

جمهوری اسلامی ایران
سازمان سرمایه گذاری و کمک های اقتصادی و فنی ایران

"خلاصه پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

نام طرح:

مجتمع بسته بندی و فرآوری گیاهان دارویی

Sector: Production

Sub sector: Industry

isic code:

صاحب طرح:

اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان کرمانشاه

مشاور تهیه طرح:

دانشگاه رازی

آدرس طرح:

شهرک صنعتی زاگرس فاز 3

تاریخ تهیه P.F.S:

1403/07/15

مدیریت پایگاه ملی فرصت های سرمایه گذاری ایران

شرکت مهندسی شهریک

shahrig.comwww.



SHAHRIG

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
1- چکیده طرح.....	3
2- موقعیت طرح.....	5
2-1 : استان.....	5
2-2 : شهرستان.....	5
2-3 : موقعیت پروژه.....	5
2-4- دسترسی به زیرساختها.....	6
3- مشخصات فنی طرح:.....	6
3-1 - محصول.....	6
3-2- نیازهای طرح.....	8
3-2-1- فضا و زیرساخت های مورد نیاز.....	8
3-2-2- تجهیزات و ماشین آلات.....	9
3-2-3- مواد اولیه و قطعات واسطه.....	10
3-2-4- مدیریت و منابع انسانی.....	12
4- مالکیت و مجوزهای قانونی.....	14
4-1- مالکیت زمین.....	14
4-2- مالکیت معنوی و امتیازها.....	14
4-3- مجوزهای قانونی.....	14
5- بررسی بازار و رقابت.....	14
5-1- معرفی بازار هدف.....	15
6- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون.....	23
7- برنامه عملیاتی و زمان بندی اجرای طرح.....	23
8- برنامه مالی پروژه.....	24
8-1- برآورد هزینه ها.....	24
8-2- برآورد درآمدها.....	0
درآمدهای پروژه در 5 سال اول پس از بهره برداری	
Error! Bookmark not defined.	
8-3- مدت زمان بهره‌برداری پروژه.....	1
8-4- تحلیل نقطه سر به سر.....	1
8-5- تحلیل هزینه - فایده.....	1
8-6- انجام آنالیز حساسیت پروژه.....	3
8-7- جمع بندی.....	3
8-8- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه.....	4
9- نیازهای سرمایه ای، روش تامین و تضامین.....	5
9-1- سرمایه ارزی مورد نیاز.....	5
9-2- نحوه مشارکت و تامین سرمایه مورد نیاز.....	5

- 5..... 9-3- زمان بازگشت سرمایه
- 5..... 10- مشوقها، ویژگیها و مزایای طرح

-1 چکیده طرح :

PROJECT PROFILE - SUMMARY SHEET

Project Introduction			
1- Project title: Medicinal plants packaging and processing complex			
2- Sector : Production		Sub sector: Industry	
3- Products / Services: Packaging and processing of medicinal plants			
4- location (address):			
Free Zone <input type="checkbox"/>	Economic Special Zone <input type="checkbox"/>	Industrial Estate <input checked="" type="checkbox"/>	Main Land <input type="checkbox"/>
5- Project description:			
<p>The implementation of the project is planned by acquiring a land with an area of 10,000 m² and carrying out construction in the substructure of 6,000 m². For this project, 746,145,000,010 Rials will be invested as constant capital in various items, and 44,768,700,001 Rials will be spent for obtaining permits, preparing plans, trial launch, etc., considering this figure, the total investment in This plan reaches 790,913,700,011 Rials. On the other hand, in the first year of operation of the project, the amount of 580,942,892,902 Rials of circulation capital is needed, which is 859,070,291,062 Rials and 1,189,698,345,293 Rials for the second and third years, respectively.</p> <p>Based on the calculations, the internal rate of return (IRR) of this plan is 68.97%, compared to the investor's expected rate of return (34%); This project is in a favorable condition; Therefore, from the point of view of this financial index, investment in this project is suggested. Also, the project will have a return on investment in 30 months and will break even with 55.84% of the nominal capacity.</p>			

Project Status	
6- Local / internal raw material access : 100%	
7- Sale:	
- Anticipated local market: 40% - Anticipated export market : 60%	
8 – Project total time (from start of activities to start of commercial operation in years) : 2 year	
Schedule	Start of activities: 2024 Start of works at site: 2024 End of Works: 2026 Start of commercial operation: 2027

9- Project status:

- Feasibility study available? Yes
- Required land provided? Yes
- Legal permissions (establishment license, foreign currency quota, environment, etc) taken? Yes
- Partnership agreement concluding with local /foreign investor? No
- Financing agreement concluding? No
- Agreement with local /foreign contractor(s) concluding? No
- Infrastructural utilities (electricity water supply, telecommunication, fuel, road, etc) procured? Yes
- List of know- how, machinery, equipment, as well as seller /builder companies defined? No
- Purchases agreement machinery, equipment and know-how concluded? No

Financial Table**10- Financial structure:**

Descriptions	Local Currency Required			Foreign Currency Required uro	Total Euro
	Rials	Rate	Equivalent in Euro		
Fix Capital	746,145,000,010	541,668	15,386,336	0	15,386,336
Current Capital	580,942,892,902	541,668	11,979,686	0	11,979,686
Total Investment	790,913,700,011	541,668	16,309,517	0	16,309,517

- Value of foreign equipment / machinery: 0 Euro
- Value of local equipment / machinery: 1,525,962 Euro
- Value of foreign technical know-how: 0 Euro
- Value of local technical know-how: 0 Euro
- Net present value (NPV): 38,371,464 Euro
- Internal Rate of Return (IRR): 68.97 %
- Capital Rate of Return: 34 %
- Payback Period: 2.5 year

General Information

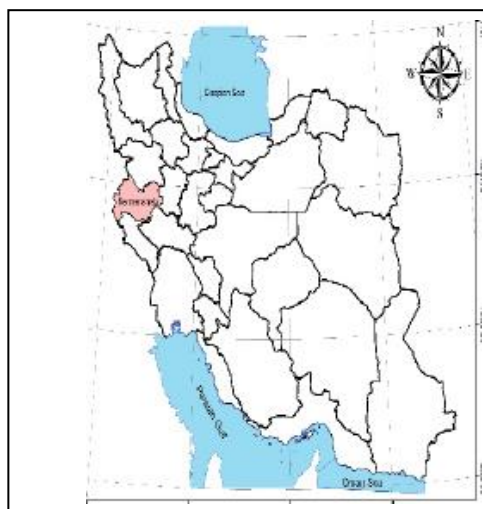
11 - Project type : Establishment ☒ Expansion and completion ☐

12- Company Profile

- Name (Legal/Natural persons): -
- Company's current activities: -
- Address: Kermanshah province. Kermanshah city. Zagros Industrial Estate Phase 3
- Tel: +989183377466 Fax: -
- E-mail: masoomehamerian@yahoo.com Web Site: -
- Company's legal structure:
- Government ☐ Non-Governmental ☒ Public non-governmental ☐

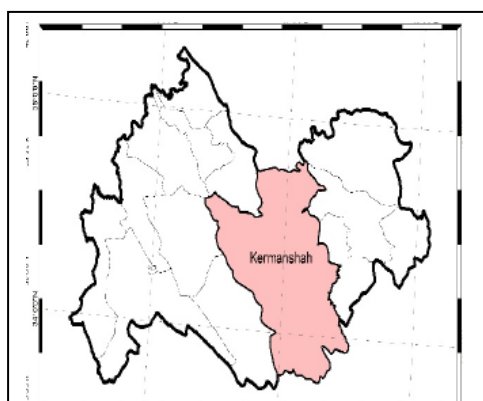
موقعیت طرح :

1-2: استان:



استان کرمانشاه با مساحت ۲۴'۶۴۰ کیلومتر مربع، هفدهمین استان ایران از نظر وسعت به‌شمار می‌رود. استان کرمانشاه که ۵/۱ درصد مساحت کشور را دربرمی‌گیرد، از استان‌های غربی به‌شمار می‌آید که با کشور عراق مرز مشترک دارند. این استان از شمال به استان کردستان، از جنوب به استان لرستان و ایلام، از شرق به استان همدان و از غرب به استان‌های دیاله و حلبچه در کشور عراق محدود می‌شود. مرکز استان کرمانشاه، شهر کرمانشاه است. بر اساس آخرین تغییرات در سال ۱۳۹۰ استان کرمانشاه از ۱۴ شهرستان، ۳۵ شهر، ۳۱ بخش و ۸۴ دهستان تشکیل شده‌است.

2-2: شهرستان:

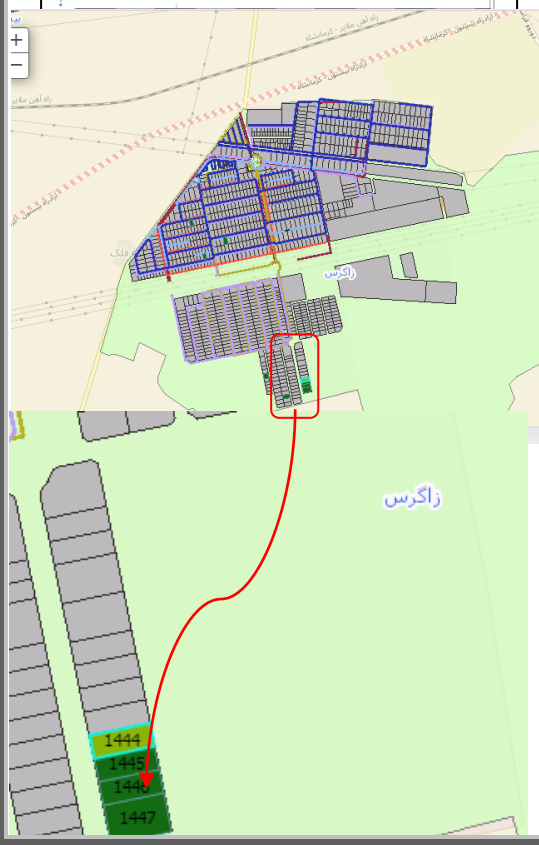


شهرستان کرمانشاه از شهرستان‌های استان کرمانشاه ایران است. مرکز این شهرستان، شهر کرمانشاه می‌باشد که مرکز استان کرمانشاه نیز هست. جمعیت این شهرستان در سال ۱۳۹۵، برابر با ۱'۰۸۳'۸۳۳ نفر بوده‌است. شهرستان کرمانشاه از شمال با استان کردستان و شهرستان روانسر؛ از غرب با شهرستان دالاهو و شهرستان اسلام‌آباد غرب از جنوب با استان ایلام از شرق با شهرستان سنقر و کلیایی همجوار است. شهرستان از شرق هم با شهرستان سنقر و کلیایی همجوار است. شهرستان از لحاظ صنایع دستی مانند چاقو سازی، فلزکاری و ساخت ادوات موسیقی و ابزار کشاورزی، گلیم، گیوه موج (چادر شب) و سبد پیشینه‌ای دیرینه دارد به‌طوری که این صنایع با اندک تغییراتی به خارج از کشور صادر می‌شوند.

3-2: موقعیت پروژه :

محل استقرار این طرح در شهرک صنعتی زاگرس می‌باشد؛

شهرک صنعتی زاگرس واقع در استان کرمانشاه دارای عرض جغرافیایی 34.3185730 و طول جغرافیایی 47.2686424 می‌باشد.



در حال حاضر زیر ساختهای آب و برق و گاز در شهرک صنعتی زاگرس وجود دارد. به لحاظ دسترسی به راه‌های مواصلاتی این شهرک در موقعیت نسبتاً مناسبی قرار دارد. شهرک صنعتی زاگرس بزرگترین شهرک صنعتی در غرب کشور است و این شهرک بیش از هزار هکتار وسعت دارد. رمین قابل واگذاری که متناسب با طرح پیشنهادی بوده در قطعه محصولات غذایی، دارویی و بهداشتی (بلوک 22) پیشنهاد می‌شود. طبق جدول زیر، دسترسی به زیرساختها مهیا بوده و امکانات شهرک صنعتی در اختیار واحدها قرار دارد؛ همچنین زمین نیازی به صرف هزینه‌های سنگین تسطیح و... ندارد.

جدول 1- دسترسی به زیرساختها:

ردیف	زیرساخت مورد نیاز	فاصله تا محل پروژه	محل تأمین زیرساخت	میزان امکانات زیربنایی
1	آب	0	شهرک صنعتی	630 لیتر در ثانیه
2	برق	0	شهرک صنعتی	60 کیلو وات ساعت
3	گاز	0	شهرک صنعتی	87600 متر مکعب در سال
4	مخابرات	0	شهرک صنعتی	---
5	راه اصلی	3/4 کیلومتر	بزرگراه بیستون	---
6	راه فرعی	0	شهرک صنعتی	---
7	فرودگاه	15/5	فرودگاه بین‌المللی شهید اشرفی کرمانشاه	---
8	بندر	-	-	---
9	ایستگاه راه آهن	16/8 کیلومتر	ایستگاه راه آهن کرمانشاه	---

مشخصات فنی طرح :

1-3 - محصول:

گیاهان دارویی به‌عنوان منابع حیاتی طب سنتی در سراسر جهان هستند. براساس گزارش سازمان بهداشت جهانی، اکثر مردم جهان از گیاهان دارویی (Herbal plants) برای درمان اولیه استفاده می‌کنند. گیاهی که به‌طور مستقیم یا غیر مستقیم، تمام یا اجزایی از آن به‌صورت تازه یا خشک شده و یا مواد موثره استخراجی از آن به‌منظور اثرات بهداشتی، پیشگیری و درمانی در بدن انسان، حیوانات و دیگر گیاهان به‌کار می‌رود، گیاه دارویی گفته می‌شود.



ویژگی‌های خاص تولید گیاهان دارویی را می‌توان به صورت زیر نام برد: وجود تنوع زیاد در گیاهان و گونه‌های دارویی، اهمیت فوق العاده مواد مؤثره در آنها، تأثیر شگرف شرایط اکرواکولوژی بر مواد مؤثره‌ی آنها، تجارت نسبتاً کم، قیمت ناپایدار و رقابت جهانی در تجارت (بحرینی نژاد و همکاران، 1403).

گیاهان دارویی می‌توانند در سلامت و اقتصاد مردم کشور نقش مؤثری داشته باشند، بر اساس پژوهش‌های موسسات علمی، از کل 8 هزار گونه گیاهی شناخته شده در کشور، بیش از 2 هزار و 100 گیاه دارویی شناسایی شده است و واجد خواص دارویی می‌باشد که در اکثر نقاط ایران کشت می‌شود و می‌تواند در صنایع داروسازی، عطری، آرایشی-بهداشتی، مکمل غذایی، رنگ دهنده، طعم دهنده، آفتکش، ادویه‌جات و سایر صنایع قابل استفاده باشد (حسینی و همکاران، 1402). در ایران با شرایط جغرافیایی خاص و تاریخ قدیمی ذخایر ژنتیکی گیاهی متنوع و ارزشمندی وجود دارد. استفاده از دانش تجربی و سنتی نسل‌های گذشته نیز راهی مؤثر برای شناسایی و معرفی گیاهان دارویی است (عرفانزاده و همکاران، 1403).

هدفهای اساسی توسعه کشاورزی، افزایش چشمگیر تولیدات کشاورزی، ایجاد درآمد کافی برای افراد کم درآمد، کسب استقلال اقتصادی، جلوگیری از مهاجرت بی رویه روستائیان، کاهش تفاوت‌های درآمدی بین شهر و روستا، تأمین نیاز غذایی جمعیت، صدور تولیدات مازاد به خارج، احیای جنگل‌ها و مراتع، بهبود بهداشت و آموزش و مسکن در روستا و ایجاد اشتغال برای جمعیت روز افزون می‌باشد.

استان کرمانشاه از جمله مناطق بسیار مستعد کشور در زمینه فعالیت‌های مختلف کشاورزی است که از نظر آب و هوا به دو اقلیم گرمسیری نیمه کوهستانی با دشت‌های پراکنده در غرب و سردسیری شامل منطقه کوهستانی و دشت‌های وسیع و حاصلخیز در شمال، شرق و جنوب تقسیم می‌شود. بخش کشاورزی استان دارای ویژگی‌های خاص در ارتباط با تأمین نیازهای غذایی جامعه می‌باشد، لذا مشخص کردن جایگاه آن در منطقه و کشور نقش بسزایی در ارائه تصویر روشن‌تر از آن بخش در اقتصاد ملی و منطقه‌ای خواهد داشت.

ستاد توسعه گیاهان دارویی تعداد 24 گونه گیاهان دارویی که بازار فروش داخلی یا صادراتی مناسب دارند، به شرح زیر به عنوان گیاهان دارویی دارای اولویت کاشت معرفی کرده‌اند: گل محمدی، کدو کاغذی، انواع آویشن، بابونه، انواع مرزه، نعنای، انواع زیره، گشنیز، ترخون فرانسوی، گل راعی، سنبل الطیب، رزماری، سرخارگل، زوفا، ماریتیغال، بادرنجبویه، گل ساعتی، مرزنجوش، زعفران، مریم گلی، آلوئه ورا، رازیانه، گل همیشه بهار، چای ترش (نعمتی پیکانی و همکاران، 1391).

گیاهان دارویی عمدتاً به فرم‌های زیر مصرف می‌شوند: گیاه تازه، گیاه خشک شده یا کنسرو شده، به صورت فرآوری شده توسط حرارت و فشار و حلال (برای تولید انواع عصاره و انواع اسانس و انواع عرقیات)، استحصال مواد مؤثره (کاربرد در صنعت دارو/ غذا/ آرایشی/ بهداشتی).

گرایش روزافزون کشاورزان به کشت گیاهان دارویی به دلیل افزایش درآمد نسبت به کشت بسیاری از گیاهان زراعی مرسوم، همچنین حمایت‌های وزارت جهاد کشاورزی در اعطای یارانه از جمله کمک به تأمین بذر و نشاء، باعث توسعه بیشتر سطح زیر کشت خواهد شد. توسعه سطح زیر کشت علاوه بر حفظ منابع ژنتیکی گیاهان دارویی در رویشگاه‌های طبیعی و دستیابی به گیاهانی با یکنواختی بیشتر در عملکرد کمی و کیفی، منجر به ایجاد شغل و درآمد برای تولید کنندگان خواهد شد. به شرطی که اهمیت صنایع تبدیلی به درستی

درک و همزمان با توسعه کشت برای ایجاد و توسعه صنایع تبدیلی برنامه ریزی شود. یکی از نکات قابل توجه در گیاهان دارویی عدم امکان نگهداری آنها به مدت طولانی است. مواد مؤثره اکثر گیاهان دارویی و معطر در طول زمان دستخوش تغییر تبخیر، اکسیداسیون و رزینی شدن می‌شوند و کیفیت آنها به سرعت کاهش می‌یابد.

نبود صنایع تبدیلی در زمان و مکان مناسب و در نتیجه عدم فراوری این گیاهان در زمان مناسب، باعث رواج واسطه‌گری، نیاز به حمل و نقل، کاهش قیمت مواد اولیه گیاهی و در نهایت عدم تمایل کشاورزان به ادامه کشت گیاهان دارویی خواهد شد. از طرفی فراوری این گیاهان باعث تولید محصولاتی با ارزش افزوده بالاتر می‌شود. اولین قدم بعد از برداشت گیاهان دارویی و معطر، خشک کردن آنها به روش مناسب است. ایجاد سالن‌های خشک‌کن با تجهیزات ساده مثل کنترل دما و رطوبت و رعایت اصول بهداشتی برای جلوگیری از آلوده شدن این گیاهان، اولین نیاز بسیاری از مناطق کشت این گیاهان است. برای برخی گیاهان مثل گل محمدی ایجاد صنایع گلاب‌گیری و اسانس‌گیری در کنار مزارع تولید آنها بسیار مهم است. هر گونه جابه‌جایی این گیاهان علاوه بر تحمیل هزینه حمل و نقل منجر به افت کیفیت آنها خواهد شد. ایجاد صنایع اسانس‌گیری و عصاره‌گیری یکی از بهترین روش‌های فراوری اولیه گیاهان دارویی است که ضمن جلوگیری از افت کیفیت این گیاهان، عدم اشغال سالن‌های خشک‌کن و انبارها به مدت طولانی، باعث ارزش افزوده بالایی می‌شود.

ظرفیت‌های ایجا د شده برای فراوری برخی محصولات کشاورزی از جمله شیر، گوج هفرنگی، فراورده‌های شیلاتی و ... بسیار بیشتر از ظرفیت ماده خام تولید آنهاست، در مقابل، ظرفیت صنایع تبدیلی ایجاد شده در برخی از محصولات کشاورزی از جمله گیاهان دارویی کمتر از ماده خام کشاورزی است که توسعه کشت گیاهان دارویی، این مشکل را حادتر خواهد کرد. به نظر می‌رسد پیش از اینکه توسعه کشت گیاهان دارویی متوقف یا منجر به عدم سودآوری مناسب برای کشاورزان شود، ضروری است به‌طور جدی، ایجاد و توسعه صنایع تبدیلی در مناطق مناسب برنامه‌ریزی و عملیاتی شود.

3-2- نیازهای طرح :

1-2-3- فضا و زیرساخت های مورد نیاز :

برای فراوری و بسته‌بندی گیاهان دارویی زمینی در شهرک صنعتی زاگرس فاز 3 کرمانشاه به مساحت 10000 متر مربع و زیر بنای ساختی (سوله و سایر ساختمان‌ها) تولید بالغ بر 6000 مترمربع نیاز می‌باشد (طبق قانون 60٪ ساخت، 6000 مترمربع زمین می‌بایست به ساخت و ساز اختصاص یابد). این میزان زمین طبق اطلاعات جهاد کشاورزی استان کرمانشاه است که در شهرک صنعتی زاگرس زمین‌هایی با این ابعاد وجود دارد (البته میزان تولید را نیز می‌بایست در نظر گرفت). طبق اطلاعات به‌دست آمده و مراجعه حضوری به این شهرک هر مترمربع زمین معادل 12 میلیون ریال است. مشخصات زمین، ساختمان‌های اصلی و سایر ساختمان‌های جانبی مورد نیاز و سرمایه‌گذاری در آنها به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول 2: سرمایه‌گذاری طرح در زمین، محوطه‌سازی و ساختمان

ردیف	شرح/نام مستخدثاث	توضیحات	سرمایه گذاری مورد نیاز طرح		جمع هزینه (ریال)
			مقدار/مترایز مورد نیاز	قیمت واحد خرید/ ساخت (به ریال)	
1	زمین به ابعاد	کرمانشاه-شهرستان کرمانشاه- شهرک صنعتی زاگرس فاز 3 کرمانشاه	10000	12000000	120000000000
2	عملیات محوطه سازی	به شرح محاسبات	4000	3000000	120000000000
3	ساخت و ساز	تولید سوله (ارتفاع 6-بهداشتی)	4000	100000000	400000000000
		ساختمان اداری و مدیریت مرکزی	250	80000000	200000000000
		ساختمان کارگری و پشتیبانی (رختکن و نماز خانه، رستوران و سرویس بهداشتی)	200	60000000	120000000000
		ساختمان تاسیسات آب، برق و گاز	30	40000000	1200000000
		ساختمان نگهداری و سرایداری	20	60000000	1200000000
		سایر ساختمان‌ها (سردخانه، آزمایشگاه و انبار)	1500	7000000	10500000000
		جمع	-	-	684900000000

2-2-3- تجهیزات و ماشین آلات :

در طرح حاضر به‌منظور تنوع بخشی به سبد محصول انواع بسته‌بندی‌های گیاهان دارویی، مد نظر قرار گرفته است. میزان فراوری و بسته‌بندی گیاهان دارویی به‌صورت خشک و فراوری شده معادل 3000 تن در نظر گرفته شده است که متناسب با مساحت ساختمان و سوله و انبارها است چرا که بیشتر حجم فراوری گیاهان دارویی تولید اسانس و عرق‌گیری است که برعکس خشک کردن گیاهان دارویی به فضای زیادی نیاز ندارد.

جدول 3: انواع محصولات، مواد اولیه و بسته‌بندی

نام محصول قابل تولید طرح/شرکت	نوع گیاه دارویی/مواد اولیه	مواد بسته بندی
بسته بندی گیاهان دارویی به صورت خشک شده	نعناع، گل محمدی خشک، به لیمو، زیره سبز، آویشن، گشنیز، زعفران و ...	پاکت فیلم 20 × 30 - ایستاده، پنجره دار رگال دار
بسته بندی گیاهان دارویی به صورت پودر	چاشنی ها و ادویه ها (آویشن، ...)	پاکت فیلم 10 × 15 - ایستاده، پنجره دار رگال دار
بسته بندی گیاهان دارویی به‌صورت تی بگ	نعناع، زیره سبز و ...	تی بگ

تولید و بسته بندی انواع عرقیات از گیاهان دارویی	نوعان و گلاب و سایر عرقیات	بسته بندی بطری پت
بسته بندی گیاهان دارویی به اسلایس	موسیر	پاکت فیلم 30 × 20 - ایستاده، پنجره دار رگال دار

3-2-3- مواد اولیه و قطعات واسطه :

بر اساس نوع بسته بندی مورد نظر و فرآیندهای بسته بندی ماشین آلات به شرح زیر پیش بینی شده است:

جدول 4: ماشین آلات و تجهیزات اصلی مورد نیاز

ردیف	نام ماشین آلات و تجهیزات	ظرفیت	تعداد مورد نیاز	قیمت واحد	قیمت کل (ریال)
1	دستگاه شستشو و آبگیری سانتریفیوژ	1	1	1000000000	1000000000
2	خشک کن گیاهان دارویی	1	1	7000000000	7000000000
3	میز استیل، نوار نقاله (جهت آبکشی، بازدید و سورتینگ گیاهان)	750	4	2000000000	8000000000
4	سیل و کیوم روتاری نیمه اتوماتیک - پنوماتیک	1500	2	800000000	1600000000
5	اسلایسر موسیر	3000	1	1000000000	1000000000
6	دستگاه/وان شستشو موسیر	3000	1	650000000	650000000
7	دستگاه خشک کن مخصوص موسیر	3000	1	2000000000	2000000000
8	میز استیل آبگیری و نوار نقاله بازدید موسیر	3000	1	1200000000	1200000000
9	دستگاه بسته بندی تی بگ	3000	1	3000000000	3000000000
10	دستگاه آسیاب	3000	1	1500000000	1500000000
11	دستگاه بسته بندی پودری	3000	1	2000000000	2000000000
12	ترازو دیجیتال	500	6	150000000	900000000
13	ترولی ها و پالت های حمل مواد اولیه و محصول	600	5	300000000	1500000000
14	دستگاه تاریخ زن غلطکی	3000	1	1000000000	1000000000
15	دستگاه تقطیر دیگ یک تن	3000	1	7000000000	7000000000
16	دستگاه پاستور	3000	1	5000000000	5000000000
17	دستگاه پرکن عرقیات و گلاب	3000	1	7000000000	7000000000
18	بوiler	3000	1	5000000000	5000000000
19	برج خنک کن IC BANK -	3000	1	3000000000	3000000000
20	مخازن عرقیات	200	15	250000000	3750000000
21	دستگاه غلاف زن	3000	1	500000000	500000000
22	دستگاه لیبل زن	3000	1	3000000000	3000000000
23	دستگاه شیرینگ	3000	1	2500000000	2500000000
24	قفسه های انبارش و نگهداری	3000	1	3000000000	3000000000
25	سایر تجهیزات اصلی - داخلی	مالی	1	1900000000	1900000000
	جمع		52		74000000000

جدول 5: ماشین آلات و تجهیزات جانبی

مبنای محاسبه اعداد این گزارش به ریال می باشد.

ردیف	عنوان	قیمت واحد
1	تجهیزات آتشنشانی، ایمنی و بهداشت و...	1200000000
2	انشعاب برق / بهای دیماند	720000000
3	انواع کابل برق	2000000000
4	تجهیزات برقی سیستم روشنایی	1400000000
5	هزینه تابلوها و تجهیزات برقی مربوطه	7040000000
6	انشعابات آب	2000000000
7	سایر تجهیزات انتقال آب	2500000000
8	لوله کشی گاز	1000000000
9	انشعاب گاز	2000000000
10	آبگرمکن و شوفاژ	1050000000
11	تجهیزات تهویه هوا	360000000
12	کولر گازی	3000000000
13	کولر آبی	900000000
14	بخاری گازی	90000000
15	بخاری صنعتی	250000000
16	ابزار آلات و تجهیزات کارگاهی و آزمایشگاهی	1000000000
17	سایر تجهیزات ایمنی و سیستم دوربین مدار بسته	800000000
18	وسایل اداری	6300000000
19	وسایل رستوران	375000000
20	وسایل درمانگاهی	1000000000
21	سایر تاسیسات جانبی	1985000000
جمع		37780000000

وسایل حمل و نقل

ردیف	نام ماشین/تجهیز/ابزار و ...	واحد سنجش	نوع تجهیز	سرمایه گذاری مورد نیاز طرح	
				تعداد	قیمت واحد (ریال)
1	جک پالت 2.5 تن باسکول دار	دستگاه	وسایط نقلیه	2	360000000
2	لیفتراک 3 ton	دستگاه	وسایط نقلیه	1	17500000000
3	وانت	دستگاه	وسایط نقلیه	2	6000000000
4	سواری	دستگاه	وسایط نقلیه	1	5000000000
جمع					-
					35220000000

مواد اولیه

مواد اولیه شامل انواع گیاهان دارویی و مواد بسته بندی است. گیاهان دارویی در کشور از گونه‌های مختلفی است. لیکن چند گونه خاص که دارای بازار پسندی بهتری هستند و در استان کرمانشاه نیز به عمل می‌آیند به صورت عمده انتخاب شده اند. این گونه‌ها عمدتاً شامل نعنا، به لیمو، موسیر و ادویه و چاشنی‌ها هستند.

طبق اطلاعات به دست آمده از جهاد کشاورزی استان کرمانشاه میزان مواد اولیه با میزان تولید متناسب می باشد.

جدول 6: هزینه مواد اولیه تولید محصول

ردیف	نام مواد اولیه	مصرف سالیانه پس از تکمیل	هزینه واحد	هزینه کل
1	گیاه به لیمو - تر	200000	350000	70000000000
2	گیاه نعناع-تر	500000	100000	50000000000
3	گیاه نعناع-تر	300000	100000	30000000000
4	گشنیز-تر	200000	450000	90000000000
5	برگ گل محمدی-تر	3200000	600000	1920000000000
6	گیاهان دارویی مخصوص تولید چاشنی (زیره سبز و زعفران)	99960	4000000	399840000000
7	موسیر	1200000	600000	720000000000
8	فیلم بسته بندی چاپ شده ابعاد 30 × 20 رگال	6965000	20000	139300000000
9	فیلم بسته بندی چاپ شده ابعاد 10 × 15 رگال	250000	15000	3750000000
10	پت گلاب و عرقیات + درب و لیبل و پلاستیک	2300000	70000	161000000000
11	کارتن بسته بندی و چسب و لیبل	217383	170000	36955110000
12	مواد بسته بندی تی بگ	217843	50000	10892148300
13	مواد بسته بندی موسیر	3000000	5000	15000000000
14	سایر مواد اولیه و بسته بندی	1	4120000000	4120000000
جمع				3650860000000

4-2-3- مدیریت و منابع انسانی :

برای فرآوری و بسته بندی گیاهان دارویی به تعداد 50 نفر نیروی انسانی در بخش تولید و مدیریت و پشتیبانی به شرح جدول (7) نیاز خواهد بود.

جدول 7: مدیریت و منابع انسانی

ردیف	عنوان شغل	تعداد	حوزه کاری	حقوق ماهیانه	مجموع حقوق پرسنل در یک ماه	حقوق سالانه (ریال)
1	مدیر عامل	1	مدیریت	300000000	410000000	4920000000
2	معاون اداری و مالی	1	اداری-مالی	170000000	232333333	2788000000
	حسابدار	1	اداری-مالی	130000000	177666667	2132000000
3	مدیر تولید	4	تولید	220000000	1202666667	14432000000
4	مهندس فرآیند	1	تولید	210000000	287000000	3444000000
5	کارشناس آزمایشگاه و کنترل کیفیت	2	تولید	170000000	464666667	5576000000
6	کارشناس ایمنی، بهداشت محیط کار	1	سایر	170000000	232333333	2788000000
7	امور اداری	2	اداری-مالی	150000000	410000000	4920000000
8	مسئول تدارکات و خرید	4	سایر	180000000	984000000	11808000000
9	اپراتور تولید	4	تولید	160000000	874666667	10496000000
10	تعمیر و نگهداری	2	سایر	130000000	355333333	4264000000
11	انباردار	2	سایر	140000000	382666666	4591999993
12	نظافت و خدمات	2	سایر	120000000	328000000	3936000000
13	کارگر خط تولید (کمک اپراتور)	19	تولید	120000000	3116000000	37392000000
14	نگهبان	4	سایر	120000000	656000000	7872000000
جمع						121360000000

* علت تفاوت ستون حقوق ماهیانه با ستون مجموع حقوق پرسنل در یک ماه، افزودن میزان مزایا، عیدی و پاداش (معادل 13/66 درصد حقوق) و حق بیمه سهم کارفرما (معادل 23 درصد) است یعنی در مجموع 36/66 درصد به حقوق اضافه می شود.

طبق جدول زیر تعداد 50 نفر نیرو، مورد نیاز خواهد بود:

ردیف	سطح مهارت	تعداد	میانگین حقوق ماهیانه همراه با مزایا (ریال)
1	متخصص	11 نفر	400/000/000 ریال
2	ماهر	14 نفر	258/000/000 ریال
3	کارگر غیر ماهر	25 نفر	165/000/000 ریال

مالکیت و مجوزهای قانونی :

1-4- مالکیت زمین :

محل مناسب برای اجرای طرح شهرک صنعتی زاگرس فاز 3 کرمانشاه می باشد. حق بهره برداری از زمین در شهرک صنعتی زاگرس فاز 3 مذکور هر مترمربع معادل 12000000 ریال می باشد و هزینه های مربوطه در طرح مد نظر قرار گرفته است. مالکیت زمین تابع شرایط و ضوابط قانونی بوده و پس از بهره برداری در اختیار سرمایه گذاران قرار خواهد گرفت. به منظور اخذ زمین صنعتی در این شهرک لازم است، سرمایه گذاران نسبت به اخذ مجوزهای قانونی مورد اشاره در بند 3 - 4 اقدام نمایند.

2-4- مالکیت معنوی و امتیازها:

به منظور فرآوری و بسته بندی گیاهان دارویی نیاز به استفاده از دانش بالایی نیست و گیاهان دارویی در حال حاضر در کشور بسته بندی می شوند. بنابراین دانش فنی و حتی ماشین آلات مد نظر در کشور وجود دارد. البته تولید باید مطابق استاندارد داخلی 4389 ، 598 ، 6412 ، 11694 ، 19625 باشد. همچنین پیشنهاد می گردد؛ فرآوری و بسته بندی گیاهان دارویی تحت برند ثبت شده در اداره ثبت علائم، اختراعات و مالکیت صنعتی بوده و فعالیت های برند سازی و تبلیغات در نظر گرفته شود.

3-4- مجوزهای قانونی :

به منظور تولید این محصول نیاز به مجوزهای قانونی نظیر (جواز تأسیس و پروانه بهره برداری) از سازمان صنعت و معدن استان کرمانشاه، مجوز محیط زیست، مجوز بهداشت و پروانه ساخت می باشد. شایان ذکر است؛ تولید این محصول در شهرک صنعتی کرمانشاه مشکلی برای محیط زیست ایجاد نخواهد نمود و اخذ مجوزهای زیست محیطی امکان پذیر است.

به استناد ماده 16 قانون تشکیل وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی مصوب سال 1364 و همچنین قسمت 13 ماده 1 قانون مربوط به تشکیلات و وظایف وزارت متبوع و تبصره 3 ماده 13 و تبصره 6 ماده 14 از فصل چهارم قانون مربوط به مقررات امور پزشکی و دارویی مصوب سال 1334 و اصلحیه سالهای 1367 و 1374 مقررات و ضوابط بسته بندی، اخذ مجوز تولید فرآورده های گیاهی به شرح ذیل ابلاغ می گردد. مجوز بسته بندی گیاهان دارویی اختصاصا به واحد های بسته بندی که دارای اجازه تأسیس از وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی می باشند، داده می شود. واحدهای بسته بندی مجاز، پس از گرفتن مجوز از وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی صرفا می توانند اقدام به بسته بندی آن دسته از گیاهان دارویی نمایند که نام آنها در فهرست تهیه شده توسط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی موجود می باشد. در صورتیکه در خواستی مبنی بر بسته بندی گیاهی خارج از فهرست مذکور توسط متقاضیان ارائه گردد، پس از بررسی کارشناسان اداره گیاهان دارویی و تایید شورای بررسی و تدوین داروهای گیاهی و طبیعی ایران، نام گیاه به فهرست اضافه خواهد گردید. صدور مجوز بسته بندی منوط به دارا بودن امکانات کشت و یا ارائه قرارداد کشت گیاه مورد در خواست می باشد.

متقاضی جهت اخذ مجوز بسته بندی می بایست سایر مدارک ذیل را ارائه نماید:

- ارائه پروانه تاسیس واحد بسته بندی

- تعیین جنس و گونه گیاه و ارسال نمونه هرباریومی جهت بررسی توسط کارشناسان

- ذکر روش جمع آوری، خشک کردن، زمان و مکان جمع آوری

- ذکر قسمت استفاده شده از گیاه (برگ، ریشه، ریزوم و...)

- ذکر روش آلودگی زدایی

- ذکر چگونگی مصرف و تاریخ تولید

- ذکر مشخصات بسته بندی به شرح ذیل:

الف. نام گیاه (فارسی ولاتین) و قسمت مورد استفاده ب. تاریخ تولید ج. شماره پروانه د. وزن ه. تاریخ انقضا
بر اساس نوع مواد مصرفی و تولیدی و همچنین مرحله فرآوردها، نوع و میزان آلایندهای های صنایع متفاوت است. بدین معنی که فرایندهای مختلف، امکان آلودگی در سه مرحله به جمع آوری مواد اولیه، تولید و تبدیل مواد واسطه و جمع آوری و انبار مواد تولید شده برای فعالیت های زیست محیطی توصیه به اخذ گواهینامه هایی نظیر ISO 14000 از موسسات معتبر که مورد تأیید سازمان محیط زیست و موسسه استاندارد باشند باید فعالیت های زیر را درست و اصولی انجام داد ؛ مواردی مثل :

-تصفیه فاضلاب های صنعتی و بهداشتی

-تلاش برای جلوگیری از آلودگی

-توسعه فضای سبز

-و غیره ...

5-بررسی بازار و رقابت:

1-5- معرفی بازار هدف :

افزایش گیاهان دارویی و طیف فعالیت های وابسته و پیوسته به آن، نه تنها از نظر تامین مواد اولیه صنایع مختلف، برای تامین سلامت جمعیت روزافزون کشور و ایجاد زمینه های اشتغال و ارزآوری دارای اهمیت خاصی است، بلکه از نظر توسعه اقتصادی اجتماعی نیز در توزیع درآمد و توجه به مناطق کمتر توسعه یافته دارای نقش مهمی می باشد. برخلاف بخش های صنعت و خدمات که تا حدود زیادی تمرکزگرا می باشند و تابعیت مکانی محدودی دارند، فعالیت های بخش گیاهان دارویی به دلیل اتکا به منابع آب و خاک و اقلیم دارای تابعیت مکانی زیادی نیستند. وجود گونه های بومی گیاهان داروئی مهم دنیا، زمین های کشاورزی مناسب، نیروی کار ارزان و فراوان، پایین بودن هزینه تولید، مزایای نسبی پراهمیتی است که کشور ما را ممتاز می سازد. سرزمین ایران کشور ی ممتاز و با رتبه بالا از نظر تنوع گیاهی و دارای 11 اقلیم از 13 اقلیم شناخته شده جهانی است. براساس نظر پژوهشگران، تعداد گونه های گیاهی ایران 8425 گونه می باشد که 2400 گونه آن دارای مقالات تحقیقی در زمینه دارویی، عطری، ادویه ای و آرایشی است و از این تعداد 1728 گونه به عنوان گیاهان بومی ایران معرفی شده اند. بازار مصرف محصولات تولید شده در ابتدا برای تأمین نیازهای داخلی می باشد و سپس صادرات آن به کشورهای خلیج و آسیای میانه و در ادامه به کشورهای اروپایی و آسیایی صورت می گیرد. در مصارف داخلی نیز می توان بازار مصارف خانگی که

محصولات ارائه شده در داروخانه‌ها و عطاری‌ها را اشاره نمود و به شکل کلی به‌عنوان ماده اولیه برای مصرف در واحدهای تولیدی را نیز نام برد برای مثال اسانس‌ها برای واحدهای لبنی و عصاره‌ها و پودر عصاره به واحدهای داروهای گیاهی و مواد گیاهی خشک شده برای واحدهای فرآوری گیاهان دارویی مورد نظر هستند.

در راستای سیاست افزایش صادرات غیرنفتی، شناخت محصولات و فعالیت‌های تولیدی کشور که شرایط لازم جهت نفوذ در بازارهای جهانی را دارا باشند، امری ضروری به نظر می‌رسد. جهت دستیابی به این امر لازم است، اولاً اقلام صادراتی مزیت‌دار مشخص گردد و ثانیاً بازارهای بالقوه صادراتی به لحاظ پتانسیل وارداتی جهت هر محصول خاص شناخته شوند و نهایتاً این صادرات به‌طور همه جانبه مورد حمایت دولت قرار گیرد. با توجه به قابلیت‌های کشور، چنین به نظر می‌رسد که کشور ایران هنوز نتوانسته از ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های موجود به خوبی بهره‌برداری کند و جایگاه مناسبی در عرصه تجارت در بازارهای جهانی گیاهان دارویی بیابد. به عبارت دیگر مسأله اصلی این است که در سطح کلان هنوز معلوم نیست که با اولویت‌ترین بازارهای هدف گیاهان دارویی منتخب ایران که در عین حال بالاترین عایدی را نصیب کشور نماید کدام بازارها هستند تا با پاسخ علمی به این مسأله بتوان به بهینه‌سازی صادرات این محصول و درآمدهای ارزی حاصل از آن پرداخت. چه بسا یک کشوری که در تولید و صدور کالاهایی از مزیت نسبی برخوردار باشد، اما عدم شناخت از بازارهای صادراتی مناسب (بازارهای هدف) مانع از صدور مؤثرتر کالا به بازارهای هدف گردد. هر چند که انتخاب یک بازار مناسب با هدف گسترش صادرات گیاهان دارویی جهت کسب سود بیشتر و جلوگیری از خروج ارز مهم می‌باشد، ولی حضور فعال و مستمر صادرکنندگان ایران با استفاده از روش‌های نوین بازاریابی در بازارهای هدف صادرات شرط ماندگاری در آن محسوب می‌شود. بدین ترتیب، گام اول برای ورود به بازارهای جهانی، شناسایی بازارهای هدف صادراتی محصولات هست.

در جدول زیر میزان تولید انواع گیاهان دارویی استان کرمانشاه در سال‌های 1398، 1400 و 1401 آمده است.

جدول 8: میزان تولید انواع گیاهان دارویی در کل استان کرمانشاه (تن در هکتار)

گل محمدی	به لیمو	زیره سبز	گشنیز	زعفران	موسیر	آویشن	نعناع فلفلی	مجموع
474/98	0/18	3/15	3917/52	0/39868	1/7	9/62	34/4	4442/04868
512/82	4/6	11/78	8180/4	4/40	80/7	15/25	72/8	8882/75
600/62	5/4	30/4	8896/4	176/37	110/2	22/25	89/75	9931/39
624/87	18/9	57/5	12130/2	4/37	131/5	18/51	102/45	13088/30
جمع								36344/48868

سرانه مصرف سالانه گیاهان دارویی در ایران 30 گرم است، اما در سال‌های اخیر استقبال عمومی از این اقلام دارویی و خوراکی افزایش پیدا کرده است. این سرانه در اروپا 900 و در کشور آمریکا در حدود 2500

گرم است. رشد تقاضای جهانی برای فرآورده‌های دارویی، بهداشتی و... مبتنی بر محصولات گیاهی، باعث شده است تا فناوری و صنایع پایین دستی مربوط به داروهای گیاهی و گیاهان دارویی رشد چشمگیری داشته باشد.

حدود 50 گونه مختلف گیاه دارویی با قابلیت صادرات در کشور وجود دارد، طبق آمار سایت سازمان خواربار جهانی، رازیانه، بادیان، انیسون و گشنیز چهار قلم اصلی صادراتی گیاهان دارویی ایران را تشکیل می‌دهند. همینطور صمغ‌های گیاهی و عصاره شیرین بیان از مهم‌ترین اقلام مورد علاقه این دو کشور اروپایی (ایتالیا و آلمان) در خرید از ایران است. به‌طور قطع صادرات گیاهان دارویی علاوه بر ارزآوری خوبی که به همراه دارد سبب رونق این کسب و کار در کشور می‌گردد.

امروزه با گسترش روزافزون مصرف فرآورده‌های گیاهان دارویی و تمایل به استفاده از داروها با منشا گیاهی در جوامع جهانی و کشورهای توسعه یافته و از طرفی استفاده گسترده این محصول چه در صنعت داروسازی و چه در صنایع غذایی، آرایشی و بهداشتی، باتوجه به قابلیت‌هایی که در کشور وجود دارد، فرصت مغتنمی است تا برای رشد تولید و صادرات گیاهان دارویی تلاش کرد. براساس پیش بینی فائو (سازمان جهانی خواربار و کشاورزی) حجم تجارت گیاهان دارویی تا سال 2050 تا 100 برابر شده و به 5 هزار میلیارد دلار می‌رسد. این موضوع در شرایطی رخ می‌دهد که موضوع درمان بدون عوارض شیمیایی در کشورهای صنعتی جهان به صورت جدی پیگیری می‌شود. کشت و برداشت گیاهان دارویی نسبت به دیگر محصولات کشاورزی دارای هزینه کمتر و با دوره بازدهی زود هنگام است. کاشت و تولید، فرآوری و تبدیل و در نهایت صادرات گیاهان دارویی 3 ضلع مثلثی هستند که در صورت کامل کردن یکدیگر، رشد و توسعه اقتصادی کشور را در پی خواهند داشت. صادرات گیاهان دارویی، به یکی از سودآورترین شاخه‌های اقتصاد کشاورزی تبدیل شده است. مشخصات واحدهای صنایع فرآوری و بسته‌بندی گیاهان دارویی در ادامه آورده شده است.

جدول 9 - آمار واحدهای صنایع فرآوری و بسته‌بندی گیاهان دارویی به تفکیک استان در سال 1400

استان	تعداد	ظرفیت اسمی (تن)
آذربایجان شرقی	13	17615
آذربایجان غربی	13	106505
اردبیل	8	30260
اصفهان	31	68806
البرز	4	1350
ایلام	4	98
بوشهر	0	0
تهران	8	4826
چهرمحال و بختیاری	13	1239
خراسان جنوبی	29	8709
خراسان رضوی	57	13291
خراسان شمالی	6	15785
خوزستان	0	0

10550	5	زنجان
24631	4	سمنان
100	1	سیستان و بلوچستان
2297614	49	فارس
1200	1	قزوین
2550	5	قم
1660	4	کردستان
18225	18	کرمان
1717	5	کرمانشاه

جدول 10: آمار واحدهای صنایع فرآوری و بسته‌بندی گیاهان دارویی تا پایان سال 1400

سال	تعداد	ظرفیت اسمی (تن)
1395	146	137519
1396	165	166204
1397	207	397674
1398	271	561275
1399	291	458788
1400	358	506098

طبق آمار سازمان توسعه تجارت ایران، صادرات گیاهان دارویی طی سال‌های 1398 الی 1400 به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول 11: صادرات گیاهان دارویی

سال	وزن (هزار تن)	ارزش (میلیون دلار)
1398	34/1	59/6
1399	53/2	57/2
1400	49/2	57/2

کلیات مدیریت مخاطرات طرح مجتمع بسته‌بندی و فرآوری گیاهان دارویی

ریسک حاصل ضرب احتمال وقوع یک حادثه در نتایج آن برای یک دوره زمانی معین است. هر نوع فعالیتی در فرایند اجرا با احتمال وقوع مخاطراتی روبرو است که حاصل آن می‌تواند از تحقق خواسته مورد انتظار یا بخشی از آن، جلوگیری کند. در زیر برخی از مخاطرات طرح مجتمع بسته‌بندی و فرآوری گیاهان دارویی مورد بررسی قرار گرفته است و برخی استراتژی‌های مقابله مطرح می‌شود. به طور خلاصه در خصوص استراتژی مواجهه با مخاطرات این طرح می‌توان گفت که برخی از ریسک‌ها که بسیار کوچک و پراکنده هستند و احتمال وقوع بسیار کمی دارند و یا قابل انتقال نیستند، حفظ خواهند شد؛ در خصوص برخی از ریسک‌ها از استراتژی 'پرهیز و دوری' استفاده شده؛ برخی از ریسک‌ها حذف شده یا کاهش می‌یابند و بخشی از ریسک‌ها نیز منتقل خواهند شد.

1- ریسک مربوط به ایده کسب‌وکار :

با عنایت به ماهیت طرح مجتمع بسته‌بندی و فرآوری گیاهان دارویی به طور قابل‌توجهی، ریسک خاصی برای آن متصور نیست.

2- ریسک مالی طرح :

ریسک مالی یکی از بارزترین ریسک‌های پیش روی پروژه است. در این راستا مطالعه و محاسبات مربوطه به طرح مجتمع بسته‌بندی و فرآوری گیاهان دارویی نشان‌دهنده این واقعیت است که برای دستیابی به نقطه سر به سر می‌بایست مبلغ 2,618,811,495,783.60 ریال کالا یا خدمت به فروش برسد. این میزان 55.84 درصد از کل فروش در ظرفیت اسمی است. از نظر این شاخص ریسک این طرح در حد زیاد ارزیابی می‌شود؛ هرچند که در تحلیل عدد فوق می‌بایست به این نکته توجه کرد که برآورد بهره‌برداری از ظرفیت اسمی مجموعه نیز در سال اول، دوم و سوم نیز به ترتیب 50 و 70 و 90 درصد است که با در نظر گرفتن این اعداد می‌بایست به تحلیل دقیق‌تر سطح این ریسک پرداخت. مشخصاً برای سه سال اول پروژه، حاشیه ایمنی به ترتیب -5.8 و 14.2 و 34.2 درصد است که نشان‌دهنده سطح ریسک خیلی زیاد برای سال اول ، سطح ریسک خیلی زیاد برای سال دوم ، سطح ریسک متوسط برای سال سوم است.

از سویی تحلیل حساسیت سود خالص به دلیل تغییرات فروش نیز حائز توجه است. محاسبات نشان‌دهنده این واقعیت است که اهرم مرکب برای سال‌های اول، دوم و سوم به ترتیب 3.86 و 1.59 و 1.30 است که نشان می‌دهد به ازای کاهش 10 درصدی در فروش‌های برآوردشده؛ سود خالص در سال اول 38.56 درصد؛ سال دوم 15.94 درصد؛ سال سوم 13.05 درصد؛ کاهش می‌یابد که خود می‌تواند نشان‌دهنده سطح ریسک پروژه می‌باشد. تحلیل هم‌زمان این شاخص با شاخص حاشیه ایمنی طرح، می‌تواند داده‌های مفیدتری را در اختیار قرار دهد. دوره بازگشت سرمایه این طرح 30 ماه است. تحلیل مستقل سطح ریسک این شاخص نیز نشان‌دهنده آن است که این طرح دارای ریسک کم است. از سویی بررسی وضعیت فروش اعتباری شرکت نیز که مؤید ریسک وصول مطالبات است نشان‌دهنده آن است که این طرح با ریسک متوسط مواجه است؛ از نظر ریسک قیمت‌گذاری نیز با عنایت به ماهیت محصولات مدنظر، ریسک قیمت‌گذاری محصولات/خدمات تولیدی این کسب‌وکار متوسط ارزیابی می‌شود.

3- ریسک نوآوری و فناوری :

با عنایت به اینکه سطح فناوری این کسب‌وکار از نوعی است که تحقیق و توسعه در آن کم است و سهم نیروی انسانی دانشی در آن محدود و سرعت تغییرات چرخه عمر فناوری کم است لذا این کسب‌وکار از نظر این شاخص دارای ریسک پایین ارزیابی می‌شود. از نظر ریسک در شاخص سطح نوآوری نیز بر اساس این مسئله که محصول/ خدمت مدنظر بسط است و به توسعه محصول/ خدمت که از قبل موجود بوده می‌پردازد لذا سطح ریسک این کسب‌وکار بر اساس شاخص نوآوری زیاد؛ بنابراین ممکن است بازار به‌سختی محصول را بپذیرد است. از نظر 'نوع نوآوری' می‌توان گفت که پروژه دارای سطح ریسک متوسط به بالا است .

4- ریسک عدم تکمیل پروژه :

از حیث منبع تأمین سرمایه نیز محاسبات نشان داده است که برای این پروژه مجموعاً مبلغ 1,371,856,592,913 ریال سرمایه مورد نیاز است که 100.0 درصد آن توسط سرمایه گذار و 0.0

درصد توسط بانک تأمین خواهد شد. داده این بخش نشان‌دهنده آن است که سطح ریسک تکمیل پروژه به دلیل احتمال عدم امکان دریافت تسهیلات مالی، فقدان اعتبار، فرآیند پیچیده بانکی و سایر عوامل خیلی کم است. هرچند که نباید از ریسک‌های مربوط به ساخت از قبیل تملک زمین، تأخیر در ساخت ساختمان، خرید ماشین‌آلات و سایر حوادث غیرمترقبه مرتبط، غافل بود.

5- ریسک مرتبط با سرمایه انسانی :

با توجه به اینکه در این پروژه مجموعاً 50 نفر مشغول به کار خواهند شد لذا در این بخش نیز شاهد ریسک بالقوه خواهیم بود. برای کاهش ریسک، ضمن ارائه آموزش‌های کاربردی و بیمه تأمین اجتماعی، پوشش‌های مناسب بیمه حوادث، بیمه مسئولیت کارفرما و ... اخذ خواهد شد. از سوی دیگر مجموعه ممکن است با ریسک‌های دیگری در حوزه‌های مختلف نیروی انسانی (مانند: استخدام، انگیزش، ترک مشاغل و ...) مواجه شود که سعی می‌شود با اعمال اصول مدیریت سرمایه انسانی در جذب، نگهداری و توسعه مهارت‌ها با آن‌ها مواجهه منطقی و علمی داشته باشد.

6- ریسک تهدیدکننده دارایی‌های ثابت :

برای بهره‌برداری از این طرح، مبلغ 790,913,700,011 ریال سرمایه‌گذاری در دارایی‌های ثابت (ساختمان، ماشین‌آلات، تجهیزات و ...) صورت می‌پذیرد؛ بنابراین این دارایی‌ها در معرض ریسک‌های متعددی قرار دارند. برای مدیریت این ریسک علاوه بر تمهیدات متعدد درونی برای کاهش و حذف آن، نسبت به اخذ پوشش مناسب بیمه‌ای از قبیل سرقت، آتش‌سوزی، شکست ماشین‌آلات و ... اقدام لازم صورت می‌پذیرد.

7- ریسک تهدید دارایی‌های جاری :

مجموعاً مبلغ 580,942,892,902 ریال سرمایه‌گذاری در دارایی‌های ثابت (ساختمان، ماشین‌آلات، تجهیزات و ...) صورت می‌پذیرد؛ بنابراین این دارایی‌ها در معرض ریسک‌های متعددی قرار دارند. برای مدیریت این ریسک علاوه بر تمهیدات متعدد درونی برای کاهش و حذف آن، نسبت به اخذ پوشش مناسب بیمه‌ای، استفاده از خدمات مشاورین فنی و مدیریتی، تامین مواد اولیه با کیفیت و با قیمت مناسب اقدام لازم صورت می‌پذیرد.

8- ریسک عملیاتی طرح :

یکی از ریسک‌هایی که ممکن است طرح مجتمع بسته‌بندی و فرآوری گیاهان دارویی را با چالش مواجه کند ریسک عملیات است. ریسک مربوط به رویه‌های کاری و اداری، ریسک عملیاتی نامیده می‌شود. چنین ریسکی شامل چالش در انتخاب و بهره‌برداری از فناوری، سیستم‌های اطلاعاتی منسوخ‌شده، زنجیره تأمین ضعیف، نگهداری نامناسب، مشکلات مربوط به مدیریت سرمایه انسانی و هماهنگی درونی و ... است. این مشکلات باعث می‌شود که سود بالقوه کسب‌وکار به مخاطره افتاده و سوابق ضعیفی از شرکت در ذهن مخاطبان ایجاد شود. اشتباهات مدیریتی، فقدان تجربه و دانش کافی در حوزه کسب‌وکار، کمبود اطلاعات، مشکل در پردازش داده‌ها و غیره، همگی می‌توانند سرمنشأ ریسک‌های عملیاتی تلقی شوند. برای مواجهه با آن، مجموعه قصد دارد با شناسایی دائمی منشأ ریسک‌ها، برنامه‌های کنترلی مناسبی را به اجرا درآورد.

9- ریسک استراتژیک :

یکی دیگر از ریسک‌های بالقوه برای طرح مجتمع بسته‌بندی و فرآوری گیاهان دارویی ریسک استراتژیک است. این کسب‌وکار برای دستیابی به اهداف خود با ایجاد استراتژی‌های خاص که در این طرح بخشی از آن مطرح شد قصد دارد به فعالیت بپردازد. خطرات استراتژیک زمانی رخ می‌دهد که استراتژی‌ها یا مدل‌های کسب‌وکار مجموعه به‌درستی پاسخگوی نیازهای بازار و رشد آن نیست. در این مورد استراتژی‌های مذکور ممکن است ارزش خود را از دست بدهند. استراتژی مواجهه با این پدیده در این مجموعه 'انعطاف استراتژیک' است. مجموعه با حاکم کردن عقلانیت قصد دارد تا در مواقع ضروری نسبت به بازنگری در مدل کسب‌وکار، مدل درآمدی و سایر استراتژی‌های تولید و بازاریابی خود اقدام نماید.

10- سایر ریسک‌ها :

ریسک‌های دیگری مانند ریسک بازار، ریسک‌های اقتصادی، ریسک‌های سیاسی - حقوقی و ... این مجموعه را تهدید می‌کند که برنامه شناسایی و مواجهه و کنترل مناسب برای مواجهه با آن در ساختار مدیریتی شرکت در نظر گرفته شده است.

بررسی اثرگذاری نیروهای رقابتی در حاشیه سود طرح مجتمع بسته‌بندی و فرآوری گیاهان دارویی

نیروهای رقابتی از اهمیت زیادی در بررسی حاشیه سود صنعت برخوردارند و میزان جذابیت آن را مشخص می‌کنند. قدرت این نیروها می‌بایست در تدوین طرح‌های کسب‌وکار مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار گیرند. در زیر وضعیت نیروهای رقابتی طرح مجتمع بسته‌بندی و فرآوری گیاهان دارویی به تفکیک پنج نیروی رقابتی مورد بررسی قرار گرفته است.

1- تهدید تازه‌واردان (دیوارهای ورود) :

داده‌های طرح مجتمع بسته‌بندی و فرآوری گیاهان دارویی نشان دهنده این واقعیت است که تهدید تازه‌واردان برای این کسب‌وکار متوسط است. نمره به دست آمده برای این تهدید متوسط است. . نمره به دست آمده برای این تهدید 475 از هزار (1000) است و در بین متغیرهای مورد بررسی؛ نیاز محدود به سرمایه؛ نبود وابستگی جدی فروش موفق به موقعیت مکانی خاص و نبود فناوری انحصاری در تولید مهم‌ترین عواملی هستند که زمینه تشدید این تهدید را فراهم کرده‌اند.

2- قدرت رقابتی رقبای موجود

رقابت بین کسب‌وکارهای فعال در بازار، مهم‌ترین عامل تعیین‌کننده سطح کلی سودآوری و تعیین جذابیت در یک صنعت است. در برخی از حوزه‌های کسب‌وکار، فعالین به‌صورت تهاجمی رقابت می‌کنند. در برخی مواقع حتی قیمت‌ها را به زیر سطح قیمت تمام‌شده کاهش داده و کل صنعت را دچار ضرر می‌کنند. البته ممکن است رقابت صرفاً بر قیمت متمرکز نباشد و رقبا بر تبلیغات، نوآوری و سایر ابعاد غیر قیمتی تمرکز کنند. شدت رقابت بین کسب‌وکارهای موجود، به تنوع و تعدد رقیبان و واکنش‌های احتمالی به رفتارهای رقابتی یکدیگر وابسته است. بررسی شاخص‌های این حوزه برای طرح مجتمع بسته‌بندی و فرآوری گیاهان دارویی نشان‌دهنده این واقعیت است که این طرح دارای رقبای بالفعلی است که در بازار در حال فعالیت بوده و کالاهای مشابه را تولید می‌کنند. این رقبا قوی‌ترین نیروی تشکیل‌دهنده ساختار رقابت در یک صنعت

و حوزه کسب و کار هستند. کنش و واکنش آن‌ها برای جذب مشتریان؛ جذب نیروهای متخصص؛ دسترسی به مواد اولیه؛ مالکیت شبکه توزیع و... قواعد رفتاری خاصی را ایجاد می‌کند که شناخت قدرت فعلی آن‌ها و برآوردی از وضعیت آینده را ضروری می‌سازد. داده‌های طرح مجتمع بسته‌بندی و فرآوری گیاهان دارویی نشان‌دهنده این واقعیت است که این کسب و کار با نمره متوسطی مواجه است. نمره به دست آمده برای این تهدید 475 از هزار (1000) است و در بین متغیرهای مورد بررسی؛ کم بودن هزینه‌های تغییر (هزینه‌های انتقال)؛ تعداد زیاد شرکت‌های رقیب و؛ وفاداری محدود به برندهای موجود از شدت بیشتری برخوردار هستند

3- بررسی قدرت چانه‌زنی مشتریان (خریداران)

منظور از قدرت چانه زنی خریداران آن است که آیا خریداران می‌توانند کسب و کارهای فعال در صنعت را تحت فشار بگذارند تا سود خود را کاهش داده و محصولی بهتر یا ارزان‌تر را در اختیار مشتریان قرار دهند. با بررسی شاخص "قدرت چانه‌زنی مشتریان" در طرح مجتمع بسته‌بندی و فرآوری گیاهان دارویی این مسئله مشخص شد که قدرت چانه‌زنی خریداران این صنعت در تحمیل خواسته‌ها و شرایط خود بر کسب و کارهای فعال در این حوزه متوسط است. نمره به دست آمده برای این تهدید 550 از هزار (1000) است و در بین متغیرهای مورد بررسی چانه‌زنی بر قیمت و شرایط پرداخت؛ حجم زیاد خرید مشتریان و تکرار خرید مشتریان از کسب و کارها مهم‌ترین عواملی هستند که زمینه تشدید این تهدید را فراهم کرده و خواهند کرد.

4- بررسی قدرت چانه‌زنی تأمین‌کنندگان

تأمین‌کننده‌ها، تمام شرکت‌ها، سازمان‌ها، صنایع و کسب و کارهایی هستند که مواد اولیه، امکانات و تجهیزات موردنیاز برای تولید و عرضه‌ی محصول را در اختیار این کسب و کار قرار می‌دهند. تأمین‌کنندگان می‌توانند از طریق افزایش قیمت‌ها یا کاهش کیفیت ورودی‌ها، قدرت چانه‌زنی خود را بر فعالان حاضر در صنعت اعمال نمایند. بررسی شاخص قدرت چانه‌زنی تأمین‌کنندگان در طرح مجتمع بسته‌بندی و فرآوری گیاهان دارویی نشان‌دهنده این واقعیت است که قدرت چانه زنی تأمین‌کنندگان این کسب و کار متوسط است. نمره به دست آمده برای این تهدید 500 از هزار (1000) است و در بین متغیرهای مورد بررسی؛ تعدد تأمین‌کنندگان؛ عدم وجود مواد اولیه جایگزین و انحصار در تأمین مهم‌ترین عواملی هستند که زمینه تشدید این تهدید را فراهم کرده‌اند.

5- تهدید کالا و خدمات جایگزین

از دیگر عوامل مهم تأثیرگذار بر تعیین سطح جذابیت صنعت؛ تهدید کالا یا خدمات جایگزین است. محصول جایگزین، محصولی است که منفعت آن شبیه محصول فعلی باشد (منظور محصولات رقبا نیست). میزان تمایل خریداران به خرید محصول جدید و قیمتی که مایل هستند برای یک محصول پرداخت کنند تا حدی به موجود بودن محصولات جایگزین بستگی دارد. عدم حضور جایگزین‌های نزدیک برای یک محصول، به این معنا است که رقابت در بازار محصولات مشابه چندان زیاد نیست و مصرف‌کنندگان نسبتاً به قیمت حساسیت زیادی ندارند و وجود جایگزین‌های نزدیک باعث می‌شود که مشتریان در واکنش به افزایش قیمت محصول به محصولات جایگزین روی بیاورند. بررسی شاخص تهدید کالا و خدمات جایگزین در طرح نشان

1406				1405				1404				1403				فعالیت / عملیات اجرایی / سال
4	3	2	1	4	3	2	1	4	3	2	1	4	3	2	1	فصل
															*	انجام مطالعات پیش از سرمایه گذاری
												*	*	*	*	جذب سرمایه گذار و شروع
										*	*					کسب مجوزهای لازم و اقدام برای تامین مالی
									*							تامین خدمات مهندسی
									*							خرید زمین و آماده سازی
									*							انتخاب مجری طرح (پیمانکاران)
								*								تجهیز کارگاه
				*	*	*	*	*								عملیات ساختمانی و محوطه سازی
					*	*	*									سفارش، خرید و حمل ماشین آلات
				*												نصب و راه اندازی ماشین الات
				*	*	*	*									تاسیسات
			*													استخدام و آموزش

																کارکنان
			*													تاخیرهای پیش بینی نشده
			*													تولید آزمایشی
*	*	*	*													تولید تجاری

4- برنامه مالی پروژه:

1-8- برآورد هزینه‌ها:

به‌طور کلی سرمایه‌گذاری طرح با توجه به مراحل اجرا و بهره‌برداری به دو صورت سرمایه‌گذاری ثابت و سرمایه در گردش اولیه است و سرمایه لازم در دوران قبل از بهره‌برداری و ایجاد طرح از طریق سرمایه ثابت و سرمایه لازم در دوران بهره‌برداری از طریق سرمایه در گردش تامین می‌شود. سرمایه‌گذاری ثابت طرح شامل هزینه‌های سرمایه‌گذاری در زمین، محوطه‌سازی و ساختمان، ماشین‌آلات و تجهیزات، تأسیسات، تجهیزات اداری و مخارج پیش از تولید است. این نوع از هزینه‌ها در ابتدای طرح و قبل از بهره‌برداری صورت گرفته و در طول عمر طرح با توجه به عمر مفید آن‌ها مستهلک می‌شوند. سرمایه در گردش شامل سرمایه مورد نیاز در دوران بهره‌برداری از طرح است. سرمایه در گردش یک واحد تولیدی عبارت است از مجموعه امکانات، موجودی‌ها و کار در جریان تکمیل و نیز نقدینگی جهت به کارگیری و بهره‌برداری از سرمایه گذاری ثابت به‌منظور حفظ، تداوم و استمرار عملیات مورد نیاز است. تعیین مبنای میزان موجودی‌ها، 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 سرمایه‌گذاری مورد نیاز انجام طرح (بر مبنای قیمت سال پایه) برآورد و محاسبه شده است. قیمت تمام شده برای واحد محصول (به تفکیک انواع محصول) در جدول 13 ذکر شده است که طبق برآورد هزینه اولیه هر کیلوگرم گیاه دارویی تر همراه با هزینه بسته‌بندی آن‌ها محاسبه شده است.

جدول 13- برآورد هزینه‌های طرح

ردیف	موضوع	هزینه (ریال)
1	سرمایه گذاری ثابت	۷۹۰,۹۱۳,۷۰۰,۰۱۰/۶۰
2	هزینه های عملیاتی (سرمایه در گردش)*	۵۸۰,۹۴۲,۸۹۲,۹۰۲/۰۵
3	هزینه تأمین مالی	.
4	جمع کل (ریال)	۱,۳۷۱,۸۵۶,۵۹۲,۹۱۲/۶۵

* هزینه عملیاتی مربوط به کل دوران بهره‌برداری از طرح، طبق جدول (15) برابر با 4,148,475,687,330/19 ریال است که مبنای درستی برای سرمایه در گردش در این جدول نیست و باید سرمایه در گردش سال اول بهره‌برداری، ملاک عمل قرار گیرد.

جدول 14- برآورد سرمایه گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای)

ردیف	موضوع	هزینه (ریال)
1	هزینه خرید زمین	120000000000
2	محوطه سازی و بهبود زمین	12000000000
3	عملیات عمرانی و احداث ساختمانها	444900000000
4	ماشین آلات و تجهیزات تولیدی	74000000010
5	تجهیزات خدماتی و جانبی	75000000000
6	تجهیزات حفاظتی و محیط زیستی	20244700000/60
7	هزینه های سربار	0
8	مطالعات پیش از سرمایه گذاری (۲ درصد اقلام سرمایه ای)	14922900000
	مدیریت و سازماندهی پروژه (۲ درصد اقلام سرمایه ای)	14922900000
	تحصیل تکنولوژی (۲ درصد اقلام سرمایه ای)	14922900000
جمع کل (ریال)		790913700010/60

جدول 15- برآورد سرمایه در گردش (هزینه‌های تولیدی)

ردیف	موضوع	هزینه (ریال)
هزینه های جاری		
1	مواد اولیه	۳,۶۵۰,۸۵۷,۲۵۸,۳۰۰
2	نیروی انسانی	۴۸,۵۴۴,۰۰۰,۰۰۰
3	بازاریابی (به استثنای نیروی انسانی)	۳۰۸,۶۵۶,۷۹۵,۳۳۶/۱۲
4	هزینه تعمیر و نگهداری	۵,۰۲۸,۹۰۰,۰۰۰/۰۸
	بیمه	۷,۹۸۸,۳۷۷,۵۰۰/۱۰
	هزینه پیش بینی نشده	۱۰۶,۱۰۰,۷۷۳,۳۹۶/۷۹
	هزینه انرژی (آب، برق و سوخت)	۴۳۴,۲۰۰,۰۸۰
هزینه های ثابت		
5	مواد اولیه	۳۲۹,۵۲۲,۱۷۸,۰۵۲/۱
6	نیروی انسانی	*
7	بازاریابی (به استثنای نیروی انسانی)	۷۲,۸۱۶,۰۰۰,۰۰۰
8	هزینه استهلاک	۷۷,۱۶۴,۱۹۸,۸۳۴/۰۳
9	هزینه تعمیر و نگهداری	۵۱,۲۱۵,۷۳۳,۰۰۰/۹۵
	بیمه	۲۰,۱۱۵,۶۰۰,۰۰۰/۳۲
	هزینه پیش بینی نشده	۳۷۳,۰۷۲,۵۰۰/۰۱
	هزینه انرژی (آب و برق و سوخت)	۱۰۶,۱۰۰,۷۷۳,۳۹۶/۷۹
جمع کل (ریال)		۱۷۳,۶۸۰,۰۳۲۰
		۴,۱۴۸,۴۷۵,۶۸۷,۳۳۰/۱۹

توضیحات:

- هزینه مواد اولیه به صورت 100 درصد جز هزینه متغیر محاسبه شده است
- هزینه حقوق و دستمزد به صورت 40 درصد جز هزینه ثابت و 60 درصد جز هزینه های متغیر محاسبه شده است
- هزینه انرژی به صورت 20 درصد هزینه ثابت و 80 درصد جز هزینه های متغیر محاسبه شده است
- هزینه تعمیر و نگهداری به صورت 20 درصد هزینه ثابت و 80 درصد جز هزینه های متغیر محاسبه شده است
- هزینه بیمه (معادل 1٪ ارزش کل سرمایه گذاری) به صورت 95 درصد هزینه ثابت و 5 درصد جز هزینه های متغیر محاسبه شده است
- هزینه استهلاک به صورت 100 درصد جز هزینه ثابت محاسبه شده است (میزان استهلاک ساختمان 2٪، ماشین آلات و تجهیزات 4٪، تاسیسات 10٪، وسایل حمل و نقل 20٪ و لوازم دفتری 10٪ در نظر گرفته شده است)
- هزینه اداری و فروش (معادل 10٪ کل هزینه ها) به صورت 20 درصد تولیدی و 80 درصد جز هزینه های غیرتولیدی محاسبه شده است
- هزینه پیش بینی نشده (معادل 5٪ کل هزینه ها) به صورت 50 درصد هزینه ثابت و 50 درصد جز هزینه های متغیر محاسبه شده است

اقدام 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 90 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 به صورت مجزا لحاظ نشده است.

- مطالبات وجوه مورد انتظار از کالای به فروش رفته که وصول آن ها 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 30 روز در نظر گرفته شده است.

جدول 16- برآورد سرمایه در گردش (هزینه‌های تولیدی)

	1412	1411	1410	1409	1408	1407	1406	1405	1404	1403	عنوان	
182	42862915/00	182542862915/00	182542862915/00	182542862915/00	182542862915/00	182542862915/00	182542862915/00	164288576623/50	127780004040/50	91271431457/50	مواد اولیه	
101	3333333/33	10113333333/33	10113333333/33	10113333333/33	10113333333/33	10113333333/33	10113333333/33	9102000000/00	7079333333/33	5056666666/67	حقوق پرسنل	
54	750100/00	542750100/00	542750100/00	542750100/00	542750100/00	542750100/00	542750100/00	488475090/00	379925070/00	271375050/00	تنخواه - سایر	
703	00060060/00	703500060060/00	703500060060/00	703500060060/00	703500060060/00	703500060060/00	703500060060/00	633150054054/00	492450042042/00	351750030030/00	مطالبات	
2648	61889216/15	2038177019393/20	1568419427221/71	1207067433243/63	929104360952/80	715286613036/78	550811422332/15	382669239525/87	231380986576/57	132593389697/89	موارد موجودی کالای ساخته شده	
3545	60895624/48	2934876025801/54	2465118433630/04	2103766439651/96	1825803467361/14	1611985619445/12	1447510428740/49	1189698345293/37	859070291062/40	580942892902/05	جمع	

مبنای محاسبه اعداد این گزارش به ریال می باشد .

- بازاریابی معادل یک درصد درآمد در ظرفیت اسمی در نظر گرفته شده است.
- استهلاک ماشین آلات و تجهیزات(5 درصد)،ساختمان(2 درصد)،تجهیزات الکترونیکی(20 درصد) و تجهیزات اداری(10 درصد) در نظر گرفته شده است.
- تعمیر و نگهداری ماشین آلات و تجهیزات(2 درصد)،ساختمان(0.5 درصد) و تجهیزات الکترونیکی(5 درصد) در نظر گرفته شده است.

2-8- برآورد درآمدها:

قیمت عمده فروشی محصولات با توجه به اطلاعات فعالین این بازار به دست آمده است.

جدول 17- درآمدهای پروژه در 5 سال اول پس از بهره برداری (میلیون ریال)

موضوع	فصل ۱	فصل ۲	فصل ۳	فصل ۴	جمع ۱ سال	سال ۲	سال ۳	سال ۴	سال ۵
میزان تولید	۳۷۵	۳۷۵	۳۷۵	۳۷۵	۱۵۰۰	۲۱۰۰	۲۴۰۰	۲۷۰۰	۳۰۰۰
۱ بسته بندی گیاهان دارویی به صورت خشک شده	۱۶۳,۸۷۵	۱۶۳,۸۷۵	۱۶۳,۸۷۵	۱۶۳,۸۷۵	۶۵۵,۵۰۰	۹۱۷,۷۰۰	۱,۰۴۸,۸۰۰	۱,۱۷۹,۹۰۰	۱,۳۱۱,۰۰۰
۲ بسته بندی گیاهان دارویی به صورت پودر	۴۳,۷۵۰	۴۳,۷۵۰	۴۳,۷۵۰	۴۳,۷۵۰	۱۷۵,۰۰۰	۲۴۵,۰۰۰	۲۸۰,۰۰۰	۳۱۵,۰۰۰	۳۵۰,۰۰۰
۳ بسته بندی گیاهان دارویی به صورت تی بگ	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۴,۰۰۰	۵۶۰۰	۶,۴۰۰	۷,۲۰۰	۸,۰۰۰
۴ تولید و بسته بندی انواع عرقیات از گیاهان دارویی	۲۶۵,۱۲۵	۲۶۵,۱۲۵	۲۶۵,۱۲۵	۲۶۵,۱۲۵	۱,۰۶۱,۰۰۰	۱,۴۸,۴۷۰	۱,۶۹۶,۸۰۰	۱,۹۰۸,۹۰۰	۲,۱۲۱,۰۰۰
۵ بسته بندی گیاهان دارویی به اسلایس	۱۱۲,۵۰۰	۱۱۲,۵۰۰	۱۱۲,۵۰۰	۱۱۲,۵۰۰	۴۵۰,۰۰۰	۶۳۰,۰۰۰	۷۲۰,۰۰۰	۸۱۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰
جمع	۵۸۶,۲۵۰	۵۸۶,۲۵۰	۵۸۶,۲۵۰	۵۸۶,۲۵۰	۲,۳۴۵,۰۰۰	۳,۲۸۳,۰۰۰	۳,۷۵۲,۰۰۰	۴,۲۲۱,۰۰۰	۴,۶۹۰,۰۰۰

توضیحات:

- ظرفیت بهره برداری در سال اول معادل 50٪ ظرفیت اسمی لحاظ شده است
- ظرفیت بهره برداری در سال دوم معادل 70٪ ظرفیت اسمی لحاظ شده است
- ظرفیت بهره برداری در سال سوم معادل 90٪ ظرفیت اسمی لحاظ شده است
- ظرفیت بهره برداری در سال چهارم معادل 100٪ ظرفیت اسمی لحاظ شده است
- قیمت هر کیلوگرم بسته بندی گیاهان دارویی به صورت خشک شده برابر با 2185000000 ریال، هر کیلوگرم بسته بندی گیاهان دارویی به صورت پودر برابر با 583334000 ریال و هر کیلوگرم بسته بندی گیاهان دارویی به صورت تی بگ برابر با 13333334 ریال، هر کیلوگرم تولید و بسته بندی انواع عرقیات از گیاهان دارویی برابر با 3535000000 ریال و هر کیلوگرم بسته بندی گیاهان دارویی به اسلایس برابر با 1500000000 ریال، در نظر گرفته شده است.

جهت تولید ظرفیت اسمی (3000 تن) طبق جدول 6 میزان نیاز اولیه گیاهی این پروژه حدود 5000 تن است. طبق آمار به دست آمده از جهاد کشاورزی استان کرمانشاه میزان تولید گیاهان دارویی در سال 1402، 13000 تن (سطح زیر کشت 5000 هکتار) بوده است و در حال حاضر در سطح استان 3 کارگاه صنعتی و 5 کارگاه سنتی مشغول به کار هستند. با توجه به اینکه میزان مصرف اولیه گیاهان دارویی

در کارگاه های سنتی پایین است لذا فقط کارگاه های صنعتی در نظر گرفته شد و در نتیجه حدود 4333/33 تن گیاهان دارویی جهت فرآوری می تواند در اختیار هر کدام از کارگاه ها و این مجتمع قرار گیرد. درصدهای بهره برداری در سال اول (50)، سال دوم (70)، سال سوم (90) و از سال چهارم با 100٪ ظرفیت اسمی به فعالیت و تولید می پردازد.

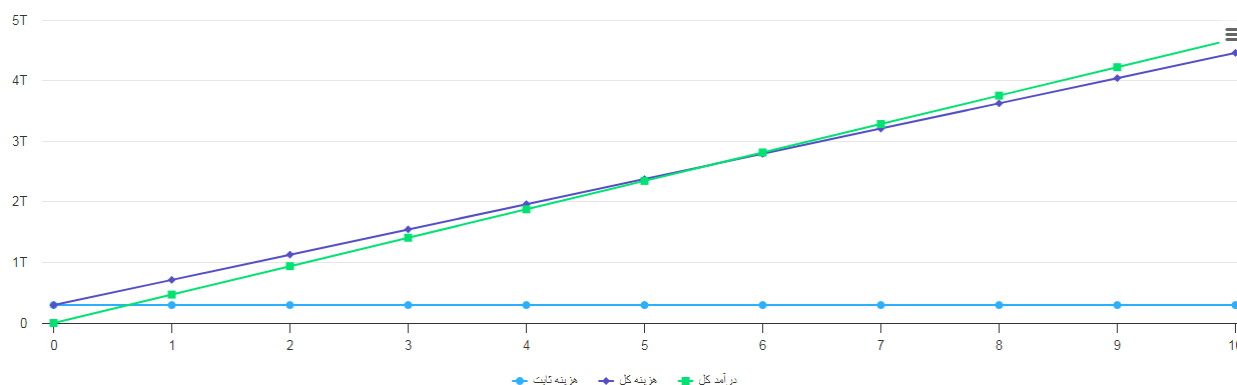
8-3- مدت زمان بهره برداری پروژه:

دوران ساخت و ساز طرح معادل 24 ماه و شروع آن از فروردین سال 1403 در نظر گرفته شده است. مدت زمان بهره برداری از پروژه نیز معادل 5 سال در نظر گرفته شده است.

8-4- تحلیل نقطه سر به سر:

از دید اقتصادی تحلیل نقطه سر به سر تکنیک مهمی است که جهت مطالعه روابط بین هزینه ها، درآمد و سود به کار می رود و طبق تعریف نقطه سر به سر نقطه های است که در آن بهره برداری از طرح نه سود و نه زیان ایجاد می کند. به عبارت دیگر تحلیل نقطه سر به سر، نقطه های 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؛ درصد فروش در نقطه سر به سر 56٪ می باشد یعنی در این پروژه برای دستیابی به نقطه ای که نه سود داشته باشیم نه زیان، باید از 56 درصد از ظرفیت اسمی استفاده کنیم.

نمودار نقطه سر به سر



8-5- تحلیل هزینه - فایده:

در تحلیل پروژه ها یکی از متداولترین روش ها نسبت منافع به مخارج (Benefit-Cost Ratio) است در این روش نسبت ارزش کنونی منافع احتمالی به ارزش کنونی مخارج به دست می آید. در صورتی که این نسبت بزرگتر 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 جریان نقدی آتی = NPV
 خالص ارزش فعلی طرح در نرخ تنزیل 25٪ درصد، بالغ بر 1,860,785,798,378.32 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 68/97٪ درصد برآورد می شود و در مقایسه با حداقل سود مورد انتظار (Minimum Attractive Rate of Return) مطلوب می باشد.

جدول 18- شاخص های بازدهی پروژه

شاخص/معیار	مقدار	واحد سنجش
ارزش حال کل هزینه دوره اجرا و بهره برداری	580942892902/05	ریال
ارزش حال کل درآمد دوره اجرا و بهره برداری	1813541098015/58	ریال
خالص ارزش فعلی NPV	1860785798378/32	ریال
نسبت درآمد به هزینه B/C	3/12	-
نرخ بازده داخلی IRR	68/97	درصد
شاخص سود آوری PI	3/35	ریال به ازای هر یک ریال سرمایه گذاری

محاسبه برخی نسبت های مالی

عنوان نسبت	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	
نسبت جاری	14/96	5/23	4/39	4/69	4/83	5/08	5/26	5/40	5/50	5/57	نسبت های نقدینگی
نسبت آنی	10/41	3/71	3/20	3/51	3/79	4/09	4/32	4/49	4/61	4/71	
نسبت دارایی جاری (دارایی جاری به کل دارایی)	0/50	9/64	0/76	0/83	0/89	0/92	0/95	0/96	0/98	0/98	
نسبت بدهی بلند مدت به ارزش ویژه	0/03	0/12	0/17	0/18	0/18	0/18	0/18	0/18	0/18	0/18	نسبت های اهرم مالی
نسبت بدهی جاری به ارزش ویژه	0/03	0/14	0/21	0/22	0/22	0/22	0/22	0/22	0/22	0/21	
نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهم	0/00	0/00	0/00	0/00	0/00	0/00	0/00	0/00	0/00	0/00	
نسبت گردش کل دارایی	2/07	2/88	3/49	3/82	3/71	3/64	3/60	3/55	3/52	3/50	نسبت های فعالیت
نسبت گردش دارایی ثابت	4/12	8/06	14/55	22/86	32/56	46/81	68/06	100/36	150/73	231/94	
حاشیه سود ناخالص	0/17	0/18	0/19	0/18	0/19	0/19	0/19	0/19	0/19	0/19	نسبت های سودآوری
حاشیه سود فروش	0/03	0/07	0/08	0/07	0/08	0/08	0/08	0/08	0/08	0/08	
نسبت بازده دارایی ها	0/05	0/19	0/27	0/28	0/29	0/29	0/28	0/28	0/28	0/28	
نسبت بازده حقوق صاحبان سهام	0/05	0/22	0/33	0/34	0/35	0/35	0/35	0/34	0/34	0/34	

مبنای محاسبه اعداد این گزارش به ریال می باشد.

شاخص سودآوری (Profitability Index) نشان می‌دهد که در ازای هر یک واحد پول که برای طرح سرمایه گذاری می‌گردد، چه مقدار سود اقتصادی در طول عمر طرح به‌دست خواهد آمد. دوره بازگشت سرمایه (Period Payback Investment Project) 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 می‌کشد تا سرمایه گذاری اولیه مورد بازیافت 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 30 ماه (برابر با سال 1407) برآورد می‌شود.

6-8- انجام آنالیز حساسیت پروژه :

در تحلیل حساسیت طرح‌ها (Sensitivity Analysis)، درصد تغییرات نرخ بازدهی داخلی طرح (IRR) نسبت به تغییر در برخی پارامترها و متغیرهای اساسی طرح سنجیده می‌شود. در این طرح تحلیل بر اساس متغیرهای عمده ای چون درآمد فروش هزینه‌های ثابت طرح و هزینه‌های عملیاتی طرح صورت می‌گیرد. در جدول زیر نتایج تحلیل حساسیت صورت گرفته در خصوص متغیرهای درآمد فروش، دارایی‌های ثابت و هزینه‌های عملیاتی آمده است.

جدول 19- آنالیز حساسیت

عنوان اهرم	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412
اهرم عملیاتی DOL	3/86	1/56	1/30	1/23	1/16	1/12	1/10	1/07	1/06	1/04
اهرم مالی DFL	1/00	1/00	1/00	1/00	1/00	1/00	1/00	1/00	1/00	1/00
اهرم مرکب DCL	3/86	1/59	1/30	1/23	1/16	1/12	1/10	1/07	1/06	1/04

مبنای محاسبه اعداد این گزارش به ریال می باشد .

7-8- جمع بندی :

اجرای طرح با اخذ یک زمین به مساحت 10,000 متر مربع و انجام ساخت و ساز در زیر بنایی بالغ بر 6,000 متر مربع برنامه ریزی شده است. وضعیت نقدینگی طرح و نیز پرداخت سود سهام به سهامداران از محل وجوه شرکت نیز مناسب می‌باشد. بنابراین در صورت تحقق مفروضات و پیش‌بینی‌های صورت گرفته، طرح مورد بررسی از سودآوری مطلوب برخوردار بوده و با توجه به نتایج مالی به‌دست آمده، اجرای آن توصیه می‌گردد. مباحث اقتصادی طرح به شرح زیر خلاصه شده است.

جدول 20- " خلاصه مباحث اقتصادی پروژه "

نوع فعالیت	عنوان دقیق فعالیت با ذکر کد (ISIC)	نام محصول تولیدی	ظرفیت اسمی و واحد آن
طرح فرآوری و بسته‌بندی گیاهان دارویی	بسته بندی انواع گیاهان دارویی (7495412379)	بسته بندی نعناع خشک، موسیر، گشنیز، زعفران، زیره، گل محمدی، عرقیات نعناع، گلاب	3000 تن
طول دوره اجرا	کل سرمایه گذاری ثابت (ریال)	سرمایه در گردش سالانه (ریال)	نیروی انسانی مورد نیاز
24	790,913,700,010.60	580,942,892,902.05	50
نرخ بازده داخلی IRR	خالص ارزش فعلی NPV (ریال)	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منافع به هزینه *B/C
68.97%	1,860,785,798,378.32	1,371,856,592,912.65	59%/5

با توجه به نرخ بازده مورد انتظار و ارزش فعلی خالص طرح، سرمایه گذاری در این طرح پیشنهاد می شود همچنین با محاسبات صورت پذیرفته، نرخ بازده داخلی (IRR) این طرح 68.97 درصد است که در مقایسه با نرخ بازده مورد انتظار سرمایه گذار (34 درصد)؛ این طرح از وضعیت مطلوبی برخوردار است؛ بنابراین از نظر این شاخص مالی، سرمایه گذاری در این طرح پیشنهاد می شود .

8-8- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه

نرخ ارز در زمان ارزیابی به شرح جدول (20) لحاظ شده است. قیمت‌های خرید و فروش تحت قیمت های بازار قرار دارد و تا حد زیادی تحت تاثیر 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 تاثیرات 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 21: نرخ ارز

ارز	قیمت واحد	واحد سنجش
دلار (USD)	496,610	ریال
یورو	541,668	ریال

- نرخ ارز بانک مرکزی، سامانه معاملات ارزی (ETS) مورخه 1403/07/25

نیازهای سرمایه‌ای، روش تأمین و تضامین:

1-9- سرمایه ارزی مورد نیاز:

طرح نیاز ارزی ندارد و کل سرمایه ثابت طرح ریالی است (جدول 22).

جدول 22- سرمایه ارزی مورد نیاز

ردیف	سال	میزان ارز مورد نیاز
1	اول	0
2	دوم	0
3	سوم	0
4	چهارم	0
5	پنجم	0

2-9- 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 سرمایه گذار پیش‌بینی شده و به منظور اجرای طرح تسهیلات بانک‌های داخلی لحاظ نشده است.

3-9- زمان بازگشت سرمایه:

دوره‌ی بازگشت سرمایه مدت زمانی است که سرمایه گذاری اولیه طرح از محل وجوه نقد سالانه طرح جبران می‌شود. دوره بازگشت (ساده) طرح با توجه به محاسبات برابر با 30 ماه (برابر با سال 1407) برآورد می‌شود.

5- 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 سرمایه گذاری 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 70 درصد سرمایه گذاری ثابت توسط بانک‌های دولتی کشور است. این مقدار برای مناطق محروم در صورت استفاده از ماشین آلات خارجی تا 90 درصد هم قابل افزایش می‌باشد. نرخ سود تسهیلات ریالی بلند مدت در بخش صنعت 23 درصد است که در صورت خوش حساسی قسمتی از سود تسهیلات قابل باز پرداخت می‌باشد. مدت زمان بازپرداخت تسهیلات بانکی بلند مدت با توجه به ماهیت طرح تولیدی، نوع تکنولوژی و امکان صادر شدن محصول تا حداکثر 8 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 (6 الی 12 ماهه) برای استفاده به عنوان سرمایه در گردش مورد نیاز برای انجام فرآیندهای تولید است که شبکه بانکی تا 70 درصد آن را تأمین می‌کند.

أخذ 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 10 سال برای اجرای طرح در مناطق محروم

- معافیت مالیاتی تا 4 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 30 کیلومتری شهرهای با بیش از 300 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 30 کیلومتری شهرهای با جمعیت بیش از 300 هزار نفر مستقر شود، می‌تواند حائز معافیت‌های مالیاتی ماده 132 قانون مالیات‌های مستقیم و تا 4 سال پس از تاریخ بهره‌برداری به میزان 80 درصد معاف از مالیات ماده 105 (قانون مالیات‌های مستقیم) باشد. بر این اساس نرخ مالیات موثر بر عملکرد (سود سالیانه) می‌تواند در 4 سال اول تا حد 4 درصد کاهش یابد و پس از آن بر مبنای 20 درصد لحاظ خواهد شد. بدیهی است؛ در صورتی که محل استقرار به ترتیب در یکی از مناطق محروم مشمول 10 سال معافیت 100 درصد خواهد بود.

در صورتی که محصولات بسته‌بندی شده (مشروط اینکه مازاد بر نیاز بازار داخل باشد) در بازارهای خارجی به فروش برسد، می‌تواند مشمول معافیت ماده 141 بوده و 100 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 محاسبه به حساب آید (به نحوی که نقل و انتقال سهام آن از طریق کارگزار بورس انجام قابل انجام باشد) مشمول ماده 143 قانون مالیات‌های مستقیم بوده و تا سقف ده درصد از مالیات شرکت بخشوده می‌شود.

خلاصه مدیریت طرح کسب و کار مجتمع بسته‌بندی و فرآوری گیاهان دارویی

در ذیل خلاصه مدیریتی طرح کسب و کار مجتمع بسته‌بندی و فرآوری گیاهان دارویی مربوط به خانم دکتر معصومه عامریان واقع شده در شهرک صنعتی زاگرس فاز 3 ارائه گردیده است؛ یافته‌های این مطالعه نشان دهنده آن است که برای این پروژه 746,145,000,010 ریال به عنوان سرمایه ثابت در اقلام مختلف، سرمایه گذاری خواهد شد و 44,768,700,001 ریال برای اخذ مجوزها، تهیه نقشه‌ها، راه اندازی آزمایشی و... هزینه خواهد شد که با در نظر گرفتن این رقم، مجموع سرمایه گذاری در این طرح به رقم 790,913,700,011 ریال می‌رسد. از سوی دیگر در سال اول بهره‌برداری از طرح به مبلغ 580,942,892,902 ریال سرمایه در گردش نیاز است که این عدد برای سال دوم و سوم به ترتیب 859,070,291,062 ریال و 1,189,698,345,293 ریال می‌باشد. لازم به ذکر است که درصد بهره‌برداری از ظرفیت اسمی در سال اول، دوم و سوم به ترتیب 50 درصد و 70 درصد و 90 درصد هست، همچنین برآوردها نشان می‌دهد که مجموع درآمد طرح در صددرصد ظرفیت اسمی 4,690,000,400,400 ریال می‌باشد.

در مجموع طرح 50 نفر اشتغال زایی دارد که در پست‌های مختلف فعالیت خواهند داشت. همچنین این طرح نیاز به 1 ریال تسهیلات بانکی دارد که این مبلغ در مجموع 0 درصد از کل سرمایه گذاری مورد نیاز (ثابت و در گردش) را شامل می‌شود. سود سال اول این پروژه 77,633,292,880 ریال می‌باشد که در سال دهم با مدنظر قراردادن ارزش اسقاطی و تورم در نظر گرفته شده در پیش فرض‌ها، به مبلغ 5,225,184,554,267 ریال می‌رسد.

با محاسبات صورت پذیرفته، نرخ بازده داخلی (IRR) این طرح 68.97 درصد است که در مقایسه با نرخ بازده مورد انتظار سرمایه گذار (34 درصد)؛ این طرح از وضعیت مطلوبی برخوردار است؛ بنابراین از نظر این شاخص مالی، سرمایه گذاری در این طرح پیشنهادی می‌شود. همچنین طرح در 30 ماه بازگشت سرمایه خواهد داشت و با 55.84 درصد از ظرفیت اسمی به نقطه سر به سر می‌رسد. در جدول زیر خلاصه‌ای از مهمترین داده‌های مالی ارائه گردیده است:

ردیف	عنوان	میزان	تفسیر
1	دوره بازگشت سرمایه	30	یعنی پس از 30 ماه سود خالص پروژه سرمایه گذاری اولیه را پوشش می‌دهد.
2	درصد فروش در نقطه سر به سر	56	در این پروژه برای دستیابی به نقطه‌ای که نه سود داشته باشیم نه زیان، باید از 56 درصد از ظرفیت اسمی استفاده کنیم.
3	نسبت بدهی در سال اول	3/3	یعنی اینکه مجموعاً 3.3 درصد از کل دارایی‌ها از محل بدهی تامین شده است.
4	نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام در سال اول	0/0	یعنی اینکه بدهی جاری و بلندمدت شرکت به اندازه 0.0 درصد از حقوق صاحبان سهام است.
5	نسبت گردش کل دارایی‌های سال اول	206/6	یعنی میزان فروش 206.6 برابر ارزش کل دارایی‌هاست.
6	نسبت حاشیه سود خالص در سال اول	17/4	یعنی اینکه 17.4 درصد از فروش یا درآمد سود خالص است.
7	نسبت حاشیه سود خالص در سال آخر	19/0	یعنی اینکه 19.0 درصد از فروش یا درآمد سود خالص است.
8	نسبت جاری در سال اول	15/0	دارایی‌های جاری 15.0 برابر بدهی‌های جاری است.
9	برابر بدهی‌های جاری است.	5/6	دارایی‌های جاری 5.6 برابر بدهی‌های جاری است.
10	اهرم مرکب	3/9	یعنی به ازای یک درصد تغییر درآمد در این پروژه، سود خالص 3.9 درصد تغییر خواهد کرد.
11	سرمایه گذاری به ازای	15818274000	به ازای هر نفر اشتغال زایی در این طرح، مبلغ 15,818,274,000 ریال سرمایه گذاری صورت می‌گیرد.

هر نفر		پذیرد.
12	تسهیلات به اشتغال	0 برای اشتغالزایی هر نفر مبلغ 0 ریال تسهیلات استفاده می شود.
13	شاخص سودآوری	3/4
14	سهم مهمترین قلم سرمایه گذاری	59/6 درصد از سرمایه گذاری ثابت طرح مربوط به ساختمان سازی می باشد، که بیشترین سهم را از اقلام سرمایه گذاری طرح را به خود اختصاص می دهد.