2022年仪征市枣林湾文化体育旅游发展有限公司
社会领域产业专项债券募集说明书摘要

发 行 人:仪征市枣林湾文化体育旅游发展有限公司
牵头主承销商:兴业证券股份有限公司
联席主承销商:天风证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况,并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)和中国债券信息网网站(www.chinabond.com.cn),投资者在做出认购决定之前,应当仔细阅读募集说明书全文,并以其作为投资决定的依据。

释 义

在本募集说明书摘要中,除非上下文另有规定,下列词语具有以下含义:
发行人/公司:指仪征市枣林湾文化体育旅游发展有限公司。
本次债券:指发行人本次发行的总额为8亿元的2022年仪征市枣林湾文化体育旅游发展有限公司社会领域产业专项债券。
本期债券:指发行人本次发行的总额为8亿元的2022年仪征市枣林湾文化体育旅游发展有限公司社会领域产业专项债券。
本次发行:指2022年仪征市枣林湾文化体育旅游发展有限公司社会领域产业专项债券的发行。
募集说明书:指发行人根据有关法律,法规为发行本期债券而制作的《2022年仪征市枣林湾文化体育旅游发展有限公司社会领域产业专项债券募集说明书》。
募集说明书摘要:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年仪征市枣林湾文化体育旅游发展有限公司社会领域产业专项债券募集说明书摘要》。
牵头主承销商/簿记管理人/兴业证券:指兴业证券股份有限公司。
联席主承销商/天风证券:天风证券股份有限公司。
监管银行:指中国民生银行股份有限公司绵州分行。
报告期:2019年、2020年及2021年。
承销团:指主承销商为本期债券发行组织的,由主承销商和分销商组成的承销团。
承销协议:指发行人与主承销商为本次发行签订的《2021年仪征市枣林湾文化体育旅游发展有限公司社会领域产业专项债券承销协议》。
承销团协议:指主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《2022年仪征市枣林湾文化体育旅游发展有限公司社会领域产业专项债券承销团协议》。
担保人:指中国投融资担保股份有限公司。
担保函:指担保人以书面方式为本期债券出具的债券偿付保函。
余额包销:指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险,在发行期结束后,将各自未售出的债券全部自行买入。
簿记建档:指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间,投资者直接向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与簿记管理人根据申购结果确定本期债券的最终发行利率的过程。
《账户及资金监管协议》:指发行人与监管银行签订的仪征市枣林湾文化体育旅游发展有限公司社会领域产业专项债券账户及资金监管协议》。
《债权代理协议》:指发行人与债权代理人签订的《仪征市枣林湾文化体育旅游发展有限公司社会领域产业专项债券债权代理协议》。
世园会:世界园艺博览会。
世博园项目:2021扬州世界园艺博览会世博园项目。
省博园项目:2018年第十届江苏省园艺博览会博览园项目。
债券持有人:指本期债券的投资者。
国家发改委:指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
证券登记机构:指中央国债登记结算有限责任公司(简称"中央国债登记公司")和中国证券登记结算有限责任公司(简称"中国证券登记公司")。
交易所/上交所:指上海证券交易所。
元:指人民币元。
工作日:指北京市的商业银行的对公营业日(不包括法定节假日)。
法定节假日或休息日:指中华人民共和国的法定节假日。

第一节 发行条款

一、公司债券发行批准情况
本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2022]106号文件注册公开发行。
本次债券于2021年4月21日经发行人股东会决议同意发行。
本次债券于2021年3月15日经发行人董事会决议同意发行。
二、本期债券的基本情况及发行条款
(一)发行人:仪征市枣林湾文化体育旅游发展有限公司。
(二)债券名称:2022年仪征市枣林湾文化体育旅游发展有限公司社会领域产业专项债券(简称"22枣林湾债")。
(三)发行总额:人民币8亿元。
(四)债券期限:本期债券为7年期,附设提前还本条款。
(五)债券利率:本期债券采用固定利率形式,单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和簿记管理人根据市场情况在分协商后确定。
(六)还本付息方式:本期债券的还本付息方式为每年付息一次,分次还本,在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末,分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金,到期利息随本金一起支付。每年付息日按债券登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付,年度付息款项自付息日起不另计利息,到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
(七)发行价格:本期债券面值100元人民币,平价发行,以100元为一个认购单位,认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000万元。
(八)簿记日:本期债券的簿记建档日为2022年7月28日。
(九)发行日:本期债券发行的第一日,即2022年7月29日。
(十)发行期限:发行期限为3个工作日,自2022年7月29日起,至2022年8月2日止。
(十一)起息日:本期债券的起息日为2022年8月2日,以后本期债券存续期内每年的8月2日为该计息年度的起息日。
(十二)计息期限:自2022年8月2日起至2029年8月1日。
(十三)付息日:本期债券的付息日为2023年至2029年每年的8月2日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后第一个工作日)。
(十四)兑付日:本期债券的兑付日为2025年至2029年每年的8月2日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后第一个工作日)。
(十五)本息兑付方式:在债付期限内,本期债券采用单利计息,本息兑付通过中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管人办理。
(十六)发行方式:本期债券为公开发行和非公开发行,具体比例和方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档结果和系统向机构投资者公开发行。
(十七)发行范围及对象:通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内专业投资者(国家法律、法规禁止购买的投资者除外);通过承销团成员在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的专业投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。
(十八)债券形式:本期债券为实名制记账式债券。
(十九)债券托管方式:本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。
(二十)续发行:本期债券发行结束后1个月内,发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。
(二十一)债券担保:本期债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
(二十二)募集资金用途:本期债券募集资金4.80亿元用于2021扬州世界园艺博览会世博园项目3.20亿元用于补充营运资金,其募集资金投向明细情况如下:

单位:亿元,%

序号	资金用途	项目投资总额	拟使用债券资金金额	募投资金占项目总投比例
1	2021扬州世界园艺博览会世博园项目	22.25	4.80	21.57%
2	补充营运资金		3.20	
合计			8.00	–

募投项目工程总投资约222.475万元,包括工程费用173,064万元,工程建设其他费用(含土地费用)24,412万元,预备费用9,874万元以及建设期利息15,125万元,募投项目资金来源为47,475万元,占项目投资的21.34%,资本金已全部到位,资本金来源为发行人股东认缴注册资本出资,除了资本金之外,4.80亿元通过发行本期债券募集,剩余由银行贷款解决。
发行人承诺不承担政府债务职能,本期债券不涉及新增地方政府债务,发行人承诺在本期债项使用资金用途前及时披露有关信息,发行人承诺本期债券存续期内,募投项目产生的收入将优先用于偿付本期债券的本金和利息。
募投项目经营合规为产生的收入将优先用于偿付本期债券的本金和利息。
(二十三)募集资金管理:发行人将设立募集资金专项账户,用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付,并按照相关监管规定和《募集说明书》约定使用募集资金,发行人承诺本期债券募集资金将用于约定的募投项目,不转借他人,不用于非生产性支出,不用于房地产开发等相关领域,不用于弥补亏损和非经营性支出。
(二十四)募集资金用途变更:发行人承诺本期债券募集资金用途变更须经债券持有人会议审议通过后方可实施。
(二十五)违约责任:发行人保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券的利息及本金,发行人承诺本期债券存续期内,如发生预计不能按期支付本期债券的利息或本金、或者未能按期支付的事实,应按照约定的违约责任承担相应的违约责任。
(二十六)争议解决机制:本期债券发行与交易过程中发生的或与本期债券有关的任何争议,首先应在相关各方之间协商解决。如果协商解决不成,则应将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会,按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为北京。仲裁裁决是终局的,对发行人和债券持有人均具有约束力。
(二十七)税务提示:根据国家有关税收法律、法规的规定,投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第二节 募集资金运用

本期债券拟募集8.00亿元人民币,4.80亿元用于2021扬州世界园艺博览会世博园项目,3.20亿元用于补充营运资金,其募集资金投向明细情况如下:

单位:亿元

序号	资金用途	项目投资总额	拟使用债券资金金额	募投资金占项目总投比例
1	2021扬州世界园艺博览会世博园项目	22.25	4.80	21.57%
2	补充营运资金		3.20	
合计			8.00	–

募投项目工程总投资约222.475万元,包括工程费用173,064万元,工程建设其他费用(含土地费用)24,412万元,预备费用9,874万元以及建设期利息15,125万元,募投项目资金来源为47,475万元,占项目投资的21.34%,资本金已全部到位,资本金来源为发行人股东认缴注册资本出资,除了资本金之外,4.80亿元通过发行本期债券募集,剩余由银行贷款解决。
发行人承诺不承担政府债务职能,本期债券不涉及新增地方政府债务,发行人承诺在本期债项使用资金用途前及时披露有关信息,发行人承诺本期债券存续期内,募投项目产生的收入将优先用于偿付本期债券的本金和利息。
募投项目经营合规为产生的收入将优先用于偿付本期债券的本金和利息。
2、推动长江经济带发展,加快宁扬城一体化
长江经济带,地域概念上海、江苏、浙江等11省市,是我国生态文明建设的先行示范带,长江经济带战略,是我国新一轮改革开放转型实施新区域开放开发战略,2014年出台的长江经济带发展规划纲要明确提出"两轴"贯穿东西,"两翼"沿南北两方延伸,"一轴"即以长江黄金水道为依托,发挥上海、长江三角洲城市群的辐射带动作用,"两翼"分别指沪瑞和沪渝南北两大运输通道,这是长江经济带的发展基础;"三极"指的是长江三角洲城市群,长江中游城市群和成渝城市群,充分发挥中心城市的辐射作用,打造长江经济带的三大增长极;"多点"是指发挥三大城市群以外地区城市的支撑作用,扬州作为长江城市群的重要节点城市,借助南京与世园会的契机,中环把握"共抓大保护,不搞大开发"的主基调,围绕长江黄金水道,加快建设"黄金水岸",以绿色发展为引领,加速推进长江经济带建设,打造美丽中国的"扬州样板"。
同时,扬州还是宁镇扬一体化的核心城市之一,2014年以来江苏省政府出台宁镇扬同城化发展规划,明确提出"加快三市城际间高速公路、快速路系统和都市圈城际轨道交通系统建设,形成由公路和轨道交通共同构成的复合型城际通道,强化城际与城市交通系统的无缝对接,逐步形成更加完善的同城化综合交通体系"。"依托宁镇扬地区山水宜居的城市基础,积极发展未来居住产业,大力推进新型产业服务机构、养老社区、老年康复机构等建设,加快养老服务业发展,打造区域联动的高端养老服务基地",扬州借助华为世园会的契机,进一步促进城市更快融入宁镇扬交通基础设施一体化建设,是加强宁镇扬一体化发展的重要举措。
3、加快经济结构调整,推动产业转型升级
国际性盛宴驱动城市升级,引领区域进步,园艺博览会带来人流、物流、资金流,信息流在一定空间内的集聚,推动房地产、旅游、会展、餐饮等多产业的联动发展,促进区域产业结构优化调整,是推动单个城市经济发展的重大机遇。作为会展经济的一种形态,园艺博览会对相关产业的带动非常大,包括展览、交易会、博览会,体育运动会,各种节庆活动等在内的会展行业对地方经济产生积极的带动作用,一般投入产出比是1:8,大型国际会展对地方经济带动甚至超过1:10,达到1:13。园艺博览会还是一个间断加密的产业流,不仅有利于经济产业的发展,还有利于生态环境的建设,能够促进地区经济的发展,提升城市综合影响力和城市知名度美誉度。
扬州世园会的举办,建成了规划展的新引擎。一方面,依托枣林湾生态绿心,构建"生态+旅游"、"生态+休闲"、"生态+农业"融合发展新引擎,打造以生态观光、休闲体验、康体运动、民间高效农业等为主体的产业结构,努力成为宁镇扬乃至长三角都市休闲后花园,争做仪征平原生态旅游经济带建设龙头。另一方面,扬州世园会进一步提升仪征旅游业,餐饮、住宿、会务服务体系等旅游要素的协同发展,产生集聚效应,形成以园艺博览会核心,多个景点群辉应的"一核多组团"格局,带动世园会园区及周边旅游景点的联动发展。
4、塑造城市印象,变城市公园为公园城市
城市形象是城市整体化的精神与风貌,是城市全方位、全局性的形象,包括城市的整体风格与面貌,城市居民的整体价值观、精神面貌、文化水平等,世园会前期建设可以进一步完善基础设施,提升城市品位,带动周边城区、城乡区域开发,世园会结束后留下的永久性的优秀园林建筑精品和休闲娱乐场所,有助于增加城市常驻交通便捷,功能完善、环境优美、整洁有序的城市环境。
扬州世园会的举办,还能彰显扬州"一河一城"引领新国内外先进园林园艺技术,将扬州传统明清园林建筑与盛唐园林建筑有机融合,进一步推动生态文明建设,提高扬州园艺水平,特别是与扬州省内构建的城市公园体系有机结合起来,推动"城市公园"向"公园城市"转变,让长城扬州的生态园林底色,厚度设置魅力成为本地居民的福祉,引起世界目光的关注,此外,仪征枣林湾旅游度假区将其在华东世园会的机遇,依托自身良好的生态资源优势,大力发展生态观光、运动休闲,养生养老等旅游业态,带动枣林湾生态旅游度假区特质化发展,为扬州公园城市建设添砖加瓦。

(六)项目的经济效益和社会效益
1、项目的经济效益
本项目收益主要是世界园艺博览会门票收入,租金收入,停车场收入,各类收入详细估算如下:
(1)世界园艺博览会门票收入
枣林湾旅游度假区以举办世园会,同博会作为推动发展的引爆点,着力建设世园会枣林湾园区为盛世山水,诗意栖居,世界品牌的新亮点,打造国家级旅游度假区和南京,扬州间的生态融合示范区,将构建以"世园盛会+诗画扬州+大健康"为三大旅游核心吸引力,形成世园盛会观光,"诗画扬州"休闲度假和"大健康"专项旅游三大旅游产品体系。"中国风丨照得林梢"位居显示,"扬州旅游世界窗口中心依托国家和省市旅游局平台,借助国内外旅行大社的资源,已在第三届世界园艺博览会城博览会上与运河沿线33个城市和17个国外运河名城达成了开展旅游互动的意向,同时,在世博会开幕前,扬州已围绕世博主题,将园林景区与大运河文化带、生态廊道建设、城市更新、乡村振兴、全域旅游发展等重点工作相结合,规划建设了一批与世博会相匹配的园林景观、旅游线路、文化场馆、休闲娱乐场所等配套设施,为世博会举办营造良好的城市环境。
根据仪征市2015年—2018年游客人次可以看出,近三年年均增长幅度约为20.17%,据此增长幅度,预测未来四年内仪征市旅游人次,见下表:

2015年—2018年仪征市游客人次

序号	年份	游客人次(万人次)
1	2015	231
2	2016	271.8
3	2017	315.5
4	2018	400

根据统计局数据,仪征市2015年—2018年游客人次可以看出,近三年年均增长幅度约为20.17%,据此增长幅度,预测未来四年内仪征市旅游人次,见下表:

2019年—2022年预测仪征市游客人次

序号	年份	游客人次(万人次)
1	2019	481
2	2020	578
3	2021	694
4	2022	834

根据以上数据,依据谨慎性原则,预测2021扬州世园会游客数量,运营期第一年按2万人次/天(实际为229万人次),运营期第二年至第三年按1.5万人次/天,运营期第四年按0.9万人次/天,运营期第五年按0.8万人次/天,运营期第六年按0.7万人次/天,运营期第七年按0.6万人次/天,运营期第八年至第十八年按0.5万人次/天的游客。
定价方面,根据仪征市发改委《关于2021扬州世界园艺博览会门票价格的批复》(仪发改[2021]6号),世园会门票参观价为:平日门票100元/人·次,指定日门票130元/人·次,通票300元/人·次;根据仪征市发改委《关于2021年扬州世界园艺博览会团体门票价格的批复》(仪发改[2021]119号),世园会团体门票运营期间门票参观价格为60元/人·次。
(2)租金收入
本项目可出租面积约9,394.40㎡,租金单价参照东关街、个园门面房租金,考虑到景投项目游客人数,依据谨慎性原则,暂按5元/㎡·天估算,受疫情影响,出租率运营期第一年按50%;以后年份按80%估算。
东关街、个园门面房租金见下表:

东关街、个园商铺租金案例

序号	项目名称	位置	租金价格(元/㎡·天)
1	商业街店铺	东关街	16.67
2	商业街店铺	东关街	10.71
3	书画	个园	4.17

收益测算中铺面可出租面积9,394.40㎡,除新建铺面面积中的服务建筑4,000㎡外,还包括省博园改造部分的可出租面积,新省博园项目中游客中心约2,200㎡、游水建筑用房4,000㎡、时任北侧服务用房2,594.4㎡,将纳入世博园项目可出租面积进行测算,合计约5,394.4㎡,由于省博园开园时间为2018年9月28日至2018年10月28日,随后闭园改造,因省博园开园时间较短,未形成相关出租收入,以上可出租部分将作为世博园部分进行运营并产生收入。
(3)停车场收入
世园会共设置1000个永久性停车位,根据《扬州市市区车辆停放服务收费管理办法》(扬价服[2014]50号)、《关于重新制定市区机动车停放服务收费标准的通知》(扬价服[2014]51号)规定,收费标准参照个园、何园停车场收费标准,按照4元/小时进行收费。
受项目工程进度及世园会管理安排影响,募投项目2021年未实际实现停车收入;按照谨慎性原则,自2022年按每天4小时,50%的停车位比例进行估算。

个园停车收费标准

车型	收费标准(计费单位:元)		备注
	夜间半小时	日天半小时	
小型车	3.5	2	–
大型车	3.5	2	–

何园停车收费标准

车型	收费标准(计费单位:元)		备注
	夜间半小时	日天半小时	
小型车	–	2	–
大型车	–	2	–

募投项目运营期为18年,在项目运营期内项目收入测算情况如下:

单位:万元

序号	项目	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一	营业收入	242,640	16,359	28,664	19,664	17,864	16,064	14,264	12,464	10,664	10,664	10,664	10,664	10,664	10,664	10,664	10,664	10,664	10,664	10,664
1	门票收入	213,502	15,502	27,000	18,000	16,200	14,400	12,600	10,800	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000
	游客人次(万人次)	–	229	450	300	270	240	210	180	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	门票(元/人次)	–	100	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
2	出租收入	24,174	857	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372
	出租面积(㎡)	–	4,697	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516
	出租单价(元/㎡·天)	–	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	出租率	–	50%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3	停车场收入	4,964	–	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292
	停车位(个)	–	–	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	收费标准(元/小时)	–	–	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	停车时长(小时/天)	–	–	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	车位利用率	–	–	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
二	经营成本	16,487	1,096	1,059	969	951	915	897	879	879	879	879	879	879	879	879	879	879	879	879
三	增值税、附加税及印花税	2,035	103	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	788	876	876
四	税前净现金流量	224,117	15,160	27,440	18,530	16,748	14,966	13,184	11,402	9,620	9,620	9,620	9,620	9,620	9,620	9,620	9,620	8,996	8,909	8,909
项目总投资概念指数		1.01																		

世园会相关收入那分除了用于世博园经营,主要用于该项目相关的经营性债务的本息偿还,该项目的资金来源中,除了12.70亿元银行贷款,以及本期债券募集资金外,暂无其他债务和银行贷款,发行人享有园区全部经营权及收益权,可用偿还项目贷款和本期债券。
2、项目的社会效益
该项目的社会效益分析包含经济层面,社会层面两方面:从经济层面上看,扬州世园会的举办,推进地区产业转型升级和经济结构调整,促进地区休闲旅游产业和关联产业的协同发展;从社会层面上看,扬州世园会的举办,促进地区生态环境保护意识和理念的提升,进一步完善地区城市建设,促进从城市公园向公园城市的转变。
从社会互适性角度出发,扬州世园会的举办,是扬州推进城市公园体系建设、全力建设魅力城乡,构建"一轴两翼"生态+休闲融合发展新引擎,打造以绿色发展为引领,加快建设"绿色扬州·健康生活"为主题,规划设计将生态文明建设与现代园艺发展的理念和成果融入展园展区的设计建造中,在枣林湾旅游度假区核心打造"一轴、两脉、五心、八片区",为中外来宾打造一个能够尽显园艺、运载前沿,展现扬州园艺特色和成果的绿色生态园区,以实际行动来贯彻区域生态文明建设,促进绿色发展理念。
2、推动长江经济带发展,加快宁扬城一体化
长江经济带,地域概念上海、江苏、浙江等11省市,是我国生态文明建设的先行示范带,长江经济带战略,是我国新一轮改革开放转型实施新区域开放开发战略,2014年出台的长江经济带发展规划纲要明确提出"两轴"贯穿东西,"两翼"沿南北两方延伸,"一轴"即以长江黄金水道为依托,发挥上海、长江三角洲城市群的辐射带动作用,"两翼"分别指沪瑞和沪渝南北两大运输通道,这是长江经济带的发展基础;"三极"指的是长江三角洲城市群,长江中游城市群和成渝城市群,充分发挥中心城市的辐射作用,打造长江经济带的三大增长极;"多点"是指发挥三大城市群以外地区城市的支撑作用,扬州作为长江城市群的重要节点城市,借助南京与世园会的契机,中环把握"共抓大保护,不搞大开发"的主基调,围绕长江黄金水道,加快建设"黄金水岸",以绿色发展为引领,加速推进长江经济带建设,打造美丽中国的"扬州样板"。
同时,扬州还是宁镇扬一体化的核心城市之一,2014年以来江苏省政府出台宁镇扬同城化发展规划,明确提出"加快三市城际间高速公路、快速路系统和都市圈城际轨道交通系统建设,形成由公路和轨道交通共同构成的复合型城际通道,强化城际与城市交通系统的无缝对接,逐步形成更加完善的同城化综合交通体系"。"依托宁镇扬地区山水宜居的城市基础,积极发展未来居住产业,大力推进新型产业服务机构、养老社区、老年康复机构等建设,加快养老服务业发展,打造区域联动的高端养老服务基地",扬州借助华为世园会的契机,进一步促进城市更快融入宁镇扬交通基础设施一体化建设,是加强宁镇扬一体化发展的重要举措。
3、加快经济结构调整,推动产业转型升级
国际性盛宴驱动城市升级,引领区域进步,园艺博览会带来人流、物流、资金流,信息流在一定空间内的集聚,推动房地产、旅游、会展、餐饮等多产业的联动发展,促进区域产业结构优化调整,是推动单个城市经济发展的重大机遇。作为会展经济的一种形态,园艺博览会对相关产业的带动非常大,包括展览、交易会、博览会,体育运动会,各种节庆活动等在内的会展行业对地方经济产生积极的带动作用,一般投入产出比是1:8,大型国际会展对地方经济带动甚至超过1:10,达到1:13。园艺博览会还是一个间断加密的产业流,不仅有利于经济产业的发展,还有利于生态环境的建设,能够促进地区经济的发展,提升城市综合影响力和城市知名度美誉度。
扬州世园会的举办,建成了规划展的新引擎。一方面,依托枣林湾生态绿心,构建"生态+旅游"、"生态+休闲"、"生态+农业"融合发展新引擎,打造以生态观光、休闲体验、康体运动、民间高效农业等为主体的产业结构,努力成为宁镇扬乃至长三角都市休闲后花园,争做仪征平原生态旅游经济带建设龙头。另一方面,扬州世园会进一步提升仪征旅游业,餐饮、住宿、会务服务体系等旅游要素的协同发展,产生集聚效应,形成以园艺博览会核心,多个景点群辉应的"一核多组团"格局,带动世园会园区及周边旅游景点的联动发展。
4、塑造城市印象,变城市公园为公园城市
城市形象是城市整体化的精神与风貌,是城市全方位、全局性的形象,包括城市的整体风格与面貌,城市居民的整体价值观、精神面貌、文化水平等,世园会前期建设可以进一步完善基础设施,提升城市品位,带动周边城区、城乡区域开发,世园会结束后留下的永久性的优秀园林建筑精品和休闲娱乐场所,有助于增加城市常驻交通便捷,功能完善、环境优美、整洁有序的城市环境。
扬州世园会的举办,还能彰显扬州"一河一城"引领新国内外先进园林园艺技术,将扬州传统明清园林建筑与盛唐园林建筑有机融合,进一步推动生态文明建设,提高扬州园艺水平,特别是与扬州省内构建的城市公园体系有机结合起来,推动"城市公园"向"公园城市"转变,让长城扬州的生态园林底色,厚度设置魅力成为本地居民的福祉,引起世界目光的关注,此外,仪征枣林湾旅游度假区将其在华东世园会的机遇,依托自身良好的生态资源优势,大力发展生态观光、运动休闲,养生养老等旅游业态,带动枣林湾生态旅游度假区特质化发展,为扬州公园城市建设添砖加瓦。
(六)项目的经济效益和社会效益
1、项目的经济效益
本项目收益主要是世界园艺博览会门票收入,租金收入,停车场收入,各类收入详细估算如下:
(1)世界园艺博览会门票收入
枣林湾旅游度假区以举办世园会,同博会作为推动发展的引爆点,着力建设世园会枣林湾园区为盛世山水,诗意栖居,世界品牌的新亮点,打造国家级旅游度假区和南京,扬州间的生态融合示范区,将构建以"世园盛会+诗画扬州+大健康"为三大旅游核心吸引力,形成世园盛会观光,"诗画扬州"休闲度假和"大健康"专项旅游三大旅游产品体系。"中国风丨照得林梢"位居显示,"扬州旅游世界窗口中心依托国家和省市旅游局平台,借助国内外旅行大社的资源,已在第三届世界园艺博览会城博览会上与运河沿线33个城市和17个国外运河名城达成了开展旅游互动的意向,同时,在世博会开幕前,扬州已围绕世博主题,将园林景区与大运河文化带、生态廊道建设、城市更新、乡村振兴、全域旅游发展等重点工作相结合,规划建设了一批与世博会相匹配的园林景观、旅游线路、文化场馆、休闲娱乐场所等配套设施,为世博会举办营造良好的城市环境。
根据统计局数据,仪征市2015年—2018年游客人次可以看出,近三年年均增长幅度约为20.17%,据此增长幅度,预测未来四年内仪征市旅游人次,见下表:

2015年—2018年仪征市游客人次

序号	年份	游客人次(万人次)
1	2015	231
2	2016	271.8
3	2017	315.5
4	2018	400

根据统计局数据,仪征市2015年—2018年游客人次可以看出,近三年年均增长幅度约为20.17%,据此增长幅度,预测未来四年内仪征市旅游人次,见下表:

2019年—2022年预测仪征市游客人次

序号	年份	游客人次(万人次)
1	2019	481
2	2020	578
3	2021	694
4	2022	834

根据以上数据,依据谨慎性原则,预测2021扬州世园会游客数量,运营期第一年按2万人次/天(实际为229万人次),运营期第二年至第三年按1.5万人次/天,运营期第四年按0.9万人次/天,运营期第五年按0.8万人次/天,运营期第六年按0.7万人次/天,运营期第七年按0.6万人次/天,运营期第八年至第十八年按0.5万人次/天的游客。
定价方面,根据仪征市发改委《关于2021扬州世界园艺博览会门票价格的批复》(仪发改[2021]6号),世园会门票参观价为:平日门票100元/人·次,指定日门票130元/人·次,通票300元/人·次;根据仪征市发改委《关于2021年扬州世界园艺博览会团体门票价格的批复》(仪发改[2021]119号),世园会团体门票运营期间门票参观价格为60元/人·次。
(2)租金收入
本项目可出租面积约9,394.40㎡,租金单价参照东关街、个园门面房租金,考虑到景投项目游客人数,依据谨慎性原则,暂按5元/㎡·天估算,受疫情影响,出租率运营期第一年按50%;以后年份按80%估算。
东关街、个园商铺租金案例

序号	项目名称	位置	租金价格(元/㎡·天)
1	商业街店铺	东关街	16.67
2	商业街店铺	东关街	10.71
3	书画	个园	4.17

收益测算中铺面可出租面积9,394.40㎡,除新建铺面面积中的服务建筑4,000㎡外,还包括省博园改造部分的可出租面积,新省博园项目中游客中心约2,200㎡、游水建筑用房4,000㎡、时任北侧服务用房2,594.4㎡,将纳入世博园项目可出租面积进行测算,合计约5,394.4㎡,由于省博园开园时间为2018年9月28日至2018年10月28日,随后闭园改造,因省博园开园时间较短,未形成相关出租收入,以上可出租部分将作为世博园部分进行运营并产生收入。
(3)停车场收入
世园会共设置1000个永久性停车位,根据《扬州市市区车辆停放服务收费管理办法》(扬价服[2014]50号)、《关于重新制定市区机动车停放服务收费标准的通知》(扬价服[2014]51号)规定,收费标准参照个园、何园停车场收费标准,按照4元/小时进行收费。
受项目工程进度及世园会管理安排影响,募投项目2021年未实际实现停车收入;按照谨慎性原则,自2022年按每天4小时,50%的停车位比例进行估算。

个园停车收费标准

车型	收费标准(计费单位:元)		备注
	夜间半小时	日天半小时	
小型车	3.5	2	–
大型车	3.5	2	–

何园停车收费标准

车型	收费标准(计费单位:元)		备注
	夜间半小时	日天半小时	
小型车	–	2	–
大型车	–	2	–

募投项目运营期为18年,在项目运营期内项目收入测算情况如下:

单位:万元

序号	项目	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一	营业收入	242,640	16,359	28,664	19,664	17,864	16,064	14,264	12,464	10,664	10,664	10,664	10,664	10,664	10,664	10,664	10,664	10,664	10,664	10,664
1	门票收入	213,502	15,502	27,000	18,000	16,200	14,400	12,600	10,800	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000
	游客人次(万人次)	–	229	450	300	270	240	210	180	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	门票(元/人次)	–	100	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
2	出租收入	24,174	857	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372	1,372
	出租面积(㎡)	–	4,697	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516	7,516
	出租单价(元/㎡·天)	–	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	出租率	–	50%	80%	80