

# 天堂山生态园 商业合作融资计划

乳源瑶族自治县天堂山生态农业有限公司



01. 项目概况介绍
02. 项目运营策略
03. 盈利模式分析
04. 团队财务概述
05. 融资需求综述





# ONE

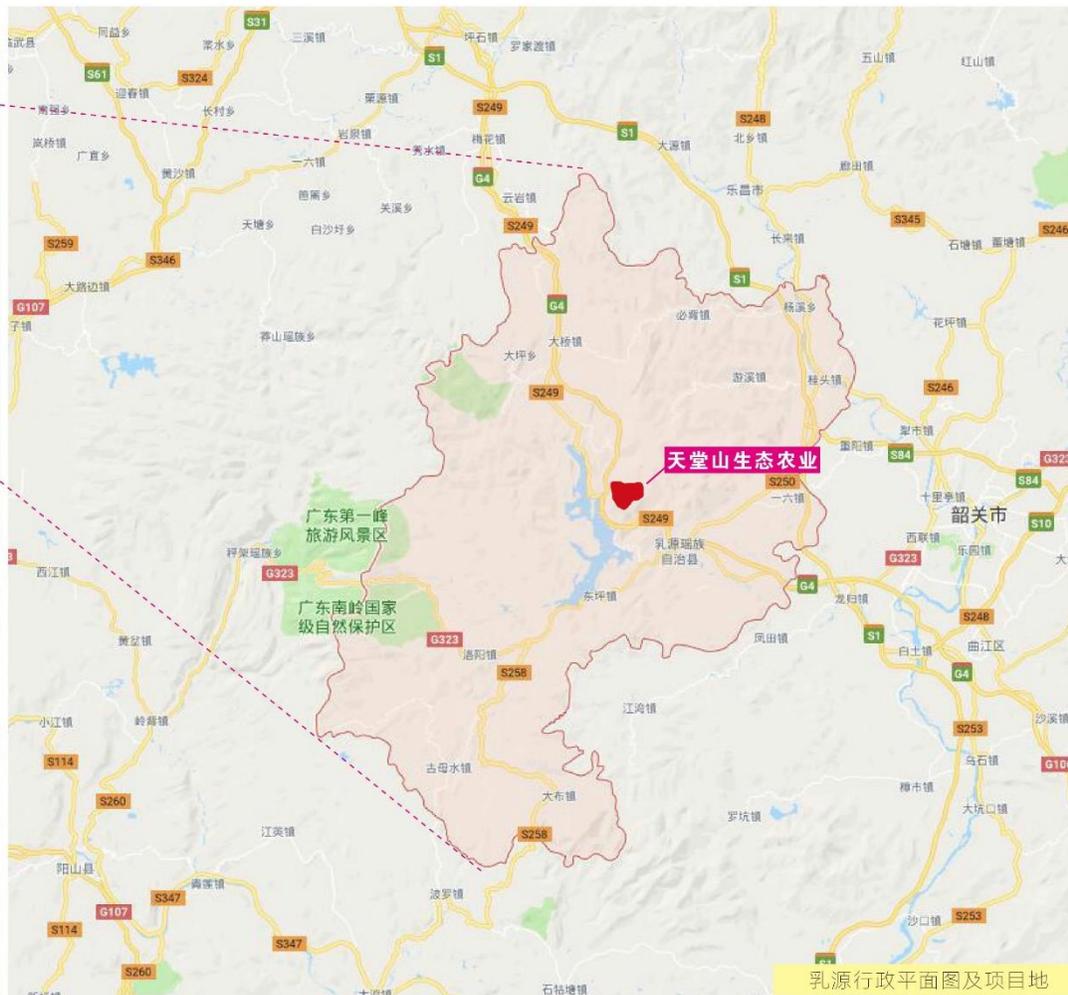


## 项目概况介绍

construction summary

# 项目概况介绍

construction summary



## 地理位置：

位于乳源瑶族自治县东坪镇东田村天堂山

## 交通区位：

距离京港澳高速公路入口约2公里，  
距离乳源县城约为12公里

## 建设面积：

>10000亩 / 山坡林地

## 项目定位：

生态休闲、康养文旅、中药基地



# 项目概况介绍

construction summary

林下  
药园

银杏  
坪景

汉药  
养生

竹林  
景观

四季  
果园

科研  
基地

农科  
基地

康养  
民宿



# 项目概况介绍

construction summary

## 项目愿景：

依托瑶族文化基础，科技农业开发与生态保护相结合，成为乳源全域业态补充，以及韶关景区保护性开发典范。

## 项目定位：

发展林下经济，研究开发名贵药材和特色农产品，成为特色生态产业园；打造集观光旅游、生态康养为一体的综合示范基地。





# TWO

—

## 项目运营策略

Operating Cost Estimate

# 项目运营策略

## Operating Cost Estimate

项目以产业带动农业，形成“中药产业+生态农业”的开发模式。实施科技带动、精品致胜、可持续发展、企业化和市场化四大发展战略和生态农业、科技创新、林下经济、林业一体、养生保健和文化体验六大农业发展战略。



### 运营模式

通过优越环境，发展观光旅游和康养产业。利用瑶族旧村落，历史遗迹、特色建筑、传统宗教文化。打造集农业科研和观光为一体的生态旅游区。

**平地**：发展生态观光农业 建立科研、教育培训康养设施；  
**陡坡**：发展林下经济，种植名贵中药材和云竹林；  
**缓坡**：建设玩花坪，是各大景点的休息及连接区；  
**沟谷**：种花树 打造金花谷；  
**旧村**：进行修复，建设为有瑶族文化底蕴的美食民宿。



### 建设规划

项目包括平地、陡坡、缓坡、沟谷等地貌和瑶族旧村。依不同的地貌规划不同产业，形成独特的自然生态体系，充分展现保护性开发的效果。

该项目计划以林地资源为依托，建成在生态核心的基础上辅高端农业、名贵中药产花卉生和科研培训基地与瑶族文化相融合的休闲养康圣地。主要业务板块：1、农业；2、旅游；3、康养；4、文化；5、科研。



### 项目进展

项目处于初创期，已投入约 2000 万元，占地面积 1 万亩，其中产业种植地约 20000-3000 亩。待资金投入后即可加快内部设施配套，实现项目开放。

# 项目运营策略

## Operating Cost Estimate

# 1

### 以产业为基础:

田园综合体以农业为基础性产业，以农业产业园区发展的方法提升农业产业，尤其是现代农业，种植药材，石斛、金线莲、黄精等，柑果及种植一年四季观赏花卉薰衣草，格桑花，杜鹃花，玫瑰花等等同时以产业带动旅游。

# 2

### 以文化为灵魂:

田园综合体要把当地世代形成的瑶族风情、乡规民约、民俗演艺等发掘出来，让人们可以体验农耕活动和乡村生活的苦乐与礼仪。天堂山生态农业园，以“农业+康养”为切入点，打造100个“宜居、宜养、宜旅”的复合型理想生活吊脚楼。

# 3

### 以体验为活力:

将农业生产、农耕文化和农家生活变成城市居民身临其境体验农业、农事，满足愉悦身心的需求，形成新业态。贯穿生态、绿色理念，以农耕、蔬菜、花卉等农业资源为主题，通过“三生”（生产、生活、生态）、“三产”（农业、加工业、服务业）的有机结合与关联共生，实现生态农业、休闲旅游、田园居住等特色旅游园。





# THREE

—

## 盈利模式分析

Analysis on profit pattern

# 盈利模式分析

Analysis on profit pattern



## 土地资源优势：

该项目现有1万亩土地，具有山地、坡地、平地、池塘等土地资源，当地生物资源丰富。有2-3000亩种植用地可以用于发展生态农业，其余因地制宜发展特色农业种植，提高土地资源利用率，保证良好的生态环境。利用优美的山体景观、清澈的水体、瀑布、庙宇、民俗村落等优质资源吸引游客，具有独特的竞争优势

## 瑶族文化优势：

该项目地处瑶族，可以利用当地的文化、建筑、民宿发展特色民宿旅游，逐步成为当地地标旅游景点。

## 区位优势：

当地位于广东省北部，韶关市西部，县城距韶关市区36公里。县境与曲江、英德、阳山、乐昌和湖南宜昌等县、市接壤。项目所在地位于乳源瑶族自治县内，距离粤北区域中心城市—韶关市中心53公里。韶关市仅需1小时内车程，贺州市、郴州市、广州市、佛山市、东莞市、赣州市、河源市均在三小时车程范围内，有充足的客源。

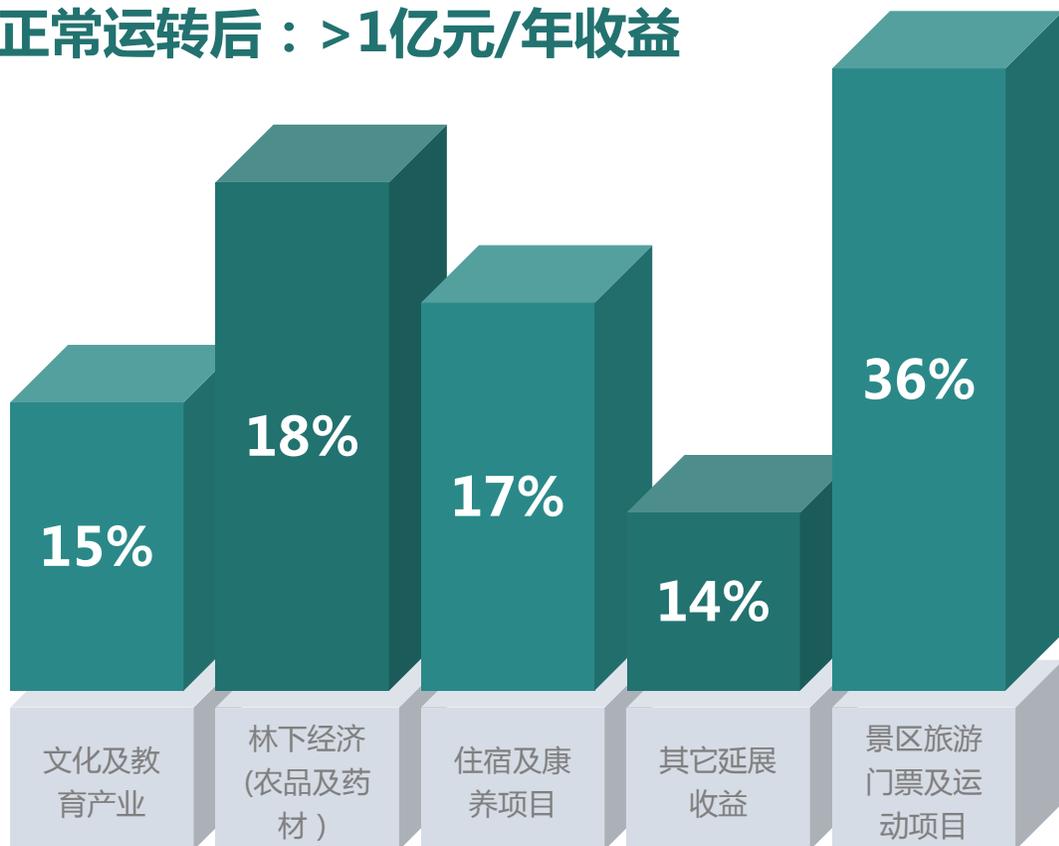
## 盈利方式多元化优势：

该项目的农业、旅游、康养、文化、科研五大板块业务都可以产生收益，形成多样化利润点，相对于传统的旅游行业抗风险能力强。

# 盈利模式分析

Analysis on profit pattern

正常运转后：>1亿元/年收益



## 林下经济(农产品及药材)

林下产业合作、林下种植原生产品;农副产品及中草药的加工、研发和销售等可以创造收益占总收益18%，按照规划建设目标，每年预估收益可以达到1000-2000万余。



## 景区旅游门票及运动项目

农场旅游门票和运动项目以及餐饮配套可以创造收益占总收益36%，按照规划建设目标，每年预估收益可以达到1800-7200万余。



## 住宿及康养项目

民俗住宿、健康养生，可以创造收益占总收益17%，按照规划建设目标，每年预估收益可以达到1000-2000万余。



## 文化及教育产业

瑶族文化产业、农耕文化产业，青少年科普以及各类大自然教育课程可以创造收益占总收益15%，按照规划建设目标，每年预估收益可以达到1000-2000万余。



## 其它延展收益(如科研、品牌、专利等)

在项目的运营过程中可以产生延展收益，例如科研及补助、健康保健、户外赛事等可以创造收益占总收益14%，按照规划建设目标，每年预估收益可以达到1000-2000万余。



# FORE

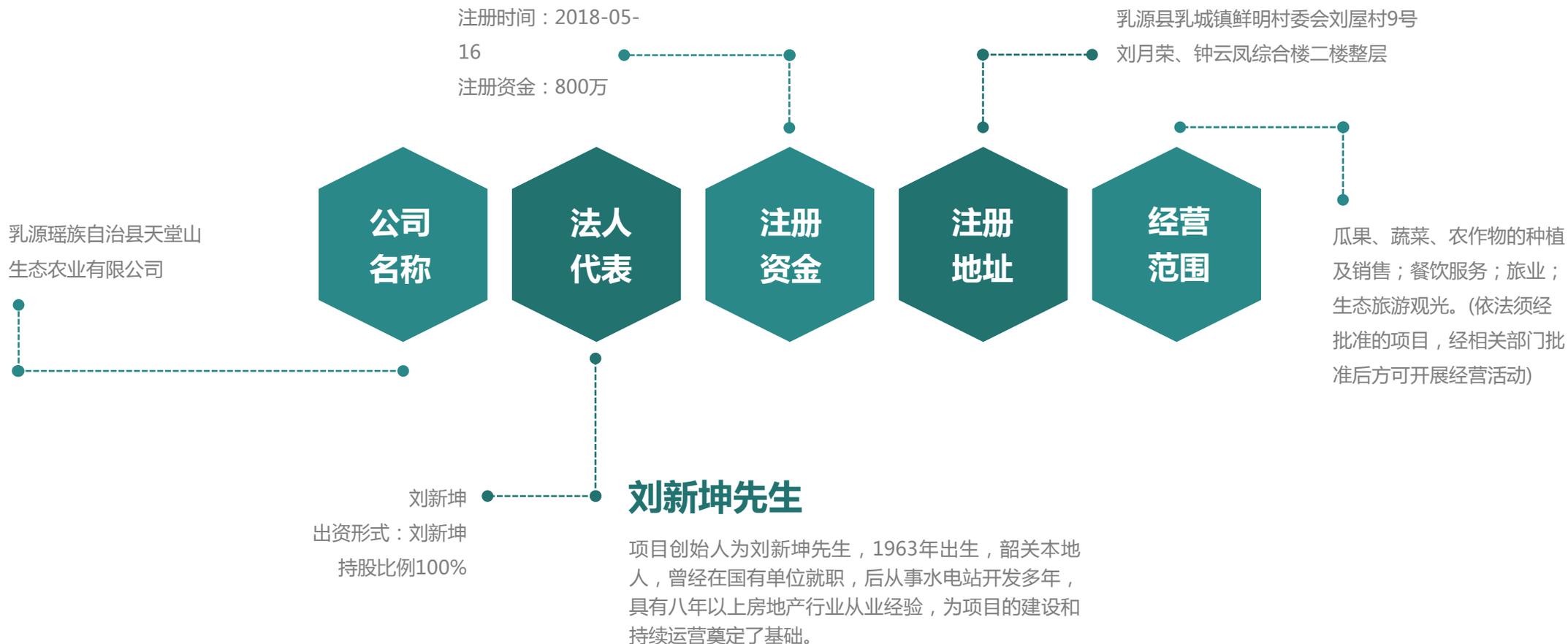
—

## 团队财务概述

Team introduction

# 团队财务概述

Team introduction





# 团队财务概述

Team introduction

规划投资内容		投资金额/万元	投资现状
01	前期与村民租地交际费，旅游景区的规划设计费，环评费等	300	完成
02	开通公路前征收村民青苗补偿及征收田地费用	300	完成
03	主要公路宽4米约25公里工程	1000	待完善
04	主建景区大门两个，办公室设施	300	待完善
05	建中型停车场工程	300	待建
06	通水通电设施工程	300	进行中
07	前期林地2000-3000亩复垦工程费、果树、花朵、药材等植物的购苗费用	500	进行中
08	山与山之间搭建铁索桥工程	1000	待建
09	建设游泳池3个工程	1000	待建
10	兴建旅客住宿区，购房车50台	2000	待建
11	景区内休闲凉厅、公共卫生间、服务站等公共设施工程	1000	待建
12	修建瑶族风情文化欢乐城工程	300	待建
13	购入旅游观光游览车	200	待建
14	大学科研培训基地建设	500	进行中

工程合计投资资金需要约：9000-10000万元



# FIVE

—

## 融资需求综述

Financial financing

# 融资需求综述

Financial financing

2023年10月1日开业  
第一阶段可收益4800万

林下种植及补贴  
农副产品及药材



1000万

景区旅游门票及运动项目



1800万

民宿及康养项目



1000万

文化及其它  
延展收益



1000万

投资  
回报

全部按规划建设完成后，  
正常运营年收益>1亿元



**林下经济(农品及药材)**

每年预估收益可以达到1000-2000万余。

**景区旅游门票及运动项目**

每年预估收益可以达到1800-7200万。

**民宿及康养项目**

每年预估收益可以达到1000-2000万。

**文化及教育产业**

每年预估收益可以达到1000-2000万。

**其它延展收益**

每年预估收益可以达到1000-2000万。



## 第一阶段收益预估最高可达约 1.44 倍。

### 正式开业前保底15%收益

按照第一阶段年收入4800万计算，按照农旅平均利润率30%计算利润，1%股份100万投入，回报为 $480/3=144$ 万，收益率为144%。

## 正常运营年份收益最高可达约3.33 倍

### 预估平均年收益20-35%分

按照第一阶段年收入10000万计算，按照农旅平均利润率30%计算利润，1%股份1000万投入，回报为 $1000/3=333.3$ 万，收益率为333%。

## 入股方案

### 备注：

入股时间按合同至2078年8月30日止；  
如在合同期内政府征收，或者有其他变故因素，按项目实收款招股份实行分配给股权者。

### 招股计划：

①在充分了解本项目的各个项目指标及目标下，公司计划近期目标及各个项目预期发展公司总体规划预计项目总资产值约1亿元(10000万元)(远期目标公司增值后可达2-3亿总资产)。

②招股计划的规模及目标数：

A.按1亿的总资产，为100%股权目标，分20%股权做为此次招股计划。余下80%为自然人股权。

B.目标招股金额2000万(20%股权)。

C.每份股金金额为10万(0.1%股权)(说明，每份股金不少10万)。

# 融资需求综述

Financial financing

## 1

### 股东权益

- 1、**股东在参与企业管理的权力**，决策权在自然人手中，股东有各种项目开发提出自己的建议及规划，有权审核各项开支费用并提出宝贵建议。
- 2、**股东享有本公司的所有项目VIP会员的优势服务**(具体VIP有的优惠服务在建设过程的。具体说明到旅游卡的优惠、住宿、餐饮的优惠项目)。
- 3、**如有特长股东者本公司也需要人才优先录用，待遇从优。**
- 4、**收益分红:**
  - ①在未正式开业，所有股东年收益固定为15% (按股金投入的金额)按季度月30日前发放。这个本公司老板的承诺。
  - ②正式营业后，预计年收益在20-35%分红(未计算公司资产增值部分，权益增值部分)本公司承诺一年一次分红，即每年12月30日前分红发放给股东。
  - ③每半年所有股东都会收到公司完整的财务报表，(具体由公司财务或财务公司出具)。
  - ④每年年终，股东参加一次股东会议，相对应公司说明公司的收益情况用分红情况及未来发展方向，预期目标及管理改革的各项报告(具体时间及活动内容由公司定)
- 5、**股权转让及退出**

由于各种原因，部分股东自身原因，要退出公司股权，本公司对此作相应的办法如下:

  - ①在同等价格下，由总公司优先回购。
  - ②股权的转让在公司备案，原则上需要公司同意才能生效。
  - ③股权可根据公司发展溢价转让。具体可双方协商而定，并报公司批准。
  - ④股权不做为抵押贷款业务，也不可做非法用途。违反者取消股东资格。

## 2

### 风险控制

- 1、**投资有风险这是常识，希望各位股东应有意识。**
- 2、**本公司相对应风险**
  - ①原生态农业有定风险包括天灾人祸。
  - ②旅游行业也有相应生产安全风险。项目安全认证。
  - ③国家政策的调控，项目规划上的政策改变。
  - ④企业在相对原始的自然山上，地质风险及不可控风险存在。
- 3、**相对风险控制**(公司在规划过程，准备中预计预各风险控项目。
  - ①加强各个项目规划，完善各项生产安全。
  - ②引入保险(农业、旅游保险)确保将风险降到最低。
  - ③各个项目的安全监管及制定完善规章制度及应急预案。
  - ④加强员工的安全教育及培训。



风险



机遇

# 融资需求综述

Financial financing

直接奖励

分享奖励

股东奖励



招股奖励机制

1

首批参股股东的实收资本为入股90%。10%的浮利先(即入100万元即有10万元作为奖励。

2

首批参股股东，再介绍入股的股东有5%的奖励。

3

10-40万元的股东享受9折生态园内消费: 50万元的股东享受8折生态园内消费: 100万元的股东享受7折生态园内消费:200万元以上的股东享受6折生态园内消费。300万元以上的股东将成为董事会成员，每月可领工资5000元。400万元以上的股东每月可领10000元工资。

# 感谢观看

联系方式：刘生/ 13232088188；湛生/ 18312000788

