



## " مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی "

نام پروژه:

مرکز بازی های دریایی

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسی شهریک

آدرس پروژه: استان هرمزگان - شهرستان پارسین - منطقه ویژه اقتصادی

انرژی بر پارسین

تاریخ تهیه P.F.S: بهار ۱۴۰۱

شرکت مهندسی شهریک  
[www.shahrig.com](http://www.shahrig.com)



## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	۱- چکیده طرح
۳	۲- موقعیت طرح
۳	۲-۱- استان
۴	۲-۲- شهرستان
۴	۲-۳- موقعیت پروژه در منطقه ویژه اقتصادی پارسیان
۵	۲-۴- دسترسی به زیرساخت‌ها
۶	۳- مشخصات فنی طرح
۶	۳-۱- معرفی طرح و خدمات
۶	۳-۲- نیازهای طرح
۶	۳-۲-۱- فضا و زیرساخت‌های موردنیاز
۷	۳-۲-۲- تجهیزات و ماشین‌آلات
۷	۳-۲-۳- برآورد سرمایه‌گذاری ثابت
۷	۳-۲-۴- مواد اولیه و قطعات واسطه
۸	۳-۲-۵- مدیریت و منابع انسانی
۸	۴- مالکیت و مجوزهای قانونی
۸	۴-۱- مالکیت زمین
۸	۴-۲- مالکیت معنوی و امتیازها
۹	۴-۳- مجوزهای قانونی
۹	۵- بررسی بازار و رقابت
۹	۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون
۱۰	۷- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح
۱۰	۸- برنامه مالی پروژه
۱۰	۸-۱- برآورد هزینه‌ها
۱۲	۸-۲- برآورد کل سرمایه‌گذاری طرح
۱۲	۸-۳- برآورد درآمدها

- ۴-۸- تحلیل نقطه سر به سر ..... ۱۳
- ۵-۸- جریان مالی و خلاصه شاخص‌های بازدهی پروژه ..... ۱۳
- ۶-۸- انجام آنالیز حساسیت پروژه ..... ۱۶
- ۹- انتخاب مدل بهینه کسب و کار و تدوین مدل بهره‌برداری نهایی از پروژه ..... ۱۷
- ۱۰- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح ..... ۱۷
- ۱۱- تحلیل ریسک‌های پروژه ..... ۱۹
- ۱۲- جمع‌بندی نهایی ارزیابی مالی و اقتصادی پروژه ..... ۲۰

## فهرست جدول‌ها

عنوان

صفحه

جدول ۱: مشخصات کاربری‌ها و هزینه احداث ساختمان‌ها.....	۶
جدول ۲: هزینه تسطیح، آماده‌سازی و حصارکشی.....	۶
جدول ۳: هزینه خرید زمین طرح.....	۶
جدول ۴: هزینه‌های پیش از تولید.....	۷
جدول ۵: هزینه‌های تجهیزات و ماشین‌آلات.....	۷
جدول ۶: برآورد سرمایه‌گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای).....	۷
جدول ۷: هزینه‌های پرسنلی طرح.....	۸
جدول ۸: زمان‌بندی اجرای طرح.....	۱۰
جدول ۹: هزینه استهلاک.....	۱۰
جدول ۱۰: هزینه تعمیرات و نگهداری.....	۱۱
جدول ۱۱: هزینه‌های جاری و عملیاتی طرح.....	۱۱
جدول ۱۲: هزینه‌های پروژه در دوران ساخت و بهره‌برداری (یورو).....	۱۲
جدول ۱۳: برآورد کل سرمایه‌گذاری طرح.....	۱۲
جدول ۱۴: برآورد درآمد طرح در ظرفیت تولید اسمی.....	۱۲
جدول ۱۵: درآمدهای پروژه در دوران بهره‌برداری پروژه (یورو).....	۱۳
جدول ۱۶: صورت سود و زیان طرح (یورو).....	۱۴
جدول ۱۷: جریان‌ات نقدی پروژه طرح (یورو).....	۱۴
جدول ۱۸: شاخص‌های بازدهی پروژه.....	۱۶
جدول ۱۹: آنالیز حساسیت تغییرات در نرخ بازدهی داخلی طرح به تغییر در درآمدها و هزینه‌ها.....	۱۶

## فهرست نمودارها

عنوان

صفحه

- نمودار ۱: درصد تحقق هزینه‌های ثابت و عملیاتی طی دوره ساخت و بهره‌برداری ..... ۱۱
- نمودار ۲: درصد درآمدهای طرح طی دوره ساخت و بهره‌برداری ..... ۱۳
- نمودار ۳: آنالیز حساسیت تغییرات در نرخ بازده داخلی طرح به تغییرات در درآمدها و هزینه‌ها ..... ۱۷

# ۱- چکیده طرح

## خلاصه مشخصات پروژه

معرفی پروژه	
۱. عنوان پروژه:	مرکز بازی‌های دریایی
۲. بخش: خدمات	زیر بخش: گردشگری
۳. تولیدات / خدمات:	مرکز بازی‌های دریایی
۴. محل:	استان هرمزگان - شهرستان پارسیان - منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسیان
۵. مشخصات پروژه:	مرکز بازی‌های دریایی
۶. ظرفیت سالانه:	۲۴۰ هزار نفر در سال

وضعیت پروژه	
۷. دوره ساخت:	۲ سال
۸. وضعیت پروژه:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- موجود بودن مطالعات امکان‌سنجی <span style="float: right;">بلی <input type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/></span></li> <li>- فراهم شدن زمین مورد نیاز <span style="float: right;">بلی <input type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/></span></li> <li>- مجوز قانونی (جواز تأسیس، سهم ارز، محیط‌زیست و غیره) <span style="float: right;">بلی <input type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/></span></li> <li>- توافقنامه همکاری منعقد با سرمایه‌گذار محلی / خارجی <span style="float: right;">بلی <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/></span></li> <li>- قرارداد تأمین مالی منعقد <span style="float: right;">بلی <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/></span></li> <li>- قراردادهای منعقد با پیمانکار (پیمانکاران) داخلی / خارجی <span style="float: right;">بلی <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/></span></li> <li>- تأسیسات زیربنایی (برق، آب، وسایل ارتباطی، سوخت، راه و ...) <span style="float: right;">بلی <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/></span></li> <li>- لیست دانش فنی و دستگاه‌ها و تجهیزات مانند فروشنده / سازنده مشخص <span style="float: right;">بلی <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/></span></li> <li>- قرارداد منعقد شده برای خرید دستگاه‌ها، تجهیزات و دانش فنی <span style="float: right;">بلی <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/></span></li> </ul>
۹. نوع پروژه:	■ تشکیل <span style="margin-left: 100px;">□ گسترش و توسعه</span>

چکیده طرح:

مفروضات و شاخص‌های اقتصادی

ردیف	عنوان	ارزش	واحد
۱	مدت زمان ساخت پروژه	۲	سال
۲	مدت زمان بهره‌برداری از پروژه	۱۵	سال
۳	هزینه ثابت سرمایه‌ای	۷,۷۶۹,۷۰۰	یورو
۴	درآمدهای عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت	۳,۱۷۲,۲۴۰	یورو
۵	هزینه‌های عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت	۲,۰۹۰,۴۱۹	یورو
۶	سود عملیاتی در حداکثر ظرفیت	۱,۰۸۱,۸۲۱	یورو
۷	نرخ بازدهی داخلی (IRR)	۲۹/۹	درصد
۸	ارزش خالص فعلی (NPV) با نرخ تنزیل ۱۸ درصد	۱۲,۰۶۹,۷۴۷	یورو
۹	دوره بازگشت سرمایه (PBP)	۷/۲	سال
۱۰	دوره بازگشت سود و سرمایه (DPBP)	۱۰/۱	سال
۱۱	شاخص سودآوری (نسبت درآمد به هزینه B/C)	۱/۸۹	-
۱۲	درصد نقطه سربه‌سر	۳۷	درصد

Economic Assumptions and Indicators

Value	Title	Row
0.317	Exchange rate (USD / EUR)	
Year	2	Project construction time
Year	15	Operation time
Euro	7,769,700	Fixed capital cost
Euro	3,172,240	Annual operating income at maximum capacity
Euro	2,090,419	Annual operating costs at maximum capacity
Euro	1,081,821	Operating profit at maximum capacity
Percentage	29.9	Internal rate of return(IRR)
Euro	12,069,747	Net present value(NPV)
Year	7.2	Return of capital(PBP)
Percentage	37	Percent break point

## ۲- موقعیت طرح

### ۲-۱- استان

( نقشه موقعیت استان در کشور )



استان هرمزگان یکی از استان‌های جنوبی و ساحلی کشور است که در شمال تنگه هرمز قرار گرفته و از قطب‌های گردشگری و اقتصادی کشور است. هرمزگان از شمال و شمال شرقی با استان کرمان، از سمت غرب و شمال غربی با استان‌های فارس و بوشهر، از شرق با سیستان و بلوچستان همسایه بوده و جنوب آن را آب‌های گرم خلیج فارس و دریای عمان در نواری به طول تقریبی ۹۰۰ کیلومتر در بر گرفته است. استان هرمزگان در مقایسه با سایر استان‌های کشور به علت جایگاه حساس سیاسی، اقتصادی و فرهنگی، نقشی فراتر و برتر از یک

استان را در اقتصاد کشور دارد. برخی از ویژگی‌های استان هرمزگان منحصربه‌فرد و قابل تعمق است. استان هرمزگان، علاوه بر ارتباط خوب جاده‌ای با مرکز و استان‌های همجوار، به شبکه سراسری راه آهن کشور متصل بوده و همزمان از آبراه‌های داخلی و بین‌المللی با مجموعه‌ای از بنادر مهم کشور و جهان در ارتباط است. استان هرمزگان با دارای ۸ فرودگاه فعال (شش فرودگاه داخلی و دو فرودگاه بین‌المللی) و راه‌های زمینی و آبی، زیرساخت مناسبی در اقتصاد و حمل و نقل می‌باشد. وجود ۱۴ جزیره بزرگ و کوچک در استان، ۱۳ شهرستان و ۴۶ شهر با عملکردهای مختلف تجاری، توریستی، نظامی، نفتی و زیربنایها و زیرساخت‌های بزرگ و کوچک مانند بنادر بزرگ شهید رجایی و شهید باهنر با عملکرد فراملی، وجود بنادر چندمنظوره و بنادر نفتی، استقرار مناطق آزاد تجاری و صنعتی قشم و کیش، صنایع معدنی و فلزی خلیج فارس، شهرک‌ها و نواحی صنعتی، دسترسی به چهار نوع شبکه ترابری زمینی، دریایی، ریلی و هوایی، وجود ذخایر آبزیان و استقرار صنایع بزرگ مانند کشتی‌سازی، فولاد، آلومینیوم، سیمان، پالایشگاه‌های بزرگ نفت و گاز و... وجود ۱۳ منطقه حفاظت‌شده محیط زیست، وجود ۳۱۸ اثر تاریخی و طبیعی و ظرفیت‌های گردشگری تنها بخشی از ظرفیت‌های مهم حوزه اقتصاد، ترانزیتی، صنعتی و گردشگری استان هرمزگان هست که موقعیت ویژه‌ای به این استان بخشیده است. هرمزگان دارای مجمع‌الجزایر و دسترسی به آب‌های آزاد است و این به منزله ورود به بازارهای جهانی و اقتصاد بین‌الملل است.



## ۲-۲- شهرستان

شهرستان پارسین در غرب استان هرمزگان و شرق استان بوشهر در کریدور اصلی بندرعباس به بوشهر و در جوار منابع عظیم انرژی و گاز عسلویه قرار دارد. منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسین علاوه بر نقش پیشرو توسعه‌ای در نواحی جنوبی کشور و تعامل آن با نقاط برون و درون منطقه‌ای، به مثابه یکی از اصلی‌ترین مناطق ویژه کشور، می‌تواند زنجیره‌ای از فعالیت‌های پایین‌دستی را به‌خصوص در صنایع نیازمند انرژی و منابع گازی به وجود آورد.



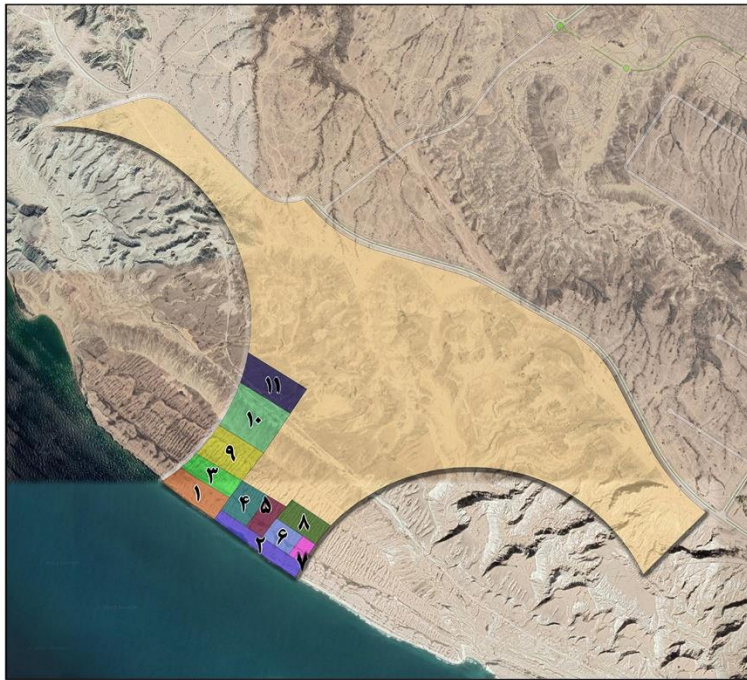
## ۲-۳- موقعیت پروژه در منطقه ویژه اقتصادی پارسین

در زون گردشگری سایت منطقه ویژه اقتصادی پارسین جانمایی می‌گردد.



در شکل زیر مکان پیشنهادی مرکز بازی‌های دریایی (شماره ۱) را در زون گردشگری نشان می‌دهد:

توسعه اقتصادی و جذب سرمایه گذاری در منطقه ویژه اقتصادی صنایع انرژی بر پارسیان



ردیف	عنوان	مساحت زمین مورد نیاز (هکتار)
۱	مرکز بازی های دریایی	۳
۲	پلاژ ساحلی	۳۱۷
۳	تفریحی، آموزش و بازی کودکان	۳
۴	راسته بازار غذا-رستوران و فود کورت	۳
۵	بازارچه صنایع دستی	۲
۶	هتل ۵ ستاره	۲
۷	اقامتگاه بوم گردی	۱
۸	مسکونی و اقامتی	۳
۹	کارتینگ	۵
۱۰	پست آفرود	۷
۱۱	مجموعه تیراندازی و سوارکاری	۵
	جمع کل	۳۸۷



Kilometers  
00 0/5 0/75 1

بسته های پیشنهادی فرصت های گردشگری

#### ۲-۴- دسترسی به زیرساخت‌ها

ردیف	زیرساخت مورد نیاز	فاصله تا محل پروژه	محل تأمین زیرساخت
۱	آب	در محل پروژه	سازمان منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسیان
۲	برق	در محل پروژه	سازمان منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسیان
۳	گاز	در محل پروژه	سازمان منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسیان
۴	مخابرات	در محل پروژه	سازمان منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسیان
۵	راه اصلی	در محل پروژه	سازمان منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسیان
۶	فرودگاه	حدود ۱۸ کیلومتر	فرودگاه عسلویه
۷	بندر	در محل پروژه	بندر پارسیان واقع در منطقه ویژه انرژی بر پارسیان با ظرفیت حدود ۴۰ میلیون تن در افق طرح
۸	ایستگاه راه آهن	ایستگاه راه آهن در دست اجرای عسلویه	راه آهن در دست اقدام شیراز-بوشهر-عسلویه

### ۳- مشخصات فنی طرح

#### ۳-۱- معرفی طرح و خدمات

بازی‌های دریایی از مفرح‌ترین و جذاب‌ترین انواع بازی و گردشگری دریایی است. مرکز بازی‌های دریایی در منطقه پارسیان ارائه‌دهنده انواع خدمات تفریحی، سرگرمی و ورزش‌های دریایی خواهد بود

#### ۳-۲- نیازهای طرح

##### ۳-۲-۱- فضا و زیرساخت‌های موردنیاز

جدول ۱: مشخصات کاربری‌ها و هزینه احداث ساختمان‌ها

ردیف	نام فضا (کاربری)	مساحت (مترمربع)	هزینه هر مترمربع (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	زیرساخت های بندرگاه تفریحی	۷,۰۰۰	۴۲	۲۹۴,۰۰۰
۲	پسابندر (پارکینگ، تأسیسات جانبی، معماری منظر و...)	۱۵,۵۰۰	۳۰	۴۶۵,۰۰۰
۳	اسکله سوخت گیری و سرویس دهی به قایق‌ها	۳,۰۰۰	۴۲	۱۲۶,۰۰۰
۴	ساختمان مدیریتی و اداری بندرگاه	۱,۴۰۰	۸۵	۱۱۹,۰۰۰
۵	کارگاه و تأسیسات نگهداری قایق	۸,۰۰۰	۴۰	۳۲۰,۰۰۰
۶	نگهبانی	۷۰	۸۰	۵,۶۰۰
۷	تأسیسات به آب اندازی و از آب گیری قایق‌ها و...	۵,۰۳۰	۲۰	۱۰۰,۶۰۰
<b>جمع کل</b>				۱,۴۳۰,۲۰۰

جدول ۲: هزینه تسطیح، آماده‌سازی و حصارکشی

ردیف	شرح هزینه	واحد	مقدار	هزینه واحد (میلیون ریال)	کل هزینه (میلیون ریال)
۱	تسطیح و آماده‌سازی ساحل و پس کرانه	مترمکعب	۴۰,۰۰۰	۳.۵	۱۴۰,۰۰۰
۲	حصارکشی	متر طول	۱,۲۰۰	۲۵	۳۰,۰۰۰
۳	احداث خیابان‌های دسترسی و مشاعات	مترمربع	۵,۰۳۰	۷.۵	۳۷,۷۲۵
<b>جمع کل</b>					۲۰۷,۷۲۵

جدول ۳: هزینه خرید زمین طرح

ردیف	شرح هزینه	مساحت (مترمربع)	قیمت هر مترمربع (میلیون ریال)	کل هزینه (میلیون ریال)
۱	هزینه خرید عرصه پروژه	۴۰,۰۰۰	۲	۸۰,۰۰۰
<b>جمع کل</b>				۸۰,۰۰۰

جدول ۴: هزینه‌های پیش از تولید

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	انجام مطالعات طراحی، معماری و زیست محیطی	۷۱,۵۱۰
۲	مشاوره و نظارت بر اجرا	۲۸,۶۰۴
	دانش فنی	۱۵,۴۸۰
	<b>جمع</b>	<b>۱۱۵,۵۹۴</b>

۳-۲-۲- تجهیزات و ماشین آلات

جدول ۵: هزینه‌های تجهیزات و ماشین آلات

ردیف	نوع تجهیزات	قیمت واحد (میلیون ریال)	تعداد	کل هزینه (میلیون ریال)
۱	قایق	۱۲,۰۰۰	۳۰	۳۶۰,۰۰۰
۲	وینچ و چتر پاراسل	۲,۵۰۰	۲۰	۵۰,۰۰۰
۳	تجهیزات غواص	۱,۸۰۰	۲۰	۳۶,۰۰۰
۴	سایر تجهیزات بازی و تفریحات دریایی	۵۰,۰۰۰	۱	۵۰,۰۰۰
۵	تجهیزات حمل و نقل	۴,۰۰۰	۵	۲۰,۰۰۰
	<b>جمع</b>			<b>۵۱۶,۰۰۰</b>

۳-۲-۳- برآورد سرمایه گذاری ثابت

جدول ۶: برآورد سرمایه گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای)

ردیف	شرح هزینه	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	ساختمان	۱,۴۳۰,۲۰۰
۲	هزینه محوطه‌سازی و حصارکشی	۲۰۷,۷۲۵
۳	هزینه تجهیز پروژه	۵۱۶,۰۰۰
۴	هزینه قبل از بهره‌برداری	۱۱۵,۵۹۴
۵	هزینه‌های پیش‌بینی نشده	۱۱۳,۴۷۶
	<b>هزینه خرید زمین</b>	<b>۸۰,۰۰۰</b>
	<b>جمع کل</b>	<b>۲,۴۶۲,۹۹۵</b>
	<b>معادل یورویی</b>	<b>۲,۷۶۹,۷۰۰</b>

۳-۲-۴- مواد اولیه و قطعات واسطه

مواد اولیه شامل: مواد غذایی، بهداشتی، آموزشی، لوازم مصرفی بازی و... می‌باشد که قابلیت تأمین در محدوده منطقه وجود دارد.

## ۵-۲-۳- مدیریت و منابع انسانی

جدول ۷: هزینه‌های پرسنلی طرح

شرح	تعداد	حقوق ماهیانه (هزار ریال)	حقوق سالانه (میلیون ریال)
<b>پرسنل غیر تولیدی</b>			
مدیرعامل	۱	۳۵۰,۰۰۰	۴,۲۰۰
مدیر اداری و مالی	۱	۱۵۰,۰۰۰	۱,۸۰۰
کارمند اداری و مالی	۴	۱۲۰,۰۰۰	۵,۷۶۰
کارمند تدارکات و فروش	۶	۱۰۰,۰۰۰	۷,۲۰۰
منشی	۲	۸۰,۰۰۰	۱,۹۲۰
مسئول قایق	۱۵	۸۰,۰۰۰	۱۴,۴۰۰
مریی	۱۵	۶۳,۰۰۰	۱۱,۳۴۰
خدمات	۴	۶۳,۰۰۰	۳,۰۲۴
نگهبان	۲	۶۳,۰۰۰	۱,۵۱۲
		مجموع با احتساب سربار پرسنل غیر تولیدی (۷۰٪)	
		-	۸۶,۹۶۵
<b>مجموع</b>		۵۰	۸۶,۹۶۵

## ۴- مالکیت و مجوزهای قانونی

### ۴-۱- مالکیت زمین

مالکیت زمین در دوران ساخت در اختیار منطقه ویژه اقتصادی پارسیان می‌باشد و سرمایه‌گذار طبق آئین‌نامه شماره ۲۸۲۳۶ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۲ در دوران ساخت اجاره زمین را پرداخت خواهد کرد و پس از بهره‌برداری کامل از طرح، مالکیت زمین پروژه به سرمایه‌گذار واگذار خواهد شد.

### ۴-۲- مالکیت معنوی و امتیازها

مالکیت فکری (معنوی) به حقوقی گفته می‌شود که به صاحبان آن حق بهره‌برداری از فعالیت‌های فکری و ابتکاری انسان را می‌دهد و ارزش اقتصادی و قابلیت دادوستد دارد ولی موضوع آن شیء معین مادی نیست. حقوق پدیدآورندگان آثار ادبی یا هنری یا مالکیت ادبی و هنری معروف به حق مؤلف یا حق تکثیر، حق اختراع، حقوق بر مشتری مانند سرقفلی حق تاجران و صنعتگران نسبت به نام، علائم تجارتي و صنعتی و اسرار تجاری معروف به مالکیت تجارتي و صنعتی از انواع مالکیت‌های فکری است.

در این پروژه حقوق معنوی همان حق بهره‌برداری و نشان تجاری مالکین پروژه می‌باشد.

**علامت تجاری (نشانه تجاری)** یا نشان بازرگانی، اعم است از هرگونه رنگ، تصویر و نشانه‌ای که نشانگر یک محصول یا خدمت می‌باشد و برای تمایز آن محصول یا خدمت از دیگر محصولات و خدمات مشابه بکار می‌رود. علامت تجاری در صورت ثبت شدن دارای اعتبار حقوقی بوده و تحت حمایت قانون قرار می‌گیرد.

### ۴-۳- مجوزهای قانونی

مجوزهای قانونی موردنیاز این طرح می‌بایست از سازمان منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسیان جنوب و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط اخذ گردد.

### ۵- بررسی بازار و رقابت

گردشگری دریایی امروزه یکی از جذاب‌ترین و هیجان‌انگیزترین صنایع گردشگری داخلی و خارجی به شمار می‌رود که کشورهای بسیاری به دنبال توسعه و بهبود آن هستند. گردشگری دریایی یکی از صنایع دریایی روبه رشد در جهان است که در بسیاری از کشورهای جهان به آن توجه بسیار می‌شود. تورهای دریایی، ورزش‌ها و تفریحات آبی، غواصی و سایر سرگرمی‌های مرتبط با ساحل و فراساحل همگی در گردشگری دریایی قرار می‌گیرند. هر ساله تعداد گردشگران دریایی همچون مسافران کروز رو به افزایش است و کشورهای بسیاری چه کوچک و چه بزرگ در تلاش هستند حتی از کوچک‌ترین ظرفیت‌های آبی، دریایی و ساحلی خود بیشترین استفاده را ببرند تا با جذب مسافران، درآمد خود را افزایش دهند. ایران نیز با دارا بودن پنج هزار و ۸۰۰ کیلومتر طول نوار ساحلی که هفت استان کشور را در برمی‌گیرد، یک کشور دریایی محسوب می‌شود. برای استفاده از صنعت گردشگری دریایی، فراهم کردن زیرساخت‌ها و امکانات مانند ساخت شناورها و قایق‌های تفریحی، ساخت اسکله‌های تفریحی، پارک‌های دریایی و زیردریایی‌های تفریحی در اولویت قرار دارد.

با توجه به قابلیت‌های بالای شهرستان پارسیان و وجود جاذبه‌های گردشگری به خصوص ساحل زیبای منطقه ویژه پارسیان، عدم وجود مرکز بازی‌های دریایی مناسب در شهرستان پارسیان همچنین نیاز کارکنان مجموعه‌های صنعتی و خدماتی، گردشگران و اهالی بومی منطقه به محل تفریحی مناسب برای بازی‌امکان و زمینه مناسبی برای ایجاد مرکز بازی‌های دریایی در منطقه ویژه اقتصادی پارسیان وجود دارد.

### ۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون

با توجه به این امر که پروژه پیشنهادی به عنوان فرصت سرمایه‌گذاری مطرح است، سرمایه‌گذاری صورت گرفته شامل مطالعات امکان‌سنجی می‌باشد.

## ۷- برنامه عملیاتی و زمان بندی اجرای طرح

با توجه به مراحل در نظر گرفته شده برای اجرای طرح که شامل مطالعات مقدماتی، طراحی مهندسی پایه و تفصیلی، ساخت و تأمین تجهیزات، نصب و برپایی، کنترل و تولید آزمایشی و راه اندازی می باشد با در نظر گرفتن همپوشانی زمانی مراحل عنوان شده، دو سال برآورد می گردد و مدت زمان بهره برداری ۱۵ سال است.

جدول ۸: زمان بندی اجرای طرح

مراحل	عملیات	مدت زمان اجرا	۴ ماه	۴ ماه	۴ ماه	۴ ماه	۴ ماه	۴ ماه
فاز اول	تسطیح و آماده سازی سایت	۸ ماه						
	حصار کشی							
	احداث خیابان های دسترسی و مشاعات							
فاز دوم	زیرساخت های بندرگاه تفریحی	۱۶ ماه						
	پسابندر (پارکینگ، تأسیسات جانبی، معماری منظر و...)							
	اسکله سوخت گیری و سرویس دهی به قایق ها							
فاز سوم	ساختمان مدیریتی و اداری بندرگاه	۸ ماه						
	کارگاه و تأسیسات نگهداری قایق							
	نگهبانی							
	تأسیسات به آب اندازی و از آب گیری قایق ها و...							

## ۸- برنامه مالی پروژه

### ۸-۱- برآورد هزینه ها

#### ❖ استهلاك

جدول ۹: هزینه استهلاك

شرح	سرمایه گذاری کل (میلیون ریال)	درصد استهلاك	هزینه استهلاك کل (میلیون ریال)
ساختمان ها و محوطه	۱,۶۳۷,۹۲۵	۵٪	۸۱,۸۹۶
وسائط نقلیه و تجهیزات اداری و تأسیسات	۵۱۶,۰۰۰	۷٪	۳۶,۱۲۰
<b>جمع</b>			<b>۱۱۸,۰۱۶</b>

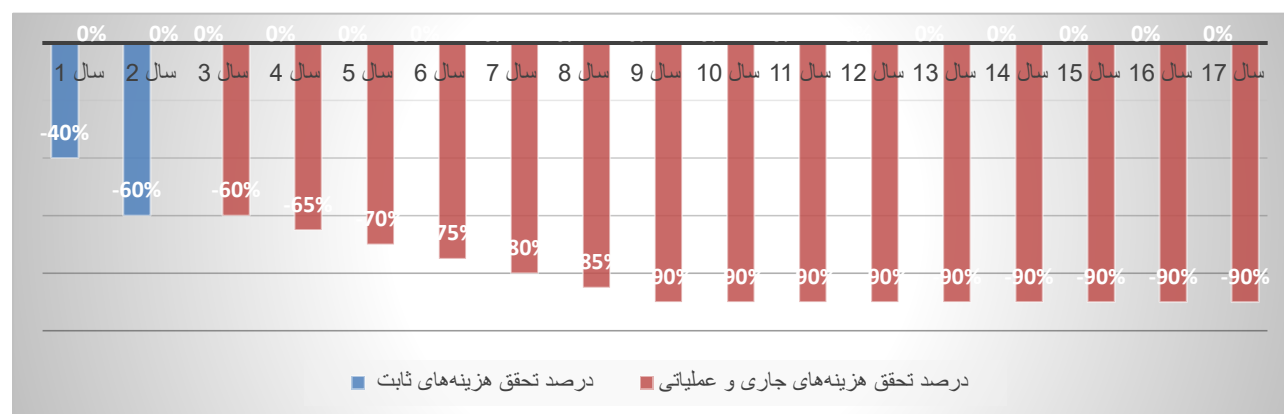
## ❖ تعمیرات و نگهداری

جدول ۱۰: هزینه تعمیرات و نگهداری

شرح	سرمایه گذاری کل (میلیون ریال)	درصد تعمیر و نگهداری	هزینه تعمیر و نگهداری کل (میلیون ریال)
ساختمان‌ها و محوطه	۱,۶۳۷,۹۲۵	۱٪	۱۶,۳۷۹
وسائط نقلیه و تجهیزات اداری و تأسیسات	۵۱۶,۰۰۰	۲٪	۱۰,۳۲۰
<b>جمع</b>			<b>۲۶,۶۹۹</b>

جدول ۱۱: هزینه‌های جاری و عملیاتی طرح

شرح	مجموع کل هزینه (میلیون ریال)	توزیع هزینه		هزینه ثابت (میلیون ریال)	هزینه متغیر (میلیون ریال)
		ثابت	متغیر		
هزینه‌های بهره برداری و تجهیزات مصرفی	۳۸۰,۶۶۹	۰	۱۰۰	۰	۳۸۰,۶۶۹
انرژی و یوتیلیتی	۲۴,۳۴۰	۱۵	۸۵	۳,۶۵۱	۲۰,۶۸۹
هزینه‌های پرسنلی	۸۶,۹۶۵	۷۰	۳۰	۶۰,۸۷۶	۲۶,۰۹۰
تعمیر و نگهداری	۲۶,۶۹۹	۲۰	۸۰	۵,۳۴۰	۲۱,۳۵۹
استهلاک	۱۱۸,۰۱۶	۱۰۰	۰	۱۱۸,۰۱۶	۰
پیش‌بینی نشده (۲/۵ درصد اقلام فوق)	۱۵,۹۱۷	۸۰	۲۰	۱۲,۷۳۴	۳,۱۸۳
هزینه‌های بازاریابی و فروش (یک درصد درآمد فروش)	۱۰,۰۵۶	۰	۱۰۰	۰	۱۰,۰۵۶
<b>جمع کل</b>	<b>۶۶۲,۶۶۳</b>	-	-	<b>۲۰۰,۶۱۷</b>	<b>۴۶۲,۰۴۶</b>
<b>معادل یورویی</b>	<b>۲,۰۹۰,۴۱۹</b>	-	-	<b>۶۳۲,۸۶۰</b>	<b>۱,۴۵۷,۵۵۹</b>



نمودار ۱: درصد تحقق هزینه‌های ثابت و عملیاتی طی دوره ساخت و بهره‌برداری



جدول ۱۲: هزینه های پروژه در دوران ساخت و بهره برداری (یورو)

سال ۹	سال ۸	سال ۷	سال ۶	سال ۵	سال ۴	سال ۳	سال ۲	سال ۱	شرح هزینه
-	-	-	-	-	-	-	۴,۶۶۱,۸۲۰	۳,۱۰۷,۸۸۰	تحقق هزینه های ثابت سرمایه ای
۱,۳۱۱,۸۰۳	۱,۲۳۸,۹۲۵	۱,۱۶۶,۰۴۷	۱,۰۹۳,۱۶۹	۱,۰۲۰,۲۹۱	۹۴۷,۴۱۳	۸۷۴,۵۳۵	-	-	تحقق هزینه های جاری متغیر
۶۳۲,۸۶۰	۶۳۲,۸۶۰	۶۳۲,۸۶۰	۶۳۲,۸۶۰	۶۳۲,۸۶۰	۶۳۲,۸۶۰	۶۳۲,۸۶۰	۳۱۶,۴۳۰	۳۱۶,۴۳۰	تحقق هزینه های جاری ثابت
۱,۹۴۴,۶۶۳	۱,۸۷۱,۷۸۵	۱,۷۹۸,۹۰۷	۱,۷۲۶,۰۲۹	۱,۶۵۳,۱۵۱	۱,۵۸۰,۲۷۳	۱,۵۰۷,۳۹۵	۴,۹۷۸,۲۵۰	۳,۴۲۴,۳۱۰	جمع کل
	سال ۱۷	سال ۱۶	سال ۱۵	سال ۱۴	سال ۱۳	سال ۱۲	سال ۱۱	سال ۱۰	شرح / سال
	-	-	-	-	-	-	-	-	تحقق هزینه های ثابت سرمایه ای
	۱,۳۱۱,۸۰۳	۱,۳۱۱,۸۰۳	۱,۳۱۱,۸۰۳	۱,۳۱۱,۸۰۳	۱,۳۱۱,۸۰۳	۱,۳۱۱,۸۰۳	۱,۳۱۱,۸۰۳	۱,۳۱۱,۸۰۳	تحقق هزینه های جاری متغیر
	۶۳۲,۸۶۰	۶۳۲,۸۶۰	۶۳۲,۸۶۰	۶۳۲,۸۶۰	۶۳۲,۸۶۰	۶۳۲,۸۶۰	۶۳۲,۸۶۰	۶۳۲,۸۶۰	تحقق هزینه های جاری ثابت
	۱,۹۴۴,۶۶۳	۱,۹۴۴,۶۶۳	۱,۹۴۴,۶۶۳	۱,۹۴۴,۶۶۳	۱,۹۴۴,۶۶۳	۱,۹۴۴,۶۶۳	۱,۹۴۴,۶۶۳	۱,۹۴۴,۶۶۳	جمع کل

۸-۲- برآورد کل سرمایه گذاری طرح

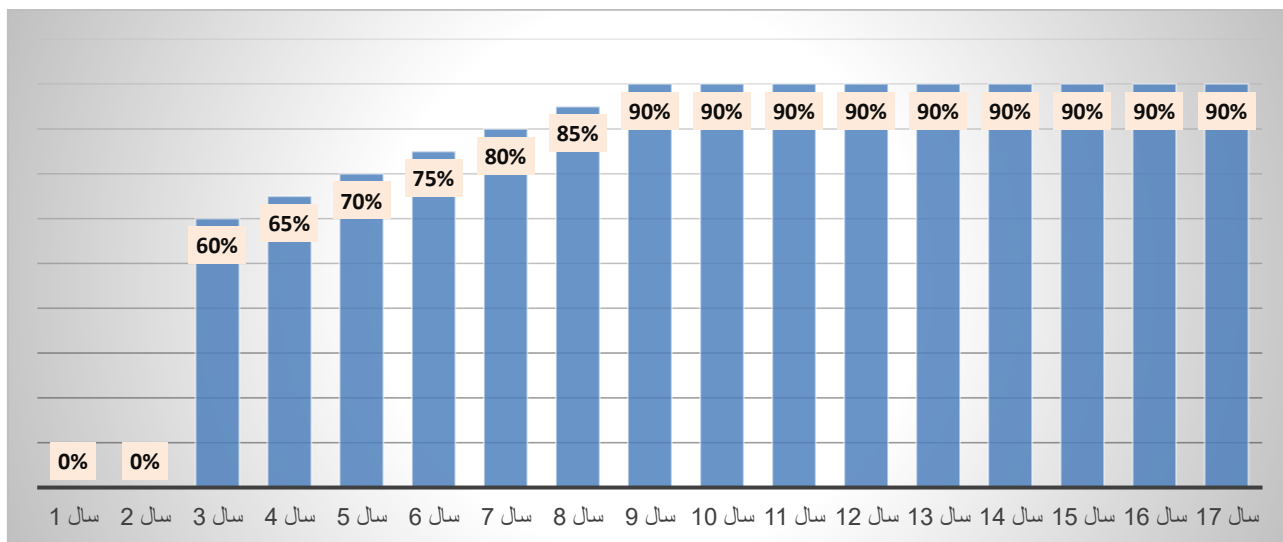
جدول ۱۳: برآورد کل سرمایه گذاری طرح

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	سرمایه گذاری ثابت	۲,۴۶۲,۹۹۵
۲	هزینه های عملیاتی (در ظرفیت ۱۰۰ درصد)	۶۶۲,۶۶۳
	جمع کل	۳,۱۲۵,۶۵۸
	معادل یورویی	۹,۸۶۰,۱۱۹

۸-۳- برآورد درآمدها

جدول ۱۴: برآورد درآمد طرح در ظرفیت تولید اسمی

ردیف	عنوان	درآمد هر واحد (میلیون ریال)	واحد	مقدار	درآمد کل (میلیون ریال)
۱	قایق	۲.۲	عدد / سال	۲۴۰۰۰۰	۵۲۸,۰۰۰
۲	پاراسل	۴	عدد / سال	۱۲۰۰۰۰	۴۲۰,۰۰۰
۳	پهلویی قایق ها	۱۲	عدد / سال	۱۶۰۰	۱۹,۲۰۰
۴	اجاره فضاهای پسکرانه (پارکینگ و تجاری و...)	۳,۶۰۰	ماهانه	۱۲	۱,۲۰۰
۵	غواصی	۴.۰	عدد / سال	۳۲۰۰۰	۱,۲۰۰
۶	سایر خدمات بازی و ...	۳,۰۰۰	ماهانه	۱۲	۳۶,۰۰۰
	جمع کل				۱,۰۰۵,۶۰۰
	معادل یورویی				۳,۱۷۲,۲۴۰



نمودار ۲: درصد درآمدهای طرح طی دوره ساخت و بهره‌برداری

جدول ۱۵: درآمدهای پروژه در دوران بهره‌برداری پروژه (یورو)

سال / شرح	سال ۱	سال ۲	سال ۳	سال ۴	سال ۵	سال ۶	سال ۷	سال ۸	سال ۹
درصد تحقق درآمدهای فروش	٪۰	٪۰	٪۶۰	٪۶۵	٪۷۰	٪۷۵	٪۸۰	٪۸۵	٪۹۰
جمع کل درآمدهای پروژه	۰	۰	۱۹۰۳۳۴۳	۲۰۶۱۹۵۵	۲۲۲۰۵۶۸	۲۳۷۹۱۸۰	۲۵۳۷۷۹۲	۲۶۹۶۴۰۴	۲۸۵۵۰۱۶
سال / شرح	سال ۱۰	سال ۱۱	سال ۱۲	سال ۱۳	سال ۱۴	سال ۱۵	سال ۱۶	سال ۱۷	
درصد تحقق درآمدهای فروش	٪۹۰	٪۹۰	٪۹۰	٪۹۰	٪۹۰	٪۹۰	٪۹۰	٪۹۰	
جمع کل درآمدهای پروژه	۲۸۵۵۰۱۶	۲۸۵۵۰۱۶	۲۸۵۵۰۱۶	۲۸۵۵۰۱۶	۲۸۵۵۰۱۶	۲۸۵۵۰۱۶	۲۸۵۵۰۱۶	۲۸۵۵۰۱۶	

#### ۸-۴- تحلیل نقطه سر به سری

تحلیل نقطه سر به سری در واقع نشان می‌دهد که در چه سطحی از تولید هزینه‌های تولیدی پوشش داده شده و سودآوری بنگاه آغاز می‌گردد. این تحلیل از این جهت دارای اهمیت می‌باشد که نشان می‌دهد در چه ظرفیتی بنگاه به زیان می‌رسد و باید فعالیت خود را متوقف نماید. نقطه سر به سری بنگاه با استفاده از فرمول زیر محاسبه می‌گردد.

$$\text{نقطه سر به سری} = \frac{\text{هزینه ثابت}}{\text{درصد نقطه سر به سری} - \text{هزینه‌های عملیاتی} - \text{درآمدها}}$$

متوسط نقطه سر به سری در دوره بهره‌برداری طرح موردنظر ۳۷ درصد می‌باشد. بدین معنی که بنگاه تا زمانی که با ۳۷ درصد ظرفیت به فعالیت ادامه دهد، سودآور خواهد بود و در ظرفیت پایین‌تر زیان ده می‌باشد.

#### ۸-۵- جریان مالی و خلاصه شاخص‌های بازدهی پروژه

جدول ۱۶: صورت سود و زیان طرح (یورو)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹
هزینه ثابت سرمایه گذاری	۳,۱۰۷,۸۸۰	۵,۵۹۴,۱۸۴.۱۱	-	-	-	-	-	-	-
هزینه های جاری طرح	۳۱۶,۴۳۰	۳۱۶,۴۳۰	۱,۸۹۲,۱۹۱	۲,۲۶۹,۹۹۰	۲,۷۴۸,۵۳۶	۳,۳۵۳,۰۱۴	۴,۱۱۴,۶۵۸	۵,۰۷۲,۱۵۲	۶,۲۷۳,۳۷۳
درآمدهای طرح	-	-	۱,۹۰۳,۳۴۴	۲,۰۶۱,۹۵۶	۴,۶۰۴,۵۶۹	۵,۹۲۰,۱۶۱	۷,۵۷۷,۸۰۶	۹,۶۶۱,۷۰۲	۱۲,۲۷۶,۰۴۵
مالیات	-	-	-	-	-	-	-	-	-
خالص فرایند مالی	(۳,۴۲۴,۳۱۰)	(۵,۹۱۰,۶۱۴)	۱۱,۱۵۳	(۲۰۸,۰۳۴)	۱,۸۵۶,۰۳۴	۲,۵۶۷,۱۴۶	۳,۴۶۳,۱۴۸	۴,۵۸۹,۵۵۰	۶,۰۰۲,۶۷۳
شرح / سال	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	
هزینه ثابت سرمایه گذاری	-	-	-	-	-	-	-	-	-
هزینه های جاری طرح	۷,۴۰۱,۴۷۵	۸,۷۵۵,۱۹۸	۱۰,۳۷۹,۶۶۶	۱۲,۳۲۹,۰۲۷	۱۴,۶۶۸,۲۶۱	۱۷,۴۷۵,۳۴۱	۲۰,۸۴۳,۸۳۷	۲۴,۸۸۶,۰۳۳	
درآمدهای طرح	۱۴,۷۳۱,۲۵۴	۱۷,۶۷۷,۵۰۵	۲۱,۲۱۳,۰۰۶	۲۵,۴۵۵,۶۰۷	۳۰,۵۴۶,۷۲۹	۳۶,۶۵۶,۰۷۵	۴۳,۹۸۷,۲۹۰	۵۲,۷۸۴,۷۴۸	
مالیات	-	-	-	-	-	-	-	-	
خالص فرایند مالی	۷,۳۲۹,۷۷۹	۸,۹۲۲,۳۰۷	۱۰,۸۳۳,۳۴۰	۱۳,۱۲۶,۵۸۰	۱۵,۸۷۸,۴۶۸	۱۹,۱۸۰,۷۳۴	۱۸,۵۱۴,۷۶۲	۲۲,۳۱۸,۹۷۲	

جدول ۱۷: جریانات نقدی پروژه طرح (یورو)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹
خالص فرایند مالی	-۳,۴۲۴,۳۱۰	-۵,۹۱۰,۶۱۴	۱۱,۱۵۳	-۲۰۸,۰۳۴	۱,۸۵۶,۰۳۴	۲,۵۶۷,۱۴۶	۳,۴۶۳,۱۴۸	۴,۵۸۹,۵۵۰	۶,۰۰۲,۶۷۳
استهلاک	۰	۰	۷۰,۸۱۰	۷۶,۷۱۱	۸۲,۶۱۱	۲۲۰,۲۴۷	۹۴,۴۱۳	۱۰۰,۳۱۴	۱۰۶,۲۱۵
جریان نقدی آزاد پروژه	-۳,۴۲۴,۳۱۰	-۵,۹۱۰,۶۱۴	۸۱,۹۶۳	-۱۳۱,۳۲۳	۱,۹۳۸,۶۴۵	۲,۷۸۷,۳۹۳	۳,۵۵۷,۵۶۱	۴,۶۸۹,۸۶۴	۶,۱۰۸,۸۸۷
جریان نقدی آزاد تجمعی	-۳,۴۲۴,۳۱۰	-۹,۳۳۴,۹۲۴	-۹,۲۵۲,۹۶۱	-۹,۳۸۴,۲۸۴	-۷,۴۴۵,۶۳۹	-۴,۶۵۸,۲۴۶	-۱,۱۰۰,۶۸۵	۳,۵۸۹,۱۷۸	۹,۶۹۸,۰۶۶
نرخ بازدهی داخلی (IRR)	-	-	-	-	-۳۸.۳٪	-۱۶.۰٪	-۲.۷٪	۶.۵٪	۱۳.۰٪

۱- هزینه جاری در دوران ساخت ۵۰ درصد هزینه جاری ثابت در نظر گرفته شده است.

-۱,۸۲۰,۷۴۶	-۳,۴۴۵,۹۴۳	-۴,۹۱۸,۲۰۸	-۶,۲۳۶,۰۴۱	-۷,۴۵۴,۴۳۶	-۹,۳۲۳,۵۱۶	-۸,۳۷۴,۴۴۰	-۸,۴۳۳,۳۰۵	۰	خالص ارزش فعلی (NPV)
۰	۷.۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	دوره بازگشت سرمایه (PBP)
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	دوره بازگشت سرمایه و سود (DPBP)
	۱۷	۱۶	۱۵	۱۴	۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	شرح / سال
	۲۲,۳۱۸,۹۷۲	۱۸,۵۱۴,۷۶۲	۱۹,۱۸۰,۷۳۴	۱۵,۸۷۸,۴۶۸	۱۳,۱۲۶,۵۸۰	۱۰,۸۳۳,۳۴۰	۸,۹۲۲,۳۰۷	۷,۳۲۹,۷۷۹	خالص فرایند مالی
	۱۰۶,۲۱۵	۱۰۶,۲۱۵	۱۰۶,۲۱۵	۱۰۶,۲۱۵	۱۰۶,۲۱۵	۱۰۶,۲۱۵	۱۰۶,۲۱۵	۱۰۶,۲۱۵	استهلاک
	۲۲,۴۲۵,۱۸۶	۱۸,۶۲۰,۹۷۷	۱۹,۲۸۶,۹۴۸	۱۵,۹۸۴,۶۸۳	۱۳,۲۳۲,۷۹۵	۱۰,۹۳۹,۵۵۵	۹,۰۲۸,۵۲۱	۷,۴۳۵,۹۹۴	جریان نقدی آزاد پروژه
	۱۲۶,۶۵۲,۷۲۴	۱۰۴,۲۲۷,۵۳۸	۸۵,۶۰۶,۵۶۱	۶۶,۳۱۹,۶۱۳	۵۰,۳۳۴,۹۳۰	۳۷,۱۰۲,۱۳۶	۲۶,۱۶۲,۵۸۱	۱۷,۱۳۴,۰۵۹	جریان نقدی آزاد تجمعی
	%۲۹.۹	%۲۹.۲	%۲۸.۴	%۲۷.۲	%۲۵.۶	%۲۳.۶	%۲۱.۱	%۱۷.۷	نرخ بازدهی داخلی (IRR)
	۱۲,۰۶۹,۷۴۷	۱۰,۴۸۲,۵۷۵	۸,۹۲۷,۴۲۵	۷,۰۲۶,۷۱۷	۵,۱۶۷,۸۹۴	۳,۳۵۲,۰۹۶	۱,۵۸۰,۷۷۴	-۱۴۴,۲۵۶	خالص ارزش فعلی (NPV)
	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	دوره بازگشت سرمایه (PBP)
	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۰.۱	۰	دوره بازگشت سرمایه و سود (DPBP)

جدول ۱۸: شاخص‌های بازدهی پروژه

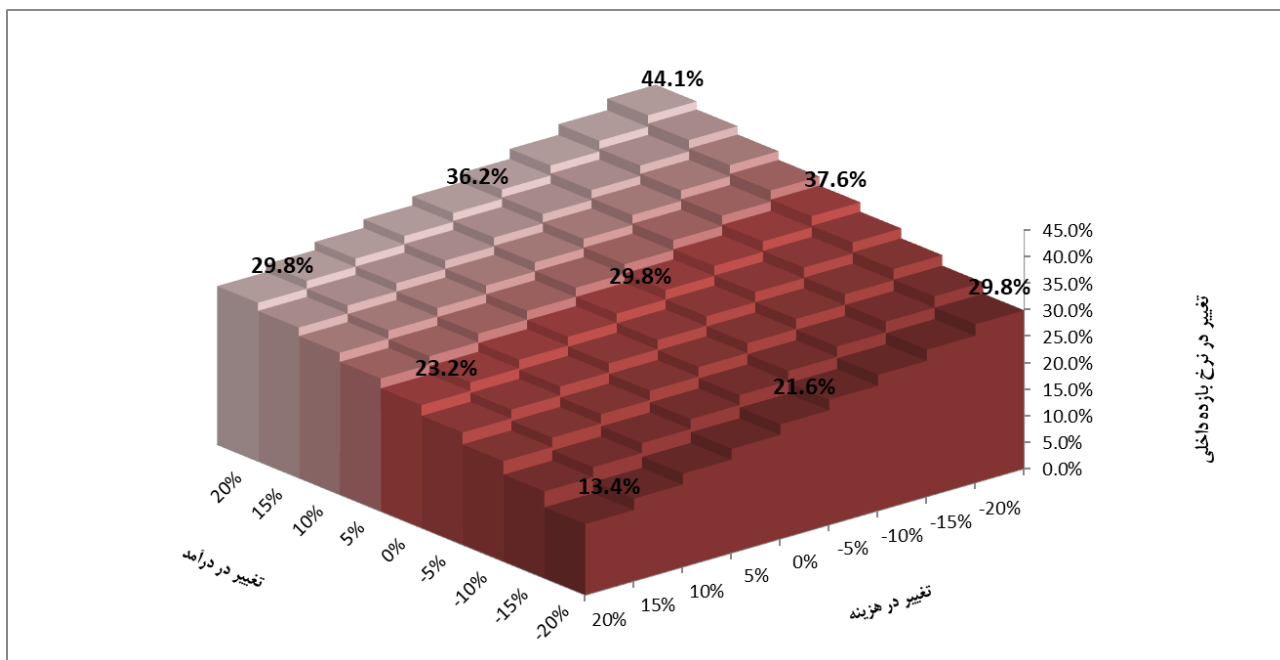
ردیف	عنوان	ارزش	واحد
۱	مدت زمان ساخت پروژه	۲	سال
۲	مدت زمان بهره برداری از پروژه	۱۵	سال
۳	هزینه ثابت سرمایه ای	۷,۷۶۹,۷۰۰	یورو
۴	درآمدهای عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت	۳,۱۷۲,۲۴۰	یورو
۵	هزینه های عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت	۲,۰۹۰,۴۱۹	یورو
۶	سود عملیاتی در حداکثر ظرفیت	۱,۰۸۱,۸۲۱	یورو
۷	نرخ بازدهی داخلی (IRR)	۲۹/۹	درصد
۸	ارزش خالص فعلی (NPV) با نرخ تنزیل ۱۸ درصد	۱۲,۰۶۹,۷۴۷	یورو
۹	دوره بازگشت سرمایه (PBP)	۷/۲	سال
۱۰	دوره بازگشت سود و سرمایه (DPBP)	۱۰/۱	سال
۱۱	شاخص سودآوری (نسبت درآمد به هزینه B/C)	۱/۸۹	نسبت
۱۲	درصد نقطه سربه سر	۳۷	درصد

۸-۶- انجام آنالیز حساسیت پروژه

جدول ۱۹: آنالیز حساسیت تغییرات در نرخ بازدهی داخلی طرح به تغییر در درآمدها و هزینه‌ها

تغییر در هزینه‌ها									
۲۰٪	۱۵٪	۱۰٪	۵٪	۰٪	-۵٪	-۱۰٪	-۱۵٪	-۲۰٪	
٪۱۳.۴	٪۱۵.۵	٪۱۷.۶	٪۱۹.۶	٪۲۱.۶	٪۲۳.۶	٪۲۵.۶	٪۲۷.۷	٪۲۹.۸	٪-۲۰
٪۱۶.۴	٪۱۸.۳	٪۲۰.۲	٪۲۲.۱	٪۲۳.۹	٪۲۵.۹	٪۲۷.۸	٪۲۹.۸	٪۳۲.۰	٪-۱۵
٪۱۸.۹	٪۲۰.۷	٪۲۲.۵	٪۲۴.۳	٪۲۶.۱	٪۲۷.۹	٪۲۹.۸	٪۳۱.۹	٪۳۴.۰	٪-۱۰
٪۲۱.۲	٪۲۲.۸	٪۲۴.۵	٪۲۶.۳	٪۲۸.۰	٪۲۹.۸	٪۳۱.۷	٪۳۳.۷	٪۳۵.۸	٪-۵
٪۲۳.۲	٪۲۴.۸	٪۲۶.۴	٪۲۸.۱	٪۲۹.۸	٪۳۱.۷	٪۳۳.۵	٪۳۵.۵	٪۳۷.۶	٪۰
٪۲۵.۰	٪۲۶.۶	٪۲۸.۲	٪۲۹.۸	٪۳۱.۶	٪۳۳.۴	٪۳۵.۲	٪۳۷.۲	٪۳۹.۳	٪۵
٪۲۶.۷	٪۲۸.۳	٪۲۹.۸	٪۳۱.۵	٪۳۳.۲	٪۳۵.۰	٪۳۶.۸	٪۳۸.۸	٪۴۱.۰	٪۱۰
٪۲۸.۳	٪۲۹.۸	٪۳۱.۴	٪۳۳.۰	٪۳۴.۷	٪۳۶.۵	٪۳۸.۴	٪۴۰.۴	٪۴۲.۶	٪۱۵
٪۲۹.۸	٪۳۱.۳	٪۳۲.۹	٪۳۴.۵	٪۳۶.۲	٪۳۸.۰	٪۳۹.۹	٪۴۱.۹	٪۴۴.۱	٪۲۰

تغییر در درآمدهای



نمودار ۳: آنالیز حساسیت تغییرات در نرخ بازده داخلی طرح به تغییرات در درآمدها و هزینه ها

## ۹- انتخاب مدل بهینه کسب و کار و تدوین مدل بهره‌برداری نهایی از پروژه

الگوی کسب و کار طرح فراهم کردن زمین و زیرساخت‌ها توسط سازمان مسئول منطقه ویژه پارسیان و جذب سرمایه گذار در منطقه می‌باشد که محل اجرای پروژه بعد از پرداخت هزینه های مربوط توسط سازمان منطقه به سرمایه گذار واگذار شده و کل سرمایه گذاری توسط سرمایه گذار انجام می‌گردد. مهم ترین رویکرد برای سرمایه گذاران ارزش کسب شده بیشتر در مقابل منافع صرف شده می‌باشد. مدل مالی طرح به گونه ای طراحی شده که طرح دارای ۲ سال هزینه ساخت بوده و ۱۵ سال بهره برداری از پروژه را انجام می‌دهد. در سال اول با ۶۰ درصد شروع شده و در سال‌های پایانی با ظرفیت ۹۰ درصد انجام می‌شود. تأمین مالی طرح از طریق آورده سرمایه گذاران یا سهامداران، اخذ تسهیلات ریالی و ارزی از بانک‌ها و مؤسسات مالی و... و یا ترکیبی از این روش‌ها انجام خواهد شد.

## ۱۰- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح

مهم‌ترین مشوق‌ها و مزیت‌های طرح در منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسیان به شرح زیر می‌باشد:

- وجود امکانات زیربنایی در منطقه اعم از آب، برق و گاز، اسکله و نزدیکی به فرودگاه؛
- صدور کلیه مجوزهای ذی‌ربط در منطقه ویژه برای فعالان اقتصادی به صورت متمرکز توسط سازمان منطقه ویژه اقتصادی (اعم از جواز تا سیس، بهره‌برداری، مجوز فعالیت، گواهی تولید، مجوز صادرات و...)
- معافیت از حقوق گمرکی، سود بازرگانی و کلیه عوارض ورود ماشین‌آلات، تجهیزات و کالا به منطقه؛

- معافیت گمرکی برای صادرات محصولات تولیدی که منشأ مواد اولیه خارجی دارند بر اساس محاسبه ارزش افزوده؛
- معافیت ۱۰۰ درصد سهم مجاز ورود محصولات تولیدی منطقه به داخل کشور با توجه به منشأ مواد اولیه داخلی؛
- معافیت کامل از مالیات بر ارزش افزوده در معاملات و قراردادهای درون منطقه؛
- معافیت ۱۳ ساله از مالیات مستقیم از تاریخ صدور پروانه بهره‌برداری؛
- اختصاص و واگذاری اراضی به طرح‌ها و پروژه‌های سرمایه‌گذاری و اخذ قیمت زمین به صورت اقساط و با تنفس در پرداخت حسب مورد بر مبنای طرح‌های بالادست / میانی / پایین دست؛
- معافیت از مالیات بر ارزش افزوده در مورد ماشین‌آلات و تجهیزاتی که از داخل سرزمین اصلی به منطقه ویژه وارد می‌شوند؛
- معافیت از حقوق گمرکی و سود بازرگانی برای صادرات مجدد کالا و تجهیزات پس از اعمال تغییرات در منطقه؛
- عدم اعمال هرگونه محدودیت در ترانزیت کالا از منطقه به سایر مناطق آزاد و ویژه اقتصادی کشور؛
- وجود امکانات خدمات عمومی در منطقه ویژه؛
- وجود مقررات خاص اشتغال و تأمین اجتماعی در منطقه ویژه؛
- ایجاد تسهیلات ویژه شامل ورود ماشین‌آلات، قطعات یدکی، وسایل نقلیه سرمایه‌ای و مواد اولیه موردنیاز به منطقه برای تولید یا تکمیل قطعات بدون پرداخت حقوق گمرکی به منطقه؛
- آزادی مشارکت و سرمایه‌گذاری برای اتباع داخلی و خارجی؛
- ورود و خروج کالا بدون پرداخت عوارض گمرکی و سود بازرگانی جهت پردازش، تولید، تبدیل، تکمیل و ...؛
- معافیت گمرکی برای ورود کالاهای ساخته شده در منطقه ویژه به داخل کشور به میزان ارزش افزوده؛
- امکان صادرات، ترانزیت، ترانشیپ و صدور مجدد کالا بدون هیچ‌گونه تشریفات گمرکی؛
- امکان صدور محصولات تولیدی (به جز ارزش افزوده) به خارج بدون سپردن تعهد ارزی؛
- تضامین قانونی برای سرمایه‌های خارجی و سود حاصل از آن‌ها.

## ۱۱- تحلیل ریسک‌های پروژه

ریسک واقع یا شرایط غیر قطعی است که در صورت اتفاق، حداقل بر یکی از اهداف پروژه تأثیر گذار است. این اهداف می‌توانند شامل محدوده کار، برنامه زمانی، هزینه و کیفیت باشد. منشأ ریسک عدم قطعیت در پروژه‌هاست. پروژه حاضر هم به علت عمر طولانی دارای بعضی از انواع ریسک می‌باشد که دارای شدت و ضعف متفاوت می‌باشند.

ابزارهای گوناگونی برای تعیین ریسک‌های تأثیر گذار بر پروژه‌ها و مستندسازی آن‌ها وجود دارد. ابزارها و تکنیک‌های متداول مورد استفاده در شناسایی، ارزش گذاری و تخصیص پروژه شامل مصاحبه، طوفان فکری و دلفی می‌باشد. برای تحلیل ریسک و مخاطرات این پروژه از تکنیک دلفی استفاده شده است. دلفی شناخته شده ترین روش قضاوت‌های گروهی در پیش‌بینی بوده و راهی برای دستیابی به اجماع متخصصین است. ریسک‌های پروژه در پنج گروه عمده شامل ریسک‌های طراحی و احداث، ریسک‌های بهره‌برداری، ریسک بازار و فروش محصول پروژه، ریسک‌های سرمایه‌گذاری و اقتصادی (تأمین مالی، نرخ بهره و تبدیل ارز) و سایر ریسک‌ها (از قبیل ریسک‌های قراردادی و حقوقی، قوانین و مقررات و محیط زیست) می‌باشد.

ماتریس زیر احتمال وقوع ریسک پروژه و اثرات آن بر اهداف پروژه و درجه‌بندی ریسک‌ها را نشان می‌دهد.

احتمال ریسک	ماتریس احتمال و اثر ریسک				
	۰.۰۵	۰.۰۹	۰.۱۸	۰.۳۶	۰.۷۲
۰.۹	۰.۰۵	۰.۰۹	۰.۱۸	۰.۳۶	۰.۷۲
۰.۷	۰.۰۴	۰.۰۷	۰.۱۴	۰.۲۸	۰.۵۶
۰.۵	۰.۰۳	۰.۰۵	۰.۱	۰.۲۰	۰.۴۰
۰.۳	۰.۰۲	۰.۰۳	۰.۰۶	۰.۱۲	۰.۲۴
۰.۱	۰.۰۱	۰.۰۱	۰.۰۲	۰.۰۴	۰.۰۸
اثر ریسک	۰.۰۵	۰.۱	۰.۲	۰.۴	۰.۸

هر ریسک بر اساس احتمال وقوع و اثر آن بر اهداف پروژه ارزیابی می‌شود. درجه‌بندی ریسک‌ها از یک (برای خیلی کم) تا پنج (برای خیلی زیاد) تقسیم‌بندی کرد. در این نمونه حاصل ضرب احتمال وقوع ریسک و اثر آن به صورت زیر درجه‌بندی شده است.

از صفر تا ۰.۰۵ = خیلی کم؛ از ۰.۰۵ تا ۰.۱ = کم؛ از ۰.۱ تا ۰.۳ = متوسط؛ از ۰.۳ تا ۰.۵ = زیاد؛ از ۰.۵ تا ۱.۰ = خیلی زیاد

برای این پروژه نتایج زیر از استخراج پرسش‌نامه‌های تکنیک دلفی حاصل شد:

- ریسک‌های طراحی و احداث (۰.۰۳ خیلی کم) ریسک‌های بهره‌برداری (۰.۱ کم)
- ریسک بازار و فروش محصول پروژه (۰.۰۲ کم)
- ریسک‌های سرمایه‌گذاری و اقتصادی (تأمین مالی، نرخ بهره و تبدیل ارز) (۰.۲ متوسط)
- سایر ریسک‌ها (از قبیل ریسک‌های قراردادی و حقوقی، قوانین و مقررات و محیط زیست) (۰.۲ متوسط)

ریسک طراحی و احداث پروژه "خیلی کم" می‌باشد. با توجه به مشخصات فنی، توپوگرافی منطقه، اقلیم، جنس خاک و ابعاد و موقعیت جغرافیایی محل احداث پروژه ریسک‌های مترتب به طراحی و احداث پروژه در سطح "خیلی کمی" بوده و از این نظر مشکل خاصی وجود ندارد. ریسک این بخش بیشتر در بخش محل اجرا (اشتباهات گزارش‌های زمین شناسی، تملک زمین،



مشکلات دسترسی و تداخل شبکه)، زمینه طراحی (نقص طراحی، مشخصات ضعیف فنی، پیچیدگی پروژه، عدم هماهنگی، عدم رعایت قوانین و...) و در زمینه احداث (برآورد ناصحیح، عدم اجرایی بودن طرح، روش های نامناسب، روش های نامناسب، کمبود منابع و صالح، تغییرات طرح و...) می باشند.

ریسک بهره برداری این پروژه در سطح "کم" می باشد. ریسک این بخش در زمینه های افزایش هزینه های بهره برداری، تاخیر در بهره برداری پروژه، نقص در مستحذات، عدم تطابق مشخصات فنی، تعمیرات اضطراری، تامین تجهیزات و... می باشد که نتایج تکنیک دلفی نشان از "کم" بودن این ریسک است.

ریسک بازار و فروش این پروژه در سطح "کم" ارزیابی شده است. این ریسک در دو بخش شاخص های کلان اقتصادی مانند تورم، نرخ سود، نرخ ارز، بحران های اقتصادی و... و بخش شاخص های داخلی بنگاه اقتصادی مانند عدم تضمین فروش، کاهش یا فقدان تقاضای موثر، کم بودن قیمت رقبا یا ایجاد انحصاری بودن فعالیت های مشابه و... می باشد که نتایج تکنیک دلفی از "کم" بودن این ریسک دلالت دارد.

ریسک سرمایه گذاری و اقتصادی این پروژه در سطح "متوسط" ارزیابی شده است. این ریسک در بخش تامین مالی و مشکلات مربوط به تسهیلات و وثائق، تغییر نرخ ارز و بهره و نوسان آن ها، عدم وجود یا کفایت منابع مالی، افزایش هزینه تامین مالی و... می باشد.

سایر ریسک های این پروژه شامل ریسک های قراردادی (مانند الگوی نامناسب قرارداد، عدم پایبندی به تعهدات، ابهامات تغییر در محدوده، تاخیر، نیاز به مذاکره و...)، ریسک های قوانین و مقررات (مانند تغییر استاندارد و قوانین، ضعف قوانین نظارتی، اخذ مجوز و...)، ریسک های زیست محیطی (مانند: تاثیر بر محیط زیست، انتشار آلاینده و...) و ریسک حوادث غیر مترقبه (سیل و زلزله و...) می باشند که در سطح "متوسط" ارزیابی شده اند.

## ۱۲- جمع بندی نهایی ارزیابی مالی و اقتصادی پروژه

این پروژه به ۷,۷۶۹,۷۰۰ یورو سرمایه گذاری ثابت و ۲,۰۹۰,۴۱۹ یورو هزینه های عملیاتی در ظرفیت کامل سالانه نیاز دارد. درآمدهای سالانه طرح در ظرفیت کامل ۳,۱۷۲,۲۴۰ یورو برآورد شده است. نرخ بازگشت سرمایه طرح ۲۹/۹ درصد و دوره بازگشت سرمایه ۷/۲ سال می باشد. به علاوه خالص ارزش فعلی طرح با نرخ تنزیل ۱۸ درصد ۱۲,۰۶۹,۷۴۷ یورو بوده و از نظر شاخص های سودآوری نسبت درآمد به هزینه (B/C) هم با ۱/۸۹ دارای جذابیت مناسبی برای سرمایه گذاری می باشد.