

새만금 글로벌 헴프 바이오 클러스터: 대한민국 바이오 산업의 미래를 선도할 투자 기회

1. 투자 하이라이트: 왜 지금 K-Farm Group에 투자해야 하는가?

글로벌 CBD(칸나비디올) 시장은 연평균 20% 이상의 폭발적인 성장세를 보이며 바이오 산업의 새로운 블루오션으로 떠오르고 있습니다. 이러한 전례 없는 기회 속에서 대한민국 정부는 '새만금'이라는 국가적 프로젝트를 통해 파격적인 정책 지원을 약속하고 있습니다. 이 두 가지 거대한 흐름이 만나는 지점에 바로 K-Farm Group의 '글로벌 헴프 바이오 클러스터'가 위치합니다. 본 제안서는 단순한 사업 계획을 넘어, 압도적인 기술력과 정부의 전폭적인 지원이 결합된 지금이 아니면 안 될 '결정적 투자 시점'을 제시합니다.

1. 독보적인 기술력과 시장 선점 K-Farm Group은 8년간 축적한 스마트팜 운영 데이터와 와사비 재배 수준의 정밀 환경 제어 기술을 헴프 재배에 이식하여 최상의 품질을 보장합니다. 특히, 암컷 출현율을 95% 이상으로 끌어올린 독점적인 '자성종(Feminized Seeds)' 육종 기술은 유효성분 추출이 불가능한 수그루의 발생을 최소화하여 재배 면적당 CBD 추출 수율을 극대화합니다. 이는 직접 생산비(Direct Cost)의 획기적인 절감으로 이어져, 글로벌 시장에서도 모방하기 힘든 원가 구조를 확보하는 핵심 동력입니다.

2. 정부 주도의 파격적인 정책 수혜 새만금 투자진흥지구는 투자자의 자본 리스크를 획기적으로 경감시키는 전례 없는 혜택을 제공합니다. 부지 100년 장기 임대, 연 1%대 초저리 정책 용자, 초기 법인세 100% 면제 및 설비투자 보조금 등의 혜택은 사업 초기 현금흐름(Cash Flow)을 안정시키고, 고정비 부담을 최소화하여 손익분기점(BEP) 달성 시기를 앞당기는 결정적 역할을 합니다. 이는 투자자의 자본 리스크를 직접적으로 경감시키는 효과로 이어집니다.

3. 강력한 레버리지 효과와 명확한 EXIT 전략 본 투자 제안의 핵심은 귀하의 지분 투자 50억 원이 총 150억 원에 달하는 정부 보조금 및 정책 금융 자본을 견인하는 강력한 '트리거' 역할을 한다는 점입니다. 이는 최소한의 민간 자본으로 최대의 사업 효과를 창출하는 최적의 레버리지 구조입니다. 또한, 상업 가동 후 2년 내 투자 원금 회수가 가능하며, 이후 코스닥 기술특례 상장(IPO) 또는 글로벌 제약사 대상 M&A라는 구체적이고 현실적인 투자 회수 시나리오를 통해 투자 매력도를 극대화했습니다.

다음 장에서는 본 프로젝트의 성공을 담보하는 K-Farm Group의 검증된 기업 역량을 더

욱 심도 있게 살펴보겠습니다.

2. 솔루션 프로바이더: K-Farm Group의 검증된 기업 역량

성공적인 바이오 비즈니스는 막연한 아이디어가 아닌, 수많은 시행착오를 거쳐 축적된 '검증된 실행 능력'에서 비롯됩니다. K-Farm Group은 강원도 화천 본사(다목리 745)에서 지난 8년간 축적한 실증 데이터와 운영 경험을 통해 이미 그 역량을 증명했습니다. 이는 새만금 프로젝트의 성공을 보장하는 가장 확실하고 핵심적인 자산입니다.

핵심 경쟁력

실증 완료된 양산 인프라 K-Farm Group은 국내 최초로 총 9,800m² 규모에 달하는 4개 동의 스마트팜(A, B, C, D)을 직접 구축하고 성공적으로 가동해왔습니다. 이를 통해 대규모 양산 체계와 최적의 환경을 구현하는 AI 기반 환경 제어 알고리즘을 이미 완성했습니다.

독점적인 육종 주권 확보 CBD의 핵심 성분은 암그루에서만 추출됩니다. K-Farm Group은 암컷 대마의 출현율을 95% 이상으로 보장하는 '자성종(Feminized Seeds)' 육종 기술을 독점적으로 보유하고 있습니다. 이는 생산 효율을 극적으로 향상시키고 품질의 균일성을 담보하는 핵심 기술 주권입니다.

정부와의 파트너십 및 공신력 K-Farm Group은 농림축산식품부 대마산업 협의체 분과위원을 역임하고, 새만금개발청과 공동으로 사업 계획 컨설팅을 수행하며 정부와의 긴밀한 신뢰 관계를 구축했습니다. 이는 급변하는 정책 환경 속에서 사업의 안정성과 정통성을 확보하는 강력한 기반이 됩니다.

이 세 가지 핵심 역량은 단순히 개별적인 강점이 아니라, *****인프라-기술-정책****으로 이어지는 강력한 해자(Moat)를 구축하여 후발 주자의 진입을 원천적으로 차단하는 K-Farm Group만의 경쟁 우위입니다. 이러한 강점들이 새만금이라는 국가적 기회와 만나 어떻게 폭발적인 시너지를 창출할 것인지, 다음 전략 분석 파트에서 구체적으로 제시하겠습니다.

3. 전략 분석: 기회 극대화 및 리스크 관리 방안

모든 위대한 투자에는 기회와 위협이 공존합니다. K-Farm Group은 객관적인 SWOT 분석을 통해 우리가 직면한 시장 환경을 냉철하게 분석했습니다. 이를 바탕으로 내부 강점을 활용해 외부 기회를 극대화하고, 잠재적 위협 요인은 체계적인 전략을 통해 선제적으로 관리하여 지속 가능한 성장을 이끌어낼 것입니다.

강점 (Strength) 약점 (Weakness)

- 국내 최장 스마트팜 운영 데이터 및 자성종 종자권 보유
• 검증된 고순도 추출/가공 기술 (전통주, 코스메틱)
- 초기 대규모 인프라 구축을 위한 자본 집중도
• 글로벌 시장 침투를 위한 대외 브랜드 강화 필요

기회 (Opportunity) 위협 (Threat)

- 새만금 메가샌드박스를 통한 상업적 수출 기회 확보
• 글로벌 CBD 시장의 연평균 20% 이상 성장세
• 100년 임대, 1% 저리 금융 등 파격적 정책 수혜
- 국내외 대마 관련 법령 및 규제 가변성
• 해외 저가 산업용 헴프 원료의 국내 유입 가능성

분석 결과, '약점'으로 지적된 초기 자본 집중도는 본 투자 유치를 통해 완벽하게 해결될 수 있으며, '위협' 요인인 규제 변동성은 정부와의 긴밀한 파트너십으로, 저가 원료 유입은 독보적인 기술 초격차로 방어할 수 있습니다. 궁극적으로 K-Farm Group은 우리의 '강점'과 시장의 '기회'를 결합하여 누구도 모방할 수 없는 독점적 시장 지위를 구축할 것입니다. 이제 이 전략을 실행하기 위한 구체적인 자금 계획을 제시합니다.

4. 총 사업 자금 계획: 투명성과 레버리지 극대화

성공적인 프로젝트의 기반은 정교하고 투명한 자금 계획에 있습니다. 총사업비 200억 원으로 책정된 본 프로젝트는, 민간 투자금 50억 원이 150억 원의 공공·금융 자본을 유인하는 전략적 지렛대 역할을 수행, 3배의 레버리지 효과를 창출하는 최적의 자금 구조를 제안합니다.

4.1 상세 자금 소요 (CAPEX)

설비 구분	세부 내역	금액 (억 원)
첨단 스마트팜	15,000m ² 규모 AI 자동 제어 유리온실	100
GMP 제조 시설	5,000m ² 규모 초임계 추출, 분리 정제 및 가공 라인	60
통합 인프라	3중 보안 시스템, 고효율 지열 히트펌프, 살균 설비	20
운영 및 R&D	글로벌 인증(GMP/ISO), 종자 확보, 초기 운영비	20
합계		200

4.2 자금 조달 구조 (Funding Mix)

조달 구분	비율	금액 (억 원)	비고
정부 무상 보조금	25%	50	새만금 투자진흥지구 설비투자 보조금
정책 저리 융자	50%	100	연리 1% 선 농업법인 시설자금 대출
민간 투자 유치	25%	50	본 투자 제안의 목표 (Equity)
합계	100%	200	

투자자 여러분의 50억 원은 단순히 전체 자금의 25%가 아닙니다. 이 자금은 나머지 150억 원의 공공 및 금융 자본을 유치하는 가장 강력한 '트리거' 역할을 수행하며, 300%의 레버리지 효과를 창출합니다. 다음 장에서는 이처럼 효율적으로 조달된 자금이 어떻게 구체적이고 지속 가능한 수익으로 연결되는지 상세히 설명하겠습니다.

5. 수익 모델 및 시장 전략: 지속 가능한 성장 동력 확보

안정적인 고수익 창출을 위해서는 단일 사업에 의존하지 않는 다각화된 수익 포트폴리오

구축이 필수적입니다. K-Farm Group은 B2B 원료 공급 사업의 안정성과 B2C 자체 브랜드 사업의 높은 마진율을 전략적으로 결합하여, 시장 변화에 흔들리지 않는 견고한 수익 구조와 강력한 시장 지배력을 동시에 확보할 계획입니다.

1. B2B 원료 공급 (매출 비중 60%) 클러스터의 핵심 사업이자 안정적인 현금 흐름을 창출할 캐시카우(Cash Cow) 모델입니다. GMP 인증 시설에서 생산된 고순도 CBD Isolate를 국내외 제약사(API), 화장품 및 식품 대기업에 대량으로 공급하여 B2B 시장의 핵심 원료 공급자로 자리매김할 것입니다.

2. B2C 자체 브랜드 (매출 비중 30%) 높은 부가가치와 브랜드 자산을 구축할 성장 동력입니다. K-Farm Group이 보유한 가공 기술을 바탕으로 다음과 같은 독자적인 브랜드 포트폴리오를 전개합니다.

* 뷰티(Beauty): 프리미엄 스킨케어 라인 '드림헴프' 6종과 고기능성 비누/밤 제품을 통해 하이엔드 코스메틱 시장을 공략합니다.

* 라이프스타일(Lifestyle): 특히 기반의 '대마 막걸리' 및 '대마 리큐르'를 출시하여 국내 최초로 새로운 주류 카테고리를 선점합니다.

3. 글로벌 및 문화 사업 (매출 비중 10%) 장기적인 성장과 브랜드 가치 확산을 위한 전략입니다. 새만금을 글로벌 수출의 전초기지로 활용하여 고품질 원료를 역수출하고, 도심형 웰니스 카페 'CHI' 프랜차이즈 사업을 통해 소비자 접점을 확대하며 새로운 라이프스타일 문화를 선도할 것입니다.

이처럼 체계적으로 설계된 다각화된 수익 모델이 어떻게 압도적인 재무 성과로 귀결되는지, 다음 장에서 구체적인 숫자를 통해 증명해 보이겠습니다.

6. 재무 전망 및 투자 회수 시나리오: 투자 가치의 증명

모든 사업 계획의 궁극적인 목표는 투자자를 위한 구체적이고 실질적인 가치를 창출하는 것입니다. 앞서 설명한 K-Farm Group의 모든 기술적, 전략적 우위가 어떻게 압도적인 수익성과 명확한 투자 회수 계획으로 귀결되는지를 숫자로 증명하겠습니다.

6.1 추정 손익계산서 (가동 2년차 기준)

구분 금액 (억 원) 주요 산출 근거

매출액 324.0 CBD Isolate 및 고부가가치 완제품 판매 합산

매출원가 85.0 시가 1% 부지 임차료, 지열 히트펌프를 통한 에너지 비용 절감, 및 자성종 기반 생산 수율 극대화

판매관리비 16.0 글로벌 마케팅 및 물류 비용 포함

영업이익 223.0 영업이익률 68.8%

당기순이익 222.0 새만금 법인세 100% 면제 혜택 반영

주목할 점은 자성종 기반의 생산 효율화와 새만금의 파격적인 세제 혜택이 결합되어, 68.8%에 달하는 업계 최고 수준의 영업이익률을 실현한다는 점입니다. 이는 본 사업 모델의 독보적인 수익성을 명확히 보여줍니다.

6.2 투자 회수 및 EXIT 전략

투자자를 위한 가장 중요한 정보인 회수 계획을 다음과 같이 명확하게 제시합니다.

* 단기 투자금 회수: 상업 시설 가동 후 약 1.5년 ~ 2년 이내에 투자 원금 50억 원 전액 회수가 가능할 것으로 추정됩니다. 이는 프로젝트의 빠른 현금 창출 능력을 의미합니다.

* 장기 자본 이익 실현 (EXIT): 연간 222억 원에 달하는 당기순이익은 압도적인 기업가치 (Valuation)의 기반이 됩니다. 이를 바탕으로 **2029년 코스닥 기술특례 상장(IPO)**을 추진하거나, 글로벌 빅파마(Big Pharma)를 대상으로 한 전략적 M&A를 통해 투자자에게 수십 배의 자본 이익을 실현시켜 드릴 명확한 EXIT 경로를 확보하고 있습니다.

K-Farm Group은 단순한 이익 창출을 넘어, 투자자와 함께 대한민국 바이오 산업의 새로운 역사를 만들어갈 최고의 파트너가 될 것을 약속드립니다.

7. 결론: 100년의 미래를 향한 최고의 파트너십 제안

본 투자 제안서는 강원도 화천에서 8년간의 R&D를 통해 상업적 검증을 마친 K-Farm Group의 독점 기술 자산과, 새만금이라는 국가적 인프라 및 정책적 혜택이 결합된 '대한민국 유일의 초고성능 바이오 비즈니스 모델'입니다.

K-Farm Group은 더 이상 단순한 스마트팜 농업 기업이 아닙니다. 우리는 독보적인 육종 기술과 정밀 재배 노하우를 바탕으로, 전 세계 바이오 소재 시장의 새로운 기준을 세울 모든 준비를 마쳤습니다.

이 역사적인 여정에 동참하시어 대한민국 바이오 산업의 미래를 함께 열어갈 현명한 투자 파트너를 정중히 모십니다. K-Farm Group과 함께 100년의 미래를 향한 위대한 첫걸음을 내디뎌 주시길 바랍니다.

K-Farm Group | 최고 전략 책임자 공식 웹사이트: k-wasabi.kr 본사: 강원도 화천군 상서면 다목리 745