

اداره کل امور اقتصادی و دارایی

استان خوزستان

تهیه و تدوین فرصت‌های سرمایه‌گذاری استان

گزارش مطالعات فرصت‌های سرمایه‌گذاری

«طرح فرآوری و بسته‌بندی خرما»

(پیوست شماره ۱)

بنام خدا
فهرست مطلب

۱	(پیوست شماره ۱)
۴	۱- موقعیت طرح
۴	۱-۱- استان
۴	۱-۲- شهرستان
۵	۲- موقعیت پروژه
۵	۲-۱- دسترسی به زیرساخت ها
۶	۳- مشخصات فنی طرح
۶	۳-۱- محصول
۷	۳-۲- نیازهای طرح
۷	۳-۲-۱- فضا و زیرساخت های مورد نیاز
۷	۳-۲-۲- تجهیزات و ماشین آلات
۹	۳-۲-۳- مواد اولیه
۹	۳-۲-۴- مدیریت و منابع انسانی
۱۰	۴- مالکیت و مجوزهای قانونی
۱۰	۴-۱- مالکیت زمین
۱۰	۴-۲- مالکیت معنوی و امتیازها
۱۰	۴-۳- مجوزهای قانونی
۱۱	۵- بررسی بازار و رقابت
۱۱	۵-۱- معرفی بازار هدف
۱۴	۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون
۱۴	۷- برنامه عملیاتی و زمان بندی اجرای طرح
۱۵	۸- برنامه مالی پروژه
۱۵	۸-۱- برآورد هزینه ها
۱۷	۸-۲- برآورد درآمدها
۱۷	۸-۳- مدت زمان بهره برداری پروژه
۱۸	۸-۴- تحلیل نقطه سر به سر
۱۹	۸-۵- تحلیل هزینه - فایده
۱۹	۸-۶- انجام آنالیز حساسیت پروژه
۲۱	۸-۷- جمع بندی
۲۲	۸-۸- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه
۲۲	۹- نیازهای سرمایه ای، روش تأمین و تضامین
۲۲	۹-۱- سرمایه ارزی مورد نیاز
۲۲	۹-۲- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه مورد نیاز
۲۳	۹-۳- زمان بازگشت سرمایه
۲۴	۱۰- مشوق ها، ویژگی ها و مزایای طرح
۲۵	(پیوست شماره ۲)

فهرست جداول

جدول (۱): دسترسی به زیرساخت ها	۵
جدول (۲): سرمایه گذاری طرح در زمین، محوطه سازی و ساختمان	۷
جدول (۲): انواع محصولات، تجهیز اصلی مورد نیاز، مواد بسته بندی و نوع خرما	۷
جدول (۳): ماشین آلات و تجهیزات اصلی مورد نیاز	۸
جدول (۴): ماشین آلات و تجهیزات جانبی	۸
جدول (۵): هزینه مواد اولیه تولید محصول	۹
جدول (۶): مدیریت و منابع انسانی	۹
جدول (۹): میزان تولید خرما در کل کشور و استان خوزستان طی سال های ۱۳۹۰ الی ۱۴۰۰	۱۱
جدول (۹): میزان تولید خرما در کشور به تفکیک استان در سال ۱۴۰۰	۱۱
جدول (۹): واحدهای فعال در حوزه درجه بندی و بسته بندی و صنایع فرآوری خرما به تفکیک استان در سال ۱۴۰۰	۱۲
جدول (۹): صادرات خرما در سال های ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰	۱۳
جدول (۱۳): جدول زمان بندی اجرای طرح	۱۴
جدول (۱۴): برآورد هزینه ها	۱۵
جدول (۱۵): برآورد سرمایه گذاری ثابت (هزینه های سرمایه ای)	۱۵
جدول (۱۶): برآورد سرمایه در گردش (هزینه های تولیدی)	۱۶
جدول (۱۷): جزئیات هزینه های قبل از بهره برداری (مخارج پیش از تولید)	۱۶
جدول (۱۸): درآمدهای پروژه در ۵ سال اول پس از بهره برداری	۱۷
جدول (۱۹): افق برنامه ریزی طرح / پروژه	۱۷
جدول (۲۰): پیش بینی نقطه سر به سر فعالیت طرح	۱۸
جدول (۲۱): شاخص های بازدهی پروژه	۱۹
جدول (۲۲): جدول آنالیز حساسیت (درصد تغییرات IRR ناشی از تغییر در درآمد فروش، دارایی های ثابت و هزینه های عملیاتی)	۲۰
جدول (۲۳): خلاصه مباحث اقتصادی پروژه	۲۱
جدول (۲۴): نرخ ارز	۲۲
جدول (۲۵): سرمایه (ثابت) ارزی مورد نیاز	۲۲

فهرست اشکال و تصاویر

شکل (۱): نقشه موقعیت استان در کشور	۴
شکل (۲): نقشه موقعیت شادگان در خوزستان	۴
شکل (۳): نقشه تقسیمات سیاسی استان خوزستان	۴
شکل (۴): نقشه موقعیت پیشنهادی پروژه	۵
شکل (۵): تصویر شهرک صنعتی شادگان	۵
شکل (۶): نقشه راه های دسترسی به پروژه	۵
شکل (۷): تصویر انواع خرما	۶
شکل (۸): نمودار درصد تغییرات IRR ناشی از تغییر در درآمد فروش، دارایی های ثابت و هزینه های عملیاتی	۲۰

۱- موقعیت طرح

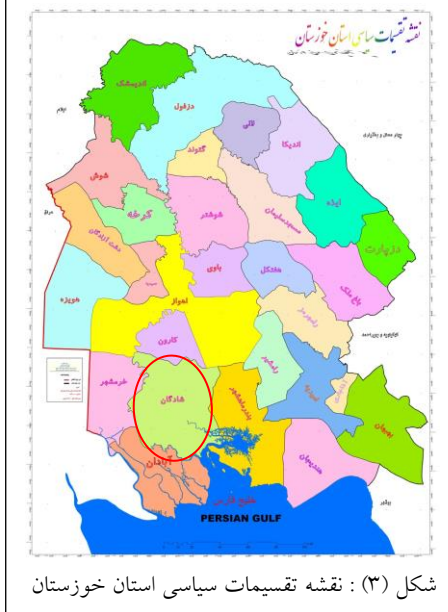
۱-۱- استان



شکل (۱): نقشه موقعیت استان در کشور



شکل (۲): نقشه موقعیت شادگان در خوزستان



شکل (۳): نقشه تقسیمات سیاسی استان خوزستان

استان خوزستان در جنوب‌غربی ایران (در محدوده ۴۷ درجه و ۴۲ دقیقه تا ۵۰ درجه و ۳۹ دقیقه طول شرقی از نصف النهار گرینویچ و ۲۹ درجه و ۵۸ دقیقه تا ۳۲ درجه و ۵۸ دقیقه شمالی از خط استوا) قرار دارد. مساحت این استان ۶۳،۲۳۸ کیلومتر مربع است و با جمعیتی معادل ۴،۹۹۴ هزار نفر در سال ۱۴۰۰، (بعد از استان‌های تهران، خراسان رضوی، اصفهان و فارس) پنجمین استان پرجمعیت ایران محسوب می‌شود. شهر اهواز مرکز استان خوزستان و در فاصله ۸۸۰ کیلومتری شهر تهران واقع شده است. این استان از شمال غربی با استان ایلام، از شمال با استان لرستان، از شمال شرقی و شرق با استان‌های چهارمحال و بختیاری و کهگیلویه و بویراحمد؛ از جنوب با خلیج فارس (به طول ۳۳۰ کیلومتر) و از غرب با کشور عراق (به طول ۳۳۰ کیلومتر) هم‌مرز است. موقعیت استقرار خوزستان در غرب رشته کوه‌های زاگرس و وسعت جلگه آن و هم‌مرز بودن با عراق و خلیج فارس و دوری با سایر مراکز استان‌ها این استان را در یک وضعیت استراتژیکی قرار داده است.

۱-۲- شهرستان

بر اساس آخرین تقسیمات کشوری سال ۱۴۰۱ وزارت کشور، استان خوزستان دارای ۲۹ شهرستان، ۷۰ بخش، ۱۴۵ دهستان و ۹۰ شهر و ۳ فرمانداری ویژه می‌باشد. آخرین تقسیمات سیاسی استان به شرح شکل (۳) آمده است. شهرستان شادگان یکی از شهرستان‌های استان خوزستان به مرکزیت شهر شادگان می‌باشد که در فاصله ۷۰ کیلومتری اهواز واقع شده است. شهرستان شادگان دارای سه بخش «مرکزی»، «دارخوین» و «خنافره» و سه شهر «دارخوین»، «خنافره» و «شادگان» و هشت دهستان است.

شهرستان شادگان با جمعیتی بالغ بر ۱۴۰ هزار نفر، حدود ۳ درصد جمعیت استان را در خود جای داده است. شهر شادگان در جنوب استان خوزستان واقع شده است. این شهرستان از شمال به شهرستان اهواز، از شرق به شهرستان بندر ماهشهر، از غرب به شهرستان خرمشهر و از جنوب به شهرستان آبادان محدود می‌شود. شادگان در ارتفاع ۵ متری از سطح دریا قرار دارد. همچنین دارای آب و هوای گرم و مرطوب است که سبب رواج محصولات گرمسیری در این ناحیه شده است. گندم، جو، خرما، صیفی جات و برنج از عمده‌ترین و مهم‌ترین محصولات کشاورزی منطقه به‌شمار می‌روند. همچنین بخش عمده‌ای از محصول خرماي کشور از این منطقه تامین می‌گردد؛ دامداری نیز در این شهرستان رواج داشته و انواع فراورده‌های لبنی و تولیدات دامی مانند لبنیات، پشم و پوست از محصولات دامی این شهرستان می‌باشد. شهرستان شادگان در یکی از مناطق نفت‌خیز ایران قرار دارد که حدود پنج درصد تولید نفت کل ایران از حوزه نفتی این منطقه استخراج می‌شود. صنایع خصوصی و

دولتی در شادگان در حال گسترش هستند. صنعت فولاد شادگان زیر مجموعه شرکت فولاد خوزستان است. نیروگاه هسته‌ای دارخوین یکی از نیروگاه‌های واقع در دارخوین شادگان است. بندر شادگان به عنوان هفتمین بندر تجاری استان خوزستان است. شایان ذکر است؛ جاذبه‌های تاریخی نیز در کنار جاذبه‌های طبیعی نظیر تالاب بین‌المللی شادگان بر اهمیت این شهر افزوده است.^۱

۱ - از اماکن زیارتی و تفریحی شهرستان شادگان به اردوگاه دارخوین، پارک دولت، پارک ملت، پارک سید محمود موسوی نیا، پارک جزیره، پارک شقایق، اسکله خور دورق، اسکله بندر شادگان (ابوخضیر)، روستای صراخیه (معروف به ونیز ایران) اشاره می‌گردد. همچنین قدمگاه حضرت عباس نیز در این شهر وجود دارد. از جمله آثار باستانی و مشاهیر شادگان می‌توان به منطقه قطرانی، روستای مدینه، ابن سکیت الدورق، ملافاضل سکرانی، شیخ‌هاشم الکعبی الدورقی، علی‌ابن مهزیار اهوازی (دورقی)، دکتر حسین عساکره دانشمند علم جغرافیا و ... اشاره کرد.

۲- موقعیت پروژه

محل استقرار این طرح در شهرک صنعتی شادگان و به مساحتی حدود ۱۱،۰۰۰ متر مربع پیشنهاد می گردد. این شهرک در ۹ کیلومتری شهر شادگان و در محور شادگان- بندر امام واقع شده است. مطابق قوانین و مقررات، اخذ زمین در این محل نیاز به مجوزهای صنعت، معدن و تجارت و موافقت شرکت شهرک های صنعتی استان خوزستان و تأییدیه محیط زیست شهرستان شادگان دارد. دلیل این انتخاب نیز بالا بودن سطح زیر کشت خرما و میزان تولید این محصول در این شهرستان است. در سال ۱۳۹۹ شهرستان شادگان با تولید ۷۳،۰۰۰ تن خرما ۳۷ درصد خرماي استان خوزستان را تولید نموده است. پس از شادگان شهرستان آبادان با تولید ۳۳ درصد خرماي استان در رده دوم قرار دارد. شایان ذکر است؛ در حال حاضر از ۱۰ واحد فعال بسته بندی خرما در استان، تعداد ۴ واحد در شهرستان شادگان مستقر می باشد.

۲-۱- دسترسی به زیرساخت ها

در حال حاضر زیر ساخت های آب و برق و گاز در این شهرک صنعتی وجود دارد. به لحاظ دسترسی به راه های مواصلاتی این شهرک در



شکل (۴): نقشه موقعیت پیشنهادی پروژه

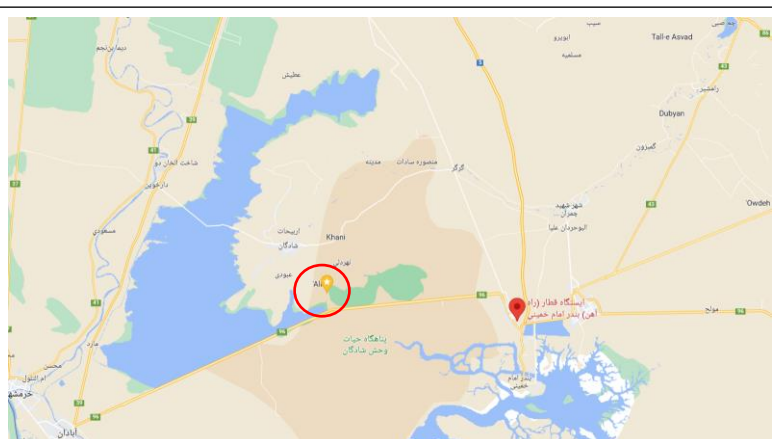


شکل (۵): تصویر شهرک صنعتی شادگان

موقعیت مناسب قرار دارد. این محل در فاصله ۳.۵ کیلومتری بزرگراه آبادان - بندر امام خمینی قرار دارد. همچنین این شهرک در فاصله ۴۵ کیلومتری بندر امام خمینی و ۳۸ کیلومتری ایستگاه راه آهن بندر امام خمینی قرار دارد. فرودگاه شادگان نیز در فاصله ۱۴.۵ کیلومتری محل قرار دارد.

جدول (۱): دسترسی به زیرساخت ها

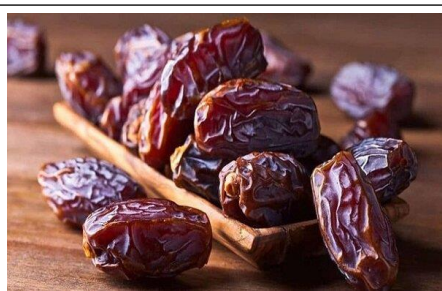
ردیف	زیرساخت مورد نیاز	فاصله تا محل پروژه (کیلومتر)	محل تأمین زیرساخت
۱	آب	۰	شهرک صنعتی شادگان
۲	برق	۰	شهرک صنعتی شادگان
۳	گاز	۰	شهرک صنعتی شادگان
۴	مخابرات	۰	شهرک صنعتی شادگان
۵	راه اصلی	۱	محور شادگان بندر امام
۶	راه فرعی	۰.۴	راه های مواصلاتی شهرک صنعتی
۷	فرودگاه	۱۴.۵	فرودگاه شادگان
۸	بندر	۴۵	بندر امام خمینی
۹	ایستگاه راه آهن	۳۸	ایستگاه راه آهن بندر امام خمینی



شکل (۶): نقشه راه های دسترسی به پروژه

۳- مشخصات فنی طرح

۳-۱- محصول



شکل (۷): تصویر انواع خرما

خرما یکی از قدیمی ترین میوه های کشت شده توسط انسان است که در مناطق گرمسیری و نیمه گرمسیری نظیر استان های خوزستان و بوشهر پرورش می یابد؛ سابقه کشت خرما در ایران به سه هزار سال پیش برمی گردد. خرما به عنوان یکی از غنی ترین میوه ها از نظر دارا بودن میزان زیادی آنتی اکسیدان و فیبر، مقدار قابل توجهی از انواع وی تأمین ها و انواع مواد معدنی شناخته می شود و به همین دلیل نه تنها در ایران بلکه در اغلب کشورهای دنیا جایگاه مهمی در رژیم غذایی دارد؛ خرما به دلیل دارا بودن شکر زیاد، منبعی خوبی برای دریافت انرژی است. خرما می تواند به عنوان یک ماده غذایی منحصربه فرد محسوب شود. همچنین می تواند نقش مهمی در تغذیه و سلامتی انسان به دلیل طیف گسترده ای از اجزای مواد مغذی مهم داشته باشد؛ همچنین به عنوان یک غذای سالم در رژیم غذایی انسان مفید بوده است. خرما در صنایع غذایی یک افزودنی نسبتاً ارزان و قابل دسترس است. دانه خرما به دلیل داشتن فیبر و ترکیبات آنتی اکسیدانی با ارزش بوده و می تواند به عنوان مکمل فیبر و آنتی اکسیدان در صنایع دارویی و داروسازی به کار برده شود.

خرما به دلیل داشتن فواید غیرقابل شمارش آن، جایگاه به خصوصی بین مردم جهان پیدا کرده است. ارزش غذایی این محصول کشاورزی به واسطه مواد قندی طبیعی مانند گلوکز، ساکاروز، فروکتوز، آهن، فیبر و پروتئین گیاهی، بسیار زیاد است؛ به همین دلیل مصرف خرما در جهان از اهمیت بالایی برخوردار است. خرما علاوه بر ارزش غذایی به عنوان یکی از محصولات اساسی و استراتژیکی دارای اهمیت تجاری و اقتصادی نیز می باشد. خرما تنها در شرایط آب و هوایی گرم و خاصی به عمل می آید و ایران دارای شرایط آب و هوایی مناسب برای کشت آن می باشد. میوه خرما به دلیل دارا بودن مواد قندی فراوان و ارزش غذایی بالا، علاوه بر مصرف تازه خوری، به عنوان غذای اصلی مردم در مناطق محروم محسوب می شود و همچنین در مواقع اضطراری مانند وقوع حوادث غیرمترقبه مورد استفاده قرار می گیرد. بخشی از خرما در صنایع غذایی به مصرف رسیده، بخشی صادر شده و بخشی دیگر به عنوان ضایعات به مصرف خوراک دام می رسد.

به طور کلی مصارف ارقام مختلف خرما با توجه به کیفیت آن ها مشخص می شود. بعضی از ارقام به دلیل دارا بودن بافت نرم برای تازه خوری مناسب هستند و کاربرد برخی دیگر به دلیل کیفیت متوسط، داشتن شیره فراوان و عناصر مختلف در صنایع تبدیلی برای تهیه شیره، قند مایع، الکل، سرکه، آرد خرما و خمیر آن می باشد. همچنین

ارقامی که دارای هسته های درشت، کلاhek بزرگ، پوست ضخیم و بافت کم گوشت هستند و به عنوان خرما درجه ۳ و ۴ (ضایعات) معرفی می شوند برای تهیه خوراک دام مناسب می باشند.

کیفیت و تنوع خرما در ایران بسیار منحصربه فرد است و به همین دلیل اغلب کشورهای بزرگ مانند روسیه، مالزی، اندونزی، هند و چین خرما را خریداری می کنند. بر اساس اطلاعات موجود از انواع خرماهای تولید شده در جهان بالغ بر ۹۳ نوع خرما در ایران تولید شده که نزدیک به ۱۲ نوع از این خرماها به بازارهای خارجی صادر می شوند. نزدیک به ۱۶ مورد از آن ها در بازار داخلی توزیع می شوند و برخی دیگر تنها به صورت محلی شناخته شده هستند.

۱۴ نوع خرما محبوبی که صادرات زیادی دارند و بسیار پر مصرف هستند عبارتند از: خرما مجول، خرما پیارم، خرما دجلت نور (دگلت نور)، خرما مضافتی، خرما برخی، خرما خاخام، خرما توری، خرما استعمران، خرما دیری، خرما حلاوی، خرما سوکاری، خرما خدری، خرما زاهدی و خرما صفوی.

۳-۲- نیازهای طرح

۳-۲-۱- فضا و زیرساخت‌های مورد نیاز

برای فرآوری و بسته‌بندی خرما زمینی در شهرک صنعتی شادگان به مساحت ۱۱,۰۰۰ مترمربع و زیر بنای ساختمانی (سوله تولید و سایر ساختمان‌ها) بالغ بر ۳,۷۵۰ متر نیاز می‌باشد. مشخصات زمین، ساختمان‌های اصلی و سایر ساختمان‌های جانبی مورد نیاز و سرمایه‌گذاری در آن‌ها به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول (۲): سرمایه‌گذاری طرح در زمین، محوطه‌سازی و ساختمان

ردیف	شرح / نام مستحقات	توضیحات	سرمایه‌گذاری مورد نیاز طرح		جمع هزینه (میلیون ریال)
			مقدار / مترمربع مورد نیاز	قیمت واحد خرید / ساخت (به ریال)	
۱	زمین به ابعاد ۲۷۵ * ۴۰	خوزستان- شهرستان شادگان - شهرک صنعتی شادگان	۱۱,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۲,۰۰۰
۲	عملیات محوطه سازی	به شرح محاسبات	۷,۰۰۰	۴,۴۱۴,۲۸۶	۳۰,۹۰۰
۳	ساختمانی و ساز	سوله تولید (ارتفاع ۶-بهداشتی)	۲,۱۶۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱۶,۰۰۰
		ساختمان اداری و مدیریت مرکزی	۳۰۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۰۰۰
		ساختمان کارگری و پشتیبانی (رستوران و رختکن و نمازخانه، حمام و سرویس بهداشتی)	۳۰۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۰۰۰
		ساختمان تأسیسات آب و برق و گاز	۴۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰
		ساختمان نگهداری و سرایداری	۵۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰
		سایر ساختمان‌ها (سردخانه، آزمایشگاه و انبار)	۹۰۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۲,۰۰۰
		جمع	-	-	۳۸۷,۵۰۰

۳-۲-۲- تجهیزات و ماشین‌آلات

خرما بایستی با توجه به شرایط محصول (فساد پذیری)، میزان رطوبت و نوع خرما در بسته‌بندی مناسب به بازار عرضه شود. در طرح حاضر به منظور تنوع بخشی به سبد محصول انواع بسته‌بندی‌های متعارف و جدید، مد نظر قرار گرفته است.

جدول (۳): انواع محصولات، تجهیز اصلی مورد نیاز، مواد بسته‌بندی و نوع خرما

ردیف	نوع خرما/ بسته‌بندی	نام دستگاه مورد نیاز	انواع خرما قابل بسته‌بندی	مواد بسته‌بندی
۱	خرما (یک کیلویی - بسته‌بندی وکیوم)	Automatic Vacuum Packing Machine	گنتار- خاصویی و کیکاب - ربی - مرداسنگ - سایر (استعمران) - دگلک نور خضراوی	نایلون وکیوم - بربر - چاپ هلیوگرام
۲	خرما (۵۰۰ گرمی - بسته‌بندی ترموفرمینگ)	Automatic Vacuum Thermoforming Packing Machine (Gas Fill- Seal, Cut)	ربی - کیکاب - مضافتی - کلوت - سایر - دیری - شاهانی - خاصویی - حلاوی	ظرف یکبار مصرف و فیلم ترموفرمینگ با قابلیت تولید همزمان ظروف یکبار مصرف در دستگاه
۳	خرما بسته‌بندی (۴۰۰ گرمی پاکت فیلم)	Fill and Vertical Bagher VFFS Form Seal Machine	زاهدی، پیارم، ربی گنتار - دیری - حلاوی	پاکت فیلم ۳۰*۲۰ - نوع فیلم بربر، نوع پاکت ایستاده، پنجره دار رگال دار
۴	خرما (۸۵ گرمی - بسته‌بندی پیلو پک/ تک نفره)	دستگاه بسته‌بندی پیلوپک	مضافتی - حلاوی	فیلم بسته‌بندی - پیلوپک/ تک نفره
۵	خرما (۵۰۰ گرمی - بسته‌بندی کادویی - فانتزی و انتیک)	میز استیل، نوار نقاله بازدید	گنتار- پیارم - مجول - پنجه عروس - امبرا	کارتن، جعبه فازی، جار شیشه ای و یا پلاستیک شفاف
۶	خرما (بسته‌بندی کارتن و نایلون ۶۰۰ گرمی)	میز استیل، نوار نقاله بازدید	گنتار - مضافتی - ربی - سایر - برهی - حلاوی	کارتن - نایلون و کارتن بزرگ

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

جدول (۴): ماشین آلات و تجهیزات اصلی مورد نیاز

ردیف	نام ماشین / تجهیز	سرمایه گذاری مورد نیاز طرح			جمع هزینه (میلیون ریال)
		تعداد	قیمت خرید داخلی	واحد پول	
۱	Machine Automatic Vacuum Packing	۱	۷۰,۰۰۰	یورو	۳۱,۶۰۷
۲	Thermoforming Packing Machine Automatic Vacuum (Gas Fill- Seal, Cut)	۱	۱۴۰,۰۰۰	یورو	۶۳,۳۱۴
۳	Fill and Seal Machine Vertical Bagher VFFS Form	۱	۱۶۸,۰۰۰	یورو	۷۵,۸۵۷
۴	دستگاه بسته بندی پیلویک	۲	۳,۵۰۰	میلیون ریال	۷,۰۰۰
۵	میز استیل، نوار نقاله بازید خط آنتیک	۱	۱,۵۰۰	میلیون ریال	۱,۵۰۰
۶	میز استیل، نوار نقاله بازید خط بسته بندی کارتنی	۱	۱,۵۰۰	میلیون ریال	۱,۵۰۰
۷	سیل و کیوم روتاری نیمه اتوماتیک - پنوماتیک	۱	۶۰۰	میلیون ریال	۶۰۰
۸	دستگاه شست و شوی خرما	۱	۵۰۰	میلیون ریال	۵۰۰
۹	دستگاه میز بازرسی اولیه خرما	۱	۲۰۰	میلیون ریال	۲۰۰
۱۰	دستگاه برس خرما	۱	۳۰۰	میلیون ریال	۳۰۰
۱۱	دستگاه روغن زن خرما	۱	۱۰۰	میلیون ریال	۱۰۰
۱۲	دستگاه خشک کن خرما	۱	۳۵۰	میلیون ریال	۳۵۰
۱۳	دستگاه سورت خرما	۱	۴۵۰	میلیون ریال	۴۵۰
۱۴	دستگاه نخاله گیر خرما	۱	۱۵۰	میلیون ریال	۱۵۰
۱۵	دستگاه تاریخ زن غلطکی	۱	۴,۰۰۰	میلیون ریال	۴,۰۰۰
۱۶	مخازن گاز تحت فشار ۴۰۰ لیتری	۱	۳۰۰	میلیون ریال	۳۰۰
۱۷	کمپرسور باد محک ۱۵ متر مکعب چهار سیلندر سه فاز	۱	۲,۰۰۰	میلیون ریال	۲,۰۰۰
۱۸	نوار نقاله صنعتی مربوط به دستگاه های وکیوم، ترموفرمینگ و بگر	۳	۱,۲۰۰	میلیون ریال	۳,۶۰۰
۱۹	مخازن شیر	۴	۱۵۰	میلیون ریال	۶۰۰
۲۰	سایر تجهیزات اصلی - داخلی	۱	۴,۱۷۱	میلیون ریال	۴,۱۷۱
جمع				-	۱۹۸,۰۰۰

جدول (۵): ماشین آلات و تجهیزات جانبی

ردیف	نام ماشین / تجهیز / ابزار و ...	واحد سنجش	نوع تجهیز	سرمایه گذاری مورد نیاز		جمع هزینه (میلیون ریال)
				تعداد	قیمت واحد (میلیون ریال)	
۱	انشعاب برق / بهای دیماند	kw	تاسیسات	۱۲۰	۶	۷۲۰
۲	انواع کابل برق	m	تاسیسات	۳۰۰	۴۰	۱,۲۰۰
۳	تجهیزات برقی سیستم روشنایی	عدد	تاسیسات	۱۰۰	۴۰	۴,۰۰۰
۴	هزینه تابلوها و تجهیزات برقی مربوطه	عدد	تاسیسات	۲۸	۳۲۰	۸,۹۶۰
۵	انشعاب آب	-	تاسیسات	۱	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰
۶	سایر تجهیزات انتقال آب	عدد	تاسیسات	۱	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰
۷	تجهیزات آتش نشانی، ایمنی و بهداشت و ...	کپسول	تاسیسات	۲۰	۳۰	۶۰۰
۸	لوله کشی گاز	m	تاسیسات	۲۵۰	۵	۱,۲۵۰
۹	انشعاب گاز	-	تاسیسات	۱	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰
۱۰	آبگرمکن و شوفاژ	دستگاه	تاسیسات	۳	۳۵۰	۱,۰۵۰
۱۱	تجهیزات تهویه هوا	فن	تاسیسات	۶	۳۶	۲۱۶
۱۲	کولر گازی	Set	تاسیسات	۵	۱,۰۰۰	۵,۰۰۰
۱۳	کولر آبی	Set	تاسیسات	۳	۳۰۰	۹۰۰
۱۴	بخاری گازی	ton	تاسیسات	۸	۱۵۰	۱,۲۰۰
۱۵	بخاری صنعتی	دستگاه	تاسیسات	۱	۲۵۰	۲۵۰
۱۶	چک پالت ۲.۵ تن باسکول دار	دستگاه	وسایط نقلیه	۵	۳۶۰	۱,۸۰۰
۱۷	لیفتراک ۳ ton	دستگاه	وسایط نقلیه	۰	۱۷,۵۰۰	۰
۱۸	وانت	دستگاه	وسایط نقلیه	۱	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰
۱۹	سواری	دستگاه	وسایط نقلیه	۱	۵,۰۰۰	۵,۰۰۰
۲۰	ابزار آلات و تجهیزات کارگاهی و آزمایشگاهی	دستگاه	تجهیزات آزمایشگاهی و کارگاهی	۱	۴,۰۰۰	۴,۰۰۰
۲۱	سایر تجهیزات ایمنی و سیستم دوربین مدار بسته	Set	تاسیسات	۱	۱,۲۰۰	۱,۲۰۰
۲۲	وسایل اداری	Set	تجهیزات اداری	۱۲	۷۰۰	۸,۴۰۰
۲۳	وسایل رستوران	Set	تجهیزات اداری	۲۸	۳۰	۸۴۰
۲۴	وسایل درمانگاهی	Set	تجهیزات اداری	۱	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰
۲۵	سایر تاسیسات جانبی	-	تاسیسات	۱	۱,۹۱۴	۱,۹۱۴
جمع				-	-	۶۲,۰۰۰

۳-۲-۳- مواد اولیه

مواد اولیه شامل انواع خرما و مواد بسته بندی است. خرمای تولیدی در کشور از گونه های مختلفی است. لیکن چند گونه خاص فقط در استان خوزستان به عمل می آید. این گونه ها عمدتاً شامل استعمران (سایر) کبکاب، مضافتی و خاصویی است. بسته بندی های مدنظر در طرح حاضر بر تکیه بر انواع خرمای تولیدی در استان خوزستان تعیین شده است. البته این موضوع در نظر گرفته شده که خرمای مورد نیاز بتواند از سایر استان ها نظیر بوشهر، کرمان و سیستان و بلوچستان نیز تأمین شود.

جدول (۶): هزینه مواد اولیه تولید محصول

ردیف	شرح / عنوان	محصول	مقدار تولید در حداکثر عملی	واحد سنجش محصول	میانگین قیمت واحد خرید (ریال)	واحد خرید	مقدار مصرف	واحد ضریب مصرف	مقدار مصرف در ظرفیت اسمی (میلیون ریال)	هزینه مواد اولیه در حداکثر ظرفیت اسمی (میلیون ریال)
۱	خرما	خرما (یک کیلویی - بسته بندی وکیوم)	۶۳۰,۰۰۰	کیلوگرم	۲۵۰,۰۰۰	تن	٪۱۱۰	درصد	۶۹۳,۰۰۰	۱۷۳,۲۵۰
۲	خرما	خرما (۵۰۰ گرمی - بسته بندی ترموفرمینگ)	۲,۸۰۰,۰۰۰	کیلوگرم	۳۰۰,۰۰۰	تن	٪۱۱۰	درصد	۳,۰۸۰,۰۰۰	۹۲۴,۰۰۰
۳	خرما	خرما بسته بندی (۷۰۰ گرمی پاکت فیلم)	۱,۰۵۰,۰۰۰	کیلوگرم	۳۵۰,۰۰۰	تن	٪۱۱۰	درصد	۱,۱۵۵,۰۰۰	۴۰۴,۲۵۰
۴	خرما	خرما (۸۰۵ گرمی - بسته بندی پیلو پک / تک نفره)	۱۷۵,۰۰۰	کیلوگرم	۳۰۰,۰۰۰	تن	٪۱۱۰	درصد	۱۹۲,۵۰۰	۵۷,۷۵۰
۵	خرما	خرما (۵۰۰ گرمی - بسته بندی کادویی - فانتزی و انتیک)	۶۳,۰۰۰	کیلوگرم	۴۵۰,۰۰۰	تن	٪۱۱۰	درصد	۶۹,۳۰۰	۳۱,۱۸۵
۶	خرما	خرما (بسته بندی کارتن و نایلون ۶۰۰ گرمی)	۱۸۲,۰۰۰	کیلوگرم	۳۰۰,۰۰۰	تن	٪۱۱۰	درصد	۲۰۰,۲۰۰	۶۰,۰۶۰
۷	مواد بسته بندی محصول خرما (یک کیلویی - بسته بندی وکیوم) شامل نایلون وکیوم	خرما (یک کیلویی - بسته بندی وکیوم)	۶۳۰,۰۰۰	بسته	۵۰,۰۰۰	بسته	۱	عدد	۶۳۰,۰۰۰	۳۱,۵۰۰
۸	مواد بسته بندی محصول خرما (۵۰۰ گرمی - بسته بندی ترموفرمینگ) شامل ظرف یکبار مصرف و فیلم ترموفرمینگ	خرما (۵۰۰ گرمی - بسته بندی ترموفرمینگ)	۵,۶۰۰,۰۰۰	بسته	۸۰,۰۰۰	بسته	۱	عدد	۵,۶۰۰,۰۰۰	۴۴۸,۰۰۰
۹	مواد بسته بندی محصول خرما (بسته بندی (۷۰۰ گرمی پاکت فیلم) شامل پاکت فیلم ۳۰*۲۰ - ایستاده، پنجره دار رگال دار)	خرما بسته بندی (۷۰۰ گرمی پاکت فیلم) شامل پاکت فیلم ۳۰*۲۰ - ایستاده، پنجره دار رگال دار	۱,۵۰۰,۰۰۰	بسته	۶۰,۰۰۰	بسته	۱	عدد	۱,۵۰۰,۰۰۰	۹۰,۰۰۰
۱۰	مواد بسته بندی محصول خرما (۸۰۵ گرمی - بسته بندی پیلو پک / تک نفره) شامل فیلم بسته بندی - پیلوپک / تک نفره	خرما (۸۰۵ گرمی - بسته بندی پیلو پک / تک نفره)	۲۱,۲۹۵,۷۷۵	بسته	۱,۲۰۰	بسته	۱	عدد	۲۱,۲۹۵,۷۷۵	۲۵,۵۵۵
۱۱	مواد بسته بندی محصول خرما (۵۰۰ گرمی - بسته بندی کادویی - فانتزی و انتیک) شامل کارتن، جعبه فلزی، جار شیشه ای و یا پلاستیک شفاف	خرما (۵۰۰ گرمی - بسته بندی کادویی - فانتزی و انتیک)	۱۲۶,۰۰۰	بسته	۱۵۰,۰۰۰	بسته	۱	عدد	۱۲۶,۰۰۰	۱۸,۹۰۰
۱۲	مواد بسته بندی محصول خرما (بسته بندی کارتن و نایلون ۶۰۰ گرمی) شامل کارتن - نایلون و کارتن بزرگ	خرما (بسته بندی کارتن و نایلون ۶۰۰ گرمی)	۳۰۳,۳۳۳	بسته	۵۰,۰۰۰	بسته	۱	عدد	۳۰۳,۳۳۳	۱۵,۱۶۷
۱۳	کارتن بسته بندی و شرینگ	تمامی محصولات	-	-	۱۷۰,۰۰۰	عدد	-	عدد	۹,۹۴۷	۱,۶۹۱
جمع										۲,۲۸۱,۳۰۸

۳-۲-۴- مدیریت و منابع انسانی

برای فرآوری و بسته بندی خرما به تعداد ۵۶ نفر نیروی انسانی در بخش تولید و مدیریت و پشتیبانی به شرح جدول (۷) نیاز خواهد بود.

جدول (۷): مدیریت و منابع انسانی

ردیف	سطح مهارت	تعداد	میانگین حقوق پایه (ریال)
۱	متخصص	۱۴	۱۷۲,۸۵۷,۱۴۳
۲	ماهر	۳	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	غیر ماهر	۳۹	۸۷,۶۹۲,۳۰۸

تعداد نیروی کار ماهر مستقیم مورد نیاز:	۳	نفر
تعداد نیروی کار غیر ماهر مستقیم مورد نیاز:	۳۹	نفر
تعداد نیروی متخصص مستقیم مورد نیاز:	۱۴	نفر
جمع	۵۶	نفر

۴- مالکیت و مجوزهای قانونی

۴-۱- مالکیت زمین

محل مناسب برای اجرای طرح شهرک صنعتی شادگان می باشد. حق بهره برداری از زمین در شهرک صنعتی مذکور معادل ۲,۰۰۰,۰۰۰ 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 ۳-۴ اقدام نمایند.

۴-۲- مالکیت معنوی و امتیازها

به منظور فرآوری و بسته بندی خرما نیاز به استفاده از دانش بالایی نیست و خرما و سایر محصولات مشابه (نظیر میوه های خشک) 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 ۱۶۲۱۷، ۲۳۸۱، ۵۹۹۸ باشد. همچنین پیشنهاد می گردد؛ فرآوری و بسته بندی خرما تحت برند ثبت شده در اداره ثبت علائم، اختراعات و مالکیت صنعتی بوده و فعالیت های برند سازی و تبلیغات در نظر گرفته شود.

۴-۳- مجوزهای قانونی

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

۵- بررسی بازار و رقابت

۵-۱- معرفی بازار هدف

افزایش روزافزون جمعیت در دنیا، مسئله تأمین مواد غذایی را به عنوان یکی از مشکلات بزرگ در آورده است. کارشناسان مواد غذایی همواره در پی یافتن محصولاتی با ارزش غذایی بالا و سطح تولید مناسب هستند. در بین محصولات کشاورزی، خرما از جمله محصولاتی است که از دیرباز دارای اهمیت خوراکی بوده و علاوه بر ارزش غذایی در زمره مواد غذایی تجاری است. آمار وزارت جهاد کشاورزی کشور نشان می دهد که تولید خرما طی سال های ۱۳۹۰ الی ۱۴۰۰ از یک روند صعودی برخوردار بوده است.

جدول (۸): مقدار تولید خرما در کل کشور و استان خوزستان طی سال های ۱۳۹۰ الی ۱۴۰۰

سال	مقدار تولید خرما در کشور (هزار تن)	مقدار تولید خرما در استان خوزستان (هزار تن)
۱۳۹۰	۱,۰۲۹,۹۴۰	۱۴۵,۸۰۵
۱۳۹۱	۱,۰۶۹,۶۵۵	۱۶۹,۱۹۱
۱۳۹۲	۱,۰۱۴,۰۰۶	۱۴۳,۵۵۰
۱۳۹۳	۱,۰۴۲,۲۷۷	۱۴۴,۲۰۰
۱۳۹۴	۱,۰۶۳,۴۶۹	۱۳۸,۴۸۷
۱۳۹۵	۱,۱۶۳,۴۹۵	۱۴۷,۷۷۹
۱۳۹۶	۱,۲۲۳,۱۴۲	۱۶۴,۶۰۹
۱۳۹۷	۱,۲۷۵,۴۳۴	۱۶۳,۰۷۸
۱۳۹۸	۱,۲۳۳,۴۸۷	۱۷۰,۰۳۲
۱۳۹۹	۱,۳۳۵,۶۵۲	۱۹۸,۱۷۹
۱۴۰۰	۱,۴۹۱,۵۲۸	۲۴۴,۲۲۲

در حال حاضر با تولید سالانه ۱.۵ میلیون تن خرما در سطح کشور، ایران را به دومین قطب تولید خرمای جهان پس از مصر تبدیل کرده است؛ همچنین خرما سهم ۶.۷ درصد از کل میزان تولید محصولات باغبانی کشور را دارد. استان های فارس با سهم ۱۹.۶ درصدی، سیستان و بلوچستان با سهم ۱۹.۱ درصدی، کرمان با سهم ۱۷.۶ درصدی و خوزستان با سهم ۱۶.۴ درصدی در رتبه های اول تا چهارم تولیدکنندگان خرمای کشور قرار دارند. این چهار استان جمعاً در حدود ۷۲.۶ درصد از کل خرمای کشور را تأمین می نمایند.

جدول (۹): میزان تولید خرما در کشور به تفکیک استان در سال ۱۴۰۰

استان	میزان تولید (تن)	سهم هر استان (درصد)
فارس	۲۹۱,۷۵۱	۱۹.۶۰٪
سیستان و بلوچستان	۲۸۴,۸۰۶	۱۹.۱۰٪
کرمان	۲۶۲,۶۲۶	۱۷.۶۰٪
خوزستان	۲۴۴,۲۲۲	۱۶.۴۰٪
بوشهر	۱۵۱,۰۳۳	۱۰.۱۰٪
هرمزگان	۱۲۲,۶۸۱	۸.۲۰٪
جنوب استان کرمان	۱۱۷,۹۸۵	۷.۹۰٪
یزد	۱۱,۳۶۴	۰.۸۰٪
خراسان جنوبی	۳,۹۲۸	۰.۳۰٪
اصفهان	۴۴۹	۰.۰۰٪
ایلام	۱۶۵	۰.۰۰٪
سمنان	۱۷۴	۰.۰۰٪
کرمانشاه	۳۶۱	۰.۰۰٪
کهگیلویه و بویراحمد	۶۷	۰.۰۰٪
گیلان	۱۲	۰.۰۰٪
لرستان	۲	۰.۰۰٪
مجموع	۱,۴۹۱,۵۲۶	۱۰۰٪

با توجه به اینکه ایران یکی از بزرگترین تولیدکنندگان خرما در جهان است، توجه به صنعت بسته بندی یکی از الزامات توسعه بازار خرمای ایران در داخل و خارج از کشور است. با انجام فرآوری و بسته بندی خرما، ارزش خرمای کشور در بازارهای جهانی افزایش یافته و بدین وسیله سودآوری خوبی را برای طرح به وجود خواهد آورد.

طبق آمارنامه جهاد کشاورزی در سال ۱۴۰۰ تعداد ۳۷۴ واحد درجه بندی و بسته بندی خرما با ظرفیت اسمی ۵۰۰ هزار تن و تعداد ۹۶ واحد فرآوری خرما با ظرفیت اسمی ۱۴۴۸۵ هزار تن به شرح جدول زیر در حال فعالیت می باشد:

جدول (۱۰): واحدهای فعال در حوزه درجه بندی و بسته بندی و صنایع فرآوری خرما به تفکیک استان در سال ۱۴۰۰

استان	درجه بندی و بسته بندی خرما		صنایع فرآوری خرما	
	تعداد	ظرفیت اسمی (تن)	تعداد	ظرفیت اسمی (تن)
کرمان	۱۰۹	۱۸۸,۸۴۶	۲۵	۲۸,۷۳۰
بوشهر	۷۷	۸۱,۵۶۰	۲۰	۱۱,۷۷۰
هرمزگان	۴۱	۴۳,۲۵۰	۹	۵,۹۹۰
خوزستان	۲۹	۶۲,۰۰۰	۱	۳,۰۰۰
فارس	۲۲	۴۰,۲۷۰	۰	۰
سیستان و بلوچستان	۲۲	۲۱,۸۵۰	۳	۵,۲۳۰
خراسان رضوی	۱۶	۳,۷۵۶	۱	۱,۲۰۰
تهران	۱۳	۱۳,۹۴۰	۳	۴,۴۵۰
جنوب استان کرمان	۷	۹,۱۰۰	۰	۰
مرکزی	۶	۷۰۰	۳	۱,۰۱۵
کرمانشاه	۵	۱,۹۸۰	۴	۲,۲۰۵
یزد	۴	۹۱۰	۵	۳,۲۰۰
خراسان جنوبی	۴	۳۶۵	۵	۱,۹۴۵
اصفهان	۴	۲۲,۹۰۰	۱	۱۰۰
آذربایجان غربی	۳	۲,۱۰۰	۱	۲۰۰
آذربایجان شرقی	۳	۱,۸۰۰	۴	۴۹,۲۰۰
گیلان	۲	۱,۱۰۰	۰	۰
گلستان	۲	۱,۴۰۰	۱	۵۶۰
البرز	۲	۱,۵۵۰	۱	۵۰۰
کهگیلویه و بویراحمد	۱	۴۰۰	۱	۱۵۰
قم	۱	۱۰	۲	۲۱,۳۰۰
خراسان شمالی	۱	۳۵۰	۰	۰
همدان	۰	۰	۳	۱,۱۰۶
لرستان	۰	۰	۰	۰
قزوین	۰	۰	۰	۰
زنجان	۰	۰	۰	۰
چهارمحال و بختیاری	۰	۰	۳	۳,۰۰۰
ایلام	۰	۰	۰	۰
اردبیل	۰	۰	۰	۰
جمع کل	۳۷۴	۵۰۰,۱۳۷	۹۶	۱۴۴,۸۵۱

بسته بندی و فرآوری خرما در استان های خرما خیز، کمتر از حجم تولید خرما در هر استان است. این آمار نشان دهنده آن است که باید در زمینه ایجاد صنایع فرآوری در این استان ها اهتمام بیشتری صورت پذیرد.

خرما به عنوان یکی از مواد غذایی با ارزش، از اقام مهم صادرات غیرنفتی است که در سال های گذشته با احداث واحدهای بسته بندی و فرآوری خرما که به صورت اصولی و علمی طراحی شده است و همچنین با انجام تبلیغات مناسب و وسیع جهت شناساندن محصول خرمای تولیدی ایران در بازارهای بین المللی، روند صادرات صعودی داشته است. عمده صادرات این محصول به کشورهای آلمان، آلبانی، اتریش، آذربایجان، امارات متحده و انگلستان انجام شده است.

ایران دارای شرایط مناسب برای رشد خرما است. این میوه نیمه گرمسیری در کشور ما دارای انواع فراوانی است. خرما پیارم و خرما مضافتی از جمله خرماهای تولیدی ایران هستند که در جهان طرفداران زیادی دارد.

از آنجا که خرید خرما توسط کشورهای اروپایی از ایران همیشگی بوده، اکثریت این کشورها به دنبال کیفیت و طعم خاص و منحصر به فرد خرماهای ایرانی هستند. حجم انبوه و به صورت عمده خرما را خریداری می کنند تا ضمن اینکه جوابگوی نیازهای کشور خودشان باشد، بتوانند به سایر کشورها نیز صادر کنند. کشوری مانند هند بیشترین خرید خرما را از ایران داشته و دارد.

طبق بررسی های فوق از آنجا که خرمای مصرفی خانوارها تنها از تولید داخل تامین می شود و سهم صادرات آن بیشتر از سهم مصرف خانوارها است، با توجه به روند افزایش تولید خرما در کشور، برنامه ریزی برای صادرات این محصول از اهمیت زیادی برخوردار است.

جدول (۱۱): صادرات خرما در سال های ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰

سال	وزن (هزار تن)	ارزش (میلیون دلار)
۱۳۹۹	۳۳۸.۷۴	۲۹۶.۷
۱۴۰۰	۳۴۸.۳۲	۳۰۵.۲۳

مطابق آمارهای رسمی در سال ۱۴۰۰، کشورهای عربستان، الجزایر، مصر و ایران به ترتیب با ۳۵، ۱۸.۱، ۱۵.۳ و ۱۱.۱ کیلوگرم سرانه مصرف خرما، دارای رتبه های اول تا چهارم مصرف سرانه هستند. در حال حاضر با در نظر گرفتن ۱۲ کیلوگرم سرانه مصرف خرما در کشور، مصرف داخلی بیش از یک میلیون تن خواهد بود.

نتیجه گیری بازار: میزان عرضه خرما در جهان کمتر از میزان تقاضای آن است. بنابراین بازار جهانی خرما همیشه خواهان خرما می باشد. از این رو رعایت اصول فرآوری و بسته بندی علمی و استانداردها، می تواند موفقیت بسیار خوبی را نصیب طرح نماید. خرما یکی از اقلام عمده صادرات غیرنفتی و کشاورزی ایران به شمار می آید که علاوه بر ارزآوری برای کشور، از جهت تأمین نیازهای غذایی جامعه به ویژه برای مناطق جنوبی کشور و ایجاد اشتغال و درآمدزایی در مناطق شهری و روستایی حائز اهمیت است. کشور ایران دارای ارقام بسیار متنوعی از خرما است. جمع آوری، فراوری، بسته بندی و توزیع این ارقام می تواند ارزش افزوده بسیار خوبی را برای طرح رقم بزند.

۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون ☐ دارد ☒ ندارد

این طرح ایجاد شده و به منظور حفظ و عمل آوری خرما تولیدی کشور تعریف شده است. مراحل اجرای این پروژه تاکنون پیشرفتی نداشته است.

۷- برنامه عملیاتی و زمان بندی اجرای طرح

اجرای مراحل طرح تا بهره برداری از آن به مدت ۲۴ ماه برنامه ریزی شده است و بهره برداری از طرح از ابتدای سال ۱۴۰۵ پیش بینی شده است. در جدول (۱۲) برنامه زمان بندی طرح ارایه شده است.

جدول (۱۲): جدول زمان بندی اجرای طرح

فعالیت/عملیات اجرایی سال				۱۴۰۲				۱۴۰۳				۱۴۰۴				۱۴۰۵			
فصل				۱	۲	۳	۴	۱	۲	۳	۴	۱	۲	۳	۴	۱	۲	۳	۴
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 آلات								■	■	■	■	■	■	■	■				
تاسیسات								■	■	■	■	■	■	■	■				
استخدام و آموزش کارکنان								■											
تاخیرهای پیش بینی نشده								■											
تولید آزمایشی								■	■	■	■	■	■	■	■				
تولید تجاری								■	■	■	■	■	■	■	■				

۸- برنامه مالی پروژه

۸-۱- برآورد هزینه ها

به طور کلی سرمایه گذاری طرح با توجه به مراحل اجرا و بهره برداری به دو صورت سرمایه گذاری ثابت و سرمایه در گردش اولیه است و سرمایه لازم در دوران قبل از بهره برداری و ایجاد طرح از طریق سرمایه ثابت و سرمایه لازم در دوران بهره برداری از طریق سرمایه در گردش تامین می شود. سرمایه گذاری ثابت طرح شامل هزینه های سرمایه گذاری در زمین، محوطه سازی و ساختمان، ماشین آلات و تجهیزات، تأسیسات، تجهیزات اداری و مخارج پیش از تولید است. این نوع از هزینه ها در ابتدای طرح و قبل از بهره برداری صورت گرفته و در طول عمر طرح با توجه به عمر مفید آن ها مستهلک می شوند. سرمایه در گردش شامل سرمایه مورد نیاز در دوران بهره برداری از طرح است. سرمایه در گردش یک واحد تولیدی عبارت است از مجموعه امکانات، موجودی ها و کار در جریان تکمیل و نیز نقدینگی جهت به کارگیری و بهره برداری از سرمایه گذاری ثابت به منظور حفظ، تداوم و استمرار عملیات مورد نیاز است. تعیین مبنای میزان موجودی ها، 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 سرمایه گذاری مورد نیاز انجام طرح (بر مبنای قیمت سال پایه ۱۴۰۲) برآورد و محاسبه شده است.

جدول (۱۳): برآورد هزینه ها

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	سرمایه گذاری ثابت	۷۱۹,۹۰۰
۲	سرمایه در گردش	۵۸۴,۹۴۱
۳	هزینه سالیانه تولید	۲,۵۳۱,۱۹۰
۴	استهلاک سالیانه سرمایه گذاری	۶۱,۸۱۹
۵	برآورد کل سرمایه مورد نیاز	۱,۳۰۴,۸۴۱
۶	قیمت تمام شده برای واحد محصول (به تفکیک انواع محصول)	-
۷	خرما (یک کیلویی - بسته بندی وکیوم) (ریال/عدد)	۳۶۲,۶۸۱
۸	خرما (۵۰۰ گرمی - بسته بندی ترموفرمینگ) (ریال/عدد)	۵۴۵,۳۰۵
۹	خرما بسته بندی (۷۰۰ گرمی پاکت فیلم) (ریال/عدد)	۵۲۵,۰۸۶
۱۰	خرما (۸۰۵ گرمی - بسته بندی پیلو پک / تک نفره) (ریال/عدد)	۵۳۱,۳۱۸
۱۱	خرما (۵۰۰ گرمی - بسته بندی کادویی - فانتزی و انتیک) (ریال/عدد)	۸۸۹,۱۸۱
۱۲	خرما (بسته بندی کارتن و نایلون ۶۰۰ گرمی) (ریال/عدد)	۴۵۸,۸۸۷

جدول (۱۴): برآورد سرمایه گذاری ثابت (هزینه های سرمایه ای)

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	هزینه خرید زمین	۲۲,۰۰۰
۲	محوطه سازی و بهبود زمین	۳۰,۹۰۰
۳	عملیات عمرانی و احداث ساختمان ها	۳۳۴,۶۰۰
۴	ماشین آلات و تجهیزات تولیدی	۱۹۸,۰۰۰
۵	تجهیزات خدماتی و جانبی	۶۲,۰۰۰
۶	تجهیزات حفاظتی و محیط زیستی	۰
۷	هزینه های سربار	۰
۸	مخارج پیش از تولید به شرح جدول (۱۶)	مطالعات پیش از سرمایه گذاری ۱,۰۲۰
		مدیریت و سازماندهی پروژه ۳۵,۷۷۵
		تحصیل تکنولوژی ۳,۲۰۵
۹	هزینه های پیش بینی نشده	۳۴,۴۰۰
	جمع	۷۱۹,۹۰۰

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 ۹۰ 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 آنها 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 استهلاك) منظور می شود. در طرح حاضر معادل ۳۰ روز در نظر گرفته شده است.

جدول (۱۵): برآورد سرمایه در گردش (هزینه های تولیدی)

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	موجودی مواد	۵۷۰,۳۲۷
۲	کالای در جریان ساخت	۰
۳	کالای ساخته شده	۰
۴	حساب های دریافتنی	۰
۵	موجودی نقد و تنخواه	۱۴,۶۱۴
۶	(حساب های پرداختنی تجاری)	۰
	جمع	۵۸۴,۹۴۱

جدول (۱۶): جزئیات هزینه های قبل از بهره برداری (مخارج پیش از تولید)

ردیف	شرح	توضیحات / مشخصات	جمع هزینه (میلیون ریال)
۱	تأسیس شرکت، ثبت	-	۷۰
۲	هزینه اخذ مجوزها / پروانه تولید	-	۲۰۰
۳	هزینه های مطالعات، مشاوره، تحقیق و توسعه، مسافرت و بازدید و شرکت در نمایشگاه های داخلی و ...	یک و نیم در هزارم هزینه های سرمایه گذاری پروژه	۱,۰۲۰
۴	هزینه های بیمه دارایی ها	معادل ۲ در هزار دارایی های ثابت استهلاك پذیر	۱,۳۶۰
۵	هزینه کارشناسی تأمین مالی، انعقاد قرارداد فاینانس و ...	هزینه کارشناسی ۰.۵ در هزار، سایر موارد ۲.۵ در هزار	۱,۶۳۰
۶	هزینه های نقشه کشی و نظارت عالی	معادل ۲ در هزار هزینه های پیمانی	۱,۱۳۰
۷	سایر	معادل ۷ روز حقوق پرسنل	۲,۰۷۵
		معادل حقوق و دستمزد تعداد ۷ نفر طی ۲۴ ماه	۳۰,۰۷۴
	سایر هزینه ها	۲.۴٪	۱,۳۱۱
	جمع	-	۳۸,۸۷۰

۸-۲- برآورد درآمدها

قیمت عمده فروشی خرمای بسته بندی شده بر اساس محصولات مشابه موجود در بازار کشور و لحاظ حاشیه سود عمده فروشی بدست آمده است. حاشیه سود عمده فروشی برای هر نوع محصول بسته بندی شده با توجه به اطلاعات فعالین این بازار بدست آمده است. بر این اساس (و با توجه به برنامه تولید) مبلغ کل فروش طرح در سال ۱۴۰۵ به قیمت های ثابت سال ۱۴۰۲ معادل ۱۵۶۳ میلیارد ریال پیش بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۳۱۲۴ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت.

جدول (۱۷): درآمدهای پروژه در ۵ سال اول پس از بهره برداری

ردیف	موضوع	فصل ۱	فصل ۲	فصل ۳	فصل ۴	جمع سال ۱	سال ۲	سال ۳	سال ۴	سال ۵
۱	خرما (یک کیلویی - بسته بندی وکیوم)	۳۷	۳۷	۳۷	۳۷	۱۵۰	۲۰۹	۲۶۹	۲۹۹	۲۹۹
۲	خرما (۵۰۰ گرمی - بسته بندی ترموفرمینگ)	۲۲۸	۲۲۸	۲۲۸	۲۲۸	۹۱۰	۱,۲۷۴	۱,۶۳۸	۱,۸۲۰	۱,۸۲۰
۳	خرما بسته بندی (۷۰۰ گرمی پاکت فیلم)	۸۹	۸۹	۸۹	۸۹	۳۵۶	۴۹۹	۶۴۲	۷۱۳	۷۱۳
۴	خرما (۸۰۵ گرمی - بسته بندی پیلو پک / تک نفره)	۱۵	۱۵	۱۵	۱۵	۶۲	۸۶	۱۱۱	۱۲۳	۱۲۳
۵	خرما (۵۰۰ گرمی - بسته بندی کادویی - فانتزی و انتیک)	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۴۰	۵۵	۷۱	۷۹	۷۹
۶	خرما (بسته بندی کارتن و نایلون ۶۰۰ گرمی)	۱۱	۱۱	۱۱	۱۱	۴۶	۶۴	۸۲	۹۱	۹۱
	جمع	۳۹۱	۳۹۱	۳۹۱	۳۹۱	۱,۵۶۳	۲,۱۸۷	۲,۸۱۳	۳,۱۲۴	۳,۱۲۴

۸-۳- مدت زمان بهره برداری پروژه

دوران ساخت و ساز طرح معادل ۲۴ ماه و شروع آن از فروردین سال ۱۴۰۳ در نظر گرفته شده است. مدت زمان بهره برداری از پروژه نیز معادل ۵ سال در نظر گرفته شده است.

جدول (۱۸): افق برنامه ریزی طرح / پروژه

شرح	ماه	سال
زمان بررسی طرح	۱	۱۴۰۲ /
شروع دوران ساخت طرح	۱	۱۴۰۳ /
شروع دوران بهره برداری	۱	۱۴۰۵ /
پایان دوران بهره برداری (مورد بررسی)	۱۲	۱۴۰۹ /

مدت ساخت و ساز / تجهیز تا بهره برداری از طرح (ماه)	دوران بهره برداری اولیه (ماه)	دوران بهره برداری طرح مدت (سال)
۲۴	۱۲	۵

۴-۸- تحلیل نقطه سر به سری

از دید اقتصادی تحلیل نقطه سر به سری تکنیک مهمی است که جهت مطالعه روابط بین هزینه‌ها، درآمد و سود به کار می‌رود و طبق تعریف نقطه سر به سری نقطه‌ای است که در آن بهره‌برداری از طرح نه سود و نه زیان ایجاد می‌کند. به عبارت دیگر تحلیل نقطه سر به سری، نقطه‌ای را تعیین می‌کند که در آن درآمد فروش برابر با هزینه‌های تولید است و بدین ترتیب جهت تجزیه و تحلیل این موضوع که تغییر حجم محصول چه اثری بر سود خواهد داشت مورد استفاده قرار می‌گیرد. در ادامه نقطه سر به سری برای ۱۰۰ درصد ظرفیت عملی (سال ۱۴۰۸ به بعد) محاسبه می‌گردد.

$$\text{نقطه سر به سری ریالی} = \frac{\text{کل هزینه‌های ثابت}}{1 - \frac{\text{کل هزینه‌های متغیر}}{\text{فروش}}} = \frac{F_C}{S - V_C}$$

بهای فروش یک واحد = S تعداد فروش Q = هزینه‌های متغیر یک واحد V_C = هزینه‌های ثابت F_C =

$$\text{نقطه سر به سری ریالی} = \frac{150,663}{1 - \frac{2,383,199}{3,124,450}} = \frac{150,663}{0.257} = 635,059 \text{ میلیون ریال}$$

$$\text{نقطه سر به سری مقداری} = \frac{150,662,672,500}{1,301,312 - 992,586} \approx 488,014 \text{ کیلو}$$

$$\text{نسبت سر به سر} = \frac{635,059}{3,124,450} = 20.3\%$$

جدول (۱۹): پیش‌بینی نقطه سر به سر فعالیت طرح (میلیون ریال)

شرح	بهره برداری ۱۴۰۵	بهره برداری ۱۴۰۶	بهره برداری ۱۴۰۷	بهره برداری ۱۴۰۸	بهره برداری ۱۴۰۹	بهره برداری ۱۴۱۰	بهره برداری ۱۴۱۱
درآمد فروش	۱,۵۶۳,۲۰۰	۲,۱۸۷,۱۴۰	۲,۸۱۲,۸۳۰	۳,۱۲۴,۴۵۰	۳,۱۲۴,۴۵۰	۳,۱۲۴,۴۵۰	۳,۱۲۴,۴۵۰
هزینه‌های متغیر	۱,۲۱۳,۷۵۵	۱,۶۸۱,۵۳۱	۲,۱۴۹,۳۱۴	۲,۳۸۳,۱۹۹	۲,۳۸۳,۱۹۹	۲,۳۸۳,۱۹۹	۲,۳۸۳,۱۹۹
حاشیه سود	۳۴۹,۴۴۵	۵۰۵,۶۰۹	۶۶۳,۵۱۶	۷۴۱,۲۵۱	۷۴۱,۲۵۱	۷۴۱,۲۵۱	۷۴۱,۲۵۱
نسبت حاشیه سود	۲۲	۲۳	۲۴	۲۴	۲۴	۲۴	۲۴
هزینه‌های ثابت	۱۳۲,۲۸۶	۱۳۹,۵۰۸	۱۴۶,۷۳۳	۱۵۰,۳۴۳	۱۴۶,۳۸۹	۱۴۵,۳۱۵	۱۴۵,۳۱۵
ارزش فروش در سربسر	۵۹۱,۷۶۵	۶۰۳,۴۷۶	۶۲۲,۰۴۲	۶۳۳,۷۱۰	۶۱۷,۰۴۴	۶۱۲,۵۱۷	۶۱۲,۵۱۷
نسبت سر به سر	۳۷.۹	۲۷.۶	۲۲.۱	۲۰.۳	۱۹.۷	۱۹.۶	۱۹.۶

• بر مبنای محاسبات کامفار

بر مبنای محاسبات نرم افزار کامفار نقطه سر به سر ریالی با احتساب هزینه‌های عملیاتی و غیرعملیاتی در حد ۶۳۳.۷ میلیارد ریال می‌باشد و در ۲۰.۳ درصد ظرفیت عملی به دست خواهد آمد.

در فرمول فوق‌الذکر نقطه سر به سر از رابطه بین هزینه‌های ثابت و تفاوت قیمت فروش واحد و هزینه‌های متغیر واحد تعیین می‌شود. با توجه به رابطه نقطه سر به سر سه نتیجه عملی از تحلیل آن حاصل می‌گردد:

- هر قدر هزینه‌های ثابت بالاتر باشد نقطه سر به سر نیز بالاتر خواهد بود.
- هر قدر تفاوت بین قیمت فروش واحد و هزینه‌های عملیاتی متغیر بیشتر باشد نقطه سر به سر پایین‌تر خواهد بود و در این حالت هزینه‌های ثابت از طریق تفاوت بین قیمت فروش واحد و هزینه‌های متغیر واحد سریع‌تر جذب می‌شود.
- یک نقطه سر به سر بالا نامناسب است، زیرا شرکت را در مقابل تغییرات سطح تولید (فروش) آسیب‌پذیر می‌سازد.

۸-۵- تحلیل هزینه - فایده

در تحلیل پروژه ها یکی از متداول ترین روش ها نسبت منافع به مخارج (*Cost Ratio-Benefit*) است در این روش نسبت ارزش کنونی منافع احتمالی به ارزش کنونی مخارج بدست می آید. در صورتی که این نسبت بزرگ تر 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 های نقدی = NPV

خالص ارزش فعلی طرح در نرخ تنزیل ۳۰ درصد، بالغ بر ۲۵۷.۵ میلیارد 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 ۳۹.۴ درصد برآورد می شود و در مقایسه با حداقل سود مورد انتظار (*Minimum Attractive Rate of Return*)، مطلوب می باشد.

جدول (۲۰): شاخص های بازدهی پروژه

شاخص / معیار	مقدار	واحد سنجش
ارزش حال کل هزینه دوره اجرا و بهره برداری	۵,۱۲۲,۲۰۸	میلیون ریال
ارزش حال کل درآمد اجرا و بهره برداری	۵,۳۷۹,۶۷۸	میلیون ریال
خالص ارزش فعلی (NPV)	۲۵۷,۴۷۰	میلیون ریال
نسبت درآمد به هزینه (B/C)	۱.۰۵	-
نرخ بازده داخلی (IRR)	۳۹.۴٪	درصد
شاخص سود آوری (PI)	۰.۲۸	ریال به ازای هر یک ریال سرمایه گذاری
دوره بازگشت سرمایه عادی (سال پس از بهره برداری)	۲.۹۲	سال

شاخص سودآوری (*Profitability Index*) نشان می دهد که در ازای هر یک واحد پول که برای طرح سرمایه گذاری می گردد، چه مقدار سود اقتصادی در طول عمر طرح بدست خواهد آمد.

دوره بازگشت سرمایه (*Project Investment Payback Period*) 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 می کشد تا سرمایه گذاری اولیه مورد بازایافت 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 ۲.۵۹ سال پس از بهره برداری (برابر با سال ۱۴۰۷) برآورد می شود.

۸-۶- انجام آنالیز حساسیت پروژه

در تحلیل حساسیت طرح ها (*Sensitivity Analysis*)، درصد تغییرات نرخ بازدهی داخلی طرح (IRR) نسبت به تغییر در برخی پارامترها و متغیرهای اساسی طرح سنجیده می شود. در این طرح تحلیل بر اساس متغیرهای عمده ای چون درآمد فروش هزینه های ثابت طرح و هزینه های عملیاتی طرح صورت می گیرد. در جدول (۲۱) نتایج تحلیل حساسیت صورت گرفته در خصوص متغیرهای درآمد فروش، دارایی های ثابت و هزینه های عملیاتی آمده است.

الف) درآمد فروش

تغییرات در درآمد فروش عمدتاً ناشی از تغییر در دو متغیر میزان فروش برنامه ریزی شده و قیمت فروش محصول است. نتایج تحلیل حساسیت طرح در خصوص درآمد فروش نشان می دهد؛ ۴ درصد افزایش درآمد فروش طرح، نرخ بازدهی داخلی طرح از ۳۹.۴ درصد به ۴۷ درصد افزایش خواهد یافت. بالعکس در صورت ۴ درصد کاهش در درآمد فروش، نرخ بازدهی داخلی طرح به ۳۲ درصد تنزل می یابد.

۱- The period of time required to recover the project investment from net income, measured in years

جدول (۲۱): جدول آنالیز حساسیت (درصد تغییرات IRR ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینههای عملیاتی)

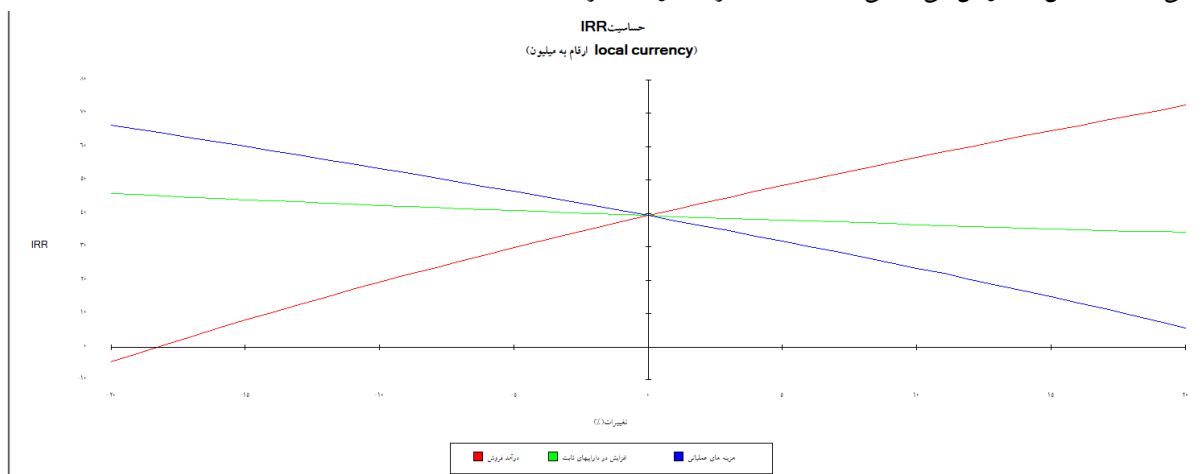
درصد تغییرات	درآمد فروش	هزینه های سرمایه گذاری	هزینه های عملیاتی
-۲۰٪	-۵٪	۴۶٪	۶۶٪
-۴٪	۳۲٪	۴۱٪	۴۵٪
۰٪	۳۹.۴٪	۳۹.۴٪	۳۹.۴٪
۴٪	۴۷٪	۳۸٪	۳۳٪
۲۰٪	۷۲٪	۳۴٪	۶٪

ب) دارایی های ثابت طرح

تغییر در دارایی های ثابت طرح، ناشی از تغییر در هزینه های ثابت سرمایه گذاری اولیه طرح است. نتایج تحلیل حساسیت طرح در قبال تغییرات هزینه های ثابت طرح صورت گرفته است و نشان می دهد؛ در صورت ۲۰ درصد افزایش پیش بینی نشده در هزینه های سرمایه گذاری ثابت طرح، نرخ بازدهی داخلی از ۳۹.۴ درصد به ۳۴ درصد کاهش خواهد یافت. بر عکس در صورت کاهش ۲۰ درصدی در هزینه های سرمایه گذاری ثابت طرح، نرخ بازدهی داخلی طرح افزایش و به ۴۶ درصد خواهد رسید.

ج) هزینه های عملیاتی طرح

هزینه های عملیاتی طرح یکی دیگر از مواردی است که تحلیل حساسیت طرح در خصوص تغییرات آن بسیار ضروری می باشد و می بایستی تغییرات پیش بینی نشده و احتمالی آن را مورد بررسی قرار داد. تغییر در هزینه های عملیاتی طرح عمدتاً ناشی از تغییرات در مقادیر هزینه مواد اولیه، هزینه ملزومات، تغییر در هزینه نیروی انسانی و نهایتاً تغییر در سایر هزینه های سر بار طرح ها می باشد. تغییر این پارامترها می تواند در اثر تغییر ضرائب فنی تولید محصول و یا تغییر در بهای خرید آن ها حادث شود. تحلیل حساسیت صورت گرفته در خصوص طرح حاضر حاکی است؛ در صورت ۴ درصد افزایش در هزینه های عملیاتی طرح نرخ بازدهی طرح به ۳۳ درصد کاهش خواهد یافت. در حالت معکوس در صورتی که مجموع هزینه های عملیاتی طرح ۲۰ درصد کاهش یابد، نرخ بازدهی داخلی طرح به مقدار ۴۵ درصد افزایش خواهد یافت. در نهایت نتایج تحلیل حساسیت طرح نشان می دهد؛ طرح حاضر نسبت به تغییرات در درآمد فروش (تغییر در مقدار فروش و یا قیمت فروش) حساسیت بسیار بالایی از خود نشان می دهد و در این خصوص می بایستی ملاحظات بیشتری صورت گیرد.



شکل (۸): نمودار درصد تغییرات IRR ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه های عملیاتی

همان گونه که ملاحظه می شود، شیب منحنی تغییرات IRR نسبت به تغییرات درآمد فروش در مقایسه سایر آیتم ها بیشتر است و شیب منحنی تغییرات IRR نسبت به تغییرات در دارایی های ثابت کمتر است که نشان دهنده حساسیت بیشتر نرخ بازدهی داخلی طرح نسبت به درآمد فروش و حساسیت کمتر آن نسبت به هزینه های عملیاتی و دارایی های ثابت است.

۸-۷- جمع‌بندی

اجرای طرح با اخذ یک زمین به مساحت ۱۱,۰۰۰ متر مربع و انجام ساخت و ساز در زیر بنایی بالغ بر ۳,۷۵۰ مترمربع برنامه ریزی شده است. کل سرمایه‌گذاری در زمین و ساختمان بالغ بر ۳۸۸ میلیارد ریال و کل سرمایه‌گذاری در تجهیزات اصلی و جانبی بالغ بر ۲۹۲ میلیارد ریال برآورد شده است. کل هزینه‌های قبل از بهره‌برداری نیز بالغ بر ۴۰ میلیارد ریال برآورد می‌شود با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر ۷۲۰ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۵۸۵ میلیارد ریال است. کل سرمایه‌گذاری طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش‌بینی شده است.

فروش طرح در سال ۱۴۰۵ به قیمت‌های ثابت معادل ۱,۵۶۳ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۳,۱۲۴ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۵ معادل ۲۱۷ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می‌یابد و حداکثر به حدود ۵۹۰ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالیانه طرح بالغ ۵۹۶ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۱۸.۲ درصد پیش‌بینی شده است. نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز، ۳۹.۴ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (PBP) بعد از دوزان ساخت و ساز نیز حداکثر ۲.۹۲ سال برآورد می‌گردد. همچنین خالص ارزش فعلی جریانات نقدی طرح (NPV) مثبت بوده و با در نظر گرفتن نرخ بهره انتظاری ۳۰ درصد برابر با ۲۵۷ میلیارد ریال می‌باشد.

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 به دست آمده، اجرای آن توصیه می‌گردد. مباحث اقتصادی طرح به شرح زیر خلاصه شده است.

جدول (۲۲): 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 خرما	بسته بندی انواع خرما (۷۴۹۵۴۱۲۳۶۷)	بسته بندی انواع خرما	۷۰۰۰ تن
طول دوره اجرا (ماه)	کل سرمایه‌گذاری ثابت (میلیون ریال)	سرمایه در گردش سالانه (میلیون ریال)	نیروی انسانی مورد نیاز (نفر)
۲۴	۷۱۹,۹۰۰	۵۸۴,۹۴۱	۵۶
نرخ بازده داخلی IRR (درصد)	خالص ارزش فعلی NPV (میلیون ریال)	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منافع به هزینه B/C
۳۹.۴٪	۲۵۷,۴۷۰	۱,۳۰۴,۸۴۱	۱.۱
دوره بازگشت سرمایه عادی (سال پس از بهره‌برداری)	دوره بازگشت سرمایه دینامیک (سال)	نسبت NPV / شاخص بازدهی (ریال به ازای هر یک ریال سرمایه‌گذاری)	میانگین بازده سرمایه‌گذاری (ROI)
۲.۹	۵.۳	۰.۲۸	۴۰
حداکثر فروش سالیانه (میلیون ریال)	میانگین سود سالانه (میلیون ریال)	میانگین حاشیه سود فروش (درصد)	میانگین گردش دارایی‌ها
۳,۱۲۴,۴۵۰	۴۹۶,۸۱۲	۱۸.۲٪	۱.۴۳

۸-۸- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه

نرخ ارز در زمان ارزیابی به شرح جدول (۲۳) لحاظ شده است. قیمت های خرید و فروش تحت قیمت های بازار قرار دارد و تا حد زیادی تحت تاثیر افزایش نرخ ارز تعدیل می شود. 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 (۲۳) : نرخ ارز

ارز	قیمت واحد	واحد سنجش
دلار (USD)	۴۱۳,۲۰۴	ریال
یورو	۴۵۱,۵۳۱	ریال

- نرخ ارز بانک مرکزی، سامانه معاملات ارزی (ETS) مورخه ۱۴۰۲/۰۵/۲۵

۹- نیازهای سرمایه ای، روش تأمین و تضامین

۹-۱- سرمایه ارزی مورد نیاز

معادل ۳۷۸,۰۰۰ یورو از کل سرمایه گذاری طرح به صورت ارزی است. سرمایه گذاری ارزی طرح به شرح جدول زیر مورد نیاز خواهد بود. پرداخت سرمایه گذاری ارزی در دو سال (۲۴ ماه مطابق با پیشرفت فیزیکی طرح) برنامه ریزی شده است.

جدول (۲۴) : سرمایه (ثابت) ارزی مورد نیاز

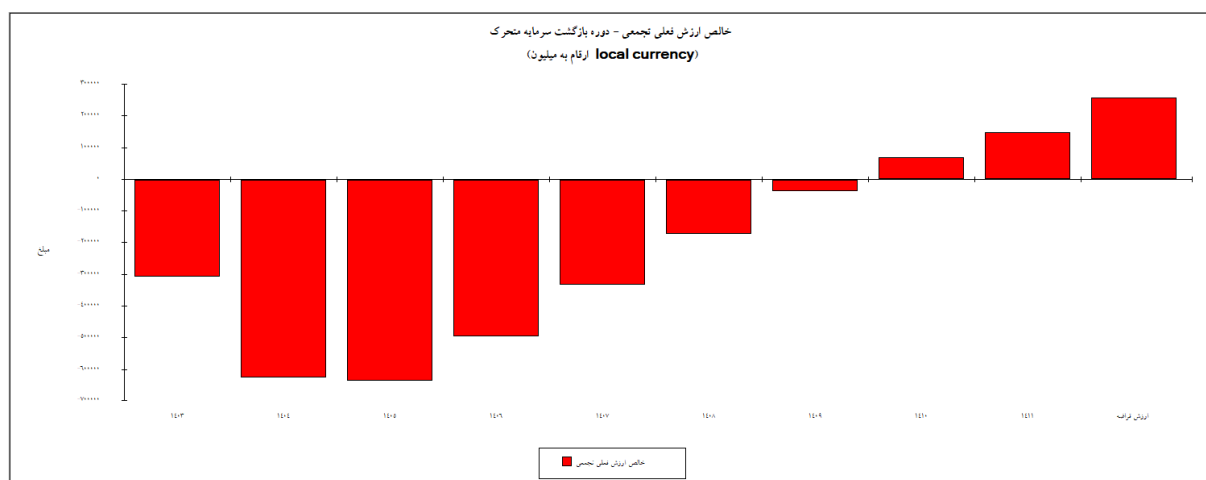
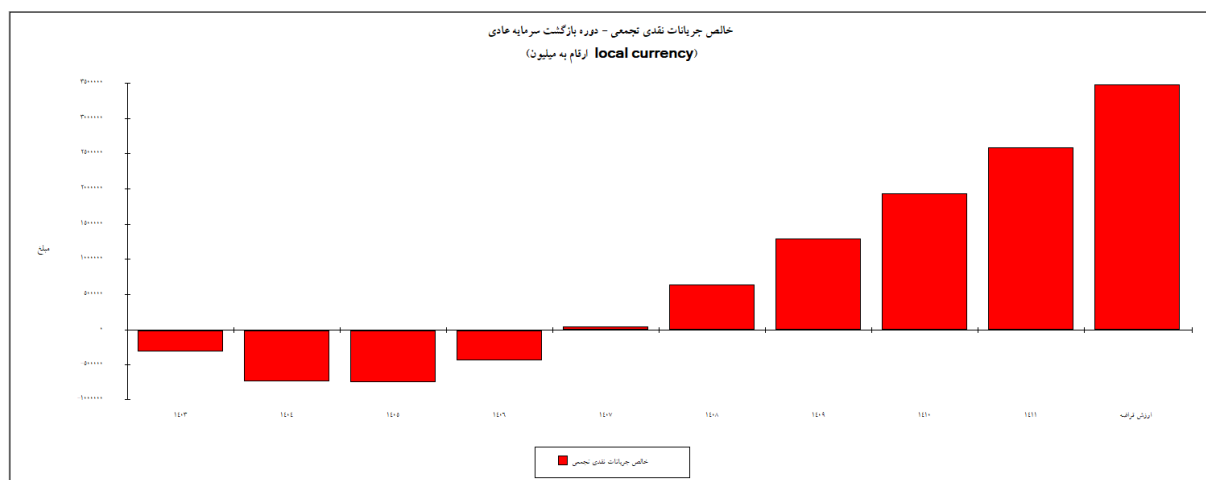
ردیف	سال	میزان ارز مورد نیاز
۱	سال اول (سال ۱۴۰۳)	۷۵,۶۰۰
۲	سال دوم	۳۰۲,۴۰۰
۳	سال سوم	۰
۴	سال چهارم	۰
۵	سال پنجم	۰

۹-۲- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه مورد نیاز

مشارکت در طرح حاضر و تأمین مالی آن به صورت ایجاد یک شرکت در داخل کشور پیش بینی شده است. کل منابع مالی مورد نیاز از طریق آورده سرمایه گذار پیش بینی شده و به منظور اجرای طرح تسهیلات بانک های داخلی لحاظ نشده است.

۳-۹- زمان بازگشت سرمایه

دوره بازگشت سرمایه مدت زمانی است که سرمایه گذاری اولیه طرح از محل وجوه نقد سالانه طرح جبران می شود. دوره بازگشت (ساده) طرح با توجه به محاسبات کامفار برابر با ۲.۹ سال (برابر با سال ۱۴۰۷) برآورد می شود.



دوره بازگشت متحرک طرح نیز بالغ بر ۵.۳ سال برآورد شده است.

۱۰- مشوق ها، ویژگی ها و مزایای طرح

حمایت های مالی واحدهای تولیدی شامل اعطای تسهیلات بانکی و نحوه بازپرداخت آن ها، همچنین معافیت های مالیاتی است که در صورت مناسب بودن آن ها تسهیل در اجرای طرح می شوند و شرایط را برای سرمایه گذاری مهیا می کند. در ادامه به برخی از این شرایط پرداخته می شود.

یکی از تسهیلات بانکی مهم برای واحدهای تولیدی، پرداخت وام بانکی بلند مدت تا ۷۰ درصد سرمایه گذاری ثابت توسط بانک های دولتی کشور است. این مقدار برای مناطق محروم در صورت استفاده از ماشین آلات خارجی تا ۹۰ درصد هم قابل افزایش می باشد. نرخ سود تسهیلات ریالی بلند مدت در بخش صنعت ۲۳ درصد است که در صورت خوش حسابی قسمتی از سود تسهیلات قابل بازپرداخت می باشد - مدت زمان بازپرداخت تسهیلات بانکی بلند مدت با توجه به ماهیت طرح تولیدی، نوع تکنولوژی و امکان صادر شدن محصول تا حداکثر ۸ سال می باشد که امکان استفاده از دوره تنفس یک الی دو ساله بازپرداخت اقساط نیز وجود دارد.

یکی دیگر از تسهیلات بانک مهم، وام های بانکی کوتاه مدت (۶ الی ۱۲ ماهه) برای استفاده به عنوان سرمایه در گردش مورد نیاز برای انجام فرآیندهای تولید است که شبکه بانکی تا ۷۰ درصد آن را تأمین می کند. اخذ تسهیلات کوتاه مدت تا این میزان، منوط به جلب اعتماد بانک های عامل و سابقه مطلوب در انجام بازپرداخت تسهیلات دریافتی قبلی است.

برای تشویق سرمایه گذاران و هدایت آن ها به احداث کارخانجات در مناطق محروم، معافیت های مالیاتی در نظر گرفته شده است که برخی از آن ها عبارتند از:

- معافیت مالیاتی تا ۱۰ سال برای اجرای طرح در مناطق محروم
- معافیت مالیاتی تا ۴ سال برای اجرای طرح در شهرک های صنعتی

سرمایه گذاری در طرح در دوران اجرا شامل سرمایه گذاری در شهرک های توسعه یافته با موضوع فعالیت صنعتی و معدنی است و به دلیل استقرار در محدوده ۳۰ کیلومتری شهرهای با بیش از ۳۰۰ هزار نفر جمعیت، حائز معافیت مالیاتی در نظر گرفته نشده است. لیکن در صورتی که در یکی دیگر از شهرک های صنعتی در محدوده بیش از ۳۰ کیلومتری شهرهای با جمعیت بیش از ۳۰۰ هزار نفر مستقر شود، می تواند حائز معافیت های مالیاتی ماده ۱۳۲ قانون مالیات های مستقیم و تا ۴ سال پس از تاریخ بهره برداری به میزان ۸۰ درصد معاف از مالیات ماده ۱۰۵ (قانون مالیات های مستقیم) باشد.^۱ بر این اساس نرخ مالیات موثر بر عملکرد (سود سالیانه) می تواند در ۴ سال اول تا حد ۴ درصد کاهش یابد و پس از آن بر مبنای ۲۰ درصد لحاظ خواهد شد. بدیهی است؛ در صورتی که محل استقرار به ترتیب در یکی از مناطق محروم مشمول ۱۰ سال معافیت ۱۰۰ درصد خواهد بود.

در صورتی که محصولات بسته بندی شده (مشروط اینکه مازاد بر نیاز بازار داخل باشد) در بازارهای خارجی به فروش برسد، می تواند مشمول معافیت ماده ۱۴۱ بوده و ۱۰۰ 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 بهره برداری و جزء شرکت های پذیرفته شده در بازار بورس اوراق بهادار محسوب به حساب آید (به نحوی که نقل و انتقال سهام آن از طریق کارگزار بورس انجام قابل انجام باشد) مشمول ماده ۱۴۳ قانون مالیات های مستقیم بوده و تا سقف ده درصد از مالیات شرکت بخشوده می شود.

۱ - معافیت های موضوع این ماده شامل درآمد واحدهای تولیدی و معدنی مستقر در شعاع ۱۲۰ کیلومتری مرکز تهران و ۵۰ کیلومتری مرکز اصفهان ۳۰ کیلومتری مراکز استان ها و شهرهای دارای بیش از ۳۰۰ هزار نفر جمعیت (بر اساس آخرین سرشماری) نخواهد بود.

(پیوست شماره ۲)

خلاصه طرح
Summary Sheet

معرفی پروژه	
۱- عنوان طرح :	طرح فرآوری و بسته بندی خرما
۲- بخش :	تولید
زیر بخش :	صنعت
۳- خدمات / تولیدات	بسته بندی انواع خرما
۴- محل اجرای طرح	خوزستان- شهرستان شادگان - شهرک صنعتی شادگان
۵- شرح پروژه (زمین، ساختمان، تاسیسات زیربنایی، نحوه تولید و ...): اجرای طرح با اخذ یک زمین به مساحت ۱۱,۰۰۰ متر مربع و انجام ساخت و ساز در زیر بنایی بالغ بر ۳,۷۵۰ مترمربع برنامه ریزی شده است. کل سرمایه گذاری در زمین و ساختمان بالغ بر ۳۸۸ میلیارد ریال و کل سرمایه گذاری در تجهیزات اصلی و جانبی بالغ بر ۲۹۲ میلیارد ریال برآورد شده است. کل هزینه های قبل از بهره برداری نیز بالغ بر ۴۰ میلیارد ریال برآورد می شود با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر ۷۲۰ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۵۸۵ میلیارد ریال است. کل سرمایه گذاری طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش بینی شده است. فروش طرح در سال ۱۴۰۵ به قیمت های ثابت معادل ۱,۵۶۳ میلیارد ریال پیش بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۳,۱۲۴ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۵ معادل ۲۱۷ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می یابد و حداکثر به حدود ۵۹۰ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالیانه طرح بالغ ۵۹۶ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۱۸.۲ درصد پیش بینی شده است. نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز، ۳۹.۴ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (PBP) بعد از دوزان ساخت و ساز نیز حداکثر ۲.۹۲ سال برآورد می گردد. همچنین خالص ارزش فعلی جریانات نقدی طرح (NPV) مثبت بوده و با در نظر گرفتن نرخ بهره انتظاری ۳۰ درصد برابر با ۲۵۷ میلیارد ریال می باشد.	
۶- ظرفیت تولید سالانه :	۷۰۰۰ تن

وضعیت پروژه		
۷-	دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل:	درصد ۱۰۰٪
۸-	فروش:	۳,۱۲۴ میلیارد ریال
-	بازار داخلی پیش بینی شده:	۲۰ درصد
-	بازار خارجی پیش بینی شده:	۸۰ درصد
۹-	کل زمان مورد نیاز برای پروژه (از ابتدا تا زمان شروع فعالیت های تجاری):	۲۴ ماه
۱۰- وضعیت طرح:		
- امکان سنجی طرح در دسترس است؟ بلی - امکان سنجی طرح از جنبه های مختلف ارزیابی صورت گرفته است و نتایج امکان سنجی در شاخص های بازار، فنی مهندسی و مالی و اقتصادی مطلوب می باشد. - زمین مورد نیاز تهیه شده است؟ بله - در حال حاضر زمین صنعتی در شهرک صنعتی شادگان وجود دارد و بر اساس معیارهای مکان سنجی این منطقه برای احداث طرح محل مناسبی می باشد. البته برای استقرار در این منطقه ضروری است موافقت های لازم اخذ شود. - مجوزهای قانونی (جواز تاسیس، سهمیه ارزی، محیط زیست و غیره) اخذ شده است؟ به منظور استقرار در شهرک صنعتی شادگان بایستی نسبت به اخذ مجوزهای قانونی از سازمان صنعت، معدن و تجارت و محیط زیست شهرستان شادگان اقدام گردد. - قرارداد مشارکت با شریک داخلی یا خارجی منعقد شده است؟ خیر - تا کنون هیچ گونه قرارداد مشارکتی برای اجرای طرح تهیه نشده است. این طرح ویژگی های لازم را به منظور جذب منابع مالی سهامداران را دارد. - با پیمانکار داخلی یا خارجی قراردادی منعقد شده است؟ خیر تا کنون توافق و یا قراردادی به منظور ساخت و تولید ماشین آلات داخلی و خارجی طرح منعقد نشده است. - تسهیلات زیربنایی (برق رسانی، آب رسانی، مخابرات، سوخت، جاده و غیره) فراهم شده است؟ در صورت استقرار طرح در شهرک صنعتی شادگان امکانات زیربنایی آب و برق، جاده و غیره فراهم است. - فهرستی از دانش فنی، ماشین آلات، تجهیزات و همچنین شرکت های فروشنده یا سازنده محصول مشخص شده است؟ به منظور فرآوری و بسته بندی خرما نیاز به استفاده از دانش بالایی نیست و خرما و سایر محصولات مشابه (نظیر میوه های خشک) 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 باشد. همچنین پیشنهاد می گردد؛ فرآوری و بسته بندی خرما تحت برند ثبت شده در اداره ثبت علائم، اختراعات و مالکیت صنعتی بوده و فعالیت های برند سازی و تبلیغات در نظر گرفته شود. - قرارداد خرید ماشین آلات، تجهیزات و دانش فنی منعقد شده است؟		
خیر		

ساختار مالی

۱۱- ساختار مالی:

شرح	میلیون ریال	نرخ برابری (یورو به ریال)	پول داخلی مورد نیاز		کل مبلغ به یورو
			معادل به یورو	پول خارجی مورد نیاز	
سرمایه ثابت	۵۴۹,۲۲۱	۴۵۱,۵۳۱	۱,۲۱۶,۳۵۳	۳۷۸,۰۰۰	۱,۵۹۴,۳۵۳
سرمایه در گردش	۵۸۴,۹۴۱	۴۵۱,۵۳۱	۱,۲۹۵,۴۶۲	۰	۱,۲۹۵,۴۶۲
کل سرمایه گذاری	۱,۱۳۴,۱۶۳	-	۲,۵۱۱,۸۱۶	۳۷۸,۰۰۰	۲,۸۸۹,۸۱۶

- ارزش ماشین آلات و تجهیزات خارجی:	۳۷۸,۰۰۰	یورو
- ارزش ماشین آلات و تجهیزات داخلی:	۱۹۷,۸۱۹	یورو
- ارزش دانش فنی و تخصصی خارجی:	۰	یورو
- ارزش دانش فنی و تخصصی داخلی:	۰	یورو
- خالص ارزش فعلی:	۵۷۰,۲۱۵	یورو
- نرخ بازگشت داخلی:	۳۹.۴٪	درصد
- دوره بازگشت سرمایه:	۲.۹۲	سال
- حداقل نرخ سود مورد انتظار:	۳۰٪	درصد

اطلاعات کلی طرح

۱۲- نوع طرح: ☒ تأسیس ☐ توسعه و تکمیل

- خلاصه وضعیت شرکت / طرح: اجرای طرح با اخذ یک زمین به مساحت ۱۱,۰۰۰ متر مربع و انجام ساخت و ساز در زیر بنایی بالغ بر ۳,۷۵۰ مترمربع برنامه ریزی شده است.

- نام (اشخاص حقیقی / حقوقی): ندارد

- فعالیت جاری: ندارد

- آدرس: خوزستان- شهرستان شادگان - شهرک صنعتی شادگان

- تلفن برقراری تماس: +۹۸ ۹۱۶ ۶۰۳۵۹۱۲

- پست الکترونیکی: a.taheri58@gmail.com

- ساختار قانونی پیشنهادی: ☒ خصوصی ☐ دولتی

فاکس: _____

وب سایت: _____

لطفاً مستندات زیر را در صورت امکان ارائه فرمایید.

☒ مطالعه امکان سنجی طرح

☐ مجوزهای قانونی (جواز تأسیس، مجوز سرمایه گذاری خارجی و غیره)