

اداره کل امور اقتصادی و دارایی

استان خوزستان

تهیه و تدوین فرصت‌های سرمایه‌گذاری استان
گزارش مطالعات فرصت‌های سرمایه‌گذاری

«طرح احداث مجتمع‌های گلخانه‌ای»

(پیوست شماره ۱)

بنام خدا
فهرست مطلب

۴	۱- موقعیت طرح	۴
۴	۱-۱- استان	۴
۴	۲-۱- شهرستان	۴
۵	۲- موقعیت پروژه	۵
۵	۱-۲- دسترسی به زیرساخت‌ها	۵
۶	۳- مشخصات فنی طرح	۶
۶	۱-۳- محصول	۶
۷	۲-۳- نیازهای طرح	۷
۷	۱-۲-۳- فضا و زیرساخت‌های مورد نیاز	۷
۸	۲-۲-۳- تجهیزات و ماشین‌آلات	۸
۱۱	۳-۲-۳- مواد اولیه	۱۱
۱۱	۴-۲-۳- مدیریت و منابع انسانی	۱۱
۱۱	۴- مالکیت و مجوزهای قانونی	۱۱
۱۱	۱-۴- مالکیت زمین	۱۱
۱۱	۲-۴- مالکیت معنوی و امتیازها	۱۱
۱۱	۳-۴- مجوزهای قانونی	۱۱
۱۲	۵- بررسی بازار و رقابت	۱۲
۱۲	۱-۵- معرفی بازار هدف	۱۲
۱۳	۱- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون	۱۳
۱۳	۲- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح	۱۳
۱۴	۳- برنامه مالی پروژه	۱۴
۱۴	۱-۳- برآورد هزینه‌ها	۱۴
۱۶	۲-۳- برآورد درآمدها	۱۶
۱۶	۳-۳- مدت زمان بهره‌برداری پروژه	۱۶
۱۷	۴-۳- تحلیل نقطه سر به سر	۱۷
۱۸	۵-۳- تحلیل هزینه - فایده	۱۸
۱۸	۶-۳- انجام آنالیز حساسیت پروژه	۱۸
۲۰	۷-۳- جمع‌بندی	۲۰
۲۱	۸-۳- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه	۲۱
۲۱	۴- نیازهای سرمایه‌ای، روش تأمین و تضامین	۲۱
۲۱	۱-۴- سرمایه ارزی موردنیاز	۲۱
۲۱	۲-۴- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه مورد نیاز	۲۱
۲۲	۳-۴- زمان بازگشت سرمایه	۲۲
۲۳	۵- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح	۲۳
۲۴	(پیوست شماره ۲)	۲۴

فهرست جداول و اشکال

جدول (۱) : مختصات محل اجرای طرح ۵

جدول (۲) : دسترسی به زیرساخت‌ها ۵

جدول (۳) : سرمایه‌گذاری طرح در زمین، محوطه‌سازی و ساختمان ۷

جدول (۴) : ماشین‌آلات و تجهیزات اصلی مورد نیاز ۸

جدول (۵) : ماشین‌آلات و تجهیزات جانبی ۹

جدول (۶) : هزینه مواد اولیه تولید محصول ۱۱

جدول (۷) : مدیریت و منابع انسانی ۱۱

جدول (۸) : سطح، میزان تولید محصولات گلخانه‌ای در سال ۱۴۰۰ ۱۲

جدول (۹) : جدول زمان‌بندی اجرای طرح ۱۳

جدول (۱۰) : برآورد هزینه‌ها ۱۴

جدول (۱۱) : برآورد سرمایه‌گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای) ۱۴

جدول (۱۲) : برآورد سرمایه در گردش (هزینه‌های تولیدی) ۱۵

جدول (۱۳) : جزئیات هزینه‌های قبل از بهره‌برداری (مخارج پیش از تولید) ۱۵

جدول (۱۴) : درآمدهای پروژه در ۵ سال اول پس از بهره‌برداری ۱۶

جدول (۱۵) : افق برنامه‌ریزی طرح / پروژه ۱۶

جدول (۱۶) : پیش‌بینی نقطه سر به سر فعالیت طرح ۱۷

جدول (۱۷) : شاخص‌های بازدهی پروژه ۱۸

جدول (۱۸) : جدول آنالیز حساسیت (درصد تغییرات *IRR* ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی) ۱۹

جدول (۱۹) : خلاصه مباحث اقتصادی پروژه ۲۰

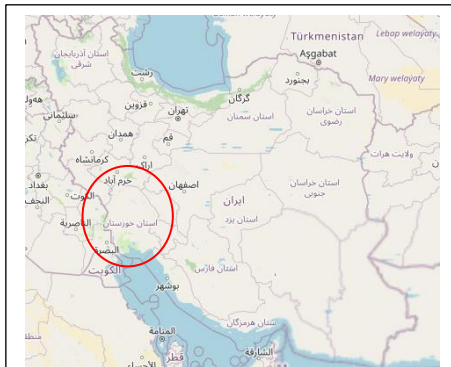
Error! Bookmark not defined. ۲۰

جدول (۲۰) : نرخ ارز ۲۰

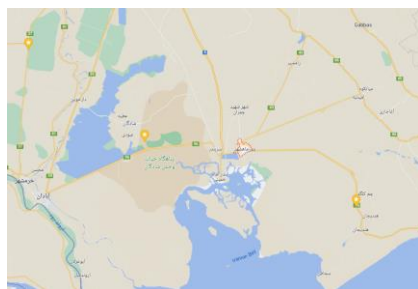
جدول (۲۱) : سرمایه ثابت) ارزی مورد نیاز ۲۱

۱- موقعیت طرح

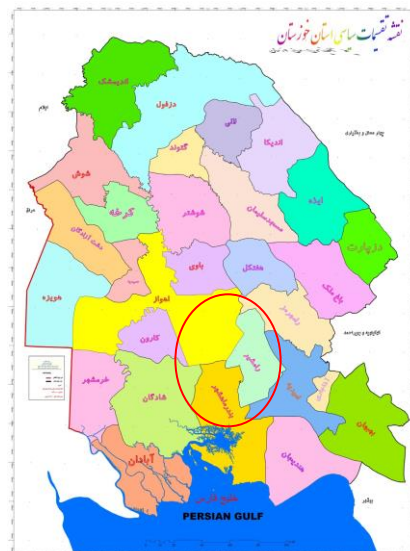
۱-۱- استان



شکل (۱): نقشه موقعیت استان در کشور



شکل (۲): نقشه موقعیت ماهشهر در خوزستان



شکل (۳): نقشه تقسیمات سیاسی استان خوزستان

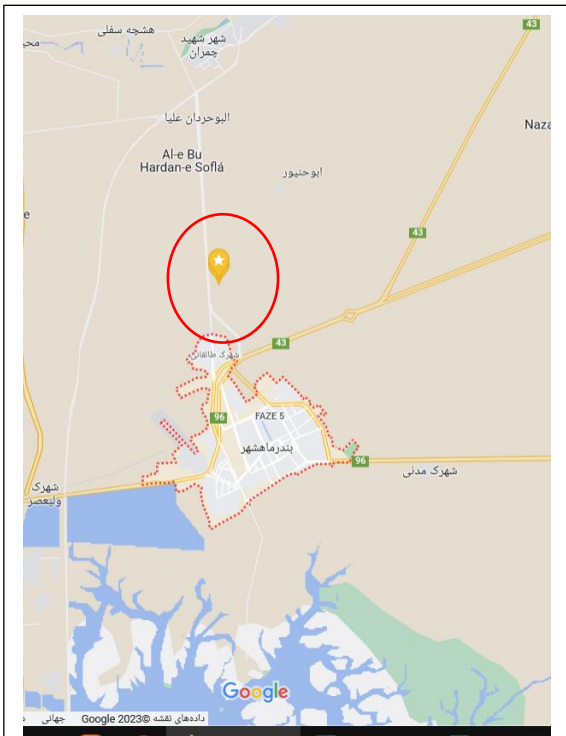
استان خوزستان در جنوب غربی ایران (در محدوده ۴۷ درجه و ۴۲ دقیقه تا ۵۰ درجه و ۳۹ دقیقه طول شرقی از نصف النهار گرینویچ و ۲۹ درجه و ۵۸ دقیقه تا ۳۲ درجه و ۵۸ دقیقه شمالی از خط استوا) قرار دارد. مساحت این استان ۶۳،۲۳۸ کیلومتر مربع است و با جمعیتی معادل ۴،۹۹۴ هزار نفر در سال ۱۴۰۰، (بعد از استان های تهران، خراسان رضوی، اصفهان و فارس) پنجمین استان پرجمعیت ایران محسوب می شود. شهر اهواز مرکز استان خوزستان و در فاصله ۸۸۰ کیلومتری شهر تهران واقع شده است. این استان از شمال غربی با استان ایلام، از شمال با استان لرستان، از شمال شرقی و شرق با استان های چهارمحال و بختیاری و کهگیلویه و بویراحمد؛ از جنوب با خلیج فارس (به طول ۳۳۰ کیلومتر) و از غرب با کشور عراق (به طول ۳۳۰ کیلومتر) هم مرز است. موقعیت استقرار خوزستان در غرب رشته کوه های زاگرس وسعت جلگه آن و هم مرز بودن با عراق و خلیج فارس و دوری با سایر مراکز استان ها این استان را در یک وضعیت استراتژیکی قرار داده است.

۱-۲- شهرستان

بر اساس آخرین تقسیمات کشوری سال ۱۴۰۱ وزارت کشور این استان دارای ۲۹ شهرستان، ۷۰ بخش، ۱۴۵ دهستان و ۹۰ شهر و ۳ فرمانداری ویژه می باشد. آخرین تقسیمات سیاسی استان به شرح شکل (۳) آمده است. شهرستان بندر ماهشهر یکی از شهرستان های استان خوزستان به مرکزیت شهر بندر ماهشهر می باشد. شهرستان ماهشهر با جمعیتی بالغ بر ۳۰۰ هزار نفر، ۶ درصد جمعیت استان را در خود جای داده است. این شهرستان از شرق با شهرستان هندریجان، امیدیه و رامشیر، از غرب با شهرستان شادگان، از شمال با شهرستان اهواز و از جنوب با خلیج فارس دارای مرز مشترک است. این شهر در ۱۸ کیلومتری بندر امام خمینی، ۹۵ کیلومتری آبادان و ۱۱۰ کیلومتری اهواز قرار دارد.

شهرستان بندر ماهشهر در منطقه خشک و فرا خشک جغرافیایی واقع شده و در حوزه وسیع و مستطح به مساحت ۵۹۱ هزار هکتار در ناحیه جلگه ی قرار دارد. افزایش سریع درجه حرارت در فصل بهار چهره طبیعت منطقه را خشک و خشن و ارزش مراتع را شدیداً کاهش می دهد. شهرستان بندر ماهشهر در بخش جلگه ی دشت خوزستان واقع شده و ناهمواری و پستی و بلندی زیادی نداشته و بیشتر بصورت مستطح می باشد. ماهشهر دارای آب و هوای گرم و مرطوب می باشد. دمای آن بین ۵۰ درجه در تابستان و صفر درجه در زمستان تغییر می کند. ماهشهر دارای شرجی شدید و آزاردهنده در تابستان می باشد به شکلی که رطوبت نسبی تا ۱۰۰٪ می رسد. میزان بارندگی به طور میانگین در این منطقه ۱۹۵ میلیمتر می باشد. بندر ماهشهر به سبب داشتن خاک شور و قلیبی، پوشش گیاهی آن ضعیف است و به طور پراکنده درختان گُزار و گز در آنجا دیده می شود.

ماهشهر شهری بندری و صنعتی و محل شاهراه مسیرهای ترانزیت زمینی، دریایی و ریلی کالا از بندرگاه مهم و استراتژیکی امام خمینی می باشد و مهم ترین صنایع ماهشهر پتروشیمی و کشتیرانی می باشد. وجود مرزهای آبی و نیز نزدیکی به کشورهای عراق و کویت این منطقه را به یک نقطه مهم صنعتی و واردات و صادرات تبدیل کرده است. فعالیت اقتصادی و توسعه بندر ماهشهر، بیشتر متکی به قابلیت بندرگاهی و مجاورت با سواحل و همچنین نزدیکی به منابع نفت و گاز جلگه خوزستان و فعالیتهای وابسته به آن است. این شهر با احداث بندرگاه صادرات نفت و کالا و پس از آن احداث پتروشیمی بندرامام خمینی (ایران ژاپن سابق) و نیز با ایجاد منطقه ویژه اقتصادی پتروشیمی (که در آن صنایع برای واردات کالا مشمول تسهیلات گمرکی می شوند) و احداث صنایع عظیم پتروشیمی، باعث شده این شهرستان یک شهرستان مهاجر پذیر و با تراکم بالا تبدیل باشد.



شکل (۴): نقشه موقعیت پروژه



شکل (۵): تصویر شهرک گلخانه‌ای

۲- موقعیت پروژه

محل استقرار این طرح در شهرستان ماهشهر و به مساحتی حدود ۱۹۰ هکتار پیشنهاد شده است. سطح زیر کشت گلخانه بالغ بر ۱۰۷ هکتار می‌باشد. این منطقه ویژه در ۳ کیلومتری شهرک طالقانی واقع شده است. مختصات زمین استقرار گلخانه به شرح جدول زیر است.

جدول (۱): مختصات محل اجرای طرح

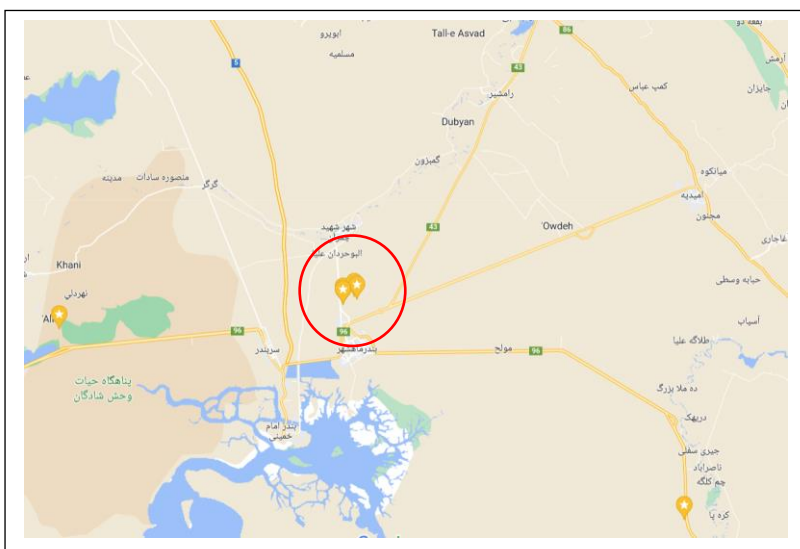
نقاط	طول جغرافیایی	عرض جغرافیایی
a	۴۹.۱۶۶۷۰۰	۳۰.۶۱۹۵۰۰
b	۴۹.۱۶۶۸۲۶	۳۰.۶۱۴۹۴۸
c	۴۹.۱۸۷۵۶۳	۳۰.۶۲۲۴۹۷
d	۴۹.۱۸۳۸۹۱	۳۰.۶۲۵۹۱۴

۲-۱- دسترسی به زیرساخت‌ها

در حال حاضر زیرساخت‌های آب و برق و گاز در این شهرک صنعتی وجود دارد. به لحاظ دسترسی به راه‌های مواصلاتی این شهرک در موقعیت مناسب قرار دارد. فاصله محل انتخابی تا بزرگراه اهواز - آبادان معادل ۴ کیلومتر و در فاصله ۱۰۰ کیلومتری بندر امام خمینی است. فرودگاه بندر آبادان نیز در فاصله ۱۶ کیلومتری محل قرار دارد.

جدول (۲): دسترسی به زیرساخت‌ها

ردیف	زیرساخت موردنیاز	فاصله تا محل پروژه (کیلومتر)	محل تأمین زیرساخت
۱	آب	۰	آب زیر زمینی
۲	برق	۰	شبکه سراسری - زیرساخت‌های برق در محل وجود دارد
۳	گاز	۳	شبکه سراسری
۴	مخابرات	۳	شبکه سراسری
۵	راه اصلی	۴.۵	جاده رامشیر - ماهشهر
۶	راه فرعی	۱	بلوار بعثت
۷	فرودگاه	۱۲.۵	فرودگاه ماهشهر
۸	بندر	۳۰	امام خمینی
۹	ایستگاه راه‌آهن	۲۱	راه آهن ماهشهر



۳- مشخصات فنی طرح

۳-۱- محصول



شکل (۱): تصاویری محصولات گلخانه و مجتمع‌های گلخانه‌ای

گلخانه یا *Greenhouse* به فضای محدودی اطلاق می‌شود که قابلیت کنترل شرایط محیطی مناسب را برای رشد گیاهان از نواحی مختلف در طی فصول مختلف یک سال داشته باشد. طبق این تعریف از جمله عملکرد گلخانه، فراهم کردن شرایط محیطی لازم و مورد نیاز محصولی معین است.

در گلخانه طرح حاضر سه نوع محصول شامل گوجه فرنگی، توت فرنگی و فلفل دلمه‌ای در نظر گرفته شده است. بدیهی است سایر محصولات گلخانه‌ای می‌تواند جایگزین محصولات مذکور باشد که بسته به شرایط بازار بهره برداران می‌توانند نسبت به انتخاب سایر محصولات اقدام نمایند.

از آنجا که هدف گذاری طرح بر مبنای تولید محصول و صادرات می‌باشد سالن سورتینگ و بسته بندی انبار نگهداری محصولات و سردخانه بالای صفر در مجموعه ۱۰۷ هکتاری در نظر گرفته شده است.

جدول (۲): مفروضات محاسبه عملکرد واحد سطح

نوع گشت گلخانه‌ای	طول دوره رشد (روز)	تعداد بوته در هکتار	عملکرد فیزیکی در واحد سطح (تن در هکتار)	تعداد بوته در متر مربع	عملکرد بوته (کیلوگرم در بوته)	عملکرد در واحد سطح (تن در هکتار)
توت فرنگی	چهارساله	۹۰,۰۰۰	۸۰-۱۲۰	۹	۱.۴	۱۲۶
گوجه	۲۲۳	۴۰,۰۰۰	۱۵۰-۲۰۰	۴	۵.۰	۲۰۰
فلفل	۱۹۳	۵۰,۰۰۰	۱۵۰-۲۰۰	۵	۴.۵	۲۲۵

میزان سطح زیر کشت در یک مجتمع گلخانه‌ای تحت تاثیر دوره کشت و تناوب کشت محصولات مختلف دارد. عملکرد واحد سطح نیز با توجه به عملکرد فرد در رساندن مواد مغذی، کنترل آفات و شرایط مطلوب کشت تعیین می‌گردد. سطح زیر کشت با توجه به سالن‌های ایجاد شده در محل مجتمع تعیین می‌گردد. کل زمین اختصاص یافته بالغ به ۱۹۰ هکتار است. تعداد مزارع مجتمع ۱۵ مزرعه و مساحت مزارع ۷ تا ۸ هکتار در نظر گرفته شده است. بدیهی است هر یک از مزارع به ۱۰ الی ۱۵ سالن مجزا قابل تفکیک هستند.

کل مساحت سالن‌های مجتمع بالغ بر ۱۰۷ هکتار است که از این میزان معادل ۱۰۰ هکتار به کشت محصول اختصاص خواهد یافت و بقیه شامل ۷۰۰۰۰ متر مربع به عنوان محل تردد، استقرار تاسیسات و ... مورد استفاده قرار می‌گیرد. در صورتی که سیستم‌های کشت به صورت سنتی باشد سیستم کشت گلخانه باید به طور متناوب تغییر نماید.

۳-۲- نیازهای طرح

۳-۲-۱- فضا و زیرساخت‌های مورد نیاز

برای احداث مجتمع‌های گلخانه‌ای در ماهشهر زمینی به مساحت ۱۹۰ هکتار در نظر گرفته شده است. در این زمین مجموعه سازه گلخانه‌ای به مساحت ۱۰۷ هکتار طراحی و ساخته خواهد شد. در طرح حاضر مجتمع گلخانه ای مذکور به ۱۳ مزرعه ۷ هکتاری و دو مزرعه ۸ هکتاری تقسیم شده است. علاوه بر این برای مجتمع گلخانه ای ماهشهر یک سردخانه ۵۰۰۰ تنی و یک سالن سورت و بسته بندی به همراه سه خط سورتینگ و بسته بندی و یک باسکول ۵۰ تنی در نظر گرفته شده است تا امکان صادرات مستقیم محصولات گلخانه ای را فراهم آورد. محصولات قابل کشت در این گلخانه، سه محصول فلفل، گوجه فرنگی و فلفل در نظر گرفته شده است. که این سبب می‌تواند در عمل با توجه به شرایط بازار متفاوت باشد. مشخصات زمین، ساختمان‌های اصلی و سایر ساختمان‌های جانبی مورد نیاز و سرمایه‌گذاری در آن‌ها به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول (۳): سرمایه‌گذاری طرح در زمین، محوطه‌سازی و ساختمان

ردیف	شرح	توضیحات	سرمایه‌گذاری مورد نیاز طرح		جمع هزینه (میلیون ریال)
			مقدار	قیمت واحد (به ریال)	
۱	زمین کشاورزی	بخش اصلی زمین	۱,۹۰۰,۰۰۰	۰	۰
۲	عملیات محوطه سازی	به شرح محاسبات مربوطه	۸۰۸,۹۵۰	۳۲۶,۳۴۹	۲۶۴,۰۰۰
۳	ساخت و ساز	سازه گلخانه	۱,۰۷۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۷۰۰,۰۰۰
		ساختمان اداری و مدیریت مرکزی	۱,۰۰۰	۸۵,۰۰۰,۰۰۰	۸۵,۰۰۰
		موتورخانه و تاسیسات مرکزی	۵۰۰	۴۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۲,۵۰۰
		سردخانه بالای صفر	۴,۲۰۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۴۰۰
		سالن سورتینگ و بسته بندی	۶,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰
		سازه باسکول	۳۰۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۰۰۰
		احداث استخر	۲,۰۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰
		پارکینگ و بار انداز (بارگیری کامیون‌ها)	۷,۰۰۰	۷,۰۰۰,۰۰۰	۴۹,۰۰۰
		ساختمان نگهداری و سرایداری	۵۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰
		جمع			-

۲-۲-۳- تجهیزات و ماشین آلات

تجهیزات مجتمع در سه بخش گلخانه، سردخانه و خط سورتینگ و بسته بندی به شرح زیر است:

جدول (۴): ماشین آلات و تجهیزات اصلی مورد نیاز

ردیف	نام ماشین/ تجهیز	سرمایه گذاری مورد نیاز طرح		جمع هزینه (میلیون ریال)
		تعداد	قیمت خرید داخلی	
۱	تجهیزات سردخانه بالای صفر	۱	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰
۲	تجهیزات کامل خط سورتینگ و بسته بندی	۳	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰
۳	تجهیزات باسکول	۱	۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰
۴	هیتر یا بخاری گلخانه ای - فامکو (هوادهی ۳۶۰۰۰ متر مکعب، مشعل گاز سوز و گازوئیل سوز ۲۲۰ هزار کالری- توان ۴ اسب)	۱,۰۷۰	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱۴,۰۰۰
۵	سیستم آبیاری	۱,۰۷۰,۰۰۰	۱۸۰,۰۰۰	۱۹۲,۶۰۰
۶	سیستم اتوماسیون هوشمند مدیریت گلخانه	۱,۰۷۱	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۱,۹۵۰
۷	فن های سیرکوله (Circulation Fan)	۸۴۰	۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۴,۶۰۰
۸	فن های سیرکوله (سایز ۴۰ سانتیمتری یا موتور ژنیران)	۱,۷۲۰	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۰,۴۰۰
۹	فن های سیرکوله (۳۵ سانتی متر)	۱,۷۲۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۳,۲۰۰
۱۰	فن اگراست	۲,۱۴۰	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۸۵,۲۰۰
۱۱	سیستم مه پاش (fogger)	۱,۰۷۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰	۸۵۶,۰۰۰
۱۲	سیستم شیدینگ (توری سایبان)	۱,۰۷۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰	۴۲۸,۰۰۰
۱۳	پد های سلوزی	۲,۱۴۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۷,۰۰۰
۱۴	تراکتور کمرشکن باغی EURO B5۰ + متعلقات همراه	۱۵	۶,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۳,۰۰۰
۱۵	تیلر کلتیواتور ۱۲ اسب + ادوات همراه (گاوآهن، نهرکن، حلزونی، چرخ آهنی، وجین کن، حلزونی، پنجه غازی و ...)	۱۵	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۰۰
۱۶	کانکس و کانتینر	۱۵	۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۰۰۰
۱۷	گاری تراکتور کمرشکن/ تریلی ۳ تن جکدار کمپرسی	۱۵	۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۵۰۰
۱۸	سمپاش فرغونی - بنزینی ۱۰۰ لیتری ۴۵ بار + شلنگ و ...	۱۵	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۰۰
۱۹	سمپاش کوله ای اگرو بنزینی چهارزمانه ۲۵ لیتری	۱۵	۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۹۷۵
۲۰	سمپاش شارژی هیوندای ۱۶ لیتری	۱۵	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵۰
۲۱	علف زن بنزینی توسن	۱۵	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵۰
۲۲	علف تراش دوشی هوندا	۱۵	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۲۵۰
۲۳	تریلی تیلر کولتیواتور دمپر دار	۱۵	۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۵۰
۳۳	سایر موارد گلخانه ای	۱	۲,۹۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۲,۹۷۵
	جمع			۳,۷۹۰,۰۰۰

جدول (۵): ماشین آلات و تجهیزات جانبی

ردیف	نام ماشین / تجهیز / ابزار و ...	واحد سنجش	نوع تجهیز	سرمایه گذاری مورد نیاز طرح		جمع هزینه (میلیون ریال)
				تعداد	قیمت خرید واحد	
۱	انشعاب برق / بهای دیماند	kw	تاسیسات	۶۰۰	۵	۳,۰۰۰
۲	خط انتقال برق (بخش عمده انجام شده)	km	تاسیسات	۲	۲,۵۰۰	۵,۰۰۰
۳	انواع کابل برق و تجهیزات روشنایی	m	تاسیسات	۴۰,۰۰۰	۱	۴۰,۰۰۰
۴	هزینه تابلوها و تجهیزات برقی مربوطه	عدد	تاسیسات	۳۰	۳۵۰	۱۰,۵۰۰
۵	دیزل ژنراتور	دستگاه	تاسیسات	۱	۳۵,۰۰۰	۳۵,۰۰۰
۶	موتور برق اضطراری	دستگاه	تاسیسات	۱۵	۶۰۰	۹,۰۰۰
۷	انشعاب آب	-	تاسیسات	۱	۴,۰۰۰	۴,۰۰۰
۸	سایر تجهیزات انتقال آب	عدد	تاسیسات	۱	۱۲,۰۰۰	۱۲,۰۰۰
۹	مسیر اب رسانی بیرونی (لوله دو اینچ)	m	تاسیسات	۵,۵۰۰	۲۰	۱۱,۰۰۰
۱۰	لوله کشی انتقال آب آشامیدنی، آب آتشنشانی داخلی (لوله ۲ اینچ)	m	تاسیسات	۴,۰۰۰	۵۰	۲۰,۰۰۰
۱۱	پمپ و تجهیزات پمپاژ آب	دستگاه	تاسیسات	۱۵	۳,۰۰۰	۴۵,۰۰۰
۱۲	لوله کشی آب ۵ اینچ	متر	تاسیسات	۵,۰۰۰	۶	۳۰,۰۰۰
۱۳	مخزن آب (۱۰۰۰۰ لیتری)	عدد	تاسیسات	۱۵	۲۵۰	۳,۷۵۰
۱۴	مسیرهای جمع آوری آب باران	m	تاسیسات	۴,۰۰۰	۱.۲	۴,۸۰۰
۱۵	مسیر انتقال فاضلاب انسانی	m	تاسیسات	۳۰۰	۵۰	۱,۵۰۰
۱۶	چاه دفع فاضلاب انسانی (سه حلقه)	m	تاسیسات	۳۶	۴۰	۱,۴۴۰
۱۷	سایر لوله کشی ها (برق و غیره)	m	تاسیسات	۶۰۰	۵۰	۳,۰۰۰
۱۸	تجهیزات آتشنشانی، ایمنی و بهداشت و ...	کیسول	تاسیسات	۴۰	۲۰	۸۰۰
۱۹	لوله کشی گاز	m	تاسیسات	۶,۰۰۰	۵	۳۰,۰۰۰
۲۰	انشعاب گاز	-	تاسیسات	۳	۴,۰۰۰	۱۲,۰۰۰
۲۱	کنترلر گاز (دیافراگمی) اصلی و تجهیزات مربوطه و نصب	-	تاسیسات	۳	۶,۰۰۰	۱۸,۰۰۰
۲۲	خط انتقال گاز	m	تاسیسات	۳,۰۰۰	۴۲	۱۲۶,۰۰۰
۲۳	آبگرمکن و شوفاز	دستگاه	تاسیسات	۴	۳۰۰	۱,۲۰۰
۲۴	سیستم های تهویه دستشویی ها و حمام	فن	تاسیسات	۴۰	۳۰	۱,۲۰۰
۲۵	کولر گازی	Set	تاسیسات	۱۵	۸۰۰	۱۲,۰۰۰
۲۶	جک پالت حمل داخلی	دستگاه	وسایط نقلیه	۱۵	۶۰	۹۰۰
۲۷	لیفتراک ton ^۳	دستگاه	وسایط نقلیه	۳	۱۸,۰۰۰	۵۴,۰۰۰
۲۸	وانت	دستگاه	وسایط نقلیه	۱۵	۷,۰۰۰	۱۰۵,۰۰۰
۲۹	سواری	دستگاه	وسایط نقلیه	۱۰	۸,۰۰۰	۸۰,۰۰۰
۳۰	ابزار آلات و تجهیزات آزمایشگاهی و کارگاهی	دستگاه	تجهیزات آزمایشگاهی	۳	۲۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰
۳۱	فرغون، بیل کلنگ، ابزار آلات کاشت، داشت و برداشت	دستگاه	تجهیزات کارگاهی	۷۶۰	۶۰۰	۴۵۶,۰۰۰
۳۲	سیستم دوربین مدار بسته - سیستم داده های محیطی	Set	تجهیزات اداری	۱۵	۳۰۰۰	۱,۸۴۰
۳۳	وسایل اداری	Set	تجهیزات اداری	۳۵	۱,۲۰۰	۴۲,۰۰۰
۳۴	وسایل رستوران	Set	تجهیزات اداری	۳۹۶	۳۰۰	۱۱۸,۸۰۰
۳۵	وسایل درمانگاهی	Set	تجهیزات اداری	۱	۷,۵۰۰	۷,۵۰۰
۳۶	سایر تاسیسات جانبی	-	تاسیسات	۱	۷۰,۶۱۰	۷۰,۶۱۰
	جمع					۱,۴۸۰,۰۰۰

۳-۲-۳- مواد اولیه

هزینه های مواد اولیه با توجه به الگوی کشت در هر سال می تواند متفاوت باشد.

جدول (۶) : هزینه مواد اولیه تولید محصول

ردیف	شرح / عنوان	واحد خرید	مقدار مصرف	میانگین قیمت واحد خرید (ریال)	هزینه در حداکثر ظرفیت (میلیون ریال)
۱	کود نیتراژ، فسفات، آمونیوم، مکمل های بیولوژیک، کندرها و ...	کیلو	۰.۴۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۷۹۶,۰۰۰
۲	بذر / نشای توت فرنگی	عدد	۱۰	۱۰۰,۰۰۰	۱۹۵,۰۰۰
۳	بذر / نشای گوجه فرنگی	عدد	۴	۶۰,۰۰۰	۷۸,۰۰۰
۴	بذر / نشای فلفل	عدد	۴	۸۰,۰۰۰	۱۵۲,۰۰۰
۵	انواع علف کش ها	کیلو	۰.۰۰۰۱	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۹۵
۶	انواع سموم دفع آفات کشاورزی	کیلو	۰.۰۰۰۵	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۹۷۵
۷	کارتن و نایلون بسته بندی توت فرنگی	عدد	۲.۰	۱۲۰,۰۰۰	۳۵۱,۰۰۰
۸	سبد بسته بندی گوجه	عدد	۶	۸۰,۰۰۰	۱۷۳,۳۳۳
۹	کارتن بسته بندی فلفل	عدد	۵	۱۷۰,۰۰۰	۵۱۶,۸۰۰
جمع					۲,۲۶۸,۱۰۳

۳-۲-۴- مدیریت و منابع انسانی

برای احداث مجتمع های گلخانه ای به تعداد ۱۳۱۰ نفر نیروی انسانی در بخش تولید و مدیریت و پشتیبانی به شرح جدول (۷) نیاز خواهد بود.

جدول (۷) : مدیریت و منابع انسانی

ردیف	سطح مهارت	تعداد	میانگین حقوق پایه (ریال)
۱	متخصص	۱۶۰	۱۳۸,۲۹۷,۸۷۲
۲	ماهر	۳۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	غیر ماهر	۸۵۰	۹۲,۰۰۰,۰۰۰

تعداد نیروی کار ماهر مستقیم مورد نیاز:	۳۰۰	نفر
تعداد نیروی کار غیر ماهر مستقیم مورد نیاز:	۸۵۰	نفر
تعداد نیروی متخصص مستقیم مورد نیاز:	۱۶۰	نفر
جمع	۱,۳۱۰	نفر

۴- مالکیت و مجوزهای قانونی

۴-۱- مالکیت زمین

محل مناسب برای اجرای طرح در نزدیکی شهر ماهشهر می باشد. پس از ساخت مجتمع صرفاً حق بهره برداری از سازه های ساخته شده به بهره برداران (کشاورزان با تجربه، دانش آموختگان رشته کشاورزی و سرمایه گذاران با سوابق مناسب) داده می شود. بهره برداران به صورت استیجاری می توانند نسبت به کشت و بهره برداری از تجهیزات و سازه های گلخانه اقدام نمایند.

۴-۲- مالکیت معنوی و امتیازها

تولید و کشت در گلخانه نیاز به تجربه و دانش کشاورزی دارد. بدین منظور حق بهره برداری از گلخانه به افراد دارای صلاحیت (نظیر کشاورزان با تجربه، دانش آموختگان رشته کشاورزی و سرمایه گذاران با سوابق مناسب) داده می شود.

۴-۳- مجوزهای قانونی

به منظور احداث و بهره برداری از گلخانه نیاز به مجوزهای قانونی نظیر (جواز تأسیس و پروانه بهره برداری) از سازمان جهاد کشاورزی استان خوزستان می باشد.

۵- بررسی بازار و رقابت

۵-۱- معرفی بازار هدف

بخش کشاورزی و منابع طبیعی که ۱۵ درصد از تولید ناخالص داخلی، ۲۲ درصد از اشتغال، بیش از ۸۵ درصد نیازهای غذایی و یک سوم از صادرات غیرنفتی کشور را تامین می کند، دارای پتانسیل ها و امکانات بالقوه فراوانی است. توجه به پتانسیل های موجود در بخش کشاورزی و منابع طبیعی و توان و امکانات تولیدی و نیروی انسانی متخصص این بخش، می تواند در دستیابی به توسعه ملی نقش مهمی داشته باشد.

قرار گرفتن بخش زیادی از کشورمان در قلمرو اقلیم خشک و نیمه خشک و کاهش بارندگی ها در دهه گذشته، تمایل به ایجاد مجتمع های گلخانه ای را افزایش داده است. در گلخانه ها به دلیل آن که می توان عوامل رشد از قبیل رطوبت، نور، درجه حرارت و تهویه هوا را کنترل کرد، میزان تولید در آن ۱۰ برابر بیشتر از کشت در فضای آزاد می باشد.

در سال ۱۳۹۹ مساحت گلخانه های کشور بیش از ۹۸۰۰ هکتار بوده است و تعداد کل گلخانه های کشور ۲۲۴۷۷ مورد تخمین زده شده که نسبت به سال ۱۳۹۸ با رشد ۳۰۱ درصدی مواجه شده است. همچنین طبق ارزیابی ها تعداد گلخانه های فعال در کشور به ۲۰۶۳۲ مورد رسیده که نسبت به مدت زمان مشابه سال ۱۳۹۸ با افزایش ۱۰۶ درصدی روبرو بوده است. در بین گلخانه های فعال، ۱۶۰۶۷ گلخانه فقط به گیاهان سالانه اختصاص داشته است. این میزان نسبت به سال ۱۳۹۸ با رشد اندک ۰۴ درصد مواجه بوده است. همچنین طبق برآوردها ۴۱۱۹ گلخانه به پرورش گیاهان سالانه و دائمی توأم اختصاص یافته که نسبت به مدت زمان مشابه سال ۱۳۹۸ با رشد ۶ درصدی روبرو شده است. سهم گلخانه هایی که تنها به پرورش گیاهان دائمی نیز پرداخته اند از سایر زمینه های کاری گلخانه ها کمتر بوده است. طبق داده های اعلام شده از سوی مرکز آمار ایران، تنها ۴۴۶ گلخانه در سال ۱۳۹۹ به کاشت گیاهان دائمی پرداخته اند که البته نسبت به سال ۱۳۹۸ با رشد ۵۰۲ درصد مواجه شده اند. در این بین ۱۸۴۵ مورد گلخانه غیرفعال شناسایی شده که براساس بررسی های صورت گرفته با رشد چشمگیر ۲۴۰۴ درصدی مواجه شده است. طبق آمار مدیریت باغبانی وزارت جهاد کشاورزی، از ۳۰۵ میلیون هکتار گلخانه در دنیا، ۱۶ هزار هکتار آن در ایران قرار دارد که انواع مختلف ساده و پیشرفته داشته و ظرفیت های آن ها از نظر فناوری، کاربرد و غیره متفاوت است. با توجه به ظرفیت ها و مزیت های گلخانه، برنامه ریزی شده است که ۴۸ هزار هکتار گلخانه در افق ۱۰ ساله در ایران ساخته شود.

سطح، میزان تولید محصولات گلخانه ای در سال ۱۴۰۰ به شرح جدول زیر می باشد:

جدول (۸): سطح، میزان تولید محصولات گلخانه ای در سال ۱۴۰۰

نام محصول	میزان تولید کل کشور (تن)	میزان تولید استان خوزستان (تن)	سهم استان خوزستان
خیار	۱,۵۲۵,۲۸۰	۳,۷۰۹	۰,۲۴٪
گوجه فرنگی	۳۶۵,۴۴۸	۱,۷۷۶	۰,۴۹٪
فلفل	۳۱۵,۱۰۹	۱,۴۹۷	۰,۴۸٪
بادمجان	۱۱۰,۵۸۰	۲	۰,۰۰٪
سبزیجات برگی	۵۵,۸۱۵	۲۸	۰,۰۵٪
سایر محصولات جالیزی	۱۲,۷۶۲	۵۲۳	۴,۱۰٪
جمع سبزی و صیفی گلخانه ای	۲,۳۸۴,۹۹۴	۷,۵۳۵	۰,۳۲٪
توت فرنگی	۱۵,۷۶۰	۶۲۲	۳,۹۵٪
سایر میوه ها	۲۶,۸۹۴	۲۰۰	۰,۷۴٪
جمع میوه های گلخانه ای	۴۲,۶۵۴	۸۲۲	۱,۹۳٪
جمع گیاهان دارویی گلخانه	۵,۹۲۴	۰	۰,۰۰٪
جمع محصولات گلخانه	۲,۴۳۳,۵۷۲	۸,۳۵۷	۰,۳۴٪

تولید مستمر، تولید خارج از فصل و تولید کنترل شده از مزایای کشت گلخانه ای است، گردش نقدینگی و مالی گلخانه ها مزیت دیگری برای کشاورزان است؛ چراکه محصولات گلخانه ای بیشتر از فضای باز بوده، بنابراین گردش نقدینگی کشاورز افزایش می یابد. در خصوص میزان صرفه جویی آب در گلخانه های پیشرفته تا ۹۰ درصد است، همچنین هر هکتار گلخانه ۱۰ اشتغال مستقیم فراهم می کند، بنابراین گلخانه ها می توانند اشتغال بالایی را فراهم کنند. افزایش کیفیت محصول تولیدشده در گلخانه ها از طریق کنترل بهتر آفات و بیماری ها، افزایش درآمد در واحد سطح برای تولیدکنندگان محصولات سبزی و صیفی گلخانه ای به دلیل افزایش عملکرد در واحد سطح و قیمت بالای فروش تولید در مقاطع زمانی خارج از فصل) و استفاده از روش های بیولوژیک و کاهش مصرف سموم، امکان بازاریابی مناسب با تنظیم برنامه کشت مطابق نیاز بازار و در نهایت افزایش صادرات و ارزآوری بیشتر با توجه به افزایش کیفی محصول از نتایج مثبت تولید سبزی و صیفی در گلخانه است

۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون

دارد □ ندارد ■

این طرح ایجاد شده و به منظور پوشش نیازهای کشور و صادرات بخش عمده ایی از محصولات گلخانه ای به خارج از کشور تعریف شده است. در حال حاضر زمین مناسب به این طرح اختصاص داده شده است و زیر ساخت های برق و جاده های دسترسی در محل وجود دارد. عملیات تسطیح و آماده سازی زمین صورت گرفته است.

۷- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح

اجرای مراحل طرح تا بهره‌برداری کامل از سازه های گلخانه و سالن های سورتینگ و بسته بندی به مدت ۶ سال به طول خواهد انجامید. در فاز اول طرح حاضر امکان (که از سال ۱۴۰۵ شروع خواهد شد) بهره برداری از ۲۵ درصد سازه های گلخانه امکان پذیر است. برنامه زمان بندی سایر عملیات اجرایی طرح به شرح جدول (۹) برنامه زمان‌بندی زیر ارایه شده است.

جدول (۹): جدول زمان‌بندی اجرای طرح

فعالیت/عملیات اجرایی/سال		۱۴۰۲				۱۴۰۳				۱۴۰۴				۱۴۰۵				۱۴۰۶				۱۴۰۷				۱۴۰۸				۱۴۰۹				
فصل		۱	۲	۳	۴	۱	۲	۳	۴	۱	۲	۳	۴	۱	۲	۳	۴	۱	۲	۳	۴	۱	۲	۳	۴	۱	۲	۳	۴	۱	۲	۳	۴	
انجام مطالعات پیش از سرمایه گذاری																																		
جذب سرمایه گذار و شروع																																		
کسب مجوزهای لازم و اقدام برای تامین مالی																																		
تامین خدمات مهندسی																																		
انتخاب مجری طرح (پیمانکاران)																																		
تجهیز کارگاه																																		
عملیات احداث سازه، پوشش و تجهیز گلخانه																																		
عملیات احداث سرخانه																																		
عملیات ساخت سالن سورت و بسته بندی																																		
آغاز کشت و بهره برداری از (فاز ۱)																																		
آغاز کشت و بهره برداری از (فاز ۲)																																		
آغاز کشت و بهره برداری از (فاز ۳)																																		
آغاز کشت و بهره برداری از (فاز ۴)																																		

۸- برنامه مالی پروژه

۸-۱- برآورد هزینه ها

به طور کلی سرمایه گذاری طرح با توجه به مراحل اجرا و بهره برداری به دو صورت سرمایه گذاری ثابت و سرمایه در گردش اولیه است و سرمایه لازم در دوران قبل از بهره برداری و ایجاد طرح از طریق سرمایه ثابت و سرمایه لازم در دوران بهره برداری از طریق سرمایه در گردش تامین می شود. سرمایه گذاری ثابت طرح شامل هزینه های سرمایه گذاری در زمین، محوطه سازی و ساختمان، ماشین آلات و تجهیزات، تأسیسات، تجهیزات اداری و مخارج پیش از تولید است. این نوع از هزینه ها در ابتدای طرح و قبل از بهره برداری صورت گرفته و در طول عمر طرح با توجه به عمر مفید آن ها مستهلک می شوند. سرمایه در گردش شامل سرمایه مورد نیاز در دوران بهره برداری از طرح است. سرمایه در گردش یک واحد تولیدی عبارت است از مجموعه امکانات، موجودی ها و کار در جریان تکمیل و نیز نقدینگی جهت به کارگیری و بهره برداری از سرمایه گذاری ثابت به منظور حفظ، تداوم و استمرار عملیات مورد نیاز است. تعیین مبنای میزان موجودی ها، کار در جریان ساخت و مطالبات بستگی به شرایط فرآیندهای تأمین، تولید و فروش و محیط کسب و کار دارد. در این بخش ارزیابی و برآورد سرمایه گذاری مورد نیاز انجام طرح (بر مبنای قیمت سال پایه ۱۴۰۲) برآورد و محاسبه شده است.

جدول (۱۰): برآورد هزینه ها

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	سرمایه گذاری ثابت	۱۷,۶۳۶,۲۰۰
۲	سرمایه در گردش	۲,۳۷۰,۰۲۱
۳	هزینه سالیانه تولید	۶,۸۰۵,۲۲۷
۴	استهلاک سالیانه سرمایه گذاری	۱,۴۸۹,۲۹۶
۵	برآورد کل سرمایه مورد نیاز	۲۰,۰۰۶,۲۲۱
۶	قیمت تمام شده برای واحد محصول (به تفکیک انواع محصول)	-
۷	توت فرنگی (ریال/کیلوگرم)	۳۷۵,۵۵۷
	گوجه فرنگی (ریال/کیلوگرم)	۱۶۹,۰۰۱
	فلفل دلمه ای (ریال/کیلوگرم)	۱۴۴,۵۴۰

جدول (۱۱): برآورد سرمایه گذاری ثابت (هزینه های سرمایه ای)

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)	
۱	هزینه خرید زمین	۰	
۲	محوطه سازی و بهبود زمین	۲۶۴,۰۰۰	
۳	عملیات عمرانی و احداث ساختمان ها	۱۰,۸۵۷,۹۰۰	
۴	ماشین آلات و تجهیزات تولیدی	۳,۷۹۰,۰۰۰	
۵	تجهیزات خدماتی و جانبی	۱,۵۰۲,۰۰۰	
۶	تجهیزات حفاظتی و محیط زیستی	۰	
۷	هزینه های سربار	۰	
۸	مخارج پیش از تولید به شرح جدول (۱۳)	مطالعات پیش از سرمایه گذاری	۱۷,۱۴۰
		مدیریت و سازماندهی پروژه	۴۳۷,۹۲۷
		تحصیل تکنولوژی	۴۰,۱۳۳
۹	هزینه های پیش بینی نشده	۷۲۷,۱۰۰	
	جمع	۱۷,۶۳۶,۲۰۰	

اقلام عمده در تعیین سرمایه در گردش عبارتند از:

- مواد اولیه (داخلی و خارجی): به منظور جلوگیری از وقفه در جریان تولید با توجه به نوع صنعت، میزان تولید، منبع و نحوه تأمین مواد، فاصله زمانی لازم از مرحله سفارش تا مرحله دریافت مواد، زمان تحویل و حمل آن، میزان مواد اولیه، کمکی و بسته بندی مورد نیاز به عنوان یکی از اقلام سرمایه در گردش و مدت زمان ذخیره آن برای یک دوره، تعیین می گردد. در طرح حاضر دوره پوشش موجودی مواد معادل ۱۲۰ روز در نظر گرفته شده است.

- کالای ساخته شده و در جریان ساخت: با در نظر گرفتن مراحل و روش تولید، مدت زمان لازم برای ساخت کالا و نگهداری آن در انبار بررسی شده و هزینه های مربوط به آن به عنوان سرمایه در گردش منظور می شود. در طرح حاضر دوره پوشش برای کالای در جریان ساخت و کالای ساخته شده لحاظ نشده است.

- مطالبات وجوه مورد انتظار از کالای به فروش رفته که وصول آنها در کوتاه مدت اتفاق می افتد. مدت زمان کسب وجوه مورد انتظار باید معین شود. در طرح حاضر با توجه به شرایط بازار ایران نقدی در نظر گرفته شده است.

- تنخواه گردان جهت پرداخت هزینه های جاری شرکت مدت زمانی به عنوان موجودی نقدی یا تنخواه گردان در محاسبه سرمایه در گردش براساس هزینه های تولید (بدون در نظر گرفتن هزینه های تولید مواد اولیه و استهلاک) منظور می شود. در طرح حاضر معادل ۱۲ روز در نظر گرفته شده است.

جدول (۱۲): برآورد سرمایه در گردش (هزینه های تولیدی)

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	موجودی مواد	۴۹۲,۰۰۶
۲	کالای در جریان ساخت	۰
۳	کالای ساخته شده	۰
۴	حساب های دریافتی	۰
۵	موجودی نقد و تنخواه	۷۴۳,۵۴۲
۶	(حساب های پرداختی تجاری)	۰
	جمع	۱,۲۳۵,۵۴۷

جدول (۱۳): جزئیات هزینه های قبل از بهره برداری (مخارج پیش از تولید)

ردیف	شرح	توضیحات / مشخصات	جمع هزینه (میلیون ریال)
۱	تأسیس شرکت، ثبت	-	۲۰۰
۲	هزینه اخذ مجوزها / پروانه تولید	-	۶۰۰
۳	هزینه های مطالعات، مشاوره، تحقیق و توسعه، مسافرت و بازدید و شرکت در نمایشگاه های داخلی و ...	یک هزارم هزینه های سرمایه گذاری پروژه	۱۷,۱۴۰
۴	هزینه های بیمه تسهیلات	معادل ۲ در هزار دارایی های ثابت استهلاک پذیر	۳۴,۲۸۰
۵	هزینه کارشناسی بانک، نظارت بر تسهیلات، انعقاد قرارداد	هزینه کارشناسی ۰.۵ در هزار تسهیلات، نظارت بر تسهیلات ۱.۵ در هزار + انعقاد قرارداد ۱ درصد تسهیلات	۰
۶	هزینه های نقشه کشی و نظارت عالی	معادل ۲ در هزار هزینه های پیمانی	۲۹,۸۲۰
۷	سایر	هزینه های آموزش پرسنل	معادل ۷ روز حقوق پرسنل
		حقوق و دستمزد دوران ساخت	معادل حقوق و دستمزد تعداد ۷۵ نفر طی ۴۸ ماه
	سایر هزینه ها	۲.۰٪	۹,۷۲۷
	جمع	-	۴۹۵,۲۰۰

۸-۲- برآورد درآمدها

با توجه به برنامه تولید مبلغ کل فروش طرح در سال ۱۴۰۵ به قیمت های ثابت سال ۱۴۰۲ معادل ۷۲۶ میلیارد ریال پیش بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۲,۱۰۶ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت.

جدول (۱۴): درآمدهای پروژه در ۵ سال اول پس از بهره برداری

ردیف	موضوع	فصل ۱	فصل ۲	فصل ۳	فصل ۴	جمع سال ۱	سال ۲	سال ۳	سال ۴	سال ۵
۱	توت فرنگی	۱۸۱	۱۸۱	۱۸۱	۱۸۱	۷۲۶	۱,۷۰۱	۲,۶۴۶	۲,۲۶۸	۲,۱۰۶
۲	گوجه فرنگی	۲۸۴	۲۸۴	۲۸۴	۲۸۴	۱,۱۳۸	۱,۴۶۳	۲,۷۳۰	۱,۹۵۰	۳,۸۰۰
۳	فلفل دلمه ای	۲۹۳	۲۹۳	۲۹۳	۲۹۳	۱,۱۷۰	۲,۵۲۷	۳,۲۷۶	۳,۳۷۰	۳,۷۴۴
	جمع	۷۵۸	۷۵۸	۷۵۸	۷۵۸	۳,۰۳۳	۵,۶۹۱	۸,۶۵۲	۷,۵۸۸	۹,۶۵۰

۸-۳- مدت زمان بهره برداری پروژه

دوران ساخت و ساز کل سازه های طرح معادل ۴۸ ماه و شروع آن از فروردین سال ۱۴۰۳ در نظر گرفته شده است. با توجه به طولانی بودن دوره ساخت بهره برداری از طرح از سال ۱۴۰۵ با ۲۵ درصد سازه ساخته شده در نظر گرفته شده است. مدت زمان بهره برداری از پروژه نیز معادل ۱۰ سال در نظر گرفته شده است.

جدول (۱۵): افق برنامه ریزی طرح / پروژه

شرح	ماه	سال
زمان بررسی طرح	۲	۱۴۰۲ /
شروع دوران ساخت طرح	۱	۱۴۰۳ /
شروع دوران بهره برداری	۱	۱۴۰۵ /
پایان دوران بهره برداری (مورد بررسی)	۱۲	۱۴۱۴ /

مدت ساخت و ساز / تجهیز تا بهره برداری از طرح (ماه)	دوران بهره برداری اولیه (ماه)	دوران بهره برداری طرح (مدت سال)
۴۸	۱۲	۱۰

۴-۸- تحلیل نقطه سر به سری

از دید اقتصادی تحلیل نقطه سر به سری تکنیک مهمی است که جهت مطالعه روابط بین هزینه ها، درآمد و سود به کار می رود و طبق تعریف نقطه سر به سری نقطه ای است که در آن بهره برداری از طرح نه سود و نه زیان ایجاد می کند. به عبارت دیگر تحلیل نقطه سر به سری، نقطه ای را تعیین می کند که در آن درآمد فروش برابر با هزینه های تولید است و بدین ترتیب جهت تجزیه و تحلیل این موضوع که تغییر حجم محصول چه اثری بر سود خواهد داشت مورد استفاده قرار می گیرد. در ادامه نقطه سر به سری برای ۱۰۰ درصد ظرفیت عملی (سال ۱۴۱۰ به بعد) محاسبه می گردد.

$$\text{نقطه سر به سری ریالی} = \frac{\text{کل هزینه های ثابت}}{1 - \frac{\text{کل هزینه های متغیر}}{\text{فروش}}} = \frac{F_C}{S - V_C}$$

نقطه سر به سری مقداری

$F_C =$ بهای فروش یک واحد $S =$ تعداد فروش $Q =$ هزینه های متغیر یک واحد $V_C =$ هزینه های ثابت

$$\begin{aligned} \text{نقطه سر به سری ریالی} &= \frac{2,966,376}{1 - \frac{3,622,345}{12,722,500}} = \frac{2,966,376}{0.272} = 10,905,794 \text{ ریالی} \\ \text{نسبت سر به سر} &= \frac{4,147,151}{12,722,500} = 32.6\% \end{aligned}$$

جدول (۱۶): پیش بینی نقطه سر به سر فعالیت طرح (میلیون ریال)

ردیف	شرح	برداری بهره ۱۴۰۵	برداری بهره ۱۴۰۶	برداری بهره ۱۴۰۷	برداری بهره ۱۴۰۸	برداری بهره ۱۴۰۹	برداری بهره ۱۴۱۰
۱	درآمد فروش	۳,۰۳۳,۳۵۰	۵,۶۹۰,۷۰۰	۸,۶۵۲,۰۰۰	۷,۵۸۷,۶۰۰	۹,۶۵۰,۰۰۰	۱۲,۷۲۲,۵۰۰
۲	هزینه های متغیر	۱,۹۳۷,۷۰۲	۲,۴۵۰,۰۴۱	۲,۹۹۲,۷۲۲	۲,۸۲۸,۸۰۴	۳,۱۲۸,۹۶۰	۳,۶۲۴,۳۱۵
۳	حاشیه سود	۱,۰۹۵,۶۴۸	۳,۲۴۰,۶۵۹	۵,۶۵۹,۲۷۸	۴,۷۵۸,۷۹۶	۶,۵۲۱,۰۴۰	۹,۰۹۸,۱۸۵
۴	نسبت حاشیه سود شامل هزینه های تامین مالی (%)	۳۶	۵۷	۶۵	۶۳	۶۸	۷۲
۵	هزینه های ثابت	۹۴۱,۸۲۷	۱,۶۴۲,۲۳۳	۲,۵۳۴,۳۰۱	۲,۴۳۳,۷۴۸	۲,۷۴۲,۵۲۵	۲,۹۶۶,۸۸۴
۶	هزینه های تامین مالی	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۷	ارزش فروش در سرسری با لحاظ هزینه مالی	۲,۶۰۷,۴۹۲	۲,۸۸۳,۸۱۴	۳,۸۷۴,۴۸۳	۳,۸۸۰,۴۵۸	۴,۰۵۸,۴۵۸	۴,۱۴۸,۷۵۹
۸	نسبت سر به سر با لحاظ هزینه های مالی (%)	۸۶.۰	۵۰.۷	۴۴.۸	۵۱.۱	۴۲.۱	۳۲.۶
۹	ارزش فروش در سرسری بدون لحاظ هزینه مالی	۲,۶۰۷,۴۹۲	۲,۸۸۳,۸۱۴	۳,۸۷۴,۴۸۳	۳,۸۸۰,۴۵۸	۴,۰۵۸,۴۵۸	۴,۱۴۸,۷۵۹
۱۰	نسبت سر به سر بدون هزینه های مالی (%)	۸۶.۰	۵۰.۷	۴۴.۸	۵۱.۱	۴۲.۱	۳۲.۶

• بر مبنای محاسبات کامفار

- بر مبنای محاسبات نرم افزار کامفار نقطه سر به سر ریالی با احتساب هزینه های عملیاتی و غیر عملیاتی در حد ۴،۴۱۸ میلیارد ریال می باشد و در ۳۲.۶ درصد ظرفیت عملی به دست خواهد آمد.
- در فرمول فوق الذکر نقطه سر به سر از رابطه بین هزینه های ثابت و تفاوت قیمت فروش واحد و هزینه های متغیر واحد تعیین می شود. با توجه به رابطه نقطه سر به سر سه نتیجه عملی از تحلیل آن حاصل می گردد:
 - هر قدر هزینه های ثابت بالاتر باشد نقطه سر به سر نیز بالاتر خواهد بود.
 - هر قدر تفاوت بین قیمت فروش واحد و هزینه های عملیاتی متغیر بیشتر باشد نقطه سر به سر پایین تر خواهد بود و در این حالت هزینه های ثابت از طریق تفاوت بین قیمت فروش واحد و هزینه های متغیر واحد سریع تر جذب می شود.
 - یک نقطه سر به سر بالا نامناسب است، زیرا شرکت را در مقابل تغییرات سطح تولید (فروش) آسیب پذیر می سازد.

۵-۸- تحلیل هزینه - فایده

در تحلیل پروژه ها یکی از متداول ترین روش ها نسبت منافع به مخارج (*Cost Ratio-Benefit*) است در این روش نسبت ارزش کنونی منافع احتمالی به ارزش کنونی مخارج بدست می آید. در صورتی که این نسبت بزرگ تر از یک باشد، طرح دارای توجیه اقتصادی جهت اجرا می باشد. از لحاظ این شاخص طرح حائز شرایط مطلوب می باشد.

معیار خالص ارزش فعلی طرح (*Net Present Value*) یکی از دیگر روش های ارزیابی است که به صورت رابطه ی زیر محاسبه می شود:

ارزش حال کل هزینه دوره اجرا و بهره برداری - ارزش حال کل درآمد اجرا و بهره برداری = NPV

ارزش فعلی ارزش اسقاط دارایی های ثابت + سرمایه گذاری اولیه - ارزش فعلی جریانات نقدی آتی = NPV

خالص ارزش فعلی طرح در نرخ تنزیل ۲۰ درصد، بالغ بر ۱,۹۶۹ میلیارد ریال می باشد که مثبت بودن آن نشان دهنده ی توجیه پذیری اقتصادی طرح است.

یکی از دیگر روش های بررسی و ارزیابی طرح های سرمایه گذاری، روش نرخ بازگشت داخلی و یا نرخ بازدهی داخلی (*Internal Rate of Return*) است. در حقیقت نرخ بازدهی داخلی نرخ سود یا نرخ تنزیلی است که در آن ارزش فعلی کلیه ی منافع طرح، معادل ارزش فعلی مخارج آن می شود. با توجه به محاسبات انجام شده نرخ بازدهی داخلی طرح ۲۳.۳ درصد برآورد می شود و در مقایسه با حداقل سود مورد انتظار (*Minimum Attractive Rate of return*)، مطلوب می باشد.

جدول (۱۷): شاخص های بازدهی پروژه

شاخص / معیار	مقدار	واحد سنجش
ارزش حال کل هزینه دوره اجرا و بهره برداری	۳۵,۷۷۲,۶۲۱	میلیون ریال
ارزش حال کل درآمد اجرا و بهره برداری	۳۷,۷۴۱,۱۸۵	میلیون ریال
خالص ارزش فعلی (NPV)	۱,۹۶۸,۵۶۴	میلیون ریال
نسبت درآمد به هزینه (B/C)	۱,۰۶	-
نرخ بازده داخلی (IRR)	۲۳,۳٪	درصد
شاخص سود آوری (PI)	۰,۱۴	ریال به ازای هر یک ریال سرمایه گذاری
دوره بازگشت سرمایه عادی (سال)	سال ۴,۲۹	سال پس از بهره برداری

شاخص سودآوری (*Profitability Index*) نشان می دهد که در ازای هر یک واحد پول که برای طرح سرمایه گذاری می گردد، چه مقدار سود اقتصادی در طول عمر طرح بدست خواهد آمد.

دوره بازگشت سرمایه (*Project Investment Payback Period*) عبارتست از مدت زمان کسب سرمایه اولیه پروژه از محل عایدات آن. به عبارت دیگر دوره بازگشت سرمایه نشان دهنده مدت زمانی است که طول می کشد تا سرمایه گذاری اولیه مورد باز یافت قرار گیرد. این معیار سرعت بازگشت پول و قدرت محافظت پروژه را در مقابل ریسک نشان دهد. دوره بازگشت (ساده) طرح با توجه به محاسبات برابر با ۴.۲۹ سال پس از بهره برداری (برابر با سال ۱۴۱۰) برآورد می شود.

۶-۸- انجام آنالیز حساسیت پروژه

در تحلیل حساسیت طرح ها (*Sensitivity Analysis*)، درصد تغییرات نرخ بازدهی داخلی طرح (IRR) نسبت به تغییر در برخی پارامترها و متغیرهای اساسی طرح سنجیده می شود. در این طرح تحلیل بر اساس متغیرهای عمده ای چون درآمد فروش هزینه های ثابت طرح و هزینه های عملیاتی طرح صورت می گیرد. در جدول (۱۸) نتایج تحلیل حساسیت صورت گرفته در خصوص متغیرهای درآمد فروش، دارایی های ثابت و هزینه های عملیاتی آمده است.

الف) درآمد فروش

تغییرات در درآمد فروش عمدتاً ناشی از تغییر در دو متغیر میزان فروش برنامه ریزی شده و قیمت فروش محصول است. نتایج تحلیل حساسیت طرح در خصوص درآمد فروش نشان می دهد؛ ۲۰ درصد افزایش درآمد فروش طرح، نرخ بازدهی داخلی طرح از ۲۳.۳ درصد به ۲۵ درصد افزایش خواهد یافت. بالعکس در صورت ۲۰ درصد کاهش در درآمد فروش، نرخ بازدهی داخلی طرح به ۲۱ درصد تنزل می یابد.

1- The period of time required to recover the project investment from net income, measured in years

جدول (۱۸): جدول آنالیز حساسیت (درصد تغییرات IRR ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی)

درصد تغییرات	درآمد فروش	هزینه‌های سرمایه‌گذاری	هزینه‌های عملیاتی
-۲۰٪	۱۳٪	۲۹٪	۲۸٪
-۴٪	۲۱٪	۲۴٪	۲۴٪
۰٪	۲۳.۳٪	۲۳.۳٪	۲۳.۳٪
۴٪	۲۵٪	۲۲٪	۲۲٪
۲۰٪	۳۲٪	۱۹٪	۱۹٪

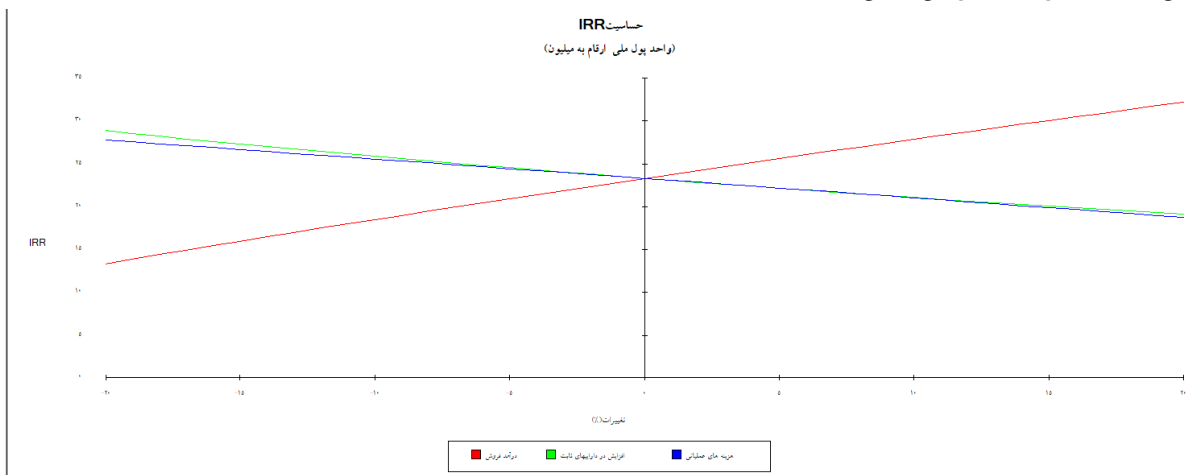
ب) دارایی‌های ثابت طرح

تغییر در دارایی‌های ثابت طرح، ناشی از تغییر در هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری اولیه طرح است. نتایج تحلیل حساسیت طرح در قبال تغییرات هزینه‌های ثابت طرح صورت گرفته است و نشان می‌دهد؛ در صورت ۲۰ درصد افزایش پیش‌بینی نشده در هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت طرح، نرخ بازدهی داخلی از ۲۳.۳ درصد به ۱۹ درصد کاهش خواهد یافت. بر عکس در صورت کاهش ۲۰ درصدی در هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت طرح، نرخ بازدهی داخلی طرح افزایش و به ۲۹ درصد خواهد رسید.

ج) هزینه‌های عملیاتی طرح

هزینه‌های عملیاتی طرح یکی دیگر از مواردی است که تحلیل حساسیت طرح در خصوص تغییرات آن بسیار ضروری می‌باشد و می‌بایستی تغییرات پیش‌بینی نشده و احتمالی آن را مورد بررسی قرار داد.

تغییر در هزینه‌های عملیاتی طرح عمدتاً ناشی از تغییرات در مقادیر هزینه مواد اولیه، هزینه ملزومات، تغییر در هزینه نیروی انسانی و نهایتاً تغییر در سایر هزینه‌های سربار طرح‌ها می‌باشد. تغییر این پارامترها می‌تواند در اثر تغییر ضرائب فنی تولید محصول و یا تغییر در بهای خرید آن‌ها حادث شود. تحلیل حساسیت صورت گرفته در خصوص طرح حاضر حاکی است؛ در صورت ۲۰ درصد افزایش در هزینه‌های عملیاتی طرح نرخ بازدهی طرح به ۲۲ درصد کاهش خواهد یافت. در حالت معکوس در صورتی که مجموع هزینه‌های عملیاتی طرح ۲۰ درصد کاهش یابد، نرخ بازدهی داخلی طرح به مقدار ۲۸ درصد افزایش خواهد یافت. در نهایت نتایج تحلیل حساسیت طرح نشان می‌دهد؛ طرح حاضر نسبت به تغییرات در درآمد فروش (تغییر در مقدار فروش و یا قیمت فروش) حساسیت بسیار بالایی از خود نشان می‌دهد و در این خصوص می‌بایستی ملاحظات بیشتری صورت گیرد.



شکل (۷): نمودار درصد تغییرات IRR ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی

همان‌گونه که ملاحظه می‌شود، شیب منحنی تغییرات IRR نسبت به تغییرات درآمد فروش در مقایسه سایر آیتم‌ها بیشتر است و شیب منحنی تغییرات IRR نسبت به تغییرات در دارایی‌های ثابت کمتر است که نشان دهنده‌ی حساسیت بیشتر نرخ بازدهی داخلی طرح نسبت به درآمد فروش و حساسیت کمتر آن نسبت به هزینه‌های عملیاتی و دارایی‌های ثابت است.

۸-۷- جمع بندی

اجرای طرح با احداث سازه گلخانه به مساحت ۱۰۷ هکتار و انجام ساخت و ساز جهت ساخت (سوله سورتینگ، سردخانه و ...) در زیر بنایی بالغ بر ۲۱,۰۵۰ متر مربع برنامه ریزی شده است. کل سرمایه گذاری در زمین و ساختمان بالغ بر ۱۴,۵۵۸ میلیارد ریال و کل سرمایه گذاری در تجهیزات اصلی و جانبی بالغ بر ۲,۳۱۹ میلیارد ریال برآورد شده است. کل هزینه های قبل از بهره برداری نیز بالغ بر ۴۹۵ میلیارد ریال برآورد می شود با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر ۱۷,۶۳۶ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۲,۳۷۰ میلیارد ریال است. کل سرمایه گذاری طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش بینی شده است.

فروش طرح در سال برنامه تولید در دوران بهره برداری طرح به قیمت های ثابت معادل ۳,۰۳۳ میلیارد ریال پیش بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۱۲,۷۲۳ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۵ معادل ۱۵۴ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می یابد و حداکثر به حدود ۶,۱۳۱ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالیانه طرح بالغ ۳,۷۶۰ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۴۲.۲ درصد پیش بینی شده است. نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز، ۲۳.۳ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (PBP) نیز حداکثر ۴.۲۹ سال پس از بهره برداری برآورد می گردد. همچنین خالص ارزش فعلی جریانات نقدی طرح (NPV) مثبت بوده و با در نظر گرفتن نرخ بهره انتظاری ۳۰ درصد برابر با ۱,۹۶۸ میلیارد ریال می باشد.

وضعیت نقدینگی طرح و نیز پرداخت سود سهام به سهامداران از محل وجوه شرکت نیز مناسب می باشد. بنابراین در صورت تحقق مفروضات و پیش بینی های صورت گرفته، طرح مورد بررسی از سودآوری مطلوب برخوردار بوده و با توجه به نتایج مالی به دست آمده، اجرای آن توصیه می گردد. مباحث اقتصادی طرح به شرح زیر خلاصه شده است.

جدول (۱۹): خلاصه مباحث اقتصادی پروژه

نوع فعالیت	عنوان دقیق فعالیت با ذکر کد (ISIC)	نام محصول تولیدی	ظرفیت اسمی و واحد آن
طرح احداث مجتمع های گلخانه ای	توت فرنگی گوجه فرنگی فلفل دلمه ای (۱۱۳-۰۱۲۸-۰۱۲۵)	توت فرنگی گوجه فرنگی فلفل دلمه ای	۱۰۷ هکتار
طول دوره اجرا (ماه)	کل سرمایه گذاری ثابت (میلیون ریال)	سرمایه در گردش سالانه (میلیون ریال)	نیروی انسانی مورد نیاز (نفر)
۴۸	۱۷,۶۳۶,۲۰۰	۲,۳۷۰,۰۲۱	۱,۳۱۰
نرخ بازده داخلی IRR (درصد)	خالص ارزش فعلی NPV (میلیون ریال)	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منافع به هزینه B/C
۲۳.۳٪	۱,۹۶۸,۵۶۴	۲۰,۰۰۶,۲۲۱	۱.۱
دوره بازگشت سرمایه عادی (سال پس از بهره برداری)	دوره بازگشت سرمایه دینامیک (سال)	نسبت NPV / شاخص بازدهی (ریال به ازای هر یک ریال سرمایه گذاری)	میانگین بازده سرمایه گذاری (ROI)
سال ۴.۲۹	سال ۷.۹۴	۰.۱۴	۱۷
حداکثر فروش سالیانه (میلیون ریال)	میانگین سود سالانه (میلیون ریال)	میانگین حاشیه سود فروش (درصد)	میانگین گردش دارایی ها
سال ۱۰.۹۴	۰	۴۲.۲٪	۰.۴۶

۸-۸- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه

نرخ ارز در زمان ارزیابی به شرح جدول (۲۰) لحاظ شده است. قیمت‌های خرید و فروش تحت قیمت‌های بازار قرار دارد و تا حد زیادی تحت تأثیر افزایش نرخ ارز تعدیل می‌شود. بنابراین نوسانات نرخ ارز در خصوص خرید تجهیزات خارجی تا حدی توسط درآمد حاصل از فروش جبران خواهد شد و نوسانات نرخ ارز تأثیرات کمی بر نتایج ارزیابی خواهد گذاشت. بنابراین در فاز ساخت و ساز و اجرا چنانچه تأمین مالی طرح از طریق منابع ارزی فاینانس خارجی باشد، مقدار منابع مالی مورد نیاز تغییر چندانی نخواهد نمود.

جدول (۲۰): نرخ ارز

واحد سنجش	قیمت واحد	ارز
ریال	۴۱۳,۲۰۴	دلار (USD)
ریال	۴۵۱,۵۳۱	یورو

- نرخ ارز بانک مرکزی، سامانه معاملات ارزی (ETIS) مورخه ۱۴۰۲/۰۵/۲۵

۹- نیازهای سرمایه‌ای، روش تأمین و تضامین

۹-۱- سرمایه ارزی موردنیاز

طرح نیاز ارزی ندارد و کل سرمایه ثابت طرح ریالی است.

جدول (۲۱): سرمایه (ثابت) ارزی مورد نیاز

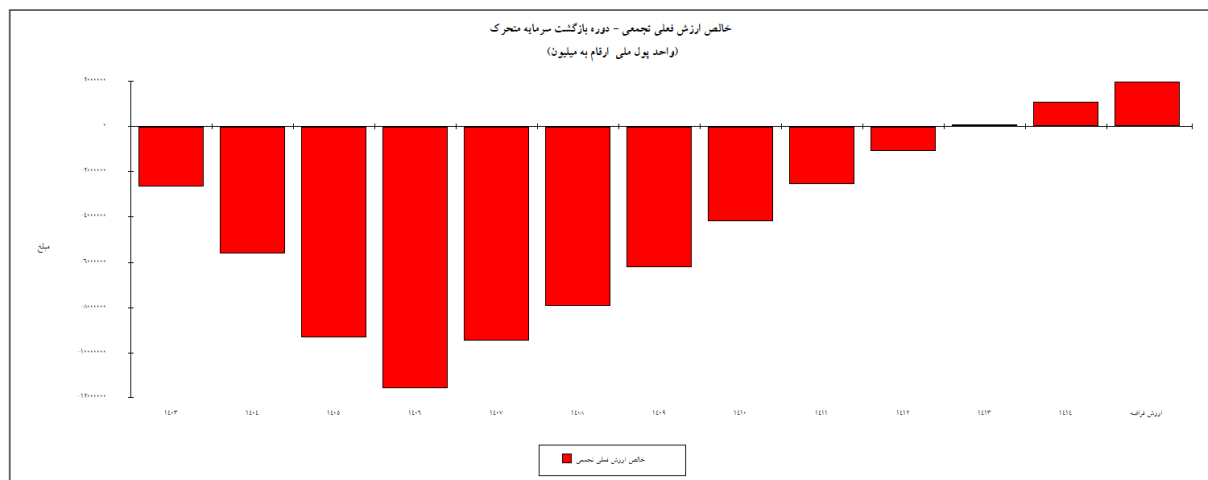
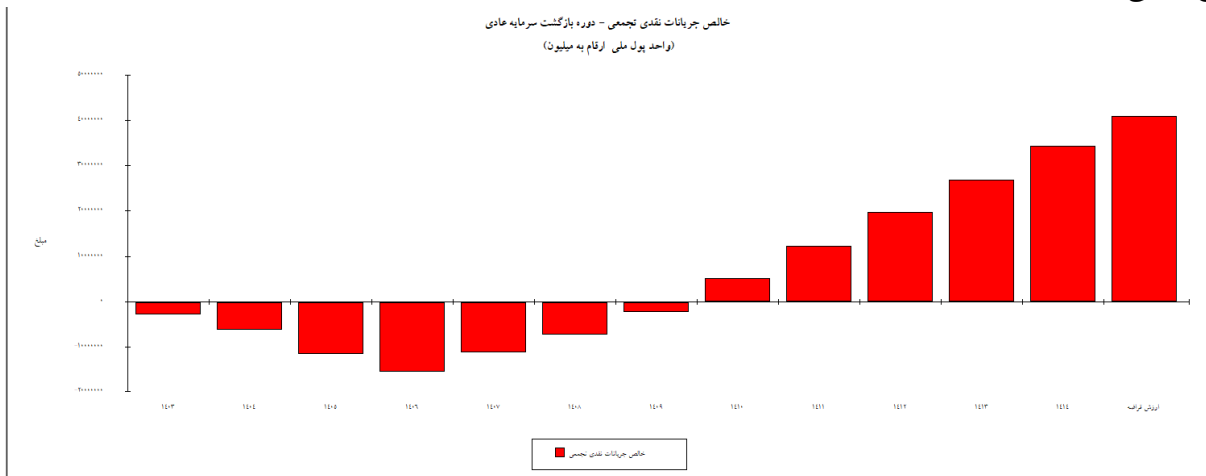
ردیف	سال	میزان ارز مورد نیاز
۱	سال اول (سال ۱۴۰۵)	۰
۲	سال دوم	۰
۳	سال سوم	۰
۴	سال چهارم	۰
۵	سال پنجم	۰

۹-۲- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه مورد نیاز

مشارکت در طرح حاضر و تأمین مالی آن به صورت ایجاد یک شرکت در داخل کشور پیش‌بینی شده است. کل منابع مالی مورد نیاز از طریق آورده سرمایه‌گذار پیش‌بینی شده و به منظور اجرای طرح تسهیلات بانک‌های داخلی لحاظ نشده است.

۳-۹- زمان بازگشت سرمایه

دوره‌ی بازگشت سرمایه مدت زمانی است که سرمایه‌گذاری اولیه طرح از محل وجوه نقد سالانه طرح جبران می‌شود. دوره بازگشت (ساده) طرح با توجه به محاسبات کامفار برابر با ۴.۲۹ سال پس از بهره برداری (برابر با سال ۱۴۱۰) برآورد می‌شود. دوره بازگشت متحرک طرح نیز بالغ بر ۷.۹۴ سال پس از بهره برداری برآورد شده است.



۱۰- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح

حمایت‌های مالی واحدهای تولیدی شامل اعطای تسهیلات بانکی و نحوه بازپرداخت آن‌ها، همچنین معافیت‌های مالیاتی است که در صورت مناسب بودن آن‌ها تسهیل در اجرای طرح می‌شوند و شرایط را برای سرمایه‌گذاری مهیا می‌کند. در ادامه به برخی از این شرایط پرداخته می‌شود.

یکی از تسهیلات بانکی مهم برای واحدهای تولیدی، پرداخت وام بانکی بلند مدت تا ۷۰ درصد سرمایه‌گذاری ثابت توسط بانک‌های دولتی کشور است. این مقدار برای مناطق محروم در صورت استفاده از ماشین‌آلات خارجی تا ۹۰ درصد هم قابل افزایش می‌باشد. نرخ سود تسهیلات ریالی بلند مدت در بخش صنعت ۲۳ درصد است که در صورت خوش‌حسابی قسمتی از سود تسهیلات قابل بازپرداخت می‌باشد - مدت زمان بازپرداخت تسهیلات بانکی بلند مدت با توجه به ماهیت طرح تولیدی، نوع تکنولوژی و امکان صادر شدن محصول تا حداکثر ۸ سال می‌باشد که امکان استفاده از دوره تنفس یک الی دو ساله بازپرداخت اقساط نیز وجود دارد.

یکی دیگر از تسهیلات بانک مهم، وام‌های بانکی کوتاه مدت (۶ الی ۱۲ ماهه) برای استفاده به عنوان سرمایه در گردش مورد نیاز برای انجام فرآیندهای تولید است که شبکه بانکی تا ۷۰ درصد آن را تأمین می‌کند. اخذ تسهیلات کوتاه مدت تا این میزان، منوط به جلب اعتماد بانک‌های عامل و سابقه مطلوب در انجام بازپرداخت تسهیلات دریافتی قبلی است.

برای تشویق سرمایه‌گذاران و هدایت آن‌ها به احداث کارخانجات در مناطق محروم، معافیت‌های مالیاتی در نظر گرفته شده است که برخی از آن‌ها عبارتند از:

- معافیت مالیاتی تا ۱۰ سال برای اجرای طرح در مناطق محروم
- معافیت مالیاتی تا ۴ سال برای اجرای طرح در شهرک‌های صنعتی

سرمایه‌گذاری در طرح در دوران اجرا شامل سرمایه‌گذاری در شهرک‌های توسعه یافته با موضوع فعالیت صنعتی و معدنی است و به دلیل استقرار در محدوده ۳۰ کیلومتری شهرهای با بیش از ۳۰۰ هزار نفر جمعیت، حائز معافیت مالیاتی در نظر گرفته نشده است. لیکن در صورتی که در یکی دیگر از شهرک‌های صنعتی در محدوده بیش از ۳۰ کیلومتری شهرهای با جمعیت بیش از ۳۰۰ هزار نفر مستقر شود، می‌تواند حائز معافیت‌های مالیاتی ماده ۱۳۲ قانون مالیات‌های مستقیم و تا ۴ سال پس از تاریخ بهره‌برداری به میزان ۸۰ درصد معاف از مالیات ماده ۱۰۵ (قانون مالیات‌های مستقیم) باشد.^۱ بر این اساس نرخ مالیات موثر بر عملکرد (سود سالیانه) می‌تواند در ۴ سال اول تا حد ۴ درصد کاهش یابد و پس از آن بر مبنای ۲۰ درصد لحاظ خواهد شد. بدیهی است؛ در صورتی که محل استقرار به ترتیب در یکی از مناطق محروم مشمول ۱۰ سال معافیت ۱۰۰ درصد خواهد بود.

در صورتی که محصولات تولیدی (مشروط اینکه مازاد بر نیاز بازار داخل باشد) در بازارهای خارجی به فروش برسد، می‌تواند مشمول معافیت ماده ۱۴۱ بوده و ۱۰۰ درصد درآمد حاصله از صادرات از شمول مالیات معاف باشد.

بدیهی است؛ در صورتی شخصیت حقوقی مشارکت به صورت سهامی عام تعریف شود و بتواند در دوران بهره‌برداری و جزء شرکت‌های پذیرفته شده در بازار بورس اوراق بهادار محسوب به حساب آید (به نحوی که نقل و انتقال سهام آن از طریق کارگزار بورس انجام قابل انجام باشد) مشمول ماده ۱۴۳ قانون مالیات‌های مستقیم بوده و تا سقف ده درصد از مالیات شرکت بخشوده می‌شود.

در بخش مالیات‌ها: بر اساس ماده ۸۱ قانون مالیاتی کشور درآمد حاصل از کلیه فعالیت‌های کشاورزی، دامپروری، پرورش ماهی و زنبورعسل و پرورش طیور، صیادی و ماهیگیری، نوغانداری، احیاء مراتع و جنگل‌ها، باغات و اشجار از هر قبیل و نخیلات از پرداخت مالیات معاف می‌باشند

۱ - معافیت‌های موضوع این ماده شامل درآمد واحدهای تولیدی و معدنی مستقر در شعاع ۱۲۰ کیلومتری مرکز تهران و ۵۰ کیلومتری مرکز اصفهان ۳۰ کیلومتری مراکز استان‌ها و شهرهای دارای بیش از ۳۰۰ هزار نفر جمعیت (بر اساس آخرین سرشماری) نخواهد بود.

(بیوست شماره ۲)

خلاصه طرح
Summary Sheet

معرفی پروژه	
۱- عنوان طرح :	طرح احداث مجتمع های گلخانه ای
۲- بخش :	تولید
زیر بخش :	کشاورزی
۳- خدمات/ تولیدات	توت فرنگی گوجه فرنگی فلفل دلمه ای
۴- محل اجرای طرح	استان خوزستان، شهرستان ماهشهر
۵- شرح پروژه (زمین، ساختمان، تاسیسات زیربنایی، نحوه تولید و ...):	
<p>اجرای طرح با احداث سازه گلخانه به مساحت ۱۰۷ هکتار و انجام ساخت و ساز جهت ساخت (سوله سورتینگ، سردخانه و ...) در زیر بنایی بالغ بر ۲۱,۰۵۰ متر مربع برنامه ریزی شده است. کل سرمایه گذاری در زمین و ساختمان بالغ بر ۱۴,۵۵۸ میلیارد ریال و کل سرمایه گذاری در تجهیزات اصلی و جانبی بالغ بر ۲,۳۱۹ میلیارد ریال برآورد شده است. کل هزینه های قبل از بهره برداری نیز بالغ بر ۴۹۵ میلیارد ریال برآورد می شود با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر ۱۷,۶۳۶ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۲,۳۷۰ میلیارد ریال است. کل سرمایه گذاری طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش بینی شده است.</p> <p>فروش طرح در سال برنامه تولید در دوران بهره برداری طرح به قیمت های ثابت معادل ۳,۰۳۳ میلیارد ریال پیش بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۱۲,۷۲۳ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۵ معادل ۱۵۴ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می یابد و حداکثر به حدود ۶,۱۳۱ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالیانه طرح بالغ ۳,۷۶۰ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۴۲.۲ درصد پیش بینی شده است. نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز، ۲۳.۳ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (PBP) نیز حداکثر ۴.۲۹ سال برآورد می گردد. همچنین خالص ارزش فعلی جریانات نقدی طرح (NPV) مثبت بوده و با در نظر گرفتن نرخ بهره انتظاری ۳۰ درصد برابر با ۱,۹۶۸ میلیارد ریال می باشد.</p>	
۶- ظرفیت تولید سالانه :	۱۰۷ هکتار

وضعیت پروژه	
۷-	دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل: درصد ۱۰۰٪
۸-	فروش: ۰ میلیارد ریال
-	بازار داخلی پیش بینی شده: ۳۰ درصد
-	بازار خارجی پیش بینی شده: ۷۰ درصد
۹-	کل زمان مورد نیاز برای پروژه (از ابتدا تا زمان شروع فعالیت های تجاری): ۳۶ ماه
۱۰-	وضعیت طرح:
-	امکان سنجی طرح در دسترس است؟
	بلی - امکان سنجی طرح از جنبه های مختلف ارزیابی صورت گرفته است و نتایج امکان سنجی در شاخص های بازار، فنی مهندسی و مالی و اقتصادی مطلوب می باشد.
-	زمین مورد نیاز تهیه شده است؟
	بله - در حال حاضر مجتمع انتخاب و بخشی از عملیات آماده سازی زمین صورت گرفته است. همچنین برخی از زیر ساخت های ضروری نظیر شبکه برق در محل وجود دارد بر اساس معیارهای مکان سنجی این منطقه برای احداث طرح محل مناسبی می باشد. البته برای استقرار در این منطقه ضروری است موافقت های لازم اخذ شود.
-	مجوزهای قانونی (جواز تاسیس، سهمیه ارزی، محیط زیست و غیره) اخذ شده است؟
	به منظور استقرار در بایستی نسبت به اخذ مجوزهای قانونی از سازمان جهاد کشاورزی استان اقدام گردد.
-	قرارداد مشارکت با شریک داخلی یا خارجی منعقد شده است؟
	خیر - تا کنون هیچ گونه قرارداد مشارکتی برای اجرای طرح تهیه نشده است. این طرح ویژگی های لازم را به منظور جذب منابع مالی سهامداران را دارد.
-	با پیمانکار داخلی یا خارجی قراردادی منعقد شده است؟
	خیر تا کنون توافق و یا قراردادی به منظور ساخت و تولید ماشین آلات داخلی و خارجی طرح منعقد نشده است.
-	تسهیلات زیربنایی (برق رسانی، آب رسانی، مخابرات، سوخت، جاده و غیره) فراهم شده است؟
	در صورت استقرار طرح در امکانات زیربنایی آب و برق، جاده و غیره فراهم است.
-	فهرستی از دانش فنی، ماشین آلات، تجهیزات و همچنین شرکت های فروشنده یا سازنده محصول مشخص شده است؟
	تولید و کشت در گلخانه نیاز به تجربه و دانش کشاورزی دارد. بدین منظور حق بهره برداری از گلخانه به افراد دارای صلاحیت (نظیر کشاورزان با تجربه، دانش آموختگان رشته کشاورزی و سرمایه گذاران با سوابق مناسب) داده می شود.
-	قرارداد خرید ماشین آلات، تجهیزات و دانش فنی منعقد شده است؟
	خیر

ساختار مالی					
۱۱- ساختار مالی:					
کل مبلغ به یورو	پول خارجی مورد نیاز	پول داخلی مورد نیاز			شرح
		معادل به یورو	نرخ برابری (یورو به ریال)	میلیون ریال	
۳۹,۰۵۸,۶۶۹	۰	۳۹,۰۵۸,۶۶۹	۴۵۱,۵۳۱	۱۷,۶۳۶,۲۰۰	سرمایه ثابت
۵,۲۴۸,۸۵۵	۰	۵,۲۴۸,۸۵۵	۴۵۱,۵۳۱	۲,۳۷۰,۰۲۱	سرمایه در گردش
۴۴,۳۰۷,۵۲۴	۰	۴۴,۳۰۷,۵۲۴	-	۲۰,۰۰۶,۲۲۱	کل سرمایه گذاری

ارزش ماشین آلات و تجهیزات خارجی:	۰	یورو	-
ارزش ماشین آلات و تجهیزات داخلی:	۱۱,۷۲۰,۱۲۶	یورو	-
ارزش دانش فنی و تخصصی خارجی:	۰	یورو	-
ارزش دانش فنی و تخصصی داخلی:	۰	یورو	-
خالص ارزش فعلی:	۴,۳۵۹,۷۵۴	یورو	در ۱۴۰۳ سال
نرخ بازگشت داخلی:	۲۳.۳٪	درصد	-
دوره بازگشت سرمایه:	سال ۴.۲۹	سال	-
حداقل نرخ سود مورد انتظار:	۲۰٪	درصد	-

اطلاعات کلی طرح	
۱۲- نوع طرح:	<input checked="" type="checkbox"/> تأسیس <input type="checkbox"/> توسعه و تکمیل
- خلاصه وضعیت شرکت / طرح:	-
- نام (اشخاص حقیقی / حقوقی):	-
- فعالیت جاری:	-
- آدرس:	استان خوزستان، شهرستان ماهشهر
- تلفن برقراری تماس:	+۹۸ ۹۱۶ ۶۰۳۵۹۱۲
- پست الکترونیکی:	a.taheri58@gmail.com
- ساختار قانونی پیشنهادی:	<input checked="" type="checkbox"/> خصوصی <input type="checkbox"/> دولتی

لطفاً مستندات زیر را در صورت امکان ارائه فرمایید.	
<input checked="" type="checkbox"/> مطالعه امکان سنجی طرح	<input type="checkbox"/> مجوزهای قانونی (جواز تأسیس، مجوز سرمایه گذاری خارجی و غیره)