

关于2025年西安市鄠邑区泔陂片区
科创产业园土地收储项目
之财务评价报告书

陕西逸帆和舟会计师事务所合伙企业（普通合伙）
Shaanxi Yifanhezhou Accounting Firm Partnership Enterpris



目 录

- 一、评价依据
- 二、项目基本情况
- 三、审核评估截止日的确定
- 四、审核评估设定条件说明
- 五、财务评价情况
- 六、财务评价结论
- 七、影响项目收益和融资平衡的风险及措施评价
- 八、报告的适用范围
- 九、附件
 - 1、机构营业执照复印件
 - 2、机构执业证书复印件
 - 3、注册会计师执业资格证书复印件



陕西逸帆和舟会计师事务所合伙企业（普通合伙）

SHAANXI YIFANHEZHOU ACCOUNTING FIRM PARTNERSHIP ENTERPRIS

2025 年西安市鄠邑区渼陂片区科创产业园 土地收储项目财务评价报告书

逸帆和舟咨字[2025]4003 号

我们接受委托，对 2025 年西安市鄠邑区渼陂片区科创产业园土地收储项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项财务评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年西安市鄠邑区渼陂片区科创产业园土地收储项目，预期的土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本后能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、评价依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《土地储备管理办法》；
4. 《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62 号）；



5.《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）；

6.《土地储备资金财务管理办法》；

7.《关于印发国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的通知》（国土资源部发〔2018〕4号）；

8.《西安市鄠邑区人民政府关于重新公布全区征收农用地区片综合地价的通知》（鄠政发〔2024〕15号）；

9.《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。

二、项目基本情况

1.项目名称

2025年西安市鄠邑区泔陂片区科创产业园土地收储项目。

2.项目单位

西安市自然资源和规划局鄠邑分局土地储备中心。西安市自然资源和规划局鄠邑分局土地储备中心主要职责包括规范土地市场，优化土地资源，为区域经济建设服务。依法通过收回、收购和征收等方式，对有潜在价值或尚未开发的城市规划区内土地进行土地储备；对储备土地进行前期开发、整理；进行资金筹备、资金测算；编制区域内土地储备规划、计划；编制经营性用地、工业用地出让方案和组织招拍挂出让工作。该中心已被列入自然资源部的土地储备机构名录，由其实施相关土地储备工作符合政策要求。

3.项目性质

新增土地储备项目。

4.项目总体情况介绍

（1）项目所在区域情况

收储地块位于鄠邑区泔陂片区，泔陂片区是鄠邑区打造“一核三心，两轴两带”空间格局的“一核”，即泔陂科技绿芯。具体围绕泔陂湖打造鄠邑科技新城服务中心、旧城中心等公共职能集中区域。围绕泔陂湖形成高校科研院所引进、专精特新“小巨人”企业孵化和领军科技企业培育的创新空间。同时，搭建产学研合作桥梁，促进创新资源的优化配置和共享。

（2）项目规划、计划、收储及拟发债情况



本项目拟发债地块共 26 个，面积共计 54.6110 公顷（819.1626 亩）。已实现国土空间详细规划单元全覆盖，并纳入 2025 年度西安市储备计划范围。具体情况见下表：

拟发债项目地块汇总表

序号	项目名称	地块名称	地块标识码	位置	发债面积		发债金额 (万元)
					公顷	亩	
1	2025 年 西安市鄠 邑区沔陂 片区科创 产业园土 地收储项 目	沔陂湖科研用地 1A	6101182025R000685	鄠邑区 陂头村	0.2574	3.8605	63.63
		沔陂湖科研用地 1B	6101182025R000245		3.5326	52.9892	873.29
2		沔陂湖科研用地 2A	6101182025R000789	鄠邑区 陂头村	0.5967	8.9508	1566.38
		沔陂湖科研用地 2B	6101182025R000776		3.0905	46.3569	8112.79
3		沔陂湖科研用地 3A	6101182025R000664	鄠邑区 陂头村	0.4969	7.4541	1271.41
		沔陂湖科研用地 3B	6101182025R000228		1.9137	28.705	4896.56
		沔陂湖科研用地 3C	6101182025R000504		0.9134	13.7005	2337.1
4		沔陂湖科研用地 4	6101182025R000214	鄠邑区 陂头村	4.2329	63.493	1031.72
5		沔陂湖科研用地 5A	6101182025R000203	鄠邑区 陂头村	3.784	56.7603	920.76
		沔陂湖科研用地 5B	6101182025R000675		0.151	2.2652	36.74
6		沔陂湖科研用地 6A	6101182025R000643	鄠邑区 陂头村	0.4816	7.2237	19.38
		沔陂湖科研用地 6B	6101182025R000655		0.0566	0.8494	2.28
		沔陂湖科研用地 6C	6101182025R000193		2.3828	35.7423	95.91
7		沔陂湖科研用地 7A	6101182025R000615	鄠邑区 陂头村	1.4224	21.3357	383
		沔陂湖科研用地 7B	6101182025R000497		0.4552	6.8285	122.56
		沔陂湖科研用地 7C	6101182025R000626		4.6024	69.036	1239.25
		沔陂湖科研用地 7D	6101182025R000185		8.5219	127.8286	2294.62
		沔陂湖科研用地 7E	6101182025R000637		1.4286	21.4284	384.67
8		沔陂湖科研用地 8A	6101182025R000475	鄠邑区 陂头村	6.9306	103.9586	6590.38
		沔陂湖科研用地 8B	6101182025R000484		0.8753	13.1289	832.33
		沔陂湖科研用地 8C	6101182025R000176		2.0973	31.4598	1994.34
9		沔陂湖科研用地 9A	6101182025R000463	鄠邑区 陂头村	0.4574	6.8606	180.02
		沔陂湖科研用地 9B	6101182025R000605		1.3778	20.6663	542.27
		沔陂湖科研用地 9C	6101182025R000153		1.5075	22.6126	593.33
10		沔陂湖科研用地 10A	6101182025R000165	鄠邑区 陂头村	2.6451	39.6769	534.56
		沔陂湖科研用地 10B	6101182025R000596		0.3994	5.9908	80.72
合 计					54.6110	819.1626	37000.00

5. 收储计划

(1) 土地权属情况



项目所在批次土地原为玉蝉街办锦绣村、陂头村等有关村组集体土地，分别经《陕西省人民政府审批土地件》陕政土批[2016]461号、《陕西省人民政府审批土地件》陕政土批[2016]463号、《陕西省人民政府审批土地件》陕政土批[2017]43号、《陕西省人民政府审批土地件》陕政土批[2019]75号、《陕西省人民政府审批土地件》陕政土批[2020]148号、《陕西省人民政府审批土地件》陕政土批[2020]1103号、《陕西省人民政府审批土地件》陕政土批[2020]1104号、《陕西省人民政府审批土地件》陕政土批[2020]1105号、《陕西省人民政府审批土地件》陕政土批[2020]1106号、《陕西省人民政府审批土地件》陕政土批[2022]651号批准，将该项目依法转用征收为国有建设用地。截止2025年4月项目部分尚未完成征收补偿。拟计划于2025年底完成储备。

(2) 现状用途

项目现状为空地，征收清表未完成。

(3) 符合规划情况

2025年西安市鄠邑区泔陂片区科创产业园土地收储项目位于城市开发边界内，符合已批复的《西安市国土空间总体规划（2021-2035年）》相关要求。

该项目规划用地性质等主要规划指标符合《西安城市高质量发展示范区详细规划》相关管控要求。

(4) 收储计划用途及面积

按照鄠邑区国土空间单元详细规划，该项目位于KJ-HY-01详规单元，规划用途为科研用地，容积率为1-2。项目完成储备后拟于2026年按照规划用途供应土地，供应土地面积45.0139公顷（675.2100亩）。

项目收储地块及供应地块明细表

序号	项目名称	收储面积 (公顷)	收储面积 (亩)	净地面积 (公顷)	净地面积 (亩)	用途	供应
							时间
1	泔陂湖科研用地 1A	0.2574	3.8605	0	0	科研用地	2026 年
	泔陂湖科研用地 1B	3.5326	52.9892	2.904	43.5600	科研用地	2026 年
2	泔陂湖科研用地 2A	0.5967	8.9508	0.504	7.5600	科研用地	2026 年
	泔陂湖科研用地 2B	3.0905	46.3569	2.94	44.1000	科研用地	2026 年
3	泔陂湖科研用地 3A	0.4969	7.4541	0.1547	2.3200	科研用地	2026 年
	泔陂湖科研用地 3B	1.9137	28.705	1.8193	27.2900	科研用地	2026 年



	渭陂湖科研用地 3C	0.9134	13.7005	0.9133	13.7000	科研用地	2026 年
4	渭陂湖科研用地 4	4.2329	63.493	3.2533	48.8000	科研用地	2026 年
5	渭陂湖科研用地 5A	3.784	56.7603	3.0273	45.4100	科研用地	2026 年
	渭陂湖科研用地 5B	0.151	2.2652	0.106	1.5900	科研用地	2026 年
6	渭陂湖科研用地 6A	0.4816	7.2237	0.174	2.6100	科研用地	2026 年
	渭陂湖科研用地 6B	0.0566	0.8494	0.0567	0.8500	科研用地	2026 年
	渭陂湖科研用地 6C	2.3828	35.7423	2.3827	35.7400	科研用地	2026 年
7	渭陂湖科研用地 7A	1.4224	21.3357	1.292	19.3800	科研用地	2026 年
	渭陂湖科研用地 7B	0.4552	6.8285	0.38	5.7000	科研用地	2026 年
	渭陂湖科研用地 7C	4.6024	69.036	3.7047	55.5700	科研用地	2026 年
	渭陂湖科研用地 7D	8.5219	127.8286	6.6333	99.5000	科研用地	2026 年
	渭陂湖科研用地 7E	1.4286	21.4284	1.328	19.9200	科研用地	2026 年
8	渭陂湖科研用地 8A	6.9306	103.9586	5.6293	84.4400	科研用地	2026 年
	渭陂湖科研用地 8B	0.8753	13.1289	0.78	11.700	科研用地	2026 年
	渭陂湖科研用地 8C	2.0973	31.4598	1.4047	21.0700	科研用地	2026 年
9	渭陂湖科研用地 9A	0.4574	6.8606	0.4573	6.8600	科研用地	2026 年
	渭陂湖科研用地 9B	1.3778	20.6663	1.378	20.6700	科研用地	2026 年
	渭陂湖科研用地 9C	1.5075	22.6126	1.1853	17.7800	科研用地	2026 年
10	渭陂湖科研用地 10A	2.6451	39.6769	2.2907	34.3600	科研用地	2026 年
	渭陂湖科研用地 10B	0.3994	5.9908	0.3153	4.7300	科研用地	2026 年
合计		54.6110	819.1626	45.0139	675.2100	/	/

(5) 抵质押、查封情况

项目涉及地块均不存在抵质押、查封情况。

6. 主管部门责任

(1) 西安市鄠邑区财政局责任：根据地方土地储备项目需求与偿债能力，申报专项债额度；将土地储备专项债纳入政府性基金预算管理，确保“收支两条线”（土地出让收入对应债务偿还）；监督资金使用合规性，严禁挪用至非土地储备领域（如“以储代征”或房地产开发）；建立专项债风险评估机制，动态监测地方债务率、土地出让收入波动等指标。

(2) 西安市自然资源和规划局鄠邑分局、西安市自然资源和规划局鄠邑分局土地储备中心责任：制定土地储备年度计划，明确收储地块范围、用途、规模及时序，确保与国土空间规划衔接；审核项目合规性，包括是否符合用地政策、征地程序合法性（如是否完成“征地批前程序”）；监督储备土地出让流程，确保土地出让收入足额上缴国库，优先用于偿还专项债本息；监测土地市场动态，及时调整储备策略（如避免房地产市场低迷期集中供地）；负责档案管理及信息公开，防止权属纠纷影响项



目实施。

(3) 鄂邑区政府责任：组织土地征收、拆迁、平整等具体工作，确保按计划完成土地储备；协调自然资源、财政、住建等部门，解决项目推进中的跨部门问题；定期公开项目进展及土地出让信息，接受社会监督。

7. 投资概算及融资计划

项目总投资 68,456.00 万元，其中收储成本共计 60,686.00 万元，包括土地征收、补偿、整理、前期费用等；发债利息为 7,770.00 万元。资金筹措渠道来源于自有资金和债券融资，政府已投入资金 22,867.00 万元，后续需投入财政资金 819.00 万元，发行政府专项债券 37,000.00 万元，发债利息为 7,770.00 万元。

三、审核评估截止日的确定

根据融资项目具体情况，经与委托方协商，由委托方确定委托项目审核评估截止日为 2025 年 3 月 31 日。

四、审核评估设定条件说明

(一) 现行国家及地方法律法规以及财政、经济环境等与项目建设相关国家政策无重大变化。

(二) 现行利率及通货膨胀水平无重大变化。

(三) 项目相关收入实现方式无重大变化，项目绩效指标能够按照预期完成，成本、费用能够控制在预计范围之内。

(四) 项目相关收入全部优先偿还本次专项债券本息，如上述收入在偿还本次预计发行本息后无结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，由投资方用其他资金负责清偿。

(五) 无其他不可抗力或不可预见因素的重大不利影响。

五、财务评价情况

(一) 项目预期收益

1. 土地出让收入

项目土地用途规划为科研用地，面积 45.0139 公顷（675.2100 亩），计划 2026 年 12 月前出让，科研用地单价 100 万元/亩，预计总收入 67,521.00 万元。

2. 项目成本



项目政策性专项基金包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房资金、国有土地收益基金等。其中：

a. 根据《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（国发[2004]8号），农业土地开发资金来源于各省、自治区、直辖市及计划单列市、市（地、州、盟）、县（市、旗）从土地出让金中按规定比例划出的专账管理的资金。开发比例根据地方实际情况确定，但不得低于土地出让平均纯收益的15%，基于审慎的基本原则，按照15%的比例计提农业土地开发资金。

b. 根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按照当年缴入国库招标，拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，按照10%的比例计提农田水利建设资金。

c. 根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，按照10%的比例计提教育资金。

d. 根据财政部住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），按照当年土地出让收入，扣除相关支出项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，按照不低于10%的比例安排资金，市县可根据实际确定比例。目前西安市按照陕西省人民政府《陕西省保障性住房管理办法（试行）》（陕政发〔2011〕42号）文件规定，住房保障基金以土地出让收入的3%计提。

e. 根据国务院《关于规定国有土地使用权出让收支管理的通知》和《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号），国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入4%计提。

（二）债券费用

（1）专项债本金：37,000.00万元。

（2）专项债发行费用：本项目债券发行费用按照债券发行金额的1%预计，预计债券发行费用为37.00万元。



(3) 专项债利息及本金偿还：按照本项目专项债券发行计划，以年利率 3% 预计每年利息支出，7 年期债券一般为每年支付利息。本项目债券利息支出如下表所示：

土地专项债利息支出预测表

单位：万元

时间	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
专项债利息支出	1,110.00	1,110.00	1,110.00	1,110.00	1,110.00	1,110.00	1,110.00	7,770.00

(三) 资金平衡分析

项目土地出让收入 67,521.00 万元，可用于还款的纯收益为 57,752.00 万元，土地专项债券金额 37,000.00 万元，专项债券利息 7,770.00 万元，项目收益对债券本息和覆盖倍数为 1.29，项目资金平衡测算如下：

项目预期土地出让收入偿还专项债本息测算表

单位：万元

序号	项目因素	预测情况
1	土地出让收入	67,521.00
2	土地收储成本	37,000.00
3	土地收储专项债券利息	7,770.00
4	土地出让净收益=1-2-3	22,751.00
5	土地出让计提的政策性成本小计 (5.1 至 5.5 之和)	9,769.00
5.1	农业土地开发资金	614.00
5.2	教育资金 = (1-2-3-5.1) * 10%	2,214.00
5.3	农田水利建设资金 = (1-2-3-5.1) * 10%	2,214.00
5.4	保障性住房建设资金 = 1 * 3%	2,026.00
5.5	国有土地收益基金 = 1 * 4%	2,701.00
6	项目可用于还款的纯收益 = 1-5	57,752.00
7	专项债券本息和 = 2+3	44,770.00
8	项目收益对债券本息和的覆盖倍数 = 6/7	1.29

六、财务评价结论

我们认为，在满足本报告各项假设条件的情况下，本次申请发行的 2025 年西安市鄠邑区涝陂片区科创产业园土地收储项目专项债券可以为项目建设提供充足的资



金支持，保证 2025 年西安市鄠邑区泔陂片区科创产业园土地收储项目按照计划顺利实施。同时，地块出让收益为项目提供了持续、稳定、充足的现金流入，可以满足项目还本付息及日常运营需求，能够实现项目收益和融资自求平衡，风险应对措施能够有效化解项目实施过程中存在的主要风险。我们未注意到 2025 年西安市鄠邑区泔陂片区科创产业园土地收储项目实施方案在债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情形。

七、影响项目收益和融资平衡的风险及措施评价

2025 年西安市鄠邑区泔陂片区科创产业园土地收储项目影响项目收益和融资平衡结果的风险因素主要包括：工期变化风险、项目投资变化风险、工程事故风险、收入变动风险、支出变动风险、后期运行管理风险、自然风险、政策风险、经营风险、社会风险及利率波动风险等各类风险，针对上述风险因素，项目实施单位制定了切实可行、合理充分的风险应对控制措施方案，可以有效化解项目实施过程中存在的各类社会环境、法律政策、市场变化等各项风险。

八、报告的适用范围

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行 2025 年西安市鄠邑区泔陂片区科创产业园土地收储项目时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评价业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。

陕西逸帆和舟会计师事务所合伙企业



(普通合伙)

中国·西安

中国注册会计师：

谢永利



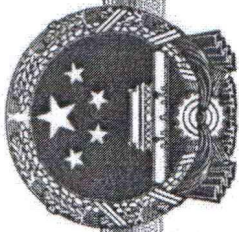
中国注册会计师：

段红侠



二〇二五年四月二十三日





营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码
91610113MAB0MWU05W

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 陕西逸帆和舟会计师事务所合伙企业(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 谢永利(谢永利)

出资额 壹佰万元人民币

成立日期 2020年12月04日

主要经营场所

陕西省西安市未央区龙首北路居业家园4号楼1单元401室

经营范围

一般项目：税务服务；财务咨询；企业管理咨询，法律咨询（不包括律师事务所业务）。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目：从事会计师事务所业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)

再次复印无效



登记机关

2022年11月10日

企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0018247

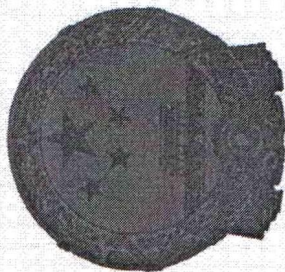
说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 陕西逸帆和舟会计师事务所合伙企业(普通合伙)

首席合伙人: 谢永利

主任会计师:

经营场所: 陕西省西安市未央区龙首北路居业家园4号楼1单元401室

组织形式: 合伙制(普通合伙)

61010201

执业证书编号:

批准执业文号: 陕财办会(2021)6号

2021年3月19日

批准执业日期:



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名	谢永利	性别	女	出生日期	1973-05-08	工作单位	陕西德兴会计师事务所有限公司
身份证号码	610422730508402						




年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

陕西省注册会计师协会
CPA 任职资格检查
合格专用章
2015年3月20日

陕西省注册会计师协会
CPA 任职资格检查
合格专用章
2012年3月20日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

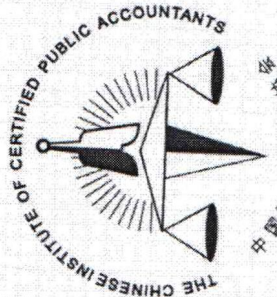


陕西省注册会计师协会CPA任职
合格专用章
2014年3月20日



陕西省注册会计师协会CPA任职
合格专用章
2013年3月20日





年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名	段红侠
Sex	女
Date of birth	1976-02-25
Working unit	西安同盛联合会计师事务所
Identity card No.	612102197602251022



再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
/y /m /d

