

# اداره کل امور اقتصادی و دارایی

## استان خوزستان

تهیه و تدوین فرصت‌های سرمایه‌گذاری استان  
گزارش مطالعات فرصت‌های سرمایه‌گذاری

### «طرح احیای سینما شیرین آبادان»

(پیوست شماره ۱)

بنام خدا  
فهرست مطلب

۴	۱- موقعیت طرح .....
۴	۱-۱- استان .....
۴	۱-۲- شهرستان .....
۵	۲- موقعیت پروژه .....
۵	۲-۱- دسترسی به زیرساخت‌ها .....
۶	۳- مشخصات فنی طرح .....
۶	۳-۱- محصول .....
۷	۳-۲- نیازهای طرح .....
۷	۳-۲-۱- فضا و زیرساخت‌های مورد نیاز .....
۷	۳-۲-۲- تجهیزات و ماشین‌آلات .....
۸	۳-۲-۳- مواد اولیه .....
۸	۳-۲-۴- مدیریت و منابع انسانی .....
۸	۴- مالکیت و مجوزهای قانونی .....
۸	۴-۱- مالکیت زمین .....
۸	۴-۲- مالکیت معنوی و امتیازها .....
۸	۴-۳- مجوزهای قانونی .....
۹	۵- بررسی بازار و رقابت .....
۹	۵-۱- معرفی بازار هدف .....
۱۲	۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون .....
۱۲	۷- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح .....
۱۳	۸- برنامه مالی پروژه .....
۱۳	۸-۱- برآورد هزینه‌ها .....
۱۵	۸-۲- برآورد درآمدها .....
۱۵	۸-۳- مدت زمان بهره‌برداری پروژه .....
۱۶	۸-۴- تحلیل نقطه سر به سر .....
۱۷	۸-۵- تحلیل هزینه - فایده .....
۱۷	۸-۶- انجام آنالیز حساسیت پروژه .....
۱۹	۸-۷- جمع‌بندی .....
۲۰	۸-۸- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه .....
۲۰	۹- نیازهای سرمایه‌ای، روش تأمین و تضامین .....
۲۰	۹-۱- سرمایه ارزی موردنیاز .....
۲۰	۹-۲- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه مورد نیاز .....
۲۱	۹-۳- زمان بازگشت سرمایه .....
۲۲	۱۰- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح .....
۲۳	(پیوست شماره ۲) .....

فهرست جداول و اشکال

جدول (۱): مختصات محل اجرای طرح	۵
جدول (۲): دسترسی به زیرساخت‌ها	۵
جدول (۳): سرمایه‌گذاری طرح در زمین، محوطه‌سازی و ساختمان	۷
جدول (۴): تجهیزات اصلی مورد نیاز	۷
جدول (۵): ماشین‌آلات و تجهیزات جانبی	۷
جدول (۶): مدیریت و منابع انسانی	۸
جدول (۷): مشخصات سینماهای فعال کشور	۹
جدول (۸): وضعیت فروش سینما و مخاطبین آن	۱۰
جدول (۹): وضعیت کل سینماهای فعال استان خوزستان	۱۰
جدول (۱۰): مقایسه شاخص‌های مربوط به زیر ساخت‌های سینما	۱۱
جدول (۱۱): جدول زمان‌بندی اجرای طرح	۱۲
جدول (۱۲): برآورد هزینه‌ها	۱۳
جدول (۱۳): برآورد سرمایه‌گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای)	۱۳
جدول (۱۴): برآورد سرمایه در گردش (هزینه‌های تولیدی)	۱۴
جدول (۱۵): جزئیات هزینه‌های قبل از بهره‌برداری (مخارج پیش از تولید)	۱۴
جدول (۱۶): درآمد‌های پروژه در ۵ سال اول پس از بهره‌برداری	۱۵
جدول (۱۷): افق برنامه‌ریزی طرح / پروژه	۱۵
جدول (۱۸): پیش‌بینی نقطه سر به سر فعالیت طرح	۱۶
جدول (۱۹): شاخص‌های بازدهی پروژه	۱۷
جدول (۲۰): جدول آنالیز حساسیت (درصد تغییرات <i>IRR</i> ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی)	۱۸
جدول (۲۱): خلاصه مباحث اقتصادی پروژه	۱۹
جدول (۲۲): نرخ ارز	۲۰
جدول (۲۳): سرمایه (ثابت) ارزی مورد نیاز	۲۰
شکل (۱): نقشه موقعیت استان در کشور	۴
شکل (۲): نقشه موقعیت آبادان در خوزستان	۴
شکل (۳): نقشه تقسیمات سیاسی استان خوزستان	۴
شکل (۴): نقشه موقعیت پروژه	۵
شکل (۵): نقشه راه‌های دسترسی به پروژه	۵
شکل (۶): تصاویری سینما شیرین	۶
شکل (۷): نمودار درصد تغییرات <i>IRR</i> ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی	۱۸

## ۱- موقعیت طرح

### ۱-۱- استان

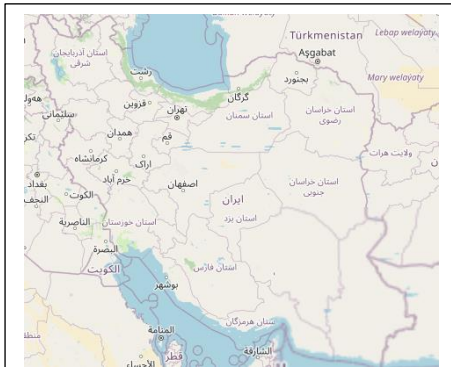
استان خوزستان در جنوب غربی ایران (در محدوده ۴۷ درجه و ۴۲ دقیقه تا ۵۰ درجه و ۳۹ دقیقه طول شرقی از نصف النهار گرینویچ و ۲۹ درجه و ۵۸ دقیقه تا ۳۲ درجه و ۵۸ دقیقه شمالی از خط استوا) قرار دارد. مساحت این استان ۶۳،۲۳۸ کیلومتر مربع است و با جمعیتی معادل ۴،۹۹۴ هزار نفر در سال ۱۴۰۰، (بعد از استان‌های تهران، خراسان رضوی، اصفهان و فارس) پنجمین استان پرجمعیت ایران محسوب می‌شود. شهر اهواز مرکز استان خوزستان و در فاصله ۸۸۰ کیلومتری شهر تهران واقع شده است. این استان از شمال غربی با استان ایلام، از شمال با استان لرستان، از شمال شرقی و شرق با استان‌های چهارمحال و بختیاری و کهگیلویه و بویراحمد؛ از جنوب با خلیج فارس (به طول ۳۳۰ کیلومتر) و از غرب با کشور عراق (به طول ۳۳۰ کیلومتر) هم‌مرز است. موقعیت استقرار خوزستان در غرب رشته کوه‌های زاگرس وسعت جلگه آن و هم‌مرز بودن با عراق و خلیج فارس و دوری با سایر مراکز استان‌ها این استان را در یک وضعیت استراتژیکی قرار داده است.

### ۱-۲- شهرستان

بر اساس آخرین تقسیمات کشوری سال ۱۴۰۱ وزارت کشور این استان دارای ۲۹ شهرستان، ۷۰ بخش، ۱۴۵ دهستان و ۹۰ شهر و ۳ فرمانداری ویژه می‌باشد. آخرین تقسیمات سیاسی استان به شرح شکل (۳) آمده است.

شهرستان آبادان یکی از شهرستان‌های استان خوزستان ایران است. مرکز این شهرستان، شهر آبادان است و در ۵۳ کیلومتری خلیج فارس جای گرفته است. شهرستان آبادان در سال ۱۳۲۱ شمسی تأسیس شده است. این شهر به دلیل داشتن پالایشگاه نفت و پتروشیمی، راهبردی بودن و هم‌مرزی با کشور عراق، از زمان جنگ جهانی دوم یکی از مهم‌ترین شهرهای ایران بوده است. یکی از بزرگ‌ترین پالایشگاه‌های نفت جهان (پالایشگاه نفت آبادان) در این شهر قرار دارد. موقعیت جغرافیایی این شهر در طول ۴۸ درجه و ۱۷ دقیقه و عرض جغرافیایی ۳۰ درجه و ۲۰ دقیقه و با بلندای ۳ متر از سطح دریا و با پهناوری ۲۷۹۶ کیلومتر مربع است. آبادان از شمال به شادگان، از خاور و جنوب به خلیج فارس، از جنوب غرب و غرب به کشور و از شمال غربی به خرمشهر محدود می‌شود.

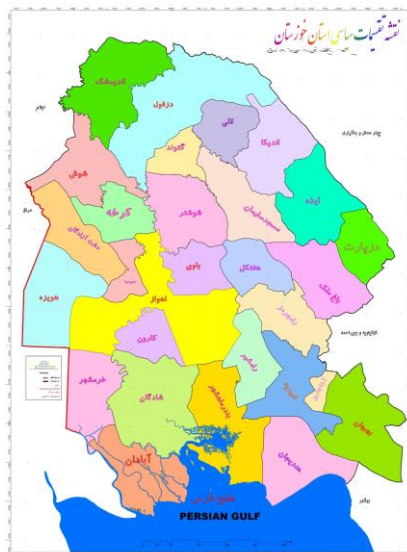
جمعیت آبادان در حدود ۳۰۰ هزار نفر است. آبادان در بخش صنعت نفت و پتروشیمی نقش مهمی را ایفا می‌کند و یکی از بزرگ‌ترین پالایشگاه‌های نفت جهان یعنی پالایشگاه نفت آبادان در این شهر قرار دارد. همچنین این شهر در سال‌های



شکل (۱): نقشه موقعیت استان در کشور



شکل (۲): نقشه موقعیت آبادان در خوزستان



شکل (۳): نقشه تقسیمات سیاسی استان خوزستان

اخیر در بخش صادرات شیلات، خرما و محصولات کشاورزی به ویژه در منطقه آزاد اروند به پیشرفت‌های چشمگیری رسیده است و صادرات به کشورهای همسایه به ویژه عراق و از طریق پایگاه‌های صادراتی مانند پایگاه شلمچه صورت می‌گیرد. از طرف دیگر صنایع لنج سازی، صنایع دستی و پرورش میگو نیز در سال‌های اخیر نیز رشد چشمگیری در آبادان داشته اند.

۲- موقعیت پروژه

این طرح (احیای) سینما شیرین آبادان در زمینی به مساحت ۸۵۲ مترمربع در خیابان شهید منتظری شهر آبادان به مختصات زیر به اجرا در می‌آید.

جدول (۱): مختصات محل اجرای طرح

نقاط	طول جغرافیایی	عرض جغرافیایی
a	۲۳۸۸۶۰,۲۸۹	۳۳۵۹۲۲۱,۸۶
b	۲۳۸۸۷۷,۱۵۶	۳۳۵۹۲۴۸,۸
c	۲۳۸۹۰۶,۸۸۲	۳۳۵۹۲۳۰,۶۴
d	۲۳۸۸۸۹,۰۲۱	۳۳۵۹۲۰۳,۱۶



شکل (۴): نقشه موقعیت پروژه

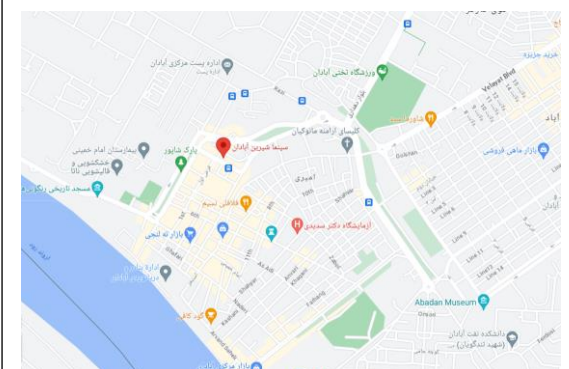
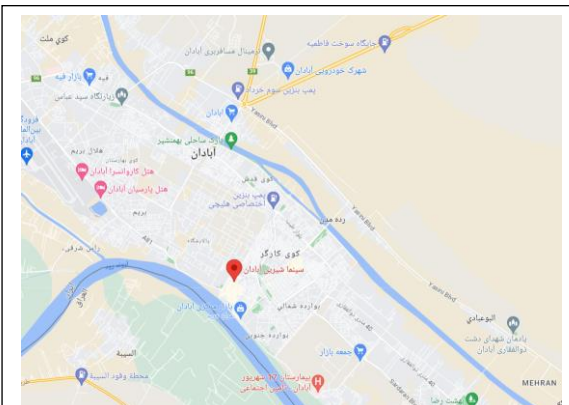
سینما شیرین در مرکز شهر آبادان، و نزدیکی ارون رود استقرار یافته است.

۲-۱- دسترسی به زیرساخت‌ها

این سینما در حال حاضر تعطیل شده است و زیرساخت‌های آب و برق و گاز آن از بین رفته است. به منظور احیای آن بایستی تمامی زیرساخت‌های آب و برق و گاز نوسازی و فراهم گردد.

جدول (۲): دسترسی به زیرساخت‌ها

ردیف	زیرساخت موردنیاز	فاصله تا محل پروژه (کیلومتر)	محل تأمین زیرساخت
۱	آب	۰	شهر آبادان
۲	برق	۵	
۳	گاز	۰	
۴	مخابرات	۰	
۵	راه اصلی	۰	خیابان شهید منتظری، خیابان شهرداری
۶	راه فرعی	۰	-
۷	فرودگاه	۱۱.۵	فرودگاه آبادان
۸	بندر	۰.۸۵	بندر آبادان
۹	ایستگاه راه‌آهن	۱۸.۵	راه آهن خرمشهر



شکل (۵): نقشه راه‌های دسترسی به پروژه

### ۳- مشخصات فنی طرح

#### ۳-۱- محصول

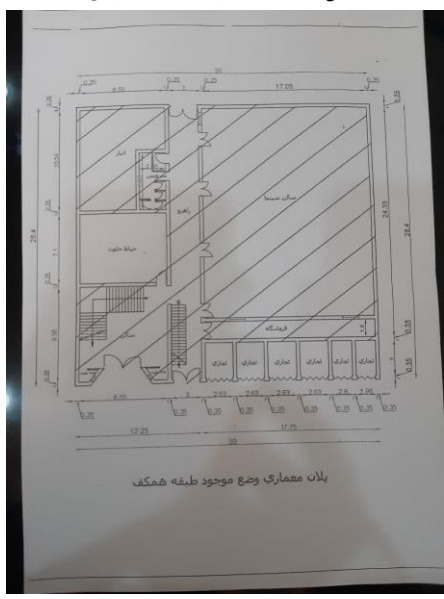
سینما شیرین در سال ۱۳۱۰ (دوره پهلوی اول) توسط یک تاجر هندی ساخته شد و تنها سینمای غیردولتی آن زمان و نخستین سینمای مجهز آبادان به شمار می‌رفت. این سینما که دو طبقه آن سرپوشیده بود، یک سالن نمایش تابستانی نیز داشت و پس از آن که جنگ جهانی به پایان رسید دو طبقه دیگر نیز به آن اضافه و بر همین اساس به بزرگ‌ترین سینمای ایران تبدیل شد. این سینما از سال ۱۳۸۵ در فهرست آثار ملی ایران نیز به ثبت رسیده است و هم اکنون در تملک سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری است. این سینما مانند بسیاری دیگر از سینماهای آبادان پس از شروع جنگ ایران و عراق به تعطیلی کشیده شد و خسارت‌هایی نیز در اثر جنگ به آن وارد شد. این سینما در مرکز تجاری شهر آبادان در منطقه امیری خیابان منتظری (شاپور سابق) قرار دارد.

در این سینما اغلب فیلم‌های ایرانی پخش شده است و گاهی اوقات نیز فیلم‌های هندی و آمریکایی نیز اکران شد است. یک نمونه از فیلم‌های طرفدار آن زمان، فیلم گنج قارون بود که حدوداً نزدیک به دو تا سه ماه روی پرده این سینما بوده است و مردم زیادی برای دیدن این فیلم به سینما می‌آمدند.

سال‌ها پیش سینما شیرین از اعتبار بسیار بالایی برخوردار بود و فیلم‌های ایرانی جذاب و جدیدی هم چون رگبار، سلطان قلب‌ها، فرار از تله، کندو، آقای هالو، پستیچی و اسرار گنج دره جنی در آن به نمایش در آمده‌اند.



شکل (۶): تصاویری سینما شیرین



### ۳-۲- نیازهای طرح

#### ۳-۲-۱- فضا و زیرساخت‌های مورد نیاز

سینما شیرین در ابتدا دو طبقه سرپوشیده و یک سالن نمایش تابستانی داشته است. این سینما پس از جنگ جهانی دو طبقه دیگر افزوده شده است. به منظور احیای این سینما بالغ بر ۲۳۷۴ متر مربع عملیات تخریب، آوار برداری، مقاوم سازی، بازسازی و نوسازی ساختمان پیش بینی شده است.

جدول (۳): سرمایه‌گذاری طرح در زمین، محوطه‌سازی و ساختمان

ردیف	شرح / نام مستحدثات	توضیحات	سرمایه‌گذاری مورد نیاز طرح		جمع هزینه (میلیون ریال)
			مقدار / مترآز مورد نیاز	قیمت واحد خرید / ساخت (به ریال)	
۱	ساخت و ساز	عملیات تخریب، آوار برداری، مقاوم سازی، بازسازی و نوسازی ساختمان سینما	۲,۳۷۴	۱۲۶,۵۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۲۹۶

#### ۳-۲-۲- تجهیزات و ماشین‌آلات

بر اساس شرایط موجود محل و برای احیای این سینما، تجهیزات مورد نیاز به شرح زیر در نظر گرفته شده است. تمامی تجهیزات در داخل کشور قابل تامین می‌باشد.

جدول (۴): تجهیزات اصلی مورد نیاز

ردیف	نام ماشین / تجهیز	سرمایه‌گذاری مورد نیاز		جمع هزینه (میلیون ریال)
		تعداد	قیمت خرید داخلی	
۱	تجهیزات سینمایی شامل (صفحه نمایش، دستگاه پروژکتور، پردازشگر صوتی دیجیتال (پروسور)، سیستم‌های صوتی و بلند گوها، پل‌های آکوستیک)	۲	۶۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰
۲	سیستم صدور قبض و بلیط	۱	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰
۳	تجهیزات و اثاثیه (صندلی‌های سینمایی، و تجهیزات سالن‌ها، تجهیزات لابی، صندلی‌های انتظار و ...)	۷۰۰	۱۰۰	۷۰,۰۰۰
۴	تجهیزات اتاق فرمان، تجهیزات روشنایی و نورپردازی	۱	۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰
۵	معماری داخلی، کارهای چوبی و تزئینی، موکت نسوز و فرش لابی‌ها و کف سالن‌ها، المان‌ها و کارهای حجمی و ...	۱	۶۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰
۶	سایر تجهیزات اصلی - داخلی	۱	۶,۱۰۰	۶,۱۰۰
<b>جمع</b>				
				۳۰۹,۱۰۰

جدول (۵): ماشین‌آلات و تجهیزات جانبی

ردیف	نام ماشین / تجهیز / ابزار و ...	واحد سنجش	نوع تجهیز	سرمایه‌گذاری مورد نیاز		جمع هزینه (میلیون ریال)
				تعداد	قیمت خرید واحد	
۱	برقراری انشعابات آب و برق و گاز	kw	تاسیسات	۱	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰
۲	تاسیسات الکترو مکانیکال (لوله کشی‌های آب و برق، سیم کشی، کابل کشی، سیستم‌های تهویه، کانال کشی کولر و تهویه مطبوع، لوله کشی گاز، سیستم‌های گرمایش و سرمایش و ...)	عدد	تاسیسات	۱	۷۱,۰۰۰	۷۱,۰۰۰
۳	سیستم امنیتی، آتشنشانی، و اعلام حریق	کپسول	تاسیسات	۱	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰
۴	وسایل اداری (رایانه، میز و صندلی اداری، تجهیزات شبکه و سرور - به تعداد پرسنل پشتیبانی)	Set	تجهیزات اداری	۶	۸۰۰	۴,۸۰۰
۵	سایر تاسیسات جانبی	-	تاسیسات	۱	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰
<b>جمع</b>						۱۰۰,۸۰۰

## ۳-۲-۳- مواد اولیه

خدمات سینمایی تابع مقررات و تعرفه‌های سازمان سینمایی کشور است. این خدمات نیازمند مواد اولیه خاصی نیست. بهره برداری از فود کورت و بوفه این سینما به صورت استیجاری مد نظر قرار گرفته شده است و بنابراین تامین مواد مصرفی مورد نیاز این کاربری‌ها بر عهده مستأجران مربوطه خواهد بود.

## ۳-۲-۴- مدیریت و منابع انسانی

تعداد اشتغال طرح حاضر معادل ۱۵ نفر می‌باشد. مشخصات نیروی انسانی مورد نیاز طرح به شرح جدول زیر است.

جدول (۶): مدیریت و منابع انسانی

ردیف	سطح مهارت	تعداد	میانگین حقوق پایه (ریال)
۱	متخصص	۶	۱۵۳,۰۰۰,۰۰۰
۲	ماهر	۱	۹۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	غیر ماهر	۸	۸۵,۰۰۰,۰۰۰

تعداد نیروی کار ماهر مستقیم مورد نیاز:	۱	نفر
تعداد نیروی کار غیر ماهر مستقیم مورد نیاز:	۸	نفر
تعداد نیروی متخصص مستقیم مورد نیاز:	۶	نفر
<b>جمع</b>	<b>۱۵</b>	<b>نفر</b>

## ۴- مالکیت و مجوزهای قانونی

## ۴-۱- مالکیت زمین

در حال حاضر مالکیت سینما شیرین در اختیار اداره کل میراث فرهنگی شهرستان آبادان قرار دارد. بدیهی است؛ سرمایه‌گذاران با قبول اجرای طرح و پس از تکمیل عملیات بازسازی و شروع فعالیت مجدد می‌توانند نسبت به اخذ اسناد مالکیت سینما شیرین اقدام نمایند.

## ۴-۲- مالکیت معنوی و امتیازها

در دوران بهره برداری مدیریت سینما بر عهده فردی است که کارت مدیریت سینما را اخذ نموده باشد. این کارت با تقاضای کتبی مالک سینما مبنی بر صدور کارت مدیریت برای فرد واجد شرایطی که بدین منظور معرفی می‌شود، صادر می‌شود. (تقاضانامه مذکور به همراه مدارکی که قبلاً اعلام شده باید به اداره امور سینمایی ارسال شود). مطابق ضوابط قانونی، صلاحیت فردی و اخلاقی مدیر معرفی شده بایستی از سوی اداره نظارت بر اماکن عمومی نیروی انتظامی شهرستان آبادان تایید گردد.

## ۴-۳- مجوزهای قانونی

سامانه (میز خدمت<sup>۱</sup>) مربوط به «سازمان امور سینمایی و سمعی بصری» تحت پوشش اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی متولی صدور و ارائه مجوز احداث سالن سینما می‌باشد. بدیهی است؛ سرمایه‌گذار می‌بایست نسبت به ایجاد شرایط لازم این سازمان اقدام نماید.

مطابق قوانین و مقررات متقاضیان احداث سالن‌های نمایش فیلم و مجموعه‌های فرهنگی، سینمایی باید پس از انتخاب زمین مورد نظر با توجه به ویژگی‌ها و شرایط مندرج در (آیین نامه ی سالن‌های نمایش) نسبت به تحویل مدارک مربوطه اقدام نماید.



۵- بررسی بازار و رقابت

۵-۱- معرفی بازار هدف

اگرچه به لحاظ سابقه سینمای ایران قدمت بالایی دارد<sup>۱</sup> لیکن در حال حاضر شاخص‌های آن در وضعیت مطلوبی نیست. مطابق آمار منتشره در سال ۱۴۰۰ تعداد کل سینماهای کشور معادل ۳۳۶ عدد با تعداد ۶۵۵ سالن و ۱۵۰,۵۲۶ صندلی گزارش شده است. مشخصات سینماهای فعال به شرح زیر است.

جدول (۷) : مشخصات سینماهای فعال کشور

استان	تعداد سینما	تعداد سالن	تعداد صندلی	جمعیت	نسبت تعداد صندلی به هزار نفر جمعیت
تهران	۷۳	۲۳۲	۴۸,۶۸۶	۱۳,۲۶۷,۶۳۷	۳.۷
اصفهان	۲۶	۵۷	۱۰,۸۸۷	۵,۱۲۰,۸۵۰	۲.۱
آذربایجان شرقی	۲۱	۳۱	۷,۵۹۵	۳,۹۰۹,۶۵۲	۱.۹
فارس	۱۹	۲۷	۸,۶۱۵	۴,۸۵۱,۲۷۴	۱.۸
خوزستان	۱۶	۲۱	۶,۵۶۸	۴,۷۱۰,۵۰۹	۱.۴
خراسان رضوی	۱۵	۵۲	۸,۹۲۷	۶,۴۳۴,۵۰۱	۱.۴
کرمان	۱۴	۱۶	۴,۵۷۱	۳,۱۶۴,۷۱۸	۱.۴
مازندران	۱۴	۲۱	۵,۵۷۳	۳,۲۸۳,۵۸۲	۱.۷
یزد	۱۲	۱۹	۴,۱۶۹	۱,۱۳۸,۵۳۳	۳.۷
گیلان	۱۰	۱۱	۴,۹۰۲	۲,۵۳۰,۶۹۶	۱.۹
آذربایجان غربی	۹	۹	۳,۹۹۱	۳,۲۶۵,۲۱۹	۱.۲
البرز	۹	۲۱	۴,۲۸۱	۲,۷۱۲,۴۰۰	۱.۶
سمنان	۸	۱۰	۲,۴۱۵	۷۰۲,۳۶۰	۳.۴
خراسان جنوبی	۷	۷	۱,۷۶۲	۷۶۸,۸۹۸	۲.۳
خراسان شمالی	۷	۱۰	۱,۹۹۱	۸۶۳,۰۹۲	۲.۳
گلستان	۷	۱۳	۲,۶۷۲	۱,۸۶۸,۸۱۹	۱.۴
هرمزگان	۷	۷	۱,۹۳۴	۱,۷۷۶,۴۱۵	۱.۱
اردبیل	۶	۶	۲,۴۱۵	۱,۲۷۰,۴۲۰	۱.۹
قم	۶	۱۰	۱,۷۰۴	۱,۲۹۲,۲۸۳	۱.۳
کردستان	۶	۸	۲,۳۱۲	۱,۶۰۳,۰۱۱	۱.۴
کرمانشاه	۶	۱۱	۱,۷۵۵	۱,۹۵۲,۴۳۴	۰.۹
مرکزی	۶	۹	۲,۱۴۹	۱,۴۲۹,۴۷۵	۱.۵
همدان	۶	۹	۲,۰۰۲	۱,۷۳۸,۲۳۴	۱.۲
چهارمحال و بختیاری	۵	۸	۱,۷۸۲	۹۴۷,۷۶۳	۱.۹
لرستان	۵	۸	۱,۹۸۵	۱,۷۶۰,۶۴۹	۱.۱
سیستان و بلوچستان	۴	۴	۱,۲۳۷	۲,۷۷۵,۰۱۴	۰.۴
ایلام	۳	۳	۵۷۰	۵۸۰,۱۵۸	۱.۰
بوشهر	۳	۵	۱,۴۰۴	۱,۱۶۳,۴۰۰	۱.۲
زنجان	۲	۴	۵۳۸	۱,۰۵۷,۴۶۱	۰.۵
قزوین	۲	۴	۵۵۴	۱,۲۷۳,۷۶۱	۰.۴
کهگیلویه و بویر احمد	۲	۲	۵۸۰	۷۱۳,۰۵۲	۰.۸
جمع کل	۳۳۶	۶۵۵	۱۵۰,۵۲۶	۷۹,۹۲۶,۲۷۰	۱.۹

۱ - نخستین سالن سینمای ایران را در سال ۱۲۷۹ خورشیدی (تنها ۵ سال پس از آنکه برادران لومیر سینما را اختراع کردند) با نام «سینما سولی» مبلغین مذهبی کلیسای کاتولیک در شهر تبریز تأسیس کردند. اما این سینما به دلیل عدم دسترسی به فیلم‌های روز، در سال ۱۲۹۵ خورشیدی تعطیل شد.

از کل سینماهای کشور تعداد ۷۳ سینما در تهران، ۲۶ سینما در اصفهان، ۲۱ سینما در آذربایجان شرقی، ۱۹ سینما در فارس و تعداد ۱۶ سینمای در استان خوزستان بوده است. مقایسه جمعیت و تعداد صندلی سینماها یکی از شاخص‌هایی است که وضعیت زیرساخت‌های سینما در کشور را تا حد زیادی مشخص می‌کند. این شاخص تعداد صندلی‌های سالن‌های سینمای کشور را به ازای هر هزار نفر جمعیت نشان می‌دهد. این شاخص برای کل استان خوزستان ۱.۴ صندلی و برای استان اصفهان ۲.۱ صندلی و برای استان تهران ۳.۷ صندلی و برای کل کشور نیز ۱.۹ صندلی بوده است.

در جدول زیر وضعیت سینماهای کشور به لحاظ فروش و مخاطبین آن و مقایسه آن با استان‌های تهران، اصفهان و خوزستان، بررسی گردیده است.

جدول (۸): وضعیت فروش سینما و مخاطبین آن

شرح	۱۴۰۰	۱۴۰۱	سه ماهه سال ۱۴۰۲	رشد ۱۴۰۱ به ۱۴۰۰	سهم نسبت به کل کشور
خوزستان	فروش (میلیارد ریال)	۲۰.۴	۵۷	۶۳	۱٪
	مخاطب (هزار نفر)	۱۳۲.۵	۲۷۴.۵	۱۹۳	۲٪
تهران	فروش (میلیارد ریال)	۷۴۵.۸	۲,۲۲۲	۱,۶۱۰	۴۷٪
	مخاطب (هزار نفر)	۲,۹۱۰	۶,۲۳۳	۳,۳۸۶	۴۲٪
اصفهان	فروش (میلیارد ریال)	۱۶۹.۶	۳۹۹.۹	۳۲۳	۹٪
	مخاطب (هزار نفر)	۸۰۷	۱,۳۰۱	۷۵۲	۱۰٪
کل ایران	فروش (میلیارد ریال)	۱,۵۸۷	۴,۴۸۱	۳,۵۵۴	۱۰۰٪
	مخاطب (هزار نفر)	۷,۰۳۱	۱۴,۲۳۶	۸,۲۵۷	۱۰۰٪

در جدول زیر وضعیت سینماهای استان خوزستان آمده است.

جدول (۹): وضعیت کل سینماهای فعال استان خوزستان

ردیف	شهرستان	نام سینما	نام مالک	سالن	صندلی	سال افتتاح	درجه سینما	نام مدیر
۱	اهواز	اکسین	حوزه هنری سازمان تبلیغات اسلامی	۱	۴۸۷	۱۳۴۸	یک	علیرضا شیرازی
۲	اهواز	بهمن	حوزه هنری سازمان تبلیغات اسلامی	۱	۶۲۱	۱۳۴۷	یک	فرزاد جعفری
۳	اهواز	هلال	جمعیت هلال احمر اهواز	۱	۶۰۰	۱۳۷۱	ممتاز	محمد حامد پور
۴	اهواز	ساحل	بنیاد مستضعفان و جانبازان	۱	۴۰۲	۱۳۸۳	ممتاز	نیما باغبان
۵	شوشتر	آبشار	منوچهر حسین زاده	۲	۶۰۵	۱۳۸۱	یک	منوچهر حسین زاده
۶	بندر امام خمینی	ساحل	عبد الرضا عساکره	۱	۶۰۰	۱۳۹۰	یک	مهدی اساکره
۷	خرمشهر	نخل	بنیاد مستضعفان و جانبازان	۲	۴۰۷	۱۳۸۲	ممتاز	جناحی
۸	ماهشهر	دریا	فریدون قاسمی نژاد	۱	۴۰۴	۱۳۷۲	یک	فریدون قاسمی نژاد
۹	آبادان	مهر	اداره فرهنگ و ارشاد اسلامی آبادان	۱	۳۵۶	۱۳۹۴	یک	عیدان
۱۰	دزفول	مجتمع ارشاد	اداره فرهنگ و ارشاد اسلامی دزفول	۲	۶۰۰	۱۳۷۸	یک	نادر سعادت‌فرد
۱۱	آبادان	آزادی	حوزه هنری سازمان تبلیغات اسلامی	۳	۲۶۱	۱۳۹۵	یک	میلاد آیشان
۱۲	شوشتر	مهر و ماه	اداره فرهنگ و ارشاد اسلامی شوشتر	۱	۲۷۹	۱۳۹۶	یک	محمد کفایت
۱۳	بهبهان	فجر	سپاه پاسداران بهبهان	۱	۲۳۲	۱۳۹۴	یک	اصغر محمد پور
۱۴	اندیمشک	خورشید	اداره فرهنگ و ارشاد اسلامی اندیمشک	۱	۳۰۰	۱۳۹۶	یک	امیر حسین ساکی
۱۵	بهبهان	کوچ	رضا موسوی پور	۱	۸۰	۱۳۹۶	یک	محسن موسوی پور
۱۶	ایذه	مرکزی	شهرداری ایذه	۱	۳۳۴	۱۳۹۸	یک	صادق ململی
				جمع	۶,۵۶۸	۲۱		

در این میان شهر آبادان دارای ۲ سینمای فعال به نام‌های مهر و آزادی است که به ترتیب در سال ۱۳۹۴ و ۱۳۹۶ تاسیس گردیده‌اند. مجموع صندلی‌های این دو سینما ۶۱۷ صندلی است. جمعیت کل شهرستان آبادان معادل ۳۰۰ هزار نفر بوده و به این ترتیب به ازای هر هزار نفر ۲.۱ صندلی سینما وجود داشته است و از این نظر در مقایسه با وضعیت کل کشور و کل استان جایگاه بهتری دارد.





## ۸- برنامه مالی پروژه

### ۸-۱- برآورد هزینه‌ها

به طور کلی سرمایه‌گذاری طرح با توجه به مراحل اجرا و بهره‌برداری به دو صورت سرمایه‌گذاری ثابت و سرمایه در گردش اولیه است و سرمایه لازم در دوران قبل از بهره‌برداری و ایجاد طرح از طریق سرمایه ثابت و سرمایه لازم در دوران بهره‌برداری از طریق سرمایه در گردش تامین می‌شود. سرمایه‌گذاری ثابت طرح شامل هزینه‌های سرمایه‌گذاری در زمین، محوطه‌سازی و ساختمان، ماشین‌آلات و تجهیزات، تأسیسات، تجهیزات اداری و مخارج پیش از تولید است. این نوع از هزینه‌ها در ابتدای طرح و قبل از بهره‌برداری صورت گرفته و در طول عمر طرح با توجه به عمر مفید آن‌ها مستهلک می‌شوند. سرمایه در گردش شامل سرمایه مورد نیاز در دوران بهره‌برداری از طرح است. سرمایه در گردش یک واحد تولیدی عبارت است از مجموعه امکانات، موجودی‌ها و کار در جریان تکمیل و نیز نقدینگی جهت به کارگیری و بهره‌برداری از سرمایه‌گذاری ثابت به منظور حفظ، تداوم و استمرار عملیات مورد نیاز است. تعیین مبنای میزان موجودی‌ها، کار در جریان ساخت و مطالبات بستگی به شرایط فرآیندهای تأمین، تولید و فروش و محیط کسب و کار دارد. در این بخش ارزیابی و برآورد سرمایه‌گذاری مورد نیاز انجام طرح (بر مبنای قیمت سال پایه ۱۴۰۲) برآورد و محاسبه شده است.

جدول (۱۲): برآورد هزینه‌ها

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	سرمایه‌گذاری ثابت	۶۷۸,۰۰۰
۲	سرمایه در گردش	۳,۷۵۱
۳	هزینه سالیانه تولید	۱۰۵,۸۰۳
۴	استهلاک سالیانه سرمایه‌گذاری	۵۹,۷۳۴
۵	برآورد کل سرمایه مورد نیاز	۶۸۱,۷۵۱

جدول (۱۳): برآورد سرمایه‌گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای)

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	هزینه خرید زمین	۰
۲	محوطه سازی و بهبود زمین	۰
۳	عملیات عمرانی و احداث ساختمان‌ها	۲۸۴,۸۶۶
۴	ماشین‌آلات و تجهیزات تولیدی	۲۴۳,۸۰۰
۵	تجهیزات خدماتی و جانی	۹۴,۷۰۰
۶	تجهیزات حفاظتی و محیط زیستی	۰
۷	هزینه‌های سربار	۰
۸	مخارج پیش از تولید به شرح جدول (۱۵)	۹۹۰
	مطالعات پیش از سرمایه‌گذاری	۱۵,۷۰۱
	مدیریت و سازماندهی پروژه	۱,۳۰۹
۹	تحصیل تکنولوژی	۳۶,۶۳۴
	هزینه‌های پیش‌بینی نشده	۰
	<b>جمع</b>	<b>۶۷۸,۰۰۰</b>

اقلام عمده در تعیین سرمایه در گردش عبارتند از:

- مواد اولیه (داخلی و خارجی): به منظور جلوگیری از وقفه در جریان تولید با توجه به نوع صنعت، میزان تولید، منبع و نحوه تأمین مواد، فاصله زمانی لازم از مرحله سفارش تا مرحله دریافت مواد، زمان تحویل و حمل آن، میزان مواد اولیه، کمکی و بسته‌بندی مورد نیاز به عنوان یکی از اقلام سرمایه در گردش و مدت زمان ذخیره آن برای یک دوره، تعیین می‌گردد. در طرح حاضر دوره پوشش موجودی مواد ۰ روز در سال در نظر گرفته شده است.

- کالای ساخته شده و در جریان ساخت: با در نظر گرفتن مراحل و روش تولید، مدت زمان لازم برای ساخت کالا و نگهداری آن در انبار بررسی شده و هزینه‌های مربوط به آن به عنوان سرمایه در گردش منظور می‌شود. در طرح حاضر دوره پوشش برای کالای در جریان ساخت و کالای ساخته شده لحاظ نشده است.

- مطالبات وجوه مورد انتظار از کالای به فروش رفته که وصول آن‌ها در کوتاه مدت اتفاق می‌افتد. مدت زمان کسب وجوه مورد انتظار باید معین شود. در طرح حاضر با توجه به شرایط بازار ایران نقدی در نظر گرفته شده است.

- تنخواه گردان جهت پرداخت هزینه‌های جاری شرکت مدت زمانی به عنوان موجودی نقدی یا تنخواه گردان در محاسبه سرمایه در گردش براساس هزینه‌های تولید (بدون در نظر گرفتن هزینه‌های تولید مواد اولیه و استهلاک) منظور می‌شود. در طرح حاضر معادل ۳۰ روز در نظر گرفته شده است.

جدول (۱۴): برآورد سرمایه در گردش (هزینه‌های تولیدی)

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	موجودی مواد	۰
۲	کالای در جریان ساخت	۰
۳	کالای ساخته شده	۰
۴	حساب‌های دریافتی	۰
۵	موجودی نقد و تنخواه	۳,۷۵۱
۶	(حساب‌های پرداختی تجاری)	۰
	<b>جمع</b>	<b>۳,۷۵۱</b>

جدول (۱۵): جزئیات هزینه‌های قبل از بهره‌برداری (مخارج پیش از تولید)

ردیف	شرح	توضیحات / مشخصات	هزینه انجام شده (میلیون ریال)	هزینه مورد نیاز (میلیون ریال)	جمع هزینه (میلیون ریال)
۱	هزینه‌های ثبتی	-	۰	۵۰۰	۵۰۰
۲	هزینه اخذ مجوزها / پروانه تولید	-	۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
۳	هزینه‌های مطالعات، مشاوره، تحقیق و توسعه، مسافرت و بازدید و شرکت در نمایشگاه‌های داخلی و ...	یک و نیم در هزارم هزینه‌های سرمایه گذاری پروژه	۰	۹۹۰	۹۹۰
۴	هزینه کارشناسی تامین مالی، انعقاد قرارداد فاینانس و ...	هزینه کارشناسی ۰.۵ در هزار، سایر موارد ۲.۵ در هزار	۰	۱,۵۸۰	۱,۵۸۰
۵	هزینه‌های نقشه کشی و نظارت عالی	معادل ۱ در هزار هزینه‌های پیمانی	۰	۵۳۰	۵۳۰
۶	سایر	هزینه‌های آموزش پرسنل	۰	۷۷۹	۷۷۹
		حقوق و دستمزد دوران ساخت	۰	۱۱,۸۹۹	۱۱,۸۹۹
		سایر هزینه‌ها تسهیل دسترسی‌های خارج از پلن	۰	۷۲۲	۷۲۲
	<b>جمع</b>	-	۰	۱۸,۰۰۰	۱۸,۰۰۰

### ۸-۲- برآورد درآمدها

بر اساس بررسی‌های انجام شده و با توجه به برنامه خدمات سینما شیرین، مبلغ کل درآمد طرح در سال ۱۴۰۵ به قیمت‌های ثابت سال ۱۴۰۲ معادل ۲۰۹ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۲۷۲ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت.

جدول (۱۶): درآمدهای پروژه در ۵ سال اول پس از بهره‌برداری

ردیف	موضوع	فصل ۱	فصل ۲	فصل ۳	فصل ۴	جمع سال ۱	سال ۲	سال ۳	سال ۴	سال ۵
۱	خدمات پردیس سینمایی (۳ سالن)	۶.۸	۶.۸	۶.۸	۶.۸	۲۷.۰	۳۲.۴	۳۶.۰	۳۶.۰	۳۶.۰
۲	درآمد حاصل از اجاره بوفه و فود کورت	۱.۶	۱.۶	۱.۶	۱.۶	۶.۳	۷.۷	۸.۴	۸.۴	۸.۴
۳	درآمد حاصل از فروشگاه‌های تجاری	۱۲.۲	۱۲.۲	۱۲.۲	۱۲.۲	۴۸.۶	۵۸.۵	۶۴.۸	۶۴.۸	۶۴.۸
۴	درآمد حاصل از اجاره سالن‌های طبقات فوقانی برای مراسمات	۴.۴	۴.۴	۴.۴	۴.۴	۱۷.۵	۱۷.۵	۱۷.۵	۱۷.۵	۱۷.۵
۵	درآمد حاصل از تبلیغات محیطی	۶.۶	۶.۶	۶.۶	۶.۶	۲۶.۳	۳۱.۵	۳۵.۰	۳۵.۰	۳۵.۰
۶	درآمد موزه سینمایی خوزستان	۲.۰	۲.۰	۲.۰	۲.۰	۷.۹	۹.۵	۱۰.۵	۱۰.۵	۱۰.۵
۷	تبلیغات پیش از نمایش	۱۸.۸	۱۸.۸	۱۸.۸	۱۸.۸	۷۵.۰	۹۰.۰	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰
	جمع	۵۲	۵۲	۵۲	۵۲	۲۰۹	۲۴۷	۲۷۲	۲۷۲	۲۷۲

### ۸-۳- مدت زمان بهره‌برداری پروژه

دوران ساخت و ساز طرح معادل ۲۴ ماه و شروع آن از فروردین سال ۱۴۰۲ در نظر گرفته شده است. مدت زمان بهره‌برداری از پروژه نیز معادل ۵ سال در نظر گرفته شده است.

جدول (۱۷): افق برنامه‌ریزی طرح / پروژه

شرح	ماه	سال	مدت ساخت و ساز / تجهیز تا بهره‌برداری از طرح (ماه)	دوران بهره‌برداری اولیه (ماه)	دوران بهره‌برداری طرح مدت (سال)
زمان بررسی طرح	۱	/	۲۴	۱۲	۵
شروع دوران ساخت طرح	۱	/			
شروع دوران بهره‌برداری	۱	/			
پایان دوران بهره‌برداری (مورد بررسی)	۱۲	/			

#### ۴-۸- تحلیل نقطه سر به سر

از دید اقتصادی تحلیل نقطه سر به سر تکنیک مهمی است که جهت مطالعه روابط بین هزینه‌ها، درآمد و سود به کار می‌رود و طبق تعریف نقطه سر به سر نقطه‌ای است که در آن بهره‌برداری از طرح نه سود و نه زیان ایجاد می‌کند. به عبارت دیگر تحلیل نقطه سر به سر، نقطه‌ای را تعیین می‌کند که در آن درآمد فروش برابر با هزینه‌های تولید است و بدین ترتیب جهت تجزیه و تحلیل این موضوع که تغییر حجم محصول چه اثری بر سود خواهد داشت مورد استفاده قرار می‌گیرد. در ادامه نقطه سر به سر برای ۱۰۰ درصد ظرفیت عملی (سال ۱۴۰۶ به بعد) محاسبه می‌گردد.

$$\text{نقطه سر به سر ریالی} = \frac{\text{کل هزینه‌های ثابت}}{1 - \frac{\text{کل هزینه‌های متغیر}}{\text{فروش}}} = \frac{F_C}{S - V_C}$$

$F_C =$  بهای فروش یک واحد  $S =$  تعداد فروش  $Q =$  هزینه‌های متغیر یک واحد  $V_C =$  هزینه‌های ثابت

$$\text{نسبت سرمایه‌گذاری به اشتغال} = \frac{681,751}{15} = 45,450 \text{ میلیون ریال}$$

$$\text{نقطه سر به سر ریالی} = \frac{84,089}{1 - \frac{21,714}{272,200}} = 91,379 \text{ میلیون ریال}$$

$$\text{نسبت سر به سر} = \frac{91,379}{272,200} = 33.6\%$$

جدول (۱۸): پیش‌بینی نقطه سر به سر فعالیت طرح

ردیف	شرح	بهره برداری ۱۴۰۵	بهره برداری ۱۴۰۶	بهره برداری ۱۴۰۷	بهره برداری ۱۴۰۸	بهره برداری ۱۴۰۹
۱	درآمد فروش	۲۰۸,۵۲۵	۲۴۷,۰۵۰	۲۷۲,۲۰۰	۲۷۲,۲۰۰	۲۷۲,۲۰۰
۲	هزینه‌های متغیر	۱۸,۳۴۶	۲۰,۳۶۹	۲۱,۷۱۴	۲۱,۷۱۴	۲۱,۷۱۴
۳	حاشیه سود	۱۹۰,۱۷۹	۲۲۶,۶۸۱	۲۵۰,۴۸۶	۲۵۰,۴۸۶	۲۵۰,۴۸۶
۴	نسبت حاشیه سود	۹۱	۹۲	۹۲	۹۲	۹۲
۵	هزینه‌های ثابت	۸۱,۷۶۷	۸۳,۱۶۲	۸۴,۰۸۹	۸۴,۰۸۹	۸۳,۶۰۹
۶	ارزش فروش در سربر	۸۹,۶۵۵	۹۰,۶۳۵	۹۱,۳۷۹	۹۱,۳۷۹	۹۰,۸۵۷
۷	نسبت سر به سر	۴۳.۰	۳۶.۷	۳۳.۶	۳۳.۶	۳۳.۴

• بر مبنای محاسبات کامفار

بر مبنای محاسبات نرم افزار کامفار نقطه سر به سر ریالی با احتساب هزینه‌های عملیاتی و غیر عملیاتی در حد ۹۱ میلیارد ریال می‌باشد و در ۳۳.۶ درصد ظرفیت عملی به دست خواهد آمد. در فرمول فوق‌الذکر نقطه سر به سر از رابطه بین هزینه‌های ثابت و تفاوت قیمت فروش واحد و هزینه‌های متغیر واحد تعیین می‌شود. با توجه به رابطه نقطه سر به سر سه نتیجه عملی از تحلیل آن حاصل می‌گردد:



- هر قدر هزینه‌های ثابت بالاتر باشد نقطه سربه سر نیز بالاتر خواهد بود.
- هر قدر تفاوت بین قیمت فروش واحد و هزینه‌های عملیاتی متغیر بیشتر باشد نقطه سربه سر پایین‌تر خواهد بود و در این حالت هزینه‌های ثابت از طریق تفاوت بین قیمت فروش واحد و هزینه‌های متغیر واحد سریع‌تر جذب می‌شود.
- یک نقطه سربه سر بالا نامتناسب است، زیرا شرکت را در مقابل تغییرات سطح تولید (فروش) آسیب‌پذیر می‌سازد.

### ۸-۵- تحلیل هزینه - فایده

در تحلیل پروژه‌ها یکی از متداول‌ترین روش‌ها نسبت منافع به مخارج (*Cost Ratio-Benefit*) است در این روش نسبت ارزش کنونی منافع احتمالی به ارزش کنونی مخارج بدست می‌آید. در صورتی که این نسبت بزرگ‌تر از یک باشد، طرح دارای توجیه اقتصادی جهت اجرا می‌باشد. از لحاظ این شاخص طرح حائز شرایط مطلوب می‌باشد.

معیار خالص ارزش فعلی طرح (*Net Present Value*) یکی از دیگر روش‌های ارزیابی است که به صورت رابطه‌ی زیر محاسبه می‌شود:

ارزش حال کل هزینه دوره اجرا و بهره‌برداری - ارزش حال کل درآمد اجرا و بهره‌برداری =  $NPV$

ارزش فعلی ارزش اسقاط دارایی‌های ثابت + سرمایه‌گذاری اولیه - ارزش فعلی جریان‌های نقدی آتی =  $NPV$

خالص ارزش فعلی طرح در نرخ تنزیل ۲۰ درصد، بالغ بر ۳۶ میلیارد ریال می‌باشد که مثبت بودن آن نشان دهنده‌ی توجیه‌پذیری

اقتصادی طرح است.

یکی از دیگر روش‌های بررسی و ارزیابی طرح‌های سرمایه‌گذاری، روش نرخ بازگشت داخلی و یا نرخ بازدهی داخلی (*Internal*

*Rate of Return*) است. در حقیقت نرخ بازدهی داخلی نرخ سود یا نرخ تنزیلی است که در آن ارزش فعلی کلیه منافع طرح، معادل

ارزش فعلی مخارج آن می‌شود. با توجه به محاسبات انجام شده نرخ بازدهی داخلی طرح ۲۱.۳ درصد برآورد می‌شود و در مقایسه با

حداقل سود مورد انتظار (*Minimum Attractive Rate of return*)، مطلوب می‌باشد.

جدول (۱۹): شاخص‌های بازدهی پروژه

شاخص / معیار	مقدار	واحد سنجش
ارزش حال کل هزینه دوره اجرا و بهره‌برداری	۷۷۴,۴۴۱	میلیون ریال
ارزش حال کل درآمد اجرا و بهره‌برداری	۸۱۰,۶۸۶	میلیون ریال
خالص ارزش فعلی ( $NPV$ )	۳۶,۲۴۵	میلیون ریال
نسبت درآمد به هزینه ( $B/C$ )	۱.۰۵	-
نرخ بازده داخلی ( $IRR$ )	۲۱.۳%	درصد
شاخص سودآوری ( $PI$ )	۰.۰۴	ریال به ازای هر یک ریال سرمایه‌گذاری
دوره بازگشت سرمایه عادی (سال)	۳.۳۷	سال

شاخص سودآوری (*Profitability Index*) نشان می‌دهد که در ازای هر یک واحد پول که برای طرح سرمایه‌گذاری می‌گردد، چه

مقدار سود اقتصادی در طول عمر طرح بدست خواهد آمد.

دوره بازگشت سرمایه (*Project Investment Payback Period*) عبارتست از مدت زمان کسب سرمایه اولیه پروژه از محل عایدات

آن. به عبارت دیگر دوره بازگشت سرمایه نشان دهنده مدت زمانی است که طول می‌کشد تا سرمایه‌گذاری اولیه مورد بازیافت قرار گیرد.

این معیار سرعت بازگشت پول و قدرت محافظت پروژه را در مقابل ریسک نشان دهد. دوره بازگشت (ساده) طرح با توجه به محاسبات

برابر با ۵.۳۷ سال (برابر با سال ۱۴۰۸) برآورد می‌شود.

### ۸-۶- انجام آنالیز حساسیت پروژه

در تحلیل حساسیت طرح‌ها (*Sensitivity Analysis*)، درصد تغییرات نرخ بازدهی داخلی طرح (*IRR*) نسبت به تغییر در برخی

پارامترها و متغیرهای اساسی طرح سنجیده می‌شود. در این طرح تحلیل بر اساس متغیرهای عمده‌ای چون درآمد فروش هزینه‌های ثابت

طرح و هزینه‌های عملیاتی طرح صورت می‌گیرد. در جدول (۲۰) نتایج تحلیل حساسیت صورت گرفته در خصوص متغیرهای درآمد

فروش، دارایی‌های ثابت و هزینه‌های عملیاتی آمده است.

### الف) درآمد فروش

تغییرات در درآمد فروش عمدتاً ناشی از تغییر در دو متغیر میزان فروش برنامه‌ریزی شده و قیمت فروش محصول است. نتایج تحلیل حساسیت طرح در خصوص درآمد فروش نشان می‌دهد؛ ۲۰ درصد افزایش درآمد فروش طرح، نرخ بازدهی داخلی طرح از ۲۱.۳ درصد به ۲۸ درصد افزایش خواهد یافت. بالعکس در صورت ۲۰ درصد کاهش در درآمد فروش، نرخ بازدهی داخلی طرح به ۱۵ درصد تنزل می‌یابد.

جدول (۲۰): جدول آنالیز حساسیت (درصد تغییرات IRR ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی)

درصد تغییرات	درآمد فروش	هزینه‌های سرمایه‌گذاری	هزینه‌های عملیاتی
-۲۰٪	۱۵٪	۲۹٪	۲۲٪
-۴٪	۲۰٪	۲۳٪	۲۲٪
۰٪	۲۱.۳٪	۲۱.۳٪	۲۱.۳٪
۴٪	۲۳٪	۲۰٪	۲۱٪
۲۰٪	۲۸٪	۱۶٪	۲۰٪

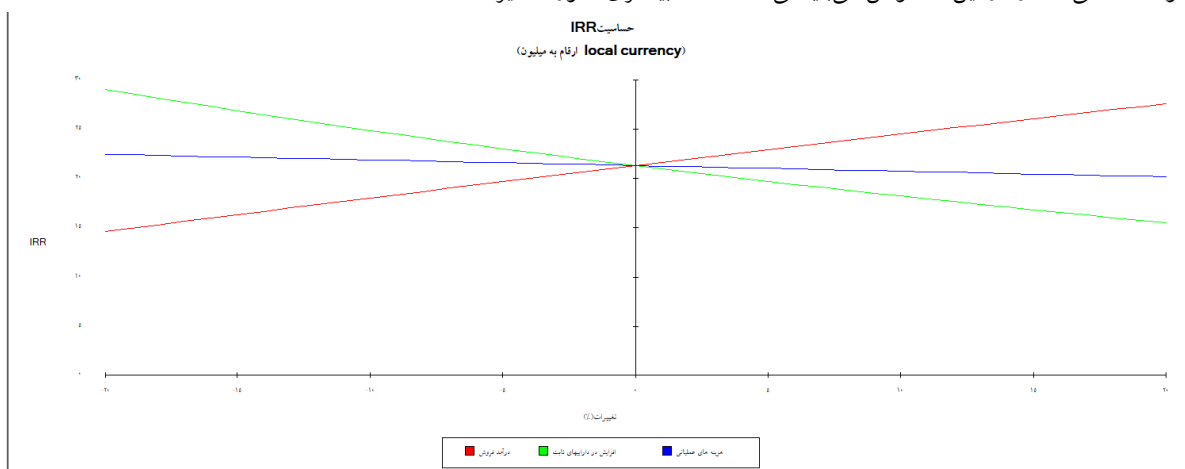
### ب) دارایی‌های ثابت طرح

تغییر در دارایی‌های ثابت طرح، ناشی از تغییر در هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری اولیه طرح است. نتایج تحلیل حساسیت طرح در قبال تغییرات هزینه‌های ثابت طرح صورت گرفته است و نشان می‌دهد؛ در صورت ۲۰ درصد افزایش پیش‌بینی نشده در هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت طرح، نرخ بازدهی داخلی از ۲۱.۳ درصد به ۱۶ درصد کاهش خواهد یافت. بر عکس در صورت کاهش ۲۰ درصدی در هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت طرح، نرخ بازدهی داخلی طرح افزایش و به ۲۹ درصد خواهد رسید.

### ج) هزینه‌های عملیاتی طرح

هزینه‌های عملیاتی طرح یکی دیگر از مواردی است که تحلیل حساسیت طرح در خصوص تغییرات آن بسیار ضروری می‌باشد و می‌بایستی تغییرات پیش‌بینی نشده و احتمالی آن را مورد بررسی قرار داد.

تغییر در هزینه‌های عملیاتی طرح عمدتاً ناشی از تغییرات در مقادیر هزینه مواد اولیه، هزینه ملزومات، تغییر در هزینه نیروی انسانی و نهایتاً تغییر در سایر هزینه‌های سربار طرح‌ها می‌باشد. تغییر این پارامترها می‌تواند در اثر تغییر ضرائب فنی تولید محصول و یا تغییر در بهای خرید آن‌ها حادث شود. تحلیل حساسیت صورت گرفته در خصوص طرح حاضر حاکی است؛ در صورت ۲۰ درصد افزایش در هزینه‌های عملیاتی طرح نرخ بازدهی طرح به ۲۰ درصد کاهش خواهد یافت. در حالت معکوس در صورتی که مجموع هزینه‌های عملیاتی طرح ۲۰ درصد کاهش یابد، نرخ بازدهی داخلی طرح به مقدار ۲۲ درصد افزایش خواهد یافت. در نهایت نتایج تحلیل حساسیت طرح نشان می‌دهد؛ طرح حاضر نسبت به تغییرات در درآمد فروش (تغییر در مقدار فروش و یا قیمت فروش) حساسیت بسیار بالایی از خود نشان می‌دهد و در این خصوص می‌بایستی ملاحظات بیشتری صورت گیرد.



شکل (۷): نمودار درصد تغییرات IRR ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی

همان‌گونه که ملاحظه می‌شود، شیب منحنی تغییرات IRR نسبت به تغییرات درآمد فروش در مقایسه سایر آیتم‌ها بیشتر است و شیب منحنی تغییرات IRR نسبت به تغییرات در دارایی‌های ثابت کمتر است که نشان دهنده حساسیت بیشتر نرخ بازدهی داخلی طرح نسبت به درآمد فروش و حساسیت کمتر آن نسبت به هزینه‌های عملیاتی و دارایی‌های ثابت است.

### ۷-۸- جمع‌بندی

طرح حاضر به منظور احیای سینما شیرین آبادان تعریف شده است. کل سرمایه‌گذاری بازسازی و نوسازی ساختمان بالغ بر ۲۸۵ میلیارد ریال و کل سرمایه‌گذاری در تجهیزات اصلی و جانبی بالغ بر ۲۴۴ میلیارد ریال برآورد شده است. کل هزینه‌های قبل از بهره‌برداری نیز بالغ بر ۱۸ میلیارد ریال برآورد می‌شود با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر ۶۷۸ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۳۰۷ میلیارد ریال است. کل سرمایه‌گذاری طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش‌بینی شده است. درآمد طرح در سال ۱۴۰۵ به قیمت‌های ثابت معادل ۲۰۹ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت خدمات دهی و استقبال مردم افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۲۷۲ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۵ معادل ۱۰۸ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می‌یابد و حداکثر به حدود ۱۶۷ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالیانه طرح بالغ ۱۰۷ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۵۹.۱ درصد پیش‌بینی شده است. نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز، ۲۱.۳ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (PBP) نیز حداکثر ۳.۳۷ سال برآورد می‌گردد. همچنین خالص ارزش فعلی جریانات نقدی طرح (NPV) مثبت بوده و با در نظر گرفتن نرخ بهره انتظاری ۲۰ درصد برابر با ۳۶ میلیارد ریال می‌باشد.

وضعیت نقدینگی طرح و نیز پرداخت سود سهام به سهامداران از محل وجوه شرکت نیز مناسب می‌باشد. بنابراین در صورت تحقق مفروضات و پیش‌بینی‌های صورت گرفته، طرح مورد بررسی از سودآوری مطلوب برخوردار بوده و با توجه به نتایج مالی به دست آمده، اجرای آن توصیه می‌گردد. مباحث اقتصادی طرح به شرح زیر خلاصه شده است.

جدول (۲۱): خلاصه مباحث اقتصادی پروژه

نوع فعالیت	عنوان دقیق فعالیت با ذکر کد (ISIC)	نام خدمات قابل ارائه	ظرفیت اسمی و واحد آن
سینما شیرین (Shirin Movie Theater)	کالاها و خدمات فرهنگی، خدمات سینمایی (-)	کالاها و خدمات فرهنگی، خدمات سینمایی	خدمات سینمایی ۸۵،۰۰۰ مخاطب
طول دوره اجرا (ماه)	کل سرمایه‌گذاری ثابت (میلیون ریال)	سرمایه در گردش سالانه (میلیون ریال)	نیروی انسانی مورد نیاز (نفر)
۲۴	۶۷۸،۰۰۰	۳،۷۵۱	۱۵
نرخ بازده داخلی IRR (درصد)	خالص ارزش فعلی NPV (میلیون ریال)	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منافع به هزینه B/C
۲۱.۳٪	۳۶،۲۴۵	۶۸۱،۷۵۱	۱.۰
دوره بازگشت سرمایه عادی (سال)	دوره بازگشت سرمایه دینامیک (سال)	نسبت NPV / شاخص بازدهی (ریال به ازای هر یک ریال سرمایه‌گذاری)	میانگین بازده سرمایه‌گذاری (ROI)
۳.۳۷	۵.۸۰	۰.۰۴	۱۶
حداکثر فروش سالیانه (میلیون ریال)	میانگین سود سالانه (میلیون ریال)	میانگین حاشیه سود فروش (درصد)	میانگین گردش دارایی‌ها
۲۷۲،۲۰۰	۱۰۷،۳۷۲	۵۹.۱٪	۰.۰۲

### ۸-۸- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه

نرخ ارز در زمان ارزیابی به شرح جدول (۲۲) لحاظ شده است. قیمت‌های خرید و فروش تحت قیمت‌های بازار قرار دارد و تا حد زیادی تحت تأثیر افزایش نرخ ارز تعدیل می‌شود. بنابراین تأثیر نوسانات نرخ ارز بر هزینه خرید تجهیزات داخلی تا حدی توسط درآمد حاصل از فروش جبران خواهد شد و نوسانات نرخ ارز تأثیرات کمی بر نتایج ارزیابی خواهد گذاشت. بنابراین در فاز ساخت و ساز و اجرا چنانچه تأمین مالی طرح از طریق منابع ارزی فاینانس خارجی باشد، مقدار منابع مالی مورد نیاز تغییر چندانی نخواهد نمود.

جدول (۲۲): نرخ ارز

واحد سنجش	قیمت واحد	ارز
ریال	۴۱۳,۲۰۴	دلار (USD)
ریال	۴۵۱,۵۳۱	یورو

- نرخ ارز بانک مرکزی، سامانه معاملات ارزی (ETS) مورخه ۱۴۰۲/۰۵/۲۵

### ۹- نیازهای سرمایه‌ای، روش تأمین و تضامین

#### ۹-۱- سرمایه ارزی موردنیاز

کل سرمایه ثابت طرح به صورت ریالی است.

جدول (۲۳): سرمایه (ثابت) ارزی مورد نیاز

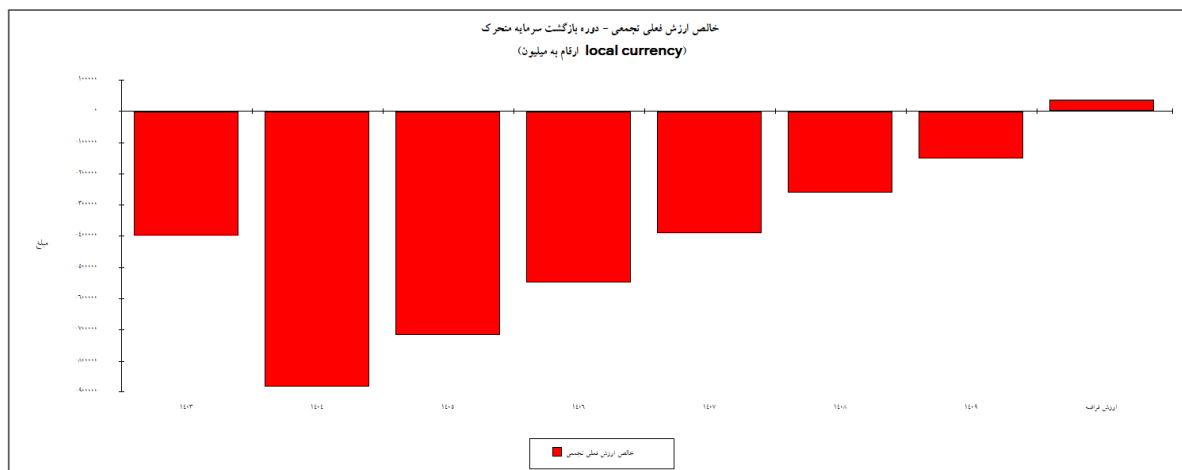
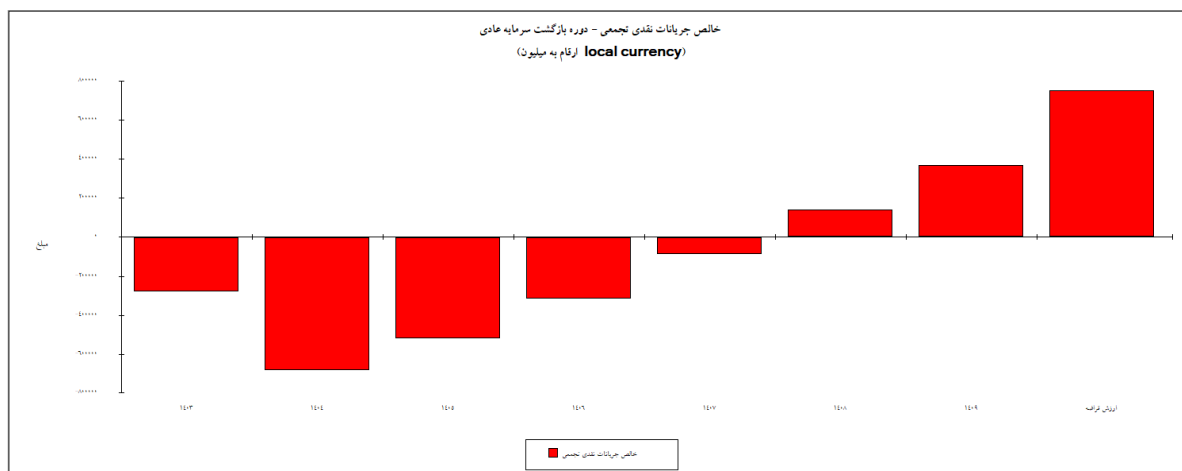
ردیف	سال	میزان ارز مورد نیاز
۱	سال اول	۰
۲	سال دوم	۰
۳	سال سوم	۰
۴	سال چهارم	۰
۵	سال پنجم	۰

#### ۹-۲- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه مورد نیاز

مشارکت در طرح حاضر و تأمین مالی آن به صورت ایجاد یک شرکت در داخل کشور پیش‌بینی شده است. کل منابع مالی مورد نیاز از طریق آورده سرمایه‌گذار پیش‌بینی شده و به منظور اجرای طرح تسهیلات بانک‌های داخلی لحاظ نشده است.

### ۳-۹- زمان بازگشت سرمایه

دوره بازگشت سرمایه مدت زمانی است که سرمایه‌گذاری اولیه طرح از محل وجوه نقد سالانه طرح جبران می‌شود. دوره بازگشت (ساده) طرح با توجه به محاسبات کامفار برابر با ۳.۳۷ سال پس از بهره برداری (برابر با پایان سال ۱۴۰۸) برآورد می‌شود.



دوره بازگشت متحرک طرح نیز بالغ بر ۵.۸ سال پس از بهره برداری برآورد شده است.

## ۱۰- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح

حمایت‌های مالی واحدهای تولیدی شامل اعطای تسهیلات بانکی و نحوه بازپرداخت آن‌ها، همچنین معافیت‌های مالیاتی است که در صورت مناسب بودن آن‌ها تسهیل در اجرای طرح می‌شوند و شرایط را برای سرمایه‌گذاری مهیا می‌کند. در ادامه به برخی از این شرایط پرداخته می‌شود.

یکی از تسهیلات بانکی مهم برای واحدهای تولیدی، پرداخت وام بانکی بلند مدت تا ۷۰ درصد سرمایه‌گذاری ثابت توسط بانک‌های دولتی کشور است. این مقدار برای مناطق محروم در صورت استفاده از ماشین‌آلات خارجی تا ۹۰ درصد هم قابل افزایش می‌باشد. نرخ سود تسهیلات ریالی بلند مدت در بخش صنعت ۲۳ درصد است که در صورت خوش‌حسابی قسمتی از سود تسهیلات قابل بازپرداخت می‌باشد - مدت زمان بازپرداخت تسهیلات بانکی بلند مدت با توجه به ماهیت طرح تولیدی، نوع تکنولوژی و امکان صادر شدن محصول تا حداکثر ۸ سال می‌باشد که امکان استفاده از دوره تنفس یک الی دو ساله بازپرداخت اقساط نیز وجود دارد.

یکی دیگر از تسهیلات بانک مهم، وام‌های بانکی کوتاه مدت (۶ الی ۱۲ ماهه) برای استفاده به عنوان سرمایه در گردش مورد نیاز برای انجام فرآیندهای تولید است که شبکه بانکی تا ۷۰ درصد آن را تأمین می‌کند. اخذ تسهیلات کوتاه مدت تا این میزان، منوط به جلب اعتماد بانک‌های عامل و سابقه مطلوب در انجام بازپرداخت تسهیلات دریافتی قبلی است.

در بخش مالیات‌ها<sup>۱</sup>: مطابق تعریف فعالیت هنری شامل مجموعه فعالیت‌هایی است که در فرآیند خلاقیت، تولید، تکثیر، اجرای صحنه‌ای، نمایش و توزیع آثار سینمایی، سمعی و بصری، موسیقایی، هنری نمایشی، هنرهای تجسمی و مرمت و بازسازی آثار تاریخی، فرهنگی و باستانی انجام می‌گردد. بر اساس ماده ۲ دستورالعمل موضوع معافیت موضوع بند (ل) ماده ۱۳۹ اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم؛ درآمد حاصل از فعالیت‌های انفرادی و یا جمعی موضوعات مذکور در ماده یک این دستورالعمل توسط اشخاص حقیقی و حقوقی که دارای مجوز فعالیت (یا پروانه تاسیس) از وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی می‌باشد و به صورت مکتوب، سمعی، بصری و صحنه‌ای تولید، توزیع و عرضه می‌گردد از پرداخت مالیات معاف است.

۱ - دستورالعمل موضوع ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی تبصره (۳) ماده ۱۳۹ اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۸۰/۱۱/۲۷ (معافیت موضوع بند (ل) ماده ۱۳۹ اصلاحی قانون

(پیوست شماره ۲)

خلاصه طرح

Summary Sheet

معرفی پروژه	
۱- عنوان طرح :	سینما شیرین آبادان
۲- بخش :	فعالیت‌های هنری
۳- خدمات/ تولیدات	خدمات سینمایی
۴- محل اجرای طرح	خوزستان، شهرستان آبادان
۵- شرح پروژه (زمین، ساختمان، تاسیسات زیربنایی، نحوه تولید و ...):	<p>طرح حاضر به منظور احیای سینما شیرین آبادان تعریف شده است. کل سرمایه‌گذاری بازسازی و نوسازی ساختمان بالغ بر ۲۸۵ میلیارد ریال و کل سرمایه‌گذاری در تجهیزات اصلی و جانبی بالغ بر ۲۴۴ میلیارد ریال برآورد شده است. کل هزینه‌های قبل از بهره‌برداری نیز بالغ بر ۱۸ میلیارد ریال برآورد می‌شود با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر ۶۷۸ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۳۰۷ میلیارد ریال است. کل سرمایه‌گذاری طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش‌بینی شده است.</p> <p>درآمد طرح در سال ۱۴۰۵ به قیمت‌های ثابت معادل ۲۰۹ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت خدمات دهی و استقبال مردم افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۲۷۲ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۵ معادل ۱۰۸ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می‌یابد و حداکثر به حدود ۱۶۷ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالیانه طرح بالغ ۱۰۷ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۵۹.۱ درصد پیش‌بینی شده است. نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز، ۲۱.۳ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (PBP) نیز حداکثر ۳.۳۷ سال پس از بهره‌برداری برآورد می‌گردد. همچنین خالص ارزش فعلی جریانات نقدی طرح (NPV) مثبت بوده و با در نظر گرفتن نرخ بهره انتظاری ۲۰ درصد برابر با ۳۶ میلیارد ریال می‌باشد.</p>
۶- ظرفیت تولید سالانه :	۶۰،۰۰۰ مخاطب

وضعیت پروژه	
۷-	دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل: درصد ۱۰۰٪
۸-	فروش: ۲۷۲ میلیارد ریال
-	بازار داخلی پیش بینی شده: ۱۰۰ درصد
-	بازار خارجی پیش بینی شده: ۰ درصد
۹-	کل زمان مورد نیاز برای پروژه (از ابتدا تا زمان شروع فعالیت‌های تجاری): ۲۴ ماه
۱۰-	وضعیت طرح:
-	امکان‌سنجی طرح در دسترس است؟
-	بلی- امکان‌سنجی طرح از جنبه‌های مختلف ارزیابی صورت گرفته است و نتایج امکان‌سنجی در شاخص‌های بازار، فنی مهندسی و مالی و اقتصادی مطلوب می‌باشد.
-	زمین مورد نیاز تهیه شده است؟
-	سینما شیرین آبادان در زمینی به مساحت مترمربع در سال ۱۳۱۰ احداث شده است. در حال حاضر این سینما تعطیل شده و به دلیل قدمت در اختیار میراث فرهنگی شهرستان آبادان قرار گرفته است. طرح حاضر به منظور بازسازی و نوسازی این محل تدوین شده است.
-	مجوزهای قانونی (جواز تاسیس، سهمیه ارزی، محیط زیست و غیره) اخذ شده است؟
-	با توجه به تعطیل شدن این سینما شروع فعالیت مجدد آن نیازمند اخذ مجوز از اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی دارد:
-	قرارداد مشارکت با شریک داخلی یا خارجی منعقد شده است؟
-	خیر - تا کنون هیچ گونه قرارداد مشارکتی برای اجرای طرح تهیه نشده است. این طرح ویژگی‌های لازم را به منظور جذب منابع مالی سهامداران را دارد.
-	با پیمانکار داخلی یا خارجی قراردادی منعقد شده است؟
-	خیر تا کنون توافق و یا قراردادی به منظور بازسازی و نوسازی محل و خرید تجهیزات آن منعقد نشده است.
-	تسهیلات زیربنایی (برق‌رسانی، آب‌رسانی، مخابرات، سوخت، جاده و غیره) فراهم شده است؟
-	با توجه به استقرار این سینما در خیابان شهید منتظری شهر آبادان امکانات و دسترسی‌های لازم وجود دارد.
-	فهرستی از دانش فنی، ماشین‌آلات، تجهیزات و همچنین شرکت‌های فروشنده یا سازنده محصول مشخص شده است؟
-	دانش فنی انجام عملیات تخریب، نوسازی و طراحی مجدد سینما در کشور وجود دارد و شرکتهای متعددی این موضوع را به صورت پیمانکاری انجام خواهند داد.
-	قرارداد خرید ماشین‌آلات، تجهیزات و دانش فنی منعقد شده است؟
-	خیر



ساختار مالی					
۱۱- ساختار مالی:					
کل مبلغ به یورو	پول خارجی مورد نیاز	پول داخلی مورد نیاز			شرح
		معادل به یورو	نرخ برابری (یورو به ریال)	میلیون ریال	
۱,۵۰۱,۵۵۸	۰	۱,۵۰۱,۵۵۸	۴۵۱,۵۳۱	۶۷۸,۰۰۰	سرمایه ثابت
۸,۳۰۶	۰	۸,۳۰۶	۴۵۱,۵۳۱	۳,۷۵۱	سرمایه در گردش
۱,۵۰۹,۸۶۵	۰	۱,۵۰۹,۸۶۵	-	۶۸۱,۷۵۱	کل سرمایه‌گذاری
		یورو	۰		- ارزش ماشین‌آلات و تجهیزات خارجی:
		یورو	۷۴۹,۶۷۲		- ارزش ماشین‌آلات و تجهیزات داخلی:
		یورو	۰		- ارزش دانش فنی و تخصصی خارجی:
		یورو	۰		- ارزش دانش فنی و تخصصی داخلی:
سال	در	یورو	۸۰,۲۷۲		- خالص ارزش فعلی:
		درصد	۲۱.۳٪		- نرخ بازگشت داخلی:
		سال	۳.۳۷		- دوره بازگشت سرمایه:
		درصد	۲۰٪		- حداقل نرخ سود مورد انتظار:

اطلاعات کلی طرح	
<input checked="" type="checkbox"/> توسعه و تکمیل	<input type="checkbox"/> تأسیس
۱۲- نوع طرح:	
- خلاصه وضعیت شرکت / طرح:	
- نام (اشخاص حقیقی / حقوقی):	
- فعالیت جاری:	
- آدرس:	
- تلفن برقراری تماس:	
- پست الکترونیکی:	
- ساختار قانونی پیشنهادی:	
فاکس: +۹۸ ۹۱۶ ۳۱۳ ۴۹۸۵	خوزستان، شهرستان آبادان
وب سایت:	<a href="mailto:gharib.t@gmail.com">gharib.t@gmail.com</a>
<input checked="" type="checkbox"/> خصوصی	<input type="checkbox"/> دولتی

لطفاً مستندات زیر را در صورت امکان ارائه فرمایید.
<input checked="" type="checkbox"/> مطالعه امکان‌سنجی طرح
<input type="checkbox"/> مجوزهای قانونی (جواز تأسیس، مجوز سرمایه‌گذاری خارجی و غیره)