

طرح کسب و کار

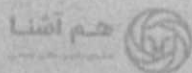
شرکت خدمات مسافرتی و گردشگری امید

(جاباما)

عنوان طرح:

تامین سرمایه در گردش پروژه مجتمع گردشگری دیلمان (لعل جاران) - فاز دوم (18 واحد) مبلغ 15 میلیارد تومان با روش تامین مالی جمعی از سکوی هم

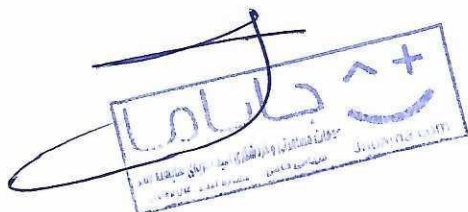
آشنا



استان تهران - منطقه 13 ، شهرستان
تهران ، بخش مرکزی ، شهر تهران ،
محله بیمه ، خیابان شهید مسعودآزمون
نیا [بیمه 2] ، بزرگراه شهید امیر سر
لشگر حسین لشگری [مخصوص کرج] ،
پلاک ، طبقه همکف

به نام خدا

مقدار	عنوان
150,000,000,000	کل سرمایه درخواست شده
1,500,000,000	تعداد سهم های طرح (سهم 1000 ریالی)
100,000,000,000	حداقل میزان وجه جمع آوری شده قابل پذیرش
10 روز	مدت زمان تامین مالی
5 میلیون ریال	حداقل مشارکت شخص حقیقی
7,500,000,000	حداکثر مشارکت شخص حقیقی (5% سرمایه درخواستی)
50 میلیون ریال	حداقل مشارکت شخص حقوقی
150,000,000,000	حداکثر مشارکت شخص حقوقی (100% سرمایه درخواستی)
12 ماه	طول زمان اجرای طرح
یک مرحله و بلافاصله پس از تامین مالی	نحوه پرداخت سرمایه
تعهد پوشش اصل سرمایه و سود محقق شده توسط سرمایه پذیر (ضمانت نامه تعهد پرداخت بانکی و چک شرکت)	ضمانت سرمایه / سود
داخلی	نوع حسابرسی
سود قبل از مالیات	معیار تشخیص سود طرح
	(رقم فروش، سود عملیاتی، سود ناخالص، سود قبل از مالیات و ...)
264,612,826,107	تخمین کل سود طرح در طی دوره
114,612,826,107	تخمین سود نهایی قابل تقسیم پس از کسر اصل سرمایه
47%	درصد سهم مشارکت سرمایه گذاران
ریال 54,000,000,000	تخمین کل میزان سود سرمایه گذاران از طرح
40%	تخمین سود سالیانه سرمایه گذاران
ماه سوم	زمان اولین پرداخت سود علی الحساب
سه ماهه	بازه های پرداخت سود علی الحساب
<u>10 درصد هر سه ماه یکبار</u>	نرخ سود علی الحساب ماهانه
در انتهای طرح	نحوه بازپرداخت اصل سرمایه
ندارد	ارتباط ذینفعانه با عامل یا مدیران وی



خلاصه طرح

شرح	جمع	واحد	توضیحات
ظرفیت اسمی	18/0	واحد	
تعداد پرسنل	22	نفر	
سرمایه در گردش مورد نیاز سال اول	150,000/0	میلیون ریال	
کل سرمایه گذاری پروژه	150,000/0	میلیون ریال	
تسهیلات بلند مدت	0/0	میلیون ریال	
تسهیلات کوتاه مدت (تامین مالی جمعی)	150,000/0	میلیون ریال	
سایر تسهیلات	0/0	میلیون ریال	
بستانکاران (تامین سرمایه گذاری)	0/0	میلیون ریال	
فروش در ظرفیت نهایی	1,152,000/0	میلیون ریال	بدون در نظر گرفتن نرخ تورم
قیمت تمام شده در ظرفیت نهایی	871,363/2	میلیون ریال	بدون در نظر گرفتن نرخ تورم
قیمت تمام شده هر واحد سال اول	48,854/2	میلیون ریال	
قیمت متوسط فروش هر واحد سال اول	64,000/0	میلیون ریال	
تولید در نقطه سر بسر	0/5	خدمت	بدون در نظر گرفتن نرخ تورم
فروش در نقطه سر بسر	33,861/4	میلیون ریال	بدون در نظر گرفتن نرخ تورم
درصد ظرفیت در نقطه سر بسر	2/9%	درصد	بدون در نظر گرفتن نرخ تورم
دوره بازگشت سرمایه	0 سال و 6 ماه و 24 روز		PAYBACK
نرخ بازگشت سرمایه	176/5%	درصد	
خالص ارزش فعلی پروژه	114,612/8	میلیون ریال	NPV
نرخ بازده داخلی	76/4%	درصد	IRR
ارزش افزوده ناخالص	330,107/3	میلیون ریال	بدون در نظر گرفتن نرخ تورم
ارزش افزوده خالص	330,107/3	میلیون ریال	بدون در نظر گرفتن نرخ تورم



خلاصه اجرایی (مدیریتی):

شرکت خدمات مسافرتی و گردشگری امید تجربه‌ی شایسته سفر در سال 99 تاسیس برند تجاری این شرکت بنام جاباما نام گذاری شده و با آدرس دامنه www.jabama.com درحال فعالیت می‌باشد. اگر قصد سفر دارید و به دنبال تجربه شایسته سفر هستید، یافتن اقامتگاهی مناسب از نخستین اقدامات شما باید باشد. جاباما، معتبرترین سامانه رزرو هتل و اجاره اقامتگاه، است. در سفرهای داخلی و خارجی، جاباما انتخاب‌های متنوعی را در اختیارتان می‌گذارد. اطلاعات درباره شرایط هتل یا اقامتگاه، موقعیت مکانی، عکس‌هایی واضح و هزینه اقامت، داده‌هایی است که در جاباما در اختیار شما گذاشته می‌شود تا انتخاب آگاهانه‌ای داشته باشید. علاوه بر این، پوشش سراسری هتل‌های ایران و پوشش گسترده هتل‌های جهان، به شما کمک می‌کند تا با تنوع قابل توجهی از هتل و اقامتگاه روبه‌رو شوید.

مجتمع گردشگری دیلمان (لعل جازان) در زمینی به مساحت 20000 متر مربع در منطقه‌ای با منظره زیبا و دنج در فاصله حدود 4.5 کیلومتری نسبت به مرکز دیلمان واقع شده است. این مجتمع در فاز دوم شامل 15 واحد اقامتی به صورت ویلا و سوئیت می‌باشد.

شرکت خدمات مسافرتی و گردشگری امید تجربه‌ی شایسته سفر در سال 1399 تاسیس و در زمینه فعالیت در زمینه تولید نرم افزار در راستای تسهیل آرایه خدمات گردشگری و توسعه نرم افزارهای لازم جهت بهره برداری لازم با رعایت قوانین و مقررات سازمان میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری در حال فعالیت می‌باشد.

برند تجاری این شرکت بنام جاباما نام گذاری شده و با آدرس دامنه www.jabama.com درحال فعالیت می‌باشد. اگر قصد سفر دارید و به دنبال تجربه شایسته سفر هستید، یافتن اقامتگاهی مناسب از نخستین اقدامات شما باید باشد. جاباما، معتبرترین سامانه رزرو هتل و اجاره اقامتگاه، است. در سفرهای داخلی و خارجی، جاباما انتخاب‌های متنوعی را در اختیارتان می‌گذارد. اطلاعات درباره شرایط هتل یا اقامتگاه، موقعیت مکانی، عکس‌هایی واضح و هزینه اقامت، داده‌هایی است که در جاباما در اختیار شما گذاشته می‌شود تا انتخاب آگاهانه‌ای داشته باشید. علاوه بر این، پوشش سراسری هتل‌های ایران و پوشش گسترده هتل‌های جهان، به شما کمک می‌کند تا با تنوع قابل توجهی از هتل و اقامتگاه روبه‌رو شوید.

جاباما با ارائه امکاناتی مانند انتخاب بازه قیمت، به شما کمک می‌کند تا بتوانید با هر بودجه‌ای، ویلا، اقامتگاه یا هتل موردنظرتان را رزرو کنید. اگر با بودجه‌ای محدود به دنبال اجاره ویلا ساحلی در شمال باشید، می‌توانید با خیال راحت با جاباما گزینه موردنظرتان را پیدا کنید. حتی اگر برای سفری لوکس و خاطره‌انگیز، دنبال اجاره ویلا استخردار در شهرهای مختلف ایران باشید، می‌توانید آن را به راحتی در جاباما انجام دهید. در کنار همه این موارد، جاباما تخفیف‌های ویژه‌ای برای اقامتگاه‌ها و هتل‌ها در نظر گرفته است که به شما امکان می‌دهد تا بتوانید هتل، ویلا یا اقامتگاه موردنظر خود را با بهترین قیمت در شهر موردنظرتان رزرو کنید.

عمده فعالیت این شرکت در سامانه خود رزرو اقامتگاه در سراسر ایران است که برخی از آن‌ها به شرح زیر می‌باشد:

- اجاره ویلا در مقصدهای محبوب
- اجاره آپارتمان روزانه در تهران
- بومگردی‌های اختصاصی جاباما در جنوب
- اقامتگاه‌های اختصاصی جاباما در جنوب
- اجاره ویلا اطراف تهران
- اجاره اقامتگاه‌های سنتی در شهرهای مرکزی
- اجاره ویلا در شهرهای شمالی

- اجاره ویلا و سوئیت در کیش
- اجاره کلبه‌های خاص

در این طرح، سعی شده که برای تامین مالی شرکت ارزیابی سرمایه مورد نیاز، بررسی گردد. در بخش ارزیابی سرمایه گذاری طرح، سعی شده از حداقل امکانات لازم جهت تولید استعلام نرخ و نوع صورت گرفته و سپس هزینه شود. براساس پیش‌بینی‌های انجام شده بهره‌برداری تجاری از طرح پس از تامین مالی در یک دوره 12 ماهه بررسی گردیده است. بررسی‌های انجام شده نشان می‌دهد که سودآوری طرح مطلوب بوده و با افزایش ظرفیت و بازپرداخت اقساط تامین مالی و کاهش هزینه‌های مالی افزایش بیشتری خواهد یافت. تامین مالی شرکت **150000 میلیون ریال** خواهد بود که پیش‌بینی می‌گردد این مبلغ از طریق سکو تامین مالی گردد.

در صورت تحقق مفروضات و پیش‌بینی‌های انجام شده در طرح، طرح مورد بررسی از سودآوری مطلوب برخوردار خواهد بود و نسبت‌های مالی در وضعیت مطلوب قرار داشته و NPV طرح با در نظر گرفتن نرخ تنزیل **45 درصد برای سرمایه گذاری 114612 میلیون ریال برآورد گردیده است.**

مزایای پروژه:

- **موقعیت مکانی منحصر به فرد:** دیلمان یکی از مناطق گردشگری پرطرفدار در شمال ایران است که به دلیل آب و هوای خنک و طبیعت بکر، مورد استقبال گردشگران زیادی قرار می‌گیرد. مجتمع لعل جاران در مرتفع‌ترین نقطه دیلمان و مشرف به روستاهای اسپیلی و دیلمان واقع شده و بسیاری از روزهای سال بالای دریایی از ابر قرار می‌گیرد. این چشم‌انداز بی‌نظیر، لعل جاران را به تاج دیلمان تبدیل کرده است.
- **طراحی و ساخت اصولی:** مجتمع گردشگری دیلمان با استفاده از مصالح مرغوب و طراحی مدرن ساخته شده است.
- **تنوع واحدهای اقامتی:** این مجتمع شامل واحدهای اقامتی با مترهاژ و امکانات مختلف است که می‌تواند نیازهای طیف وسیعی از گردشگران را برآورده کند.
- **پیشرفت فیزیکی بالا:** فاز اول پروژه با تامین سرمایه در گردش، به سرعت تکمیل و تجهیز خواهد شد.
- **بازدهی بالا:** با توجه به موقعیت مکانی منحصر به فرد، طراحی و ساخت اصولی، تنوع واحدهای اقامتی و چشم‌انداز بی‌نظیر، مجتمع گردشگری دیلمان پتانسیل بالایی برای کسب سود دارد.
- **سود 40 درصدی برای سرمایه گذاران:** این پروژه سودآوری قابل توجهی برای سرمایه گذاران به ارمغان خواهد آورد.

شاخص های اقتصادی		
میلیون ریال	64,000/0	قیمت متوسط فروش هر واحد سال اول
میلیون ریال	48,854/2	قیمت تمام شده هر واحد سال اول
	2/94%	درصد ظرفیت در نقطه سر بسر
	0 سال و 6 ماه و 24 روز	دوره بازگشت سرمایه
	176/47%	نرخ بازگشت سرمایه
میلیون ریال	114,612/8	NPV
	76/41%	IRR
	1/76	شاخص سود آوری
	28/7%	نسبت ارزش افزوده خالص به ستاده ها (%)

۱- معرفی شرکت :

نام شرکت:	شرکت خدمات مسافرتی و گردشگری امید تجربه‌ی شایسته سفر		
تاریخ ثبت:	1399/09/16	شماره ثبت:	569274
محل ثبت:	تهران	شناسه ملی:	14009625855
نوع شرکت:	سهامی خاص	سرمایه فعلی:	500,000 میلیون ریال
موضوع فعالیت:	<p>راه اندازی و ایجاد و بهره برداری و تأمین و نگهداشت از جایگاه های سوخت مایع و گاز و بنزین و گازوییل (سی ان جی و غیره) و ارائه خدمات در این زمینه. نگهداری و بهره برداری از کلیه طرح ها و پروژه های خدماتی ، بازرگانی ، پیمانکاری . پیمانکاری و ساخت انواع ابنیه اعم از مسکونی و صنعتی و تجاری و رفاهی و ورزشی . ایجاد رستوران های زنجیره ای با رعایت قوانین موضوعه ، تهیه و طبخ غذا جهت ارگانها و سازمان های دولتی و خصوصی ، ارائه خدمات و مدیریت اداره رستوران های عمومی، پیمانکاری سرویس های صبحانه ، نهار و شام کارکنان و سازمان ها و ارگان های دولتی و خصوصی ، تهیه و توزیع غذا برای جشن ها و مهمانی ها و سمینارها و همایش ها و ارائه خدمات در زمینه تشریفات و پذیرایی مجالس ، امور آشپزخانه و رستوران ، تولید و توزیع و بخش انواع محصولات غذایی (سرد و گرم) داخلی و خارجی ، تولید و بسته بندی انواع فرآورده های غذایی . راه اندازی کارخانجات و واحد های تولیدی و خدماتی و مشارکت در کلیه شرکتهای تولیدی و بازرگانی و خدماتی . خرید و فروش و صادرات و واردات کلیه کالاهای مجاز بازرگانی . انعقاد قرارداد در زمینه فعالیتهای شرکت با اشخاص حقیقی و حقوقی داخلی و خارجی با رعایت قوانین و مقررات مربوط. تحصیل و تملک اراضی و املاک موردنیاز طرحها و پروژه ها با رعایت قوانین و مقررات مربوط. مشارکت با بخش غیردولتی به منظور انجام کلیه طرحها و پروژه های مرتبط با موضوع فعالیت شرکت با رعایت قوانین و مقررات مربوط. اخذ و اعطا نمایندگی مجاز داخلی و خارجی. شرکت در مناقصات و مزایدهات دولتی و خصوصی . شرکت در کلیه نمایشگاه ها و همایش ها و سمینار های داخلی و خارجی اخذ وام و اعتبار و تسهیلات بصورت ارزی و ریالی از کلیه بانکها و موسسات و اعتباری داخلی و خارجی با رعایت قوانین و مقررات مربوط. فعالیت در زمینه تولید نرم افزار در راستای تسهیل ارائه خدمات گردشگری و توسعه نرم افزارهای لازم جهت بهره برداری لازم با رعایت قوانین و مقررات سازمان میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری</p>		
مدیرعامل:	زهرا عالی مقدم	حق امضا:	منفرد رییس هیئت مدیره به همراه مهر شرکت
تلفن:	۰۲۱ - ۳۳۹۰۰۹۰۰	آدرس وبسایت:	https://www.jabama.com
نشانی:	<p>استان تهران - منطقه 13 ، شهرستان تهران ، بخش مرکزی ، شهر تهران، محله بیمه ، خیابان شهید مسعودآزمون نیا [بیمه 2] ، بزرگراه شهید امیر سر لشکر حسین لشگری] ، مخصوص کرج] ، پلاک 31 ، طبقه همکف</p>		

۲- اطلاعات اعضای هیئت مدیره شرکت:

ردیف	نام و نام خانوادگی	سمت	کد ملی / شناسه ملی
1	میرنیما قاضی	نایب رئیس هیئت مدیره	0069719977
2	زهرا عالی مقدم	مدیرعامل و عضو اصلی هیئت مدیره	0081958749
3	توسعه تجربه شایسته سفر	عضو اصلی هیئت مدیره	14006212193
4	احمد ایزدپور	رئیس هیئت مدیره	4670129740

۳- اطلاعات سهام داران شرکت:

ردیف	نام سهام دار	نوع شخصیت (حقوقی/حقیقی)	کد ملی / شناسه ملی	درصد سهام
1	توسعه تجربه شایسته سفر	حقوقی	14006212193	99.999%
2	احمد ایزدپور	حقیقی	4670129740	0.001%
3	میرنیما قاضی	حقیقی	0069719977	0.001%
مجموع				100%

شرح طرح

عنوان پروژه: مجتمع گردشگری دیلمان (لعل جاران)

محل اجرا: دیلمان، استان گیلان

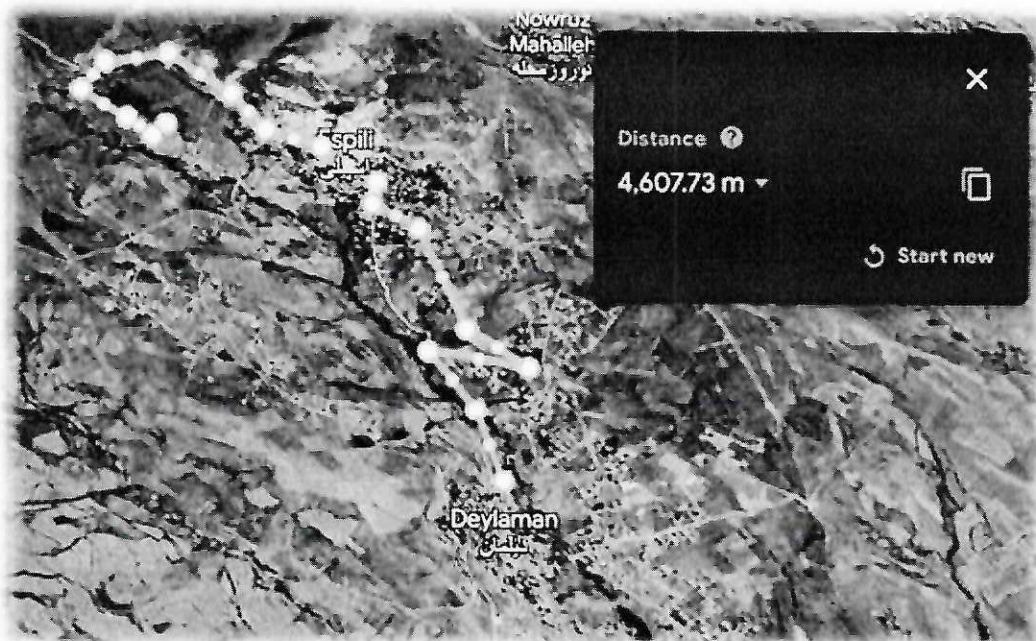
مساحت زمین: 20000 متر مربع

تعداد واحدهای اقامتی 15 واحد (در فاز اول)

نوع واحدهای اقامتی: ویلا و سوئیت

مبلغ مورد نیاز 15 میلیارد تومان

سود سرمایه گذاری 40%



درخواست:

مجتمع گردشگری دیلمان (لعل جاران) در زمینی به مساحت 20000 متر مربع در منطقه‌ای با منظره زیبا و دنج در فاصله حدود 5.4 کیلومتری نسبت به مرکز دیلمان واقع شده است. این مجتمع در فاز اول شامل 15 واحد اقامتی به صورت ویلا و سوئیت می‌باشد. فاز دوم پروژه برای تکمیل و تجهیز آن به 15 میلیارد تومان سرمایه در گردش نیاز دارد.

شناخت منطقه

این ییلاق در واقع مرتفع‌ترین شهر گیلان است که در انبوهی از جنگل‌های بکر پنهان شده و به بهشت کوچک گیلان معروف است. این منطقه زیبا، سرزمینی کهنسال است و در میان طبیعت زیبای آن، آثار تاریخی قدیمی دیده می‌شود که از قدمت این منطقه حکایت می‌کند، اشیاء قدیمی کشف شده از غارهای دیلمان نشان از زندگی باستانی در این منطقه دارد، تخمین زده می‌شود که قدمت حیات در دیلمان به هزاره دوم قبل از میلاد مسیح می‌رسد.

آشنایی با جغرافیای منطقه

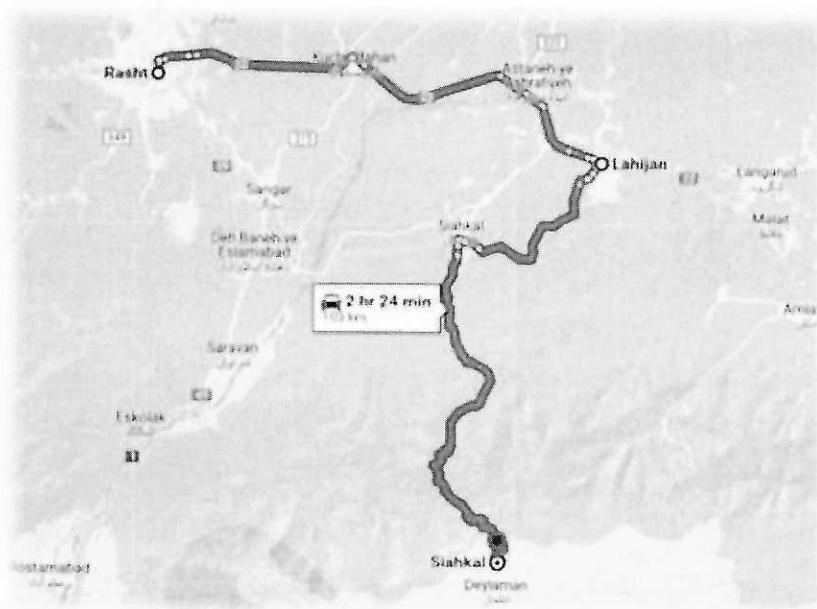
دیلمان در شرق گیلان و در نزدیکی شهر سیاهکل قرار دارد، سیاهکل شهری جلگه‌ای در ۱۵ کیلومتری لاهیجان است که از شمال و شمال شرقی به لاهیجان، از شرق به لنگرود، از جنوب شرقی به املش و رودسر، از جنوب غربی به رودبار و از غرب به رشت می‌رسد. ارتفاع دیلمان بیشتر از 2000 متر از سطح دریاست و برای رسیدن به آن باید از جاده‌ای جنگلی عبور کرد.

اقلیم و آب هوای دیلمان

ارتفاع زیاد دیلمان از سطح دریا باعث می‌شود که هوا به طرز قابل توجهی مطبوع تر از شهر باشد. در دیلمان خبری از گرمای سوزان یا آب‌وهوای مرطوب نیست، هوای این ییلاق در تابستان نیز بهاری است و پاییز هفتاد رنگ و زمستان سفید شده از برف چشم‌نوازی دارد.

راه های دسترسی به دیلمان

دیلمان، ۸۸ کیلومتر از رشت و ۴۵ کیلومتر با سیاهکل فاصله دارد. برای سفر به روستای دیلمان می‌بایست از شهر رشت مسیری ۴۲ کیلومتری را به سمت لاهیجان رفته و از آنجا وارد جاده جنوبی یا همان جاده ۱۵ کیلومتری سیاهکل شد که جنگل‌های انبوه و زیبایی دارد. سپس با رسیدن به سیاهکل باید مسیری ۴۵ کیلومتری به سمت دیلمان را طی کرد.



نحوه استفاده از منابع:

منابع حاصل از این طرح برای موارد زیر استفاده خواهد شد:

سرمایه جذب شده از طریق این پلتفرم برای موارد زیر استفاده خواهد شد:

تکمیل عملیات ساختمانی

تجهیز واحدهای اقامتی

محوطه‌سازی و فضای سبز

تبلیغات و بازاریابی

۱- شیوه محاسبه و پرداخت سود/ زیان

معیار محاسبات سود طرح، فروش طی دوره است که از آن هزینه‌های تولید کسر و مابه‌التفاوت آن با مجموع سودهای علی‌الحساب پرداختی به عنوان سود-زیان قطعی پس از حسابرسی به سرمایه‌گذاران پرداخت می‌گردد.

۲- شرایط اتمام پیش از موعد، افزایش زمان و پایان طرح

سرمایه‌پذیر هر زمان که بخواهد می‌تواند با پرداخت اصل پول و سود قطعی حاصل شده تا لحظه توقف به همراه سود پیش‌بینی شده برای یک ماه بعد، طرح را خاتمه دهد.

علاوه بر آن، هر تخلفی از تعهدات که منجر به وصول یکی از وثایق شود، برای عامل حق فسخ پروژه را ایجاد خواهد کرد.

۳- نحوه پرداخت سود و تسویه/ بازپرداخت سرمایه

از ماه سوم به بعد سه ماه یکبار ۱۰ درصد سود علی‌الحساب از اصل سرمایه،

اصل سرمایه در انتهای دوره و پس از حسابرسی و به همراه مابقی سود-زیان تحقق یافته به سرمایه‌گذاران پرداخت و تسویه می‌شود.

۴- شرایط گزارش‌های پیشرفت

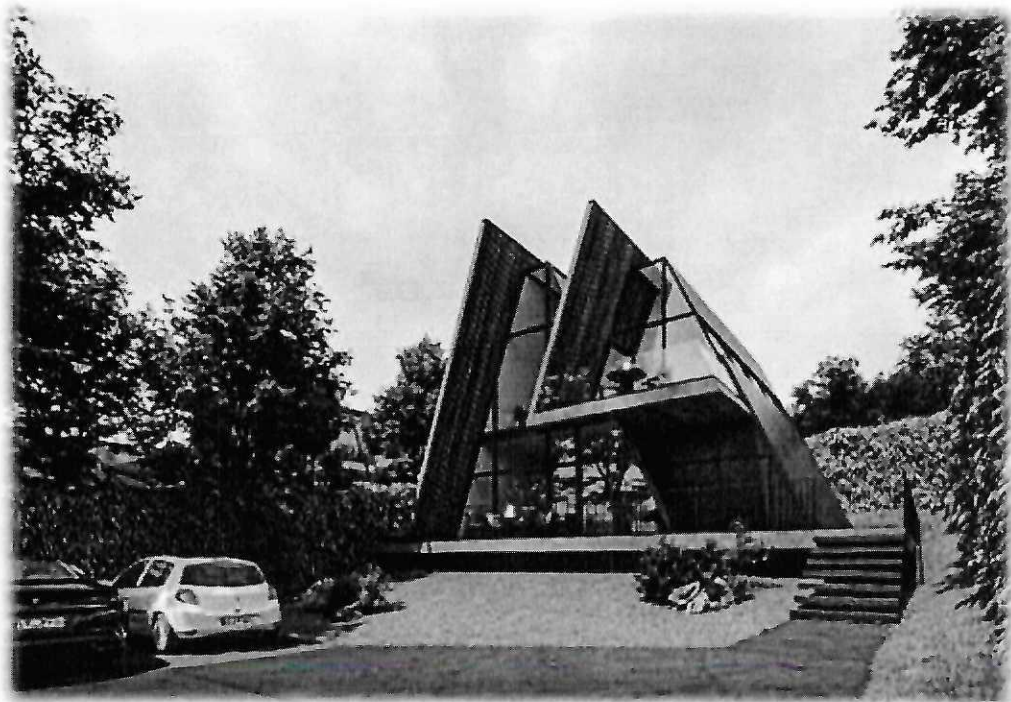
سرمایه‌پذیر حداقل هر سه ماه یکبار گزارش پیشرفت پروژه (مطابق ابلاغیه شماره ۱ کارگروه ارزیابی) را ارائه می‌نماید. این گزارش حداقل شامل عناوین زیر می‌باشد:

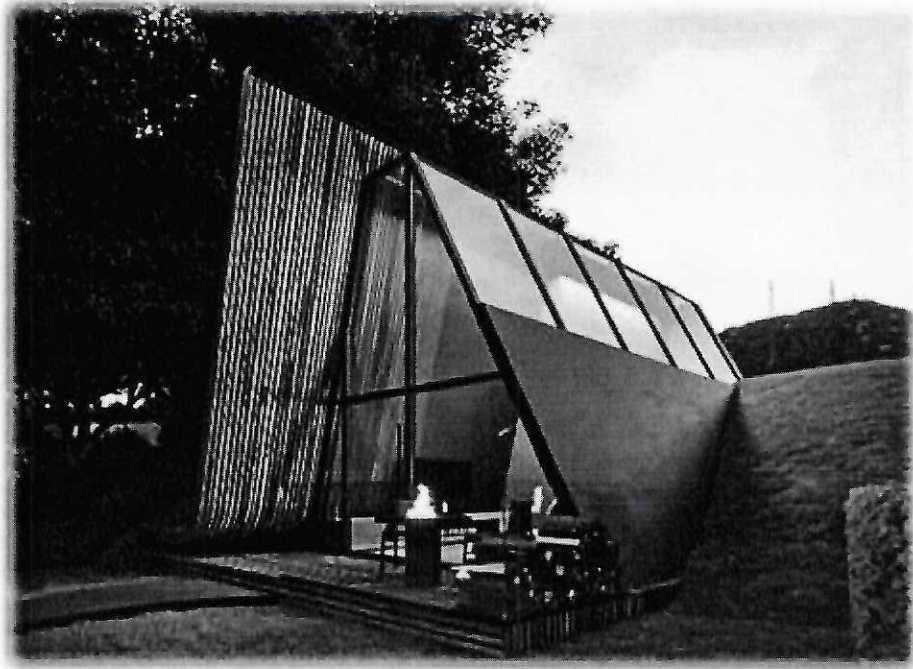
- شرح فعالیتهای انجام شده؛
 - وضعیت اجرای برنامه و دلایل انحراف از برنامه؛
 - اصلاحات پیشنهادی اجرایی طرح؛
 - لیست هزینه‌های پرداخت شده (به ضمیمه مستندات مثبت)
 - درآمدهای حاصل شده (به ضمیمه مستندات مثبت)
- همچنین جدول گزارش پیشرفت با عناوین زیر می بایست به همراه گزارش فوق ارائه شو
- پیشرفت ریالی پیش بینی شده؛
 - پیشرفت ریالی تجمعی پیش بینی شده؛
 - هزینه‌های واقعی؛
 - هزینه‌های واقعی تجمعی؛
 - پیشرفت فیزیکی پیش بینی شده؛
 - پیشرفت فیزیکی تجمعی پیش بینی شده؛
 - پیشرفت فیزیکی واقعی؛
 - پیشرفت فیزیکی تجمعی واقعی

محصول طرح:

این طرح مجموعاً شامل ۳۰ واحد ویلایی بوده که هر یک از آنها دارای عرصه‌ای به مساحت ۴۰۰ مترمربع می‌باشند، همچنین هر ویلا دارای ۱۰۰ مترمربع مجوز ساخت بنا خواهد بود. به علاوه ۲۵ درصد از کل مساحت زمین جهت ایجاد مشاعات (زمین بازی کودک، فضاهای ورزشی، جاده سلامت و مسیر پیاده روی جنگلی و غیره) به اضافه راه سازی داخل این شهرک منحصر بفرد در نظر گرفته شده است. در فاز اولین برای این تامین مالی تکمیل ۱۲ واحد ویلا تامین مالی انجام شد و در فاز دوم ۱۸ واحد ویلایی مد نظر می‌باشد

شرکت جاباما به عنوان سازنده پروژه، ویلاهای مجتمع گردشگری دیلمان (لعل جازان) را به صورت پیش خرید به شرکت علی بابا به عنوان خریدار می‌فروشد. علی بابا متعهد می‌شود که مبلغ پیش خرید را در اقساط ماهانه به جاباما پرداخت کند.





۴- مصارف سرمایه‌گذاری

سرمایه‌گذاری‌های طرح به طور خلاصه صرف موارد مذکور در جدول زیر می‌شود. (اعداد میلیون ریال)

شرح	1403
ظرفیت اسمی (واحد ویلا)	18/0
راندمان تولید (درصد)	100/00%
ظرفیت تولیدی سال	18/0
هزینه های تولید:	
هزینه های ساخت	820,390/7
مواد اولیه خارجی	0/0
حقوق و دستمزد تولید	48,600/0
سوخت و انرژی	350/0
هزینه تعمیر و نگهداری	0/0
اداری و فروش + تبلیغات	1,152/0
تامین مالی + نظارت	8,012/0
متفرقه و پیش بینی نشده	870/5
هزینه استهلاک	0/0
جمع هزینه های تولید	879,375/2
کسر میشود:	
موجودی پایان دوره	0/0
قیمت تمام شده محصول	879,375/2
قیمت تمام شده هر واحد	48,854/1762937

۱-۶- هزینه های طرح:

آنالیز قیمت ساخت هر واحد					
ردیف	درصد	عنوان	متراژ	قیمت واحد میلیون ریال	قیمت کل میلیون ریال
1	100%	قیمت زمین	400	50	20,000
جمع خرید زمین					
2	30%	اتمام سفت کاری	100	58.5	5,850
3	20%	تاسیسات	100	39	3,900
4	50%	نازک کاری و نما	100	3/98	9,827
جمع ساخت بنا					
5	100%	قیمت ساخت محوطه	300	20	6,850
جمع ساخت محوطه					
جمع					
					45,577

۲-۶- نیروی انسانی

ردیف	عنوان شغلی	نفر/ساعت	حقوق ماهانه (ریال)	مجموع (ریال)
1	مدیر عامل	1	250,000,000	3,000,000,000
2	حسابداری و بازرگانی و اداری	3	100,000,000	3,600,000,000
3	مدیر پروژه	1	200,000,000	2,400,000,000
4	کارگر ماهر	15	120,000,000	21,600,000,000
5	نگهبان	2	750,000,000	18,000,000,000
	مجموع	22		48,600,000,000
	فاز اول اجرای 12 واحد			12
	سهیم دستمزد در یک واحد محصول			ریال 4,050,000,000



هزینه های ابتدای دوره	
2012	هزینه نظارت (میلیون ریال)
6000	هزینه تامین مالی (میلیون ریال)

متغیر		ثابت		کل هزینه ها	شرح هزینه ها
مبلغ	درصد	مبلغ	درصد		
هزینه های تولید:					
820,390/7	100%	0/0	0/0%	820,390/7	مواد اولیه (هزینه ساخت)
48,600/0	100%	0/0	0/0%	48,600/0	حقوق و دستمزد تولید
280/0	80%	70/0	20/0%	350/0	سوخت و انرژی
0/0	80%	0/0	20/0%	0/0	هزینه تعمیر و نگهداری
696/4	80%	174/1	20/0%	870/5	متفرقه و پیش بینی نشده
1,152/0	100%	0/0	0/0%	1,152/0	اداری و فروش+تبلیغات
0/0	30%	0/0	70/0%	0/0	تامین مالی+نظارت
0/0	0%	0/0	100/0%	0/0	هزینه استهلاک
871,119/1	100/0%	244/1	0/0%	871,363/2	جمع هزینه های تولید
هزینه های غیر عملیاتی:					
0/0	0%	0/0	100%	0/0	استهلاک قبل از بهره برداری
0/0	0%	8,012/0	100%	8,012/0	تامین مالی+نظارت
0/0	100%	0/0	0%	0/0	متوسط سود تسهیلات
0/0	0/0%	8,012/0	100/0%	8,012/0	جمع هزینه های غیر عملیاتی
871,119/1	99/1%	8,256/1	0/9%	879,375/2	جمع کل هزینه ها
48,395/5	99/1%	458/7	0/9%	48,854/176294	هزینه هر واحد (ریال)

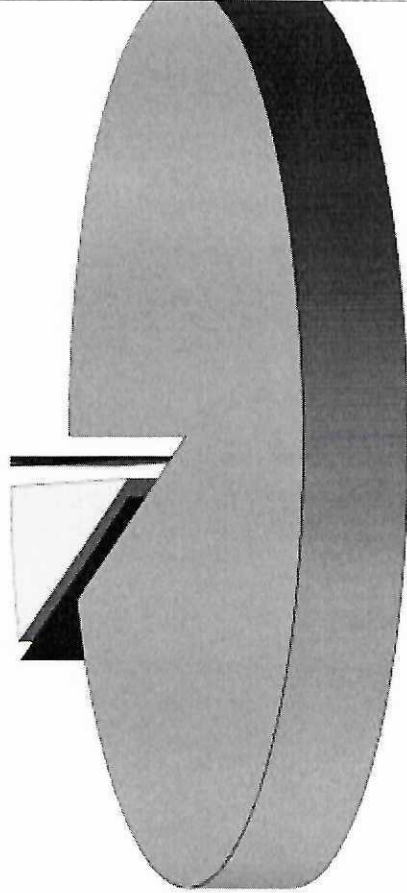


	میلیون ریال	33,861/4	فروش در نقطه سربرسری
	خدمت	0/5	تولید در نقطه سربرسری
	درصد	2/9%	درصد ظرفیت در نقطه سربرسری

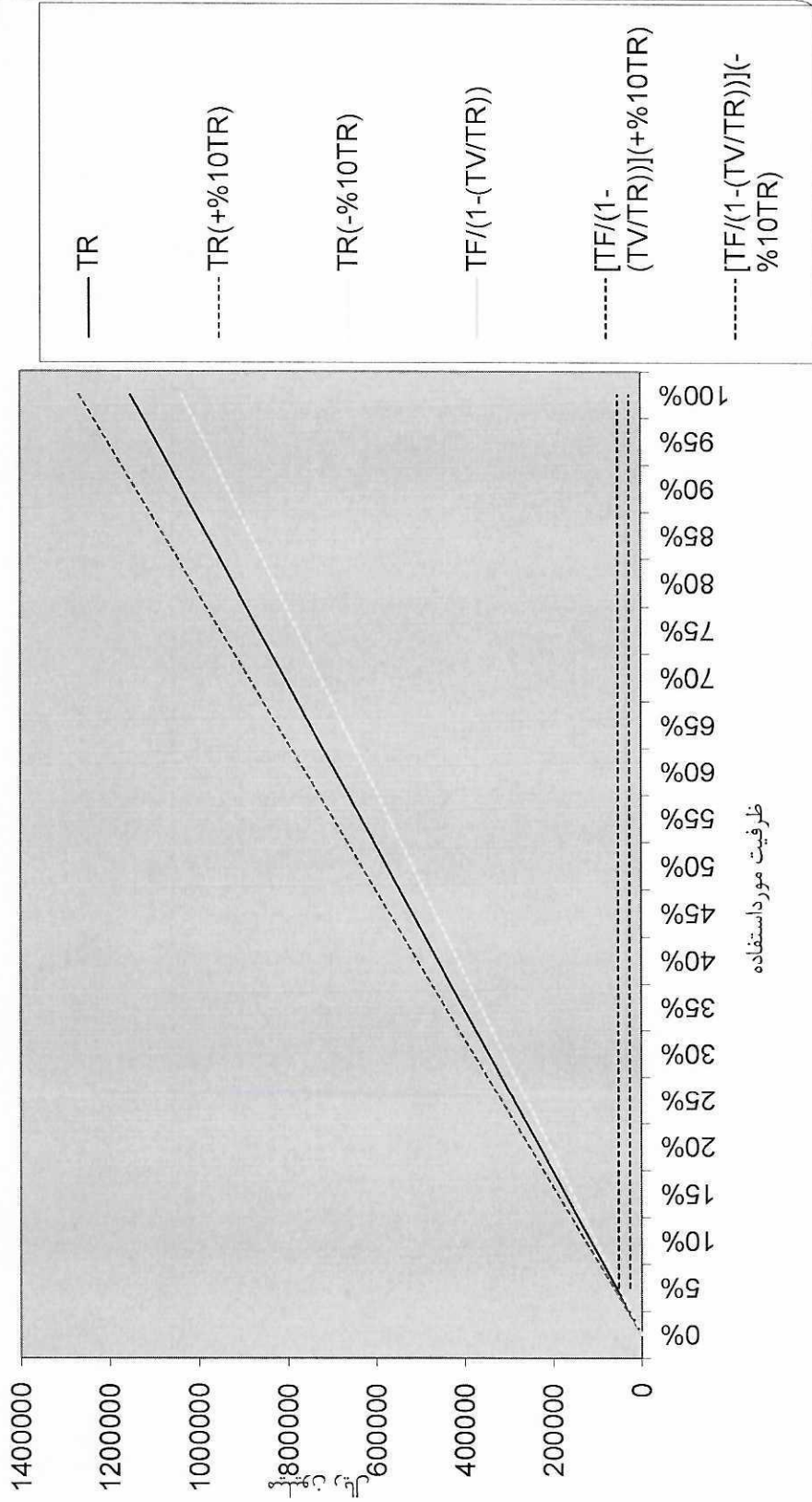


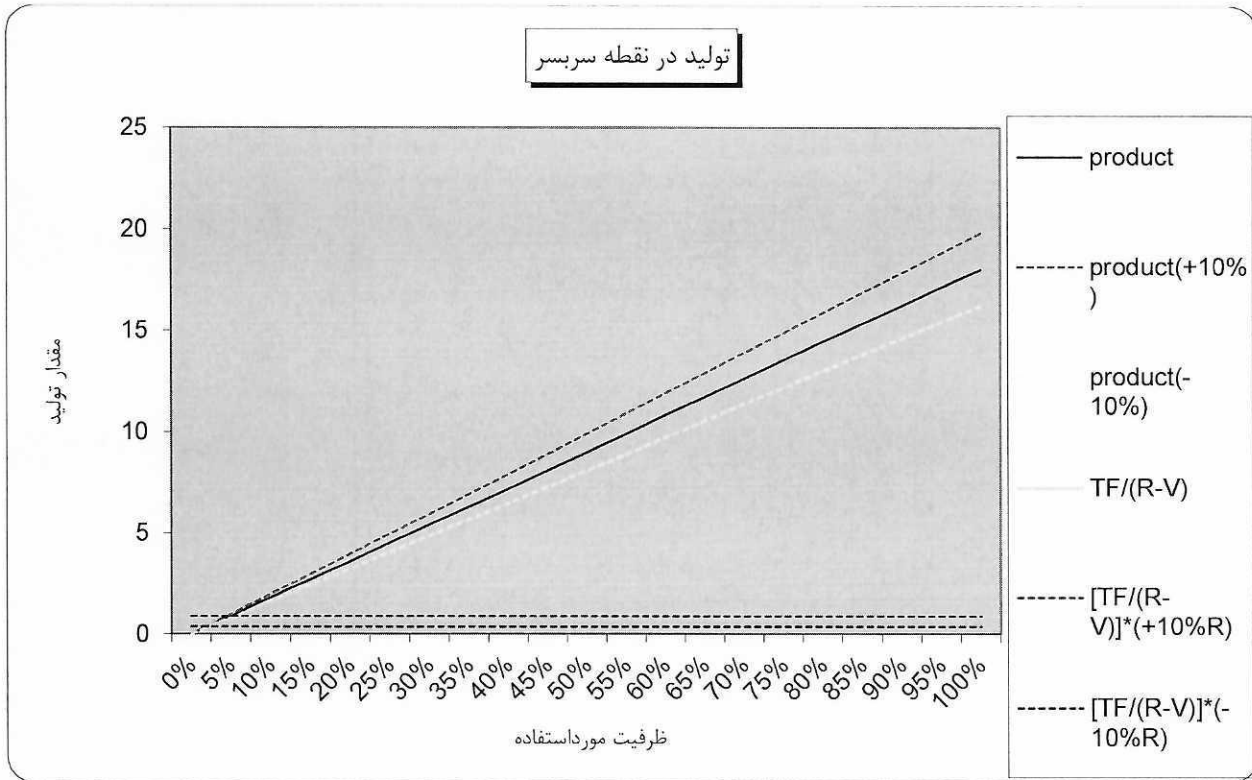
هزینه های تولید

- مواد اولیه
- مواد اولیه خارجی
- حقوق و دستمزد تولید
- سوخت و انرژی
- هزینه تعمیر و نگهداری
- متفرقه و پیش بینی نشده
- اداری و فروش + تبلیغات
- تامین مالی + نظارت
- هزینه استهلاک



فروش در نقطه سربسر





۵- درآمدهای طرح

درآمدهای طرح از محل دریافت و ایجاد نقدینگی از محل فروش پیش فروش واحد ها به مجموعه علی بابا خواهد بود همچنین هر ماه مجموعه علی بابا میبانی را تحت عنوان علی الحساب از کل به مجموعه طبق جدول ذیل پرداخت مینماید

شرح	ماه اول	ماه دوم	ماه سوم	ماه چهارم	ماه پنجم	ماه ششم	ماه هفتم	ماه هشتم	ماه نهم	ماه دهم	ماه یازدهم	ماه دوازدهم	مبلغ دریافت پیش پرداخت از پیش فروش	
	ماه اول	ماه دوم	ماه سوم	ماه چهارم	ماه پنجم	ماه ششم	ماه هفتم	ماه هشتم	ماه نهم	ماه دهم	ماه یازدهم	ماه دوازدهم		
	36,917,560,600	32,815,627,200	49,223,440,800	65,631,254,400	82,039,068,000	82,039,068,000	82,039,068,000	82,039,068,000	82,039,068,000	82,039,068,000	82,039,068,000	82,039,068,000	393,138,621,000	1,192,000,000,000

محاسبات ماهانه طرح

جمع	ماه												شرح		
	مهر	مهر	مهر	مهر	مهر	مهر	مهر	مهر	مهر	مهر	مهر	مهر			
1,152,000,000.00	393,138,621.00	82,039,068.00	82,039,068.00	82,039,068.00	82,039,068.00	82,039,068.00	82,039,068.00	82,039,068.00	82,039,068.00	82,039,068.00	82,039,068.00	82,039,068.00	32,815,627.20	36,917,560,800	مبلغ دریافت پیش پرداخت از پیش فروش
1,152,000,000.00	393,138,621.00	82,039,068.00	82,039,068.00	82,039,068.00	82,039,068.00	82,039,068.00	82,039,068.00	82,039,068.00	82,039,068.00	82,039,068.00	82,039,068.00	82,039,068.00	32,815,627.20	36,917,560,800	جمع بر روی کل درآمد
0															تقدیمات حاصل شده از درآمد
820,390,680,000	172,282,042.80	73,835,161.20	73,835,161.20	73,835,161.20	73,835,161.20	73,835,161.20	73,835,161.20	73,835,161.20	73,835,161.20	73,835,161.20	73,835,161.20	73,835,161.20	16,407,813.60	16,407,813,600	مزید ساخت
49,600,000,000	4,050,000,000	4,050,000,000	4,050,000,000	4,050,000,000	4,050,000,000	4,050,000,000	4,050,000,000	4,050,000,000	4,050,000,000	4,050,000,000	4,050,000,000	4,050,000,000	4,050,000,000	4,050,000,000	دستبرده
8,012,000,606	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,012,000,606	مزید نامش منظر
2,372,492,660	197,707,723	197,707,723	197,707,723	197,707,723	197,707,723	197,707,723	197,707,723	197,707,723	197,707,723	197,707,723	197,707,723	197,707,723	197,707,723	197,707,723	سرمایه
879,375,173,286	176,529,750,523	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	20,655,521,323	28,667,521,930	کل هزینه های تولید (ریال)
176,529,750,523	98,446,881,600	0	0	57,427,347,600	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	-8,012,000,606	28,667,521,930	تخصیص سرمایه در گردش (ریال)
879,375,173,286	176,529,750,523	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	20,655,521,323	28,667,521,930	جمع عمومی کل هزینه ها (ریال)
-879,375,173,286	176,529,750,523	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	78,082,868,923	20,655,521,323	28,667,521,930	سرمایه در گردش و تقدیمات حاصل شده
272,624,826,714	216,608,870,477	3,956,199,077	3,956,199,077	3,956,199,077	3,956,199,077	3,956,199,077	3,956,199,077	3,956,199,077	3,956,199,077	3,956,199,077	3,956,199,077	3,956,199,077	12,160,105,877	8,250,058,670	سرمایه در گردش و بر روی کل درآمد

خلاصه پیش‌بینی‌های مالی طرح

بهره‌برداری تجاری از طرح از ابتدای ماه اول تامین مالی آغاز می‌گردد. نتیجه عملیات از اولین ماه منتج به سود ویژه می‌گردد و نسبت سود برای ماه منتهی به ماه دوازدهم به شرح جدول ذیل می‌باشد. با توجه به درآمدها و هزینه‌های فوق جریان وجوه ماهانه به صورت نمایش داده شده در جدول زیر خواهد بود:

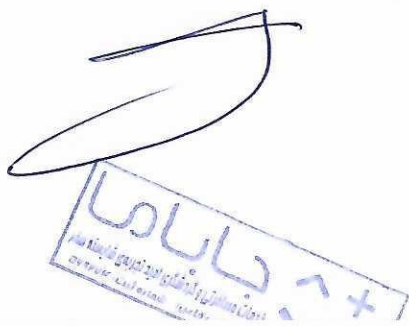
وضعیت نقدینگی واحد جهت ایفای تعهدات و بازپرداخت تامین مالی جمعی پیشنهادی و همچنین سود مناسب به آورده سرمایه‌گذاران و همچنین نسبت‌های مالی طرح نشان می‌دهد که تامین مالی از طریق سکو به میزان **150000 میلیون ریال سرمایه ثابت** مناسب خواهد بود.

کلیه نسبت‌های مالی طبق جداول ذیل از وضعیت مطلوب برخوردارند.

در پیش‌بینی‌های انجام شده بازپرداخت اقساط تامین مالی به صورت پرداخت از ماه 3 به بعد به صورت **ماهانه 4 درصد هر ماه** از اصل سرمایه به صورت علی‌الحساب و در نهایت اصل سرمایه و مابقی سود/زیان محقق شده در انتهای ماه 12 تسویه نهایی منظور گردیده است.

23/0%	بازده فروش
97/8%	بازده دارائی (نسبت دوپان)
230/9%	بازده ارزش ویژه
176/4%	بازده سرمایه
30/1%	سود ویژه به قیمت تمام شده
0/0%	هزینه‌های عملیاتی به فروش
44,307/7	بهره وری نیروی کار
10,177/4	بازده نیروی کار

بر اساس محاسبات انجام شده نرخ بازده داخلی طرح با در نظر گرفتن 12 ماه دوره بررسی از شروع بهره‌برداری (تامین مالی) معادل **76 درصد** می‌باشد.



جاباما

– نسبت‌های مالی

یکی از مباحث اصلی در بخش مالی هر طرح بررسی نسبت‌های مالی می‌باشد. این نسبت‌ها شامل نسبت‌های نقدینگی، اهرم‌های مالی، فعالیت‌ها و نسبت‌های سودآوری می‌باشد. در این بخش ابتدا مقادیری که این نسبت‌ها از آن‌ها بدست می‌آیند، در جداول زیر به صورت دینامیکی در طول دوران اجرا و بهره‌برداری لیست شده‌اند و سپس با توجه به این مقادیر، نسبت‌های موردنیاز محاسبه شده است.

- نقدینگی

نقدینگی عبارت است از توانایی شرکت در جوابگویی به تعهدات کوتاه مدت خود، نقدینگی جهت اجرای فعالیت‌های واحد تجاری ضروری است، به خصوص در زمانی که شرکت با مشکلات خاصی نظیر رکود اقتصادی و یا زیان‌های ناشی از آن و یا افزایش ناگهانی در قیمت مواد اولیه و یا قطعات مورد استفاده شرکت روبه‌رو گردد. در چنین شرایطی چنانچه شرکت فاقد نقدینگی کافی باشد مشکلات مالی جدی برای آن بوجود خواهد آمد.

معمولا تحلیل‌گر مالی برای اینکه قدرت پرداخت بدهی‌های کوتاه‌مدت شرکت را تعیین کند ابتدا نسبت‌های نقدینگی شرکت را مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌دهد. باید دانست آیا شرکت مورد نظر به موقع از عهده پرداخت تعهدات کوتاه‌مدت خود بر خواهد آمد؟
گرچه تجزیه و تحلیل کامل وضع نقدینگی احتیاج به بررسی بودجه‌های نقدی شرکت دارد ولی تجزیه و تحلیل نسبت‌ها از طریق مقایسه وجوه نقد و سایر دارایی‌های جاری با تعهدات جاری شرکت اندازه‌گیری، اندازه‌گیری ساده و سریعی از وضع نقدینگی شرکت می‌نماید.
دو نوع نسبت نقدینگی که بیشتر از همه متداول هست:

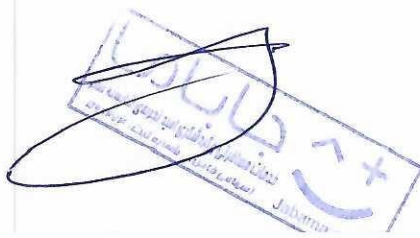
- نسبت جاری
- نسبت آنی

نسبت‌های نقدینگی کالا برای وام‌دهندگان و اعتباردهندگان به شرکت‌ها نیز از درجه اعتبار بالایی برخوردار است و از آنجا که عموماً دارایی‌ها و بدهی‌ها در ترازنامه به صورت بهای تمام شده درج می‌شوند لذا به روز محاسبه کردن این دارایی‌ها و بدهی‌ها برای این اعتباردهندگان نیز از درجه اهمیت بالایی برخوردار است.

نسبت جاری از تقسیم دارایی‌های جاری به بدهی‌های جاری بدست می‌آید. دارایی‌های جاری معمولاً شامل وجه نقد، اوراق بهادار، حساب بدهکاران و موجودی کالا می‌باشد. بدهی‌های جاری نیز شامل بستانکاران، اسناد پرداختی کوتاه مدت سررسیده‌های جاری بدهی‌های بلند مدت، مالیات معوقه و بالاخره سایر هزینه‌های معوق (مانند دستمزد) تشکیل می‌گردد.

نسبت جاری متداول‌ترین وسیله برای اندازه‌گیری قدرت پرداخت بدهی‌های کوتاه مدت است. زیرا به این وسیله می‌توانیم نشان دهیم دارایی‌هایی که در طول سال مالی به پول نقد تبدیل می‌گردند چند برابر بدهی‌هایی خواهد بود که در طول سال مالی سررسید آن‌ها فرا خواهد رسید. این اطلاعات را می‌توان از ترازنامه بدست آورد.

نسبت آنی با کاستن موجودی کالا از دارایی‌های جاری و سپس تقسیم باقیمانده بر بدهی‌های جاری بدست می‌آید. موجودی‌های کالا معمولاً درجه نقد شدنشان از سایر دارایی‌ها کمتر بوده و در هنگام فروش نیز زبان بیشتری را موجب می‌گردد.
با توجه به صورت‌های مالی پیش‌بینی شده برای شرکت نسبت‌های جاری و آنی به صورت زیر می‌باشد.



ذکر یک نکته ضروری است یک نسبت مالی به تنهایی حاوی اطلاعات مفیدی است ولی در نهایت بررسی هر نسبتی با میانگین نسبت آن صنعت است که موقعیت شرکت را برای تحلیل‌گر مشخص می‌کند.

- اهرم‌های مالی (بازپرداخت بدهی‌های بلند مدت)

توانایی بازپرداخت بدهی عبارت است از قدرت جوابگویی مؤسسه به بدهی‌های بلندمدت خود، در سر رسید آن‌ها تحلیل این توانایی بر ساختار بلندمدت مالی و عملیاتی مؤسسه تأکید دارد. میزان بدهی‌های بلندمدت مؤسسه در ساختار سرمایه آن نیز در این تحلیل مورد توجه قرار می‌گیرد. در این بررسی‌ها سودآوری مؤسسه نیز باید مورد دقت قرار گیرد، چرا که تا شرکتی سودآور نباشد قادر به بازپرداخت بدهی‌های خود نخواهد بود. وقتی بدهی یک شرکت زیاد باشد مدیریت ناچار خواهد بود که برای تأمین منابع مالی اضافی به روش‌های دیگری و در صدر آن به صاحبان سرمایه (صدورسرمایه) متوسل شود و نیز تلاش نماید که سررسید بدهی‌ها را تمدید کند که بدون شک هزینه تأمین سرمایه در هر یک از این حالات افزایش خواهد یافت.

به عبارت دیگر نسبت‌هایی هستند که میزان تأمین مالی از منابع مالی خارجی را مشخص می‌کند. یعنی وجوهی که توسط صاحبان شرکت (سهامداران) تأمین شده با وجوهی که از طریق وام بدست آمده مقایسه می‌شود.

- نسبت‌های فعالیت

این نسبت‌ها نشان می‌دهند که با چه سرعتی دارایی‌های مختلف به فروش یا پول نقد تبدیل می‌شوند. به عبارت دیگر این نسبت‌ها حاکی از توانایی مدیریت در بکارگیری دارایی‌ها در فعالیت نهایی شرکت (فروش محصول) می‌باشد. نسبت‌هایی هستند که میزان کاربرد دارایی‌ها را مشخص می‌کند و سطح فروش را با حساب‌های مختلف دارایی مانند موجودی کالا، حساب‌های دریافتی، دارایی ثابت و غیره می‌سنجد.

- نسبت‌های سود آوری

یکی از شاخص‌های مهم سلامت مالی شرکت و کارایی مدیریت آن توانایی شرکت در کسب سود قابل قبول و یا برگشتی راضی‌کننده روی سرمایه‌گذاری آن است. بدیهی است که سرمایه‌گذاران تمایلی به مشارکت در شرکتی که سودآوری و درآمدسازی ضعیفی دارد از خود نشان نمی‌دهند. چرا که سودآوری اندک در قیمت سهام و توانایی بالقوه شرکت در پرداخت سود سهام تأثیر منفی دارد. اعتباردهندگان نیز راضی به پرداخت وام به شرکتی که موقعیت ضعیفی از نظر سودآوری دارد نخواهند بود، چون احتمال این را می‌دهند که طلب آن‌ها هرگز باز پرداخت نگردد. البته باید یادآوری شود که قدرمطلق سود اهمیت چندانی ندارد مگر اینکه این سود در قیاس با منبع ایجاد آن (میزان سرمایه‌گذاری) مورد ارزیابی قرار گیرد.



نسبت های مالی طرح:

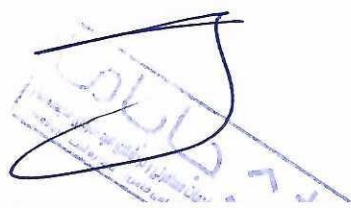
دوران بهره برداری	شرح
	نسبت های نقدینگی:
1/80	نسبت جاری
1/80	نسبت آنی
	نسبت نیروی مالی (%):
57/6%	نسبت مجموع بدهیها به کل دارائیهها
	نسبت های سود آوری (%):
23/0%	بازده فروش
97/8%	بازده دارائی (نسبت دوپان)
230/9%	بازده ارزش ویژه
176/4%	بازده سرمایه
30/1%	سود ویژه به قیمت تمام شده
0/0%	هزینه های عملیاتی به فروش
44,307/7	بهره وری نیروی کار
10,177/4	بازده نیروی کار

ارزش افزوده طرح:

مبلغ	شرح	ردیف
1,152,000/0	ارزش ستاده ها (کل فروش)	1
	داده ها (منابع و خدمات):	2
820,390/7	مواد اولیه	(1-2)
1,502/0	سوخت و انرژی، تعمیر و نگهداری، قطعات یدکی و اجاره تجهیزات	(2-2)
0/0	استهلاک	3
821,892/7	جمع ردیف 2	
330,107/3	ارزش افزوده ناخالص (2-1)	
330,107/3	ارزش افزوده خالص (2+3)-1	
28/7%	نسبت ارزش افزوده ناخالص به ستاده ها (%)	
28/7%	نسبت ارزش افزوده خالص به ستاده ها (%)	
82/6%	نسبت سود خالص به ارزش افزوده خالص	

مالیات طرح:

سود حاصله از طرح های تامین مالی جمعی معاف از مالیات می باشد.



۶- پیش بینی عملکرد سود و زیان طرح:

شرح	دوران بهره برداری
فروش	1,152,000
قیمت تمام شده	879,375
سود نا ویژه	272,625
هزینه های عملیاتی:	
حقوق کادر اداری	0
بیمه	0
جمع هزینه های عملیاتی	0
سود عملیاتی	272,625
هزینه های غیر عملیاتی:	
استهلاک قبل از بهره برداری	0
نظارت	2,012
هزینه های تامین مالی	6,000
سود تسهیلات بلندمدت	0
سود تسهیلات کوتاه مدت	0
سود سایر تسهیلات	0
جمع هزینه های غیر عملیاتی	8,012
درآمدهای غیر عملیاتی:	
فروش	0
جمع درآمدهای غیر عملیاتی	0
سود (زیان) ویژه قبل از کسر مالیات	264,613
کسر میشود : مالیات	0
سود سهام	0
اندوخته قانونی	0
اندوخته توسعه	0
سود (زیان) پس از کسر مالیات	264,613
سود (زیان) سنواتی	0
سود (زیان) انباشته	264,613

نحوه تامین مالی:

روش تامین مالی جمعی و از طریق سکوی هم آشنا به نشانی www.hamashena.ir

به منظور تامین سرمایه در گردش طرح در نظر گرفته شده است که مبلغ **150000 میلیون ریال** تسهیلات مالی از طریق عقد تامین مالی جمعی با شرایط زیر به شرکت نامبرده پرداخت شود.

موضوع	تامین مالی جمعی
مبلغ تامین مالی	150000 میلیون ریال
پیش بینی سود قابل پرداخت به سرمایه گذاران	40٪ سالانه
مدت قرارداد	از تاریخ انعقاد قرارداد به مدت 12 ماه
تضامین	ضمانت نامه تعهد پرداخت از بانک و چک شرکت
پرداخت سود علی الحساب	از ماه سوم به بعد هر سه ماه 10 درصد علی الحساب

نحوه بازپرداخت اصل و سود طرح به شرح جدول ذیل خواهد بود:

شرح	مبلغ هدف تامین مالی (ریال)	نرخ سود مشارکت قابل پرداخت به سرمایه گذاران (درصد)	بیش بینی سود پرداختی (ریال)	مجموع اصل و سود (ریال)	تکته مهم:						
	150,000,000,000	40%	60,000,000,000	210,000,000,000	سرمایه پذیر از انتهای سوم هر ماه یکبار 4 درصد اصل سرمایه سود علی الحساب به سرمایه گذاران پرداخت می نماید.						
ماه اول	ماه دوم	ماه سوم	ماه چهارم	ماه پنجم	ماه ششم	ماه هفتم	ماه هشتم	ماه نهم	ماه دهم	ماه یازدهم	ماه دوازدهم
0	0	15,000,000,000	0	0	15,000,000,000	0	0	0	0	0	0
سود علی الحساب											

ارزش زمانی پول و سود آوری بیشتر برای سرمایه گذاران

شرکت جاباما با هدف توسعه فروش، در نظر دارد از طریق سکوی مالی هم آشنا تامین مالی شود. این شرکت مبلغ 150000 سرمایه نیاز دارد و با سود سالانه 40 درصد، در پایان یک سال، سودی معادل 6میلیارد تومان به سرمایه گذاران پرداخت خواهد کرد. ارزش زمانی پول به این معنا است که پول امروز ارزش بیشتری از پول فردا دارد. این موضوع به دلیل وجود تورم و سایر عوامل اقتصادی است. در این مثال، اگر شرکت جاباما در پایان یک سال، سود 6 میلیارد تومانی را به سرمایه گذاران پرداخت کند، این سود در واقع معادل 6 میلیارد تومان امروز نیست. به دلیل تورم، ارزش این سود در پایان یک سال کاهش می یابد.

پیشنهاد شرکت جاباما:

- شرکت جاباما هدف پیشنهاد می دهد که به جای پرداخت سود در پایان یک سال، از ماه سوم به بعد هر سه ماه یکبار 10 درصد از مبلغ سرمایه را به سرمایه گذاران پرداخت کند. این پیشنهاد مزایای زیر را برای سرمایه گذاران دارد:
- ارزش زمانی پول: با دریافت سود ماهیانه، سرمایه گذاران می توانند از ارزش زمانی پول بهره مند شوند. به این ترتیب، سود دریافتی آنها در واقع بیشتر از 3.6 میلیارد تومان خواهد بود.
- همانطور که می دانید، ارزش زمانی پول به این معنا است که پول امروز ارزش بیشتری از پول فردا دارد. این موضوع به دلیل وجود تورم و سایر عوامل اقتصادی است.
- کاهش ریسک: با دریافت سود ماهیانه، سرمایه گذاران ریسک کمتری را متحمل می شوند. در صورتی که شرکت تجارت خلاق هدف در پایان یک سال دچار مشکل شود، سرمایه گذاران حداقل بخشی از سرمایه خود را دریافت کرده اند.



ریسک‌های سرمایه‌گذاری در طرح تامین مالی شرکت سفیران فاطر

1. ریسک‌های ذاتی:

- نوسانات قیمت مواد اولیه: قیمت مواد اولیه مورد استفاده در ساخت ویلاها شرکت خدمات مسافرتی و گردشگری امید تجربه‌ی شایسته سفر به نوسانات بازار ارز و شرایط اقتصادی کشور وابسته است. افزایش قیمت مواد اولیه می‌تواند حاشیه سود شرکت را کاهش دهد.
- رقابت در بازار: با توجه به پیش فروش ویلاها از این لحاظ ریسکی پیش بینی نمی‌گردد
- تغییرات در قوانین و مقررات: تغییرات در قوانین و مقررات ساخت و ساز، قوانین مربوط به محیط زیست، می‌تواند بر فعالیت شرکت خدمات مسافرتی و گردشگری امید تجربه‌ی شایسته سفر تأثیر بگذارد.

2. ریسک‌های عملیاتی:

- تأخیر در اجرای طرح: تأخیر در اجرای طرح به دلیل مشکلات فنی، اخذ مجوزهای لازم و یا سایر عوامل می‌تواند بر سودآوری شرکت تأثیر منفی بگذارد.
- کیفیت پایین ساخت: عدم کیفیت مطلوب ویلاهای ساخته شده می‌تواند منجر به از دست رفتن قیمت فروش مطابق پیش بینی ها و کاهش سودآوری شرکت شود.
- حوادث و بلایای طبیعی: وقوع حوادث و بلایای طبیعی مانند سیل، زلزله و آتش‌سوزی می‌تواند به تاسیسات و تجهیزات شرکت آسیب برساند و به ضرر و زیان شرکت منجر شود.

3. ریسک‌های مالی:

- نوسانات نرخ ارز: نوسانات نرخ ارز می‌تواند بر قیمت مواد ساخت و ساز و همچنین قیمت تمام شده محصولات شرکت تأثیر بگذارد.
- افزایش نرخ سود بانکی: افزایش نرخ سود بانکی می‌تواند هزینه‌های مالی شرکت را افزایش دهد و به سودآوری شرکت
- عدم توانایی در بازپرداخت تسهیلات: در صورت عدم موفقیت شرکت در بازپرداخت تسهیلات دریافتی، ریسک نکول و ضبط وثایق وجود خواهد داشت.

4. ریسک‌های مدیریتی:

- ضعف در مدیریت: ضعف در مدیریت و تصمیم‌گیری می‌تواند بر عملکرد و سودآوری شرکت تأثیر منفی بگذارد.
- تغییر در تیم مدیریتی: تغییر در تیم مدیریتی شرکت می‌تواند به عدم انسجام در سیاست‌ها و استراتژی‌های شرکت و در نهایت به ضرر و زیان شرکت منجر شود.

- فقدان نیروی انسانی متخصص: عدم وجود نیروی انسانی متخصص و مجرب می‌تواند در روند تولید و ارائه خدمات شرکت اختلال ایجاد کند.

تقسیم سود مشارکت:

سناریو اول (واقع بینانه):

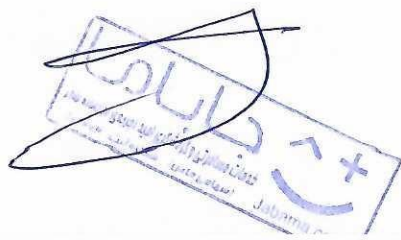
تقسیم سود مشارکت براساس طرح مذکور که براساس ارقام واقع بینانه تهیه و تدوین شده است، به صورت زیر بین سرمایه گذاران و سرمایه پذیر خواهد بود:

برآورد درآمد و سود طرح	
1,152,000,000,000	کل درآمد طی دوره یکساله (ریال)
887,387,173,893	کل هزینه ها (ریال) + موجودی پایان دوره
264,612,826,107	سود کل پروژه (ریال)
76/41%	نرخ بازدهی پروژه
نسبت تقسیم سود مشارکت بین سرمایه گذاران و سرمایه پذیر	
264,612,826,107	سود کل پروژه (ریال)
150,000,000,000	کل سرمایه اولیه درخواستی (ریال)
114,612,826,107	برآورد سود نهایی قابل تقسیم پس از کسر اصل سرمایه (ریال)
47/12%	درصد سهم سرمایه گذاران (مشارکت کنندگان) از سود
54,000,000,000	برآورد سود سرمایه گذاران (مشارکت کنندگان) از طرح (ریال)
52/88%	درصد سهم سرمایه پذیر از سود
60,612,826,107	برآورد سود سرمایه پذیر از طرح (ریال)

سناریو دوم (کاهش یا افزایش سود طرح نسبت به سود پیش بینی شده):

در صورتی که سود اعلام شده در طرح به دلایل مختلف کاهش یابد، نسبت تقسیم سود مشارکت بین سرمایه پذیر و سرمایه گذار به نحوی تعدیل می گردد که حداکثر سود قابل پرداخت به نفع سرمایه گذار و نزدیک به سود پیش بینی شده در طرح برای سرمایه گذاران باشد.

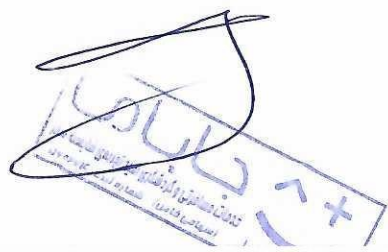
در صورتی که سود اعلام شده در طرح به دلایل مختلف افزایش یابد؛ نسبت تقسیم سود مشارکت بین سرمایه پذیر و سرمایه گذار به نحوی تعدیل می گردد که حداکثر سود قابل پرداخت از محل مازاد سود پیش بینی شده، به صورت پلکانی به نفع سرمایه پذیر در طرح باشد.



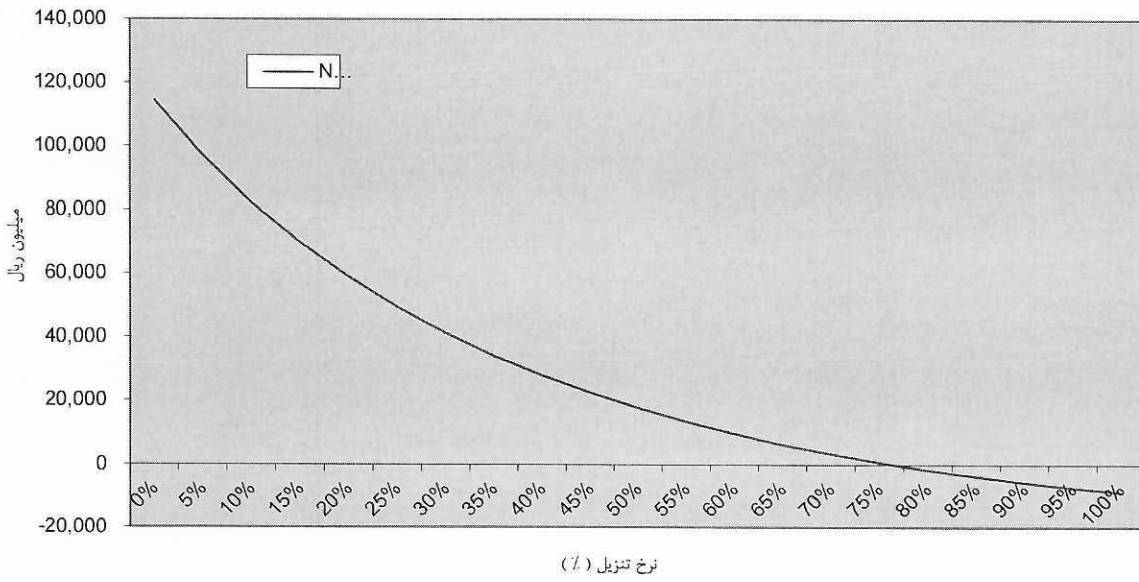
شاخص‌های اقتصادی پروژه

شاخص‌های اقتصادی بدست آمده بر اساس محاسبات نرم‌افزار برای این طرح به قرار جدول زیر می‌باشند:

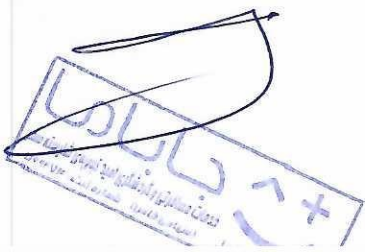
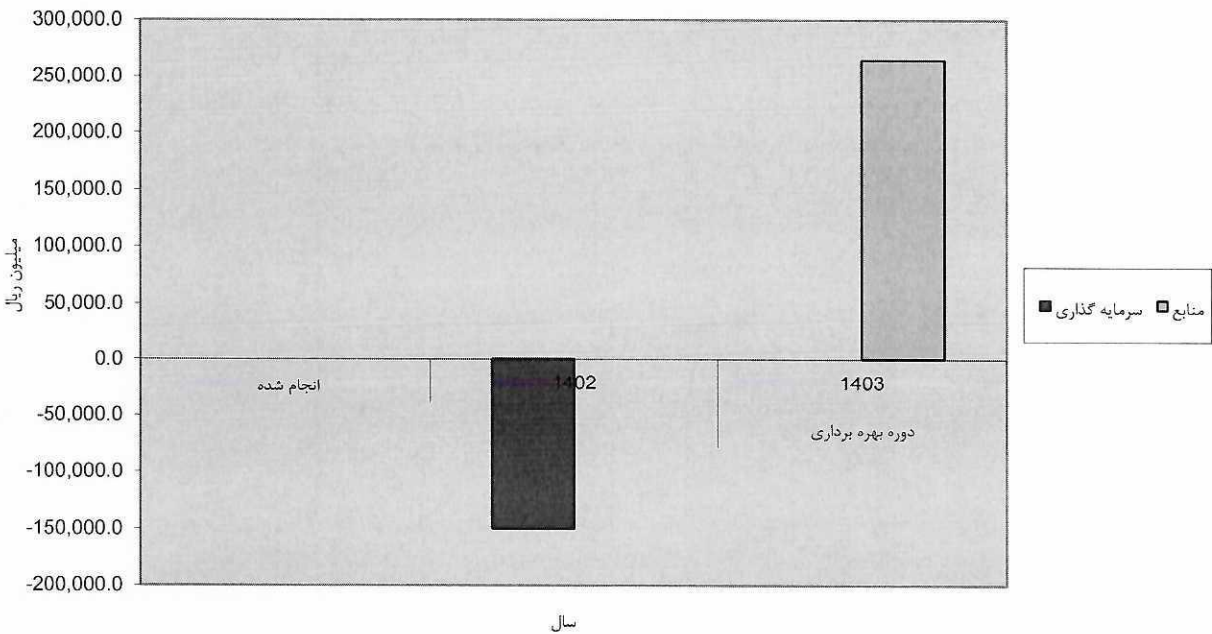
مانده	جمع تراکمی منابع	منابع	سرمایه گذاری	سال	
-150,000/0	0/0	0/0	-150,000/0	1402	دوره اجراء
114,612/8	264,612/8	264,612/8		1403	دوره بهره برداری
		0 سال و 6 ماه و 24 روز			دوره بازگشت سرمایه
		176/5%			نرخ بازگشت سرمایه
	میلیون ریال	114,612/8			NPV
		0/0%			WACC
		76/4%			IRR
		1/8			شاخص سود آوری
	میلیون ریال	6,818/2			اشتغالزائی



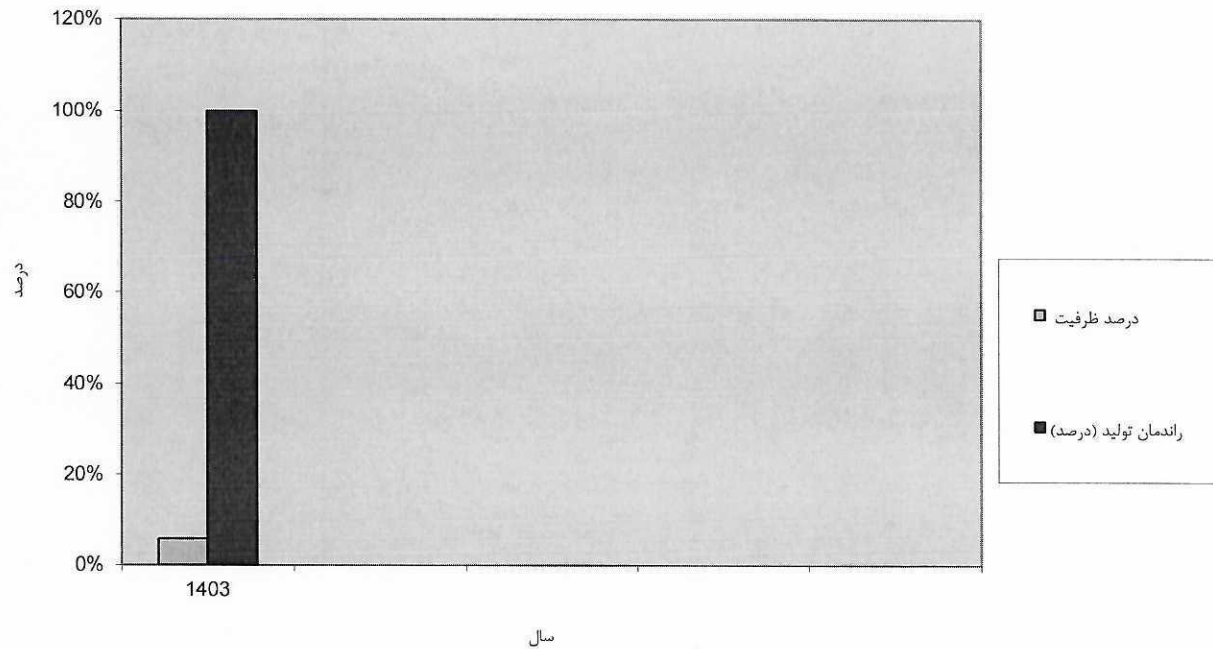
ارزش فعلی خالص (NPV)



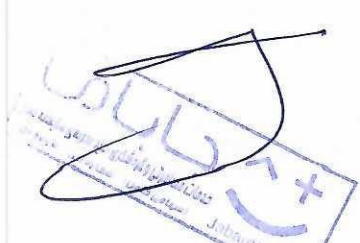
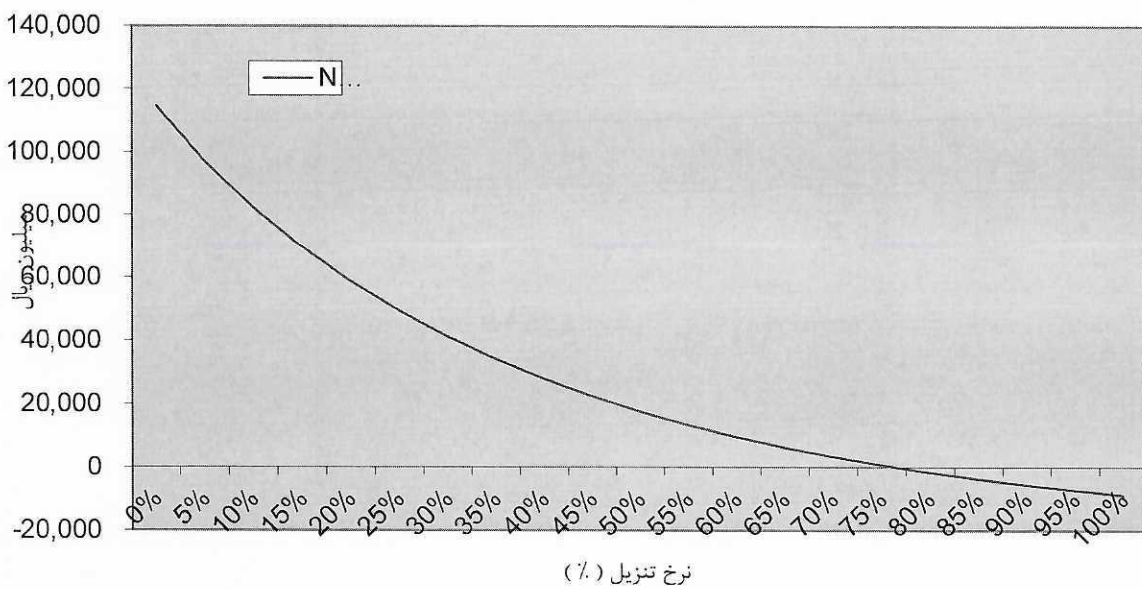
رشد سرمایه گذاری و منابع طرح



مقایسه راندمان تولید و ظرفیت در نقطه سرسری



ارزش فعلی خالص (NPV)

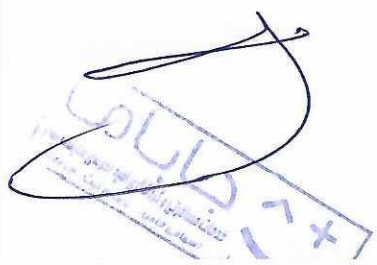


تحلیل حساسیت پروژه و نتیجه گیری

• تحلیل حساسیت پروژه

در فرآیند ارزیابی مالی پروژه‌ها، یکی از مهم‌ترین معیارهای تصمیم‌گیری در خصوص پذیرش یا رد پروژه، میزان حساسیت فرآیند مالی آن به تغییرات محتمل هزینه‌ها و درآمدهاست که به عنوان داده‌های ورودی در ترسیم فرآیند مالی پروژه استفاده شده‌اند. بدین معنی که گاهی پروژه‌ای با شاخص‌های مالی قابل قبول و جذاب، صرف اینک با افزایش اندکی در هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت یا هزینه‌های تولید، یا کاهش درآمد برآورد شده، از محدوده توجیه پذیر (مطلوب سرمایه‌گذار) خارج می‌گردد. به عبارتی دیگر، میزان تغییرات شاخص‌های مالی یک پروژه متناسب با میزان تغییرات ترکیبی هزینه‌ها و درآمدهای برآورد شده، به خودی خود معیاری مهم در توصیف ویژگی‌های آن پروژه است. به همین منظور، سناریوهای مختلف زیر که هر یک ترکیبی متفاوت از تغییرات احتمالی پارامترهای اصلی فرآیند مالی پروژه هستند، در نظر گرفته شده‌اند و با استفاده از قابلیت تحلیل حساسیت نرم‌افزار، مقدار عددی شاخص IRR پروژه در هر حالت ارائه شده است.

ردیف	شرح (سناریو)	نتایج احتمالی	تغییرات درآمد	تغییرات هزینه	روند درآمد و هزینه
1	بهترین حالت (خوشبینانه)	٪20.0	٪2.0	٪1.0	افزایشی
2	بدترین حالت (بدبینانه)	٪15.0	٪2.0	٪3.0-	کاهشی
3	فعلی	٪65.0			



1403	شرح
1,128,960/0	درآمدها جمع کل
905,756/4	جمع کل هزینه ها
223,203/6	سود خالص (پس از کسر مالیات)
223,203/6	جمع منابع داخلی

میلیون ریال	1,225/0	فروش در نقطه سرسری
خدمت	0/0	تولید در نقطه سرسری
درصد	0/1%	درصد ظرفیت در نقطه سرسری

دوره بازگشت سرمایه	0سال و 8 ماه و 1 روز
نرخ بازگشت سرمایه	149/4%
NPV	73,203/6 میلیون ریال
WACC	0/0%
IRR	48/8%
شاخص سود آوری	1/5
بازده سرمایه	136/4%

بهترین حالت پروژه:

شرح	1403
جمع کل درآمدها	1,175,040/0
جمع کل هزینه ها	888,168/9
سود خالص (پس از کسر مالیات)	286,871/1
جمع منابع داخلی	286,871/1

میلیون ریال	908/3	فروش در نقطه سربرسری
خدمت	0/0	تولید در نقطه سربرسری
درصد	0/1%	درصد ظرفیت در نقطه سربرسری

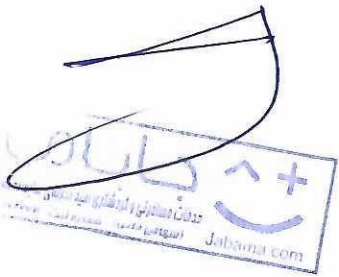
دوره بازگشت سرمایه	0 سال و 6 ماه و 8 روز
نرخ بازگشت سرمایه	191/5%
NPV	136,871/1 میلیون ریال
WACC	0/0%
IRR	91/2%
شاخص سود آوری	1/9
بازده سرمایه	202/5%



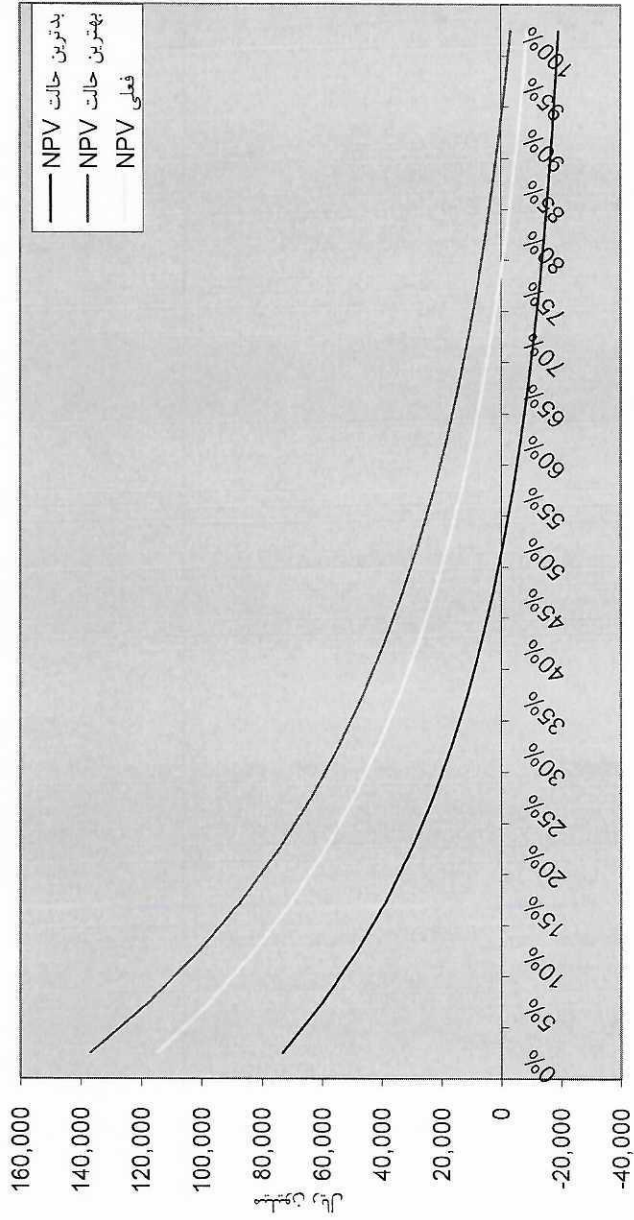
جاباما
مستشاران مالی و اقتصادی امید نوین شایسته شهر
تهران - خیابان ولیعصر - پلاک 100

شاخص سود آوری	نرخ بازگشت سرمایه	درصد ظرفیت در نقطه سربسری	IRR	NPV	بازده مورد انتظار	بازده سرمایه	نتایج احتمالی	سناریو
1/5	149/4%	0/1%	48/8%	73,203/6	20/5%	136/4%	15/0%	بدترین حالت (بدبینانه)
1/8	176/5%	2/9%	76/4%	114,612/8	118/1%	181/7%	65/0%	فعلی
1/9	191/5%	0/1%	91/2%	136,871/1	40/5%	202/5%	20/0%	بهترین حالت (خوشبینانه)
1/8	175/4%	1/9%	75/2%	112,853/1				مورد انتظار میانگین
0/1	12/4%	1/4%	12/5%	18,793/6				انحراف معیار
0/07	0/07	0/70	0/17	0/17				ضریب تغییر پذیری

NPV		IRR		درصد ظرفیت در نقطه سربسری		سرمایه نرخ بازگشت		شاخص سود آوری	
مورد انتظار بین	NPV	با احتمال	68	94,059/5	و	مورد انتظار بین	NPV	با احتمال	68
مورد انتظار بین	NPV	با احتمال	95	75,265/9	و	مورد انتظار بین	NPV	با احتمال	95
مورد انتظار بین	IRR	با احتمال	68	62/7%	و	مورد انتظار بین	IRR	با احتمال	68
مورد انتظار بین	IRR	با احتمال	95	50/2%	و	مورد انتظار بین	IRR	با احتمال	95
بین با احتمال	68	درصد ظرفیت مورد انتظار	0/6%	و	بین با احتمال	68	درصد ظرفیت مورد انتظار	0/6%	و
درصد ظرفیت مورد انتظار بین	95	با احتمال	-0/8%	و	درصد ظرفیت مورد انتظار بین	95	با احتمال	-0/8%	و
بازگشت مورد انتظار بین	68	نرخ	163/0%	و	بازگشت مورد انتظار بین	68	نرخ	163/0%	و
نرخ بازگشت مورد انتظار بین	95	با احتمال	150/6%	و	نرخ بازگشت مورد انتظار بین	95	با احتمال	150/6%	و
با احتمال	68	شاخص مورد انتظار بین	1/6	و	با احتمال	68	شاخص مورد انتظار بین	1/6	و
شاخص مورد انتظار بین	95	با احتمال	1/5	و	شاخص مورد انتظار بین	95	با احتمال	1/5	و

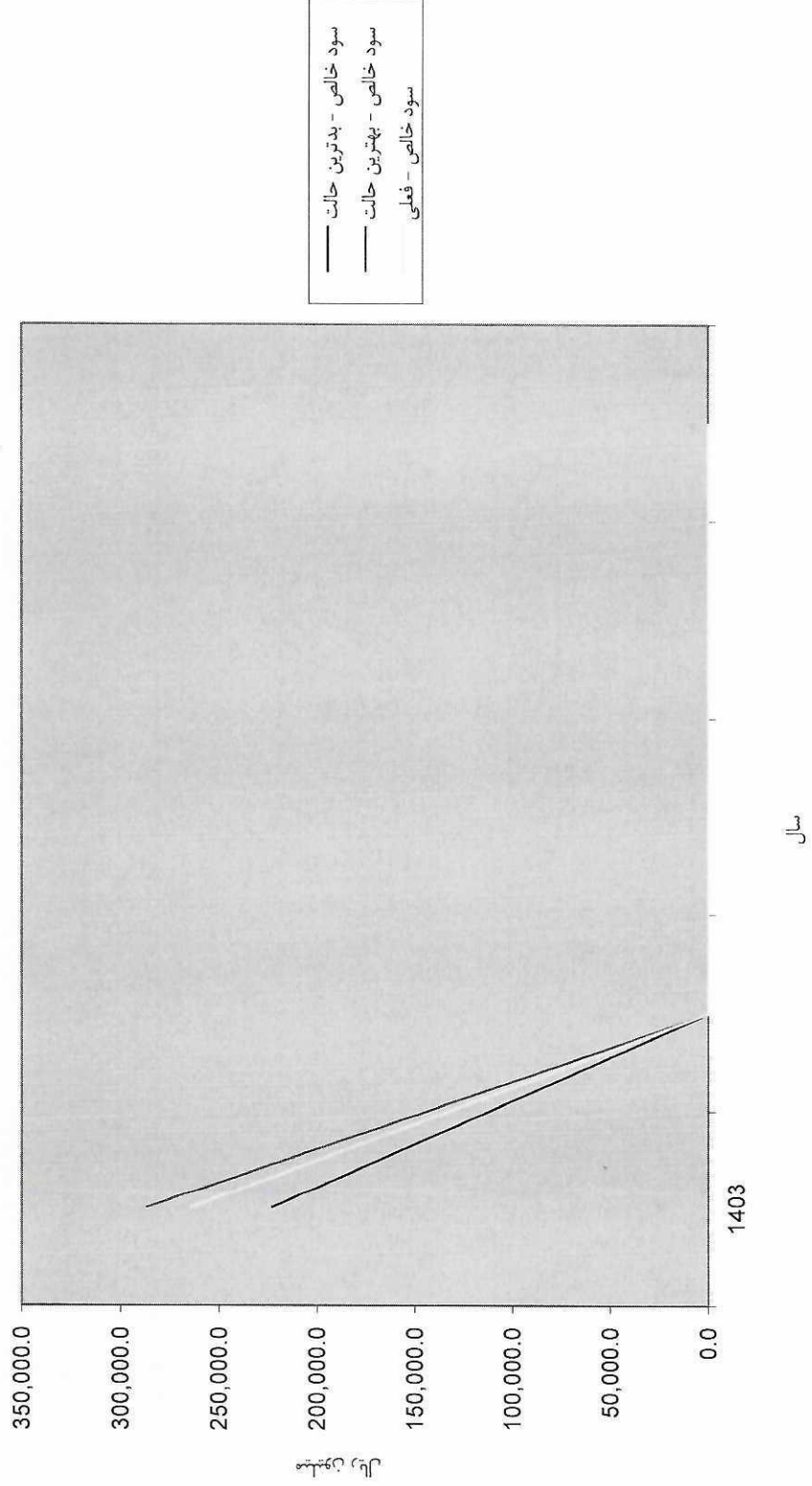


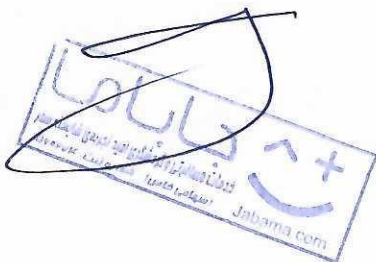
تحلیل حساسیت - مقایسه NPV



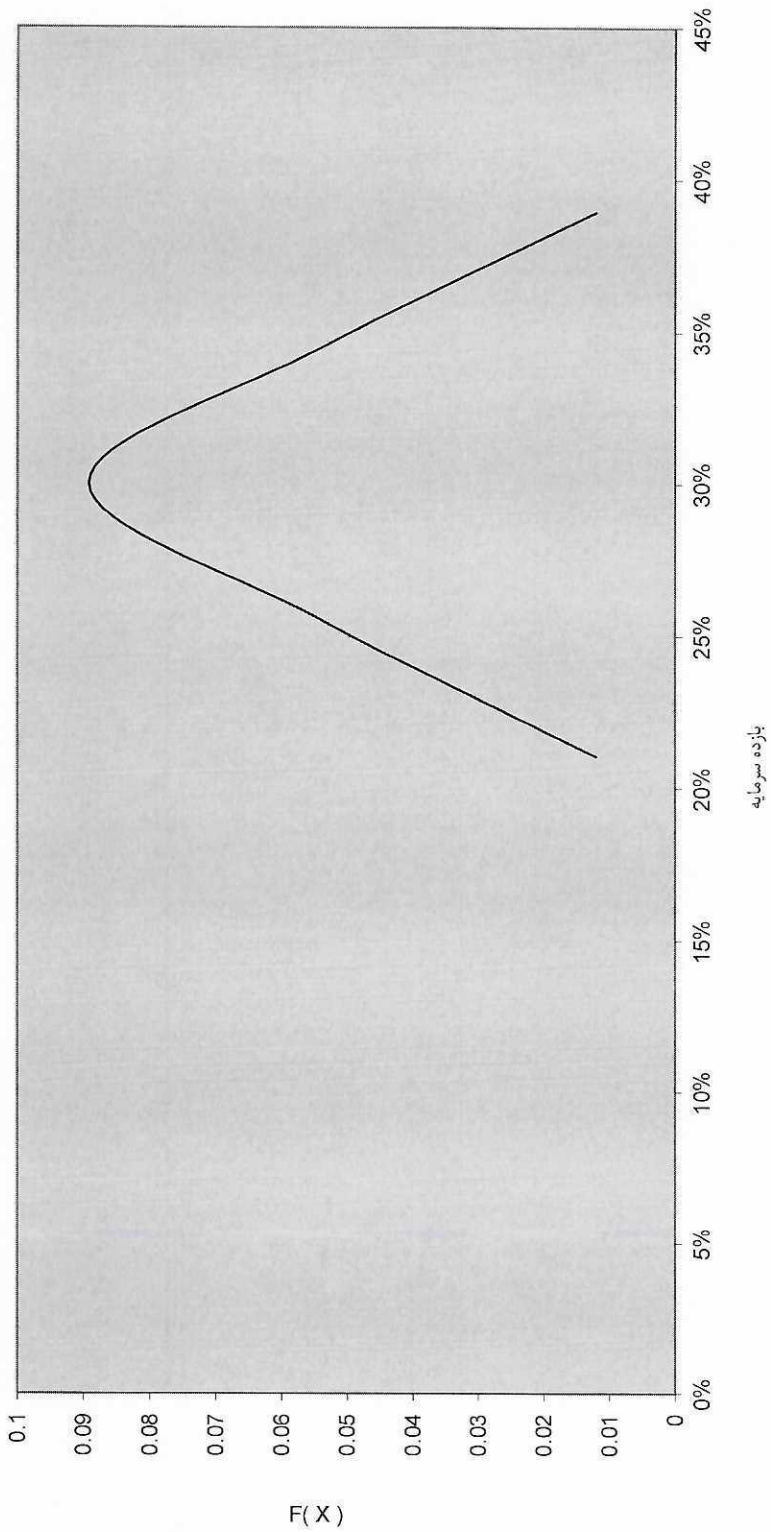
نرخ تنزیل (%)

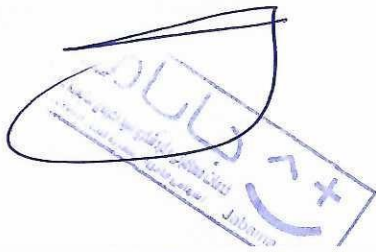
مقایسه سود خالص در سناریوهای متفاوت



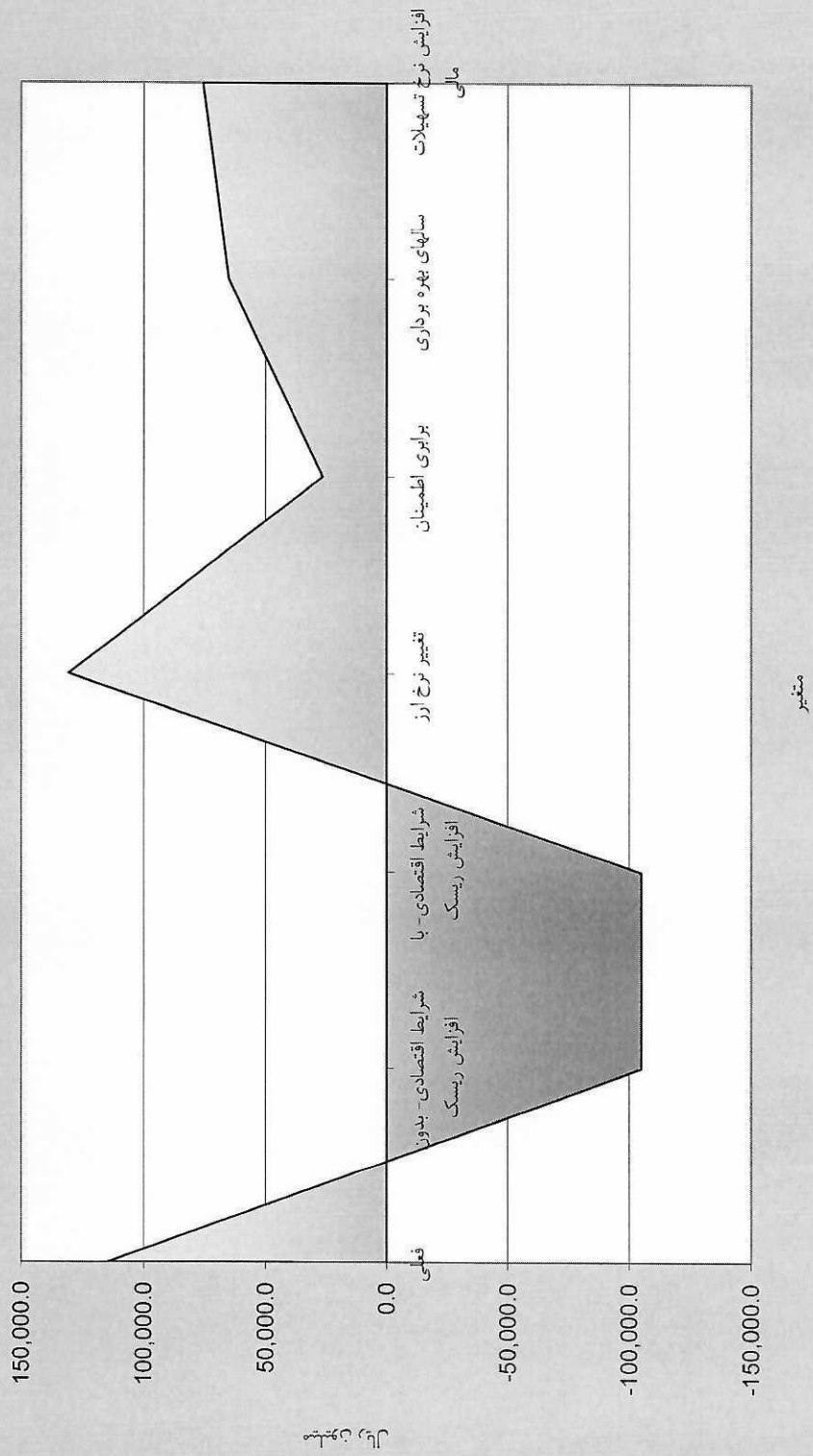


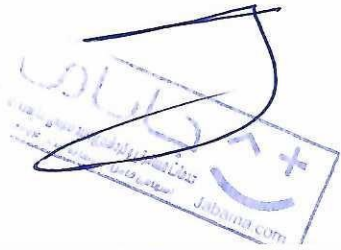
توزیع احتمال بازده سرمایه بانوجه به شرایط اقتصادی



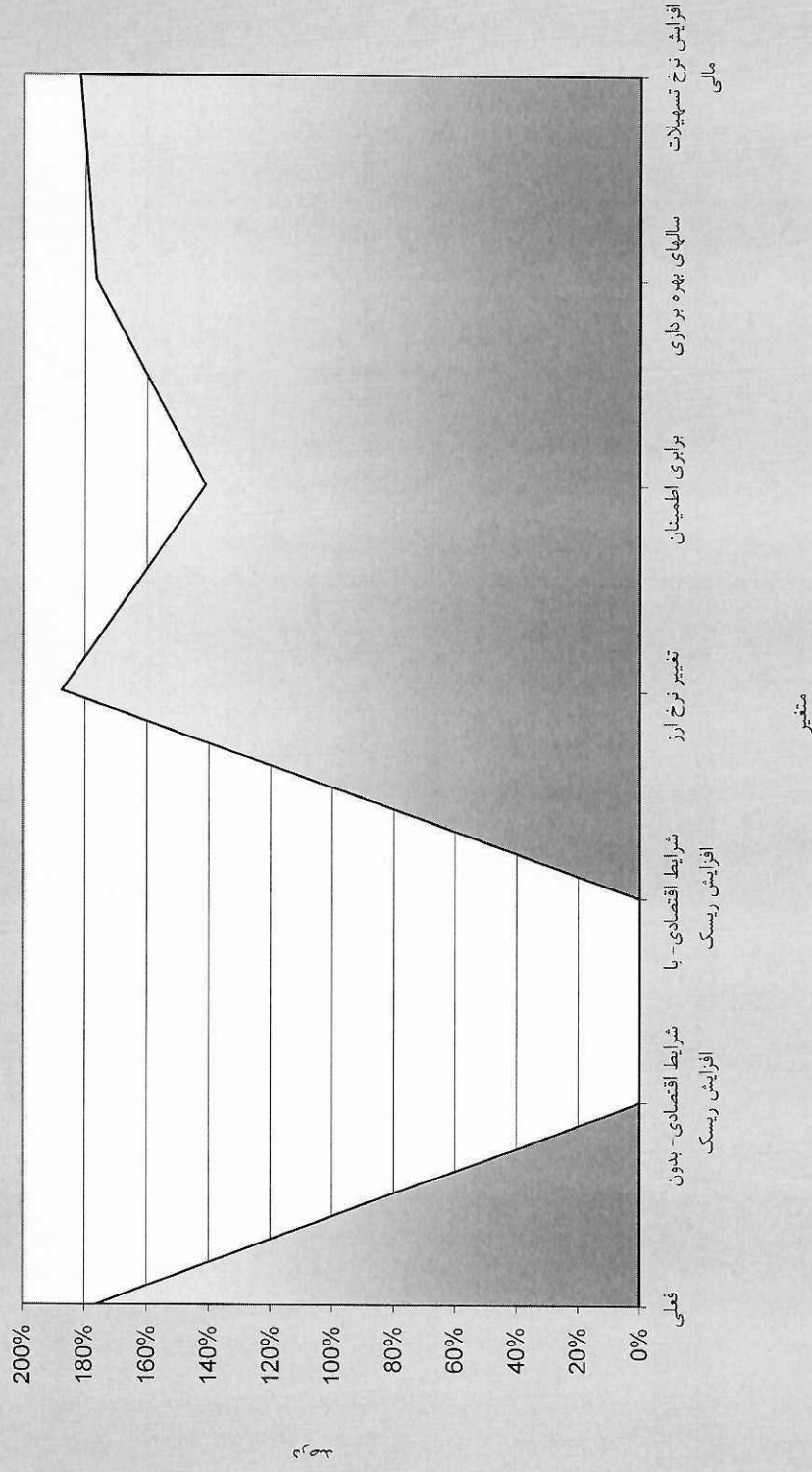


تحلیل ریسک - مقایسه NPV

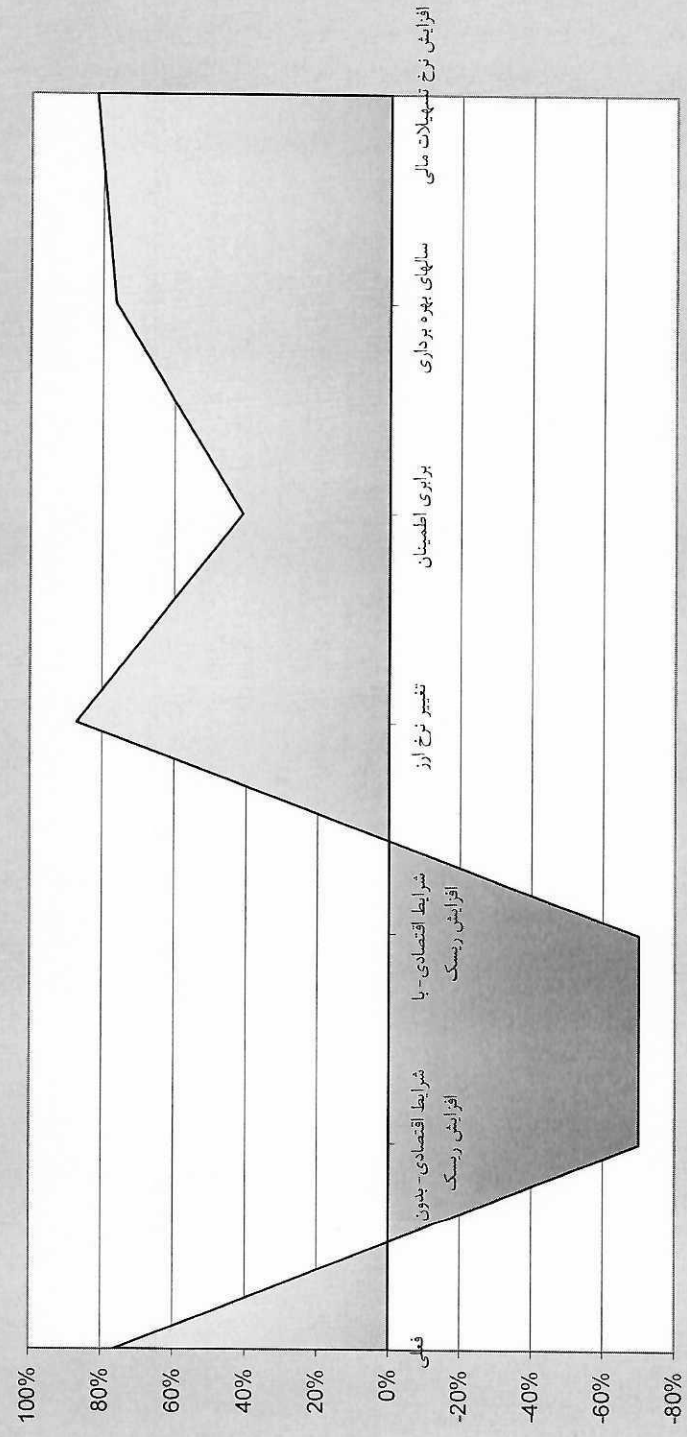




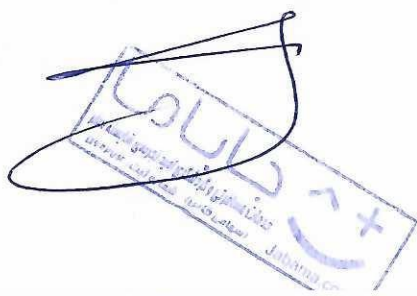
تحلیل ریسک - مقایسه نرخ بازگشت سرمایه

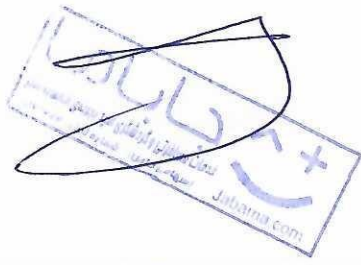


تحلیل ریسک - مقایسه IRR



مشترک





تحلیل ریسک - مقایسه شاخص سود آوری

