



## 天津某盐碱地治理项目 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](mailto: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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

# 目 录

摘要.....	1
第一章 企业概况.....	2
第一节 基本情况.....	2
第二节 团队情况.....	2
第三节 技术实力.....	2
第四节 企业发展.....	2
第二章 项目商业方案.....	2
第一节 建设方案.....	2
第二节 运营方案.....	3
第三节 盈利方案.....	4
第四节 实施进度.....	4
第三章 项目技术方案.....	4
第一节 整体方案架构.....	4
第二节 具体工艺技术应用.....	5
第四章 项目前景分析.....	5
第一节 政策引导.....	5
第二节 项目市场分析.....	6
第三节 行业发展现状.....	6
第五章 项目远景计划.....	7
第一节 项目发展各阶段.....	7
第二节 各阶段性目标.....	7
第六章 项目投融资计划.....	7
第一节 单体项目投资估算.....	7
第二节 项目资金筹措计划.....	8
第三节 资金退出机制.....	8
第七章 项目效益估算.....	8
第一节 评价依据.....	8
第二节 营业收入.....	8
第三节 成本费用测算.....	8
第四节 利润测算.....	8
第五节 财务效益分析.....	8
第六节 财务评价结论.....	9
第八章 项目风险分析.....	9
第一节 项目开发过程中潜在的风险及对策.....	9
第二节 项目本身潜在的风险及对策.....	9
附件.....	9

## 摘要

盐碱地或者盐渍土是受土体中盐碱成分作用的,包括各种盐土和碱土以及其它不同程度盐化和碱化的各种类型土壤的统称。我国盐碱土分布极为广泛,类型也是多种多样,主要包括东部滨海盐碱地、黄淮海平原的盐渍土、东北松嫩平原盐碱地、半荒漠内陆盐土、青海新疆极端干旱的漠境盐土等。

据第二次全国土壤普查资料统计,在不包括滨海滩涂的前提下,我国盐渍土面积为 3487 万公顷,约为 5 亿亩,可开发利用的面积达 2 亿亩。

我国滨海盐碱土大多为微碱性,pH 在 7.5-8.5 之间,绝大部分为氯化物盐土类型。随着海岸线的自然推移和人工填海造陆,滨海盐碱地面积呈现逐年增加的趋势。科学开发利用盐碱地资源,对于提高粮食产量,节约土地资源,缓解滨海地区环境压力有重要意义。

截至 2016 年,天津耕地面积 48.56 万公顷,占全市土地总面积的 40.7%,人均耕地面积约为 0.05 公顷,为全国平均水平的二分之一。特别是滨海新区作为天津发展前沿地区,“一带一路”、“京津冀一体化”等五大发展机遇叠加,建设占用耕地规模预期呈增加态势,是全国耕地占补平衡压力最大的省级行政区之一,盐碱地作为可发开利用的耕地资源,进行土地治理迫在眉睫。但是由于政府资金投入有限,现阶段盐碱地治理技术有待提高,为盐碱地的治理增加了难度。

项目公司秉承大环保-大农业-大健康的复合型运营理念。

**大环保:**通过盐碱化土地的生态治理、绿色有机作物的种植,体现大环保产业“生态”、“健康”、“美”的三大核心要素。

**大农业:**依托公司与中科院盐碱地领域专家的紧密合作,以大农业(现代农业)为核心理念,根据区域土地现状,合理搭配使用土壤管理控盐、土壤增强脱盐、节水灌溉控盐、农艺生物治盐等技术,一年内对盐碱化土地进行治理改良,在较短时间内完成盐碱化土地的耕地转化,推动农业现代化发展。

**大健康:**从第二年开始进入农业种植阶段后,通过施用有机肥或秸秆深埋堆肥等方式进行地力补充,不进行农药化肥的使用,种植绿色健康作物。

通过示范项目建设,项目将完善“土地治理+绿色种植”的完整产业体系,积累项目经验,持续技术突破。项目成功推广后,将有效控制天津滨海新区土地盐碱化现状,并快速将盐碱化土地转变为可利用、达标耕地,进行绿色有机蔬菜

种植，成为滨海新区乃至天津市绿色农作物种植重要基础平台。

## 第一章 企业概况

### 第一节 基本情况

一、企业简介

二、组织架构

三、主营业务

### 第二节 团队情况

一、技术顾问

二、管理人员

### 第三节 技术实力

一、技术合作

二、企业资质

### 第四节 企业发展

一、发展理念

二、发展目标

## 第二章 项目商业方案

### 第一节 建设方案

一、建设地点

## 二、建设规模

## 三、建设规划

1、通过与天津市国土资源局等政府部门沟通，项目将选择\*亩盐碱化土地进行治理，获取\*年土地经营权限；

2、之后利用\*年时间对土地进行治理，使土地达到可耕种标准；

3、对于治理后可耕种土地，通过专业代管或自营等方式进行绿色有机蔬菜种植，同时公司对土地情况进行长期监控管理，避免耕地二次盐碱化，保证耕地长期质量。

图表 4：项目实施规划



## 第二节 运营方案

### 一、运营方式

### 二、农作物种植

项目运营期间农作物种植主要为能够快速产出、节省地力的蔬菜类农作物，公司将通过各类耐盐作物和植物的种植，保证项目的经营产出和持续性治理效果。

图表 5：耐盐蔬菜



.....

### 三、长期监控治理

#### 第三节 盈利方案

##### 一、长期经营

##### 二、财政补贴

#### 第四节 实施进度

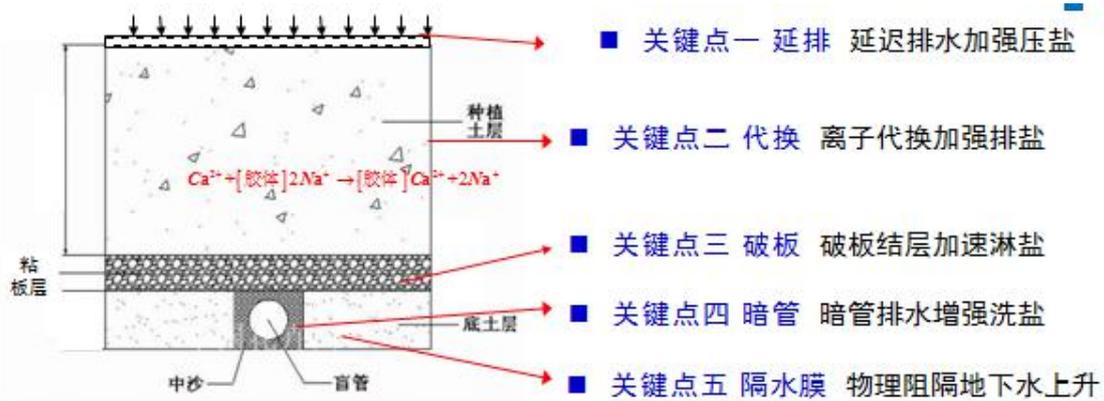
### 第三章 项目技术方案

#### 第一节 整体方案架构

##### 一、土壤增强脱盐技术

对于盐碱化土壤，由于长期盐分富集，已经形成了板结层，项目首先应用机械方法，对于板结层进行破碎，之后进行暗管铺设，进行暗管排水增强洗盐。同时利用秸秆铺设形成隔绝层，物理阻隔地下水上升反盐。

图表 7：土壤增强脱盐技术



关键技术：机械破粘板层技术

隔水膜物理阻隔地下水上升技术

重盐碱地土壤综合管理增强脱盐技术

暗管治理顽固性碱斑技术

.....

## 二、土壤管理控抑盐类技术

### 第二节 具体工艺技术应用

#### 一、深松破土

#### 二、机械破粘板层

#### 三、秸秆深埋阻盐

#### 四、暗管铺设排盐

#### 五、节水灌溉控盐

## 第四章 项目前景分析

### 第一节 政策引导

#### 一、天津市《“十三五”土地资源开发利用规划》

## 二、天津市《“十三五”农业和农村经济发展规划》

## 三、天津市《“十三五”环境保护规划》

### 第二节 项目市场分析

#### 一、全球土地情况

#### 二、国内土地情况

#### 三、天津土地情况

从国家国土资源局发布的《2015年全国耕地质量等级数据结果来看》。天津市耕地面积为656.44万亩，并且全部耕地均为8等以下，其中8等耕地仅为400亩，主要耕地为9-13等耕地，受盐碱化影响极为严重，极大制约了农村经济发展。

图表 36：天津耕地质量等级情况

天津	面积（万亩）
8等	0.04
9等	80.6
10等	347.39
11等	191.57
12等	36.8
13等	0.05
合计	656.45

.....

### 第三节 行业发展现状

#### 一、土壤修复及治理产业简介

#### 二、中国环保产业的最大“蓝海市场”

## 第五章 项目远景计划

### 第一节 项目发展各阶段

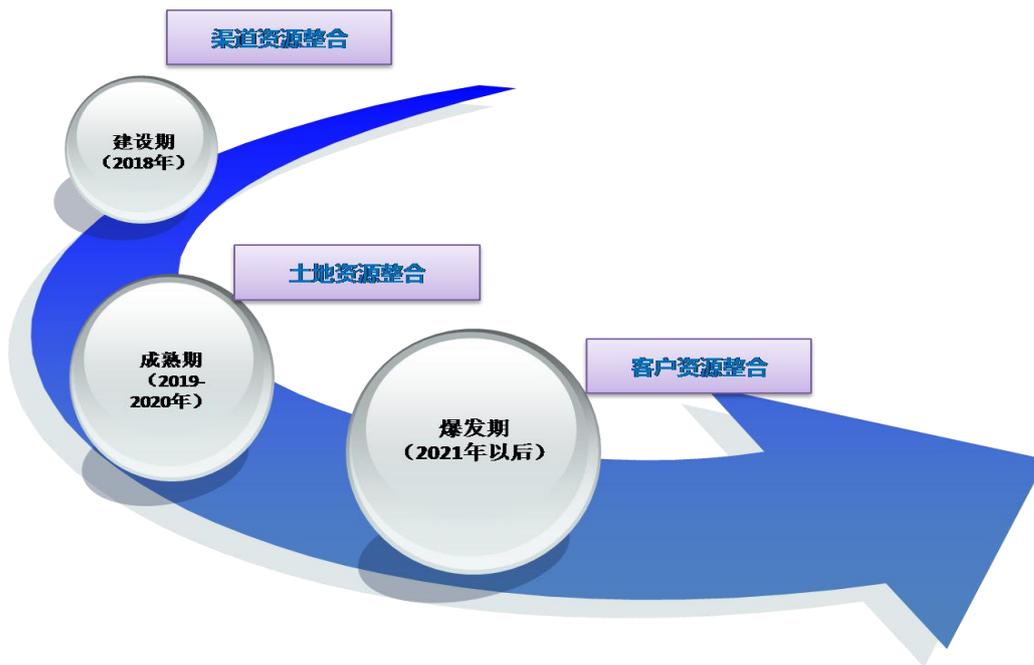
从整体来看，本项目大致可以分为三个阶段：

**第一阶段为建设期（\*年）：**通过天津\*亩示范项目的建设，打造公司盐碱化土地治理的完成流程，积累实际操作经验。

**第二阶段为成熟期（\*-\*年）：**通过在天津市、河北省、山东省同类地区进行滨海盐碱化土地的治理推广，形成项目品牌。过程中持续对相关技术进行完善优化，同时拓展其他类型盐碱化土地治理技术。

**第三阶段为爆发期（\*年以后）：**面向全国乃至全球范围内提供各类盐碱化土地的治理整体方案，成为行业引领者。

图表 37：项目发展阶段



### 第二节 各阶段性目标

## 第六章 项目投融资计划

### 第一节 单体项目投资估算

#### 一、工程费用

## 二、工程建设其他费用

## 三、预备费

## 四、流动资金

## 五、项目总投资估算

项目估算总投资（含流动资金）\*万元。其中工程费用\*万元，工程建设其他费用\*万元，预备费\*万元，流动资金\*万元。

## 第二节 项目资金筹措计划

### 一、贷款

### 二、项目合作

### 三、股权合作

## 第三节 资金退出机制

## 第七章 项目效益估算

### 第一节 评价依据

### 第二节 营业收入

#### 一、种植收入

#### 二、补贴收入

### 第三节 成本费用测算

### 第四节 利润测算

### 第五节 财务效益分析

一、财务净现值 **FNPV**

二、财务内部收益率 **FIRR**

三、项目投资回收期 **Pt**

第六节 财务评价结论

第八章 项目风险分析

第一节 项目开发过程中潜在的风险及对策

一、建设风险

二、成本超支风险

第二节 项目本身潜在的风险及对策

一、财务风险

二、政策风险

三、资源管理风险

附件



## 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 11 层

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名士豪庭 1 号公建 16 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

**天津分公司：**天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

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：025-58864675 18551863396

**上海分公司：**上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

**陕西分公司：**陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1  
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

**广东分公司：**广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦 41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

**重庆分公司：**重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

**浙江分公司：**杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

**湖北分公司：**武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806