

با نام واستعانت از خداوند متعال

جزئیات و روند تهیه گزارش توجیهی اقتصادی، فنی و مالی

در طی چند سال گذشته که در حوزه مشاوره سرمایه گذاری و تهیه طرح های توجیهی و مطالعات امکانسنجی فعالیت داریم، در اغلب موارد شاهد هستیم متقاضی (سرمایه گذار) ادعای پیرنگی در وصف قابلیت های تجاری و مالی طرح خود دارد.

یکی از عواملی که می تواند نقش مثبتی در تعدیل و منطقی نمودن انتظارات هر دو گروه (متقاضی و سرمایه گذار) و در نهایت ایجاد امکان سرمایه گذاری در طرحی با ویژگی های تجاری متعادل اما مثبت داشته باشد، تهیه گزارش طرح توجیهی، مطالعات امکانسنجی و تنظیم طرح کسب و کار است.

بخش طرح تجاری یکی از بخش های مهم کریدور خدمات فناوری تا بازار محسوب می شود که از وظایف اصلی آن تهیه طرح توجیهی، مطالعات امکانسنجی و طرح های کسب و کار به عنوان پیش نیاز تأمین مالی ایده ها و طرح های سرمایه گذاری است.

ما به عنوان یک مشاور سرمایه گذاری می توانیم به همه کسب و کارهای قانونی و مشروع در مقیاس صنایع متوسط و بزرگ کمک کنیم. ارائه ایده سرمایه گذاری، اخذ مجوزهای مرتبط، مطالعه بازار، طرح توجیهی، اخذ زمین، خرید ماشین آلات و نهایتاً اجرای کامل پروژه از جمله کارهایی است که ما انجام می دهیم. با این همه در برخی از صنایع خاص ممکن است ما بهترین انتخاب نباشیم. ما خوشحال می شویم مشخصات پروژه شمارا بدانیم در صورت عدم تناسب به صورت محرمانه به شما اعلام می کنیم و یا در صورت نیاز مشاور متناسب را به شما معرفی می کنیم. قبل از اینکه ما بتوانیم قیمت پروژه شمارا تخمین بزنیم ما نیاز داریم تا شرایط پروژه شمارا بدانیم. اهداف پروژه، زمان بندی، بودجه، اسکوپ میزان آورده شما، میزان سرمایه گذاری و از جمله مواردی هستند که بر حق الزحمه تهیه طرح توجیهی تأثیر می گذارند. عمق پروژه که خود به اهداف پروژه برمی گردد نیز بر قیمت تأثیرگذار است.

لیست پارامترهای مورد ارزیابی در گزارش توجیهی اقتصادی، فنی و مالی

۱- خلاصه گزارش معرفی اجمالی طرح و متقاضی

- هدف از اجرای طرح شامل ظرفیت تولید و اشتغالزایی، محل احداث طرح و...
- سوابق ثبتی شرکت و بررسی توانمندی‌های متقاضی و شرکت
- سرمایه و سهام‌داران شرکت و مدیران اصلی شرکت
- کلیه مجوزهای قانونی اخذ شده برای طرح تا کنون
- بررسی انواع سناریو های سرمایه گذاری در فاز های گوناگون به دو صورت خام فروشی محصولات و محصولات فرآوری شده می باشد.
- کلیه مجوزهای قانونی جهت ترازنیت محصولات در کشور ایران و کشور بازار هدف
- بررسی هزینه های دفتر و انبار در چین و محاسبات مالی احداث دفتر فروش در چین

۲ - بررسی بازار

- معرفی جدول با محصولات
- معرفی کلیه کدهای ISIC متعلق به محصول مورد بررسی
- مشخصات، ویژگی‌ها و تعاریف علمی و تخصصی از منابع و کتب علمی
- استانداردهای بین‌المللی (جهانی) و ملی محصول
- معرفی انواع محصول و کاربردهای آن

الف_ قیمت مواد اولیه و نحوه تأمین آن

- تعیین نحوه تأمین مواد اولیه طرح به لحاظ داخلی و همچنین ذخایر قابل دسترس
- هزینه‌های گمرکی و حمل‌ونقل تا تحویل در درب کارخانه فرآوری (محل اجرای طرح)

ب_ قیمت فروش محصولات طرح

- تعیین قیمت برای محصولات پروژه در داخل کشور و خارج از کشور بصورت خام و فرآوری شده
- تحلیل قیمت محصولات شرکت‌های رقیب (داخلی، خارجی و یا هر دو)
- ارائه قیمت‌های جهانی محصول با احتساب هزینه‌های حمل‌ونقل و هزینه‌های گمرکی به صورت جداگانه در سناریوهای مختلف حمل شامل دریایی، ریلی، جاده ای و...

پ_ تحلیل جایگاه صنعت مورد بررسی در سیاست‌های کلان اقتصادی

- سازگاری اجرای پروژه با مجموع استراتژی‌های کلان اقتصادی
- بررسی جایگاه صنعت در اولویت‌های سرمایه‌گذاری کشور
- بررسی سیاست‌های حمایتی دولت از صنعت مورد بررسی
- مزیت‌های سرمایه‌گذاری در صنعت مورد بررسی
- استانداردهای زیست محیطی صنعت

تـ عرضـه محصولات

- تولید داخلی محصول یا محصولات (بررسی تولیدکنندگان فعلی از لحاظ تنوع تولیدات، ظرفیت تولید و قیمت محصولات تولیدی در بازار)

- صادرات محصولات مورد بررسی در طی سال‌های گذشته و تحلیل نرخ سود گمرکی و تأثیر آن بر قیمت تمام شده محصول

- بررسی شرایط رقابت طرح در بازار هدف و ارائه پیشنهادات و مزیت‌های بازار هدف

- بررسی جایگاه طرح پس از بهره‌برداری در عرضه‌کنندگان فعلی و طرح‌های در حال اجرا

هـ تقاضای محصولات

- تقاضای داخلی

- صادرات

- روند تقاضا بازار داخلی و خارجی به محصولات و پیش‌بینی تقاضا در آینده

جـ بررسی بازار جهانی

- بررسی وضعیت عرضه و تقاضای محصول در منطقه

- بررسی وضعیت عرضه و تقاضای انواع محصولات در جهان

- بررسی وضعیت واردات و صادرات محصول در جهان

- تعیین قیمت فروش قابل رقابت برای بازار هدف برای محصول یا محصولات

- تعیین بهترین حالت برای فروش محصولات به جهت بالابردن درآمد سالیانه طرح

- محاسبه میزان درآمد سالیانه طرح

-ارائه پیشنهادها و عوامل توجیه‌پذیری طرح از نگاه بازار

-معرفی و پیشنهاد ظرفیت هر یک از محصولات تولیدی بر اساس تقاضای بازار و سوددهی

۳_ بررسی‌های فنی

الف_ هدف از اجرای طرح ظرفیت تولید محصول یا محصولات در سال

-مشخص نمودن تعداد روز کاری در سال، شیفت کاری در روز

-برنامه کاری و تولیدی طرح در طول سال

-تکنولوژی و فرایند تولید: روش تولید و نوع فن آوری از عوامل بسیار مهمی است که در اجرای صحیح یک طرح از نقش بسزایی برخوردار است. به‌منظور تولید یک محصول می‌توان از روش‌های مختلفی استفاده نمود. انتخاب روش تولید مناسب با توجه به عوامل مختلفی از جمله منابع در دسترس، فرهنگ صنعتی، مهارت‌های موجود و قابلیت یا شرایط لازم جهت جذب فن آوری موردنظر صورت می‌گیرد.

-پیش‌بینی تولید عملی بر اساس راندمان تولید

-پیش‌بینی تولید بر اساس مبانی ظرفیت

-پیش‌بینی تولید بر اساس راندمان کار

-پیش‌بینی تولید بر اساس مهارت‌های نیروی انسانی

-پیش‌بینی تولید بر اساس دسترسی و تأمین مواد اولیه

-پیش‌بینی تولید بر اساس بازاریابی و سایر عوامل دیگر

ب_ هزینه‌های سرمایه‌گذاری اجرای طرح

سرمایه‌گذاری و کسب‌وکار در این بخش برآورد هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح به تفکیک سرفصل‌های ذیل انجام می‌پذیرد.

-زمین: (برآورد هزینه خرید زمین، هزینه آماده‌سازی زمین و مشخص نمودن ابعاد زمین و جانمایی طرح در یک کروکی) و محل اجرای طرح

-محوطه‌سازی: (برآورد احجام خاک‌برداری و تسطیح، جدول‌بندی، خیابان‌کشی و آسفالت، فضای سبزه دیوارکشی و ...)

-عملیات ساختمانی: (لیست ساختمان‌های موردنیاز طرح، به همراه مساحت هر یک از قسمت‌ها و مشخصات ساختمان‌های موردنیاز)

-ماشین‌آلات و تجهیزات: (لیست ماشین‌آلات و تجهیزات موردنیاز به همراه قیمت تجهیزات)

-تأسیسات: (برآورد برق، آب و سوخت موردنیاز کارخانه به همراه لیست کامل کلیه تجهیزات مکانیکی و برقی شامل پست و ترانس‌ها، روشنایی، کابل‌ها، فاضلاب، هوای فشرده، آبرسانی، سوخت‌رسانی، گرمایش و سرمایش و ...)

-ماشین‌آلات و تجهیزات کمکی و آزمایشگاهی: این اقلام شامل وسایل آزمایشگاه‌ها، تجهیزات تعمیرگاه‌ها، کارگاه‌ها، انبارها، و وسایل ایمنی است. همانند سایر اقلام سرمایه‌گذاری لازم است میزان کیفیت موردنیاز هر یک بررسی شده و برآورد هزینه آن بر اساس مشخصات، تعداد پیشنهادها قیمت و استفاده از موارد مشابه صورت می‌گیرد.

- حقوق انشعابات: در این قسمت باتوجه‌به محاسبه برآورد انشعابات آب، برق، گاز موردنیاز طرح هزینه هر یک محاسبه می‌گردد.

-وسایل نقلیه: وسایل نقلیه موردنیاز جهت رفع نیازهای روزمره کارخانه، انتقال مواد و کالا و رفت‌وآمد کارکنان (در مواقع ضروری) به داخل و خارج کارخانه است. ضمن بررسی نوع، تعداد دستگاه، مشخصات، نحوه تأمین، قیمت هر یک، کل هزینه آن برآورد می‌شود.

- اثاثیه و منصوبات اداری: در این قسمت هزینه‌های تجهیزات و وسایل اداری و خدماتی از جمله اثاثیه اداری، لوازم آشپزخانه و رستوران، تلفن، زیراکس، فکس، کامپیوتر، چاپگر، وسایل نظافت و آبدارخانه، تجهیزات بهداری و ... برآورد می‌گردد.

- هزینه‌های قبل از بهره‌برداری

-مطالعات، تحقیقات و مشاوره سرمایه‌گذاری و کسب‌وکار

-مسافرت و بازدید و هزینه‌های دفتر مرکزی

-دستمزد و حقوق کارکنان در طول زمان اجرای طرح

-آموزش کارکنان تولید جهت بهره‌برداری از طرح در برآورد

-هزینه تولید آزمایشی باتوجه به نوع فعالیت و ضرورت‌های فنی، دوران راه‌اندازی و تولید آزمایشی

-سرمایه در گردش

میزان سرمایه در گردش موردنیاز طرح به تفکیک سر فصل‌های اصلی

ج. برنامه زمان‌بندی اجرای پروژه

-برنامه زمان‌بندی مصارف وجوه موردنیاز طرح در طی دوران ساخت کارخانه

-برنامه زمان‌بندی طرح از شروع تهیه طرح توجیهی و اقدامات اولیه و استارت کامل به همراه درج تاریخ و مدت‌زمان

-ارائه گانت چارت جهت برنامه زمان‌بندی

-پیشنهادها لازم جهت اهداف پروژه

۴_ بررسی های مالی

الف_ پیش بینی نحوه تأمین منابع مالی طرح

- در این بخش پیش بینی منابع مالی طرح به نسبت آورده سهام داران، تسهیلات ریالی، تسهیلات ارزی ارائه می گردد. همچنین سود تسهیلات ارزی و ریالی به شرح ذیل محاسبه می گردد.
- محاسبه نرخ سود تسهیلات ریالی و ارزی بر اساس آخرین مصوبه شورای پول و اعتبار
 - محاسبه نرخ سود تسهیلات ارزی در مورد طرح هایی که در منطقه محروم واقع شده اند.
 - محاسبه بازپرداخت اقساط تسهیلات پس از بهره برداری
 - محاسبه دوره زمانی بازپرداخت اقساط تسهیلات بلندمدت و تسهیلات کوتاه مدت

ب_ پیش بینی درآمدهای دوران بهره برداری

- در این بخش برنامه فروش شرکت و میزان درآمد سالیانه آن در دوران بهره برداری کارخانه بر اساس پیش بینی ظرفیت تولید عملی طرح محاسبه می گردد.

پ_ پیش بینی هزینه های دوران بهره برداری

- در این قسمت پیش بینی هزینه های تولید از سال بهره برداری تا ۱۰ سال پس از بهره برداری به تفکیک هر یک از سرفصل های اصلی طرح محاسبه می گردد و در نهایت قیمت تمام شده محصول محاسبه می گردد.

تـ مواد اولیه، کمکی و بسته‌بندی

-حقوق و دستمزد به همراه تعداد پرسنل موردنیاز و ارائه چارت سازمانی

-هزینه آب، برق و سوخت سالانه

-تعمیر و نگهداری و قطعات یدکی

-هزینه اداری و تشکیلاتی و سربار

-هزینه استهلاک

-هزینه‌های مالی (سود تسهیلات)

ثـ برآورد صورت‌حساب سود (زیان) دوره بهره‌برداری

برآورد صورت‌حساب سود (زیان) دوره بهره‌برداری باعث می‌شود مدیران شرکت‌ها، صاحبان سرمایه، بستانکاران و سرمایه‌گذاران بتوانند از وضع مالی حال و آینده شرکت‌های موردنظر خود آگاه شوند و درباره آن قضاوت کنند. صورت‌حساب سود (زیان) و صورت‌حساب جریان وجوه نقد دربردارنده داده‌ها و اعداد و ارقامی است که در تجزیه و تحلیل صورت‌های مالی از آنها استفاده می‌شود.

جـ شاخص‌ها و نتایج اقتصادی طرح

شامل محاسبه نرخ بازده داخلی IRR، محاسبه نقطه سربه‌سری، محاسبه ارزش افزوده خالص و ناخالص محاسبه هزینه‌های ثابت و متغیر و...

چـ. کليه نسبت‌های مالی طرح

- نسبت‌های جاری
- نسبت‌های پوشش دارایی‌های ثابت
- نسبت‌های نقدینگی
- نسبت‌های ثابت
- نسبت‌های نیروی مالی
- نسبت‌های سودآوری

حـ. بررسی آنالیز حساسیت طرح در حالت‌های مختلف

- بررسی مهم‌ترین نتایج مالی طرح در صورت افزایش و یا کاهش ۵، ۱۰، ۱۵ و ۲۰ درصدی قیمت مواد اولیه
- بررسی مهم‌ترین نتایج مالی طرح در صورت افزایش و یا کاهش ۵، ۱۰، ۱۵ و ۲۰ درصدی قیمت فروش محصولات
- بررسی مهم‌ترین نتایج مالی طرح در صورت افزایش و یا کاهش ۵، ۱۰، ۱۵ و ۲۰ درصدی هزینه سرمایه‌گذاری طرح

۵- نتایف نرم افزار کامفار

یکی از مهمترین ابزارهای تهیه گزارش مالی طرحها استفاده از نرم افزار تخصصی کامفار می باشد که جهت تسهیل و اخذ نتیجه مطلوب تر طراحی و استفاده از آن سازماندهی و محاسبه گزارشات مالی را آسان می سازد. این نرم افزار برای مطالعات امکان سنجی و یا به عبارتی توجیه پذیری و یا عدم توجیه پذیری طرح های صنعتی و معدنی، خدماتی زیربنایی و... طراحی گردیده است. لیست جداول و نمودارهای این بخش نیز به شرح زیر است:

فهرست جداول:

۰ خلاصه طرح

۰ هزینه های ثابت سرمایه گذاری - کل

۰ هزینه های ثابت سرمایه گذاری - خارجی

۰ هزینه های ثابت سرمایه گذاری - داخلی

۰ مخارج پیش از تولید - کل

۰ مخارج پیش از تولید - خارجی

۰ مخارج پیش از تولید - داخلی

۰ سرمایه در گردش خالص مورد نیاز - کل

۰ سرمایه در گردش خالص مورد نیاز - خارجی

۰ سرمایه در گردش خالص مورد نیاز - داخلی

۰ هزینه های سرمایه گذاری - کل

۰ هزینه های سرمایه گذاری - خارجی

۰ هزینه های سرمایه گذاری - داخلی

0 بهای تمام شده سالانه محصولات - کل

0 بهای تمام شده سالانه محصولات - خارجی

0 بهای تمام شده سالانه محصولات - داخلی

0 بهای تمام شده سالانه محصولات - متغیر

0 بهای تمام شده سالانه محصولات - ثابت

0 برنامه فروش و تولید - کل

0 برنامه فروش و تولید - خارجی

0 برنامه فروش و تولید - داخلی

0 جریانات نقدی مالی - کل

0 جریانات نقدی مالی - خارجی

0 جریانات نقدی مالی - داخلی

0 بدهی - کل

0 بدهی - خارجی

0 بدهی - داخلی

0 بدهی - وام های خارجی

0 بدهی - وام های داخلی

0 جریانات نقدی به منظور برنامه ریزی مالی - کل

0 جریانات نقدی به منظور برنامه ریزی مالی - خارجی

0 جریانات نقدی به منظور برنامه ریزی مالی - داخلی



آسان مشاور
آرئید هزاره سوم

○ وجوه نقد تنزىل شده - كل سرمايه گذارى شده

○ وجوه نقد تنزىل شده - حقوق صاحبان سهام

○ صورتحساب سود و زيان

○ تحليل سر به سر - كل

○ ترازنامه پيش بينى شده

○ نسبتهائى مالى

○ نسبتهائى كارايى