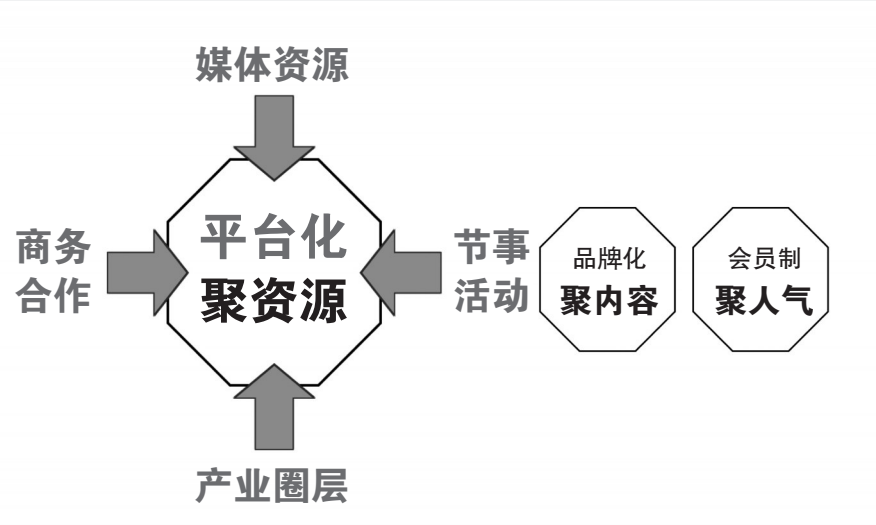


运营实施方案

总体开发模式——整合多方资源,平台化运营

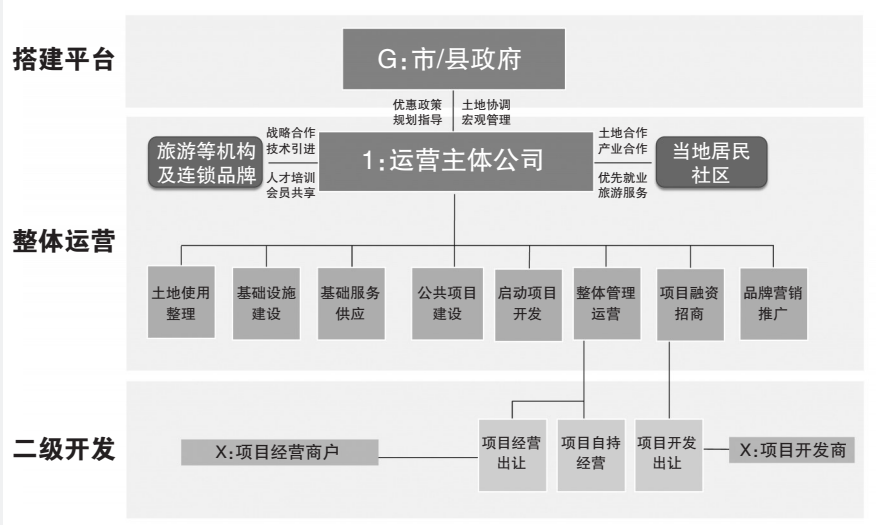


投融资策略——多样化资金来源渠道

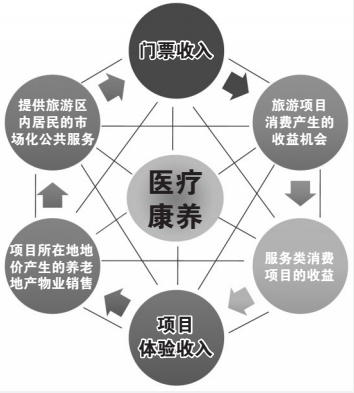


融资方向	筹资融资形式	投资重点
争取国家省市资金	申请农业、旅游、养生、生态、服务业、公益工程等专项扶持资金	根据政府投资走向,重点投资于以下难以获得直接收益的公共领域 1. 交通等公共基础设施及公共事业 2. 项目区基础设施,重点是管线、上下水、垃圾及污水处理设施等建设项目 3. 生态保育工程,构建山地及周边完整的景观绿化系统 4. 人力资源开发,重点培养护理等人才
金融机构融资	土地质押	1. 有独立收益的度假酒店、养老社区、度假庄园等项目的建设 2. 旅游经营性项目,如配套商业、综合入口服务区、运动游乐等公共服务设施
招商引资	战略投资 独立项目合作投资 商户经营投资	1. 一级土地开发 2. 重大项目开发,例如良田百世农业产业园、全季光伏运动大棚等 3. 重大基础设施建设 1. 具有市场盈利前景的独立商业项目开发 2. 独立产业项目开发 1. 鼓励与田园度假相关的休闲、餐饮、运动等业态的发展
资本市场融资	股权融资 上市融资	1. 偿还信贷 2. 后续投资

开发运营架构——“政府+运营商+次级开发商”(G+1+X)

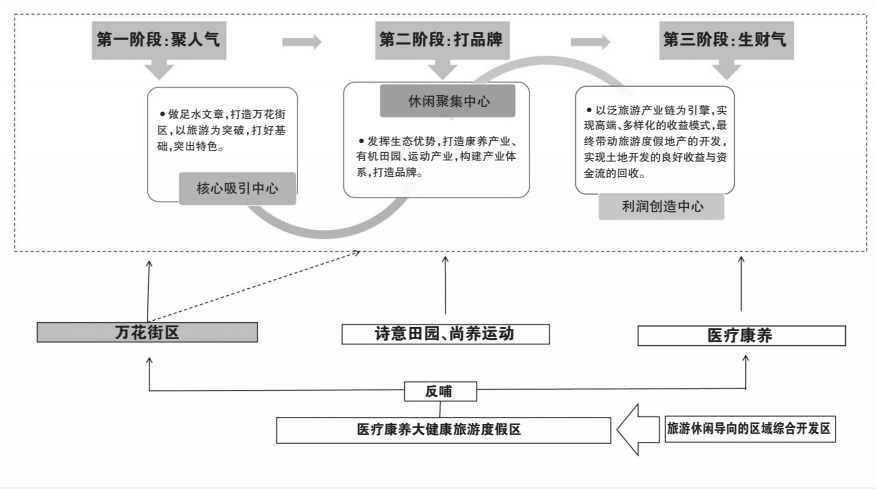


盈利模式



商业运营模式——五爱广场作为旅游核心吸引物,品质康养做产业及品牌,旅游地产快速盘活资金,反哺旅游发展

根据本项目的具体情况,采取科学的开发节奏,旅游开发与地产开发有机组合、相互促进,整体上遵循“先旅游后地产,旅游带动地产、地产反哺旅游”的开发节奏。



主要盈利方式	收益特征	盈利分期		
		近期	中期	远期
门票收入	持续收益,收益稳定	旅游商品销售,日常生活商品销售	旅游商品销售,日常生活商品销售,教育培训等商品销售	
项目体验收入	传统收益项目,收益期长,收益适中	体验性场馆项目收入,交通工具收入;游乐项目收入	演艺收入,游乐项目收入,交通工具收入	
旅游消费相关的收益项目	快速收益项目	餐饮、购物收入	商业物业招商收入;教育、游乐、娱乐设备赞助收入	相关主题活动场地租赁收入;项目加盟收入
服务类消费收益	稳定收益项目	餐饮收入、住宿收入,娱乐收入、购物收入,节事活动接待收入		
养老地产物业销售	快速收益项目,主导盈利模式		度假地产销售	度假地产销售
提供园区周边居民可以市场化的公共服务	长期收益项目,收益期长,收益期相对小			物业服务收入,娱乐、购物、休闲服务收入,信息类产品供应收入