



بانک صنعت و معدن

فرمت تدوین گزارش توجیهی برای طرحهای تا سقف ۲۰۰۰ میلیون ریال
(طرحهای توسعه، تکمیل و انتقال)

۱- مشخصات متقاضی

الف- اشخاص حقیقی

نام و نام خانوادگی : نام پدر : شماره شناسنامه : تاریخ تولد :
صادره از : آخرین مدرک تحصیلی :
نشانی محل اقامت : تلفن :
نشانی دقیق محل اجرای طرح : تلفن :

خلاصه ای از سوابق فعالیت

.....
.....
.....
.....

ب- اشخاص حقوقی

نام شرکت :
سرمایه ثبتی شرکت :
محل ثبت :
شماره و تاریخ ثبت :
نشانی دقیق محل اجرای طرح :
تلفن :
نشانی محل دفتر مرکزی شرکت :
تلفن :

خلاصه ای از سابقه فعالیت تولیدی شرکت

.....
.....
.....
.....

۲- مشخصات سهامداران (شرکاء) و اعضاء هیئت مدیره

ردیف	نام و نام خانوادگی	مبلغ سهام (سهام شرکت) (میلیون ریال)	درصد سهام (سهام شرکت)	سمت	تحصیلات (مقطع تحصیلی و رشته)	کد ملی	کد پستی ده رقمی محل اقامت	آدرس دقیق محل اقامت	تلفن تماس
۱									
۲									
۳									
۴									
۵									
۶									
۷									



۳- سوابق کاری و اجرای مدیران

در این بخش در رابطه با سوابق کاری ، اجرائی و بازرگانی اعضاء هئیت مدیره و مدیران اجرائی شرکت توضیحات لازم آورده میشود .

۴ - مجوزهای قانونی

- ۱- اعلامیه تأسیس به شماره مورخ از سازمان
- ۲- پروانه بهره برداری به شماره مورخ از سازمان
- ۳- مجوز طرح توسعه به شماره مورخ از سازمان
- ۴- مجوز سازمان محیط زیست به شماره مورخ از سازمان
- ۵- پروانه احداث ساختمان به شماره مورخ از سازمان
- ۶- در صورت فعال بودن واحد ، مجوزهای اخذ شده نظیر استاندارد وزارت بهداشت و سایر ذکر شود .

۵- بررسی سوابق تجاری و مالی متقاضی

در این بخش لازم است مشاور سوابق مالی و تجاری واحد را اخذ و توضیحات لازم در رابطه با سوابق ارائه نمایند.

۵-۱- سوابق تولیدی و تجاری

در این قسمت میزان تولیدات واحد در حدود سه سال گذشته آورده شده و تحلیل لازم روی آمار تولیدات گذشته صورت میگیرد: با اخذ میزان عملکرد تولید در سالهای گذشته و مقایسه میزان تولیدات گذشته با ظرفیت طرح ، می توان در رابطه با توان تولید و فروش واحد در سالهای گذشته اظهار نظر نمود و در صورت اختلاف زیاد بین تولیدات واقعی با ظرفیت عملی به تحلیل دلایل آن پرداخت

تولیدات سه سال گذشته			ظرفیت	واحد(kg، تن و...)	نام محصولات	ردیف
۱۳۸...	۱۳۸...	۱۳۸...				
					جمع تولیدات	



۵-۲-سوابق مالی

در این بخش سوابق مالی شامل عملکرد و صورتحساب سود(زیان) و ترازنامه سه سال گذشته آورده شده و تحلیل لازم روی وضعیت مالی گذشته شرکت انجام میپذیرد.

در این بخش با توجه به سوابق مالی متقاضی در رابطه با معماری و مهندسی مالی آن اظهارنظر گردد. در واقع با تجزیه تحلیل صورتهای مالی می توان ضمن شناخت وضعیت مالی جاری، نیازمندیهای مالی متقاضی را درک نمود. تجزیه تحلیل صورتهای مالی گسترده بود و کارشناسان بایستی از زوایای مختلف به تحلیل آن بپردازند. برخی از موارد ضروری تجزیه تحلیل بصورت زیر آورده می شود:

با تحلیل صورتحساب سود(زیان) و ترازنامه می توان نسبت های سودآوری (نسبت سود ویژه به فروش، نسبت سود ویژه به حقوق صاحبان سهام، بازده سرمایه گذاری و...) را محاسبه و در رابطه با آنها اظهارنظر نمود.

ضمناً با تحلیل صورتحساب سود(زیان) و صورتحساب قیمت تمام شده می توان نسبت تک تک هزینه های تولید را به فروش سنجید و از همان نسبتها در پیش بینی قیمت تمام شده سالهای آتی استفاده نمود. آنچه که در تحلیل های فوق بایستی لحاظ نمود روند نسبتهای محاسبه شده طی سالهای گذشته می باشد که می تواند روند صعودی و نزولی و یا ثابت داشته باشد.

در تجزیه تحلیل ترازنامه، ریز حساب دارائیهای ثابت مطابق جدول پیوست اخذ گردد تا اطلاعاتی در رابطه با امکانات فیزیکی طرح بدست آید ثانیاً از ارزش دفتری دارائیهای مزبور در برآورد هزینه های استهلاک، تعمیر و نگهداری استفاده گردد.

۱- با تحلیل ترازنامه سالهای گذشته بویژه آخرین ترازنامه اطلاعاتی جامع در رابطه با معماری و ساختار مالی طرح بدست می آید که در این رابطه بایستی نسبت های نیروی مالی شامل نسبت کل بدهیها به حقوق صاحبان سهام، بدهیهای بلندمدت به حقوق صاحبان سهام و... را محاسبه نمود.

۶-هدف از اجرای طرح توسعه

در این بخش هدف از اجرای طرح بصورت کلی تبیین میگردد. (SCOPE OF PLAN)

۷-شرایط و تعداد نوبت کاری

در این قسمت با توجه به ماهیت صنعت در رابطه با شرایط کاری، تعداد روز کاری در سال و تعداد شیفت کاری در روز اظهار نظر میگردد.

۸-معرفی محصولات طرح

در این بخش محصولات طرح در دو بخش ذیل تقسیم بندی و معرفی خواهند شد.

۸-۱- معرفی محصولات تولیدی فعلی

۸-۲- معرفی محصولاتی که بعد از اجرای طرح توسعه تولید خواهند شد.

در این بخش در رابطه با مشخصات و ویژگیهای محصولات، موارد کاربرد آنها، جامعه مصرف کننده، نوع بسته بندی، کیفیت و استانداردهای لازم، مزایا و قابلیت های خاص محصولات و... اظهار نظر گردیده و نهایتاً محصولات مبنا برای پیش بینی تولیدات و فروش در گزارش جاری تعیین میگردد.



۹- شرح فرایند تولید و فلوچارت (operation flow chart)

در این قسمت ضمن تشریح فرایند و مسیر تولید محصولات مختلف، ایستگاه های کاری و نوع عملیات، گلوگاههای تولید مشخص گردیده و نهایتاً فرایند تولید محصولات بصورت دیاگرام ترسیم میگردد.

۱۰- برآورد ظرفیت اسمی و عملی

در این بخش با توجه به ماهیت تکنولوژی، مشخصات ماشین آلات و فرایند تولید ظرفیت اسمی برآورد میگردد و در ادامه با اعمال ضریب راندمان، ظرفیت عملی برآورد میگردد. لازم است ظرفیت مجوزهای اخذ شده با ظرفیت های برآورد شده مقایسه شود.



۱۱- پیش بینی برنامه زمانبندی اجرای طرح

در این قسمت ضمن تفکیک عملیات انجام یافته و عملیات باقیمانده ، برنامه زمانبندی برای عملیات باقیمانده در قالب gant chart پیش بینی گردیده و در رابطه با تاریخ شروع بهره برداری تجاری از طرح اظهار نظر میگردد.

پیش بینی زمانبندی اجرایی عملیات باقیمانده طرح توسعه								درصد پیشرفت عملیات ^۱	شرح عملیات
سال...۱۳۸۰ (بصورت سه ماهه)				سال...۱۳۸۱ (بصورت سه ماهه)					
۴	۳	۲	۱	۴	۳	۲	۱		
									انجام مطالعات پیش سرمایه گذاری
									کسب مجوزهای لازم و اقدام برای تامین مالی طرح
									تامین خدمات مهندسی
									خردید زمین و آماده سازی
									انتخاب مجری طرح (پیمانکاران)
									تجهیز کارگاه
									عملیات ساختمانی و محوطه سازی
									سفارش، خرید و حمل ماشین آلات
									تامین تاسیسات
									نصب و راه اندازی ماشین آلات
									استخدام و آموزش کارکنان
									بهره برداری آزمایشی
									تولید آزمایشی
									زمان لازم جهت اخذ مجوزهای بهره برداری
									تاخیرهای پیش بینی نشده
									تولید تجاری
									سایر

^۱ - درصد پیشرفت عملیات در مقطع پیش بینی زمانبندی تعیین میگردد و پیشرفت فیزیکی و زمانی عملیات انجام یافته را نشان میدهد.



۱۲- پیش بینی برنامه تولید

در این بخش با توجه به برنامه زمانبندی طرح و تاریخ شروع بهره برداری ، برنامه تولید محصولات طرح برای ۵ سال آتی پیش بینی میگردد.

۱۳۸...	۱۳۸...	۱۳۸...	۱۳۸...	۱۳۸...	واحد KG ، تن ، عدد، و...)	نام محصولات
						تولیدات فعلی:
						درصد استفاده از ظرفیت عملی طرح موجود ^{۲*}
						تعداد ماه فعالیت
						محصول ۱
						محصول ۲
						محصول ۳
						محصول ۴
						محصول ۵
						تولیدات طرح توسعه:
						درصد استفاده از ظرفیت عملی طرح توسعه ^{۳*}
						تعداد ماه فعالیت
						محصول ۱
						محصول ۲
						محصول ۳
						محصول ۴
						محصول ۵

۱۳- بررسی اجمالی بازار محصولات طرح

در این بخش بررسی اجمالی در رابطه با وضعیت بازار و فروش محصولات صورت میگیرد و حداقل به موارد ذیل پرداخت گردد:

۱. تشریح وضعیت بازار محصولات طرح و قیمت و شرایط فروش محصولات مشابه داخلی و خارجی
۲. معرفی تعداد و مشخصات رقبا در سطح منطقه و استان و اظهار نظر در رابطه با کیفیت و قیمت فروش محصولات آنان
۳. تعداد و مشخصات واحد های تولید کننده محصولات مشابه در سطح استان و اظهار نظر در رابطه با وضعیت فعالیت آنها(فعال و غیر فعال بودن) (بررسی عرضه در سطح منطقه و استان)
۴. معرفی بازار هدف محصولات تولیدی در سطح استان ، منطقه یا کشور(بررسی وضعیت تقاضای محصول)
۵. تشریح امتیازات نسبی محصولات طرح و اظهار نظر در رابطه با توان رقابت
۶. معرفی سوابق و توانمندیهای بازرگانی ، اجرایی ، فنی و ... مدیران و مجریان طرح

- درصد استفاده از ظرفیت موجود با توجه به ظرفیت پروانه بهره برداری ، ظرفیت عملی ماشین آلات موجود و آمار تولیدات گذشته واحد تولید تعیین میگردد.

-- درصد استفاده از ظرفیت عملی با توجه به ماهیت هر صنعت ، تجربه کاری مجری طرح، کشش بازار ، محدودیت های مالی و ... تعیین میگردد^۳



توضیح: کلیه آمار و اطلاعات بایستی با ذکر منابع ارائه گردد. ضمناً کلیه مدارک مستند در رابطه با سوابق و قرارداد های فروش و ... پیوست پرونده گردد.

۱۴ - برآورد هزینه های سرمایه گذاری طرح

(مبالغ به میلیون ریال)

طرح موضوع تسهیلات

شرح هزینه ها	موجود	انجام شده*	مورد نیاز	جمع	جمع کل
زمین					
محوطه سازی					
ساختمان ها					
ماشین آلات و تجهیزات تولید					
تأسیسات					
وسائط نقلیه					
اثاثه اداری					
جمع هزینه های ثابت					
هزینه های قبل از بهره برداری					
سرمایه در گردش					
جمع کل سرمایه گذاری طرح					

*کلیه هزینه های انجام شده و موجود براساس دفاتر و اسناد قابل قبول و تراز آزمایشی خواهد بود .



(مبالغ به میلیون ریال)

شرح زمین	متراژ	هزینه	طرح موضوع تسهیلات			جمع کل
			متراژ	انجام شده	مورد نیاز	

۱۵-۱-۱- وضعیت زمین محل اجرای طرح از نظر مالکیت

.....

.....

.....

۱۵-۲- محوطه سازی

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح عملیات	موجود	مقدار/متراژ	انجام شده	مورد نیاز	طرح موضوع تسهیلات (طرح توسعه)	
					جمع	جمع کل
تسطیح و خاکریزی و آماده سازی زمین						
پی کتی و پی ریزی محیط زمین کارخانه						
دیوارکشی با ارتفاع متر و از نوع						
درب ورودی بعرض متر						
فضای سبز و روشنایی						
جدول کشی و آسفالت						
جمع کل						



۹-۱۵- هزینه های قبل از بهره برداری

(مبالغ به میلیون ریال)

طرح موضوع تسهیلات (توسعه)					
شرح	موجود	انجام شده	مورد نیاز	جمع	جمع کل
تأسیس شرکت ، ثبت و افزایش سرمایه					
هزینه های دفترخانه و قبوض ، کارمزد و بیمه تسهیلات					
هزینه های کارشناسی (۱,۵ در هزار و ارزیابیها و...)					
دستمزد و حقوق کارکنان دوران ساخت					
مسافرت و بازدید ها					
تولید آزمایشی					
سایر					
جمع کل هزینه های قبل از بهره برداری					
کل					

توضیحات :

۱۰-۱۵- سرمایه در گردش

سرمایه در گردش مورد نیاز طرح در پایان اولین سال بهره برداری تجاری بصورت زیر برآورد میگردد:

(ارقام به میلیون ریال)

شرح	مدت / روز	موجود	مورد نیاز	جمع
مواد اولیه و کمکی و بسته بندی				
موجودی کالای ساخته شده و در جریان ساخت				
مطالبات				
تنخواه گردان				
جمع سرمایه در گردش				



۱۶- برآورد هزینه های دوران بهره برداری (تولید)

۱-۱۶ - مشخصات مواد اولیه و کمکی و بسته بندی برای یک واحد تولید (برای هر کدام از محصولات):*

ردیف	شرح مواد مصرفی	واحد*	قیمت واحد به ریال	مقدار و هزینه مصرف برای هر واحد محصول**		محل تأمین (داخل-خارج)
				مقدار	هزینه	
۱						
۲						
۳						
۴						
۵						
۶						
۷						
۸						
۹						
۱۰						
۱۱						
۱۲						
۱۳						
۱۴						
جمع هزینه مواد اولیه هر واحد محصول(ریال)						

* میزان واحد براساس گرم ، کیلو ، عدد و ... میباشد .

** در صورتی که تعداد محصولات بیش از یک مورد باشد برای هر محصول از این صفحه کپی گرفته و به تعداد محصولات هزینه مواد اولیه مصرفی بطور جداگانه برای هر محصول نوشته شود .



بانک صنعت و معدن

۱۶-۲- پیش بینی هزینه مواد اولیه ، کمکی و بسته بندی

(ارقام به میلیون ریال)

پیش بینی هزینه مواد اولیه ، کمکی و بسته بندی در سالهای ...					نام محصول	ردیف
۱۳۸...	۱۳۸....	۱۳۸...	۱۳۸...	۱۳۸...		
					محصول ۱	۱
					محصول ۲	۲
					محصول ۳	۳
					محصول ۴	۴
					محصول ۵	۵
					جمع کل پیش بینی	

۱۶-۳-۱- حقوق و دستمزد

۱۶-۳-۲- کارکنان تولیدی

جمع حقوق سالیانه	حقوق ماهیانه(ریال)	تعداد / نفر		عنوان
		موردنیاز	موجود	
				مدیر کارخانه
				سرپرست تولید
				تکنسین
				کارگران ماهر
				کارگران نیمه ماهر
				کارگران ساده
اضافه میشود ۱۰۰٪ بابت مزایا				
جمع کل حقوق و مزایای سالیانه(میلیون ریال)				



بانک صنعت و معدن

۱۶-۳-۳- کارکنان غیر تولیدی

عنوان	تعداد / نفر		جمع حقوق سالیانه
	موجود	موردنیاز	
مدیر عامل			
مدیر اداری، مالی و فروش			
کارمند اداری، مالی و فروش			
منشی			
کارگر خدمات			
سایر (ذکر شود)			
اضافه میشود ۱۰۰٪ بابت مزایا			
جمع کل حقوق و مزایای سالیانه (میلیون ریال)			

۱۶-۴- برآورد هزینه های سوخت و انرژی مصرفی

شرح تاسیسات مصرفی	واحد مصرف	مقدار مصرف در هر شیفت	تعداد شیفت در روز	تعداد روز مصرف در سال	نرخ هزینه هر واحد (ریال)	جمع هزینه سالیانه (م.ریال)
برق مصرفی با احتساب دیماند	kwh					
گاز مصرفی سالیانه	متر مکعب					
سوخت مصرفی سالیانه:						
گازوئیل	لیتر					
بنزین	لیتر					
آب مصرفی سالیانه	مترمکعب					
هزینه ارتباطات						
سایر						
جمع کل						



بانک صنعت و معدن

۱۶-۵- تعمیر و نگهداری

هزینه های سالانه تعمیر و نگهداری معمولاً به صورت درصدی از ارزش دارایی های عمده مربوطه در نظر گرفته می شود.

ردیف	شرح سرمایه گذاری	مبلغ سرمایه گذاری*	درصد هزینه تعمیر و نگهداری	جمع هزینه سالیانه
	ساختمان و محوطه سازی		۲	
	ماشین آلات و تجهیزات تولید		۴	
	تاسیسات		۱۰	
	لوازم آزمایشگاهی و کارگاهی		۱۰	
	وسایط نقلیه		۲۰	
	اثاث اداری		۲۰	
جمع هزینه تعمیرات و نگهداری سالیانه				

* هزینه های بیش بینی نشده سرمایه گذاری (در جدول سرمایه گذاری ثابت) در ارقام فوق سرشکن می شود

۱۶-۶- پیش بینی هزینه استهلاک

ردیف	شرح سرمایه گذاری	مبلغ سرمایه گذاری*	درصد هزینه استهلاک	جمع هزینه سالیانه
	ساختمان و محوطه سازی		۷	
	ماشین آلات و تجهیزات تولید		۱۰	
	تاسیسات		۱۰	
	لوازم آزمایشگاهی و کارگاهی		۱۰	
	وسایط نقلیه		۲۵	
	اثاث اداری		۲۰	
جمع هزینه استهلاک سالیانه				

* هزینه های بیش بینی نشده سرمایه گذاری (در جدول سرمایه گذاری ثابت) در ارقام فوق سرشکن می شود

۱۶-۷- هزینه های متفرقه و پیش بینی نشده

معمولاً درصد معینی (معمولاً حدود ۶٪) از جمع هزینه های تولید به جز استهلاک بعنوان هزینه های پیش بینی نشده در نظر گرفته می شود که در این بخش درصد و رقم فوق ارائه می گردد.



۱۷- تفکیک هزینه های ثابت و متغیر تولید (در حداکثر ظرفیت عملی)

جمع هزینه های ثابت و متغیر	هزینه های متغیر		هزینه های ثابت		هزینه های تولید
	مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	
					مواد اولیه، کمکی و بسته بندی
					حقوق و دستمزد تولیدی
					آب، برق، سوخت و ارتباطات
					تعمیرات و نگهداری
					متفرقه و پیش بینی نشده* (۶ درصد)
					استهلاک
					جمع هزینه های تولید
					هزینه های عملیاتی^۶
					هزینه های غیر عملیاتی^۷

۱۸- برآورد نقطه سر به سر طرح

در این بخش نقطه سربسر طرح با احتساب هزینه های عملیاتی و غیر عملیاتی برای حداکثر ظرفیت عملی برآورد و محاسبه گردد.

- هزینه های عملیاتی شامل هزینه های توزیع و فروش (۱۰۰ درصد متغیر)، هزینه های حقوق و دستمزد اداری (۱۰۰ درصد ثابت)، حق الامتیاز (۱۰۰ درصد متغیر)، بیمه (۱۰۰ درصد ثابت)، هزینه های اجاره (۱۰۰ درصد ثابت) .
- هزینه های غیر عملیاتی شامل هزینه های مالی (۱۰۰ درصد ثابت).^۷



بانک صنعت و معدن

۱۹- پیش بینی قیمت فروش محصولات

ردیف	نام محصول	واحد فروش (تن، کیلو، عدد و...)	قیمت فروش (ریال)

۲۰- پیش بینی درآمد حاصل از فروش محصولات

ردیف	درآمد حاصل از فروش	۱۳۸...	۱۳۸....	۱۳۸...	۱۳۸...	۱۳۸...
۱	محصول ۱					
۲	محصول ۲					
۳	محصول ۳					
۴	محصول ۴					
۵	محصول ۵					
	جمع کل درآمد حاصل از فروش					
	تعدیل فروش (.... روز)					
	پیش بینی فروش خالص					



۲۱- جدول هزینه‌های طرح و نحوه تأمین منابع آن

طرح موضوع تسهیلات					
جمع کل	درصد	جمع	مورد نیاز تا تکمیل	انجام شده تا تاریخ *	موجود*
					هزینه های طرح:
					هزینه های ثابت**
					هزینه های قبل از بهره برداری
					سرمایه در گردش
					جمع کل سرمایه گذاری
					نحوه تامین:
					آورده متقاضی
					سرمایه پرداخت شده***
					جاری سهامداران
					تسهیلات مالی پیشنهادی
					تسهیلات سایر بانکها
					بستانکاران و اسناد پرداختی
					سایر (ذکر شود)
					منابع تامین

* باید منطبق با آخرین تراز آزمایش ارائه شده باشد..

** باید با جدول ارقام سرمایه‌گذاری طرح (بخش فنی) مطابقت داشته باشد.

*** معمولاً ۳۰ درصد کل هزینه‌های طرح در نظر گرفته می‌شود. در بخش انجام شده سرمایه پرداخت شده در نظر گرفته می‌شود.

۲۲- پیش بینی سود (زیان) ، تراز نامه و گردش وجوه نقدی

در این بخش لازم است مشاور برای حداقل ۵ سال آتی وضعیت مالی طرح را پیش بینی نماید و پیشنهاد می‌گردد برای پیش بینی های فوق الذکر مشاورین از نرم افزار کامفار استفاده نمایند .

۲۳- برآورد برخی از شاخصهای مالی و اقتصادی طرح

در این بخش لازم است مشاور برخی از شاخصهای مالی و اقتصادی طرح را برآورد نماید که موارد ذیل جهت برآورد پیشنهاد می‌گردد:

۱. برآورد نقطه سرسبز
۲. برآورد نرخ بازده سرمایه گذاری برای سال مینا(سالی که درصد استفاده از ظرفیت به حداکثر میرسد)
۳. برآورد نرخ بازده داخلی IRR
۴. برآورد خالص ارزش فعلی NPV (برای نرخهای تنزیل معادل نرخ تسهیلات و حداقل نرخ جذب کننده MARR)^۸
۵. سایر نسبت های مالی و سود آوری به تشخیص مشاور و ماهیت طرح

^۸ حداقل نرخى است که برای سرمایه گذار مطلوبیت ایجاد میکند و پیشنهاد می‌گردد معادل ۱,۵ برابر نرخ Minimum Attractive Rate of Return - ۸ تسهیلات در نظر گرفته شود.



بانک صنعت و معدن

۲۴- اظهار نظر مشاور در رابطه با توجیه پذیری فنی، اقتصادی و مالی طرح

در این قسمت مشاور در رابطه با توجیه پذیری طرح از جنبه های مختلف اظهار نظر نماید و پیشنهادات لازم را جهت اعطای تسهیلات ارائه مینماید.

