

БИЗНЕС-ПЛАН
инвестиционного проекта
«Создание комплекса для отдыха водителей
грузовых автомобилей с АЗС, стоянкой, кафе и
гостиницей»



СОДЕРЖАНИЕ

- 1. РЕЗЮМЕ**
- 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТА И СТРАТЕГИЯ ЕГО РАЗВИТИЯ**
 - 2.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТА**
 - 2.2. ОПИСАНИЕ ОСОБЕННОСТЕЙ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА**
 - 2.2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА КАФЕ И ГОСТИНИЦЫ**
 - 2.2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА АВТОЗАПРАВОЧНОЙ СТАНЦИИ**
 - 2.2.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАТНОЙ СТОЯНКИ**
- 3. ОПИСАНИЕ УСЛУГ КОМПЛЕКСА ПО ПРОЕКТУ**
 - 3.1. УСЛУГИ АВТОЗАПРАВОЧНОЙ СТАНЦИИ**
 - 3.2. УСЛУГИ КАФЕ**
 - 3.3. ГОСТИНИЧНЫЕ УСЛУГИ**
- 4.1. АНАЛИЗ РЫНКА ПРИДОРОЖНОГО СЕРВИСА РЕГИОНА**
- 4.2. СТРАТЕГИЯ МАРКЕТИНГА**
- 5. ПЛАН ОКАЗАНИЯ УСЛУГ КОМПЛЕКСА**
 - 5.1. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ПРОГРАММА**
 - 5.2. РАСХОДЫ НА РЕАЛИЗАЦИЮ ПРОДУКЦИИ (РАБОТ, УСЛУГ)**
- 6. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН**
 - 6.1. ПЕРСОНАЛ ПРОЕКТА**
 - 6.2. ПЛАН-ГРАФИК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА**
- 7. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПЛАН, ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ**
 - 7.1. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ЗАТРАТЫ ПО ПРОЕКТУ**
 - 7.2. ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ**
- 8. ПРОГНОЗИРОВАНИЕ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
 - 8.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
 - 8.2. НАЛОГОВОЕ ОКРУЖЕНИЕ**
 - 8.3. ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОЕКТА**
- 9. ПОКАЗАТЕЛИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА**
 - 9.1. РАСЧЕТ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА**
 - 9.2. ОЦЕНКА РИСКОВ**
 - 9.3. ОЦЕНКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТА**

ПАСПОРТ ОРГАНИЗАЦИИ

Приложение 1. Расчетные таблицы

РЕЗЮМЕ

Информация о проекте

Настоящим инвестиционным проектом предусматривается создание комплекса для отдыха водителей грузовых автомобилей с АЗС, стоянкой, кафе и гостиницей.

Реализация инвестиционного проекта позволит водителям большегрузных автомобилей получить комплекс услуг, обеспечивающих водителям комфортный отдых, питание, а также заправку и уход за автомобилем. На сегодняшний день в регионе придорожных комплексов, аналогичных создаваемому в рамках проекта, практически не представлено.

Основные виды услуг комплекса:

- услуги автозаправочной станции;
- услуги общественного питания;
- стоянка;
- проживание в гостинице.

Характеристика многофункционального комплекса

Создаваемый комплекс для отдыха водителей большегрузных автомобилей будет располагать:

1. Автозаправочной станцией на 6 постов;
2. Гостиницей и кафе;
3. Автомобильной стоянкой для большегрузных автомобилей на 60 стояночных мест.

В рамках проекта на сегодняшний день подготовлена территория комплекса общей площадью 1,2 Га (совокупная площадь территории, выделяемая под реализацию инвестиционного проекта, составляет 1,4 Га).

Кафе и гостиница

Кафе и гостиница будут размещены в 4-х этажном здании общей площадью 1 250 м², имеющимся на сегодняшний день на территории комплекса.

В рамках реализации инвестиционного проекта будет произведена комплексная реконструкция здания и закуплена мебель и оборудование для функционирования гостиницы и объекта общепита.

Номерной фонд гостиницы – 4 одноместных номера.

Кафе, созданное по проекту, будет рассчитано на 60 посадочных мест. Предполагаемый режим работы кафе – с 8.00 до 24.00.

Для создания гостиницы и кафе будет произведена реконструкция 4-этажного здания. На верхнем этаже здания будет размещена гостиница, на нижних – кафе.

В здании для посетителей кафе и постояльцев гостиницы, а также водителей, разместивших автомобили на стоянке, будут построены бытовые помещения санитарно-гигиенического назначения (душ, помещение для стирки и сушки одежды).

Автозаправочная станция

Автозаправочная станция будет предназначена для заправки топливом легковых и грузовых автомобилей. АЗС обеспечивает высокую экологическую безопасность.

Создаваемое здание модульной автозаправочной станции представляет собой блочно-модульную конструкцию.

Каркасы здания будут выполнены в виде металлических конструкций. Стены, перегородки и потолки будут выполнены из пожаробезопасных сэндвич-панелей полной заводской готовности, обеспечивающих оптимальный тепловой режим в помещениях и шумоизоляцию. Сборка панелей будет обеспечена замковыми стыковочными узлами с последующей герметизацией.

Система жизнеобеспечения будет включать в себя:

- освещение и электрораспределительные устройства;
- отопление;
- водоснабжение;
- канализацию;
- вентиляцию и кондиционирование;
- торговое оборудование.

Для комплектования АЗС будет использовано здание операторной.

Стоянка

Комплекс, создаваемый по проекту, будет располагать автомобильной стоянкой на 60 мест, рассчитанной на большегрузные автомобили.

Ориентировочная площадь стоянки составит 13 000 м².

Стоянка для большегрузных автомобилей будет оборудована необходимыми средствами автоматизации, которые позволят повысить уровень сервиса на автомобильной стоянке и упростить водителям процедуру оформления транспортного средства на стоянке, а также въезд и выезд.

При создании стоянки будут выполнены следующие мероприятия:

- подготовка существующей территории общей площадью 1,4 Га (уборка мусора, выравнивание территории (засыпка ям песком), засыпка территории щебнем и т.д.);
- укладка асфальта на территории;
- нанесение разметки.

После подготовки площадки, с целью обеспечения процесса автоматизации работы автостоянки, будет закуплено специализированное оборудование.

Стратегия маркетинга

Основной целью стратегии маркетинга объекта придорожного сервиса является организация работы сервиса на высоком уровне, удовлетворение спроса потребителей в качественных услугах придорожного сервиса. Для реализации стратегии маркетинга организации необходимо осуществить ряд мероприятий, основными из которых являются:

- строительство объекта, формирование привлекательного внешнего вида и интерьера кафе;
- оснащение объекта придорожного сервиса высокопроизводительным и экономичным технологическим оборудованием;
- обеспечение высокого качества обслуживания клиентов при доступных ценах, обеспечение широкого ассортимента продукции, в том числе обеденной (продукции собственного производства);
- эффектное оформление объекта, обеспечивающее привлечение потенциальных посетителей;
- расширение спектра предоставляемых сопутствующих услуг, в частности:
 - комплектование и продажа наборов товаров и продуктов;
 - организацию на объекте общепита уголка продажи прохладительных напитков, чая, кофе, закусочных блюд и бутербродов и т.д. в дорогу;
 - организацию упаковки товаров, продукции, оформления подарков;
 - организацию телефонной междугородней связи;
 - организацию заправки термосов горячим кофе, чаем и т.д.

Реклама объекта придорожного сервиса, в первую очередь, тесно связана с формированием имиджа объекта. Основная задача рекламы: привлечение внимания потенциальных посетителей объекта придорожного сервиса и обеспечение посещаемости объекта потребителями.

Таким образом, главным элементом рекламной кампании придорожного сервиса является наружная реклама:

- оформление входа,
- витрины,

- вывески,
- рекламный щит и т.д.

Объект придорожного сервиса должен быть оборудован красочной рекламной вывеской, привлекающей внимание потенциальных потребителей. Важнейшей составляющей имиджа объекта придорожного сервиса являются:

- внутреннее оформление;
- ассортимент предлагаемой, в том числе собственного приготовления продукции;
- перечень предоставляемых услуг;
- уровень торгового обслуживания;
- другие факторы.

Это, с одной стороны, основные показатели конкурентоспособности объекта, с другой – составляющее рекламного обеспечения. На основании внешнего вида, интерьера объекта придорожного сервиса, ассортимента предложенных товаров и услуг, качества обслуживания и других факторов формируется устная реклама объекта, которая включает впечатления и высказывания людей и персонала, уже посетивших объект, их желание посетить объект еще раз. Среди частых клиентов объекта придорожного сервиса – перевозчики, большинство которых знает пункты питания и отдыха и информирует знакомых о ценах и качестве блюд и обслуживания.

Одной из услуг, которая позволит существенно увеличить выручку объекта, является услуга заказа обеда с мобильного телефона проезжающих. Для обозначения своих услуг предприятию необходимо в установленном порядке разработать и использовать собственный товарный знак, согласовать установку на трассе указателя, ведущего к пункту придорожного сервиса. Из средств рекламы на объекте придорожного сервиса целесообразно использовать:

- размещение на белорусских и зарубежных специализированных туристических и транспортных Интернет-сайтах, региональных сайтах, в бизнес-справочниках информации об организации и оказываемом придорожном сервисе;
- проводить активную PR-кампанию (об отдыхе, питании и др.) среди клиентов и на Интернет-форумах, посвященных туризму;
- в летний период в местной газете и в бегущей строке размещать рекламное объявление о качественном отдыхе в кафе (шашлыки и музыка на летней террасе).

Объем инвестиционных затрат

Капитальные затраты, необходимые для реализации инвестиционного проекта «Создание комплекса для отдыха водителей грузовых автомобилей с

АЗС, стоянкой, кафе и гостиницей», составят 3 122 7,0 тыс. USD (с учетом НДС), в том числе НДС – 306,5 тыс. USD.

Прирост чистого оборотного капитала за годы реализации проекта составит 158,6 тыс. USD. Совокупные инвестиционные затраты по проекту составят 3 281,3 тыс. USD.

Общие инвестиционные затраты по проекту представлены в Таблице 1.1.

Таблица 1.1. – Общие инвестиционные затраты по проекту, тыс. USD

Наименование показателей	Всего по проекту	2015	2016	2017	2018 – 2029 гг.
I. Инвестиционные затраты					
1. Капитальные затраты (без НДС)		*	*	*	0,0
в том числе:					
1.1. Прединвестиционные затраты		0,8			
1.2. Подготовка территории		*	8		
1.3. Разработка и согласование проектно-сметной документации		0,0	*		
1.3.1. Стоянка			8,3		
1.3.2. АЗС			*		
1.3.3. Здание гостиницы и кафе			*		
1.4. Укладка асфальта на стоянке			194,3		
1.5. Закупка оборудования для платной автостоянки			0,0	47,4	
1.6. Закупка и установка системы видеонаблюдения			0,0	20,8	
1.7. Строительство зданий и сооружений АЗС			*	*	
1.8. Закупка и монтаж оборудования АЗС			0,0	*	0,0
1.9. Реконструкция здания кафе и ресторана			351,5	0,0	0,0
1.10. Закупка и установка оборудования и мебели			*	127,5	0,0
2. Итого капитальные затраты без НДС – стоимость проекта		*	*	*	0,0
2.1. из них капитальные затраты в СКВ					
3. НДС, уплачиваемый при осуществлении капитальных					

Наименование показателей	Всего по проекту	2015	2016	2017	2018 – 2029 гг.
затрат					
4. Прирост чистого оборотного капитала		*	*	*	1,2
5. Итого общие инвестиционные затраты с НДС		*	*	*	1,2

В рамках проекта рассматривается возможность закупки оборудования для автозаправочной станции в КНР.

Финансовые издержки по проекту представляют собой проценты, а также комиссии по кредиту ОАО «*». Совокупные финансовые издержки по проекту составят 939,7 тыс. USD.

Таким образом, суммарная потребность в инвестициях по проекту составляет * тыс. USD.

Источники финансирования

Финансирование инвестиционных затрат по инвестиционному проекту будет осуществляться за счет следующих источников:

- Собственных средств организации – 159,1 тыс. USD;
- Кредита ОАО «*» – * тыс. USD;
- Беспроцентного займа учредителя – * тыс. USD.

За счет **собственных средств** будут профинансированы расходы на прирост чистого оборотного капитала.

За счет **кредита ОАО «*»** планируется финансирование * % капитальных затрат по проекту, включающих:

- Часть расходов на строительство стоянки;
- Расходы на закупку оборудования для стоянки;
- Расходы на строительство зданий и сооружений АЗС;
- Расходы на закупку оборудования АЗС;
- Часть расходов на реконструкцию здания кафе и ресторана;
- Расходы на закупку оборудования для кухни, а также мебели.

Кредит ОАО «*», привлекаемый в рамках финансирования совместных белорусско-китайских проектов.

Условия кредита:

- Сумма кредита – * тыс. USD;
- За счет кредита будет профинансировано * % капитальных затрат по проекту.

- срок предоставления – 11,5 лет;
- годовая процентная ставка – Libor (6 месяцев) + 5,5 % годовых;
- комиссия за управление (Management Fee) – 0,8 %;
- комиссия за обязательство (Commitment Fee) – 0,4 % годовых;
- дата выдачи первого транша – июнь 2016 года;
- отсрочка по выплате основного долга – 1,5 года с даты выдачи первого транша (по истечению 6 месяцев с даты начала работы комплекса);
- дата начала выплаты основного долга – январь 2018 года;
- дата начала выплаты процентов – июнь 2016 года;
- периодичность погашения основного долга и процентов – месяц;
- дата окончания погашения – декабрь 2027 года.

Займ учредителя будет направлен на финансирование проектных работ по всем объектам проекта, а также части затрат по строительству объектов проекта.

Условия займа:

- Сумма займа – * тыс. USD;
- За счет займа будет профинансировано * % капитальных затрат по проекту;
- срок предоставления – 13 лет;
- дата выдачи первого транша – ноябрь 2015 года;
- отсрочка по выплате основного долга – 3 года с даты выдачи первого транша;
- дата начала выплаты основного долга – январь 2019 года;
- периодичность погашения основного долга – полугодие;
- дата окончания погашения – декабрь 2028 года.

Финансово-экономическая оценка проекта

Финансово-экономические показатели и расчет потоков денежных средств показывают, что из выручки от осуществления финансово-хозяйственной деятельности по проекту возмещаются все расходы, связанные с деятельностью организации, включая уплату текущих платежей, уплачиваются налоги, отчисления и сборы, установленные действующим законодательством, а также осуществляется погашение финансовых обязательств по проекту. Кроме того, обеспечивается получение чистой прибыли, достаточной для обеспечения текущей хозяйственной деятельности.

Анализ эффективности инвестиционного проекта

Показатели эффективности инвестиционного проекта представлены в Таблице 1.2.

Таблица 1.2 – Показатели эффективности инвестиционного проекта

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя
Чистый дисконтированный доход (NPV)	Тыс. USD	*
Внутренняя норма доходности (IRR)	%	6,74
Индекс рентабельности (PI)		*
Простой срок окупаемости проекта	Лет	*
Динамический срок окупаемости проекта	Лет	*

Выводы

Анализ показателей эффективности инвестиций настоящего бизнес-плана позволяет сделать вывод, что при прогнозируемых объемах выручки, капитальных вложениях, а также себестоимости продукции проект является эффективным и окупаемым.

Реализация проекта позволит создать 40 новых рабочих мест на территории Бобруйского района с уровнем оплаты труда выше, нежели в среднем по региону.

Оценка рисков

При реализации данного инвестиционного проекта существует вероятность возникновения различного рода рисков. На основе проведенного анализа основных видов рисков, мест и условий их возникновения выявлены наиболее существенные из них, оценена вероятность их наступления и степень их влияния на выполнение основных прогнозных показателей и разработаны меры, направленные на их предупреждение и минимизацию негативных последствий в случае их наступления.

Анализ проектных рисков может быть подразделен на качественный (описание всех предполагаемых рисков проекта, а также оценка их последствий и мер по снижению) и количественный (непосредственные расчеты изменений эффективности проекта в связи с реализацией тех или иных рисков).

Ниже в таблице приведены основные риски инвестиционного проекта и рекомендуемые меры по их снижению.

Таблица 1. – Перечень основных рисков, влияющих на проект, и меры их минимизации

Риски	Меры предупреждения рисков и снижения последствий их реализации
Невозможность обеспечить Предприятие сырьем нужного качества по	*

Риски	Меры предупреждения рисков и снижения последствий их реализации
приемлемым ценам	
Отсутствие спроса на продукцию (работы, услуги) по проекту	*
Высокая стоимость доставки сырья	*
Перспектива свертывания рынка в краткосрочной или среднесрочной перспективе, сокращение платежеспособного спроса	*
Недостаток оборотных финансовых средств	*
Энергетические проблемы	*
Невыполнение обязательств кредиторами или инвесторами	*

Организацией разработан действенный комплекс мер, направленный на минимизацию влияния вышеуказанных групп рисков на реализацию инвестиционного проекта.

Перечень таблиц, диаграмм, рисунков

Таблица 1.1. – Общие инвестиционные затраты по проекту, тыс. USD

Таблица 1.2 – Показатели эффективности инвестиционного проекта

Таблица 2.1. Ориентировочная стоимость работ по реконструкции здания гостиницы и ресторана

Таблица 2.2. Ориентировочная стоимость отделки, закупки оборудования и оргтехники здания гостиницы и ресторана

Таблица 2.3. – Технические данные блока хранения топлива

Таблица 2.4.– Основные параметры стойки въезда

Таблица 2.5. –Технические характеристики автоматического шлагбаума

Таблица 2.7. – Перечень и стоимость оборудования, планируемого к установке на стоянке

Таблица 4.1. – Прогноз строительства объектов придорожного сервиса на 2011-2015 годы

Таблица 4.2. – Анализ распределения объектов общественного питания придорожного сервиса в 2011-2014 годах

Таблица 4.3. – Автозаправочные станции, функционирующие на трассе Р43

Таблица 5.1. – Розничные цены на нефтепродукты, реализуемые через АЗС

Таблица 5.2. – Масса видов топлива по отношению к объему

Таблица 5.3. – Уровень загрузки стоянки по проекту

Таблица 5.4. – Анализ цен на номера некоторых гостиниц региона

Таблица 5.5. – Закупочные цены на нефтепродукты, бел. руб. за 1 тонну, франко-станция назначения

Таблица 6.1. – Планируемая численность и среднемесячная начисленная заработная плата персонала по проекту

Таблица 6.2. – Структура и фонд оплаты труда персонала по проекту

Таблица 6.3. – Календарный график реализации инвестиционного проекта «Создание комплекса для отдыха водителей грузовых автомобилей с АЗС, стоянкой, кафе и гостиницей», тыс. USD

Таблица 8.1. – Налоги, уплачиваемые по проекту, а также налоговые и неналоговые льготы

Таблица 9.1. – Расчет ставки дисконтирования

Таблица 9.2 – Показатели эффективности инвестиционного проекта

Таблица 9.3. – Перечень основных рисков, влияющих на проект, и меры их минимизации

Рисунок 1. Размещение строящегося комплекса

Рисунок 2. Внешний вид и основные параметры создаваемой автозаправочной станции

Рисунок 3. Протяженность сети автомобильных дорог общего пользования на 1 января 2014 г. (в километрах)

Рисунок 4. Динамика объема перевозки грузов автомобильным транспортом в регионе, млн. тонн

Рисунок 5. Динамика объема перевозки грузов автомобильным транспортом в регионе, млн. тонно-километров

Рисунок 6. Динамика роста количества гостиниц придорожного сервиса в регионе, ед.

Рисунок 7. Количество автозаправочных станций придорожного сервиса в регионе за 2005 – 2013 гг., шт.

Рисунок 8. Динамика роста количества объектов общественного питания придорожного сервиса в регионе за 2005 – 2014 гг., шт.

Рисунок 9. Количество объектов общественного питания в регионе за 2005 – 2014 гг., ед.

Рисунок 10. Прогнозируемое количество объектов придорожного сервиса в регионе, ед.

Рисунок 11. – Прогнозируемая динамика выручки по проекту, тыс. USD

Рисунок 12. – Динамика чистой прибыли по проекту, тыс. USD

Рисунок 13. – Динамика показателей рентабельности деятельности по проекту, %