



راهنمای گزارش توجیهی و امکان سنجی طرح های عمرانی و خدماتی

شرکت سرمایه گذاری ایرانگردی و جهانگردی



به نام خدایی که در این رزق است

راهنمای تهیه گزارش توجیهی و امکان سنجی طرح های عمرانی و خدماتی

هدف از نگارش گزارش توجیهی و امکان سنجی، بررسی و تصمیم سازی اجرای طرح های ممکن بر اساس شاخصه های فنی و اقتصادی می باشد. همچنین یک گزارش توجیهی و امکان سنجی خوب، امکان پایش کلان عملیات اجرایی طرح را پس از تصویب اجرای آن برای ذی نفعان فراهم می نماید. طرح تجاری باید بیانی شفاف و دقیق داشته باشد، همچنین اطلاعات جامعی ارائه نماید. هر بخش از گزارش می بایست پاسخی مشروح به پرسش هایی نظیر "چه کسی، چه چیزی، کجا، چه موقع، چرا، چگونه و چقدر" ارائه دهد.

خلاصه مدیریتی

تشریح کننده رؤس راهبردها، اهداف و دیدگاه های اجرای طرح می باشد.

شرح مختصری حداکثر ۵۰۰ کلمه از فعالیت واحد به صورت واضح ارائه شود و اهمیت اجرای طرح عمرانی را شرح دهید. در این قسمت باید سعی کنید از نکته ها و اصولی که سهامداران بر آن تاکید دارند استفاده شود و دغدغه های خود را با چالش های ایشان همسان سازید.

پنج شاخص عددی مورد نیاز: مبلغ مورد نیاز، زمان مورد نیاز، زمان به سود رسیدن، بازدهی مورد نیاز و میزان آورده نقدی شرکت



مطالعات بازار Market Study

جنبه های مختلف بازار خدمات و محصولات شامل عرضه، تقاضا، مصرف، بازار هدف و سایر موارد را مورد بررسی قرار گیرد.

هدف از این بخش، راهبرد بازاریابی و فروش با محوریت شناخت از بازار و رقبا به منظور اطمینان از قابلیت فروش خدمات و محصولات می باشد. بررسی سوابق و آمارهای فروش واحد روند کمی و کیفی، نرخ گذاری، رقبای مشابه و شناسایی موارد موفق در صنعت، تعیین بازار هدف و نیازسنجی مشتریان مورد توجه قرار گیرد.

- معرفی خدمات و محصولات
- بیان کاربردهای خدمات و محصولات
- تعیین بازار هدف و رقبا
- عرضه خدمات و محصولات
- تقاضای خدمات و محصولات
- تحلیل موازنه پیش بینی عرضه و تقاضا
- بررسی قیمت خدمات و محصولات در بازار رقابتی
- بررسی عوامل کلیدی موفقیت در بازار رقابتی صنعت
- تعیین عوامل محیطی و داخلی :: تحلیل SWOT
- تحلیل ریسک های تجاری
- معرفی موقعیت مکانی طرح
- توجیه محل اجرای طرح در قیاس سایر مکان ها

توجیه پذیری فنی Technical Feasibility

ابعاد مختلف فنی طرح از جمله دانش فنی مورد نیاز، ظرفیت، محل اجرا، ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز و ساختار اجرائی آن را مورد مطالعه قرار گیرد.

توجیه پذیری طرح از لحاظ امکان اجرای آن در بخش توجیه پذیری فنی گزارش توجیهی مورد بررسی قرار می گیرد. در این بخش بررسی های اولیه ای که درخصوص نحوه اجرای طرح تحت عنوان فاز یک طراحی انجام گرفته ارائه می گردد. طراحی فازیک دارای اطلاعات کلی می باشد و حاوی اطلاعات بسیار ریز (Detail) همانند آنچه در فاز دو طراحی است، نمی باشد. این اطلاعات شامل مشخصات زمین محل اجرای طرح، دانش فنی پروژه، ظرفیت، نحوه اجرای عملیات ساختمانی، محوطه سازی و راه سازی، ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز تولیدی، تأسیسات و سایر مواردی است که تحت عنوان هزینه های ثابت سرمایه گذاری مدنظر قرار گرفته است.



کلیه اطلاعات فنی اجرای طرح در مراحل احداث و بهره برداری در این بخش از گزارش توجیهی ارایه می گردد. در این بخش اطلاعات مربوط به هزینه های سرمایه گذاری که شامل هزینه های ثابت سرمایه گذاری، هزینه های قبل از بهره برداری و سرمایه در گردش می باشد بایستی همراه با مستندات (Proforma) قابل ارائه در بانک و سایر نهادهای مربوط ارائه و بررسی گردد. همچنین محاسبات مربوط به هزینه های سالیانه تولید که شامل هزینه های تأمین مواد اولیه، سوخت، پرسنلی، استهلاک، هزینه های تأمین مالی، هزینه های اداری و خدماتی و غیره می باشد نیز در این بخش ارائه خواهد گردد. در این بخش زمان بندی و نحوه اجرای طرح به صورت کلی و مرحله به مرحله تشریح می گردد. نتایج مذاکرات با سایر شرکت هایی که به عنوان تأمین کننده تجهیزات و پیمانکار ساخت و بهره برداری بخش های مختلف طرح می باشند با مستندات مربوط در این بخش ارائه می گردد. ارائه بررسی های فوق الذکر همراه با مدارک مستدل نشان دهنده امکان پذیری اجرای طرح از دیدگاه مسائل فنی می باشد. اطلاعات جمع آوری شده در بخش مطالعات فنی طرح به عنوان خوراک بخش تجزیه و تحلیل مالی گزارش توجیهی می باشد و بر این اساس بایستی به صورت کامل و دقیق محاسبه و ارائه گردد.

- بررسی دانش فنی و فناوری روز خدمات و محصولات
- ارائه مشخصات فنی موارد اولیه، مصرفی و محصولات
- بررسی روش های مختلف اجرای طرح و دلایل انتخاب روش پیشنهادی
- بررسی مسائل سلامتی، ایمنی و زیست محیطی
- الزامات انتقال دانش فنی
- روش اجرای طرح و ارائه خدمات و محصولات
- محاسبات فنی با احتساب زمان بندی، مقدار، نوع، تأمین کننده و میزان هزینه مربوط
 - محاسبه زمین و ساختمان
 - ظرفیت عملیاتی طی سال های متناوب
 - ماشین آلات مورد نیاز
 - تاسیسات برقی و مکانیکی
 - تجهیزات پشتیبانی، اداری، خدماتی و کارگاهی
 - مجوزها، پروانه ها و حق امتیازها
 - وسائط حمل و نقل
 - نمودار سازمانی
 - نیروی انسانی به تفکیک بخش های مختلف
 - برآورد مصرف مواد اولیه
 - برآورد میزان مصرف برق، آب، سوخت، ارتباطات به تفکیک خدمات و محصولات
 - اطلاعات فنی طرح مشتمل بر نقشه ها و جانمایی ها
- زمان بندی اجرای طرح :: WBS
- بررسی عوامل کلید رقابت پذیری فنی و فناوری خدمات و محصولات
- تحلیل ریسک های فنی طرح



تجزیه و تحلیل مالی Financial Analysis

شاخص های مالی و سودآوری طرح با استفاده از اطلاعات بخش های قبلی گزارش و براساس اصول و استانداردهای اقتصاد مهندسی بدست آمده و مورد تجزیه و تحلیل قرار می گیرد و براساس آن شاخص ها در خصوص اجرا و یا عدم اجرای طرح تصمیم گیری می شود.

هدف از تجزیه و تحلیل مالی طرح در گزارشات توجیهی، دست یابی به شاخص های مالی و اقتصادی جهت حصول تصمیم مقتضی است. خوراک لازم به منظور محاسبه شاخص های مالی و اقتصادی هزینه های سرمایه گذاری و هزینه های تولید می باشد که در بخش مطالعات فنی گزارش پیش بینی و ارائه گردیده است. در این بخش از گزارش با استفاده از هزینه های سرمایه گذاری، هزینه های تولید، درآمد سالیانه پیش بینی شده برای طرح و سایر مبانی و مفروضات مورد نیاز جهت انجام محاسبات، صورت حساب سود (زیان)، صورت گردش وجوه نقد، ترازنامه پیش بینی شده و سایر جداول مالی و اقتصادی که جهت محاسبه شاخص ها مورد استفاده قرار می گیرد تهیه و تنظیم می گردد.

• مفروضات طرح

ظرفیت اسمی و عملیاتی به تفکیک خدمات و محصولات، دوره ساخت و بهره برداری، ساعات و روزهای قابل استفاده در هر سال، نرخ تورم سالیانه و رشد قیمت تامین اولیه، نرخ رشد سالیانه ارز و نوع مصرف ارز، نرخ مالیات بر درآمد و مالیات بر ارزش افزوده، نرخ بیمه، هزینه های سربار

• هزینه های سرمایه ای به تفکیک انجام شده/مورد نیاز و ارزی/ریالی

زمین، آماده سازی، زیرسازی، محوطه سازی، انواع ساختمان سازی، تاسیسات، ماشین آلات، تجهیزات تولید، تجهیزات کارگاهی و آزمایشگاهی، وسائط نقلیه، سیستم های ایمنی و حفاظتی، وسایل اداری و خدماتی، تجهیزات بهره برداری، هزینه های قبل از بهره برداری، درصد هزینه های پیش بینی نشده

• جدول استهلاك دارایی های ثابت

منطبق با ماده ۱۵۱ قانون مالیات های مستقیم بر اساس دارایی ها

• هزینه های سالیانه طرح به تفکیک خدمات و محصولات

منابع انسانی، مواد اولیه و مصرفی، انرژی و ابزار و تجهیزات، سربار تولید، اداری، عمومی و فروش، نگهداری و تعمیرات، قطعات یدکی، استهلاك، مالی مانند بهره وام و سایر هزینه های جاری

• جدول درصد هزینه های ثابت و متغیر سالیانه

• خالص سرمایه در گردش مورد نیاز سالیانه

• تحلیل عوامل تاثیرگذار اصلی بر بهاء تمام شده خدمات و محصولات

• جدول درآمدی طرح به صورت سالیانه

• مقدار و قیمت به تفکیک خدمات و محصولات

• صورت سود و زیان طرح

• جدول تامین مالی

آورده شرکت، تامین مالی کوتاه مدت، وام همراه محاسبات وام و زمان بندی بازپرداخت



- جدول منابع و مصارف به تفکیک انجام شده/مورد نیاز سنواتی
- جریان نقدی آزاد طرح
- وجه نقد ورودی، وجه نقد خروجی، افزایش/کاهش
- محاسبه شاخص های اقتصادی طرح
- دوره بازگشت سرمایه، IRR، NPV و سایر شاخص ها و نسبت ها
- تحلیل حساسیت شاخص های اقتصادی
- تغییرات قیمت، درصد فروش، افزایش هزینه های تولید خدمات و محصولات
- تحلیل ریسک های مالی و اقتصادی طرح