

Российская Федерация
Республика Адыгея
Краснодарский край

БИЗНЕС-ПЛАН ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

**«Строительство тепличного
комплекса площадью 20 га в
Красногвардейском районе
Республики Адыгея»**

г. Краснодар, 2012 год

**Заказчик (инициатор)
проекта:**

ООО «Первая экологическая компания»
Генеральный директор
Мозговой Михаил Николаевич

**Консультант заказчика по
вопросам экономики и
управления:**

Выдрин Сергей Николаевич
Советник генерального директора
ООО «Первая экологическая компания»
по вопросам экономики и управления
Кандидат экономических наук

**Консультант заказчика по
сельскохозяйственным
вопросам:**

Заурембеков Аким Азимович
Директор по технологиям ООО «АКИМ»
Кандидат сельскохозяйственных наук

Разработчик бизнес-плана:

ООО «ДАРМЕНА»
Генеральный директор
Давыденко Наталья Владимировна
Кандидат сельскохозяйственных наук

СОДЕРЖАНИЕ

1. РЕЗЮМЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА.....	5
1.1. Общие положения.....	5
1.2. Краткое описание проекта.....	5
1.3. Главные выводы по проекту.....	6
1.4. Задачи проекта.....	6
1.5. Ключевые факторы успешности реализации проекта.....	7
2. ОПИСАНИЕ ПРОДУКЦИИ.....	8
2.1. Огурец.....	8
2.2. Томат.....	11
2.3. Электрическая энергия.....	15
2.4. Тепловая энергия.....	15
3. АНАЛИЗ РЫНКА.....	15
3.1. Потенциал рынка.....	15
3.2. Цены на продукцию.....	17
3.3. Стратегия продвижения продукции.....	19
3.4. Характеристика конкурентов.....	19
4. АНАЛИЗ РЕСУРСОВ.....	22
4.1. Рынок трудовых ресурсов региона.....	22
4.2. Климатические характеристики региона.....	22
4.3. Площадка под строительство тепличного комплекса.....	22
5. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН.....	22
6. ПЛАН СБЫТА.....	22
7. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН.....	22
8. АНАЛИЗ РИСКОВ ПРОЕКТА.....	22
9. АНАЛИЗ ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТА.....	22
10. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	22
10.1. Приложение А. Базовые показатели проекта.....	22
10.2. Приложение Б. Инвестиционные показатели проекта.....	22

10.3.	Приложение В. Финансовый план проекта по годам - RUR.....	22
10.4.	Приложение Г. Расшифровка трудовых показателей.....	22
10.5.	Приложение Д. Расшифровка капитальных вложений	22
10.6.	Приложение Е. Расшифровка доходов.....	22
10.7.	Приложение Ж. Расшифровка постоянных расходов	22
10.8.	Приложение И. Анализ чувствительности проекта.....	22
10.9.	Приложение К. Организационная структура тепличного комплекса..	23

1. РЕЗЮМЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

1.1. Общие положения

1.1.1. **Наименование проекта** – «Строительство тепличного комплекса «Красногвардейский» площадью 20 га в Красногвардейском районе Республики Адыгея».

1.1.2. **Главная цель проекта** – создание сельскохозяйственного центра по производству тепличных овощей высокого качества экологически чистых и конкурентоспособных по цене.

1.1.3. Инициатор проекта – инвестиционная компания **Общество с ограниченной ответственностью «Первая экологическая компания»** ИНН 2373000960 КПП 237301001, ОГРН 1122373000243 от 09.02.2012, 352320, Краснодарский Край, Усть-Лабинский Район, Ладожская Станица, Ленина Улица, 9.

1.1.4. **Местонахождение проекта** – земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 01:03:2903001:350 для строительства тепличного комплекса. Общая площадь ~ 28 га.

1.1.5. **Финансирование проекта** предполагается реализовывать проектным способом через SPV-компанию¹. Источник погашения тела кредита и процентов является текущая деятельность операционной компании, возвращаемая денежным потоком за услуги управляющей компании через SPV-компанию. Источник собственных средств – инвестор, источник заёмных средств – банк.

1.1.6. **Обеспечением кредитования проекта** и привлечения заёмных средств является основные средства, созданные в результате реализации проекта, и генерируемые проектом денежные потоки без привлечения на погашение иных источников денежных средств.

1.2. Краткое описание проекта

1.2.1. Содержание проекта заключается в создании в районе тепличного комплекса по выращиванию овощей в закрытом грунте по голландской технологии. Проект является инвестиционным организационным масштабным и долгосрочным.

1.2.2. Источником финансирования выступает кредитная организация на принципах проектного финансирования и инвестиционная компания – инициатор проекта, на время проекта являющаяся SPV-компанией. Соотношение долей кредитования проекта на начальном этапе собственных и

¹ (от англ. special purpose vehicle) – компания специального назначения, или «проектная компания», созданная для реализации определённого проекта или для определённой цели. Такая компания позволяет эффективно управлять отдельными бизнес-процессами, финансовыми потоками в проекте.

заёмных средств как 5:95, на выходе проекта на установленный уровень строительства и режима работы – как 30:70.

1.2.3. Строительство комплекса проводится в несколько этапов. На первом этапе проводится подготовка площадок, получение разрешительной и проектной документации. На втором этапе производится строительство ГеоТЭС. На втором и последующих этапах производится строительство тепличного комплекса по цехам.

1.2.4. Инициатором проекта выступает инвестиционная компания ООО «Первая экологическая компания».

1.2.5. Организационно тепличный комплекс реализуется группой компаний, объединенных на принципах холдингового управления. Компания-инициатор проекта является SPV-компанией и холдинговой компанией. Кроме этого создаётся операционная компания для управления производственными процессами тепличного хозяйства – ООО «Тепличный комбинат «Красногвардейский».

1.2.6. После выхода тепличного комплекса на проектную мощность компания-инициатор инвестиционного проекта становится управляющей компанией холдинга и владельцем основных ресурсов, полученных в результате реализации проекта. На управляющую компанию оформляются все соответствующие генеральные лицензии и разрешения на ресурсы. На операционные компании оформляются все соответствующие лицензии и разрешения на деятельность.

1.3. Главные выводы по проекту

1.3.1. Инвестиционный проект по строительству тепличного комплекса является экономически эффективным. Основные экономические показатели и анализ эффективности проекта приведены в приложениях к настоящему бизнес-плану.

1.3.2. Социальная значимость определяется созданием значительного количества рабочих мест различной квалификации и специализации. Существенный оборот товаров и денежных средств, большое количество рабочих мест позволит обеспечить существенный и стабильный доход в бюджет региона.

1.4. Задачи проекта

1.4.1. Основные задачи проекта согласуются с этапами реализации инвестиционного проекта и состоят в следующем:

- Оформление правоустанавливающих документов на владение и использование земельного участка.
- Получение разрешения на строительство тепличного комплекса.

- Заключение предварительных договоров на поставку тепличных овощей и излишек тепловой и электрической энергии.
- Оформление кредитного договора на проектное финансирование.
- Проведение предпроектных исследований и подготовки к строительству за счёт собственных средств.
- Получение кредита.
- Строительство первого цеха по выращиванию рассады площадью 4 га.
- Строительство второго цеха по выращиванию тепличных томатов площадью 8 га.
- Строительство второго цеха по выращиванию тепличных огурцов площадью 8 га.
- Организация сбыта и бесперебойного производства тепличных овощей.
- Выход производства на проектную мощность.
- Возврат кредита.

1.5. Ключевые факторы успешности реализации проекта

1.5.1. Главными ключевыми факторами успеха проекта создания тепличного комплекса являются:

- вновь создаваемый тепличный комплекс;
- новейшее технологическое оборудование и использование передовых технологий;
- слаженная управленческая команда инициатора проекта и создание системы подготовки и воспитания грамотных специалистов;
- экономическая целесообразность проекта и конкурентоспособные цены на продукцию;
- прозрачная и адекватная стратегия;
- приоритетность проекта инициатора проекта.