

گزارش ارزیابی فنی و مالی طرح

"تکمیل و تجهیز گلخانه"

مقدمه

این گزارش در کنار سایر ارزیابی‌ها مانند گزارش اعتبارسنجی و گزارش ارزش‌گذاری قابل تحلیل بوده و با فرض ارائه اطلاعات مالی و کسب و کاری کامل، صحیح و قابل اتکا توسط متقاضی تهیه شده است. هرچند استارت‌آمین اهتمام لازم را برای اخذ اطلاعات دقیق و جامع معمول داشته است اما مسئولیتی در قبال صحت و دقت اطلاعات دریافت شده، متوجه استارت‌آمین نخواهد بود.

این گزارش شامل موارد زیر می‌باشد:

- احراز مدارک هویتی و شرکتی
- بررسی گواهی‌ها و مجوزها
- بررسی میدانی و فنی طرح
- سنجش ریسک‌های طرح
- وضعیت مالی طرح

مشروح گزارش

الف) احراز مدارک هویتی و شرکتی

۱. بررسی مدارک شرکتی

شرکت کشت و صنعت سیوان سپهر باشناسه ملی و کد اقتصادی ۱۴۰۱۰۴۹۱۶۶۹ و شماره ثبت ۵۸۶۲۶۷ در تاریخ ۱۴۰۰/۰۸/۱۷ تاسیس شده است و در حال حاضر دارای ۱۱۰۰۰ متر زمین در صفا دشت می‌باشد که ۳۰۰۰ متر آن مربوط به گلخانه‌ای است که تجهیز و تکمیل آن موضوع طرح مذکور است. مجموعه دارای ۱۶ استخر به ابعاد ۳۵*۴ متر و عمق ۴۰ سانتی متر، ۵ تانکر پمپ آب، درختان زینتی، دام و ماکیان، سگ نگهبان و دو کارگر تمام وقت بوده و آمادگی گسترش محیط گلخانه‌ای با بهره‌گیری از مساحت زمین مطروحه وجود دارد که جزء برنامه‌های آتی شرکت می‌باشد. در خصوص بررسی ارزش و کیفیت دارایی‌های مذکور، ضمن بررسی صورتهای مالی و دقت در بهای تمام شده‌ی آن‌ها، بازدید میدانی از محل زمین مورد اشاره نیز اتفاق افتاده است.



با توجه به موضوع فعالیت شخص حقوقی که شامل کاشت، داشت، برداشت، تولید و توزیع کلیه محصولات کشاورزی، گلخانه و سایر سیستم‌های تولید گیاهی، تجهیز و احداث مجتمع‌های گلخانه‌ای به منظور پرورش انواع گل و گیاه و سیفی‌جات و میوه‌جات گلخانه‌ای، فروش کلیه محصولات باغی و فرآورده‌های کشاورزی و دام و طیور، تولید، تامین، توزیع و عرضه انواع نهاده‌های تولید کشاورزی و گلخانه‌ای اعم از نشاء، نهال، کود، سم، آفت‌کش، قارچ‌کش، بسترهای کشت هیدروپونیک می‌باشد، می‌توان بیان نمود فعالیت عملیاتی طرح ذیل موضوع بند دوم اساسنامه‌ی شرکت می‌باشد.

همچنین دارندگان حق امضای مجاز شرکت اسناد و مدارک مرتبط با طرح از جمله قرارداد فی مابین عامل و متقاضی را امضا کرده‌اند و اطلاعات هویتی آن‌ها نیز مورد بررسی و تایید قرار گرفته است.

آدرس دفتر مرکزی شرکت با مستندات قرارداد اجاره‌نامه تطبیق داده شده و قرارداد مذکور دارای اعتبار زمانی می‌باشد. همچنین محل زمین و گلخانه در صفا دشت مورد بازدید میدانی واقع شده است.

لازم به ذکر است هیئت مدیره شرکت تحلیل‌گران کسب و کار بهاسنج و شرکت کشت و صنعت سیوان سپهر دارای یک عضو مشترک هستند. همچنین سهامدار عمده‌ی هر دو شرکت نیز یک شخص حقیقی می‌باشد.

۲. احراز هویت سجام

هویت شرکتی مجموعه کشت و صنعت سیوان سپهر اعم از اطلاعات ثبتی و حقوقی و سایر اطلاعات مانند کد بورسی و شماره حساب شرکت از طریق سامانه جامع اطلاعات مشتریان (سجام) احراز گردیده است.

۳. گواهی عدم سوء پیشینه اعضای هیئت مدیره

گواهی عدم سوء پیشینه دارای اعتبار زمانی همه اعضای هیئت مدیره و مدیر عامل شرکت بدون مشکل اخذ گردیده و مستندات آن نزد استارت‌آمین بایگانی شده است.

۴. وضعیت اعتباری

وضعیت اعتباری شرکت و اعضای هیئت مدیره آن به صورت مجزا مورد بررسی قرار گرفته است که در مجموع می‌توان شرایط را عالی ارزیابی نمود. برای مشاهده جزئیات بیشتر در این رابطه به گزارش اعتبارسنجی مراجعه فرمایید.

ب) بررسی گواهی‌ها و مجوزها

پروانه تاسیس و شناسنامه‌ی واحد گلخانه‌ای برای این واحد اخذ و توسط عامل رویت شده است و تصویر آن‌ها در برنامه کسب و کار (طرح توجیهی) موجود می‌باشد.



ج (بررسی میدانی و فنی طرح

بنا بر بازدید میدانی صورت گرفته، فاز اول طرح مورد بحث پیرامون ساخت و فضا سازی گلخانه با برآورد پیشرفت فیزیکی حدود ۸۰ درصد آماده‌ی تامین سرمایه جهت آغاز فاز تکمیل و تجهیز گلخانه و همچنین تامین سرمایه در گردش برای تامین نهاده‌های تولید و سایر اقلام ضروری می‌باشد. از این حیث زمین محل احداث طرح و تجهیزات مورد نیاز فعلی برای این کار پیشتر و از طریق سهامدار اصلی شرکت تهیه شده است.

بر اساس مشاهدات در حال حاضر دو کارگر مشغول فعالیت در این پروژه هستند. شرکت فاقد بدهی به سازمان تامین اجتماعی می‌باشد. لازم به ذکر است با توجه به حوزه فعالیت این مجموعه، شرکت فاقد بدهی مالیاتی نیز می‌باشد.

روال تعریف شده برای عملیات طرح مذکور به این صورت می‌باشد که با بهره‌گیری از ظرفیت گلخانه‌ی تجهیز شده در فاز اول، پروژه وارد مرحله اجرایی شده و نشا محصولات به روش کشت هیدروپونیک در صفحه‌های یوتیلیتی کاشته می‌شوند. مدت زمان رسیدن به مرحله‌ی برداشت برای محصولات مد نظر ۳۰ تا ۳۵ روز معادل یک ماه است و با توجه به ماندگاری محصولات بدون نیاز به چیدن آن‌ها، سبزیجات نام برده شده در بازه‌های زمانی دو هفته به دو هفته برداشت می‌شوند تا طبق برنامه‌ی بازاریابی، بازار هدف همواره پاسخ تقاضای خود را با عرضه‌ی مستمر محصولات دریافت نماید. همچنین این محصولات قابلیت دپو در سردخانه را نیز دارند. مجموعه دارای ۱۶ استخر به ابعاد ۳۵*۴ متر و عمق ۴۰ سانتی متر است که مجموعاً بعد از پر شدن کفاف ۴ دوره (۴ ماه) از کشت محصولات را می‌دهند. لذا هزینه‌های آبیاری و در مجموع هزینه‌های جاری مربوط به کشت مانند تهیه کود، سم و ... هر ۴ ماه یک بار لحاظ شده‌اند. درآمد حاصل از اجرای این فاز از پروژه و فروش محصولات به صورت ماهانه ۵۰۰ میلیون تومان پیش‌بینی می‌شود که حتی تا حدودی از حیث نرخ فروش محصولات محتاطانه نیز در نظر گرفته شده است.

د (سنجش ریسک سرمایه‌گذاری

با توجه به تضمین اصل سرمایه و تعهد به پرداخت سود پیش‌بینی شده (۴۰ درصد سالیانه) توسط سرمایه‌پذیر از طریق ارائه یک فقره چک بابت ضمانت به مبلغ ۱۲۰ درصد اصل و سود برآوردی طرح، می‌توان ریسک از دست دادن اصل سرمایه و نکول متقاضی در ایفای تعهدات مالی خود را کم پیش‌بینی کرد.

همچنین ریسک عملیاتی طرح بر اساس نکات گفته شده پیرامون فعالیت عملیاتی طرح در بخش قبل، متوسط ارزیابی می‌شود.

خالص جریان نقدی و نرخ بازده داخلی طرح (ارقام به میلیون ریال است.)

ردیف	۱	۲	۳	۴	۵
عنوان	جریان نقدی عملیاتی	تغییر در سرمایه در گردش	مخارج سرمایه‌ای (بابت تجهیز و تکمیل گلخانه)	هزینه‌های تامین مالی	مجموع جریان نقدی طرح
شرح				کارمزد سکو و فرابورس به اضافه‌ی هزینه‌های جانبی	
ماه ۰	۰	(۲۱,۴۹۰)	(۷,۴۶۰)	(۶۵۰)	(۲۹,۶۰۰)
ماه ۱	(۲,۰۲۸)				(۲,۰۲۸)
ماه ۲	۳,۳۴۰				۳,۳۴۰
ماه ۳	۳,۳۴۰				۳,۳۴۰
ماه ۴	۳,۳۴۰				۳,۳۴۰
ماه ۵	۲,۷۴۰				۲,۷۴۰
ماه ۶	۳,۳۴۰				۳,۳۴۰
ماه ۷	۳,۳۴۰				۳,۳۴۰
ماه ۸	۳,۳۴۰				۳,۳۴۰
ماه ۹	۲,۷۴۰				۲,۷۴۰
ماه ۱۰	۳,۳۴۰				۳,۳۴۰
ماه ۱۱	۳,۳۴۰				۳,۳۴۰
ماه ۱۲	۳,۳۴۰	۲۱,۴۹۰	۰		۲۴,۸۳۰
مجموع	۳۳,۵۱۰	۰	(۷,۴۶۰)	(۶۵۰)	۲۵,۴۰۰

نرخ بازده داخلی طرح - ماهانه	۷.۳۰%
نرخ بازده داخلی طرح - سالانه - مرکب	۱۳۲.۸۲%
نرخ بازده داخلی طرح - سالانه - ساده	۸۷.۵۶%

نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاران (ارقام به میلیون ریال است.)

ردیف	۱	۲	۳	۴	۵
عنوان	دریافتی سرمایه‌گذاران			آورده سرمایه‌گذاران	خالص جریان نقدی سرمایه‌گذاران
شرح	بابت اصل مبلغ	بابت سود علی الحساب	بابت سود قطعی		
ماه ۰	۰	۰	۰	۱۳,۵۰۰	(۱۳,۵۰۰)
ماه ۱	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۲	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۳	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۴	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۵	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۶	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۷	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۸	۰	۰	۰	۰	۰



STARTAMIN

گزارش ارزیابی طرح "تکمیل و تجهیز گلخانه"

تاریخ تهیه: ۱۴۰۱/۰۶/۱۵

ماه ۹	°	°	°	°	°
ماه ۱۰	°	°	°	°	°
ماه ۱۱	°	°	°	°	°
ماه ۱۲	۱۳,۵۰۰	°	۵,۳۹۱	°	۱۸,۸۹۱
مجموع	۱۳,۵۰۰	°	۵,۳۹۱	۱۳,۵۰۰	۵,۳۹۱

نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاران - ماهانه	۲.۸۴%
نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاران - سالانه - مرکب	۳۹.۹۳%
نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاران - سالانه - ساده	۳۴.۰۷%

نرخ بازده داخلی مرکب سالانه طرح در حدود ۱۳۳٪ برآورد می‌شود که بسیار مناسب ارزیابی می‌شود. از سوی متقاضی سود پیش‌بینی شده برای سرمایه‌گذاران در صورت تحقق سناریوی حصول بازده ۱۳۳ درصدی برای طرح، ۴۰٪ پیشنهاد شده است.