



北京某公司引入战略投资项目 商业计划书案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

目 录

第一章 投资方案简介	1
第一节 公司介绍.....	1
第二节 投资方案基本计划.....	1
三、项目总投资使用计划.....	1
第二章 公司资产评估	2
第一节 现有资产构成.....	2
第二节 土地资产	2
第三节 无形资产	2
第四节 资产现值评估.....	5
第三章 土壤改良业务	5
第一节 项目背景分析.....	5
第二节 项目市场分析.....	9
第三节 行业发展现状.....	11
第四节 项目方案.....	11
第五节 项目财务分析.....	12
四、利润测算.....	14
第四章 设施农业业务	15
第一节 项目背景分析.....	15
第二节 项目市场分析.....	15
第三节 行业发展现状.....	15
第四节 项目方案.....	15
第五节 项目财务分析.....	15
第五章 产业链收购项目	16
第一节 产业链收购意义.....	16
第二节 标的公司收购及配套项目	17
第三节 其他收购及建设项目	17
第六章 战略投资整体测算	17
第一节 投资方案.....	17
第二节 营业收入测算.....	18
第三节 利润测算.....	18
第四节 公司未来估值.....	18

第一章 投资方案简介

第一节 公司介绍

一、公司简介

二、核心业务

三、经营理念

四、公司愿景

第二节 投资方案基本计划

一、资金筹措

公司预计通过股权融资的方式筹措 20 亿资金，公司股权出售不超过 20%。

二、资金使用

公司计划将 20 亿资金分两年投入项目建设，主要用于以下三个方面：

（一）土壤改良项目

1、中东地区

2、国内地区

（1）规模化种植

（2）土壤修复改良

（二）设施农业项目

（三）产业链收购项目

1、标的公司收购及配套建设项目

2、其他收购及建设项目

三、项目总投资使用计划

根据对个运营业务及项目的详细分析，公司引入 20 亿元战略投资的整体计

案例

划如下，其中土壤改良业务投资 30517.25 万元；设施农业业务投资 27688.17 万元、产业链收购项目投资 141794.58 万元。

图表 1：项目总投资使用计划

序号	项目	第一年	第二年	合计	占总投资比例
1	土壤改良业务	10431.14	20086.12	30517.25	15.26%
2	设施农业业务	11233.24	16454.93	27688.17	13.84%
3	产业链收购	72723.60	69070.98	141794.58	70.90%
4	总计	94387.97	105612.03	200000.00	100.00%

第二章 公司资产评估

第一节 现有资产构成

第二节 土地资产

一、土地资产构成

二、土地资产价值

第三节 无形资产

一、土壤修复技术市场容量

（一）国内现状

1、荒漠化及沙化土地

根据 2013-2015 年进行的第五次全国荒漠化和沙化土地监测数据看，截至 2014 年，全国荒漠化土地面积 261.16 万平方公里，占国土面积的 27.20%；沙化土地面积 172.12 万平方公里，占国土面积的 17.93%；有明显沙化趋势的土地面积 30.03 万平方公里，占国土面积的 3.12%。实际有效治理的沙化土地面积 20.37 万平方公里，占沙化土地面积的 11.8%。

“十三五”期间，全国需完成 10 万平方公里的沙化土地治理任务，也就是每年需要治理 2 万平方公里，任务十分艰巨。

2、盐碱化

土壤盐碱化是一个世界性的难题，全世界盐渍土面积约为 10 亿公顷，我国

案例

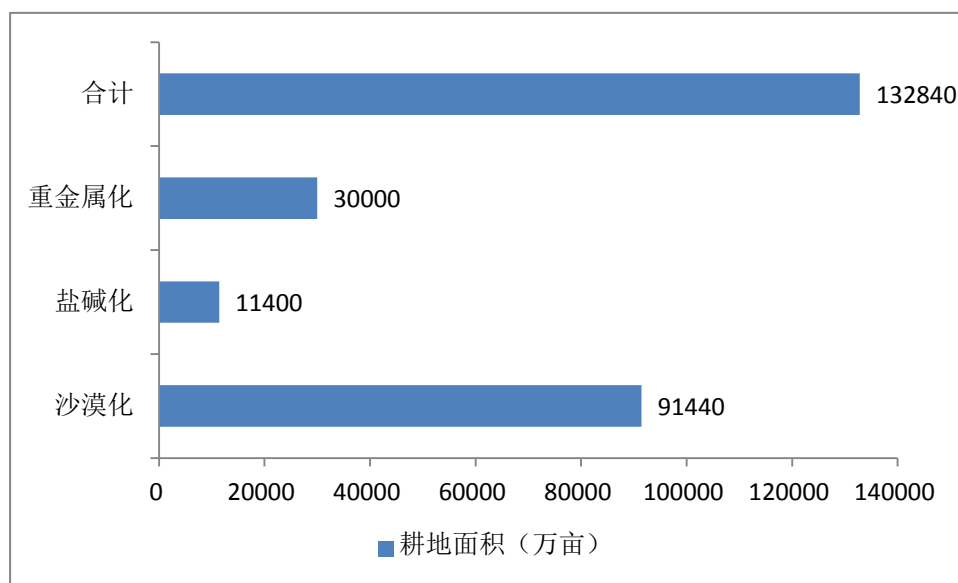
盐渍土面积约为 3460 万公顷，其中耕地盐碱化 760 万公顷，约占耕地总面积的五分之一，其中原生盐化型、次生盐化型和各种碱化型分别占总面积的 52%、40% 和 8%。

.....

（二）现状汇总

根据上述数据，国内现有需要修复改良的耕地面积约为 132830 万亩，其中沙漠化耕地 91440 万亩、盐碱化耕地 11400 万亩、重金属化耕地 30000 万亩。

图表 2：国内现有土壤修复市场容量



二、土壤修复技术估值

由于公司土壤修复改良技术基本面相于耕地，因此其技术估值除了与总体市场容量相关外，还与修复耕地资产价值相关。

（一）耕地资产价值体系

耕地自身的物质性效用是耕地具有价值的基础，而耕地数量和质量有限性和稀缺性是耕地价值存在的必要条件。耕地的价值正是由耕地的稀缺性及所产生的效用共同决定的。因此耕地不仅具有能够生产农场品的直接使用价值，还应具有由其稀缺性和各种效用产生的巨大的无形价值。

耕地作为人类生存与发展不可替代的资源，是经济活动中食物生产所必须投入的生产要素，是构成自然环境的重要空间单元，是人类社会最基本的物质财富，具有自然、经济与社会多方面的效用。因此，耕地的价值必须立足经济、

社会、生态三方面综合考虑，应至少包括如下四个部分：

1、收益价值

即耕地作为生产资料直接生产农产品，通过市场交易所获得的经济效益；

2、社会保障价值

即耕地对农户及农地承包户所起到的医疗、养老、失业等社会保障价值；

3、社会稳定价值

即耕地为社会提供粮食安全而起到的社会稳定功能的价值；

4、生态价值

即耕地在调节气候、涵养水源、净化环境、保持水土、维持生物多样性等一系列生态效应中的价值。

（二）耕地资产价值评估

耕地被征收转为建设用地后，上述四类价值都将随之消失。因此，耕地征收价格的内涵应为对上述四类价值之和的补偿，即为耕地综合价值的货币体现。

1、收益价格评估

收益价格的量化方法包括收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、收益倍数法、基准地价系数修正法、标准地块法等。其中，最为成熟、运用最为普遍的是收益还原法。

其计算公式为： $P=a/r \times [1-1/(1+r)^n]$ 。式中：

P 为耕地价格；

a 为耕地年纯收益；

r 为土地还原率；

n 为耕地使用年期。

耕地纯收益可按照历年产量的均值与作物种植结构及市价计算总收益再减去各项费用求得；土地还原率可通过安全利率（银行一年期定期存款年利率）加风险调整的方法确定。

公司耕地资源分布较广，为简化计算，均考虑水稻种植收益水平。土地还原率采用现有银行一年期定期存款基准利率并上浮 10%，即 1.75%。

根据公式计算得，耕地资产收益价值为 1.34 万元/亩。

.....

（三）技术估值

根据上述数据，国内耕地每亩资产价值总和为 6.32 万元，其中收益价值 1.34 万元/亩、社会保障价值 1.03 万元/亩、社会稳定价值 3.85 万元/亩、环境价值 0.10 万元/亩。

图表 3：耕地资产价值汇总

项目	资产价值（万元/亩）
收益	1.34
社会保障	1.03
社会稳定	3.85
环境	0.10
合计	6.32

国内现有需要修复改良的耕地面积约为 132830 万亩，考虑国内现有设计土壤修复改良技术的公司已达到千余家，并且考虑国内现有规划，现有有条件进行改良修复的面积约占整体面积的 1%。因此，公司土壤修复技术估值约为 84000.00 万元。

第四节 资产现值评估

第三章 土壤改良业务

第一节 项目背景分析

一、政策背景

1、《中国国民经济和社会发展第十三个五年（2016-2020 年）规划纲要》

2016 年 3 月，《国家“十三五”规划纲要》正式发布。在《纲要》第四篇推进农业现代化中，提出深入推进粮食绿色高产高效创建、推进农业产业链和价值链假设、全面推行农业标准化生产、加强农产品质量安全和农业投入。

同时，开展农业国际合作，积极开展境外农业合作开发，建立规模化海外生产加工储运基地，培育有国际竞争力的农业跨国公司。拓展农业国际合作领域，支持开展多双边农业技术合作。

在纲要第十九章“构建现代农业经营体系”章节，提出稳定农村土地承包关系，完善土地所有权、承包权、经营权分置办法，依法推进土地经营权有序流转，

通过代耕代种、联耕联种、土地托管、股份合作等方式，推动实现多种形式的农业适度规模经营。

2、《中国对阿拉伯国家政策文件》

2016 年 1 月，国务院首次发布面向阿拉伯国家的《中国对阿拉伯国家政策文件》。《文件》指出在农业领域，将加强中阿在旱作农业、节水灌溉、清真食品、粮食安全、畜牧与兽医等农业领域的双多边合作，鼓励双方农业科技人员加强交流。继续在阿拉伯国家建设农业技术示范项目，扩大农业管理和技术培训的规模，加强项目跟踪和评估。

在环境保护领域，大力推动中阿在《联合国气候变化框架公约》、《生物多样性公约》、《联合国防治荒漠化公约》等机制下的沟通协调，通过双多边渠道积极开展在环境政策对话与信息交流，环境立法，水、空气、土壤污染防治，提高公众环境保护意识，环境影响评估，环境监测，环保产业与技术，保护生物多样性，防治荒漠化，干旱地区造林，森林经营，环保人员培训和举办研讨会等方面的交流与合作，共同提高应对气候变化和环境保护能力。

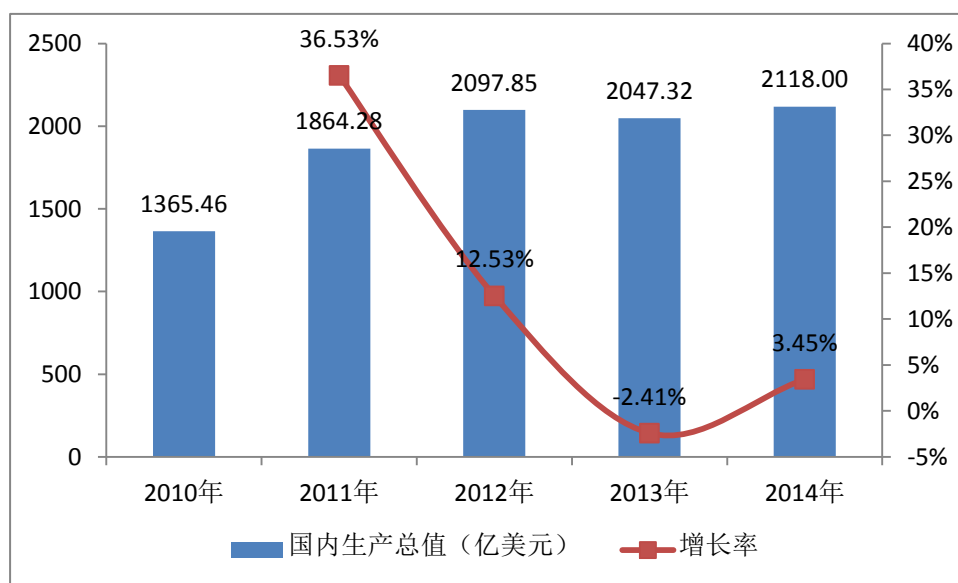
.....

二、经济背景

1、卡塔尔经济积极转型，中卡贸易稳步增长

2014 年卡塔尔名义 GDP 初步估值达 2118 亿美元，比 2013 年增长 6.2%；。作为典型的单一油气经济国家，其支柱产业是石油天然气及与之相关的石化产业，长期一直占卡塔尔 GDP60%以上比重。但是，随着卡大力发展非油气经济，推行经济多元化战略，2014 年底，卡非油气领域产值首次超过油气领域，占 GDP 的 50.7%。

图表 4：2010-2014 年卡塔尔国内生产总值及增长率



.....

2、土壤修复市场前景广大

来自国土资源部土地整治中心提供的数据显示,我国土壤污染修复产业产值,尚不及环保产业总产值的 1%。而在发达国家,这一比重达 30%以上。可以说土壤污染治理未来的市场空间非常巨大。业内人士预计,“土十条”发布之后,将带动数以万亿的投资。

据上海环境卫生工程设计院分析,仅 2015 年的土壤修复市场规模已经超过 200 亿元,而明年有可能超过 300 亿元,未来我国土壤修复市场的规模应该会达到 10 万亿级别。中国环境修复产业联盟秘书长高胜达预测,“土十条”出台后这个市场至少有 30%至 50%的增长。

.....

三、社会背景

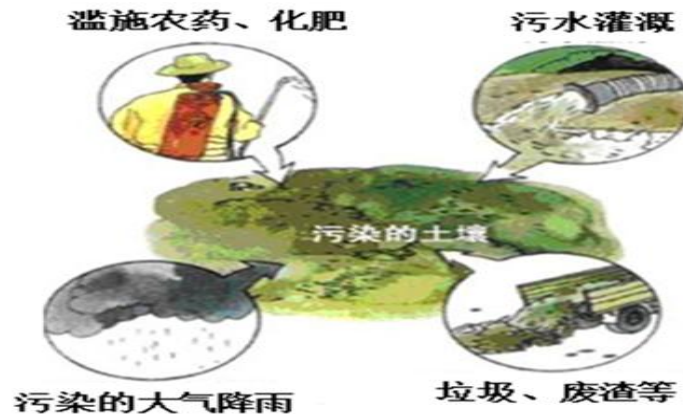
目前我国大地污染现状严峻,成因十分复杂,形成令人扼腕的“大地之殇”。

根据 2011 年国家环保部组织的“全国土壤污染调查”统计数据显示,我国约有 1.5 亿亩土地受到污染,其中中重度污染耕地约 5000 万亩。

由于长期使用化肥及重金属污染,占全国粮食总产五分之一的东北黑土区是我国最重要的商品粮基地,但鲜为人知的严峻事实是,支撑粮食产量的黑土层却在过去半个多世纪里减少了 50%,并正在继续变薄,五十年才形成 1 厘米的黑土

层正以每年近 1 厘米的速度消失。照此速度，黑土层或将在几十年后消失殆尽，东北这一中国的最大粮仓也将不复存在。

图表 5：土壤污染来源



“现在我国土壤污染比各国都要严重，日益加剧的污染趋势可能还要持续 30 年。”中国土壤学专家、南京农业大学潘根兴教授介绍说。这些污染包括随经济发展日益普遍的重金属污染、以点状为主的化工污染、塑料电子废弃物污染及农业污染等。不仅污染加重，而且还在转移扩散，出现了有毒化工和重金属污染由工业向农业转移、由城区向农村转移、由地表向地下转移、由上游向下游转移、由水土污染向食品链转移的趋势，逐步积累的污染正在演变成污染事故的频繁爆发。

因此，本项目建设是改善土壤污染的迫切要求，对于改善农产品质量，促进农民增收和农业增效具有积极的促进作用，是实现农民增收的有效途径。

四、技术背景

中国农业科学院土壤肥料研究所的调查数据显示，目前中国已有大半的地区氮肥平均施用量超过国际公认的上限 225 千克/公顷。

与过量施肥伴生的就是盲目施肥、滥施肥，并导致了化肥利用率低。中国土壤学会副理事长张维理教授指出：“我国农药使用量达 130 万吨，是世界平均水平的 2.5 倍。化肥使用量为 4000 多万吨。但农药和化肥的实际利用率不到 30%，其余 70% 以上都污染环境了，造成大量土壤重金属、激素的有机污染。”

过量施肥、盲目施肥造成土壤贫瘠、盐碱化、酸化、板结、失水、污染等问题日益严重，大部分化肥流失进而造成环境污染。近年来氮肥污染在中国大部分

地区已开始显现。中国农业科学院在北方 5 个省 20 个县集约化蔬菜种植区的调查显示，在 800 多个调查点中，50% 的地下水硝酸盐含量因过量用氮而超标。中国农业科学院预测，至 2015 年，中国除江西、山西之外的中部和东南部省份，均将因为过量用氮而成为地下水硝酸盐含量超标的潜在高风险区。

.....

第二节 项目市场分析

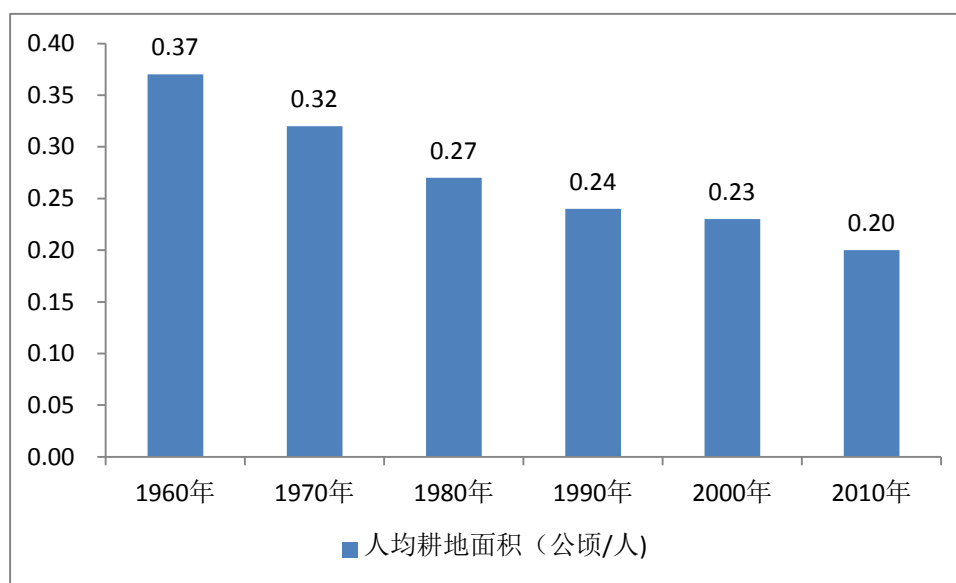
一、全球土地情况

1、全球耕地持续减少，年损失产值 260 亿美元

根据联合国环境规划署公布数据，全球大约有 29% 的陆地发生沙漠化，其中 6% 属于严重沙漠化地区，亚洲、非洲和南美洲最为严重。联合国环境规划署认为，良田变荒漠的形成过程是当前最严重的环境危机之一。联合国专家估计，全世界 35% 以上的土地面积正处在沙漠形成的直接威胁之下。每年有 2100 万公顷农田由于沙漠化而变得完全无用或近于无用的状态，每年损失的农牧业产量价值达 260 亿美元。专家认为，从 19 世纪末到现在，荒漠和干旱区的土地面积已由 11 亿公顷增加到 26 亿公顷。根据 2000 年的预测，如各国不及时采取补救措施，这种因沙漠化而损失大量土地的现象将会持续下去。

根据联合国 2014 年统计数据，全球耕地面积约为 1574.93 万平方公里，即 157493 万公顷，根据前文联合国环境规划署公布数据，每年有 2100 万公顷农田沙漠化，即每年约有 1.33% 的耕地沙漠化，这还没有计算因为重金属污染、盐碱化等其他形式导致的耕地减少。可以说如果保持现有态势不变的话，百年之内，人类就将面临由耕地衰退引起的极其严重的食物危机。

图表 6：1960-2010 年全球人均耕地情况



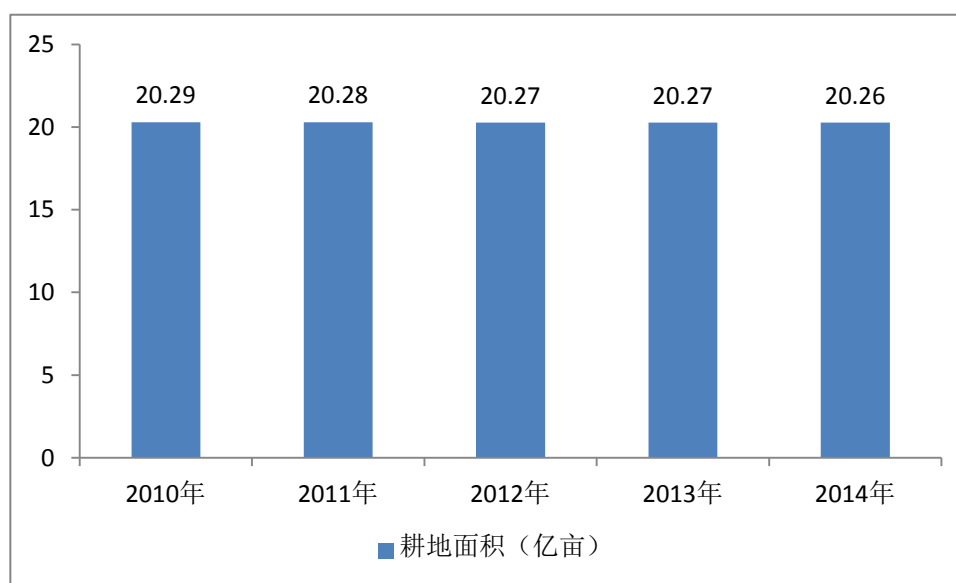
.....

二、国内土地情况

1、我国耕地情况

根据国土资源部统计公报数据，从 2010 年至 2014 年，国内耕地面积处于缓慢下降状态，4 年内合计减少了近 300 万亩耕地，年平均减少耕地近 70 万亩。同时随着国内人口数量的提升，人均耕地面积更是每年保持 0.5% 的下降速度，国内耕地情势不容乐观。

图表 7：2010-2014 年国内耕地情况



.....

第三节 行业发展现状

一、土壤修复产业简介

二、中国环保产业的最大“蓝海市场”

第四节 项目方案

一、项目建设方案

（一）中东地区

（二）国内地区

公司的规模化种植业务主要是沿用“自建基地、自由加工、自配物流、自营终端”的模式，基地建设主要是两个维度，一是现有粮食主产区的成型种植基地通过经营权流转取得耕地资源，当年种植当年收益，并且通过示范带动周边农民、农业组织增产增收；二是通过与地方政府合作承包当地农民无法种植的废弃地（板结地、盐碱地、沙化地、重金属超标地等），通过自身投入进行土壤改良，进而使废弃地变为良田，再生出更大面积的优质耕地，经济效益社会效益双丰收。

1、规模化种植

公司通过对国内优质成型种植基地进行土壤改良，使耕地产量有效提升，公司通过经营权流转、收益分成的方式，获得土地经营权，并与土地所有方进行收益共享。

国内现有主要产粮地区包括三江平原、松嫩平原、成都平原等地区，项目通过与地区种植基地所有方签订合同，采用耕地租用的方式获得土地经营权，一般经营期为 20 年。由公司负责进行土地改良以及规模化种植业务。

根据公司规划，由于规模化种植业务当年即可获得稳定收益，并且公司前期已经获得部分土地，拥有众多意向合作伙伴。因此公司计划在前五年内，进行总量 30 万亩的规模化种植业务，其中第一年进行 4 万亩，后续每年新增面积比前年增幅 20%。

图表 8：国内地区规模化种植业务建设方案

单位：亩

案例

时间	新增面积	累计面积
第一年	40000	40000
第二年	48000	88000
第三年	57600	145600
第四年	69120	214720
第五年	82944	297664

2、土壤改良

国内地区现有需要改良土地包括集中在内蒙古、甘肃、河北地区的沙化地；集中在吉林、山东、天津地区的盐碱地；集中在山东地区的板结地，以及国内分布较广的重金属污染地。

项目通过与当地政府签订合同，承包需要改良的土地，一般承包期不低于 20 年，多数情况为 30 年。由公司完全负责土地修复改良及后期运营。前十年收益都归公司所有以补偿公司前期改造的投入，十年之后通过土地分割或者收益分成的方式与地方供应，比例一般为 8:2 或者 7:3，公司获得大部分收益。

根据公司规划，由于土地修复改良业务前期需要占用大量资金，回收周期较长，因此相比规模化种植项目数量较少，项目计划在前五年内，进行总量 15 万亩的规模化种植业务，其中第一年进行 2 万亩，后续每年新增面积比前年增幅 20%。

图表 9：国内地区土壤改良业务建设方案

单位：亩

时间	新增面积	累计面积
第一年	20000	20000
第二年	24000	44000
第三年	28800	72800
第四年	34560	107360
第五年	41472	148832

二、项目技术方案

三、项目盈利方案

第五节 项目财务分析

一、项目投资估算

(一) 中东地区

(二) 国内地区

(三) 总投资估算

根据上述投资测算，土壤改良项目总投资为 30517.25 亿元，其中卢塞尔新城及中东地区投资 13588.85 万元，国内地区投资 16928.40 万元。

图表 10：土壤改良项目分年度投资

序号	项目	第一年	第二年	合计
1	土壤改良业务	10431.14	20086.12	30517.25
1.1	中东	5049.14	8539.72	13588.85
1.2	国内地区	5382.00	11546.40	16928.40
1.2.1	经营权流转	3196.00	7031.20	10227.20
1.2.2	土壤改良修复	2186.00	4515.20	6701.20

二、营业收入及税金测算

根据项目盈利方案测算，土壤修复改良项目第一年总计营业收入 18292.00 万元，10 年平均营业收入 106413.64 亿元，具体营业收入见附表。

1、中东地区对于农业类项目均免收营业税、增值税等税金；我国对于初级农业项目免收税金。

2、土壤改良项目实际采用滚动式投入-产出模式，即初始两年使用引入资金进行开发，从第三年开始使用盈利资金进行后续开发。为简化测算，项目 10 年经营期收入测算均基于项目前 5 年所有进行经营权流转和土壤修复改良业务的面积。

三、成本测算

(一) 中东地区

(二) 国内地区

1、规模化种植

国内地区规模化种植业务成本主要包括修复试剂费用、种苗费用和人工、水电及设备等其他费用，前五年成本明细如下：

图表 11：国内地区规模化种植业务成本明细

单位：万元

案例

经营权流转	试剂费用	其他成本费用	合计
第一年	196.00	3000.00	3196.00
第二年	431.20	6600.00	7031.20
第三年	713.44	10920.00	11633.44
第四年	1052.13	16104.00	17156.13
第五年	1458.55	22324.80	23783.35

2、土壤改良

国内地区土壤改良业务成本主要包括修复试剂费用、种苗费用和人工、水电及设备等其他费用，前五年成本明细如下：

图表 12：国内地区土壤改良业务成本明细

单位：万元

时间	试剂费用	种苗费用	合计
第一年	686.00	1500.00	2186.00
第二年	1215.20	3300.00	4515.20
第三年	1556.24	5460.00	7016.24
第四年	1965.49	8052.00	10017.49
第五年	2456.59	11162.40	13618.99

(三) 总成本费用

项目成本除土壤修复剂成本费用、种苗成本费用、养护成本费用、人工、水电和设备费用外，还包括除上述成本外的其他管理费用和其他经营费用，分别采用营业收入的 3%和 5%计提。其中规模化种植业务每年有租金支出，根据国内平均价格数据，约为 600 元/亩/年。

根据上述测算，土壤改良项目第一年总成本费用为 14294.50 万元，10 年运营期平均成本为 58565.79 万元。具体数据请见附表。

四、利润测算

根据项目运营期收入及成本测算数据，并且项目投资以成本形式计入总成本费用中，不进行投资摊销处理。则土壤改良项目第一年净利润 2998.13 万元。

项目从第二年推广新增流转及改良土地面积的同时，实现利润水平迅速提高。项目 10 年经营期内平均利润总额 47847.85 万元。平均净利润 35885.89 万元。项目具体利润数据见附表。

第四章 设施农业业务

第一节 项目背景分析

一、政策背景

二、经济背景

三、社会背景

第二节 项目市场分析

一、卡塔尔旅游市场

二、国内旅游市场

第三节 行业发展现状

一、生态农业产业简介

二、生态农业发展概况

第四节 项目方案

一、项目建设方案

二、项目技术方案

三、项目盈利方案

四、项目实施方案

第五节 项目财务分析

一、项目投资估算

二、营业收入及税金测算

三、利润测算

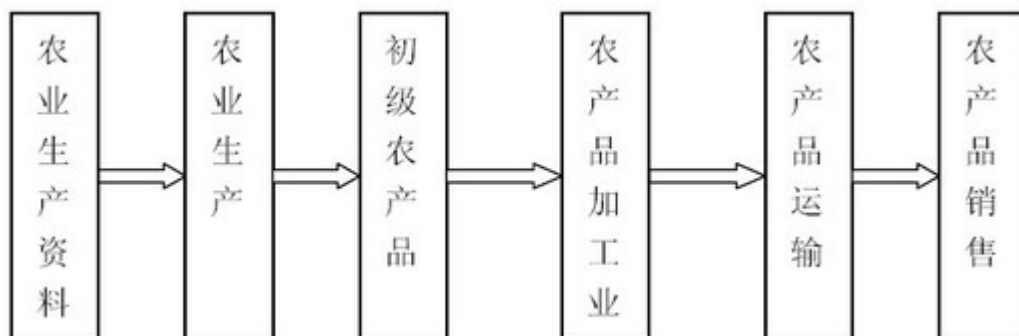
第五章 产业链收购项目

第一节 产业链收购意义

一、农业产业链结构

农业产业链是指与农业初级产品密切相关的产业群的供给和需求关联构成的网络结构，包括为农业生产做准备的科研、育种、农用设备等前期产业部门，农作物种植、畜禽养殖等中间产业部门，以及以农产品为原料的加工、储存、运输、销售等后期产业部门。

图表 13：农业产业链结构



二、产业链现存问题

目前，我国农业产业链的缺陷表现为三个方面。

第一是产业链断层，由于耕地分散、交通不畅等区位性原因，供给与需求脱节，中间产出集群和后期增值集群衔接程度不佳；

第二是产业链价值错位，由于耕地持续减少，人工成本上涨的因素，产业链中间集群，即产出集群利润空间持续压缩；

第三是产业链风险失控，食品安全事件时有发生、环境污染严重、产业链监管乏力等。

三、解决方式

四、成功案例

第二节 标的公司收购及配套项目

一、标的公司收购

二、配套项目建设

三、资金使用计划

四、收入及盈利预测

第三节 其他收购及建设项目

一、收购目标及建设项目

二、资金计划

三、收入及盈利预测

第六章 战略投资整体测算

第一节 投资方案

根据对个运营业务及项目的详细分析，公司引入 20 亿元战略投资的整体计划如下，其中土壤改良业务投资 30517.25 万元；设施农业业务投资 27688.17 万元、产业链收购项目投资 141794.58 万元。

资金分两年进行投入，其中第一年投入 94387.97 万元，第二年投入 105612.03 万元。

图表 14：战略投资方案整体投资计划

序号	项目	第一年	第二年	合计	占总投资比例
1	土壤改良业务	10431.14	20086.12	30517.25	15.26%
2	设施农业业务	11233.24	16454.93	27688.17	13.84%
3	产业链收购	72723.60	69070.98	141794.58	70.90%
4	总计	94387.97	105612.03	200000.00	100.00%

第二节 营业收入测算

根据各分支项目营业收入测算，公司整体营业收入将从第一年的 195468.13 万元，增长到第五年的 432971.30 万元，5 年内复合增长率达到 22.00%。

图表 15：公司前五年整体收入明细

序号	项目	1	2	3	4	5
1	土壤改良业务	18292.00	40938.00	67723.80	99012.36	135704.23
2	设施农业业务	7483.29	7483.29	7483.29	7483.29	7483.29
3	产业链收购	169692.84	198644.23	221486.22	251180.81	289783.78
4	总计	195468.13	247065.52	296693.31	357676.46	432971.30
4.1	增长率	-	26.40%	20.09%	20.55%	21.05%
4.2	复合增长率	22.00%				

到运营期第五年，土壤改良业务营业收入 135704.23 万元，占比 31%；设施农业业务收入 7483.29 万元，占比 2%；产业链其他公司收入 289783.78 万元，占比 67%。

第三节 利润测算

根据各分支项目利润测算，公司整体净利润将从第一年的 11908.89 万元，增长到第五年的 65717.59 万元，净利润率达到 15.18%。

图表 16：公司前五年利润明细

序号	项目	运营期				
		1	2	3	4	5
1	土壤改良业务	2998.13	9222.63	18110.89	28269.53	39952.63
2	设施农业业务	1427.91	1427.91	1427.91	1427.91	1427.91
3	产业链收购	7482.85	12396.36	14969.89	18771.79	24337.05
4	净利润总计	11908.89	23046.90	34508.70	48469.23	65717.59
5	净利润率	6.09%	9.33%	11.63%	13.55%	15.18%

到运营期第五年，土壤改良业务净利润 39952.63 万元，占比 61%；设施农业业务净利润 1427.91 万元，占比 2%；产业链其他公司净利润 24337.05 万元，占比 37%。

第四节 公司未来估值

公司通过本次战略投资方案，引入优质资金，全面发挥公司技术价值，并系

案例

统布局农业行业全产业链结构，使公司本身价值有了巨大提高。公司也将从单一的“技术输出+流转土地+初级种植”农业基础生产类公司，转变为以土壤改良技术为核心，从初始育种到终端售卖全流程复合业务运营的综合性农业企业。

根据前文测算数据，公司运营期第五年净利润达到 26084.36 万元。考虑公司现有及未来发展业务，以及收购公司业务，公司未来市盈率主要参考传统农业类公司和育种类公司。根据 2015 年证监会公布数据，2015 年国内传统农业及育种类公司平均市盈率为 33.80。

图表 17：2015 年国内传统农业及育种类上市公司市盈率

分类	公司	市盈率
传统农业	北大荒	43.50
	新农开发	40.16
	顺鑫农业	32.61
育种	通威股份	32.24
	中牧股份	25.57
	天康生物	28.71
平均		33.80

因此，按此估算，公司引入战略投资并顺利运营五年后，公司整体估值可达 222.11 亿元，成为技术领先、业务多元的百亿级农业企业。

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

联系电话：022-87079220 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

陕西分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民权路 28 号英利国际金融中心 19 层

联系电话：023-89236085 18581383953