



## " مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی "

نام پروژه:

پلاژ ساحلی

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسی شهریک

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

انرژی بر پارسیان

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
۸	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
۱۰	۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون
۱۰	۷- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح
۱۱	۸- برنامه مالی پروژه
۱۱	۸-۱- برآورد هزینه‌ها
۱۲	۸-۲- برآورد کل سرمایه‌گذاری طرح
۱۳	۸-۳- برآورد درآمدها

- ۴-۸- تحلیل نقطه سر به سر ..... ۱۴
- ۵-۸- جریان مالی و خلاصه شاخص‌های بازدهی پروژه ..... ۱۴
- ۶-۸- انجام آنالیز حساسیت پروژه ..... ۱۷
- ۹- انتخاب مدل بهینه کسب و کار و تدوین مدل بهره‌برداری نهایی از پروژه ..... ۱۸
- ۱۰- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح ..... ۱۸
- ۱۱- تحلیل ریسک‌های پروژه ..... ۲۰
- ۱۲- جمع‌بندی نهایی ارزیابی مالی و اقتصادی پروژه ..... ۲۱

## فهرست جدول ها

عنوان

صفحه

جدول ۱: مشخصات کاربریها و هزینه احداث ساختمانها.....	۶
جدول ۲: هزینه تسطیح، آماده سازی و حصارکشی.....	۶
جدول ۳: هزینه خرید زمین طرح.....	۷
جدول ۴: هزینه های پیش از تولید.....	۷
جدول ۵: هزینه های تجهیزات و ماشین آلات.....	۷
جدول ۶: برآورد سرمایه گذاری ثابت (هزینه های سرمایه ای).....	۷
جدول ۷: هزینه های پرسنلی طرح.....	۸
جدول ۸: زمان بندی اجرای طرح.....	۱۰
جدول ۹: هزینه استهلاک.....	۱۱
جدول ۱۰: هزینه تعمیرات و نگهداری.....	۱۱
جدول ۱۱: هزینه های جاری و عملیاتی طرح.....	۱۱
جدول ۱۲: هزینه های پروژه در دوران ساخت و بهره برداری (یورو).....	۱۲
جدول ۱۳: برآورد کل سرمایه گذاری طرح.....	۱۲
جدول ۱۴: برآورد درآمد طرح در ظرفیت تولید اسمی.....	۱۳
جدول ۱۵: درآمدهای پروژه در دوران بهره برداری پروژه (یورو).....	۱۳
جدول ۱۶: صورت سود و زیان طرح (یورو).....	۱۵
جدول ۱۷: جریانات نقدی پروژه طرح (یورو).....	۱۵
جدول ۱۸: شاخص های بازدهی پروژه.....	۱۷
جدول ۱۹: آنالیز حساسیت تغییرات در نرخ بازدهی داخلی طرح به تغییر در درآمدها و هزینه ها.....	۱۷

## فهرست نمودارها

عنوان

صفحه

- نمودار ۱: درصد تحقق هزینه‌های ثابت و عملیاتی طی دوره ساخت و بهره‌برداری ..... ۱۲
- 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 ..... ۱۸

# ۱- چکیده طرح

## خلاصه مشخصات پروژه

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

وضعیت پروژه		
۷. دوره ساخت: ۲ سال		
۸. وضعیت پروژه:		
<input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> بلی	- موجود بودن مطالعات امکان‌سنجی	
<input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> بلی	- فراهم شدن زمین موردنیاز	
<input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> بلی	- مجوز قانونی (جواز تأسیس، سهم ارز، محیط‌زیست و غیره)	
<input checked="" type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/> بلی	- توافقنامه همکاری منعقد با سرمایه‌گذار محلی / خارجی	
<input checked="" type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/> بلی	- قرارداد تأمین مالی منعقد	
<input checked="" type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/> بلی	- قراردادهای منعقد با پیمانکار (پیمانکاران) داخلی / خارجی	
<input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> بلی	- تأسیسات زیربنایی (برق، آب، وسایل ارتباطی، سوخت، راه و ...)	
<input checked="" type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/> بلی	- لیست دانش فنی و دستگاه‌ها و تجهیزات مانند فروشنده / سازنده مشخص	
<input checked="" type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/> بلی	- قرارداد منعقدشده برای خرید دستگاه‌ها، تجهیزات و دانش فنی	
<input type="checkbox"/> گسترش و توسعه	<input checked="" type="checkbox"/> تشکیل	۹. نوع پروژه:

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	۵,۶۵۱,۲۷۳	یورو
۴	درآمدهای عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت	۱,۵۰۶,۶۲۵	یورو
۵	هزینه‌های عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت	۸۶۵,۴۴۵	یورو
۶	سود عملیاتی در حداکثر ظرفیت	۶۴۱,۱۸۰	یورو
۷	نرخ بازدهی داخلی (IRR)	۲۸/۳	درصد
۸	ارزش خالص فعلی (NPV) با نرخ تنزیل ۱۸ درصد	۷,۲۱۱,۷۳۹	یورو
۹	دوره بازگشت سرمایه (PBP)	۷/۴	سال
۱۰	دوره بازگشت سود و سرمایه (DPBP)	۱۱	سال
۱۱	شاخص سودآوری (نسبت درآمد به هزینه B/C)	۲/۷۶	-
۱۲	درصد نقطه سربه‌سر	۴۳	درصد

Economic Assumptions and Indicators

Value	Title	Row	
0.317	Exchange rate (USD / EUR)		
Year	2	Project construction time	1
Year	15	Operation time	2
Euro	5,651,273	Fixed capital cost	3
Euro	1,506,625	Annual operating income at maximum capacity	4
Euro	865,445	Annual operating costs at maximum capacity	5
Euro	641,180	Operating profit at maximum capacity	6
Percentage	28.3	Internal rate of return(IRR)	7
Euro	7,211,739	Net present value(NPV)	8
Year	7.4	Return of capital(PBP)	9
Percentage	43	Percent break point	10

## 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 زیربنای 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.



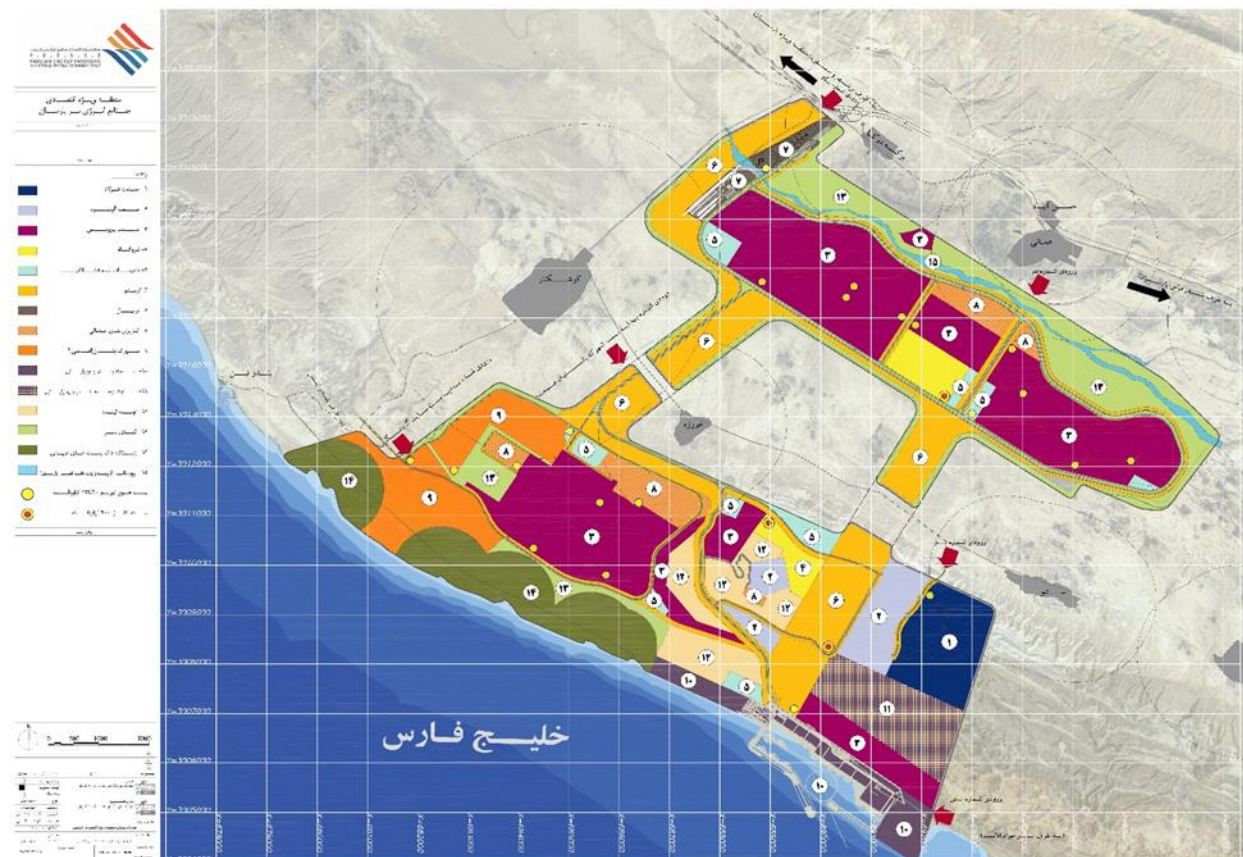
## ۲-۲- شهرستان



شهرستان پارسیان 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 پارسیان 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.

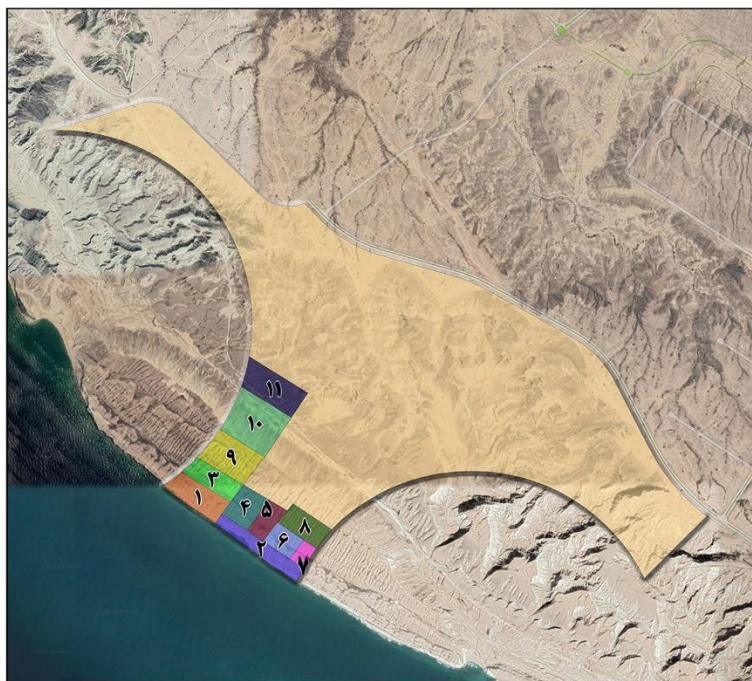
## ۲-۳- موقعیت پروژه در منطقه ویژه اقتصادی پارسیان

در زون گردشگری سایت منطقه ویژه اقتصادی پارسیان جانمایی می‌گردد.



در شکل زیر مکان پیشنهادی پلاژ ساحلی (شماره ۲) 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	پوست آفرود	۷
۱۱	مجموعه تیراندازی و سوارکاری	۵
	جمع کل	۳۸۷



00 0/5 0/75 1 Kilometers

بسته های پیشنهادی فرصت های گردشگری

#### ۲-۴- دسترسی به زیرساخت ها

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

پلاژ ساحلی شامل مجموعه تاسیسات رفاهی یا تفریحی یا اقامتی کنار ساحل است. این مجموعه ارائه دهنده انواع خدمات اقامتی، تفریح، پذیرایی، سرگرمی و ورزش می باشد.

#### ۳-۲- نیازهای طرح

##### ۳-۲-۱- فضا و زیرساخت های مورد نیاز

جدول ۱: مشخصات کاربری ها و هزینه احداث ساختمان ها

ردیف	نام فضا (کاربری)	مساحت (مترمربع)	هزینه هر مترمربع (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	ساحل مخصوص آقایان	۲,۰۰۰	۳۰	۶۰,۰۰۰
۲	ساحل مخصوص بانوان	۲,۰۰۰	۳۰	۶۰,۰۰۰
۳	فضاهای اقامتی	۳,۰۰۰	۶۰	۱۸۰,۰۰۰
۴	ساختمان مدیریتی و اداری و سرویس بهداشتی	۱,۲۰۰	۸۰	۹۶,۰۰۰
۵	رستوران و کافی شاپ	۱,۵۰۰	۸۵	۱۲۷,۵۰۰
۶	غرفه های تجاری (سوپرمارکت، صنایع دستی و...)	۸۰۰	۸۵	۶۸,۰۰۰
۷	فضاهای بازی و ورزشی کودکان	۲,۰۰۰	۴۰	۸۰,۰۰۰
۸	زمین های فوتبال و والیبال ساحلی	۵,۰۰۰	۴۰	۲۰۰,۰۰۰
۹	پارکینگ و فضاهای عمومی	۱۹,۵۰۰	۱۵	۲۹۲,۵۰۰
<b>جمع کل</b>				<b>۱,۱۶۴,۰۰۰</b>

جدول ۲: هزینه تسطیح، آماده سازی و حصارکشی

ردیف	شرح هزینه	واحد	مقدار	هزینه واحد (میلیون ریال)	کل هزینه (میلیون ریال)
۱	تسطیح و آماده سازی ساحل و پس کرانه	مترمکعب	۳۷,۰۰۰	۳.۵	۱۲۹,۵۰۰
۲	حصارکشی	متر طول	۱,۲۰۰	۲۵	۳۰,۰۰۰
۳	احداث خیابان های دسترسی و مشاعات	مترمربع	۱۹,۵۰۰	۷.۵	۱۴۶,۲۵۰
<b>جمع کل</b>					<b>۳۰۵,۷۵۰</b>

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	۳۷,۰۰۰	۲	۷۴,۰۰۰
جمع کل				۷۴,۰۰۰

جدول ۴: هزینه‌های پیش از تولید

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	انجام مطالعات طراحی، معماری و زیست محیطی	۵۸,۲۰۰
۲	مشاوره و نظارت بر اجرا	۳۴,۹۲۰
۳	دانش فنی	۲,۸۰۰
جمع		۹۵,۹۲۰

### 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	تجهیزات بازی و تفریحات دریایی	۵۰,۰۰۰	۱	۵۰,۰۰۰
۲	تجهیزات حمل و نقل	۴,۰۰۰	۵	۲۰,۰۰۰
جمع				۷۰,۰۰۰

### ۳-۲-۳- برآورد سرمایه گذاری ثابت

جدول ۶: برآورد سرمایه گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای)

ردیف	شرح هزینه	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	ساختمان	۱,۱۶۴,۰۰۰
۲	هزینه محوطه‌سازی و حصارکشی	۳۰۵,۷۵۰
۳	هزینه تجهیز پروژه	۷۰,۰۰۰
۴	هزینه قبل از بهره‌برداری	۹۵,۹۲۰
۵	هزینه‌های پیش‌بینی نشده	۸۱,۷۸۴
هزینه خرید زمین		۷۴,۰۰۰
جمع کل		۱,۷۹۱,۴۵۴
معادل یورویی		۵,۶۵۱,۲۷۳

#### ۳-۲-۴- مواد اولیه و قطعات واسطه

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

#### ۳-۲-۵- مدیریت و منابع انسانی

جدول ۷: هزینه های 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>		-	۸۶,۹۶۵

#### ۴- مالکیت و مجوزهای قانونی

##### ۴-۱- مالکیت زمین

مالکیت زمین در دوران ساخت در اختیار منطقه ویژه اقتصادی پارسیان می باشد و سرمایه گذار طبق آئین نامه شماره ۲۸۲۳۶ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۲ در دوران ساخت اجاره زمین را پرداخت خواهد کرد و پس از بهره برداری کامل از طرح، مالکیت زمین پروژه به سرمایه گذار واگذار خواهد شد.

##### ۴-۲- مالکیت معنوی و امتیازها

مالکیت فکری (معنوی) به حقوقی گفته می شود که به صاحبان آن حق بهره برداری از فعالیت های فکری و ابتکاری انسان را می دهد و ارزش اقتصادی و قابلیت دادوستد دارد ولی موضوع آن شیء معین مادی نیست. حقوق پدید آورندگان آثار ادبی یا هنری یا مالکیت ادبی و هنری معروف به حق مؤلف یا حق تکثیر، حق اختراع، حقوق بر مشتری مانند سرفقلی حق تاجران و



صنعتگران نسبت به نام، علائم تجارتي و صنعتي و اسرار تجاري معروف به مالکيت تجارتي و صنعتي از انواع مالکيت‌هاي فکري است.

در اين پروژه حقوق معنوي همان حق بهره‌برداري و نشان تجاري مالکين پروژه مي‌باشد.

**علامت تجاري (نشانه تجاري)** يا نشان بازرگاني، اعم است از هرگونه رنگ، تصوير و نشانه‌اي که نشانگر يک محصول يا خدمت مي‌باشد و براي تمايز آن محصول يا خدمت از ديگر محصولات و خدمات مشابه بکار مي‌رود. علامت تجاري در صورت ثبت شدن داراي اعتبار حقوقي بوده و تحت حمايت قانون قرار مي‌گيرد.

### ۴-۳- مجوزهاي قانوني

مجوزهاي قانوني موردنياز اين طرح مي‌بايست از سازمان منطقه ويژه اقتصادي انرژي بر پارسيان جنوب و ساير دستگاه‌هاي ذي‌ربط اخذ گردد.

### ۵- بررسي بازار و رقابت

گردشگري دريايي امروزه يکي از جذاب‌ترين و هيجان‌انگيزترين صنعت‌هاي گردشگري داخلي و خارجي به شمار مي‌رود که کشورهاي بسياري به دنبال توسعه و بهبود آن هستند. گردشگري دريايي يکي از صنايع دريايي روبه رشد در جهان است که در بسياري از کشورهاي جهان به آن توجه بسيار مي‌شود. تورهاي دريايي، ورزش‌ها و تفریحات آبي، غواصي و ساير سرگرمي‌هاي مرتبط با ساحل و فراساحل همگي در گردشگري دريايي قرار مي‌گيرند. هر ساله تعداد گردشگران دريايي همچون مسافران کروز رو به افزايش است و کشورهاي بسياري چه کوچک و چه بزرگ در تلاش هستند حتي از کوچک‌ترين ظرفيت‌هاي آبي، دريايي و ساحلي خود بيشتري استفاده را ببرند تا با جذب مسافران، درآمد خود را افزايش دهند. ايران نيز با دارا بودن پنج هزار و ۸۰۰ كيلومتر طول نوار ساحلي که هفت استان کشور را در برمي‌گيرد، يک کشور دريايي محسوب مي‌شود. براي استفاده از صنعت گردشگري دريايي، فراهم کردن زيرساخت‌ها و امکانات مانند ساخت شناورها و قايق‌هاي تفریحي، ساخت اسکله‌هاي تفریحي، پارک‌هاي دريايي و زيردريايي‌هاي تفریحي در اولويت قرار دارد.

گردشگري، در ايران صنعتي نوپا محسوب مي‌شود و به رغم وجود مزايای رقابتي متنوع، اين صنعت سهم کوچکی در اقتصاد ايران داراست؛ بنابراین، مي‌تواند فرصت‌هاي ناب بسياري را در اختيار کشور و سرمايه‌گذاران قرار دهد. در اين ميان درياها و سواحل، پتانسيل فوق‌العاده‌اي در جذب گردشگر و آثار مختلف اقتصادي و اشتغال‌زايي دارند و مي‌توانند بخش بزرگی از اهداف اقتصادي کشور را محقق سازند. به طوري که علاوه بر ايجاد ارز آوري، درآمدزايي، ايجاد اشتغال، تأمين نيازهاي ساکنان بومي و بسياري از مزايای اقتصادي ديگر، به حفظ و ثبات بافت جمعيتي شهرهاي ساحلي نيز قوام بخشد.

با توجه به قابلیت های بالای شهرستان پارسیان و وجود جاذبه های گردشگری به خصوص ساحل زیبای منطقه ویژه پارسیان، عدم وجود پلاژ ساحلی مناسب در شهرستان پارسیان و همچنین نیاز کارکنان مجموعه های صنعتی و خدماتی، گردشگران و اهالی بومی منطقه به محل تفریحی مناسب ساحلی، امکان و زمینه مناسبی برای ایجاد پلاژ ساحلی در منطقه ویژه اقتصادی پارسیان وجود دارد.

## ۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون

با توجه به این امر که پروژه پیشنهادی به عنوان فرصت سرمایه گذاری مطرح است، سرمایه گذاری صورت گرفته شامل مطالعات امکان سنجی می باشد.

## ۷- برنامه عملیاتی و زمان بندی اجرای طرح

با توجه به مراحل در نظر گرفته شده برای اجرای طرح که شامل انجام 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
فاز اول	تسطیح و آماده سازی ساحل و پس کرانه	۸ ماه					
	حصارکشی						
	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	۸ ماه					
	کارگاه و تأسیسات						
	نگهبانی						
	تجهیز						

## ۸- برنامه مالی پروژه

### ۸-۱- برآورد هزینه‌ها

#### ❖ استهلاك

جدول ۹: هزینه استهلاك

شرح	سرمایه گذاری کل (میلیون ریال)	درصد استهلاك	هزینه استهلاك کل (میلیون ریال)
ساختمان‌ها و محوطه	۱,۴۶۹,۷۵۰	۵٪	۷۳,۴۸۸
وسائط نقلیه و تجهیزات اداری و تأسیسات	۷۰,۰۰۰	۷٪	۴,۹۰۰
<b>جمع</b>			<b>۷۸,۳۸۸</b>

#### ❖ تعمیرات و نگهداری

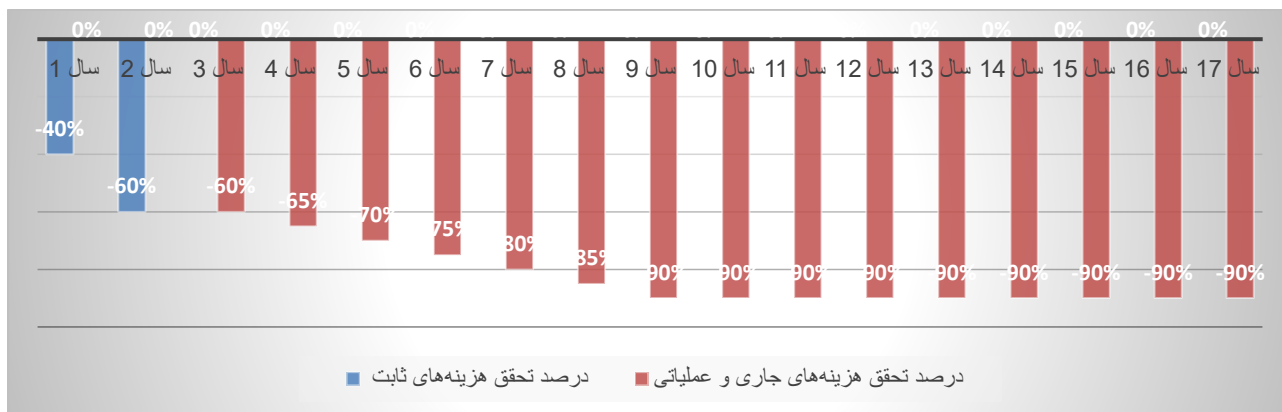
جدول ۱۰: هزینه تعمیرات و نگهداری

شرح	سرمایه گذاری کل (میلیون ریال)	درصد تعمیر و نگهداری	هزینه تعمیر و نگهداری کل (میلیون ریال)
ساختمان‌ها و محوطه	۱,۴۶۹,۷۵۰	۱٪	۱۴,۶۹۸
وسائط نقلیه و تجهیزات اداری و تأسیسات	۷۰,۰۰۰	۲٪	۱,۴۰۰
<b>جمع</b>			<b>۱۶,۰۹۸</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 بندر و تجهیزات مصرفی	۶۰,۲۶۵	۰	۱۰۰	۰	۶۰,۲۶۵
انرژی و یوتیلیتی	۲۱,۲۸۰	۱۵	۸۵	۳,۱۹۲	۱۸,۰۸۸
هزینه‌های پرسنلی	۸۶,۹۶۵	۷۰	۳۰	۶۰,۸۷۶	۲۶,۰۹۰
تعمیر و نگهداری	۱۶,۰۹۸	۲۰	۸۰	۳,۲۲۰	۱۲,۸۷۸
استهلاك	۷۸,۳۸۸	۱۰۰	۰	۷۸,۳۸۸	۰
پیش‌بینی نشده (۲/۵ درصد اقلام فوق)	۶,۵۷۵	۸۰	۲۰	۵,۲۶۰	۱,۳۱۵
هزینه‌های بازاریابی و فروش (یک درصد درآمد فروش)	۴,۷۷۶	۰	۱۰۰	۰	۴,۷۷۶
<b>جمع کل</b>				<b>۱۵۰,۹۳۵</b>	<b>۱۲۳,۴۱۲</b>
<b>معادل یورویی</b>				<b>۴۷۶,۱۳۴</b>	<b>۳۸۹,۳۱۱</b>





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

جدول ۱۲: هزینه‌های پروژه در دوران ساخت و بهره‌برداری (یورو)

سال	سال	سال	سال	سال	سال	سال	سال	سال	شرح هزینه
۹ سال	۸ سال	۷ سال	۶ سال	۵ سال	۴ سال	۳ سال	۲ سال	۱ سال	تحقق هزینه‌های ثابت سرمایه‌ای
-	-	-	-	-	-	-	۳,۳۹۰,۷۶۴	۲,۲۶۰,۵۰۹	
۳۵۰,۳۸۰	۳۳۰,۹۱۴	۳۱۱,۴۴۹	۲۹۱,۹۸۳	۲۷۲,۵۱۸	۲۵۳,۰۵۲	۲۳۳,۵۸۶	-	-	تحقق هزینه‌های جاری متغیر
۴۷۶,۱۳۴	۴۷۶,۱۳۴	۴۷۶,۱۳۴	۴۷۶,۱۳۴	۴۷۶,۱۳۴	۴۷۶,۱۳۴	۴۷۶,۱۳۴	۲۳۸,۰۶۷	۲۳۸,۰۶۷	تحقق هزینه‌های جاری ثابت
۸۲۶,۵۱۴	۸۰۷,۰۴۸	۷۸۷,۵۸۳	۷۶۸,۱۱۷	۷۴۸,۶۵۲	۷۲۹,۱۸۶	۷۰۹,۷۲۱	۳,۶۲۸,۸۳۱	۲,۴۹۸,۵۷۶	جمع کل
شرح / سال									
	۱۷ سال	۱۶ سال	۱۵ سال	۱۴ سال	۱۳ سال	۱۲ سال	۱۱ سال	۱۰ سال	تحقق هزینه‌های ثابت سرمایه‌ای
	-	-	-	-	-	-	-	-	
	۳۵۰,۳۸۰	۳۵۰,۳۸۰	۳۵۰,۳۸۰	۳۵۰,۳۸۰	۳۵۰,۳۸۰	۳۵۰,۳۸۰	۳۵۰,۳۸۰	۳۵۰,۳۸۰	تحقق هزینه‌های جاری متغیر
	۴۷۶,۱۳۴	۴۷۶,۱۳۴	۴۷۶,۱۳۴	۴۷۶,۱۳۴	۴۷۶,۱۳۴	۴۷۶,۱۳۴	۴۷۶,۱۳۴	۴۷۶,۱۳۴	تحقق هزینه‌های جاری ثابت
	۸۲۶,۵۱۴	۸۲۶,۵۱۴	۸۲۶,۵۱۴	۸۲۶,۵۱۴	۸۲۶,۵۱۴	۸۲۶,۵۱۴	۸۲۶,۵۱۴	۸۲۶,۵۱۴	جمع کل

## ۸-۲- برآورد کل سرمایه‌گذاری طرح

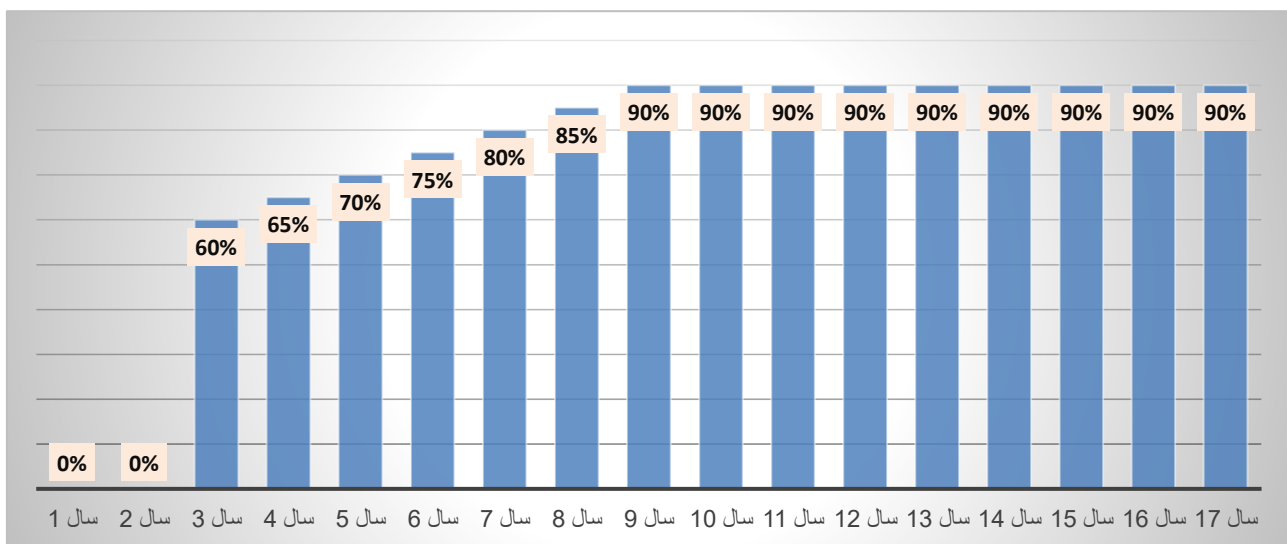
جدول ۱۳: برآورد کل سرمایه‌گذاری طرح

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	سرمایه‌گذاری ثابت	۱,۷۹۱,۴۵۴
۲	هزینه‌های عملیاتی (در ظرفیت ۱۰۰ درصد)	۲۷۴,۳۴۶
	جمع کل	۲,۰۶۵,۸۰۰
	معادل یورویی	۶,۵۱۶,۷۱۸

### 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	ساحل مخصوص آقایان	۰.۴	نفر/سالانه	۱۴۴,۰۰۰	۵۷,۶۰۰
۲	ساحل مخصوص بانوان	۰.۴	نفر/سالانه	۱۴۴,۰۰۰	۵۷,۶۰۰
۳	فضاهای اقامتی	۳	نفر/سالانه	۳۶,۰۰۰	۱۰۸,۰۰۰
۴	رستوران و کافی شاپ	۱,۵۰۰	اجاره / ماهانه	۱۲	۱۸,۰۰۰
۵	غرفه های تجاری (سوپرمارکت، صنایع دستی و...)	۳,۰۰۰	عدد / سال	۱۲	۳۶,۰۰۰
۶	فضاهای بازی و ورزشی کودکان	۰.۵	نفر/سالانه	۳۶۰,۰۰۰	۱۸۰,۰۰۰
۷	زمین های فوتبال و والیبال ساحلی	۱۲	نفر/سالانه	۱,۶۰۰	۱۹,۲۰۰
۸	پارکینگ و فضاهای عمومی	۰.۲	خودرو/سالانه	۳۶۰,۰۰۰	۱,۲۰۰
<b>جمع کل</b>					۴۷۷,۶۰۰
<b>معادل یورویی</b>					۱,۵۰۶,۶۲۵



نمودار ۲: درصد درآمدهای طرح طی دوره ساخت و بهره‌برداری

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

سال	۹ سال	۸ سال	۷ سال	۶ سال	۵ سال	۴ سال	۳ سال	۲ سال	۱ سال	شرح/سال
درصد تحقق درآمدهای فروش	٪۹۰	٪۸۵	٪۸۰	٪۷۵	٪۷۰	٪۶۵	٪۶۰	٪۰	٪۰	
جمع کل درآمدهای پروژه	۱۳۵۵۹۶۲	۱۲۸۰۶۳۱	۱۲۰۵۳۰۰	۱۱۲۹۹۶۸	۱۰۵۴۶۳۷	۹۷۹۳۰۵	۹۰۳۹۷۴	۰	۰	
سال	۱۷ سال	۱۶ سال	۱۵ سال	۱۴ سال	۱۳ سال	۱۲ سال	۱۱ سال	۱۰ سال	شرح/سال	
درصد تحقق درآمدهای فروش	٪۹۰	٪۹۰	٪۹۰	٪۹۰	٪۹۰	٪۹۰	٪۹۰	٪۹۰		
جمع کل درآمدهای پروژه	۱۳۵۵۹۶۲	۱۳۵۵۹۶۲	۱۳۵۵۹۶۲	۱۳۵۵۹۶۲	۱۳۵۵۹۶۲	۱۳۵۵۹۶۲	۱۳۵۵۹۶۲	۱۳۵۵۹۶۲		

#### ۸-۴- تحلیل نقطه سر به سر

تحلیل نقطه سر به سر 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 سر بنگاه با استفاده از فرمول زیر محاسبه می‌گردد.

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

متوسط نقطه سر به سر در دوره بهره‌برداری طرح موردنظر ۴۳ درصد می‌باشد. بدین معنی که بنگاه تا زمانی که با ۴۳ 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	۲,۲۶۰,۵۰۹	۴,۰۶۸,۹۱۶.۴۷	-	-	-	-	-	-	-
هزینه های جاری طرح	۲۳۸,۰۶۷	۲۳۸,۰۶۷	۸۱۲,۴۹۹	۹۱۳,۴۰۸	۱,۰۴۱,۲۲۷	۱,۲۰۲,۶۸۲	۱,۴۰۶,۱۱۵	۱,۶۶۱,۸۶۰	۱,۹۸۲,۷۰۳
درآمدهای طرح	-	-	۹۰۳,۹۷۵	۹۷۹,۳۰۶	۲,۱۸۶,۸۹۶	۲,۸۱۱,۷۲۳	۳,۵۹۹,۰۰۶	۴,۵۸۸,۷۳۲	۵,۸۳۰,۳۸۹
مالیات	-	-	-	-	-	-	-	-	-
خالص فرایند مالی	(۲,۴۹۸,۵۷۶)	(۴,۳۰۶,۹۸۴)	۹۱,۴۷۶	۶۵,۸۹۸	۱,۱۴۵,۶۶۹	۱,۶۰۹,۰۴۲	۲,۱۹۲,۸۹۱	۲,۹۲۶,۸۷۳	۳,۸۴۷,۶۸۶
شرح / سال	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	
هزینه ثابت سرمایه گذاری	-	-	-	-	-	-	-	-	-
هزینه های جاری طرح	۲,۲۸۴,۰۱۷	۲,۶۴۵,۵۹۳	۳,۰۷۹,۴۸۵	۳,۶۰۰,۱۵۵	۴,۲۲۴,۹۵۹	۴,۹۷۴,۷۲۴	۵,۸۷۴,۴۴۲	۶,۹۵۴,۱۰۴	
درآمدهای طرح	۶,۹۹۶,۴۶۷	۸,۳۹۵,۷۶۰	۱۰,۰۷۴,۹۱۲	۱۲,۰۸۹,۸۹۵	۱۴,۵۰۷,۸۷۴	۱۷,۴۰۹,۴۴۸	۲۰,۸۹۱,۳۳۸	۲۵,۰۶۹,۶۰۶	
مالیات	-	-	-	-	-	-	-	-	
خالص فرایند مالی	۴,۷۱۲,۴۵۰	۵,۷۵۰,۱۶۷	۶,۹۹۵,۴۲۷	۸,۴۸۹,۷۴۰	۱۰,۲۸۲,۹۱۵	۱۲,۴۳۴,۷۲۴	۱۲,۰۱۳,۵۱۷	۱۴,۴۹۲,۴۰۲	

جدول ۱۷: جریانات نقدی پروژه طرح (یورو)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹
خالص فرایند مالی	-۲,۴۹۸,۵۷۶	-۴,۳۰۶,۹۸۴	۹۱,۴۷۶	۶۵,۸۹۸	۱,۱۴۵,۶۶۹	۱,۶۰۹,۰۴۲	۲,۱۹۲,۸۹۱	۲,۹۲۶,۸۷۳	۳,۸۴۷,۶۸۶
استهلاک	۰	۰	۴۷,۰۳۳	۵۰,۹۵۲	۵۴,۸۷۱	۱۴۶,۲۹۰	۶۲,۷۱۰	۶۶,۶۲۹	۷۰,۵۴۹
جریان نقدی آزاد پروژه	-۲,۴۹۸,۵۷۶	-۴,۳۰۶,۹۸۴	۱۳۸,۵۰۹	۱۱۶,۸۵۰	۱,۲۰۰,۵۴۰	۱,۷۵۵,۳۳۱	۲,۲۵۵,۶۰۱	۲,۹۹۳,۵۰۲	۳,۹۱۸,۲۳۵
جریان نقدی آزاد تجمعی	-۲,۴۹۸,۵۷۶	-۶,۸۰۵,۵۶۰	-۶,۶۶۷,۰۵۱	-۶,۵۵۰,۲۰۲	-۵,۳۴۹,۶۶۱	-۳,۵۹۴,۳۳۰	-۱,۳۳۸,۷۲۹	۱,۶۵۴,۷۷۳	۵,۵۷۳,۰۰۸
نرخ بازدهی داخلی (IRR)	-	-	-	-	-۳۹.۰	-۱۷.۸	-۴.۸	۴.۴	۱۱.۰

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

-۱,۷۷۳,۷۹۱	-۲,۸۱۶,۱۹۱	-۳,۷۵۵,۹۲۷	-۴,۵۹۱,۴۷۲	-۵,۳۵۸,۷۴۴	-۶,۵۱۳,۷۲۴	-۶,۰۴۹,۰۸۸	-۶,۱۴۸,۵۶۲	۰	خالص ارزش فعلی (NPV)
۰	۷.۴	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
	۱۴,۴۹۲,۴۰۲	۱۲,۰۱۳,۵۱۷	۱۲,۴۳۴,۷۲۴	۱۰,۲۸۲,۹۱۵	۸,۴۸۹,۷۴۰	۶,۹۹۵,۴۲۷	۵,۷۵۰,۱۶۷	۴,۷۱۲,۴۵۰	خالص فرایند مالی
	۷۰,۵۴۹	۷۰,۵۴۹	۷۰,۵۴۹	۷۰,۵۴۹	۷۰,۵۴۹	۷۰,۵۴۹	۷۰,۵۴۹	۷۰,۵۴۹	استهلاک
	۱۴,۵۶۲,۹۵۰	۱۲,۰۸۴,۰۶۶	۱۲,۵۰۵,۲۷۳	۱۰,۳۵۳,۴۶۳	۸,۵۶۰,۲۸۹	۷,۰۶۵,۹۷۶	۵,۸۲۰,۷۱۶	۴,۷۸۲,۹۹۹	جریان نقدی آزاد پروژه
	۸۱,۳۰۸,۷۴۰	۶۶,۷۴۵,۷۹۰	۵۴,۶۶۱,۷۲۴	۴۲,۱۵۶,۴۵۱	۳۱,۸۰۲,۹۸۸	۲۳,۲۴۲,۶۹۹	۱۶,۱۷۶,۷۲۳	۱۰,۳۵۶,۰۰۷	جریان نقدی آزاد تجمعی
	%۲۸.۳	%۲۷.۶	%۲۶.۸	%۲۵.۵	%۲۳.۹	%۲۱.۸	%۱۹.۲	%۱۵.۷	نرخ بازدهی داخلی (IRR)
	۷,۲۱۱,۷۳۹	۶,۱۸۱,۰۲۷	۵,۱۷۱,۸۱۴	۳,۹۳۹,۴۳۲	۲,۷۳۵,۴۵۲	۱,۵۶۰,۸۱۳	۴۱۶,۶۹۷	-۶۹۵,۴۳۵	خالص ارزش فعلی (NPV)
	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	دوره بازگشت سرمایه (PBP)
	۰	۰	۰	۰	۰	۰.۰	۱۰.۶	۰.۰	دوره بازگشت سرمایه و سود (DPBP)

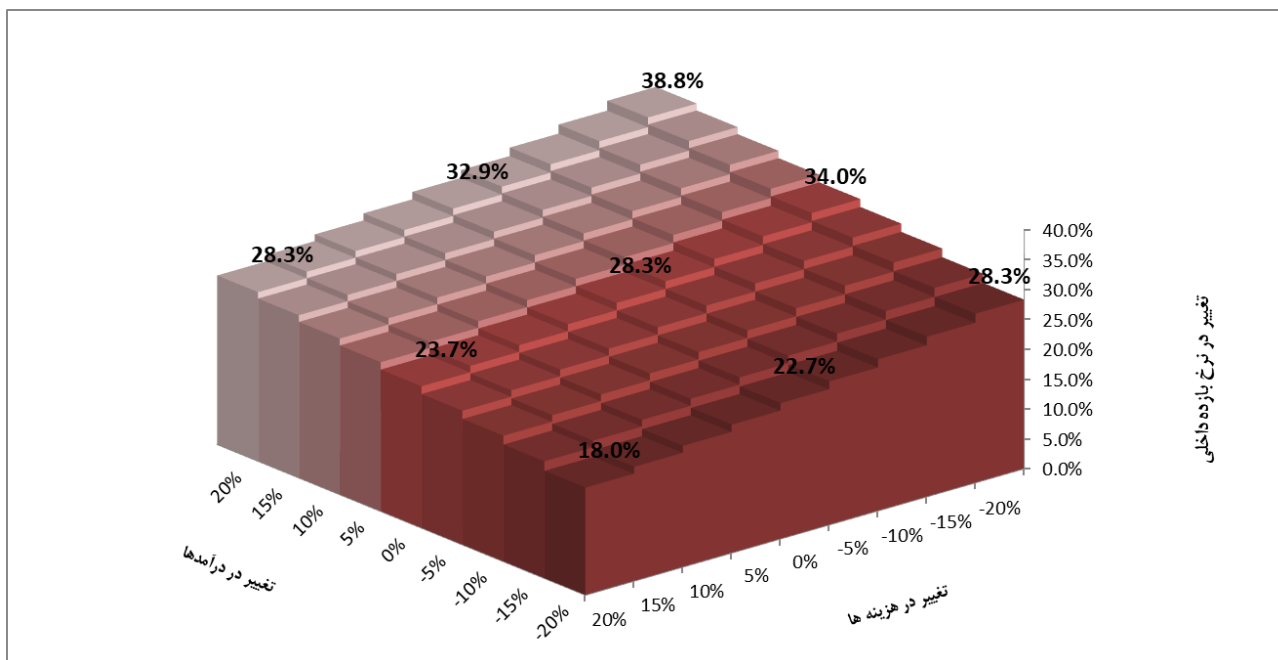
جدول ۱۸: شاخص‌های بازدهی پروژه

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	۵,۶۵۱,۲۷۳	یورو
۴	درآمدهای عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت	۱,۵۰۶,۶۲۵	یورو
۵	هزینه های عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت	۸۶۵,۴۴۵	یورو
۶	سود عملیاتی در حداکثر ظرفیت	۶۴۱,۱۸۰	یورو
۷	نرخ بازدهی داخلی (IRR)	۲۸/۳	درصد
۸	ارزش خالص فعلی (NPV) با نرخ تنزیل ۱۸ درصد	۷,۲۱۱,۷۳۹	یورو
۹	دوره بازگشت سرمایه (PBP)	۷/۴	سال
۱۰	دوره بازگشت سود و سرمایه (DPBP)	۱۱	سال
۱۱	شاخص سودآوری (نسبت درآمد به هزینه B/C)	۲/۷۶	نسبت
۱۲	درصد نقطه سربه سر	۴۳	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										تغییر در درآمدهای
۲۰٪	۱۵٪	۱۰٪	۵٪	۰٪	-۵٪	-۱۰٪	-۱۵٪	-۲۰٪		
٪۱۸.۰	٪۱۹.۱	٪۲۰.۳	٪۲۱.۵	٪۲۲.۷	٪۲۴.۰	٪۲۵.۴	٪۲۶.۸	٪۲۸.۳	٪-۲۰	
٪۱۹.۶	٪۲۰.۷	٪۲۱.۸	٪۲۳.۰	٪۲۴.۲	٪۲۵.۵	٪۲۶.۹	٪۲۸.۳	٪۲۹.۸	٪-۱۵	
٪۲۱.۱	٪۲۲.۲	٪۲۳.۳	٪۲۴.۵	٪۲۵.۷	٪۲۷.۰	٪۲۸.۳	٪۲۹.۷	٪۳۱.۳	٪-۱۰	
٪۲۲.۵	٪۲۳.۵	٪۲۴.۶	٪۲۵.۸	٪۲۷.۰	٪۲۸.۳	٪۲۹.۷	٪۳۱.۱	٪۳۲.۷	٪-۵	
٪۲۳.۷	٪۲۴.۸	٪۲۵.۹	٪۲۷.۱	٪۲۸.۳	٪۲۹.۶	٪۳۱.۰	٪۳۲.۴	٪۳۴.۰	٪۰	
٪۲۵.۰	٪۲۶.۰	٪۲۷.۱	٪۲۸.۳	٪۲۹.۵	٪۳۰.۸	٪۳۲.۲	٪۳۳.۷	٪۳۵.۳	٪۵	
٪۲۶.۱	٪۲۷.۲	٪۲۸.۳	٪۲۹.۵	٪۳۰.۷	٪۳۲.۰	٪۳۳.۴	٪۳۴.۹	٪۳۶.۵	٪۱۰	
٪۲۷.۲	٪۲۸.۳	٪۲۹.۴	٪۳۰.۶	٪۳۱.۸	٪۳۳.۲	٪۳۴.۶	٪۳۶.۰	٪۳۷.۷	٪۱۵	
٪۲۸.۳	٪۲۹.۴	٪۳۰.۵	٪۳۱.۷	٪۳۲.۹	٪۳۴.۳	٪۳۵.۷	٪۳۷.۲	٪۳۸.۸	٪۲۰	



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 هزینه‌های مربوط توسط سازمان منطقه به سرمایه گذار واگذار شده و کل سرمایه گذاری توسط سرمایه گذار انجام می‌گردد. مهم‌ترین رویکرد برای سرمایه گذاران ارزش کسب شده بیشتر در مقابل منافع صرف شده می‌باشد. مدل مالی طرح به گونه‌ای طراحی شده که طرح دارای ۲ سال هزینه ساخت بوده و ۱۵ سال بهره‌برداری 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 غیرقطعی است که در صورت اتفاق، حداقل بر یکی از اهداف پروژه تأثیرگذار 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 تأثیرگذار بر پروژه‌ها و مستندسازی آن‌ها وجود دارد. ابزارها و تکنیک‌های متداول مورداستفاده در شناسایی، ارزش‌گذاری و تخصیص پروژه شامل مصاحبه، طوفان فکری و دلفی می‌باشد. برای تحلیل ریسک و مخاطرات این پروژه از تکنیک دلفی استفاده شده است. دلفی شناخته‌شده‌ترین 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 حاصلضرب 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 ۵,۶۵۱,۲۷۳ یورو سرمایه گذاری ثابت و ۸۶۵,۴۴۵ یورو هزینه های عملیاتی در ظرفیت کامل سالانه نیاز دارد. درآمدهای سالانه طرح در ظرفیت کامل ۱,۵۰۶,۶۲۵ یورو برآورد شده است. نرخ بازگشت سرمایه طرح ۲۸/۳ درصد و دوره بازگشت سرمایه ۷/۴ سال می باشد. به علاوه خالص ارزش فعلی طرح با نرخ تنزیل ۱۸ درصد ۷,۲۱۱,۷۳۹ یورو بوده و از نظر شاخص های سودآوری نسبت درآمد به هزینه (B/C) هم با ۲/۷۶ دارای جذابیت مناسبی برای سرمایه گذاری می باشد.