
上海市轨道交通市域线崇明线工程项目
专项评价报告

上佳信咨报（2024）第 5164 号

上海中佳永信会计师事务所有限公司



目录

一、项目产生的净现金流入	2
二、项目应付本息情况	5
三、项目资金平衡测算情况	6
四、项目净收入对融资成本覆盖倍数	9
五、项目预测风险评价	10
六、项目经济社会效益评价	11
附件:	14
一、项目收益及现金流预测编制基础	14
二、项目收益及现金流预测假设	14
三、项目主管部门及项目实施单位	15
四、项目概况	16
1、项目基本情况	16
2、项目建设内容	16
3、项目建设总投资	17
4、项目批复文件	17
5、项目开工和预计竣工时间	18
五、项目资金平衡方案	18
1、项目资金投入情况	18
2、专项债券发行计划	18
3、项目运营收入测算	19
4、项目运营成本测算	20
5、项目收益测算	20
6、项目还本付息测算	20
7、项目资金平衡测试结论	20

上海市轨道交通市域线崇明线工程项目 专项评价报告

上佳信咨报（2024）第 5164 号

上海市崇明区财政局、上海市崇明区交通委员会：

我们接受上海市崇明区财政局、上海市崇明区交通委员会，对上海市轨道交通市域线崇明线工程项目（以下简称“项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。相关工程项目的主体单位对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，并按照工程项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预测事项通常并非如其预期那样发生，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，在相关工程项目的主体单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价上海市轨道交通市域线崇明线工程预期收入对应的政府基金性收入能够合理

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、项目产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

上海市轨道交通市域线崇明线工程项目产生的净收入预测依据项目收入预测。其中：项目收入为站点周边的土地出让收入；无项目运营成本，本项目崇明区承担区域内征地拆迁费、分摊车辆基地前期费，超出“拆一还一”范围的交通、雨污水管、水系调整等费用，以及裕安站由高架调整为地下引起的区间、车站增加的费用，不涉及项目运营，无运营成本。

2、项目收入预测

本项目收入为站点周边的土地出让收入。

项目共设 8 站，包括金吉路站、申江路站、高宝路站、凌空北路站、长兴岛站、陈家镇站、东滩站、裕安站，沿线经过陈家镇区域。因此，将陈家镇 CMSA0003 单元 11A-04A 地块、陈家镇 CMSA0003 单元 23A-01A 地块、陈家镇 CMSA0003 单元 24A-01A 地块、陈家镇 CMS15A0004 单元 31-01 地块、陈家镇 CMS15A0004 单元 32-01 地块、陈家镇 CMS15A0004 单元 33-01 地块、陈家镇 CMS15A0004 单元 19-02 地块、陈家镇 CMS15A0004 单元 17-07 地块的土地出让收入用于平衡项目的专项债券融资本息。

上述地块预计从 2030 年起陆续出让，综合考虑土地用途性质、地块所在区域、土地等级、周边近年来相似地块出让价格及经济环境等因素，预计上述地块的土地出让总价为 236,021.60

万元，其中：区级可获得土地出让收入为 190,587.44 万元，扣除按国家和本市规定应计提的基金 35,079.96 万元、区级土地前期成本费用 60,713.48 万元后，可用于平衡本项目融资本息的区级土地出让收入为 94,794.00 万元。

综上，该项目总体运营收入预测为 94,794.00 万元，详见下表 1:

表 1: 项目收入测算表 (金额单位: 万元)

地块	土地性质	土地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	楼面单价 (万元/平方米)	土地出让收入 (万元)
陈家镇 CMSA0003 单元 11A-04A 地块	商业 金融	8,138.00	1.50	12,207.00	0.40	4,882.80
陈家镇 CMSA0003 单元 23A-01A 地块	商业 金融	29,451.00	1.50	44,176.50	0.40	17,670.60
陈家镇 CMSA0003 单元 24A-01A 地块	商业 金融	31,550.00	1.50	47,325.00	0.40	18,930.00
陈家镇 CMS15A0004 单元 31-01 地块	商业服务 ≥ 40%; 文 化 ≥ 30%; 商务办公 ≤ 30%	30,546.00	1.50	45,819.00	0.40	18,327.60
陈家镇 CMS15A0004 单元 32-01 地块	商业服务 ≥ 40%; 体 育 ≥ 30%; 商务办公 ≤ 30%	35,840.00	1.50	53,760.00	0.40	21,504.00
陈家镇 CMS15A0004 单元 33-01 地块	商业服务 ≥ 40%; 体 育 ≥ 30%; 商务办公 ≤ 30%	35,751.00	1.50	53,626.50	0.40	21,450.60
陈家镇 CMS15A0004 单元 19-02 地块	二类 住宅	59,607.00	1.01	60,203.07	约 1.78	107,293.00
陈家镇 CMS15A0004 单元 17-07 地块	二类 住宅	14,424.00	1.01	14,568.24	约 1.78	25,963.00
合计	-	245,307.00	-	331,685.31	-	236,021.60

地块	土地性质	土地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	楼面单价 (万元/平方米)	土地出让收入 (万元)
其中：区级土地出让收入（万元）（1）						190,587.44
扣除应计提的基金（万元）（2）						35,079.96
扣除土地前期成本费用（万元）（3）						60,713.48
可用于偿债的土地出让收入（万元）（4）=（1）-（2）-（3）						94,794.00

3、项目成本测算

本项目崇明区承担区域内征地拆迁费、分摊车辆基地前期费，超出“拆一还一”范围的交通、雨污水管、水系调整等费用，以及裕安站由高架调整为地下引起的区间、车站增加的费用，不涉及项目运营，无运营成本。

4、项目净收入预测

根据上述项目收入、项目成本测算，债券运营期内，项目收入合计 94,794.00 万元，无项目成本，项目净收入 94,794.00 万元，详见下表 3:

表 3: 项目现金净收入预测表(金额单位: 万元)

地块	土地出让收入	成本	净收入
陈家镇 CMSA0003 单元 11A-04A 地块	4,882.80	-	4,882.80
陈家镇 CMSA0003 单元 23A-01A 地块	17,670.60	-	17,670.60
陈家镇 CMSA0003 单元 24A-01A 地块	18,930.00	-	18,930.00
陈家镇 CMS15A0004 单元 31-01 地块	18,327.60	-	18,327.60
陈家镇 CMS15A0004 单元 32-01 地块	21,504.00	-	21,504.00
陈家镇 CMS15A0004 单元 33-01 地块	21,450.60	-	21,450.60
陈家镇 CMS15A0004 单元 19-02 地块	107,293.00	-	107,293.00

地块	土地出让收入	成本	净收入
陈家镇 CMS15A0004 单元 17-07 地块	25,963.00	-	25,963.00
合计	236,021.60	-	236,021.60
其中：区级土地出让收入（万元）（1）	190,587.44	-	190,587.44
扣除应计提的基金（万元）（2）	35,079.96	-	35,079.96
扣除土地前期成本费用（万元）（3）	60,713.48	-	60,713.48
可用于偿债的土地出让收入（万元）（4）= （1）-（2）-（3）	94,794.00	-	94,794.00

二、项目应付本息情况

本次发债项目为上海市轨道交通市域线崇明线工程，本项目已于 2023 年发行专项债券 40,000.00 万元，期限为 15 年，票面利率 3.11%，债券利息按半年支付，债券到期一次性偿还本金。

此次计划从 2020 年上海市政府专项债券（十五期）调入专项债券资金 2,300.00 万元，票面利率 3.88%，期限 15 年，债券利息按半年支付，债券到期一次性偿还本金。

本项目债券存续期内本息共计 62,298.60 万元，还本付息来源为站点周边的土地出让收入，还本付息情况见下表 4：

表 4：项目还本付息计划表（金额单位：万元）

年份	债券期初 余额	本期发行	本期还款				债券本金 期末金额
			利息 1	利息 2	本金	本息小计	
2020 年	-	2,300.00	-	-	-		2,300.00
2021 年	2,300.00	-	-	89.24	-	89.24	2,300.00
2022 年	2,300.00	-	-	89.24	-	89.24	2,300.00
2023 年	2,300.00	40,000.00	622.00	89.24	-	711.24	42,300.00

年份	债券期初 余额	本期发行	本期还款				债券本金 期末金额
			利息 1	利息 2	本金	本息小计	
2024 年	42,300.00	-	1,244.00	89.24	-	1,333.24	42,300.00
2025 年	42,300.00	-	1,244.00	89.24	-	1,333.24	42,300.00
2026 年	42,300.00	-	1,244.00	89.24	-	1,333.24	42,300.00
2027 年	42,300.00	-	1,244.00	89.24	-	1,333.24	42,300.00
2028 年	42,300.00	-	1,244.00	89.24	-	1,333.24	42,300.00
2029 年	42,300.00	-	1,244.00	89.24	-	1,333.24	42,300.00
2030 年	42,300.00	-	1,244.00	89.24	-	1,333.24	42,300.00
2031 年	42,300.00	-	1,244.00	89.24	-	1,333.24	42,300.00
2032 年	42,300.00	-	1,244.00	89.24	-	1,333.24	42,300.00
2033 年	42,300.00	-	1,244.00	89.24	-	1,333.24	42,300.00
2034 年	42,300.00	-	1,244.00	89.24	-	1,333.24	42,300.00
2035 年	42,300.00	-	1,244.00	89.24	2,300.00	3,633.24	40,000.00
2036 年	42,300.00	-	1,244.00	-	-	1,244.00	40,000.00
2037 年	42,300.00	-	1,244.00	-	-	1,244.00	40,000.00
2038 年	42,300.00	-	622.00	-	40,000.00	40,622.00	-
合计	-	-	18,660.00	1,338.60	42,300.00	62,298.60	-

三、项目资金平衡测算情况

站点周边的土地出让收入为本项目还本付息来源，专项债券到期时，累计实现的土地出让收入为 94,794.00 万元，总现金流量为 94,794.00 万元。专项债券存续期内债券本息合计为 62,298.60 万元，期末累计现金结余为 32,495.40 万元。

本项目资金平衡测算情况详见下表 5:

项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、土地出让收入	94,794.00	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金					
建设投资支出	106,970.20	13,000.00	5,000.00	40,000.00	12,242.00
投资活动现金净流量	-106,970.20	-13,000.00	-5,000.00	-40,000.00	-12,242.00
三、筹资活动产生的现金					
财政资金投入	64,670.20	13,000.00	5,000.00		9,942.00
债券融资款	42,300.00	-	-	40,000.00	2,300.00
偿还债券本金	42,300.00	-	-	-	-
支付债券利息	19,998.60	89.24	89.24	711.24	1,333.24
筹资活动现金净流量	44,671.60	12,910.76	4,910.76	39,288.76	10,908.76
四、本年现金净流量	-	-89.24	-89.24	-711.24	-1,333.24
五、本年累计现金净流量	-	-89.24	-178.48	-889.72	-2,222.96

(续上表)

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、土地出让收入	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金					
建设投资支出	12,242.00	12,242.00	12,244.20	-	-
投资活动现金净流量	-12,242.00	-12,242.00	-12,244.20	-	-
三、筹资活动产生的现金					

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
财政资金投入	12,242.00	12,242.00	12,244.20	-	-
债券融资款	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-
支付债券利息	1,333.24	1,333.24	1,333.24	1,333.24	1,333.24
筹资活动现金净流量	10,908.76	10,908.76	10,910.96	-1,333.24	-1,333.24
四、本年现金净流量	-1,333.24	-1,333.24	-1,333.24	-1,333.24	-1,333.24
五、本年累计现金净流量	-3,556.20	-4,889.44	-6,222.68	-7,555.92	-8,889.16

(续上表)

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、土地出让收入	5,503.48	4,619.31	56,133.79	-	13,583.33
二、投资活动产生的现金					
建设投资支出	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金					
财政资金投入	-	-	-	-	-
债券融资款	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-
支付债券利息	1,333.24	1,333.24	1,333.24	1,333.24	1,333.24
筹资活动现金净流量	-1,333.24	-1,333.24	-1,333.24	-1,333.24	-1,333.24
四、本年现金净流量	4,170.24	3,286.07	54,800.55	-1,333.24	12,250.09

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
五、本年累计现金净流量	-4,718.92	-1,432.85	53,367.70	52,034.46	64,284.55

(续上表)

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、土地出让收入	14,954.09	-	-	-
二、投资活动产生的现金				
建设投资支出	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金				
财政资金投入	-	-	-	-
债券融资款	-	-	-	-
偿还债券本金	2,300.00	-	-	40,000.00
支付债券利息	1,333.24	1,244.00	1,244.00	622.00
筹资活动现金净流量	-3,633.24	-1,244.00	-1,244.00	-40,622.00
四、本年现金净流量	11,320.85	-1,244.00	-1,244.00	-40,622.00
五、本年累计现金净流量	75,605.40	74,361.40	73,117.40	32,495.40

四、项目净收入对融资成本覆盖倍数

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，在债券存续期内，项目经营活动产生的净现金流在偿还债券本息后，期末累计现金结余为 32,495.40 万元，该项目资金覆盖率达 1.52，能够满足资金筹措充足性的要求，项目不能偿还的风险较低。本项目融资平衡情况已经通过上海中佳永信会计师事务所有限公司审核通过。

净收入对融资成本覆盖倍数计算如下表 6: (金额单位: 万元)

项目预计累计现金净流量	项目融资本息	收入对融资成本覆盖倍数
94,794.00	62,298.60	1.52

综上所述,本次评价的上海市轨道交通市域线崇明线工程项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.52,项目收益可以覆盖融资成本。

五、项目预测风险评价

由于本评价报告是建立在一定假设基础上的预测意见,存在一定的主观性,不可避免可能存在一定的预测风险。

1、利率风险

由于本项目发行专项债券期限较长,在存续期内可能面临市场利率周期性波动,而市场利率的波动可能导致本项目投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

2、现金流预测风险

专项债券资金平衡是根据对项目未来现金流的合理预测而设计,未来现金流的实现包括多种因素,但由于土地出让政策等相关因素的不确定性,因此,对本项目未来现金流的预测可能会出现一定程度的偏差。

3、流动性风险

专项债券发行后按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通,其交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等多种因素影响,可能存在专项债券在相应的交易所交易不活跃的情形,从而影响专项债券的流动性。

4、安全建设风险

项目产生的安全风险主要包括：施工设计中安全风险考虑不充分，导致施工中发生事故；环境的不适应状态，施工现场条件恶劣，施工区域持续高温，可能发生人员伤害；施工方案中关于安全风险考虑不充分，可能导致施工过程发生事故；各工种交叉作业时安排不当，可能相互间产生不利影响甚至发生事故。

六、项目经济社会效益评价

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

必要性体现在：项目的建设是履行城市总体规划、提升新市镇交通服务功能及城市空间组织效能的需要，是促进浦东新区重要功能区发展的需要，是促进崇明两岛及两岛与主城区联动发展的需要，是坚持生态立岛理念，建设生态环境和谐优美、资源节约利用、经济社会协调发展的世界级生态岛的需要。

公益性体现在：轨道交通崇明线的建设，再辅以岛内公共交通的升级，节约能源的同时还能通过改善城市交通条件，减少地面小汽车行车数量，缓解交通拥挤和堵塞现象，减少汽车尾气造成的空气污染和道路交通噪声，减缓污染负荷，从而改善区域环境的总体环境质量。

收益性体现在：本项目建成后，收入来源为站点周边的土地出让收入。累计实现的土地出让收入预测为 94,794.00 万元，总现金流量为 94,794.00 万元。专项债券存续期内债券本息合计为 62,298.60 万元，期末累计现金结余为 32,495.40 万元。

综上，本项目实施具有必要性、公益性、收益性。

2、经济社会效益评价

（1）节约运输费用

无项目时，原有相关道路的交通量不断增加，平均行车速度相应降低，单位运输成本亦不断提高。有此项目后，使原有相关道路部分交通量发生转移从而减少拥挤，提高了公交客运的运送速度，减少了运输成本。

（2）节约运输时间

城市轨道交通系统具有准时、节时的特点，快捷的运输优势产生了节约出行时间的效益。一方面乘客选乘本线比不乘本线会节省部分时间，另一方面从全市的角度出发，由于公交客运速度的提高，节约了地面公交客流的在途时间。

（3）提高当地居民的生活质量以及增加居民就业机会

项目的建成使居民到达市中心城区更便捷，更方便的接受政府、医疗卫生、教育等系统提供的服务，使用中心城区的文化、娱乐等公共设施。同时可为当地提供环卫、绿化、运营等就业岗位，促进当地居民的远距离就业，较大改变人们受距离限制的就业状况。

（4）促进崇明两岛及两岛与主城区联动发展

崇明三岛相互独立，彼此间被水域分隔，三岛联动发展迫切需要轨道交通和公路交通等重大交通设施提供支持。轨道交通崇明线的建设可给浦东新区、长兴岛与崇明岛之间提供快速的客运通道。同时，崇明线将加强崇明与浦东商务、休闲娱乐和交通枢纽之间联系，推动崇明与上海市区联动发展。轨道的联通还将解决困扰崇明居民的出行难问题，为居民在市区就业、求学提供便利，使该区真正融入上海市城乡发展一体化进程。因此轨道交通

崇明线能够支持城市结构调整、功能升级，促进崇明两岛及两岛与上海主城区联动发展。

附件：项目收益及现金流入评价说明

上海中佳永信会计师事务所有限公司

中国·上海

2024年10月12日

附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流预测编制基础

本次预测以上海市轨道交通市域线崇明线工程项目收入和项目运营成本作为项目收益基础，以募集债券期限为项目收益期间，并对该期间经济环境等的最佳估计假设为前提，预测项目收益总额，编制上海市轨道交通市域线崇明线工程项目融资收益预测表。

本项目收入为站点周边的土地出让收入。项目共设 8 站，包括金吉路站、申江路站、高宝路站、凌空北路站、长兴岛站、陈家镇站、东滩站、裕安站，沿线经过陈家镇区域。

上述地块预计从 2030 年起陆续出让，综合考虑土地用途性质、地块所在区域、土地等级、周边近年来相似地块出让价格及经济环境等因素，预计上述地块的土地出让总价为 236,021.60 万元，其中：区级可获得土地出让收入为 190,587.44 万元，扣除按国家和本市规定应计提的基金 35,079.96 万元、区级土地前期成本费用 60,713.48 万元后，可用于平衡本项目融资本息的区级土地出让收入为 94,794.00 万元。

二、项目收益及现金流预测假设

(一) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

-
- (四) 预测土地出让收入以及财政补助收入政策无重大变动;
- (五) 主要运营成本根据相关行业定额及相似项目成本进行测算;
- (六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目主管部门及项目实施单位

(一) 项目主管部门

单位名称: 上海市崇明区交通委员会

单位地址: 上海市崇明区城桥镇崇明大道 8188 号 2 号楼 5 层

主要职责: 上海市崇明区交通委员会是主管全区交通规划、交通设施建设与交通管理工作的区政府工作部门。贯彻执行有关交通方面的法律、法规、规章和方针、政策。结合本区实际, 研究起草交通管理方面的实施意见, 并组织实施。负责公路、城市道路、轨道交通、枢纽场站、公交站点、公共停车场(库)、港口、航道、桥梁、隧道等交通基础设施的项目建设管理、工程质量安全监督和运行维护管理。协调铁路、机场等基础设施项目与区内交通运输的衔接配套。负责道路交通标志、标线、护栏、诱导屏等交通设施的建设、管理和维护, 负责道路指示牌、道路无障碍设施和人行道设施等工作的监督管理和综合协调。负责自行车道等慢行交通系统建设推进工作, 负责互联网租赁自行车管理工作。交通设施规划控制区域范围内新建、改建、扩建项目进行审核等。

(二) 项目实施单位

1、上海申通地铁建设集团有限公司

单位地址：上海市静安区恒通路 236 号 2201 室

经营范围：负责上海城市轨道交通工程项目的投资建设、经营管理，以及上海轨道交通线路和场站周边土地的综合开发；轨道交通设施设备的购置、维修养护、经营、设计咨询；轨道交通工程机械及部件销售；轨道交通专用设备、关键系统及部件销售；轨道交通运营管理系统开发；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）等。

2、上海东滩建设集团有限公司

单位地址：上海市崇明区陈家镇东滩大道 1688 号

经营范围：从事陈家镇及东滩地区建设，土地收储及开发，公建配套及市政设施建设，相关建设项目咨询、策划、招商等。

四、项目概况

1、项目基本情况

本次拟调整项目为上海市轨道交通市域线崇明线工程（崇明区部分），计划从 2020 年上海市政府专项债券（十五期）调入专项债券资金 2,300.00 万元，期限 15 年，债券利息按半年支付，债券到期一次性偿还本金。

本项目已于 2023 年发行专项债券 40,000.00 万元，期限为 15 年，票面利率 3.11%，债券利息按半年支付，债券到期一次性偿还本金。

2、项目建设内容

崇明线工程起自浦东新区金吉路站，经申江路、高宝路、东靖路、长江口南港隧道、长兴岛永卫路、长江口北港隧道、崇明岛陈通路、朱雀路、繁郁路、中滨路，至终点裕安站。正线全长42.30千米，设8座车站（均为地下站，平均站间距约6千米，最大站间距约12.90千米，最小站间距约1.10千米）、1座车辆段、1座停车，3座主变电所。

3、项目建设总投资

本项目建设总投资为106,970.20万元，分年投资计划详见下表：

表1 分年投资计划表

单位：万元

年份	2021	2022	2023	2024
计划投资金额	13,000.00	5,000.00	40,000.00	12,242.00
年份	2025	2026	2027	合计
计划投资金额	12,242.00	12,242.00	12,244.20	106,970.20

4、项目批复文件

（1）2020年11月4日，上海市发展和改革委员会《关于上海市轨道交通市域线崇明线一期工程可行性研究报告的批复》（沪发改投〔2020〕312号）

（2）2022年9月22日，上海市发展和改革委员会《关于上海市轨道交通市域线崇明线工程可行性研究报告的批复》（沪发改投〔2022〕151号）

(3) 2022 年 12 月 21 日，上海市住房和城乡建设管理委员会《关于上海市轨道交通市域线崇明线工程初步设计的批复》(沪建综规〔2022〕743 号)

五、项目资金平衡方案

1、项目资金投入情况

(1) 项目投资估算范围

本项目崇明区应承担的建设总投资 106,970.20 万元，包括区域内征地拆迁费、分摊车辆基地前期费，超出“拆一还一”范围的交通、雨污水管、水系调整等费用，以及裕安站由高架调整为地下引起的区间、车站增加的费用。

(2) 项目资金筹措计划

本项目崇明区应承担的建设总投资 106,970.20 万元，除财政资金直接投入外，将全部通过发行专项债券进行融资。其中，财政资金投入 64,670.20 万元，发行专项债券 42,300.00 万元。

(3) 项目资金保障措施

本项目建设投资主要来自于财政预算安排资金和专项债券融资。其中，专项债券融资偿付资金来源为站点周边的土地出让收入。

5、项目开工和预计竣工时间

本项目已于 2021 年 3 月开工，计划于 2027 年 12 月竣工。

2、专项债券发行计划

本次发债项目为上海市轨道交通市域线崇明线工程，本项目已于 2023 年发行专项债券 40,000.00 万元，期限为 15 年，票面利率 3.11%，债券利息按半年支付，债券到期一次性偿还本金。

此次计划从 2020 年上海市政府专项债券（十五期）调入专项债券资金 2,300.00 万元，票面利率 3.88%，期限 15 年，债券利息按半年支付，债券到期一次性偿还本金。

本项目债券存续期内本息共计 62,298.60 万元，还本付息来源为站点周边的土地出让收入。

3、项目运营收入测算

本项目收入为站点周边的土地出让收入。

本项目收入为站点周边的土地出让收入。崇明线项目共设 8 站，包括金吉路站、申江路站、高宝路站、凌空北路站、长兴岛站、陈家镇站、东滩站、裕安站，沿线经过陈家镇区域。因此，将陈家镇 CMSA0003 单元 11A-04A 地块、陈家镇 CMSA0003 单元 23A-01A 地块、陈家镇 CMSA0003 单元 24A-01A 地块、陈家镇 CMS15A0004 单元 31-01 地块、陈家镇 CMS15A0004 单元 32-01 地块、陈家镇 CMS15A0004 单元 33-01 地块、陈家镇 CMS15A0004 单元 19-02 地块、陈家镇 CMS15A0004 单元 17-07 地块的土地出让收入用于平衡本项目的专项债券融资本息。

上述地块预计从 2030 年起陆续出让，综合考虑土地用途性质、地块所在区域、土地等级、周边近年来相似地块出让价格及经济环境等因素，预计上述地块的土地出让总价为 236,021.60

万元，其中：区级可获得土地出让收入为 190,587.44 万元，扣除按国家和本市规定应计提的基金 35,079.96 万元、区级土地前期成本费用 60,713.48 万元后，可用于平衡本项目融资本息的区级土地出让收入为 94,794.00 万元。

4、项目运营成本测算

本项目崇明区承担区域内征地拆迁费、分摊车辆基地前期费，超出“拆一还一”范围的交通、雨污水管、水系调整等费用，以及裕安站由高架调整为地下引起的区间、车站增加的费用，不涉及项目运营，无运营成本。

5、项目收益测算

本项目收入为站点周边的土地出让收入。预计地块的土地出让总价为 236,021.60 万元，其中：区级可获得土地出让收入为 190,587.44 万元，扣除按国家和本市规定应计提的基金 35,079.96 万元、区级土地前期成本费用 60,713.48 万元后，可用于平衡本项目融资本息的区级土地出让收入为 94,794.00 万元。

6、项目还本付息测算

根据上述项目收入、项目成本测算，债券运营期内，项目累计实现的土地出让收入为 94,794.00 万元，总现金流量为 94,794.00 万元。专项债券存续期内债券本息合计为 62,298.60 万元，期末累计现金结余为 32,495.40 万元。

7、项目资金平衡测试结论

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，在债券存续期内，项目经营活动产生的净现金流在偿还债券本息后，期末累计现金结余为 32,495.40 万元，该项目资金覆盖率达 1.52，能够满足资金筹措充足性的要求，项目不能偿还的风险较低。