

پیوست یک
طرح کسب و کار

۱- اطلاعات شرکت

نام شرکت	کشت و صنعت مهرگان
شناسه مالی	۱۴۰۰۸۶۴۴۸۵۸
شماره ثبت	۵۴۷۷۵۷
تاریخ ثبت	۱۳۹۸/۰۷/۰۳
محل ثبت	تهران
سرمایه ثبتی	۳,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
تعداد کارکنان	۲۱۶ نفر
نشانی	تهران، [محل ثبت شرکت]
تلفن	[شماره تلفن]
کدپستی	[کد پستی]
نوع شرکت	☒ تولیدی / ☐ خدماتی / ☐ بازرگانی
دانش بنیانی	☒ بلی / ☐ خیر

۱-۱- مشخصات و سوابق اجرایی اعضای هیأت مدیره / اشخاص کلیدی

نام و نام خانوادگی	نام نماینده (حقیقی/حقوقی)	سمت اجرایی	سوابق اجرایی
تدبیرگران فناوری فردای ایرانیان	سید محمد فاطمی اردکانی	رئیس هیأت مدیره	معاونت تولید شرکت توسعه سامانه های نگین (توسن- سهامی عام)- ۳ سال مدیرعامل و عضو هیأت مدیره هلدینگ سرمایه گذاران فناوری تک وستا - ۸ سال عضو هیأت مدیره شرکت توسعه سامانه های نرم افزاری نگین (توسن- سهامی عام) - ۷ سال
سرمایه گذاران فناوری تک وستا	کاووس آئینه نگینی	عضو هیأت مدیره	مدیرعامل شرکت منابع توسعه آفرین مدیرعامل شرکت زیست فناوری کیمیا مدیرعامل شرکت وب نوشت
شبکه گستر آزاد تدبیر	حسین خرسندی	نائب رئیس هیأت مدیره	مدیرعامل خدمات هوشمند آینده
جمیل جلیلیان	-	مدیرعامل (خارج از اعضا)	عضو هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاران فناوری تک وستا - ۴ سال مدیرعامل شرکت مهندسين خبره میهن - ۴ سال عضو هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاران فناوری تک وستا - ۴ سال رئیس هیأت مدیره شرکت سامانه های هوشمند اطلاعاتی توسن البرز - ۳ سال

مشاور سرمایه گذاری
فراز ایده نو آفرین تک
مهر و امضاء عامل و نهاد مالی
کشت و صنعت مهرگان
(سهامی خاص)
شماره ثبت: ۵۴۷۷۵۷

مهر و امضاء متقاضی
کشت و صنعت مهرگان
(سهامی خاص)
شماره ثبت: ۵۴۷۷۵۷

۲-۱- مشخصات سهامداران

نام سهامدار	شخصیت (حقیقی/حقوقی)	درصد مالکیت
تدیرگران فناوری فردای ایرانیان	حقوقی	٪ ۷۹.۹۸
سرمایه گذاران فناوری تک وستا	حقوقی	٪ ۲۰

۳-۱- شرح مجوزها

شرح	مرجع صادرکننده
پروانه بهره برداری گلخانه	سازمان نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی

۲-۲- اطلاعات مالی و اعتباری

۱-۲- اقلام مهم صورت‌های مالی

شرح	سال مالی ۱۴۰۳	سال مالی ۱۴۰۲	سال مالی ۱۴۰۱
سرمایه ثبتی	۳,۰۰۰,۰۰۰	۹۵۰,۰۰۰	۹۵۰,۰۰۰
جمع دارایی‌ها	۸,۲۸۰,۴۲۵	۵,۳۷۴,۹۹۷	۱,۶۸۹,۰۷۰
جمع بدهی‌ها	۴,۸۰۷,۳۸۶	۲,۹۸۳,۶۳۰	۵۸۵,۵۳۳
جمع حقوق مالکانه	۳,۴۷۳,۰۳۸	۲,۳۹۱,۳۶۹	۱,۱۰۳,۵۳۶
درآمدهای عملیاتی	۵۵۳,۱۹۱	۲۹۲,۵۹۵	۱۳۲,۵۰۸
سود (زیان) عملیاتی	۲۸۷,۱۸۰	۱۳۹,۸۹۳	۷۱,۶۹۰
سود (زیان) خالص	۲۱۴,۵۵۲	۲۴۷,۷۴۳	۹۹,۱۰۱
سود (زیان) انباشته	۴۴۱,۱۰۵	۳۷۱,۰۱۹	۱۴۵,۵۷۳

*مبالغ به میلیون ریال هستند.

۲-۲- نسبت‌های مالی

نوع نسبت	شرح	سال مالی ۱۴۰۳	سال مالی ۱۴۰۲	سال مالی ۱۴۰۱
نسبت نقدینگی	نسبت جاری	۰.۲۶	۱.۸۴	۵۱.۸۸
نسبت نقدینگی	نسبت آتی	۰.۲۳	۱.۳۵	۵۰.۹۰
اهرمی	حقوق مالکانه به دارایی‌ها	۴۱.۹٪	۴۴.۵٪	۰.۶۵
اهرمی	بدهی به حقوق مالکانه	۱.۴	۱.۲	۰.۵۳
سودآوری	حاشیه سود خالص	۳۸.۸٪	۸۴.۷٪	۷۴.۸٪
سودآوری	بازده دارایی‌ها	۲.۶٪	۴.۶٪	۵.۹٪
فعالیت	فروش به دارایی‌های ثابت	۰.۱	۰.۱	۰.۲
فعالیت	فروش به دارایی‌ها	۰.۱	۰.۱	۰.۱

مشاور سرمایه‌گذاری
فرزاد ایمانی
(سهامی خاص) مهر و امضاء عامل و نهاد مالی

گشت و صنعت مهرگان
(سهامی خاص)
مهر و امضاء متقاضی

گشت و صنعت مهرگان
(سهامی خاص)
شماره ثبت: ۱۵۷۰۱۵۷

آدرس: تهران، شهرک غرب، انتهای بلوار دریا، شهید نورانی
خیابان فخار مقدم، نرسیده به بوستان دوم، پلاک ۲۴، طبقه ۳
کد پستی: ۱۴۶۸۸-۷۳۷۱۹
تلفن: ۰۲۱-۴۲۴۱۷۰۰۰
www.irfintech.com info@irfintech.com

۳-۲- گزارش اعتبارسنجی

۱-۳-۲- خلاصه گزارش اعتبارسنجی ایران شرکت

شرح	چک برگشتی	وام سررسید گذشته	مبلغ مانده وام‌ها
شرکت	دارد / ندارد ☒	دارد / ندارد ☒	۲,۰۱۱,۶۴۵ میلیون ریال

۱-۳-۲- خلاصه گزارش اعتبارسنجی ایران اعضای هیأت مدیره / اشخاص کلیدی

نام و نام خانوادگی	سمت اجرایی	چک برگشتی	وام سررسید گذشته	مبلغ مانده وام‌ها
سید محمد فاطمی اردکانی	رئیس هیأت مدیره	دارد / ندارد ☒	دارد / ندارد ☒	۲,۶۰۳ میلیون ریال
کاووس آئینه نگینی	عضو هیأت مدیره	دارد / ندارد ☒	دارد / ندارد ☒	۲,۴۸۷ میلیون ریال
حسین خرسندی	نائب رئیس هیأت مدیره	دارد / ندارد ☒	دارد / ندارد ☒	۳,۳۱۴ میلیون ریال
جمیل جلیلیان	مدیرعامل (خارج از اعضا)	دارد / ندارد ☒	دارد / ندارد ☒	۳,۸۸۶ میلیون ریال

۴-۲- گزارش ارزیابی داخلی

* امتیازدهی سنجش شده در جدول زیر براساس ارزیابی داخلی سکوی هم آفرین بوده و به هیچ عنوان رتبه اعتباری و یا درجه بندی ریسک نمی‌باشد.

شرح	کل امتیاز هر طبقه	امتیاز شرکت در هر طبقه
مالی	۱۰۰	۵۵
طرح	۱۰۰	۹۵
مدیریت	۱۰۰	۹۰
وضعیت حقوقی	۱۰۰	۹۰
مجموع کل	۴۰۰	۳۳۰

۵-۲- سوابق تأمین مالی جمعی

نام سکو	مبلغ دریافتی	تاریخ شروع جمع‌آوری وجوه
هم آفرین	۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۳/۰۷/۱۶
هم آفرین	۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۳/۰۶/۱۸
هم آفرین	۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۳/۰۵/۰۱
هم آفرین	۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۳/۰۴/۲۰

۳- اطلاعات طرح

۱-۳- خلاصه طرح

یکی از عواملی که در مشخص نمودن محصول تولیدی اهمیت دارد بررسی بازار و نیاز است به گونه ای که مواد اولیه و نهاده‌های مورد نیاز با قیمت معقول قابل تهیه و نهایتاً محصول تولیدی با قیمت مناسبی عرضه گردد. این موضوع در شرایط کنونی در قیاس تولید ملون ها، بادمجان، فلفل دلمه و گوجه فرنگی اهمیت دارد. نیاز بازار در تولید فلفل دلمه و گوجه فرنگی بسیار بیشتر از سایر محصولات است و با توجه به سطح زیر کشت آن در کشور و منطقه، نهاده‌های مورد نیاز آن نیز در بازار قابل تهیه و مصرف است. عملکرد در واحد سطح و میانگین قیمت فروش از اصلی ترین پارامتر های انتخاب محصول گلخانه‌ای می‌باشد که این دو در کنار یکدیگر مقایسه می‌گردند.

با توجه به سطح گلخانه‌های مجموعه، آینده بازار صادرات کشور، هدف صادراتی مجموعه و راه اندازی پایانه صادراتی، عملکرد در واحد سطح گوجه گوهشتی، سرعت رشد متوسط، سادگی تربیت و برداشت، قیمت تمام شده منطقی، بازیابی بوت‌ها پس از استرس، بررسی عرضه و تقاضا، انواع اشکال گوجه

فرنگی اصلح ترین گزینه جهت کشت هستند.

مشاور سرمایه‌گذاری
فراز آیت‌اللهی
(سهامی خاص، مهر و امضاء عامل و نهاد مالی)

کشت و صنعت گلخانه‌ای
مهر و امضاء متقاضی
شماره ملی جمعیت هم آفرین: ۱۳۲/۵۴۷۷

طرح حاضر تأمین سرمایه در گردش تولید و فروش ۲.۲ هکتاری صیفی جات در گلخانه هیدروپونیک هوشمند شرکت کشت و صنعت مهرگان در شهرستان ورامین استان تهران جهت تولید محصولات صیفی جات (عمدتاً گوجه فرنگی) است. به طور کلی استراتژی مدنظر در طرح حاضر تولید محصولات گوجه فرنگی گلخانه با رویکرد صادرات به بازار هدف روسیه (با اوج تقاضا در فصل پاییز و زمستان) و کشورهای حاشیه خلیج فارس (با اوج تقاضا در پاییز) است که مقاصد مناسب صادراتی این محصول هستند. ظرفیت اسمی گلخانه هیدروپونیک هوشمند ۲/۲ هکتاری معادل با ۸۸۰ تن و ظرفیت عملی تولید محصول صادراتی ۷۷۰ تن گوجه فرنگی می‌باشد. شرکت کشت و صنعت مهرگان تاکنون بالغ بر ۵۶۰۰ میلیارد ریال (چهار هزار و صد میلیارد ریال) سرمایه‌گذاری در خصوص احداث زیرساخت‌های پروژه گلخانه انجام داده است و در جهت، سرمایه در گردش تولید و فروش به مبلغ ۲۵۰ میلیارد ریال مورد نیاز است.

۳-۲- اهداف کمی و کیفی

به طور کلی بازار هدف اصلی برای گوجه فرنگی گلخانه به روسیه (با اوج تقاضا در فصل پاییز و زمستان) و به کشورهای حاشیه خلیج فارس (با اوج تقاضا در پاییز) هستند که اندازه بزرگتری نسبت به سایر اهداف صادراتی دارند. هدف از اجرای این طرح تأمین سرمایه در گردش کشت و تولید محصول در گلخانه هیدروپونیک هوشمند در شهرستان ورامین استان تهران است. محصول مدنظر صیفی جات (گوجه فرنگی) با ظرفیت اسمی تولید سالانه ۴۰ کیلوگرم محصول در متر مربع معادل ۸۸۰ تن است. در این طرح به منظور کاهش ریسک پیش بینی تولید، در طول دوره پیش بینی شده طرح، میزان تولید که قابلیت صادرات دارد برابر با ۳۵ کیلوگرم محصول در متر مربع معادل ۷۷۰ تن در نظر گرفته شده است که با نرخ یک درصد سالانه به دلیل افزایش راندمان و بهره‌وری افزایش خواهد داشت. شرکت کشت و صنعت مهرگان برای طرح تکمیل ۲.۲ هکتاری صیفی جات در گلخانه هیدروپونیک هوشمند تقاضای ۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال از سکوی هم‌آفرین را دارد و سود این طرح را ۷۷.۰۹٪ پیش‌بینی کرده و سود ۴۱.۵٪ را برای سرمایه‌گذاران مشخص کرده است.

۳-۳- ریسک‌های طرح

ریسک‌های طرح را در سه بخش می‌توان دسته‌بندی کرد:

تولید محصولات کشاورزی و راندمان مدنظر همواره با مخاطرات فنی و عملیاتی از قبیل تغییرات آب و هوایی، تغییرات دمایی، فرسایش خاک و ... مواجه است. در طرح حاضر با توجه به تولید گوجه فرنگی در گلخانه که همه عوامل تولید تحت کنترل است و همچنین استفاده از نوع کشت هیدروپونیک، ریسک‌های مرتبط با فرایند عملیاتی تقریباً از بین رفته است.
در این طرح به منظور کاهش ریسک پیش‌بینی تولید، میزان تولید که قابلیت صادرات دارد به جای ظرفیت اسمی معادل ۴۰ کیلوگرم در مترمربع، ظرفیت عملی ۳۵ کیلوگرم در مترمربع در نظر گرفته شده است که تحقق آن در تولید گلخانه‌ای کاملاً در دسترس است. همچنین با فروش محصولات تولیدی فراتر از ظرفیت ۳۵ کیلوگرم در مترمربع، حتی در بازارهای داخلی، بخشی از هزینه‌های طرح پوشش داده شده و سودآوری طرح افزایش خواهد داشت.
یکی از ریسک‌های مهم در خصوص فروش محصولات تولیدی، قیمت فروش محصول است. قیمت صادرات هر کیلو گوجه به روسیه در عمده فروشی ۱/۴ دلار است. در این طرح قیمت هر کیلو گوجه در سال مبنا به طور متوسط ۰/۸۵ دلار به صورت تحویل در درب گلخانه در نظر گرفته شده است تا ریسک‌های مرتبط با پیش‌بینی درآمدزایی طرح هم تا سطح بسیار مناسبی پوشش داده شده باشد.

۳-۴- کاربرد

یکی از ویژگی‌های مطلوب گوجه فرنگی، کاربرد این محصول کشاورزی در تهیه انواع غذاهای ایرانی و فرنگی است. همچنین این محصول نیز به صورت فرآوری شده مانند رب یا چیپس یا گرد کاربرد دارد.

۳-۵- زیرساخت‌ها

براساس بررسی‌های صورت گرفته از ابعاد فنی و تکنولوژیک، گلخانه حاضر با مشخصات و ویژگی‌های ذیل احداث و راه‌اندازی خواهد شد:

- سازه گلخانه گاتیک خواهد بود.
- نوع کشت هیدروپونیک بوده و از سیستم آبیاری هیدروپونیک بسته استفاده خواهد شد.
- درجه سقفی دوطرفه در گلخانه نصب خواهد شد.
- پوشش دیواره‌های سازه گلخانه پلی‌کربنات و پوشش سقف آن پلاستیک است.
- از سیستم آبیاری قطره‌ای در سالن‌های اصلی و از سیستم بوم آبیاری در نشاخانه استفاده می‌شود.

مشاور سرمایه‌گذاری
فرمانده کلان منطقه
مهر و امضاء عامل و نهاد مالی

کشت و صنعت مهرگان
مهر و امضاء مقام مسئول
شماره ثبت ۰۷۲۷۷۷۷۷۷۷



- سیستم گرمایشی گلخانه آب گرم مرکزی و سیستم سرمایشی گلخانه پد و فن به همراه فوگر و فن سیرکوله خواهد بود.
- سیستم سایه بان و همچنین پرده ذخیره انرژی در گلخانه نصب خواهد شد.
- در گلخانه از توری ضدحشره استفاده خواهد شد.
- در عملیات تولیدی طرح از سیستم اتوماسیون آبیاری و تغذیه و کنترل اقلیم استفاده خواهد شد.
- در گلخانه از دستگاه آب شیرین کن (Ro) استفاده می‌شود

۶-۳- هزینه‌های طرح

در حال حاضر ۲/۲ هکتار از بلوک D پروژه گلخانه ۱۵ هکتاری هوشمند به اتمام رسیده و آماده کشت نشاء و تولید و برداشت محصول می‌باشد. هزینه کل در این طرح ۳۴۷۸۴۵ میلیون ریال پیش بینی شده است و میزان درآمد ۶۱۶۰۰۰ میلیون ریال برآورد میگردد. از این رو معیار سود تعریف شده در این طرح، مابه التفاوت درآمد حاصل از فروش گوجه فرنگی با کسر هزینه بهای تمام شده (مطابق محاسبات فوق الذکر) و کارمزد تامین مالی جمعی و هزینه حسابرسی است. سود طرح با کسر هزینه های قابل قبول طرح معادل ۲۶۸۵۱۵ میلیون ریال برآورد میگردد. لذا حاشیه سود طرح با توجه به معیار سود تعریف شده در طرح ۴۳.۵۳ درصد پیش بینی میشود.

به منظور تامین سرمایه در گردش جهت تامین محیط کشت، مواد اولیه و نهاده‌های گلخانه ۲/۲ هکتاری و کشت محصول در گلخانه هیدروپونیک هوشمند به میزان ۲۵۰ میلیارد ریال برآورد می‌شود.

درضمن با توجه به کاربرد وسیع گوجه فرنگی در انواع غذاهای فرنگی و همچنین عدم امکان کشت این محصول برای کشورهای همسایه، فروش و صادرات این محصول از وضعیت مطلوبی برخوردار است. از سایر اقدامات جهت بهبود عملکرد صادراتی که در طرح در نظر گرفته شده است می‌توان به کشاورزی قراردادی و اطمینان از شناسایی خریدار و انعقاد قرارداد پیش از تولید، تولید در چارچوب اصول محصول سالم و اقدام جهت راه اندازی مرکز سورتینگ و سردخانه برای طرح اشاره کرد.

۷-۳- کانال‌های تجاری فعلی

با توجه به راهبرد طرح در خصوص فروش محصول به صورت تحویل در درب گلخانه، کانال توزیع و فروش برای طرح حاضر موضوعیت ندارد.

۸-۳- نیروی انسانی فعلی

۲۱۶ نفر نیروی انسانی مشغول به کار در شرکت

۱۶ نفر به صورت قراردادی و ۲۰۰ نفر به صورت موقت فصلی در شرکت مشغول به کار هستند.

۹-۳- مشتریان طرح

از مقاصد صادراتی گوجه ایران می‌توان به کشورهای روسیه، عراق، امارات متحده عربی، افغانستان، قطر، قزاقستان اشاره کرد. بازار هدف اصلی برای گوجه فرنگی گلخانه روسیه و کشورهای حاشیه خلیج فارس هستند که اندازه بزرگتری نسبت به سایر اهداف صادراتی دارند.

۱۰-۳- جزئیات تامین مالی

عنوان طرح	تکمیل ۲.۲ هکتاری صیفی جات در گلخانه هیدروپونیک هوشمند
نوع طرح	تولیدی ☒ / خدماتی ☐ / بازرگانی ☐
طرح دانش بنیان	بلی ☐ / خیر ☒
مبلغ درخواستی	۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال
بهای تمام شده	۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال
پیش بینی فروش	۴۴۲,۷۲۶ میلیون ریال
درصد سود پیش‌بینی شده	۷۷.۰۹٪
درصد سود پیش‌بینی شده برای سرمایه‌گذار	۴۱.۵٪
زمان بندی پرداخت سود سرمایه‌گذاران	هر سه ماه یکبار
زمان تسویه حساب کامل	زمان تسویه اصل مبلغ درخواستی در پایان یکسال می‌باشد.

مهر و امضاء عامل و نهاد مالی

مهر و امضاء متقاضی

آدرس: تهران، شهرک غرب، انتهای بلوار دریا، شهید نورانی
خیابان فخار مقدم، نرسیده به بوستان دوم، پلاک ۲۴، طبقه ۳
کد پستی: ۱۴۶۸۸-۷۳۷۱۹
تلفن: ۰۲۱-۴۲۴۱۷۰۰۰

www.irfintech.com

info@irfintech.com



۱۱-۳- پیش بینی مالی طرح

پیش بینی مالی طرح تکمیل ۲.۲ هکتاری صیفی جات در گلخانه هیدروپونیک هوشمند	
خدمت / محصول سرمایه پذیر	
میزان کل دوره / (خدمت/محصول)	تکمیل ۲.۲ هکتاری صیفی جات در گلخانه هیدروپونیک هوشمند
تعداد دفعات انجام در سال	۱
میزان در هر دوره (کیلوگرم)	۵۵۳,۴۰۸
میانگین قیمت تمام شده (ریال)	۴۵۱,۷۴۶
مبلغ کل پرداختی جهت ارائه خدمت/محصول (ریال)*	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
فروش سرمایه پذیر	
تعداد فروش خدمت/محصول در سال	۵۵۳,۴۰۸
میانگین قیمت فروش خدمت/محصول (ریال)	۸۰۰,۰۰۰
مبلغ فروش کل در سال (ریال)	۴۴۲,۷۲۶,۴۰۰,۰۰۰
مبلغ سود کل (ریال)	۱۹۲,۷۲۶,۴۰۰,۰۰۰

* هرگونه افزایش در هزینه ها، بر عهده سرمایه پذیر می باشد.

* تغییر در محصول فوق توسط سرمایه‌پذیر، در صورتی که در محدوده سایر محصولات خوراکی کشاورزی بوده و از لحاظ قیمت نیز در محدوده قیمتی محصول فوق باشد؛ با رعایت سایر مفاد این قرارداد و با اطلاع و اخذ تاییدیه کتبی از ناظر بالامانع است.



کوت تاسیس مالی
شماره مجوز: ۱۳۳/۵۴۷۷۱



مهر و امضاء متقاضی