

Инвестиционное предложение

ПРОЕКТ

«Плесецкий тепличный комплекс»

круглогодичное производство овощных культур и зелени



п. Плесецк, 2018 год.

ООО «Плесецкий тепличный комплекс»

Содержание

1. Территория реализации проекта
2. Предпосылки реализации проекта, сопровождение проекта
3. Состав проекта, производимая продукция
4. Необходимые затраты на реализацию проекта
5. Упрощенная финансовая модель проекта
6. Инициаторы проекта
7. Используемые информационные материалы

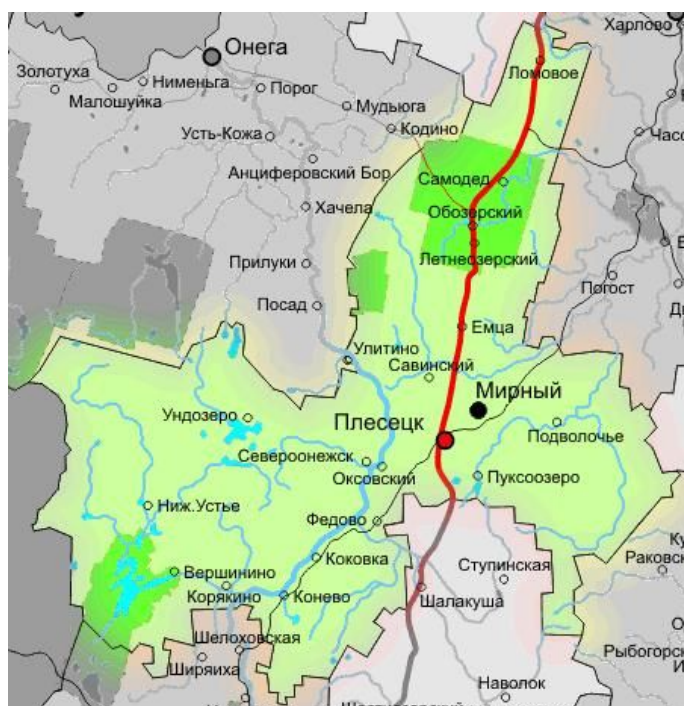


1. Территория реализации проекта

Плесецкий район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Архангельской области Российской Федерации.

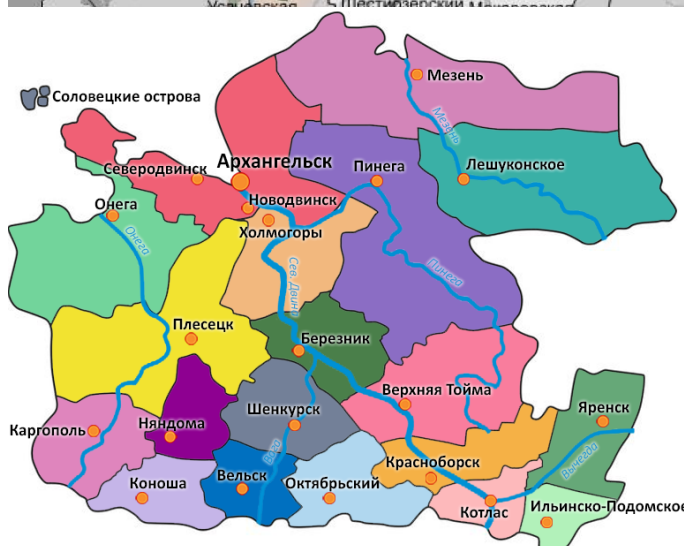
Административный центр — посёлок городского типа Плесецк, расположенный на расстоянии в 300 км от Архангельска.

Плесецкий район приравнен к районам Крайнего Севера.



Муниципальный район расположен на западе Архангельской области, площадь его территории — 27,5 тыс. км².

Численность населения Плесецкого района 41000 человек (2017 г.), ЗАТО Мирный (расположен в 7 км от п. Плесецк) 32000 человек (2017 г.)



Транспортная доступность

Автомобиль

Москва > Плесецк, расстояние по трассе составляет 1166 км, среднее время в пути - 16 ч. 39 мин.

Санкт-Петербург > Плесецк, расстояние по трассе составляет 841 км, среднее время в пути - 12 ч. 5 мин.

Архангельск > Плесецк расстояние по трассе составляет 303 км, среднее время в пути - 4 ч. 20 мин.

ЖД транспорт

Москва > Плесецкая время в пути - 16 ч. 37 мин.

Санкт-Петербург > Плесецкая время в пути - 17 ч. 47 мин.

Архангельск > Плесецкая время в пути – 4 ч. 40 мин.

Самолет

Время перелета Москва > Архангельск составляет 1 час 55 минут.

Время перелета Санкт-Петербург > Архангельск составляет 1 час 23 минуты.

Потенциал Архангельской области по реализации продукции «Плесецкого тепличного комплекса»

Оценка потенциала Архангельской области по потреблению овощей закрытого грунта проведена на основании информации приведенной в работе И.Ю. Чазовой: "ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНТЕРЕСЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ И ПОТРЕБИТЕЛЕЙ НА РЫНКЕ ОВОЩЕЙ ЗАЩИЩЕННОГО ГРУНТА"¹. Не смотря на то, что работа выполнялась для республики Удмуртия, ее данные, в части норм реального потребления овощей защищенного грунта, вполне применимы для Архангельской области.

При численности населения области 1155000 человек общая емкость рынка составляет 9240 тысяч тонн, при потреблении на душу населения 8 килограмм в год, при норме, рекомендованной НИИ питания РАМН, 15 килограмм в год².

В настоящее время основным конкурентом на территории области для «Плесецкого тепличного комплекса» будет являться Северодвинский тепличный комбинат, по данным предприятия он производит 1000 тонн продукции в год. Однако на предприятии не реализовано круглогодичное производство продукции, что дает возможность выработки продукции только в благоприятный теплый сезон.

¹ И.Ю. Чазова: "Экономические интересы взаимодействия производителей и потребителей на рынке овощей защищенного грунта". Вестник Удмуртского университета 2013. Вып. 1 ЭКОНОМИКА И ПРАВО

² Речь идет об овощах выращенных в теплицах.

Большая часть рынка Архангельской области занята привозной продукцией, с плечом доставки более 800 километров, что сказывается на качестве продукции, и ее конечной цене для потребителей.



2. Предпосылки реализации проекта, сопровождение проекта

Проект «Плесецкий тепличный комплекс» стартовал в 2017 году, в этом же году проект получил экспертную оценку Корпорации развития Архангельской области (КРАО www.krao29.ru) и был принят на сопровождение.

В 2017 году сотрудниками КРАО по заказу ООО «ПТК» было проведено маркетинговое исследование, которое показало высокий потенциал рынка, как основу для реализации подобного проекта на территории Архангельской области.

Плесецкий район выбран для реализации проекта по следующим показателям:

1. Наличие земельного участка для сельскохозяйственных нужд, общей площадью 48 га, расположенного в 500 метрах от трассы федерального значения (2 оформленных заезда с трассы), в 3 км от поселка Плесецк и в 4 км от города Мирный.
2. Наличие необходимых трудовых ресурсов на территории реализации проекта и удобная транспортная доступность для сотрудников предприятия. Численность доступного населения – 47000 человек.
3. Расстояние до населенных пунктов Архангельской области:
 - Плесецк, Мирный – 5 км. (население 47000 человек)
 - Архангельск – 300 км. (население 349000 человек)
 - Северодвинск – 336 км. (население 184000 человек)
 - Новодвинск – 282 км. (население 38000 человек)
 - Каргополь – 172 км. (население 10000 человек)
 - Няндомы – 253 км. (население 20000 человек)
 - Вельск – 460 км. (население 22000 человек)
 - Онега – 240 км. (население 19000 человек)

Не считая численности населения в районах, непосредственно замкнутых на эти населенные пункты.

При общей численности населения Архангельской области 1155000 человек, покрывается в ближайшей транспортной доступности 60% населения области, до 70% - 75%, учитывая население районов.

Распространение продукции для оставшейся части населения будет осуществляться на Севере из Архангельска на Юге области из Вельска.

Ситуация такова, что 70% населения области может быть обеспечена продукцией «Плесецкого тепличного комплекса» с транспортной доступностью до 350 километров. Это порядка 689000 человек.

Емкость ближайшего рынка составляет 5512 тысяч тонн готовой продукции. При плановом производстве первой очереди в 2400 тысяч тонн продукции будет обеспечено 43,5% потребности ближайшего рынка Архангельской области (350 км. от комбината) и 26% потребности всей области.

Эти показатели обеспечат возможность дальнейшего увеличения площадей закрытого грунта в комплексе, а также упростят ввод продукции комплекса на рынок Архангельской области.

4. Расстояние до крупных населенных пунктов других регионов:

- Петрозаводск – 682 км. (население 279000 человек)
- Вологда – 593 км. (население 312000 человек)
- Санкт-Петербург – 848 км. (население 5351000 человек)
- Москва – 1055 км. (население 12506000 человек)

5. Энергопотребление и стоимость энергоресурсов

Небольшое расстояние до источников энергоресурсов:

- электроэнергия – 1,3 км
- природный газ – 1,5 км

Самым критичным для проекта является стоимость электроэнергии, которая на данный момент составляет 7,5 руб/кВт. Электроэнергия в чистом виде, при прямом подключении к сетям, может быть применена только как резервный источник. Поэтому для проекта будет использована энергетика газо-поршневых установок, обеспечивающих одновременно производство электроэнергии, тепла и CO², необходимого для поднятия урожайности.

6. Сопровождение и поддержка проекта областными структурами

Сопровождение КРАО Архангельской области обеспечит проекту получение статуса приоритетный или масштабный для Архангельской области, включение проекта на сопровождение АПК Архангельской области, получение в ходе реализации проекта государственной поддержки.

При грамотном использовании мер господдержки можно сократить период окупаемости проекта до 3-4 лет. Базовый срок окупаемости 6-7 лет.



3. Состав проекта, производимая продукция

Тепличный комплекс должен быть построен по современной технологии, так называемые теплицы 5-го поколения, что обеспечит круглогодичный непрерывный цикл производства продукции. В Архангельской области не один комбинат не работает по круглогодичному циклу. Именно осенне-зимне-весенний период дает наибольшую стоимость готовой продукции.

Основными культурами, производимыми в комплексе будут:

- томаты
- огурцы
- зелень



К дополнительным культурам можно отнести:

- микрозелень
- цветы
- рассада
- грибы



Общая площадь закрытого грунта теплиц пятого поколения первой очереди комплекса составит 3 гектара, что обеспечит производство 2400 тонн готовой продукции в год, при урожайности 80 кг продукции с одного метра в год. Это минимальная производительность для теплиц 5 поколения. На эксплуатируемых теплицах урожайность составляет порядка 120-140 кг продукции в год. Общая площадь тепличного комплекса составит 5 гектаров.

Средняя цена реализации по году за 1 кг производимой продукции составляет 120 рублей в год. Оценка взята с занижением 15% от средней цены подобной продукции закупаемой оптовыми базами.

4. Необходимые затраты на реализацию проекта

По оценкам экспертов и на основании имеющихся данных по реализации подобных проектов, Плесецкий тепличный комплекс, при площади 5 гектаров из них 3 гектара тепличного хозяйства, потребует не менее 200 миллионов рублей инвестиций на 1 гектар общей площади. Общая сумма инвестирования, по предварительным оценкам, составит 1 миллиард рублей.

От 20 % это должны быть инвестиции частных инвесторов, до 80% инвестирования можно получить от банковской сферы, под 5% годовых.

Основные банки, возможные партнеры проекта:

- МСП банк
- Россельхоз банк
- Сбербанк



5. Упрощенная финансовая модель проекта

Инвестиции:

- частные инвесторы – от 20% - 200 – 500 миллионов рублей (срок 7 лет).
- банковский кредит – от 80% - 800 – 500 миллионов рублей (срок 7 лет).

Состав затрат:

Затраты на производство 1 кг продукции в год – 60 руб./кг (максимальный показатель по отрасли).

Реализация продукции (среднегодовая цена за 1 кг.) – 120 руб./кг (усредненный заниженный показатель).

Расчет рентабельности при банковском займе 800 миллионов рублей:

	Производство кг.	Средняя цена	Итого по году
Выручка	2400000	120 ₽	288 000 000,00 ₽
Себестоимость	2400000	60 ₽	144 000 000,00 ₽
Валовый доход			144 000 000,00 ₽
Обеспечение кредита*			135 684 000,00 ₽
Прибыль по году			8 316 000,00 ₽

* Применен аннуитентный метод расчета.

Расчет рентабельности при банковском займе 500 миллионов рублей:

	Производство кг.	Средняя цена	Итого по году
Выручка	2400000	120 ₽	288 000 000,00 ₽
Себестоимость	2400000	60 ₽	144 000 000,00 ₽
Валовый доход			144 000 000,00 ₽
Обеспечение кредита*			84 804 000,00 ₽
Прибыль по году			59 196 000,00 ₽

* Применен аннуитентный метод расчета.

Прибыль по году может быть использована для покрытия кредитной задолженности или направлена на модернизацию производства.

В расчете не использованы меры государственной поддержки, грамотное использование которых позволит значительно сократить себестоимость готовой продукции, и тем самым снизить срок возврата заемных средств до 3-4 лет.

Рентабельность производства составляет 14,4 % от инвестиционных затрат на строительство комплекса. Для данного инвестиционного предложения она находится на нижнем уровне по отрасли.

Средняя рентабельность производства на комбинатах с теплицами 5-го поколения составляет от 15 до 25%³, наибольшую прибыль приносит реализация фасованной продукции.

Поэтому инициаторам проекта представляется, что в реальности проект сможет обеспечить более хорошие показатели:

- себестоимость на производство 1 кг продукции в год – 50-55 руб.
- производство готовой продукции с 1 кв.м – 100-110 кг.
- в банковском обеспечении – отсрочка погашения основного долга на 1 год.
- использование мер государственной поддержки, снижение затрат на энергообеспечение.



³ <https://www.agroxxi.ru/stati/top-samyh-proizvoditelnyh-teplic-v-rossii.html> Топ самых производительных теплиц в России

6. Инициаторы проекта

ООО «Плесецкий тепличный комплекс»

ИНН/КПП: 2920016573/292001001

Директор: Акимов Владимир Леонидович

Учредители:

Акимов Владимир Леонидович +7(921) 485-32-77 avl81@mail.ru

Григоренко Олег Вадимович +7(921) 074-87-00 oleg-gregorenko@yandex.ru



7. Использованные информационные материалы

1. И.Ю. Чазова: "ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНТЕРЕСЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ И ПОТРЕБИТЕЛЕЙ НА РЫНКЕ ОВОЩЕЙ ЗАЩИЩЕННОГО ГРУНТА". ВЕСТНИК УДМУРТСКОГО УНИВЕРСИТЕТА 2013. Вып. 1 ЭКОНОМИКА И ПРАВО
2. Топ самых производительных теплиц в России
<https://www.agroxxi.ru/stati/top-samyh-proizvoditelnyh-teplic-v-rossii.html>
3. Маркетинговое исследование для проекта ООО «Плесецкий тепличный комплекс», выполненное АО «Корпорация развития Архангельской области», 80 стр. 2017 год.