

Инвестиционный проект по созданию аквапарка

Проект по дисциплине «Технологии внедрения проектного
управления (проектная мастерская)»
Разработал слушатель группы ПП304 ВШУП НИУ ВШЭ
Эрманис Наталья Сергеевна

Инвестиционный проект по созданию аквапарка

Цель проекта:

Создание объекта туристской инфраструктуры – аквапарка с максимальной пропускной способностью 2 250 человек в день, рассчитанного на удовлетворение потребностей представителей всех возрастных групп и соответствующего мировым стандартам по уровню качества.

Суть проекта:

Аквапарк создается на территории Особой экономической области, что обуславливает наличие налоговых льгот: согласно условиям и форме предоставления налоговых льгот, ставка налога на имущество составляет 0% с момента постановки на баланс сроком на 7 лет, ставка налога на прибыль – 13,5% с момента начала получения прибыли сроком на 5 лет. Участок для строительства аквапарка расположен в непосредственной близости к благоустроенной набережной и пляжу.

Основные характеристики аквапарка:

Площадь земельного участка – 24 500 м²

Площадь застраиваемого участка (крытая зона) – 4 800 м²

Площадь застраиваемого участка (открытая зона) – 4 800 м²

Площадь открытой автостоянки на 400 машиномест – 8 000 м²

Площадь двухэтажного здания – 7 000 м²

На остальной территории предполагается проведение работ по благоустройству и озеленению (6900 м²).

Сроки реализации проекта:

подготовительный этап – I квартал 2014 г.

окончание проектирования – январь 2014 г.

начало строительства – II квартал 2014 г.

окончание строительства I очереди – IV квартал 2016 г.

окончание строительства II очереди – IV квартал 2017 г.

ввод объекта в эксплуатацию – I квартал 2018 г.

Эффективность реализации проекта

В результате реализации проекта будут достигнуты следующие эффекты:

- Население получает всесезонный аквапарк, соответствующий мировым стандартам уровня сервисного обслуживания, что позволит привлечь дополнительный туристский поток в регион;
- Число рабочих мест, по предварительным оценкам, с момента введения первой очереди (крытой площадки) аквапарка в 2017 году, количество необходимого персонала составит 50 человек, годовой фонд заработной платы составит 11 868,6 тыс. руб. После ввода второй очереди (открытой зоны) аквапарка планируется увеличение числа штатных сотрудников до 82 человек, годовой фонд заработной платы составит 18 675,4 тыс. руб.;
- привлечение инвестиций в регион в размере 600 млн. руб. увеличит налоговые поступления в бюджеты всех уровней. Согласно прогнозным данным, средневзвешенная сумма ежегодных налоговых поступлений после ввода первой и второй очереди в эксплуатацию составит около 123,3 млн. руб. в год. Суммарный объем налоговых выплат в прогнозируемый период составит 1 217,01 млн. руб.

Показатели коммерческой эффективности проекта

Чистая приведенная стоимость проекта при горизонте планирования 14 лет и ставке дисконтирования 12% составит 759 144,9 тыс. руб. Срок окупаемости – 7 лет. Внутренняя норма доходности – 34%. Индекс прибыльности – 1,27.

Прогнозируемый период складывается из 4х лет инвестиционной фазы и 10 лет эксплуатационной фазы

Общая стоимость проекта

Общая стоимость проекта составляет 600 000 000 руб., из них:

подготовительный этап – 7 200 000 руб.

строительство крытой площадки аквапарка – 457 800 000 руб.

строительство открытой площадки аквапарка – 114 000 000 руб.

благоустройство территории – 21 000 000 руб.

Необходимые (привлекаемые) финансовые ресурсы

Источники финансирования	Сумма, млн. руб.	Основное назначение
Средства инвестора	60	Операционные расходы, проектирование, земельные вопросы
Товарный кредит/лизинг	200	Приобретение оборудования
Кредит	340	Проектное финансирование
ИТОГО	600	

Срок окупаемости проекта составит 7 лет с момента начала реализации проекта.

Штатное расписание

Должность, специальность	количество, чел.	тарифная ставка (оклад, руб./мес.)	всего, руб.
Административный персонал	14	142 000	318 000
директор	1	50 000	50 000
заместитель директора	1	35 000	35 000
начальник службы безопасности	1	25 000	25 000
главный бухгалтер	1	32 000	32 000
бухгалтер	2	16 000	32 000
начальник финансового отдела	1	30 000	30 000
экономист-маркетолог	1	18 000	18 000
кассир	2	12 000	24 000
юрист	1	19 000	19 000
специалист по кадрам	1	15 000	15 000
медицинский врач	2	19 000	38 000
Обслуживающий персонал	68	85 000	870 000
инструктор (в том числе аниматоры)	18	17 000	306 000
охрана	10	15 000	150 000
ресепшн	6	13 000	78 000
гардеробщицы	4	11 000	44 000
уборщицы	8	9 000	72 000
разнорабочие	10	10 000	100 000
технический персонал	12	10 000	120 000
Общий итог	82	227 000	1 188 000

Основные потребительские группы и их территориальное расположение



Конкурентная среда

На основании анализа расчетных параметров конкурентной среды с зоной охвата с радиусом 200 км предполагается, что аквапарк при реализации проекта и выходе на полную проектную мощность займет рыночную нишу порядка 25% территориального рынка аквапарков.

Отчет о движении денежных средств

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	ИТОГО
Поступления от продаж	руб.	0	0	0	222 852 000	366 984 450	385 333 673	404 600 356	424 830 374	446 071 893	468 375 487	491 794 262	516 383 975	542 203 173	569 313 332	4 838 742 974
Затраты на сырье и материалы	руб.	0	0	0	-1 332 747	-2 665 493	-2 665 493	-2 665 493	-2 665 493	-2 665 493	-2 665 493	-2 665 493	-2 665 493	-2 665 493	-2 665 493	-27 987 678
Общие издержки	руб.	0	0	0	-11 560 000	-11 560 000	-11 560 000	-11 560 000	-11 560 000	-11 560 000	-11 560 000	-11 560 000	-11 560 000	-11 560 000	-11 560 000	-127 160 000
Затраты на персонал	руб.	0	0	0	-11 868 600	-18 675 360	-18 675 360	-18 675 360	-18 675 360	-18 675 360	-18 675 360	-18 675 360	-18 675 360	-18 675 360	-18 675 360	-198 622 200
Проценты по кредитам, в том числе	руб.	0	0	0	-45 190 000	-35 294 286	-23 408 571	-15 542 857	-11 657 143	-7 771 429	0	0	0	0	0	-138 864 286
Проценты по кредиту	руб.				-27 200 000	-23 314 286	-19 428 571	-15 542 857	-11 657 143	-7 771 429	0	0	0	0	0	-104 914 286
Проценты по лизингу	руб.				-17 990 000	-11 980 000	-3 980 000	0	0	0	0	0	0	0	0	-33 950 000
Налоги	руб.	20 562 712	12 157 627	21 783 051	-38 436 381	-79 934 359	-86 437 239	-92 642 336	-98 567 293	-123 485 831	-132 222 630	-142 216 012	-149 228 862	-156 637 648	-164 462 167	-1 209 767 368
Прочие доходы	руб.															0
Прирост чистого оборотного капитала	руб.	0	0	0	-502 184	-384 923	-85 207	-89 467	-93 940	-98 637	-103 569	-108 748	-114 185	-119 894	-125 889	-1 826 642
Денежные потоки от операционной деятельности	руб.	20 562 712	12 157 627	21 783 051	113 962 088	218 470 030	242 501 802	263 424 843	281 611 144	281 815 143	303 148 435	316 568 649	334 140 075	352 544 778	371 824 423	3 134 514 801
Земля и строительство	руб.	-142 000 000	-79 700 000	-142 800 000	-35 500 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-400 000 000
Приобретение оборудования	руб.	0	0	-100 500 000	-99 500 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-200 000 000
Денежные потоки от инвестиционной деятельности	руб.	-142 000 000	-79 700 000	-243 300 000	-135 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-600 000 000
Поступления собственного капитала	руб.	60 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60 000 000
Поступления по лизингу	руб.	0	0	100 500 000	99 500 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200 000 000
Поступления кредитов	руб.	82 000 000	79 700 000	143 300 000	35 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	340 000 000
Выплаты кредита (по основному долгу), в том числе:	руб.	0	0	-20 100 000	-108 671 429	-128 571 429	-88 371 429	-48 571 429	-48 571 429	-48 571 429	-48 571 429	-48 571 429	0	0	0	-540 000 000
Выплаты по кредиту	руб.	0	0	-48 571 429	-48 571 429	-48 571 429	-48 571 429	-48 571 429	-48 571 429	-48 571 429	-48 571 429	-48 571 429	0	0	0	-340 000 000
Выплаты по лизингу	руб.	0	0	-20 100 000	-60 100 000	-80 000 000	-39 800 000	0	0	0	0	0	0	0	0	-200 000 000
Денежные потоки от финансовой деятельности	руб.	142 000 000	79 700 000	223 700 000	25 828 571	-128 571 429	-88 371 429	-48 571 429	-48 571 429	-48 571 429	-48 571 429	0	0	0	0	60 000 000
Суммарный денежный поток	руб.	20 562 712	12 157 627	2 183 051	4 790 660	89 898 601	154 130 373	214 853 415	233 039 716	233 243 714	254 577 006	316 568 649	334 140 075	352 544 778	371 824 423	2 594 514 801
Денежные средства на начало периода	руб.	0	20 562 712	32 720 339	34 903 390	39 694 049	129 592 651	283 723 024	498 576 439	731 616 155	964 859 869	1 219 436 875	1 536 005 524	1 870 145 599	2 222 690 378	2 222 690 378
Денежные средства на конец периода	руб.	20 562 712	32 720 339	34 903 390	39 694 049	129 592 651	283 723 024	498 576 439	731 616 155	964 859 869	1 219 436 875	1 536 005 524	1 870 145 599	2 222 690 378	2 594 514 801	

Анализ эффективности проекта

ПОКАЗАТЕЛИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	ИТОГО
Операционные потоки	руб.	20 562 712	12 157 627	21 783 051	113 962 088	218 470 030	242 501 802	263 424 843	281 611 144	281 815 143	303 148 435	316 568 649	334 140 075	352 544 778	364 580 925	3 127 271 303
Инвестиционные денежные потоки	руб.	-142 000 000	-79 700 000	-243 300 000	-135 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-600 000 000
Чистый денежный поток	руб.	-121 437 288	-67 542 373	-221 516 949	-21 037 912	218 470 030	242 501 802	263 424 843	281 611 144	281 815 143	303 148 435	316 568 649	334 140 075	352 544 778	364 580 925	2 527 271 303
Ставка дисконтирования	руб.	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%
Индекс дисконтирования	руб.	1,00	1,12	1,25	1,40	1,57	1,76	1,97	2,21	2,48	2,77	3,11	3,48	3,90	4,36	
Дисконтированный денежный поток	руб.	-121 437 288	-60 305 690	-176 591 956	-14 974 370	138 841 654	137 602 035	133 459 224	127 386 580	113 820 410	109 318 365	101 926 633	96 057 287	90 489 464	83 552 538	759 144 884
Денежный поток нарастающим итогом	руб.	-121 437 288	-181 742 978	-358 334 934	-373 309 304	-234 467 650	-96 865 615	36 593 608	163 980 189	277 800 598	387 118 963	489 045 595	585 102 882	675 592 346	759 144 884	
Номер периода, в котором проект окупился		7						7								
Чистая текущая стоимость (NPV)	руб.	759 144 884														
Внутренняя норма рентабельности (IRR)	%	34%														
Срок окупаемости	лет	7														
Индекс прибыльности (PI)		1,27														
ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Денежный поток для погашения кредита (CFADS)	руб.	-121 437 288	-67 542 373	-221 516 949	24 152 088	253 764 316	265 910 373	278 967 700	293 268 287	289 586 571	303 148 435	316 568 649	334 140 075	352 544 778	364 580 925	
Выплаты банку	руб.	0	0	-20 100 000	-153 861 429	-163 865 714	-111 780 000	-64 114 286	-60 228 571	-56 342 857	-48 571 429	0	0	0	0	
Коэффициент покрытия долговых платежей (DSCR)	раз	-	-	-	0,16	1,55	2,38	4,35	4,87	5,14	6,24	-	-	-	-	-
Суммарный долг (TD)	руб.	0	82 000 000	161 700 000	385 400 000	411 228 571	282 657 143	194 285 714	145 714 286	97 142 857	48 571 429	0	0	0	0	
ЕВТДА	руб.	0	0	0	166 062 971	280 272 909	295 823 097	312 150 795	329 294 878	347 296 165	366 197 516	382 979 257	404 950 336	427 963 352	451 338 063	
TD / ЕВТДА	раз	-	-	-	2,32	1,47	0,96	0,62	0,44	0,28	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля собственного капитала в активах (EQ/TA)	%	42%	27%	13%	25%	52%	72%	83%	91%	96%	100%	100%	100%	100%	100%	
Рентабельность продаж по чистой прибыли (NPM)	%	-	-	-	40,1%	53,8%	58,5%	61,8%	63,9%	61,0%	63,4%	63,6%	64,6%	65,5%	71,8%	

Спасибо за внимание