

2026 年广东省政府专项债券（二十七期）

广东省珠海市万山海洋经济产业园配套基础

设施建设项目（二期）募投报告

实施单位盖章：广东万山投资有限公司



主管部门盖章：珠海万山海洋开发试验区住房和
城乡建设局



市（县、区）财政局盖章：珠海万山海洋开发
试验区财政和金融局



二〇二六年六月



2026 年广东省政府专项债券（二十七期）
广东省珠海市万山海洋经济产业园配套基础
设施建设项目（二期）募投报告

实施单位盖章：广东万山投资有限公司

主管部门盖章：珠海万山海洋开发试验区住房和
城乡建设局

市（县、区）财政局盖章：珠海万山海洋开发
试验区财政和金融局

二〇二六年六月

目 录

一、项目基本情况	- 1 -
(一) 项目所处区域财政经济情况	- 1 -
(二) 本地社会发展规划和行业相关规划	- 2 -
(三) 项目情况	- 10 -
(五) 责任主体	- 20 -
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	- 22 -
(一) 重要性分析:	- 22 -
(三) 社会效益分析:	- 28 -
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	- 29 -
(一) 投资估算	- 29 -
(二) 筹措方案	- 32 -
(三) 项目实施安排	- 34 -
(四) 债券资金用途	- 34 -
四、项目收益与融资平衡情况	- 35 -
(一) 项目预期成本收益	- 35 -
(二) 融资收益平衡情况	- 39 -
(三) 总体评价	- 44 -
五、专项债券管理	- 44 -
(一) 债券资金概况	- 44 -
(二) 债券资金管理	- 45 -
(三) 职责分工	- 45 -
六、项目风险控制	- 47 -
(一) 潜在风险及控制措施	- 47 -
(二) 还款保障措施	- 48 -
七、其他需要说明事项	- 49 -

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

珠海市是广东省地级市，东与香港、深圳隔海相望，南与澳门相连，横琴新区与澳门隔江相望，是珠江口西岸的核心城市、珠江三角洲中心城市之一，是粤港澳大湾区重要节点城市、省域副中心城市，是全国唯一以整体城市景观入选“全国旅游胜地四十佳”的城市，有着海滨城市、新型花园城市、国家新颁布的“幸福之城”、“浪漫之城”的美称。

按照 2013 中国城市可持续发展指数报告，珠海市综合排名全国第一，并先后荣获“国家园林城市”、“国家卫生城市”、“国家级生态示范区”、“中国十大魅力城市”、“中国十佳宜居城市”、“中国优秀旅游城市”、“中国最具幸福感城市”、“国家森林城市”、“中国生态文明奖”等称号，获得联合国人居中心颁发的“国际改善居住环境最佳范例奖”、“中国最具有幸福感城市”等系列奖项。

2024 年珠海市地区生产总值 4,479.06 亿元，同比增长 3.5%，2022-2024 年，珠海市一般公共预算收入 437.37 亿元、482.41 亿元、475.16 亿元，政府性基金收入分别为 369.94 亿元、86.85 亿元、91.38 亿元。

近三年珠海市财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	4,045.45	4,233.20	4,479.06
一般预算收入（亿元）	437.37	482.41	475.16
政府性基金收入（亿元）	369.94	86.85	91.38
其中：国有土地出让收入（亿元）	350.26	66.55	80.67
政府性基金支出（亿元）	395.15	316.42	272.97
其中：国有土地出让支出（亿元）	144.38	57.26	25.98

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1. 社会发展及行业规划

“十四五”时期是开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，也是珠海实现从“小而美”向“大而强”“大而优”转变的关键时期。习近平总书记、党中央部署加快建设横琴粤澳深度合作区，省委省政府支持珠海建设新时代中国特色社会主义现代化国际化经济特区，立足珠海的新地位、新方位、新定位，紧紧扭住能级量级和枢纽功能两大方向，加快建设澳珠一极，努力建设枢纽型核心城市 and 现代化国际化经济特区。按照党的十九届五中全会和省委十二届十二次全会部署，根据《中共珠海市委关于制定国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，市政府编制了《珠海市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要（草案）》。

锚定二〇三五年远景目标，“十四五”时期全市经济社会发展的主要预期目标是：支撑枢纽型核心城市的经济规模、城市规模、人口规模基本形成，粤港澳大湾区重要门户枢纽、珠江口西岸核心城市和沿海经济带高质量发展典范建设取得重要进展，成为践行新发展理念的排头兵、构建新发展格局的重要节点。展望二〇三五年：珠海将基本实现社会主义现代化，经济实力、科技实力、综合竞争力大幅跃升，高质量发展成为全国典范。

《广东省海洋经济发展“十四五”规划》指出，到2035年，广东省将全面建成海洋强省，海洋经济综合实力跻身全球前列，建成现代海洋产业体系，成为代表我国参与全球海洋经济竞争的核心区，海洋研发投入强度、创新能力世界一流，成为国际海洋科技创新集聚区，海洋生态环境质量和资源利用效率居世界前列，建成海洋生态文明建设示范区，海洋开放合作国际领先，畅通国内大循环和联通国内国际双循环功能不断增强，建成海洋经济合作引领区，海洋综合管理水平全方位提升，建成海洋治理体系与治理能力现代化先行区，“十四五”期间，广东省需要筑牢海洋防灾减灾防线，持续推进海洋立体观测网建设、强化预报监测服务海洋经济发展能力及提升应急救援及搜救水平。

《珠海市海洋经济发展“十四五”规划》提出，“十四五”期间珠海将力争实现海洋经济质量效益更高、海洋科技创新能力更强、海洋生态环境质量更优、海洋开放合作水平更高和海洋综

合管理能力更强的发展目标。到 2025 年，形成两个超五百亿级产业集群（海洋旅游业、海洋油气化工），一个超三百亿级产业集群（海洋高端装备），两个超百亿级产业集群（海洋生物、海水利用业），打造 1~2 个海洋经济高质量发展示范区等 15 项主要指标。《规划》明确了“十四五”时期珠海市海洋经济发展五大重点任务：优化创新海洋经济布局，塑造现代海洋城市新格局；构建现代海洋产业体系，强化现代海洋城市硬实力；完善海洋科技创新体系，塑造现代海洋城市新动能；建设海洋经济支撑体系，增强现代海洋城市软实力；实施近中期战略性行动，落实现代海洋城市新使命。

本项目的建设有助于完善海洋经济产业园配套，助力海洋科技创新；有助于珠海市建成现代海洋产业体系，成为代表我国参与全球海洋经济竞争的核心区，海洋研发投入强度、创新能力世界一流，成为国际海洋科技创新集聚区，海洋生态环境质量和资源利用效率居世界前列；通过打造完善发展海洋装备、海洋生物医药等产业，从而推动珠海市海洋装备产业高质量发展。

2. 项目建设必要性

（1）项目建设是发展海洋经济、促进海洋科研与技术创新的需要

习近平总书记高度重视发展海洋经济，多次对发展海洋经济作出一系列重要指示批示，强调要关心海洋、认识海洋、经略海

洋。新时代十年来，我国海洋强国建设稳步推进，海洋经济发展取得新成效。今年一季度，我国海洋经济交出亮眼“成绩单”，全国海洋产业生产总值为 2.3 万亿元，同比增长 5.1%，占国内生产总值比重为 8.2%；海洋新兴产业呈现较快增长态势，海上风电新增并网容量和发电量同比分别增长 40.7%、32.4%，海洋工程装备制造业发展态势良好。同时，我国海洋科技创新能力显著提升。载人潜水器“深海勇士”号国产化率达 95%，将我国深海装备建设推向功能化、谱系化；我国自主建造的第一艘极地破冰船“雪龙 2”号创造了中国北极科考新纪录；“深海一号”大气田正式投产，标志着我国海洋石油勘探开发能力全面进入“超深水时代”。

在海洋环境保护方面，近年来，我国海洋生态环境状况稳中趋好。去年，我国近岸海域海水水质总体保持改善趋势，优良水质面积比例为 81.9%，同比上升 0.6 个百分点；管辖海域海水水质总体稳定，夏季符合一类标准的海域面积占比 97.4%。同时，我国还提出共建 21 世纪海上丝绸之路倡议，积极参与联合国“海洋科学促进可持续发展十年（2021—2030）”计划，推动中欧蓝色伙伴关系论坛、中国—东南亚国家海洋合作论坛、中非海洋科技论坛等平台建设，与各国在海洋科研、海洋环保、海上搜救等领域开展务实合作，为全球海洋治理贡献着中国力量。

党的二十大报告指出，发展海洋经济，保护海洋生态环境，加快建设海洋强国。2023年4月，习近平总书记在广东考察时强调，要加强陆海统筹、山海互济，强化港产城整体布局，加强海洋生态保护，全面建设海洋强省。新征程上，我们要坚持绿色发展，依托海洋科研机构、海洋创新实验室、海洋观测站等，科学开发和利用海洋资源，不断优化海洋经济空间布局，加快构建现代海洋产业体系，提升海洋科技自主创新能力，向着“依海富国、以海强国、人海和谐、合作共赢”的方向稳步前进，推动我国海洋事业发展开启新篇章。

《广东省海洋经济发展“十四五”规划》指出，“十四五”期间，广东力争实现：

① 海洋经济发展取得新成效

到2025年，海洋产业生产总值继续保持全国首位。海洋经济向质量效益型转变取得明显成效，建成海洋高端产业集聚、海洋科技创新引领、粤港澳大湾区海洋经济合作和海洋生态文明建设四类海洋经济高质量发展示范区10个，打造5个千亿级以上的海洋产业集群。

② 海洋科技创新实现新突破

海洋科技创新能力大幅提升，涉海高新技术企业以及涉海有效专利数量不断增长，研发经费投入逐步加大，到2025年，争取重点监测涉海单位研发经费投入年均增长10%。

③ 海洋生态文明建设达到新高度

建立海洋生态保护长效机制，海洋生态环境质量明显改善，大陆自然岸线保有率、近岸海域水质优良面积达到国家要求，海洋自然保护地面积达 49 万公顷。

④ 海洋开放合作迈向新台阶

与“一带一路”沿线国家和地区在海洋产业、科技、生态等方面合作取得突破性成果。举办 10 次国际海洋高端展会，新增一批国际友好港口，重点港口集装箱铁水联运量年均增长率达 20%。

⑤ 海洋治理效能获得新提升

海洋法律法规体系不断健全，海洋预警监测、应急救助、防灾减灾能力显著提升，海洋公共服务体系逐步完善，建设全省统一的海洋大数据中心，2 个省级及以上海洋综合试验场，3 个海洋科普与教育基地，3 个海洋博物馆。

本项目建设海洋经济产业园配套基础设施，符合我国发展海洋经济，保护海洋生态环境，加快建设海洋强国的政策导向。因此，本项目的建设是广东省、珠海市发展海洋经济、促进海洋科研与技术创新的强有力支撑。

（2）项目建设是构建珠海市现代海洋产业体系的需要

《珠海市海洋经济发展“十四五”规划》中提出，构建珠海市现代海洋产业体系是珠海市海洋经济发展的重点任务，构建珠

海市现代海洋产业体系，要突破发展海洋高端装备、海洋生物、海洋新能源、海水综合利用四大海洋新兴产业，巩固提升海洋旅游、海洋油气化工和海洋交通运输业三大海洋优势产业，加快发展海洋金融和航运服务两大海洋高端服务业，全力构建“432”高质量现代海洋产业体系，打造具有国际影响力的现代海洋产业集群。

《规划》提出至2025年，全市海洋产业生产总值达到1530亿元，年均增速达到8%左右，海洋产业生产总值占全市地区生产总值比重达到25.5%左右，全力构建高质量现代海洋产业体系，打造具有国际影响力的现代海洋产业集群。“十四五”期间，珠海将力争实现海洋经济质量效益更高、海洋科技创新能力更强、海洋生态环境质量更优、海洋开放合作水平更高和海洋综合管理能力更强的发展目标。到2025年，实现形成两个超五百亿级产业集群（海洋旅游业、海洋油气化工），一个超三百亿级产业集群（海洋高端装备），两个超百亿级产业集群（海洋生物、海水利用业），打造1~2个海洋经济高质量发展示范区等15项主要指标。《规划》明确，“十四五”时期珠海市海洋经济发展五大重点任务：优化创新海洋经济布局，塑造现代海洋城市新格局；构建现代海洋产业体系，强化现代海洋城市硬实力；完善海洋科技创新体系，塑造现代海洋城市新动能；建设海洋经济支撑体系，

增强现代海洋城市软实力；实施近中期战略性行动，落实现代海洋城市新使命。

本项目的建设将极大提升珠海市乃至全省、大湾区海洋科技创新能力，全面提升粤港澳大湾区海洋装备的自主创新和生产能力，补充完善珠海市海洋智能装备制造等海洋产业链。通过项目培养一批竞争力、影响力、带动力强的涉海科研院所、龙头企业和专精特新企业，从而推动珠海市海洋装备产业高质量发展。因此，本项目的建设是突破发展海洋高端装备的需求，更是构建珠海市现代海洋产业体系的需求。

（3）项目建设有利于发挥区域优势，打造示范引领

广东海洋经济总量自 1995 年以来持续居全国首位，形成了较为完整、具有较强竞争力的产业体系，建成了以广州、深圳等港口为核心的沿海港口群。2009 年，全省海洋生产总值、进出口贸易总额分别达 6800 亿元和 6111 亿美元占全国的 21%和 27.7%，是引领全国海洋经济发展和对外开放的重要引擎。

《广东省人民政府关于印发广东省沿海经济带综合发展规划（2017—2030 年）的通知》（粤府〔2017〕119 号）提出要构筑粤港澳海洋经济合作圈，以珠三角沿海片区为支撑，共建具有国际竞争力的现代产业体系，积极推进海洋运输、物流仓储、海工装备等方面的合作，打造国际型现代化的高端现代海洋产业基地。

项目建设推动建成现代海洋产业体系，使广东成为参与全球海洋经济竞争的核心区；加大海洋研发投入强度、创新能力世界一流，成为国际海洋科技创新集聚区；海洋开放合作国际领先，畅通国内大循环和联通国内国际双循环功能不断增强，建成海洋经济合作引领区；海洋综合管理水平全方位提升，建成海洋治理体系和治理能力现代化先行区。

项目的建设有利于进一步推动广东省海洋经济发展，打造粤港澳大湾区先进海洋装备制造基地和产业创新高地，进一步发挥先行示范和带动作用。

综上，项目实施的必要性既得满分。

（三）项目情况

1、建设目标

本项目位于珠海万山海洋开发试验区海洋经济产业园，园区重点发展海洋装备、海洋生物医药等产业，符合《珠海市推进万山海洋开发试验区海洋经济高质量发展五年行动方案（2023—2027年）》等文件要求。项目主要建设内容包括：建设园区内部配套道路总长约12.92km；新建DN150-DN500污水管6.63km，DN600-DN1500雨水管1.02km，DN300-DN600供水管2.06km；配建停车位88个，新能源充电桩22个。本项目高标准建设完善珠海万山海洋开发试验区海洋经济产业园基础设施，推动万山区做

强珠江西岸海洋装备、海洋生物医药产业，支持万山区发展核心技术和重点产品，打造大湾区蓝色经济发展新高地。

2、建设地点与建设用地

本项目建设地点位于广东省珠海市万山海洋经济产业园，园区致力以海洋科技塑强海洋产业，符合《珠海市推进万山海洋开发试验区海洋经济高质量发展五年行动方案（2023—2027年）》等文件要求。项目主要建设内容包括：建设园区内部配套道路总长约 12.92km；新建 DN150-DN500 污水管 6.63km，DN600-DN1500 雨水管 1.02km，DN300-DN600 供水管 2.06km；配建停车位 88 个，新能源充电桩 22 个。本项目有 39 个子项工程项目，涉及基础设施升级改造、园区配套、生态环境整治等。

3、建设内容

项目总投资估算为 49,332.00 万元，建设内容主要包括：

3.1 东澳岛格力万豪酒店至南方电网森林防火通道工程

本项目位于东澳岛环蜜月阁路北侧，拟在东澳岛格力万豪酒店至南方电网之间修建森林防火通道，长度约 359 米，项目总用地面积约 0.1749 万 m²。

3.2 外伶仃岛大东湾新建道路工程

项目位于外伶仃岛东北角，由大东湾沙滩向环岛路之间新建一条车行通道、景观平台及配套设施。栈道总长 800m，步行道总长约 260m。

3.3 桂山岛军民共建路改造工程

项目起点接建设路,终点位于爱民路交叉口处,总长约 500m,双向两车道,现状是混凝土路,改造内容主要包括新增一条污水管约 500 米、新建两座污水提升泵,原有路面、路沿石等破损修复,表面铺设沥青、划线等。

3.4 桂山岛滨海大道南道路改造工程

项目改造起点位于军令路路口,终点与一环路相接,道路总长约 2.3 公里,路基宽度为 4.5 米。实施的内容包括现状水泥砼路面上沥青罩面、边沟新建盖板及路面标线设计。

3.5 大万山岛管网更新改造工程

项目位于珠海市万山镇大万山岛。主要实施建设内容为:破损管网修复、雨污分流以及补充缺失的化粪池、隔油池。项目服务面积约 0.14km²,辖排水户 92 家,包含居民住宅、餐饮场所、民宅、超市、事业单位、学校等排水单位。管网修复主管合计约 1.45km,支管合计约 1km。

3.6 东澳岛大竹湾片区市政基础设施配套提升工程

项目拟对东澳岛大竹湾片区市政基础设施配套提升,主要实施建设内容包括:工程范围起点为绿岛路交格力大酒店入口-大竹湾沙滩,主要包含污水管道 D400 共 380 米、雨水管道 D600-D1350 共计 510 米、电力通信管道共 680 米、道路工程、景观工程等。

3.7 东澳岛文化中心片区美丽海湾建设项目

项目位于珠海市万山镇东澳岛。本项目主要实施建设内容为：针对东澳湾及文化中心片区污水系统性问题，通过新建化粪池、隔油池、污水支管、污水干管以及相关附属设施，将污水统一收集并泵送至南村水质净化厂；针对已建成管网局部缺陷问题，对存在缺陷位置进行管网修复工作。东澳村新建一体化污水提升泵及污水压力管，一体化污水提升泵流量 $600\text{m}^3/\text{d}$ ，扬程 35m，一用一备；污水压力管管径 DN150，长度约 300m。

3.8 桂山岛七湾片区基础设施配套工程

本项目拟根据七湾规划开展供水、供电、通信的基础设施建设，包括新建供水管网、消防水池、电力管沟、箱式变压器、电力管线等。

3.9 桂山岛二号堤基础设施工程

拟针对二号堤及其周边海域开展基础设施提升工作，新建配套建设供水、排污、供电等基础设施

3.10 外伶仃岛建成区截洪沟工程

受台风及汛期强降雨影响，外伶仃岛建成区存在多处内涝水浸点，为尽快消除内涝隐患，需系统摸排山体截洪、排洪情况，共计建设截洪沟 390 米，组织开展建成区排水排涝设施改造提升工作。

3.11 外伶仃岛道路周边水土流失修复项目

项目建设内容包括：对环岛路、直升机停机坪路、天祥路、进港公路等海岛主要 6 条道路截水沟及山脚进行升级改造，改造总长度约 5.4 公里，包括 5.4 公里现状截水沟增设盖板(切割+铺设)、2.4 公里路段增设水沟外山体坡脚 45 公分矮挡墙(黄木纹石片贴面+花岗岩压顶)、环岛路和停机坪路两处既有挡墙石材贴面提升。

3.12 桂山岛后勤综合服务基地项目（一期）

项目计划开展桂山岛生态垃圾综合处置场（迁建），建筑面积约 1700 平方米，新建桂山岛建筑渣土临时堆放场建设，占地面积约 1000 平方米，新建瓶装液化气站，建筑面积约 200 平方米等，配套建设综合楼、宿舍等。

3.13 外伶仃岛塔湾建筑垃圾收纳场项目

拟改造范围约 20000 平方米，调整功能分区，配置标准作业区，区分建筑垃圾堆放区、装修垃圾堆放区、增设分拣区及装卸区，使场地满足规范化管理要求。

3.14 大万山岛建筑垃圾堆场工程

目前大万山岛无建筑垃圾收纳场，充分考虑海岛未来建设需求，需要建设建筑垃圾堆场。建设内容包括场地平整工程，配套设施工程，环保与安全设施工程等。

3.15 桂山岛海水淡化厂提升改造工程

拟提升改造桂山岛海水淡化厂现有工艺，稳定出水水质。

3.16 东澳岛第二水厂

项目拟在东澳岛大竹湾新建一座水厂，水源取自大竹湾流水坑，设计日供水能力 500m³/d，并配套 200 立方米清水池，新建给水 PE 管管道，管径 DN100 的管道共计 420 米。

3.17 外伶仃岛塔湾污水处理站工程

为解决保障房、机修站、昌盛酒店等地块污水排放需求，拟在塔湾片区规划建污水处理站。

3.18 万山岛西南片区水质净化厂

在万山岛西南片区新建一座污水处理站及配套进场管线，处理站建设规模为 600m³/d，主体工艺采用 MBBR 工艺，预处理采用格栅+调节池，尾水经消毒后排放入海，部分经深度处理后进行中水回用，污水泵站及进出水管线总长度约 1.5km。

3.19 万山村人居环境提升示范项目先行示范段建设工程

项目拟从人居环境项目中挑选 5 栋的村民进行房屋加固改造和外立面提升，形成示范作用，带动人居环境项目推动。

3.20 珠海市桂山镇（新）中心卫生院项目

本项目总用地面积 3590.20 m²，总建筑面积约 2137.00 m²。主要功能包含预防保健和合作医疗管理、门诊、放射检验、行政后勤保障、中医馆及胸痛、卒中、创伤救治急诊等，可提供床位 25 张。

3.21 大万山岛燃气站

本项目拟建燃气供应站,总建筑面积 343.44 平方米,基底面积 343.44 平方米,共 1 层,建筑高度 5.17 米,建筑密度 36.18%,容积率 0.36。

3.22 大万山岛风暴角基础设施配套工程

项目拟充分激活大万山岛优质暗夜资源,深度开发海岛自然禀赋,丰富区域文旅业态,选址拟定于大万山岛南部“风暴角-浮石湾”一带,主要建设内容为:观星平台建设,星空露营地建设,郊野步道建设,现状建筑改造,滨海栈道建设,生态修复工程等。

3.23 东澳岛南山片区基础设施提升工程

在东澳岛南山片区完善基础设施配套,新建景观节点,包括广场改造、墙面更新、驿站建设等内容。

3.24 外伶仃岛孤屿霞光坪工程

项目主要建设内容为新建一处观景平台约 225 m²。其中架空平台约 160 m²,石头平台 65 m²。场地结合山石坡面进行设计,满足远眺观景要求,成为海岛标志性景观。

3.25 万山岛二环路基础设施配套工程

在万山岛二环路片区完善基础设施配套,新建景观节点,对现状路面改造共计 1.7km,对现状公厕改造,新增路灯、标识等,等内容。

3.26 桂山岛滨海大道海鲜街改造项目

本项目位于桂山镇滨海大道沿海一侧，为翻新扩建工程，主要建设内容为拆除现场临时边检办公室、新设 6 个干货售卖区、16 个海鲜售卖区以及外围广场的改造提升等。

3.27 桂山岛客运码头广场风雨连廊改造项目

新建风雨连廊长约 130 米，高约 3.5 米，总面积约 628 米，采用钢结构和混凝土天然基础，主体幕墙由玻璃及铝板构成，配置灯带壁灯等。

3.28 东澳岛绿岛路东澳湾段道路提标改造工程

建设面积为 240 平米，长约 45 米，层高约 3.1 米架空连廊结构。

3.29 桂山城市风貌提升改造项目

拟对桂山岛海岛风貌进行整体提升，一期拟对桂山岛交通大厦、桂海楼进行整体提升，打造桂山岛特色人文、景观风貌。

3.30 外伶仃岛游客服务中心旁地面和边防前地面修复整治工程

受台风“桦加沙”影响，码头游客服务中心至旁边公厕道路中间地面掏空，道路长度约 70 米，宽度约 7 米，深度约 8 米；边防外道路路面下坍塌，修复面积约 200 平方米。存在较大的安全隐患，需进行修复整治。

3.31 外伶仃岛公共服务驿站提升改造工程

拟对已建 8 个公共服务驿站进行升级改造。

3.32 大万山岛环岛路基础设施配套工程

拟在大万山岛环岛路侧新建 5 座休息驿站，每座驿站设计建筑面积 150m²，驿站兼具洗手间和自动售卖等功能；新建沿海木栈道约 1.1km，新建标识牌 20 个，对沿路细小落石进行清理整治。

3.33 万山港口岸改造与环境提升工程

项目建设内容主要为一层区域大厅、候船厅、国内贵宾候船室、售票室、公共卫生间、母婴室等区域的装饰工程。结构形式维持原状，建筑面积共计 900 平方米，原建筑的耐火等级、防火分区、安全疏散(或安全出口)消火栓系统、喷淋系统、火灾自动报警系统、防排烟系统均保持原有不变。

3.34 外伶仃岛直升机停机坪工程

本项目选址于外伶仃岛中部矿石坑东侧林地区域，拟新建满足 S92 机型的起降场及连接停机坪和现状路的道路，项目占地面积约 6077 m²，停机坪半径 21m，道路长 250m，宽 4.5m。项目建设内容主要包括：场坪工程、道路工程。

3.35 大万山岛直升机停机坪项目

拟在大万山岛选址建设直升机停机坪，满足旅游需求与应急需求。

3.36 东澳岛直升机停机坪改造项目

拟对现状东澳岛直升机停机坪进行提升改造，增加配套附属设施。

3.37 桂山市民建设活动中心暨桂山避难中心

拟新建桂山岛应急避难场所，结合平灾结合的体育场地功能需求，新建总避难面积约 1166.80 平方米，日常为体育设施，灾时可快速转换为避难场所。室内空间通过移动隔断实现功能切换，天台可预留应急直升机起降条件。配置无障碍设施，满足特殊群体需求。

3.38 桂山岛文化中心文体用房改造工程

桂山镇文化中心羽毛球馆年久失修，原屋顶已锈蚀渗水，存在安全隐患，亟需开展屋顶拆除重建工作，同时对现有文化中心二楼连廊拟改造为文体配套用房。

3.39 桂山岛伶仃洋文化中心

本项目位于珠海市桂山岛文天祥文化广场 2 楼，展示面积约 1350 m²，主要从历史、文化的角度，展示自然环境、社会环境变迁，提炼伶仃洋文化以及由此演绎出的人物、事件、精气神，彰显伶仃洋文化在今天及未来的传承与光大，打造一幅浓缩版的伶仃洋文化长卷，进而将本展馆打造成一个海洋文化体验中心、海岛旅游必打卡驿站、爱国主义教育基地。

（四）项目立项文件或实施依据

1. 海洋产业是珠海市的支柱产业之一，《珠海市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出创建现代海洋城市，构建海洋开发新格局。高标准编制海岛保护与利

用规划，打造三大海域组团，形成海岸海岛有序开发、有机衔接、科学匹配的新格局。提升海洋产业竞争力。增强海洋科技创新能力，发展海洋产业，打造海洋旅游目的地。开展海洋综合治理。加强海洋生态保护修复，加强海洋污染防治，强化海洋防灾减灾能力建设，高标准建设智慧海防体系。

2.《珠海市推进万山海洋开发试验区海洋经济高质量发展五年行动方案（2023—2027年）》提出万山海洋开发试验区发展目标是：围绕打造“大湾区海洋开发综合试验区”总定位，坚持建设“世界级海洋海岛休闲旅游目的地、大湾区蓝色经济发展新高地、港澳青年创新创业理想地”三大发展定位，塑造“魅力群岛、梦想蓝海”发展形象，打造年轻人向往之地、梦想之地。

3.2025年12月29日，已取得珠海万山开发试验区发展和改革局出具的《关于广东省珠海市万山海洋经济产业园配套基础设施建设项目（二期）可行性研究报告的批复》（珠万发改专〔2025〕6号）。

（五）责任主体

1、主管部门：珠海万山海洋开发试验区住房和城乡建设局

名称	珠海万山海洋开发试验区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11440400MB2E20729N
地址	珠海市香洲区情侣北路381号海岛大厦502
机构性质	机关
经费来源	财政拨款

负责人	张冲
登记管理机关	中共珠海市委机构编制委员会办公室

2、项目实施单位：

(1) 广东万山投资有限公司（牵头实施单位）

名称	广东万山投资有限公司
统一社会信用代码	9144040056261272XE
地址	珠海市桂山镇长梯巷8号201房
机构性质	有限责任公司
经费来源	自有资金和自筹
负责人	肖志兵
有效期	长期
单位状态	正常
登记管理机关	珠海市市场监督管理局

(2) 珠海市桂山镇人民政府

名称	珠海市桂山镇人民政府
统一社会信用代码	11440400006992370L
地址	珠海市万山区桂山岛爱民路一号
机构性质	机关
经费来源	财政拨款
负责人	郭秋海
有效期	长期
单位状态	正常
登记管理机关	中共珠海市委机构编制委员会办公室

(3) 珠海市担杆镇人民政府

名称	珠海市担杆镇人民政府
统一社会信用代码	11440400006992258M
地址	珠海市万山区担杆镇外伶仃岛
机构性质	机关

经费来源	财政拨款
负责人	张金伟
有效期	长期
单位状态	正常
登记管理机关	中共珠海市委机构编制委员会办公室

(4) 珠海市万山镇人民政府

名称	珠海市万山镇人民政府
统一社会信用代码	1144040000699224XM
地址	珠海市万山镇大万山岛港湾路 40 号
机构性质	机关
经费来源	财政拨款
负责人	杨健
有效期	长期
单位状态	正常
登记管理机关	中共珠海市委机构编制委员会办公室

项目实施单位负责项目具体落地与执行，在主管部门的监督下，按计划推进项目建设，确保质量、安全、进度和投资控制等。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

(一) 重要性分析：

1、项目建设是发展海洋经济、促进海洋科研与技术创新的需要。

习近平总书记高度重视发展海洋经济，多次对发展海洋经济作出一系列重要指示批示，强调要关心海洋、认识海洋、经略海洋。新时代十年来，我国海洋强国建设稳步推进，海洋经济发展取得新成效。今年一季度，我国海洋经济交出亮眼“成绩单”，

全国海洋产业生产总值为 2.3 万亿元，同比增长 5.1%，占国内生产总值比重为 8.2%；海洋新兴产业呈现较快增长态势，海上风电新增并网容量和发电量同比分别增长 40.7%、32.4%，海洋工程装备制造业发展态势良好。同时，我国海洋科技创新能力显著提升。载人潜水器“深海勇士”号国产化率达 95%，将我国深海装备建设推向功能化、谱系化；我国自主建造的第一艘极地破冰船“雪龙 2”号创造了中国北极科考新纪录；“深海一号”大气田正式投产，标志着我国海洋石油勘探开发能力全面进入“超深水时代”。

在海洋环境保护方面，近年来，我国海洋生态环境状况稳中趋好。去年，我国近岸海域海水水质总体保持改善趋势，优良水质面积比例为 81.9%，同比上升 0.6 个百分点；管辖海域海水水质总体稳定，夏季符合一类标准的海域面积占比 97.4%。同时，我国还提出共建 21 世纪海上丝绸之路倡议，积极参与联合国“海洋科学促进可持续发展十年（2021—2030）”计划，推动中欧蓝色伙伴关系论坛、中国—东南亚国家海洋合作论坛、中非海洋科技论坛等平台建设，与各国在海洋科研、海洋环保、海上搜救等领域开展务实合作，为全球海洋治理贡献着中国力量。

党的二十大报告指出，发展海洋经济，保护海洋生态环境，加快建设海洋强国。2023 年 4 月，习近平总书记在广东考察时强调，要加强陆海统筹、山海互济，强化港产城整体布局，加强海

洋生态保护，全面建设海洋强省。新征程上，我们要坚持绿色发展，依托海洋科研机构、海洋创新实验室、海洋观测站等，科学开发和利用海洋资源，不断优化海洋经济空间布局，加快构建现代海洋产业体系，提升海洋科技自主创新能力，向着“依海富国、以海强国、人海和谐、合作共赢”的方向稳步前进，推动我国海洋事业发展开启新篇章。

本项目建设海洋经济产业园配套基础设施，符合我国发展海洋经济，保护海洋生态环境，加快建设海洋强国的政策导向。因此，本项目的建设是广东省、珠海市发展海洋经济、促进海洋科研与技术创新的强有力支撑。

2、项目建设是构建珠海市现代海洋产业体系的需要。

《珠海市海洋经济发展“十四五”规划》中提出，构建珠海市现代海洋产业体系是珠海市海洋经济发展的重点任务，构建珠海市现代海洋产业体系，要突破发展海洋高端装备、海洋生物、海洋新能源、海水综合利用四大海洋新兴产业，巩固提升海洋旅游、海洋油气化工和海洋交通运输业三大海洋优势产业，加快发展海洋金融和航运服务两大海洋高端服务业，全力构建“432”高质量现代海洋产业体系，打造具有国际影响力的现代海洋产业集群。

《规划》提出至2025年，全市海洋产业生产总值达到1530亿元，年均增速达到8%左右，海洋产业生产总值占全市地区生产

总值比重达到 25.5%左右，全力构建高质量现代海洋产业体系，打造具有国际影响力的现代海洋产业集群。“十四五”期间，珠海将力争实现海洋经济质量效益更高、海洋科技创新能力更强、海洋生态环境质量更优、海洋开放合作水平更高和海洋综合管理能力更强的发展目标。到 2025 年，实现形成两个超五百亿级产业集群（海洋旅游业、海洋油气化工），一个超三百亿级产业集群（海洋高端装备），两个超百亿级产业集群（海洋生物、海水利用业），打造 1~2 个海洋经济高质量发展示范区等 15 项主要指标。《规划》明确，“十四五”时期珠海市海洋经济发展五大重点任务：优化创新海洋经济布局，塑造现代海洋城市新格局；构建现代海洋产业体系，强化现代海洋城市硬实力；完善海洋科技创新体系，塑造现代海洋城市新动能；建设海洋经济支撑体系，增强现代海洋城市软实力；实施近中期战略性行动，落实现代海洋城市新使命。

本项目的建设将极大提升珠海市乃至全省、大湾区海洋科技创新能力，全面提升粤港澳大湾区海洋装备的自主创新和生产能力，补充完善珠海市海洋智能装备制造等海洋产业链。通过项目培养一批竞争力、影响力、带动力强的涉海科研院所、龙头企业和专精特新企业，从而推动珠海市海洋装备产业高质量发展。因此，本项目的建设是突破发展海洋高端装备的需求，更是构建珠海市现代海洋产业体系的需求。

3、项目建设有利于发挥区域优势，打造示范引领。

广东海洋经济总量自 1995 年以来持续居全国首位，形成了较为完整、具有较强竞争力的产业体系，建成了以广州、深圳等港口为核心的沿海港口群。2009 年，全省海洋生产总值、进出口贸易总额分别达 6800 亿元和 6111 亿美元占全国的 21%和 27.7%，是引领全国海洋经济发展和对外开放的重要引擎。

《广东省人民政府关于印发广东省沿海经济带综合发展规划（2017—2030 年）的通知》（粤府〔2017〕119 号）提出要构筑粤港澳海洋经济合作圈，以珠三角沿海片区为支撑，共建具有国际竞争力的现代产业体系，积极推进海洋运输、物流仓储、海工装备等方面的合作，打造国际型现代化的高端现代海洋产业基地。

项目建设推动建成现代海洋产业体系，使广东成为参与全球海洋经济竞争的核心区；加大海洋研发投入强度、创新能力世界一流，成为国际海洋科技创新集聚区；海洋开放合作国际领先，畅通国内大循环和联通国内国际双循环功能不断增强，建成海洋经济合作引领区；海洋综合管理水平全方位提升，建成海洋治理体系和治理能力现代化先行区。

项目的建设有利于进一步推动广东省海洋经济发展，推动万山区以海洋科技塑强海洋产业，建设海洋专精特新产业园，发展

海洋战略性新兴产业的专业园区，打造大湾区蓝色经济发展新高地。

（二）经济效益分析：

1. 促进当地居民就业，提升当地居民收入水平

本项目可以带来的就业机会主要分为两方面：

一是项目建设直接带来的就业机会。项目建设期可为当地提供大量劳务工作机会，可增加地方收入，对稳定社会秩序具有重大意义；项目建设需要大量建筑材料，对发展当地经济，提高人民生活水平的作用也很大；项目建设需配套绿化等公共工程，可以绿化城市、美化环境；项目建成后，将增加物业管理等就业岗位需大量劳务人员。

二是项目间接带来的就业机会。项目建成后随着经济的发展，将吸引各行各业及各类单位、企业的进入，将提供大量的工作岗位和就业机会，例如商店、餐饮等。

项目投资大、周期长、需要大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料，对当地的相关行业具有巨大的带动作用。项目建成后，可引导当地居民发展第三产业，增加收入来源，改善收入结构，增大第三产业占总收入的比重，居民整体收入增加。

2. 通过项目聚集人气，促进周边土地升值

本项目实现了项目的建设经济规模，合理充分地利用土地资源，充分发挥该地块的潜在价值；同时，完善基础设施配套、新

增的人口规模，提升了周边地块的商业经济价值；因此，本项目建成后，健全配套公共设施，改善城市环境，促进城市经济发展。

（三）社会效益分析：

1. 对推进城市建设，加快融入大湾区建设的影响

本项目结合珠海万山区发展现状及现实需求，构建宜居宜业宜游的优质生活圈，促进珠海进一步融入大湾区经济建设。

2. 项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

项目通过对万山海洋经济产业园区基础设施建设，可明显地促进区域城市建设发展，有助于改善该地区的出行条件和居住生活环境，将给项目周围的居民营造良好的生态环境，使人们的生活得到更有效的保障和更优质的服务，对居民生活水平和生活质量的提高有较好的积极意义。

3. 项目对不同利益群体的影响

项目的建设会提高从事该项目的相关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围商家等的收入。

4. 项目对所在地区少数民族风俗习惯和宗教的影响

本项目的建设区域内无少数民族，其建设内容也并不涉及民族方面，不会引起民族矛盾、宗教纠纷，有利于社会稳定。

5. 对基础设施、服务容量和城市化进程的影响

项目的建成，符合国家现行宏观经济政策，有利于生产要素优化配置，提高土地集约化利用程度，有利于城市基础设施的建

设，对优化投资环境都将有着明显的积极作用，从而产生明显的社会效益。

综上所述，项目的社会效益是显著的，项目的社会评价可行。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

本项目编制依据及原则包括但不限于以下文件：

本次投资估算编制范围为项目可行性研究报告编制范围内本项目建设过程中产生的各项费用，估算编制依据如下：

- （1）国家发展计划委员会《投资项目可行性研究报告指南》；
- （2）国家发展改革委、建设部以发改投资〔2006〕1325号《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》（第三版）；
- （3）《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2018）；
- （4）《广东省安装工程综合定额》（2018年）；
- （5）《广东省园林建筑绿化工程综合定额》（2018年）；
- （6）《市政工程投资估算编制办法》建标[2007]164号；
- （7）《市政工程投资估算指标》建安[2007]163、240号；
- （8）计价格[2002]10号《工程勘察和工程设计收费标准》；
- （9）计价格[1999]1283号《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》、粤价[2000]8号；

(10) 发改价格[2007]670 号《建设工程管理与相关服务收费管理规定》的通知;

(11) 计价格[2002]1980 号《招标代理服务收费管理暂行办法》、发改价格[2011]534 号;

(12) 财建[2016]504 号《基本建设项目建设成本管理规定》;

(13) 施工图审查费, 发改价格[2011]534 号(设计费+勘察费)*6.5%;

(14) 计价格[2002]125 号《规范环境影响咨询收费有关问题》、发改价格[2011]534 号;

(15) 水利部司局函《关于开发建设项目水土保持咨询服务费用计列的指导意见》(保监[2005]22 号);

(16) 《广东省建设工程造价咨询服务收费项目和收费标准表》粤价函〔2011〕742 号;

(17) 类似工程概预算技术经济指标。

(18) 《珠海工程造价信息》2022 年 2 期发布的中档材料信息价, 造价信息中没有单价采用市场价。

(19) 《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》(建标〔2008〕162 号)

(20) 《给水排水设计手册》技术经济(第二版)

(21) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB/T 50500-2024)

(22) 广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省建设工程计价依据(2018)》的通知规定的《广东省市政工程综合定额(2018)》《广东省通用安装工程综合定额(2018)》《广东省园林绿化工程综合定额(2018)》;

(23) 《市政工程可行性研究报告投资估算编制办法》;

(24) 《全国市政工程投资估算指标》;

(25) 广东省近期建设工程定额及工程造价资料。

(26) 业主提供的其他相关资料。

2. 项目总投资

根据《关于广东省珠海市万山海洋经济产业园配套基础设施建设项目(二期)可行性研究报告的批复》(珠万发改专〔2025〕6号),本项目总投资估算为49332.00万元,其中建安工程费用39465.60万元,工程建设其他费用5919.84万元,预备费3946.56万元。

投资总额构成情况如下:

项目投资估算表(单位:万元)

序号	投资估算项目名称	总金额
1	建安工程费用合计	39465.60
2	工程建设其他费用合计	5919.84
3	预备费合计	3946.56
项目总投资		49332.00

（二）筹措方案

本项目总投资估算为49332.00万元，资金来源计划为财政统筹资金。本项目计划通过地方政府专项债券融资29400.00万元，专项债券融资占投资总额的59.60%。其余建设资金19932.00万元由财政统筹解决，占投资总额的40.40%。

1. 市场化融资资金筹措：本项目不采取市场化融资资金筹措。

2. 地方政府债券资金筹措：本项目计划通过地方政府专项债券融资29400.00万元，2026年、2027年、2028年计划分别发行10000.00万元、10000.00万元、9400.00万元。本次通过2026年广东省政府专项债券（二十七期）发行金额2800万元，期限为10年，假设利率为2.36%，后续通过2026年其他期次及以后年度发行合计26600万元，期限均为20年，假设利率为2.50%，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

3. 非融资资金筹措：其余建设资金 19932.00 万元由财政统筹解决，占投资总额的 40.40%。

本项目资金筹措情况如下表所示：

项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化 融投资资金		非融投资资金						地方政府专项债券融资		
	已到位 金额			已到位 金额	单位自有 资金	其中：已 到位金额	财政性资 金	其中：已 到位金额	其他	其中：已 到位金额	本次发行 金额	以前发行 金额	计划以后 发行金额
合计	49332.00	200.00					19932.00				2800	0.00	26600.00
2026 年	10200.00						200.00	200.00			2800	0.00	7200.00
2027 年	21000.00						11000.00						10000.00
2028 年	18132.00						8732.00						9400.00

（三）项目实施安排

2025 年 12 月 29 日，已取得珠海万山开发试验区发展和改革局出具的《关于广东省珠海市万山海洋经济产业园配套基础设施建设项目（二期）可行性研究报告的批复》（珠万发改专〔2025〕6 号）。本项目 2026 年 5 月开工，于 2028 年 12 月完工试运营，期间各子项目将有序开展建设，于 2029 年正式投入运营。

（四）债券资金用途

本项目总投资估算为 49332.00 万元，项目资金将全部用于广东省珠海市万山海洋经济产业园配套基础设施建设项目（二期），拟发行的地方政府专项债券资金，主要用于项目前期费用以及施工进度款支付。按照项目建设进度计划，建设投资预计在 2026 年 5 月至 2028 年 12 月之内投资完毕，其中：2026 年计划投资 10200.00 万元，其中债券资金 10000.00 万元，财政资金 200 万元；2027 年计划投资 21000.00 万元，其中债券资金 10000.00 万元，财政资金 11000.00 万元；2028 年计划投资 18132.00 万元，其中债券资金 9400.00 万元，财政资金 8732.00 万元。本次计划发行 2800 万元，资金使用计划如下：（单位：万元）

项目 总投资	以前年 度用款 金额	发行当年用款计划								以后年 度计划 用款金 额
		一季 度 用款金 额	其中：本 次专项 债券使 用金额	二季 度 用款金 额	其中： 本次专 项债券 使用金	三季 度 用款金 额	其中：本 次专项 债券使 用金额	四季 度用 款金额	其中：本 次专项债 券使用金 额	

					额					
49332.00	0	0	0	2800	2800	3200	0	4000	0	39332

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算

本项目的运营收益主要包括停车位收入、充电服务费收入、广告牌出租收入、公共物业租金收入、资源回收利用收入、停机坪租金收入。本项目建设期为 2026-2028 年，预计 2028 年完工并于 2029 年开始运营并产生收益。项目运营收益预估情况如下：

停车位出租收入：建设园区内部配套道路总长约 12.92km，本项目拟在园区内及路边设置停车位，项目建成后可提供停车位共 88 泊，参考项目周边同类园区停车收费情况，本项目停车费按 300.00 元/泊/月计，首年出租率暂定 50%，每年增加 10%，出租率至 90%不再增长。出租单价暂按每年上涨 3%。

充电桩服务费收入：本项目拟设置充电桩共 22 个，充电桩为 120kW 的快充，充电桩设置于工业园区周边，日均充电时间按 4 小时考虑。根据《关于我省新能源汽车用电价格有关问题的通知》（粤发改价格〔2018〕313 号），各地级以上市价格主管部门制定的各类电动汽车充电服务费标准上限，最高不得超过每千瓦

时 0.80 元，原上限低于 0.80 元的地方可继续执行原有政策及标准。充电收费参考同类项目市场价，暂按 0.50 元/kWh 计取，充电服务单价按每年增长 3%进行预测。当充电服务单价达到 0.80 元/kWh 时，将维持该价格水平，不再上浮。

广告牌收入：本项目拟在项目路灯上设置小型广告牌 2000 个，暂按 200.00 元/个/月计取，出租单价按每每年增长 3%进行预测。首年出租率暂定 50%，每年递增 10%，增长至 90%后不再增长。

公共物业租金收入：根据子项目万山港口岸改造与环境提升工程、桂山市民建设活动中心暨桂山避难中心、桂山岛文化中心文体用房改造工程，对建成后的部分物业资产实施租赁运营，可出租物业总面积合计 2610.13 m²，租金标准参照珠海市同类物业市场租赁水平，按 90.00 元/m²/月计取，并按每年 3%的幅度递增测算。运营首年出租率暂定 50%，此后每年递增 10%，负荷率达到 95%后保持稳定不再增长。

资源回收利用收入：根据子项目外伶仃岛塔湾建筑垃圾收纳场项目、大万山岛建筑垃圾堆场工程，共建设建筑垃圾堆场面积 21000 m²，设计年可回收再生资源总量 3900.00 吨。单价参照珠海市海岛建筑垃圾回收资源化市场行情，暂按 90 元/吨计取，并按每年 3%的幅度递增测算。运营负荷方面，运营首年按 50%负荷率计算，此后每年递增 10%，负荷率达到 95%后保持稳定不再增

长。资源回收处理成本采用收益抵减模式，本次测算不再单独计列资源回收处理成本。

停机坪租金收入：本项目包含外伶仃岛直升机停机坪工程、大万山岛直升机停机坪项目两个子项，其中外伶仃岛直升机停机坪建筑面积 6077 m²，大万山岛直升机停机坪占地面积约 2500 m²。两座直升机坪合计按每日 9 架次测算，起降服务费参照珠海同类通航项目市场价格，按 2200 元/架次计取，并按每年 3% 的幅度递增测算。

2. 项目成本及相关税费

本项目付现成本主要为能源消耗、人工费用、维修费用、管理费用等。

人工费用：项目配备人员 10 人，根据 2025 年珠海市人力资源和社会保障局发布珠海市 2025 年工资价位呈稳定增长态势。职工薪酬中位数、高位数分别为 9.15 万元/年和 19.25 万元/年，分别较上年度年增长 3.9% 和 13.0%。人工费用取值中位数据，故暂按 12 万元/年测算，每 5 年增长 10%。

维修费用：暂按收入的 5% 进行测算。

能源消耗：主要为水电费，暂按收入的 2% 进行测算。

管理费用：主要是日常行政办公费用、财产保险费、宣传费用、收款收续费、日常物料消耗以及维持日常运营必要的其他杂项支出等，暂按收入的 2% 测算。

税费：主要考虑增值税、附加税、企业所得税、印花税、房产税、城镇土地使用税等相关税费。企业所得税在缴纳时需考虑折旧部分，考虑折旧后，无需缴纳所得税。

垃圾处理收入依据 财政部 税务总局公告《关于完善资源综合利用增值税政策的公告》（2021 年第 40 号）附件《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》，增值税享受即征即退 70% 的税收优惠政策。享受优惠政策后，项目税费测算时暂按综合税负率 4.13% 测算。

3. 项目损益情况

单位：万元

年份	停车位收入	充电桩服务费收入	广告牌出租收入	公共物业租金收入	停机坪租金收入人工费用	资源回收处理收入	收入合计
2029	15.84	192.72	240.00	140.95	1,445.40	17.55	2,052.46
2030	19.58	200.43	296.64	174.21	1,533.42	21.69	2,245.97
2031	23.53	208.14	356.46	209.34	1,627.13	26.07	2,450.67
2032	27.69	215.85	419.61	246.41	1,726.84	30.68	2,667.08
2033	32.09	223.56	486.22	285.53	1,832.87	35.55	2,895.82
2034	33.05	231.26	500.81	310.44	1,943.71	38.65	3,057.92
2035	34.04	238.97	515.83	319.75	2,061.47	39.81	3,209.87
2036	35.07	246.68	531.31	329.33	2,186.52	41.01	3,369.92
2037	36.12	254.39	547.25	339.21	2,319.25	42.24	3,538.46
2038	37.20	262.10	563.66	349.39	2,460.08	43.50	3,715.93
2039	38.32	269.81	580.57	359.86	2,609.42	44.81	3,902.79
2040	39.47	277.52	597.99	370.66	2,767.74	46.15	4,099.53
2041	40.65	285.23	615.93	381.79	2,935.49	47.54	4,306.63
2042	41.87	292.93	634.40	393.25	3,113.18	48.97	4,524.60
2043	43.13	300.64	653.44	405.03	3,303.74	50.43	4,756.41
2044	44.42	308.35	673.04	417.17	3,505.44	51.94	5,000.36
2045	45.75	308.35	693.23	429.70	3,718.85	53.50	5,249.38

年份	停车位收入	充电桩服务费收入	广告牌出租收入	公共物业租金收入	停机坪租金收入人工费用	资源回收处理收入	收入合计
2046	47.13	308.35	714.03	442.58	3,944.55	55.11	5,511.75
2047	48.54	308.35	735.45	455.85	4,185.93	56.76	5,790.88
合计	683.49	4,933.63	10,355.87	6,360.45	49,221.03	791.96	72,346.43

续表

年份	人工费用	维修费用	能源消耗	管理费用	税费	成本合计	预测收益
2029	120.00	102.62	41.05	41.05	78.88	383.60	1,668.86
2030	120.00	112.30	44.92	44.92	88.44	410.58	1,835.39
2031	120.00	122.53	49.01	49.01	98.54	439.09	2,011.58
2032	120.00	133.35	53.34	53.34	109.21	469.24	2,197.84
2033	120.00	144.79	57.92	57.92	120.48	501.11	2,394.71
2034	132.00	152.90	61.16	61.16	128.17	535.39	2,522.53
2035	132.00	160.49	64.20	64.20	133.86	554.75	2,655.12
2036	132.00	168.50	67.40	67.40	139.84	575.14	2,794.78
2037	132.00	176.92	70.77	70.77	146.10	596.56	2,941.90
2038	132.00	185.80	74.32	74.32	152.67	619.11	3,096.82
2039	145.20	195.14	78.06	78.06	159.57	656.03	3,246.76
2040	145.20	204.98	81.99	81.99	166.81	680.97	3,418.56
2041	145.20	215.33	86.13	86.13	174.39	707.18	3,599.45
2042	145.20	226.23	90.49	90.49	182.35	734.76	3,789.84
2043	145.20	237.82	95.13	95.13	190.78	764.06	3,992.35
2044	159.72	250.02	100.01	100.01	199.61	809.37	4,190.99
2045	159.72	262.47	104.99	104.99	208.64	840.81	4,408.57
2046	159.72	275.59	110.24	110.24	218.11	873.90	4,637.85
2047	159.72	289.54	115.82	115.82	228.15	909.05	4,881.83
合计	2,624.88	3,617.32	1,446.95	1,446.95	2,924.60	12,060.70	60,285.73

综上所述，预测本项目用于资金平衡的项目运营收益合计为60,285.73万元。

（二）融资收益平衡情况

1. 专项债券融资本息

广东省珠海市万山海洋经济产业园配套基础设施建设项目
(二期)拟通过地方政府专项债券融资 29400.00 万元,具体融资计划如下:

(1) 本次计划发行情况

拟通过 2026 年广东省政府专项债券(二十七期)地方政府专项债券融资 2800.00 万元,假设融资利率为 2.36%,年限 10 年,债券存续期内按半年付息,到期一次还本。本次地方政府专项债券应还本付息情况如下表:

本次计划发行的地方政府专项债券还本付息情况

单位: 万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	-	-	2,800.00	2.36%	66.08	66.08
第二年	2,800.00	-	2,800.00	2.36%	66.08	66.08
第三年	2,800.00	-	2,800.00	2.36%	66.08	66.08
第四年	2,800.00	-	2,800.00	2.36%	66.08	66.08
第五年	2,800.00	-	2,800.00	2.36%	66.08	66.08
第六年	2,800.00	-	2,800.00	2.36%	66.08	66.08
第七年	2,800.00	-	2,800.00	2.36%	66.08	66.08
第八年	2,800.00	-	2,800.00	2.36%	66.08	66.08
第九年	2,800.00	-	2,800.00	2.36%	66.08	66.08
第十年	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2.36%	66.08	2866.08
合计		2,800.00			660.80	3,460.80

(2) 以后计划发行情况

拟通过 2026 年其他期次及以后年度地方政府专项债券融资 26,600.00 万元，假设融资利率为 2.50%，年限 20 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。基于上述融资计划及相关假设，本项目地方政府专项债券应还本付息情况如下表：

以后计划发行的地方政府专项债券还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	-	-	7,200.00	2.50%	180.00	180.00
第二年	7,200.00	-	17,200.00	2.50%	430.00	430.00
第三年	17,200.00	-	26,600.00	2.50%	665.00	665.00
第四年	26,600.00	-	26,600.00	2.50%	665.00	665.00
第五年	26,600.00	-	26,600.00	2.50%	665.00	665.00
第六年	26,600.00	-	26,600.00	2.50%	665.00	665.00
第七年	26,600.00	-	26,600.00	2.50%	665.00	665.00
第八年	26,600.00	-	26,600.00	2.50%	665.00	665.00
第九年	26,600.00	-	26,600.00	2.50%	665.00	665.00
第十年	26,600.00	-	26,600.00	2.50%	665.00	665.00
第十一年	26,600.00	-	26,600.00	2.50%	665.00	665.00
第十二年	26,600.00	-	26,600.00	2.50%	665.00	665.00
第十三年	26,600.00	-	26,600.00	2.50%	665.00	665.00
第十四年	26,600.00	-	26,600.00	2.50%	665.00	665.00
第十五年	26,600.00	-	26,600.00	2.50%	665.00	665.00
第十六年	26,600.00	-	26,600.00	2.50%	665.00	665.00
第十七年	26,600.00	-	26,600.00	2.50%	665.00	665.00

第十八年	26,600.00	-	26,600.00	2.50%	665.00	665.00
第十九年	26,600.00	-	26,600.00	2.50%	665.00	665.00
第二十年	26,600.00	7,200.00	19,400.00	2.50%	665.00	7,865.00
第二十一年	19,400.00	10,000.00	9,400.00	2.50%	485.00	10,485.00
第二十二年	9,400.00	9,400.00	-	2.50%	235.00	9,635.00
合计		26,600.00			13,300.00	39,900.00

综上所述，本项目通过地方政府专项债券进行融资，融资本息（包括已融资及计划融资）合计为 43,360.80 万元。

2. 融资收益平衡情况

在债券期间，本项目净收入可以覆盖债券本息，项目净收益对全部融资本息的本息覆盖倍数达到 1.39, 项目收益可以偿还融资本息，具有较高的安全边际，不能偿还的风险较低。

项目融资收益平衡测算表（金额单位：万元）

项目	按项目营运收益的 100%	按项目营运收益的 90%	按项目营运收益的 80%
项目运营收益	60,285.73	54,257.16	48,228.58
融资本息合计	43,360.80	43,360.80	43,360.80
本息覆盖倍数	1.39	1.25	1.11

3、项目现金流测算表

根据融资项目覆盖专项债券存续期内运营收入与成本费用测算数据以及项目债券融资成本，融资项目运营期内的现金流量

情况如下表所示，表明融资项目的收入与支出能够实现总体平衡。

单位：万元

年度	项目现金流入	项目现金流出		净现金流量	累计现金流量
	运营收入	年度付本息	年度运营成本支出		
2026		246.08		-246.08	-246.08
2027		496.08		-496.08	-742.16
2028		731.08		-731.08	-1,473.24
2029	2,052.46	731.08	383.60	937.78	-535.46
2030	2,245.97	731.08	410.58	1104.31	568.85
2031	2,450.67	731.08	439.09	1280.50	1,849.35
2032	2,667.08	731.08	469.24	1466.76	3,316.11
2033	2,895.82	731.08	501.11	1663.63	4,979.74
2034	3,057.92	731.08	535.39	1791.45	6,771.19
2035	3,209.87	3531.08	554.75	-875.96	5,895.23
2036	3,369.92	665.00	575.14	2129.78	8,025.01
2037	3,538.46	665.00	596.56	2276.90	10,301.91
2038	3,715.93	665.00	619.11	2431.82	12,733.73
2039	3,902.79	665.00	656.03	2581.76	15,315.49
2040	4,099.53	665.00	680.97	2753.56	18,069.05
2041	4,306.63	665.00	707.18	2934.45	21,003.50
2042	4,524.60	665.00	734.76	3124.84	24,128.34
2043	4,756.41	665.00	764.06	3327.35	27,455.69
2044	5,000.36	665.00	809.37	3525.99	30,981.68

2045	5,249.38	7865.00	840.81	-3456.43	27,525.25
2046	5,511.75	10485.00	873.90	-5847.15	21,678.10
2047	5,790.88	9635.00	909.05	-4753.17	16,924.93
合计	72,346.43	43,360.80	12,060.70	16,924.93	254,526.21

（三）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，在债券周期内收益对债券本息和的覆盖倍数为 1.39，具有较好的抗风险能力，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目计划发行专项债券融资 29400.00 万元，占总投资的 59.60%。2026 年计划申请专项债券资金 10000.00 万元，2027 年计划申请专项债券资金 10000.00 万元，2028 年计划申请专项债券资金 9400.00 万元。本次计划发行 2026 年广东省政府专项债券（二十七期）融资 2800 万元，融资利率 2.36%，债券期限为 10 年，每半年付息一次，到期一次还本。2026 年其他期次及以后年度计划发行 26600 万元，债券期限均为 20 年，债券利率假设为 2.50%，利息按半年支付，到期一次还本。按照财政部要求，此次专项债券资金纳入年度政府性基金预算管理。

（二）债券资金管理

1. 在项目专项债资金申请到位后，将严格按照国家关于专项债券资金核算和账户管理的要求执行，其中组合使用专项债券和市场化融资的，实行分账管理。专项债券对应的项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。

2. 根据项目收益专项债券余额和期限合理预计，还本付息资金列入年度预算安排。项目单位按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理。财政部门制定项目收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理工作方案。

（三）职责分工

1. 财政部门：珠海万山海洋开发试验区财政和金融局

财政部门负责按照专项债务管理规定，审核确定专项债券项目融资平衡方案及相关管理办法，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目对应专项债券还本付息等存续期管理。财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、实施单位加强专项债券项目对应资产管理。

2. 主管部门：珠海万山海洋开发试验区住房和城乡建设局

主管部门负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出使用进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，督促项目单位及时上缴项目收益用于还本付息，确保债券还本付息不出任何风险。项目主管部门、项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

3. 项目单位（实施单位）：项目实施单位为广东万山投资有限公司（国有独资企业）负责组织牵头实施，各子项实施单位包含桂山镇、担杆镇、万山镇等单位。

实施单位负责按照债券发行组织统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息工作。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出使用进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。负责按照专项债券项目穿透式管理要求，及时、规范填录

专项债券资金支出使用和专项收入收缴等信息录入。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

1、潜在风险：

（1）项目建设风险：如发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

（2）项目运营风险：如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（3）利率波动风险：在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资。

（4）流动性风险：债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

2、控制措施

（1）《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。

(2) 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

(3) 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

(4) 建立定期评估机制，根据市场变化合理评估债券项目的成本、预期收益和对应资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期和各年度收支平衡。依托信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

(5) 充分考虑项目建设的特点，对项目基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。

(6) 委托中介机构对实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

(二) 还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债

券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

七、其他需要说明事项

无其他需要说明事项。

