



路客·乐庭 LOTEL

路客 Lotel
广州长隆 度假酒店

长隆民宿扩建项目投融资商业计划书

2026年6月 | 广州·长隆

文旅赋能·价值共生

目录 CONTENTS

01

项目总论

全面阐述项目概况，梳理商业核心逻辑，确立项目发展的关键成功指标与战略方向。

02

市场机遇

深度剖析区位发展红利，结合市场供需关系与行业权威数据，论证项目的可行性与潜力。

03

一期运营

复盘一期真实经营数据，展示项目成熟的运营模式，提炼差异化的核心竞争优势。

04

二期规划

详细规划二期项目规模与精准市场定位，通过严谨的财务模型完成收益测算与前景预判。

05

投资方案

明确项目融资需求，规划灵活多元的合作模式，制定科学合理、互利共赢的收益分配机制。

06

核心价值

系统总结项目核心亮点与长期投资价值，向合作伙伴发出诚挚邀约，共创商业新未来。

01 项目总论：占位长隆文旅风口，打造规模化民宿集群

路客·乐庭LOTEL（广州番禺长隆欢乐世界店）坐落于长隆旅游度假区零距离辐射圈，是深耕华南文旅赛道的精品舒适型民宿酒店，依托景区千万级稳定客流，具备天然的流量优势与盈利基础。



一期：成熟运营稳定盈利

一期37间客房已完成完整经营周期，依托长隆千万级稳定客流，入住率与复购率表现优异，实现持续稳定盈利，验证了单店模型的可行性。



二期：扩建升级集群发展

启动自有拾梦工场办公楼一层改造，打造二期33间高规格民宿集群，形成规模化效应，进一步降低边际成本，提升品牌影响力与市场竞争力。



融资：共享收益共创价值

同步推出「周周赚」合伙人融资计划，募集长隆文旅二期升级建设资金，邀请合伙人共享长隆文旅长期稳定的现金流收益，实现多方共赢的商业闭环。

运营主体：路客乐庭（广州）旅业有限公司

专业民宿运营团队，深耕文旅住宿赛道，具备成熟的运营体系与丰富的市场经验，保障项目高效运转。

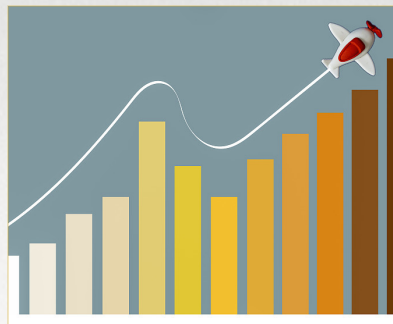
物业经营方：广州拾梦工场孵化器有限公司

拥有项目核心物业的完整产权，资产权属清晰，为项目的长期稳定运营与规模化扩张提供了坚实的物业保障。

01 项目总论：核心投资逻辑与关键指标

核心投资逻辑：依托头部IP，复制成熟盈利模型

广州长隆作为国家级5A头部文旅IP，年接待游客千万级，周边中端平价住宿市场长期存在显著供需缺口。项目一期已验证成熟的盈利模型，具备极强可复制性；二期拟通过规模化运营进一步摊薄边际成本、放大利润空间，同时优化房型结构以适配多元客群需求。项目采用“一体化托管+标准化服务”模式，有效降低运营风险，保障资产长期稳健增值，为投资人打造低风险、高流动性且收益可期的实体投资优质渠道。

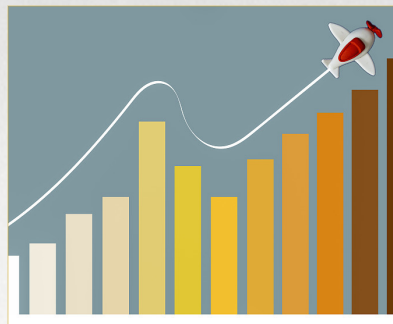


客房总规模 (一期+二期)

70 间

合并年预估总营业额

400 万/年



一二期项目总投入

740 万

一体化运营年预估净利润

150 万/年

02 市场机遇：不可复制的景区区位红利



项目与广州长隆旅游度假区仅一墙之隔，步行即可直达园区入口，占据核心区位优势，是承接景区千万级客流的第一站，具备天然的获客壁垒。

千万级客流引擎，强劲住宿需求

2026年元旦假期周边民宿订单同比暴涨 **120%**，长隆“乐园+酒店”超级矩阵常年保持千万级客流，客源基础稳固。

作为景区最近的住宿选择，项目处于消费决策第一梯队，无需过度营销即可高效转化自然客流，获客成本极低。

高性价比缺口巨大，投资回报可观

园区酒店节假日单晚超 **2000元**，300元左右高品质民宿覆盖超60%游客，填补中高端消费空白。

区域同类型民宿平均出租率达 **88.68%**，行业年均投资回报率超25%，盈利模型成熟稳定。



03 一期运营：真实经营数据佐证盈利模型

37 间

一期投入运营
核心客房数量

190 万

全年核算营收
(已扣佣金推广费)

70 万

年度实际净利润
经营效益显著



长期稳定租约

签订15年长期物业租约，锁定核心租金成本，从源头规避市场涨价风险。



全渠道客源覆盖

布局携程、美团、飞猪等主流OTA平台，构建多元化获客体系，确保客源稳定。



经营数据可核验

每日经营流水实时可查，平台后台实收数据真实透明，支持现场及线上同步核验。

04 二期规划：扩建升级，放大盈利空间



基于自有办公楼改造，以现代简约的木质与灰色调结合，打造高品质、舒适型的民宿接待空间，为宾客提供温馨的第一印象。

01 / 物业规模与投资预算

物业来源：自有办公楼一层，改造面积约 **1200m²**
客房规划：标准化打造 **33间** 舒适型客房

项目总投资预算

350 万元

02 / 市场定位与灵活定价体系

定位携程3钻舒适型民宿，锁定大众亲子与年轻客群，通过分季节阶梯定价平衡收益：

淡季 **180-250元** | 平季 **200-300元** | 旺季 **280-380元**

04 二期规划：收益测算与一体化增效



二期独立收益测算

全年预估核算营收（已扣减佣金及推广费），实现稳健的单店经营模型。

200 万

预估年营收

100 万

预估年净利



一体化运营降本增效

实行“一套团队、统一核算”模式，双向统筹调配人力，大幅摊薄固定开支，提升人效比，优化管理成本结构。

双店共用核心运营团队，每年可节约人工综合成本超 **20万元**，实现管理成本的最优配置与高效利用。



双店合并整体经营测算

整合一期成熟业务与二期增量空间，叠加一体化管理的成本节约，实现营收与利润的双重跃升。

400 万

合并年营收

150 万

合并年净利

核心价值：通过一体化统筹与规模化运营，不仅实现二期稳健盈利，更通过资源复用放大整体利润空间，构建可持续的高收益商业闭环。

05 投资方案：融资需求与资金用途

本次二期扩建升级项目
计划总投资

350 万元

装修工程投入

用于二期民宿客房、公区的硬装改造与软装陈设，打造高品质、沉浸式的居住美学空间。

核心设备采购

采购客房全套舒适配套设施、智能客控系统及安防设备，保障入住体验与运营安全高效。

运营流动资金

储备开业初期的布草耗材、专业服务人员薪酬，以及市场推广、品牌宣发的专项营销费用。

战略目标： 专款专用，确保二期项目按期高品质落地，快速抢占区域高端民宿市场先机，通过精细化运营实现项目的规模化、可持续盈利。

05 投资方案：合伙人模式与营收分配

01 / 合伙人权责划分



普通合伙人 (GP · 营运方)

主体为路客乐庭（广州）旅业有限公司，全权负责项目整体运营管理，承担全部经营成本，保障项目高效落地与持续优化。



有限合伙人 (LP · 投资人)

以纯财务出资方式参与，不介入日常运营管理，享有项目分红收益权与财务监督权，实现低精力投入的稳健投资回报。

02 / 统一营收分配方案 (合并核算)

分红基数为项目总净营收，即线上订单收入扣除平台佣金、推广费后，叠加线下实际收款的合并核算金额。

35%

投资人分红比例

基于总核算净营业额提取，收益稳健透明。

65%

营运方分配比例

用于覆盖全部线下运营成本、房租、人工、耗材等。

核心价值：投资人收益与运营成本完全剥离，无需承担经营风险，享受稳定的净营收分红回报。

05 投资方案：标准化投资规则

亲民投资门槛

单份投资金额低至 **10万元**，每份对应项目一二期合并核算净营业额的 **0.5%** 作为长期分红权益，低门槛共享项目成长收益。

周期与分红机制

设定 **1年** 完整经营周期，覆盖淡季旺季波动。实行 **每周结算** 分红，收益即时到账，保障资金流动性与收益的稳定性，1年后可自由转让份额。

灵活退出机制

合伙期内支持自主转让投资份额，资金周转零压力。同时建立透明份额流转渠道，保障交易安全与便捷，让投资更具灵活性。

通过标准化的投资规则，构建低门槛、高透明、强流动性的投资体系，兼顾收益回报与资金安全，为投资人创造稳健价值。

05 投资方案：收益测算示例

以单份10万元投资为例，基于项目预估年净营收400万元的收益拆解与测算：

投资人年分红总额

按年净营收400万元 × 35%分红比例
计算，年度可分配红利总额达：

140万元

单份投资年分红收益

单份10万元投资占比0.5%，对应年度
分红收益为：

20000元

单份投资年化收益率

以10万元本金测算，年度分红收益折算
年化利率为：

20%

注：以上测算基于预估年净营收数据，实际收益将随真实经营情况浮动。项目一期年营收约190万，二期33间房预计年营收可达200万元，整体收益结构稳健且具备强劲的高增长潜力，是极具吸引力的投资选择。

06 核心价值：为什么选择我们？



景区客流壁垒稳固

依托长隆千万级稳定客流，门店紧邻核心景区布局，占据天然流量优势，市场需求长期稳定且可持续。



成熟盈利模型可复制

一期运营数据真实可靠，二期测算逻辑客观严谨，标准化运营流程保障规模效应有效放大投资收益。



一体化运营降本增效

采用团队、管理、供应链一体化运营模式，每年可节约人工成本超20万元以上，显著提升项目整体盈利空间。



核算口径清晰透明，收益标准统一

分红基数预先扣除平台佣金费用，收益计算标准统一公开，全程无任何隐藏扣费，让每一笔收益都清晰可见、安心可靠。



低门槛入局，现金周转更灵活

仅需10万元即可参与项目投资，资金门槛低；分红按周结算，回款速度快，有效保障投资者的资金流动性与使用效率。

06 合作邀约：诚邀您的加入

路客·乐庭LOTEL依托长隆核心文旅风口，一期业绩扎实，二期扩建打开增长天花板。我们诚邀认可文旅住宿赛道、追求稳健现金流回报的投资者，共同加入合伙人计划，共享文旅产业的时代红利。

10 万元

超低入局门槛，即可成为双店规模民宿集群合伙人，抢占核心资产增值红利。

70 间客房

共享成熟运营的规模化客房资产，坐享长期稳定的经营收益与资产增值回报。

我们提供一对一实地考察服务，所有经营数据、财务报表均可现场核验，透明公开，让投资更安心。



“携手共进，共创文旅住宿新篇章”

期待与您的每一次深度交流，共鉴项目价值。

06 核心价值：全流程可视化财务监管

财务透明，全程可追溯



推选专属监督人

由全体LP共同推选产生专属财务监督人，代表投资人利益，参与全流程财务监督，从机制上保障权益，让监督更具公信力。



数据公开，随时核验

净营收、订单明细、扣费凭证每日同步至投资人社群；监督人可随时核查OTA后台数据与银行流水，确保每一笔资金流向清晰可查、真实可信。

运营成本全额豁免，分红更纯粹



投资人零运营成本负担

租金、水电、人工、维修、税费等线下实体运营产生的所有成本，均由GP营运方全额承担，不占用项目收益，不抵扣投资人分红。让您的每一分收益都源于项目本身的经营利润，投资回报清晰可见，真正做到无忧投资。

以透明化机制建立信任，以兜底成本保障收益，打造安全、稳定、可持续的投资生态。

诚邀合作 共创共赢

项目操盘手：申建华 13318856769

北京大学硕士、资深商业咨询顾问，连续创业者。深耕文旅与商业地产领域多年，具备敏锐的市场洞察力与卓越的资源整合能力，操盘项目总投资规模超亿元，拥有丰富的全案策划与落地实战经验。



运营主体 & 物业运营方

路客乐庭（广州）旅业有限公司与广州拾梦工场孵化器有限公司强强联手，凭借专业运营体系，全方位保障项目稳健运营与资产安全。



咨询热线： 申建华 13318856769



项目地址： 广州市番禺区大石街工业四路7号 路客·乐庭LOTEL酒店