

顶上现代农业项目 项目计划书

目录

第一部分 项目概述

一、项目公司及项目简介.....	1
二、组织架构和专家管理团队.....	2
三、目前项目进展.....	4
四、项目公司主要财务指标.....	6
五、项目公司主要资产.....	7

第二部分 项目优势

一、与项目有关的优惠政策介绍.....	7
二、经营模式及未来战略.....	10

第三部分 产品和市场

一、产品介绍.....	12
二、产品研发及市场定位.....	14

第四部分 经营预测

一、销售收入.....	15
二、冷链物流代储收入.....	15
三、成熟果园经营收入.....	15
四、国家扶持资金.....	16
五、未来三年经营预测.....	16

第一部分 项目概述

一、项目公司及项目简介

麦盖提顶上现代农业发展有限公司“顶上现代农业一体化园区”项目经新疆喀什地区麦盖提县发展和改革委员会《麦政发改字<2012>47号》文件批复同意立项。

麦盖提顶上现代农业发展有限公司（以下简称“项目公司”）是一家依法设立并有效存续的专注于现代农业产业化的公司，项目公司股东（长期涉足川内众多实业，如四川省雅安市家电行业排名第一的顶上电器，顶上轮胎、矿产资源（煤、硅铁等）、雅安菜根香餐饮等）作为战略投资者经新疆维吾尔自治区招商引资到喀什地区的麦盖提县，投资于新疆现代农业产业化项目。麦盖提县人民政府根据投资协议向项目公司提供12000亩70年土地承包经营权的农业用地（权证数量为12000亩，实际使用约为15000亩）和120亩出让性质工业用地，麦盖提县国土资源局已办理完上述两宗土地权证有关手续，第一批4500亩农业用地使用权证已出证给项目公司，剩余部分土地权证将陆续出证给项目公司。同时，由麦盖提县人民政府主导协调，项目公司采取园区基地+农业合作社方式流转克孜勒瓦提乡10000余亩成熟果林地（含树龄5年以上的核桃、红枣20余万株，年产值8000万元）。

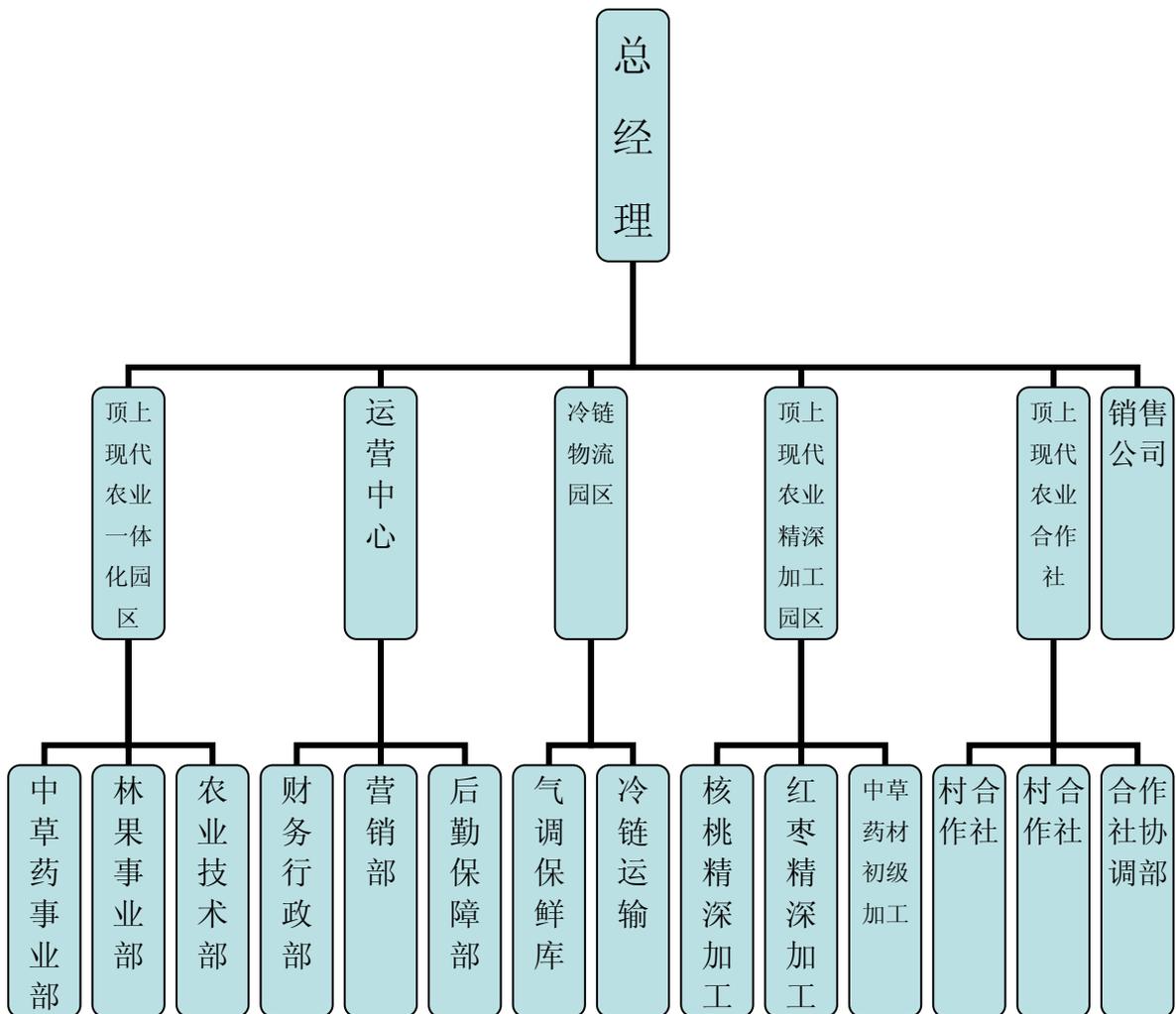
项目公司建设现代农业一体化园区，进行稀缺性中药材育苗、种植（昆仑雪菊、天山百合等）；地域性高端产品（多浪核桃、刀郎红枣等）育苗、种植；木本油料产品（核桃精油）生产、稀缺性产品（特级昆仑雪菊、特级刀郎红枣）育苗、种植等；同时麦盖提县人民政府在城西工业园以出让方式为项目公司提供120亩工业用地，用于项目公司建设特色农产品研发中心、设计年产能为10000吨的农产品精深加工厂和容量为10000吨、运量为360吨的冷链物流体系。

根据麦盖提县“十二五”重点规划建设项目计划汇总表，“十二五”期间，麦盖提县将重点建设农业标准化生产基地项目、土地平整改良建设项目、防护林工程、10万吨刀郎红枣深加工项目以及核桃木本油料产品深加工项目。项目公司项目已列入麦盖提县“十二五”规划的重点建设项目。

二、组织架构和专家管理团队

目前项目公司已搭建科学合理，富有开创精神的组织架构和专家管理团队，详见下述：

（一）、组织架构图



（二）、专家管理团队

1、内部

林果项目负责人：陈政方，1953年生，河北省邱县人，1969年参军到新疆建设兵团，从此扎根新疆，历时40余年，从事新疆特色农业技术研究和推广；1975年毕业于石河子大学生物学专业，曾担任国企厂长，河北省工业贸易总公司边贸部总经理，曾在在呼图壁北戈壁农业开发区、石河子农垦科学院试验场、云南生态农业研究所、阿克苏齐齐发科技公司、喀什长远农业科技公司、巴楚棉花专业技术协会等地长期从事特色农业科学技术推广服务。

中草药材项目负责人：于春林，1992年开始从事中药材种植和全国各地高产栽培技术的学习，期间作为主要人员承担山东省科技厅科研项目；2009年与南京同仁堂洪泽中药材科技有限公司合作，为供应药材种苗及中药材产品回收做出巨大贡献；2012年与国内500强、江苏省10强大型全国知名企业南京丰盛集团展开合作，担任中药材种植项目经理，期间建立新疆中药材种苗繁育1000亩基地，培训专业人才达1000人以上；主导建设2000亩中药材种植示范基地，为当地政府、农户发展地方经济和增产增收做出重要贡献；主导建立中药材市场。

产品研究中心负责人：庞自洁，研究员，享受国务院特殊津贴，毕业于南京大学生物系，长期从事资源植物、药用植物生物活性成分研究与开发。曾任江苏省中科院植物研究所副所长，江苏省第八届政协委员、第九届政协常委。30余年来，曾在瑞典隆德大学化学中心从事蘑菇化学成分及生物活性研究，取得瑞典德隆大学博士学位，主持完成二项国家自然科学基金项目“蘑菇化学成分及酶解产物研究”，盾叶薯蓣化学成分及生物活性研究，参加完成薯蓣科植物甾体皂苷化学成分提取、分离、结构鉴定研究、银杏叶优化资源学研究、

开发利用研究，贯叶连翘提取物生产工艺研究、铁皮石斛保健食品研发、盾叶薯蓣化学成分及生物活性研究，开展淮山药深度开发技术与产业化研究、中间试验研究、产业化及辅助降血糖等保健食品研发。申请三项国家发明专利、获得一项国家药监局保健食品批准证书，发表国际核心期刊论文14篇，国内学术刊物论文16篇，发现29个新化合物，主持完成2005年上海科学技术出版社出版专著《植物化学分类学》第五章菌类编撰。

潘福生：研究员，毕业于南京大学生物系，获江苏省中青年有突出贡献专家称号，获江苏省星火计划先进工作者称号，长期从事资源植物，药用植物生物活性成分的研究与开发。30余年来，先后主持完成分离甘草酸新工艺技术、银杏叶优化资源学研究、开发利用研究，贯叶连翘提取物生产工艺研究、铁皮石斛保健食品研发、开展淮山药深度开发技术与产业化研究、中间试验研究、参与完成国家自然科学基金项目“蘑菇化学成分及酶解产物研究”，盾叶薯蓣化学成分及生物活性研究，产业化及辅助降血糖等保健食品研发。获得一项国家发明专利、申请三项国家发明专利，一项国家药监局保健食品批准证书、发表论文14篇，参与完成2005年上海科学技术出版社出版专著《植物化学分类学》第五章菌类编撰。

2、外部

聘请成都农业科技职业学院农学院园艺分院提供远程土地改良、种植技术指导、支持。

聘请上海通路快建网络服务外包有限公司为项目公司提供渠道建设、营销管理咨询服务。

三、目前项目进展

1、项目公司已完成实际投入3600余万元，主要用于购置6台大型

推土机械对土地进行归并整理，截止到2012年5月中旬，已整理、有机改良可供种植土地3000余亩，栽种果树5万余株，套种中药材300余亩，移栽防护林10余万株，同时每天以整理40余亩土地的速度稳步推进，预计到2013年1月初，将全部整理改良完成12000亩土地。

2、在土地进行整理的同时，当地政府扶持的160个育苗育种大棚（免租期5年，长期使用）内培育好的品种幼苗已移植到土地上。另由麦盖提县人民政府主导协调，项目公司采取园区基地+农业合作社方式流转克孜勒瓦提乡10000余亩成熟果林地（含树龄5年以上的核桃、红枣20余万株，年产值可超8000万元）已纳入项目公司运营范畴。

3、精深加工厂区及冷链物流园区一期已开工建设。

4、项目公司已取得由麦盖提县水利局颁发的地下水取水许可证，可开凿18口机井取水用于土地开发建设；在当地政府的扶持下，叶尔羌河冰川融水的引灌路林渠已在项目土地上形成交叉水网；电力设施已通电架设延伸到项目土地。

5、项目公司已制定切实可行的商业盈利模式，并与国内最大的商业渠道建设运营服务商上海通路快建网络服务外包有限公司达成战略合作协议，在全国范围内为项目公司搭建产品商业渠道网（对方承诺2013年春节前协助项目公司与150家经销商建立经销关系，并保底完成3600万元销售收入，实现1600万元销售利润；2013年将稳定合作不低于300家经销商，保底完成9000万元销售收入，实现4000万元销售利润），项目公司可在第一会计年度内实现净利润分红。

6、项目公司作为当地政府重点扶持企业，根据中央、新疆自治区、喀什地区、麦盖提县政府相关农业扶持政策，已经申报土地整改、木本油料基地两项扶持资金（总金额约2200万，于2013年7月陆续到位）。项目场地相关图景如下图：



四、项目公司主要财务指标

科目	截止至 2012 年 6 月
总资产	48,222,000.00
总负债	450,000.00

所有者权益	47,772,000.00
-------	---------------

五、项目公司主要资产：（详见附表 1）

编号	资产名称	计量	备注
1	70 年土地承包经营权	协议数量为 12000 亩，实际约为 15000 亩	权证正在办理中，首批 4500 亩已经办理，剩余部分将在年内办理完毕
2	工业用地土地使用权	120 亩	
3	机器设备	6,902,000 元	

说明：麦盖提县国土资源局已办理上述两宗土地权证有关手续，第一批 4500 亩 70 年土地承包经营权证已出证给项目公司，剩余部分权证将陆续出证给项目公司。根据调查，山东五征集团下属企业所有的与项目公司类型相同的农业用地 50 年承包经营权，评估价值为 1.48 万/亩，如按照该价格计算，项目公司所有的该 12000 亩 70 年土地承包经营权土地价值约 17760 万元，扣除土地的平整等成本，保守估计净值 9600 万元，且该土地增值潜力巨大。

根据周边库尔勒地区、昌吉市、和田地区土地、林权价值分析（土地租赁，500 元-800 元/亩/年，70 年收益保守估计可达 35000 元/亩；3 年以上挂果林，4 年租期，租金可达 1 万-1.5 万/亩/年），可以预测，项目公司承包的土地随着栽种林木的成熟也将快速增值。

第二部分 项目优势

一、与项目有关的优惠政策介绍

（一）总体宏观政策

农业现代化是我国四个现代化总体发展要求之一，而我国农业的现代化和产业化的水平发展最为薄弱，从十七大开始，我国逐步加大对农业现代化发展的投入和支持。党的十七大报告明确提出，“要加强农业基础地位，走中国特色农业现代化道路”，这为我国农业的发展指明了方向，也是今后一定时期内农经工作的总要求。根据全国工商联举办的农业扶持资金说明会的介绍，国家目前每年直接和间接向农业投入的扶持资金已经达到近 1.5 万亿，并且该金额仍在逐年增加。

（二）具体政策

2.1 中央级税收优惠政策

根据《财政部、国家税务总局关于新疆喀什霍尔果斯两个特殊经济开发区企业所得税优惠政策的通知》【财税〔2011〕112号】规定，2010年1月1日至2020年12月31日，对在新疆喀什、霍尔果斯两个特殊经济开发区内新办的属于《新疆困难地区重点鼓励发展产业企业所得税优惠目录》（以下简称《目录》）范围内的企业，自取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，五年内免征企业所得税。其中，本项目的干鲜果种植项目、干鲜果深加工项目以及冷链物流项目包含在《目录》范围内，项目公司享受该免税政策。

2.2 关于林业补贴政策

根据《2012年农业综合开发林业项目申报指南》规定，国家对名优经济林等示范项目给予中央财政补贴，其中包括核桃基地建设项目和林下资源开发和利用项目。根据该指南，单个项目中央财政每年

年度投资规模不低于120万元。即，项目公司的核桃种植基地建设和林下中草药等种植可以申请国家财政补贴。

2.3 关于中草药种植的政府补贴政策

根据国家十二五规划规定，由国家工信部每年制定国家中药材生产扶持项目扶持计划。该扶持计划，工信部每年从“十二五”规划确定的重点扶持的100个大宗和濒危中药材品种中选取若干品种，进行政策补贴扶持。补贴范围包括土地费、种源费、农业生产资料费、设备费、农田基础设施建设费，用于种植农田或养殖场地基础设施、初加工设施建设费以及技术协作费等。

2.4 新疆自治区政府级优惠政策介绍

为鼓励新疆地区社会经济发展，新疆自治区政府出台了系列优惠政策，这些政策分为自治区科技支撑计划、科技型中小企业创新基金计划、星火计划、科技成果转化专项资金项目计划以及科技援疆项目计划等。根据这些政策规定，自治区政府将通过贷款贴息、无偿资助以及资本金（股本金）投入等方式，重点扶持喀什、霍尔果斯经济特区的农业种植、农产品加工以及冷链保鲜物流等项目。根据政策，项目公司的干鲜果种植、深加工以及冷链物流项目属于政策支持范围。

2.5 麦盖提县招商引资优惠政策介绍

根据《麦盖提县扩大招商引资若干政策规定》以及《麦盖提县招商引资优惠政策》【麦政发〔2010〕98号】规定，麦盖提县对包括以生态有机红枣、杏子、核桃、黄桃和瓜果蔬菜等为主的农副产品精深加工业及其保鲜贮运业等在内的9大类产业进行重点支持。其中支持办法包括增值税地方分享部分的百分之三十到五十的返还、企业所得税税收奖励、所得税减免（最多可达五年）、房产税和城镇土地使

用税、免收城市建设配套费、土地出让金减免、免交土地出让金和土地有偿使用费等政策。

（三）简要分析结论

项目公司经四川省、新疆自治区两地政府招商引资部门对接落户于麦盖提县，该项目定位为地域性全产业链模式的现代化农业项目，符合国家、新疆自治区、喀什经济特区相关农业发展政策。

二、经营模式及未来战略

（一）经营模式

项目公司定位为地域性全产业链模式的现代化农业产业集团。

1. 顶上现代农业一体化园区

实现农业研发和生产的现代化农业生产“工厂”。采用叶尔羌河水、雨水灌溉、测土配方施肥、无污染植保技术等科技成果，确保绿色安全林果、中药材的生产。同时将根据实际条件采用“沼一果”生产技术，形成可持续发展的循环农业经济。园区基地内设育种大棚，多浪核桃种植专区，刀郎红枣种植专区（其间采用立体生产模式、林药间作模式套种中药材），科研转化专区，有机肥料配置生产厂。

项目位于克孜勒瓦提乡，园区面积 12000 亩。

2. 顶上现代农业精深加工园区

位于麦盖提县城西工业园内，新建年产能为 10000 吨的核桃精油精深加工厂，并附带建设刀郎红枣加工车间，中药材加工车间，产品研发中心。

3. 顶上现代农业冷链物流园区

位于麦盖提县城西工业园内，新建 25000 吨（一期将于 2012 年 10 月底完成 10000 吨储量气调保鲜库建设，2 期将于 2013 年 5 月完成 15000 吨储量气调保鲜库建设）储量的气调保鲜库，采用德国原装

制冷机组和气调保鲜设备，由行业专家神州制冷负责设计施工。建成后年周转 10.8 万吨鲜果，在满足公司自有保鲜需求的同时，服务于当地，并组建 360 吨运量的冷链运输车队，构建完整的冷链物流体系，以实现反季节销售的目的，为企业带来巨大的利润空间。

4. 渠道建设与市场营销前置策略

采取渠道构建前置的策略，在园区林果成熟前统购当地干鲜果加以品牌化、市场化运作，构建渠道和终端等销售网络。

四川地区为项目公司自营区域，由项目公司自行开拓营销渠道。全国其他区域，已与上海通路快建网络服务外包有限公司达成战略合作协议，由其完成渠道构建，招商等工作，使项目公司在 2012 年既可达成产品品牌化、市场化，并实现现金流正向流入，实现公司盈利。

5. 园区基地+农业合作社模式

由麦盖提县委、县政府统筹协调，项目公司采取流转的方式取得克孜勒瓦提乡 10000 亩成熟林果地，包含 20 余万株高品质刀郎红枣林，由项目公司统筹运营，负责技术改良、日常田间管理、林果维护、并引入林药间作模式，使传统的单体小规模农业转向集约型现代化大规模农业。流转土地后，农民加入合作社成为合作社员工，由公司统一安排参加生产，每年产品成熟、销售后，与公司和合作社共享销售利润。这样项目公司完全可以在完成整体项目投建的同时，就实现成果转化，和公司盈利。

（二）未来战略

项目公司已制定电子商务发展计划并已开始着手构建电子商务平台及初步拟定国际化战略。

电子商务平台的建设拟在未来 2 年建成，建成后将形成线上线下齐头并进的销售战略，并且线上线下的营销开展将密切配合，做到资

源共享，信息共享，服务提升。

国际化战略将以打开东南亚、欧盟市场为开端，前期已于多家欧盟市场合作伙伴达成初步合作意向，以出口核桃精油为切入点和突破口。在未来5年内，将形成内销加出口并重的集团化发展战略。

第三部分 产品和市场

一、产品介绍

项目公司根据麦盖提县独特的土质、气候环境等特性，经过专家团队遴选、实验，最终选定“麦盖提刀郎红枣”、“麦盖提多浪核桃”、“昆仑雪菊”、“天山百合”为主打种植、生产加工、营销产品；并根据市场行情择时栽种徐长卿、牛膝、甘草等中草药材。

“麦盖提刀郎红枣”：弱碱性沙土种植，昆仑山冰川融水滴灌，16小时日照，原生挂枝风干，使得刀郎红枣具有了个体硕大、味香甜、肉质细腻、果肉厚实的特色。刀郎红枣富含蛋白质、脂肪、糖、抗坏血酸、钙铁、维生素等多种人体所需的微量元素，据测定，每100g刀郎红枣中的维生素c的含量高达0.4-0.6g，比桔和橙的维生素含量高8-10倍，每天食10个大枣即可补充当天所需的全部维生素c。由此，新疆枣享誉“天然维生素丸”的美称。实物形态见下图：



“麦盖提多浪核桃”：多浪核桃又名纸皮核桃，维吾尔族人叫它“克克依”，意思就是壳薄，含油量达75%。据测定，每100克多浪核桃中，含脂肪50~64克，核桃中的脂肪71%为亚油酸，12%为亚麻酸，蛋白质为15~20克，蛋白质亦为优质蛋白，核桃中脂肪和蛋白是大脑最好的营养物质。糖类为10克，以及含有钙、磷、铁、胡萝卜素、核黄素（维生素B2）、维生素B6、维生素E、胡桃叶醌、磷脂、鞣质等营养物质。实物形态见下图：



“昆仑雪菊”：又名“血菊”，因其金色的花朵经沸水冲泡后，汤汁自然呈现出犹如琥珀一般的绛红色，淡稠适中、红润剔透，近似血液而得名。“昆仑雪菊”是目前新疆唯一与雪莲齐名，具有独特功效的稀有高寒植物。生长于具有“万山之祖”之称的昆仑山北麓，海拔3000米左右的野生植物。其花期极短，产量稀少，并具有超凡的天然功效，尤其对高血压、高血脂等症状者，长期冲泡饮用，能够有效的起到降低和稳定作用。实物形态见下图：



“天山百合”：天山百合性微寒平，具有清火、润肺、安神的功效，其花、鳞状茎均可入药，是一种药食兼用的花卉。天山百合除含有蛋白质21.29%、脂肪12.43%、还原糖11.47%、淀粉1.61%，及钙、磷、铁、每百克含1.443毫克维生素B、21.2毫克维生素C等营养素外，还含有一些特殊的营养成分，如秋水仙碱等多种生物碱。这些成分综合作用于人体，具有良好的营养滋补之功。实物形态见下图：



二、产品研发及市场定位

根据上海通路快建网络服务外包有限公司近半年的市场调研，将项目公司产品研发及市场定位如下：

刀郎红枣定位于中高端市场，鲜果反季节销售，干果借助商业渠道面对大众市场；

多浪核桃因出油率极高，通过低温萃取工艺制取核桃精油，为下游生产商提供核桃精油相关产品原料。

天山百合和昆仑雪菊由于其稀缺性和极高的保健功效，将定位于高端政商礼品，通过封闭渠道推广，保证其高端稳定性。

第四部分 经营预测

一、销售收入

项目公司已与上海通路快建网络服务外包有限公司¹签订战略合作协议，对方承诺 2013 年春节前协助项目公司与 150 家经销商建立经销关系，并保底完成 3600 万元销售收入，实现 1600 万元销售利

¹上海通路快建网络服务外包有限公司成立于 2009 年初，短短 3 年时间，由不足 20 人，发展成为拥有近 1000 名员工队伍规模的现代创新型营销服务公司，致力于快速打造以商机速配为核心业务的服务平台。2011 年，获得中国最著名的“风险投资”公司之一——深圳达晨创投首轮股权投资。2011 年 12 月，荣膺中国《第一财经》评选与颁发的“最佳营销机构——最佳营销渠道建设机构奖”。

润（包括项目公司自有销售渠道）；2013年将稳定合作不低于300家经销商，保底完成9000万元销售收入，实现4000万元销售利润（包括项目公司自有销售渠道）。详见附表1：

二、冷链物流代储收入

项目公司一期冷链物流体系于2012年10月底建成并投入使用后，将在满足项目公司保鲜储存需求的同时，服务于当地众多冷藏保鲜、冷链物流需求，年周转能力可达10.8万吨，按低于市场价格的3元/吨每天的利润计算，预计第一年即可实现约2000万元代储利润。详见附表2：

三、成熟果园经营收入

项目公司流转的克孜勒瓦提乡10000余亩成熟果林地（含树龄5年以上核桃、红枣林木20余万株），可实现当年采摘6000-6500吨高品质鲜果，实现销售收入约8000万元，经营利润3600万元。详见附表3：

四、国家扶持资金

项目公司作为当地政府重点扶持企业，符合中央、新疆自治区、喀什地区、麦盖提县等农业特殊扶持政策；项目公司已根据《2013年土壤有机质提升补贴项目实施指导意见》（农业部办公厅、财政部办公厅关于印发）于2012年6月向相关部门申请1200万元土地整改扶持资金，该扶持资金预计将于2013年7月到位；项目公司已根据《2013年农业综合开发林业项目申报指南》（国家林业局、国家农业综合开发办公室印发）申请木本油料（核桃）示范基地建设扶持资金1000万元。

五、未来三年经营预测

若融资计划顺利实现，未来三年项目公司可达成如下经营目标：

财务预算表（元）

制表： 2012年8月1日

年度		2012年	2013年	2014年
销售收入	含税	46,284,226.29	201,264,589.71	272,367,072.00
	不含税	40,959,492.29	178,110,256.38	241,032,807.08
	合计	40,959,492.29	178,110,256.38	241,032,807.08
销售成本		28,662,703.59	113,173,845.24	136,072,368.98
销售利润 (不含税)		12,296,788.70	64,936,411.14	104,960,438.10
增值税	销项	5,324,734.00	23,154,333.33	31,334,264.92
	进项	837,317.54	104,827.52	139,770.03
	税额	4,487,416.45	23,049,505.81	31,194,494.89
	优惠	1,121,854.11	5,762,376.45	7,798,623.72
利润总额		13,418,642.81	70,698,787.60	112,759,061.83
所得税	减半	1,677,330.35	8,837,348.45	14,094,882.73
	免征	670,932.14	3,534,939.38	5,637,953.09
净利润		12,412,244.60	65,396,378.53	104,302,132.19