

## 目录

立泰山灵岩茶生态园 “星空茶园” .....	1
特色休闲度假项目 .....	1
一、项目名称 .....	1
二、项目单位简介 .....	1
三、项目概述 .....	1
四、行业及财务分析 .....	2
1、门票收入及利润估算 .....	3
2、餐饮收入及利润估算 .....	3
3、旅游文创产品收入 .....	4
4、项目二期进行接待大楼的改造 .....	4
五、合作方式 .....	4
紫金玫瑰生态圈建设项目 .....	5
一、项目名称 .....	5
二、项目单位简介 .....	5
三、合作项目概述 .....	5
(一)、玫瑰深加工与工业旅游相结合建设 .....	6
(二)、乡土树种培育与田园综合体相结合建设 .....	6
(三)、电子商务平台和创客空间相结合建设 .....	6
四、财务分析 .....	7
五、合作方式 .....	7
六、联系方式 .....	7

# 立泰山灵岩茶生态园“星空茶园”

## 特色休闲度假项目

### 一、项目名称

立泰山灵岩茶生态园“星空茶园”特色休闲度假项目。

### 二、项目单位简介

山东立泰山茶业科技发展有限公司 2002 年成立，注册资本 1439 万元，是济南市农业产业化重点龙头企业，主要经营茶叶的生产、销售、茶叶加工、分装，以及茶树的种植和推广。公司旗下有两个主要品牌，一是自己基地种植生产加工的灵岩茶系列：灵岩绿茶、灵岩红茶二十多个品种；另一个是立泰山品牌系列六大茶类等多种茶品。其中灵岩茶通过方圆标志认证集团食品安全管理体系认证（HACCP 认证）。灵岩茶品牌被认定为山东省名牌产品、山东农产品知名品牌等，被誉为“泉城第一茶”。2020 年总收入 4500 万元，资产总额 8675 万元，企业固定资产 3817 万元。山东立泰山茶业目前拥有茶树品种示范园 400 余亩，与农户合作社发展种植 1000 多亩，带动长清区几个乡镇发展茶园 5000 多亩。

### 三、项目概述

山东立泰山茶业公司投资 2050 万元打造济南市长清区立泰山灵岩茶生态园“星空茶园”特色休闲度假项目。立泰山茶业公司三产融合着重打造立泰山灵岩茶生态园，茶园位于泰山桃花源风景区内，齐鲁 8 号风情路最南端。现在借助泰山桃花源景区及齐鲁 8 号风情路的旅游资源，投资打造泰山茶文化基地。茶园占地 87 亩，已经取得经营权证。目前公司投资 2000

多万元打造济南市长清区立泰山灵岩茶生态园“星空茶园”特色休闲度假山庄项目，该项目通过打造野奢民宿、星空夜游景观与茶文化、泰山山水文化高度融合，成为泰山桃花源风景区和齐鲁 8 号风情路的一处文旅亮点。

在长清区万德镇马套村逐步形成的休闲度假市场和泰山桃花峪作为泰山入口的基础上，通过打造以“泰山茶文化”为特色，以“星空茶园”为主题的休闲度假山庄，来满足游客休闲度假的需求。项目的主要内容为打造野奢民宿、星空夜游景观等。根据园区内的水域情况和场地情况，建设可体验、可互动的游乐项目来满足一日游和过夜游客的需求。预计有：星空茶园、茶叶的采摘和加工、茶点的制作体验、夏季亲子涉水项目、两栋接待大楼改造等；并且在餐饮方面根据实际客源情况和园区设施配套进行餐厅的开设和经营。

通过打造“泰山茶文化”特色休闲度假山庄，形成特色主题产品，依托马套村现有的周末游人流，开拓济南周边游市场，通过自驾、组团、会议等多产品配合打造济南周边游特色目的地。在“泰山茶”特色主题休闲度假区内打造亲子项目和研学项目，充分利用茶园种植和茶园水域开展亲子活动，通过茶园种植和茶叶制作等方式开展研学市场。将项目打造成济南亲子研学市场的知名品牌。将项目所在地的自然条件优势与项目内的住宿配套相结合，突出“茶文化”的养生和健康概念，结合泰山水的特性，打造康养产品，建立济南康养度假山庄品牌。

项目分两期进行：一期为打造夜间星空主题，二期为改造两栋接待大楼，两期建设将尽可能同时进行。目前为启动阶段，项目总投资 2050 万元。

#### 四、行业及财务分析

长清茶产业作为济南市十大农业特色产业之一，政府专门出台振兴专项资金计划和实施方案，并将振兴长清茶等农业特色产业纳入乡村振兴工作体系和总体规划。山东立泰山茶业作为长清茶的领军企业，在积极发展茶叶生产销售的同时，将农业特色产业与旅游业、文化产业相融合，积极开发“茶之旅”旅游项目，研究开发茶叶旅游产品。利用“旅游+”、“生态+”等模式，推进农业与旅游、教育、文化、康养等产业深度融合，拓展观光采摘、休闲体验、休闲垂钓、科普教育、文化创意等功能，推动乡村旅游规模化发展。

项目收益分析如下：

### 1、门票收入及利润估算

按照门票门市价格 30 元，客单价为 20 元来计算

类别	平日	淡日	旺日	合计
天数	100 天	100 天	100 天	300 天
游客数	500	300	2000	
累计人数（万）	5	3	20	28
门票收入（万）	100	60	400	560

### 2、餐饮收入及利润估算

全年餐饮收入为 210 万元；

按照餐饮消费成本为收入的 70% 计算，餐饮成本为 147 万元，利润为 63 万；

预计平均房价为 600 元/间夜；则全年销售额为 120 万；按照住宿预计成本为收入的 50%，则住宿成本为 60 万元，利润为 60 万元。

### 3、旅游文创产品收入

(1) 按照游园游客的 50%在园区内进行旅游文创产品消费，则游客文创消费为 14 万人次，按照每位游客文创产品消费平均价格为 30 元，则全年文创产品收入为 420 万元；

(2) 按照旅游文创产品成本为销售收入的 40%，则旅游文创产品的成本为 168 万元，利润为 252 万元。

### 4、项目二期进行接待大楼的改造

住宿方面按照 110 个客房，入住率 40%计算，平均房价按照 280 元计算，全年 1.6 万个间夜，总收入 448 万元，利润率按照 50%预估，利润在 224 万元，需要 5 年收回二期投资。

综上所述根据对特色主题休闲度假区的整体评估和分析，该项目在资金充足的情况下一二期同时启动建设，将加快工期，缩短投资收回时间，后期收益非常可观。

## 五、合作方式

1、济南市长清区立泰山灵岩茶生态园“星空茶园”特色休闲度假项目，项目类别：扩建或融资。

2、合作方式：合作或股权投资。

3、项目实施周期：目前园区基本建设已完善，因此项目建设期预计 2 年。

## 六、联系方式

联系人：董庆国

联系电话：18615658777

电子邮箱：87218916@163.com

公司网址：<http://www.lingyantea.com>

## 紫金玫瑰生态圈建设项目

### 一、项目名称

济南紫金玫瑰股份有限公司紫金玫瑰生态圈建设项目

### 二、项目单位简介

济南紫金玫瑰股份有限公司成立于 2006 年，于 2016 年成功在齐鲁股权交易中心挂牌，成为我省同行业首家挂牌企业。2017 年在平阴玫瑰核心产区玫瑰镇南石硖村土地流转 300 余亩，2018 年入住平阴玫瑰高端产业园 1 号厂房，同年建设 6160 平方米的高标准智能连栋温室。公司现为国家高新技术企业、山东省林业龙头企业、济南市农业龙头企业，是中国玫瑰产业技术创新战略联盟常务理事单位、山东省智慧农业示范基地、山东省旅游商品研发基地、济南市玫瑰花保健食品工程技术研究中心。公司旗下有三个子公司：山东朴润源农业发展有限公司、山东国泰芳大生物技术有限公司、济南紫金玫瑰电子商务有限公司。

紫金玫瑰公司现有三百余亩生态核心种植基地，两处高标准食品、保健品加工厂，十余支线上线下销售团队。创新性培育出果用玫瑰、仁用酸枣、无刺花椒、接骨木等系列乡土树种苗木及相关产品，成为以玫瑰为主导产业，兼顾其他乡土树种培育加工的综合型企业。

### 三、合作项目概述

济南紫金玫瑰股份有限公司计划 5 年投资 1.3 亿元用于打造紫金玫瑰生态圈建设项目。其中，7700 万元用于玫瑰系列产品精深加工和工业旅游

相结合建设；2800万元用于玫瑰、仁用酸枣、接骨木等乡土树种良种培育和田园综合体相结合建设，2500万元用于电子商务平台和创客空间相结合建设。

#### （一）、玫瑰深加工与工业旅游相结合建设

1、计划投资3000万，建筑面积10000平方米的可达药品GMP高标准的生产厂房；

2、计划投资1500万，用于玫瑰生物发酵综合开发；

3、计划投资1800万元，建设玫瑰化妆品生产线；

4、计划投资1400万元，建设玫瑰饮料生产线。

#### （二）、乡土树种培育与田园综合体相结合建设

核心种植园区于2018年投资近2000万元建设6160平方米的现代化智能玻璃智能连栋温室，接下来将应用先进能源和生物技术，把园区建设为农业新动能应用示范基地、科普教学基地、乡土树种科研基地，打造“点亮乡土树种、护育本土动植物、产学研用、游学相长、耕读养生”的田园综合体。

1、计划投资1300万，完善基地建设；

2、计划投资600万，抢救性保护老玫瑰种质资源，推进新品种选育；

3、计划投资500万，推广已获国家专利的乡土树种——接骨木，景观绿化的同时增强国人体质；

4、计划投资400万，创新性研究仁用酸枣等品种，助力荒山绿化，提升荒山经济效益。

#### （三）、电子商务平台和创客空间相结合建设

紫金玫瑰预计投入 2500 万，打造电子商务平台和创客空间，激发、带动、扶持更多的人投入到“平阴玫瑰”的创业项目中。这主要包括：开设“平阴玫瑰”特色店、电商人才培养孵化、紫金玫瑰+电商园区。

#### 四、财务分析

在公司未来发展的三年中，2021 年度有望实现销售收入 9800 万元，实现利税 1300 万元（13.3%），2022 年度预计实现销售收入 11600 万元，利税 1650 万元（14.3%），2023 年度实现收入 13500 万元，利税 2000 万元，销售收入总额的上升会直接带动销售利润总额的上升。

#### 五、合作方式

1、项目类别：扩建。

2、合作方式：合资或者股权投资。

拟寻求资金支持 6000 万，用于上述项目的实施，具体占股比例及投资者权利等事宜面议。

3、项目实施周期 5 年，其中筹备期 1 年、建设期 2 年、试产期 1 年、量产期 1 年。

#### 六、联系方式

联系人：秦庆燕

联系电话：15275186696

电子邮箱：[zijinrose@126.com](mailto:zijinrose@126.com)

公司公众号：紫金玫瑰官方旗舰店