

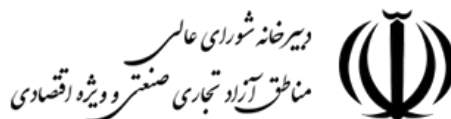


شناسنامه طرح:

عنوان پروژه: گزارش امکان سنجی مقدماتی احداث مجتمع لجستیک
محل پروژه: منطقه آزاد چابهار
کارفرما: دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری صنعتی و ویژه اقتصادی
مجری طرح: موسسه مطالعات راهبردی سپینود شرق
تاریخ انتشار: بهار ۹۷
شماره طرح: ۵۰۳

اطلاعات تماس دبیرخانه:

تهران، خیابان ولی عصر (عج) بالاتر از ظفر، بلوار اسفندیار، پلاک ۵۱
تلفن: ۰۲۱-۷۵۲۰۷۰۰۰، فکس: ۲۲۰۵۸۶۵۷
ایمیل: invest@freezones.ir



فهرست مطالب

۷	فصل اول - مطالعه بازار
۷-۱	۱-۱- مقدمه
۸	۲-۱- معرفی طرح
۸-۱	۱-۲-۱- معرفی خدمات
۱۱	۲-۲-۱- محل اجرای طرح
۱۳	۳-۱- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح
۱۴	۱-۳-۱- تسهیلات سازمان منطقه آزاد چابهار
۱۴	۲-۳-۱- مزیت‌های ویژه منطقه آزاد چابهار
۱۶	۳-۳-۱- خلاصه مشوق‌های قانونی سرمایه‌گذاری و فعالیت در مناطق آزاد
۱۹	۴-۱- معرفی بازار هدف
۱۹	۵-۱- وضعیت عرضه و تقاضا
۲۰	۱-۵-۱- امکانات بنادر جنوبی ایران
۲۰	۲-۵-۱- رویه‌های گمرکی (خدمات گمرک)
۲۶	۳-۵-۱- عملیات کانتینری
۲۷	۴-۵-۱- تخلیه و بارگیری غیرنفتی
۲۸	۶-۱- پیش‌بینی تقاضا
۳۰	فصل دوم- بررسی فنی
۳۰	۱-۲- معرفی طرح
۳۰	۱-۱-۲- هدف از اجرای طرح
۳۱	۱-۲-۲- خدمات رفاهی و عمومی
۳۱	۲-۲- درآمد مجتمع لجستیک
۳۳	۳-۲- هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح
۳۴	۱-۳-۲- زمین
۳۴	۲-۳-۲- محوطه‌سازی
۳۵	۳-۳-۲- ساختمان
۳۶	۴-۳-۲- ماشین‌آلات
۳۷	۵-۳-۲- تأسیسات
۳۷	۶-۳-۲- وسایط نقلیه
۳۸	۷-۳-۲- تجهیزات، وسایل اداری و خدماتی
۳۸	۸-۳-۲- هزینه‌های متفرقه و پیش‌بینی نشده
۳۸	۹-۳-۲- هزینه‌های قبل بهره‌برداری
۳۹	۴-۲- سرمایه در گردش
۳۹	۵-۲- هزینه‌های عملیاتی
۴۱	۱-۵-۲- حقوق و دستمزد
۴۱	۲-۵-۲- هزینه خدمات جانبی لجستیک
۴۲	۳-۵-۲- تعمیر و نگهداری
۴۲	۴-۵-۲- هزینه استهلاک
۴۳	۵-۵-۲- هزینه بازاریابی و تبلیغات

۴۳	..... ۲-۵-۶- هزینه متفرقه و پیش‌بینی نشده
۴۳	..... ۲-۶- زمان‌بندی اجرای طرح
۴۴	..... فصل سوم- تجزیه و تحلیل مالی
۴۴	..... ۳-۱- مبنای
۴۴	..... ۳-۲- خلاصه پیش‌بینی‌های مالی طرح
۴۵	..... ۳-۳- جدول هزینه‌های طرح و نحوه تأمین آن‌ها
۴۵	..... ۳-۴- شاخص‌های مالی طرح
۴۵	..... ۳-۴-۱- ارزش فعلی خالص
۴۵	..... ۳-۴-۲- نرخ بازگشت داخلی سرمایه‌گذاری IRR
۴۵	..... ۳-۴-۳- تحلیل حساسیت IRR
۴۶	..... ۳-۴-۴- دوره بازگشت سرمایه (pbp)
۴۶	..... ۳-۴-۵- تحلیل نقطه سربسر
۴۷	..... ۳-۴-۶- ارزش افزوده طرح
۴۷	..... ۳-۵- سرمایه ارزی موردنیاز
۴۸	..... ۳-۶- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه موردنیاز
۴۸	..... ۳-۷- تجزیه و تحلیل و ارائه جمع‌بندی و پیشنهاد نهایی
۵۰	..... شرح نتایج گزارش مالی طرح در قالب گزارش استاندارد توسط نرم‌افزار Comfar III

فهرست جداول

جدول ۱- امکانات بنادر جنوبی ایران	۲۰
جدول ۲- میزان ترانزیت (تخلیه و بارگیری) بنادر جنوبی کشور	۲۲
جدول ۳- میزان کالای ترانزیت شده به تفکیک مرز ورودی و خروجی و نوع کالا	۲۳
جدول ۴- میزان صادرات از بنادر جنوبی کشور	۲۴
جدول ۵- میزان واردات به بنادر جنوبی کشور	۲۵
جدول ۶- عملیات کانتینری (تخلیه و بارگیری) در بنادر جنوب کشور (TEU)	۲۶
جدول ۷- تخلیه و بارگیری غیرنفتی	۲۷
جدول ۸- پیش‌بینی تخلیه و بارگیری غیرنفتی در بنادر منتخب جنوب کشور	۲۸
جدول ۹- پیش‌بینی تقاضا تخلیه و بارگیری غیرنفتی در مجتمع لجستیک	۲۸
جدول ۱۰- پیش‌بینی تخلیه و بارگیری کشتی (TEU)	۲۸
جدول ۱۱- پیش‌بینی تقاضا تخلیه و بارگیری کشتی (TEU)	۲۹
جدول ۱۲- درآمد طرح در سال مرجع	۳۲
جدول ۱۳- برنامه ارائه خدمات و درآمد	۳۲
جدول ۱۴- سرمایه‌گذاری ثابت	۳۳
جدول ۱۵- هزینه خرید زمین	۳۴
جدول ۱۶- هزینه محوطه‌سازی	۳۴
جدول ۱۷- هزینه‌های ساختمان‌سازی	۳۵
جدول ۱۸- هزینه ماشین‌آلات و تجهیزات	۳۶
جدول ۱۹- تأسیسات و انشعابات	۳۷
جدول ۲۰- وسایط نقلیه	۳۷
جدول ۲۱- اثاثیه اداری و خدماتی	۳۸
جدول ۲۲- هزینه قبل بهره‌برداری	۳۹
جدول ۲۳- سرمایه در گردش طرح	۳۹
جدول ۲۴- هزینه‌های ثابت و متغیر بهره‌برداری طرح	۴۰
جدول ۲۵- نیروی انسانی بخش تولید و اداری	۴۱
جدول ۲۶- هزینه‌های تعمیرات و نگهداری	۴۲
جدول ۲۷- هزینه‌های استهلاک	۴۲
جدول ۲۸- برنامه زمان‌بندی طرح	۴۳
جدول ۲۹- منابع و مخارج	۴۵
جدول ۳۰- حساسیت IRR	۴۶
جدول ۳۱- ارزش افزوده طرح	۴۷
جدول ۳۲- بازپرداخت تسهیلات مالی	۴۸

چکیده طرح

خدمات لجستیک به مدیریت جریان کالا بین محل تولید و محل مصرف گفته می‌شود. از خدمات یک مجتمع لجستیک می‌توان به حمل‌ونقل، ثبت اطلاعات کالا، انبارداری، بسته‌بندی و جابه‌جایی کالا در داخل و خارج از مرزها اشاره کرد. بر اساس گزارشات سازمان ملل نیمی از حمل‌ونقل جهان بین خاورمیانه و سایر نقاط جهان انجام می‌شود که تمامی این راه‌ها از طریق ۳ کریدور صورت می‌گیرد و سهم ایران ۲ کریدور از این راه‌ها است. جمهوری اسلامی ایران به لحاظ موقعیت ممتاز جغرافیایی در توزیع کالاهای منطقه‌ای از جمله نقاط مورد توجه کشورهای تولیدکننده و مصرف‌کننده کالا و شرکت‌های حمل‌ونقل بین‌المللی است.

منطقه آزاد چابهار به‌عنوان تنها منطقه آزاد واقع در دهانه اقیانوس هند با دسترسی به بازارهای شبه‌قاره هند و نیز قرار گرفتن آن در کریدور بین‌المللی هندوستان تا روسیه و اتصال آسیای میانه و افغانستان به آب‌های آزاد به دنبال تبدیل خود به مرکز سرمایه‌گذاری، تجارت و ترانزیت بین کشورهای مذکور می‌باشد. بهره‌گیری از منابع شیلاتی و دریایی نظیر جلبک‌های دریایی به‌عنوان یکی دیگر از قابلیت‌های منطقه و توسعه اقتصادی بخش‌های بالادست و پائین‌دست آن برای توسعه جامعه محلی برخوردار از تجربیات سنتی در این حوزه، بهره‌گیری از ظرفیت انرژی‌های تجدیدپذیر مانند باد، خورشید، زمین گرمایی، امواج و غیره که از توانمندی‌های محیطی منطقه می‌باشد و تولید محصولات و تجهیزات وابسته به این بخش و تأمین انرژی موردنیاز بسیاری از صنایع، فعالیت‌های کشاورزی و خدماتی از این طریق، بهره‌گیری از ظرفیت‌های معدنی و استقرار صنایع فرآوری کانی‌های فلزی و غیرفلزی خود، ظرفیت‌های صنایع فولاد و مجتمع پتروشیمی نگین مکران، با تکمیل و توسعه زیرساخت‌های حمل‌ونقل و منابع انرژی، به‌عنوان محورهای مهم برنامه‌های توسعه و جذب سرمایه‌گذار و دستور کار پیش روی سازمان منطقه آزاد چابهار قرار گرفته است.

حمل‌ونقل کالا، تجارت منطقه‌ای، بارگیری و تخلیه محموله‌های سنگین و حمل‌ونقل و انتقال محصولات نفت و گاز به کشورهای همسایه از جمله عمان، هند و پاکستان، ترانزیت کالا به جمهوری‌های آسیای میانه و صنعت فولاد سنگین از جمله فرصت‌های منطقه برای سرمایه‌گذاری یا راه‌اندازی یک کسب‌وکار در آن است. این درحالیست که حاکمیت قوانین و مقررات انگیزشی و تسهیل‌گر فعالیت‌های اقتصادی در این منطقه از جمله معافیت‌های مالیاتی ۲۰ ساله بر درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی، معافیت مالیات بر ارزش افزوده مستثنی بودن از مقررات واردات و صادرات، سرزمین اصلی، آزادی ورود و خروج سرمایه و سود حاصل از سرمایه‌گذاری و فاضی کسب و کار سهل و آسان نسبت به سرزمین اصلی بستر بسیار مناسبی برای انواع فعالیت‌های اقتصادی سودآور از جمله پروژه حاضر می‌باشد.

بندر چابهار تنها بندر ایران در حاشیه اقیانوس هند می‌باشد که دولت پروژه‌های بزرگی را در زمینه ایجاد تأسیسات حمل‌ونقل چند بعدی در حال اجرا دارد. با توسعه بندر چابهار، ظرفیت سالیانه آن با ۶ میلیون تن در سال ۲۰۱۷ و به ۸۲ میلیون تن در سال ۲۰۲۵ خواهد رسید. سرمایه‌گذاری چندین میلیارد دلاری در اتصال چابهار به دروازه‌های ورودی به آسیای مرکزی و افغانستان و ایجاد فرودگاه بین‌المللی چابهار از جمله پتانسیل‌هایی هستند که یک پلتفرم کامل لجستیک را توسعه می‌دهند. در کنار چنین موقعیتی منطقه آزاد چابهار به‌عنوان یک دروازه ترانزیتی و لجستیکی برای بازار داخلی

ایران نیز مطرح است که ضمن کاهش هزینه و زمان حمل و نقل کالا فرصت‌های اقتصادی سودآوری را در توسعه تأسیسات لجستیکی فراهم آورده است.

کل سرمایه‌گذاری احداث مجتمع لجستیک در منطقه آزاد چابهار با احتساب ۲,۰۴۴,۲۲۰ میلیون ریال سرمایه ثابت، ۳۴۰۰ میلیون ریال هزینه قبل از بهره‌برداری، ۲۷,۰۴۳ میلیون ریال سرمایه در گردش و ۲۵۷,۴۰۰ میلیون ریال سود دوران مشارکت، ۲,۳۳۲,۰۶۴ میلیون ریال برآورد گردیده است. بر این اساس نرخ بازده داخلی طرح از دیدگاه کل سرمایه‌گذاری (IRR) معادل ۳۱,۴۸٪ و دوران بازگشت سرمایه ۵ سال محاسبه شده است. بر اساس مطالعات انجام شده سرمایه‌گذاری برای احداث مجتمع لجستیک در منطقه آزاد چابهار از توجیه‌پذیری اقتصادی بالایی برخوردار خواهد بود.

مشخصات طرح

مشخصات طرح	موضوع	مجتمع لجستیک
سرمایه گذاری	خدمات	انبارداری، تخلیه و بارگیری و خدمات ترانزیت
	محل اجرای طرح	منطقه آزاد چابهار
	سرمایه ثابت طرح	۲,۰۴۴,۲۲۰ میلیون ریال
	هزینه قبل از بهره برداری	۳,۴۰۰ میلیون ریال
	سرمایه در گردش	۲۷,۰۴۳ میلیون ریال
	سود دوران مشارکت	۲۵۷,۴۰۰ میلیون ریال
منابع تامین مالی	جمع هزینه های طرح	۲,۳۳۲,۰۶۴ میلیون ریال
	آورده متقاضی	۶۴۴,۶۶۴ میلیون ریال
	تسهیلات ریالی	۱,۴۳۰,۰۰۰ میلیون ریال
	سود دوران مشارکت	۲۵۷,۴۰۰ میلیون ریال
	نرخ سود تسهیلات	۱۸٪
نتایج مالی و اقتصادی	دوره بازپرداخت	۵ سال
	دوره مشارکت	۱ سال
	ارزش فعلی خالص (NPV) با نرخ تنزیل ۱۸٪	۹,۹۴۲,۴۸۱ میلیون ریال
	نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR)	۲۶,۲۶٪
	نرخ بازده سرمایه گذار (IRRE)	۳۱,۴۸٪
	دوره بازگشت سرمایه گذاری	۵ سال
	سود خالص در سال مرجع	۳۹۰,۴۱ میلیون ریال
	نسبت فروش در نقطه سر به سر با احتساب هزینه های مالی (در سال مرجع)	۴۳,۵۰٪
میزان اشتغال زایی	۱۵۵ نفر	

Summary Sheet:

Project Description	Project Title	Establishing Logistic Complex
	Services	Storage, Discharge, loading and transit services
	Location	Chabahar Free Zone
Investment	fixed investment costs	2,044,220 Million Rials
	pre-production expenditures	3,400 Million Rials
	working capital	27,043 Million Rials
	Construction Interest Expense	257,400 Million Rials
	Total investment costs	2,332,064 Million Rials
Sources of Finance	Equity Shares	644,664 Million Rials
	Long-term Loan	1,430,000 Million Rials
	Construction Interest Expense	257,400 Million Rials
	Interest	18%
	Period of repayment	5 Years
	Construction Period	1 Year
Business Results	Net Present Value of Total Capital Invested at 18%	9,942,481 Million Rials
	Internal rate of return on investment (IRR)	26.26%
	Internal rate of return on equity (IRRE)	31.48%
	Normal payback	5 Years
	Net Profit at Reference year	39,041 Million Rials
	Break-even ratio (%)	43.5%
	labor	155 People

Establishing an international airport and linking Chabahar to Central Asian countries and Afghanistan, in addition to low transit costs and transportation time, have made logistic complex and freight services interesting for investment.

Abstract:

Logistics is known as the art of management in controlling the flow of things (goods) between the point of origin and the point of consumption. In other words, logistics is known as goods transportation from producers to consumers.

According to the United Nations' report, the Middle-East's share of the world's transportation is more than half. There are 3 important corridors in this region and miraculously, two of them cross Iran which have made Iran an inviting place for producers and consumers of all around the world to transport their products through these corridors.

Chabahar Free Zone, the only Free Zone neighboring with Indian Ocean and Indian subcontinent markets which is located in International Indian corridor that links Russia and central Asian countries and Afghanistan to free waters is a great place for investment, trade and transit goods between mentioned countries.

Utilization of marine and fisheries resources like seaweed have become one of most important potentials for economic development in upstream and downstream sections. Also, utilization of renewable energies such as wind, solar and sea wave can help to provide required energy for several industries, agricultural activities, utilization of mineral materials, processing metal and non-metal materials and steel, Negin Petrochemical Complex, the completion of transportation infrastructure and energy resources are among the important facilities to absorb foreign investors.

Chabahar Free Zone as the only oceanic port of Iran is located in south of East-West corridor which is the closest access way to Afghanistan, Turkmenistan, Uzbekistan, Tajikistan, Kyrgyzstan and Kazakhstan and linking Iran to the Oman Sea, is one of the most important waterways in the world. Access to high seas and international ports has made Chabahar Free Zone a geographically convenient location to transit goods to CIS countries.

Besides, incentive rules such as 20-year tax exemption on legal and real person's income, tax exemption from customs duties, moderate terms for importing and exporting goods, free inflow and outflow of capital have made great potentials for investment in this region, have made Chabahar Free Zone economically important and suitable for investment.

By developing Chabahar port, the capacity for logistic services will increase from 6 million tons to 82 million Tons by the year 2025.

Establishing a Logistic Complex

Consultant:

Sepinud Shargh Institute

Employer:

**Government of the Islamic Republic of Iran
The Supreme Council of Iran's Free Trade, Industrial
& Special Economic Zones**