



فرم درخواست پیشنهاد پروژه (RFP)

عنوان پروژه پیشنهادی

بازسازی، بهینه سازی، تجهیز، راه اندازی و بهره برداری از مخازن ذخیره سازی و تاسیسات انتقال
فرآورده های نفتی در شعبه مرزی لطف آباد

کارفرما:

شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی ایران

معاونت برنامه ریزی و اقتصادی

مدیریت اقتصادی و سرمایه گذاری

تاریخ تکمیل:

مهر ماه ۱۴۰۵

۱- مقدمه

ایران به دلیل قرارگیری در چهارراه کریدورهای بین‌المللی حمل‌ونقل و برخورداری از منابع عظیم انرژی، از ظرفیت بالایی برای توسعه تجارت فرآورده‌های نفتی و تبدیل شدن به هاب منطقه‌ای ذخیره‌سازی و توزیع انرژی برخوردار است. با این وجود، بخش قابل توجهی از زیرساخت‌های ذخیره‌سازی و لجستیکی کشور در مناطق جنوبی متمرکز شده و این تمرکز، ریسک‌های عملیاتی، امنیتی و اقتصادی قابل توجهی را در شرایط بحران‌های منطقه‌ای ایجاد کرده است.

در حال حاضر بخش قابل توجهی از تجارت فرآورده‌های نفتی کشور از طریق زیرساخت‌های جنوبی انجام می‌شود. توسعه زیرساخت‌های ذخیره‌سازی در مرزهای شرقی و شمال شرقی می‌تواند ضمن افزایش تاب‌آوری شبکه لجستیکی کشور، هزینه‌های حمل‌ونقل به کشورهای آسیای میانه را کاهش داده، امکان تنوع‌بخشی به مسیرهای صادراتی را فراهم ساخته و زمینه توسعه همکاری‌های اقتصادی با کشورهای آسیای مرکزی را تقویت نماید.

مرز لطف‌آباد به دلیل قرارگیری در یکی از مهم‌ترین گذرگاه‌های زمینی شمال شرق کشور، دسترسی مستقیم به کشور ترکمنستان، اتصال به بازارهای آسیای مرکزی و قرارگیری در مسیر کریدورهای بین‌المللی، از ظرفیت بالایی برای توسعه فعالیت‌های لجستیکی و ایجاد مراکز ذخیره‌سازی و مبادله فرآورده‌های نفتی برخوردار است. مطالعات اولیه پروژه نیز بر مزیت این مرز از نظر دسترسی به بازارهای هدف، توسعه‌پذیری اراضی و ظرفیت تبدیل شدن به هاب لجستیکی انرژی تأکید کرده است.

از طرفی، این مرز به دلیل مجاورت با ترکمنستان، دسترسی مستقیم به شبکه ریلی آسیای مرکزی، قرارگیری در مسیر کریدورهای بین‌المللی و امکان توسعه اراضی پیرامونی، یکی از مناسب‌ترین نقاط کشور برای احداث سایت ذخیره‌سازی فرآورده‌های نفتی محسوب می‌شود. وجود محوطه ۶۴ هکتاری و دسترسی مناسب به زیرساخت‌های حمل و نقل، زمینه مناسبی برای ایجاد یک پایانه تخصصی ذخیره‌سازی و ترانشیپمنت فرآورده‌های نفتی فراهم کرده است.

از سوی دیگر، بازار کشورهای آسیای مرکزی به‌ویژه ترکمنستان، تقاضای قابل توجهی برای واردات فرآورده‌های نفتی دارد و نزدیکی مرز لطف‌آباد به این بازارها، مزیت رقابتی مهمی در کاهش زمان و هزینه حمل ایجاد می‌کند.

تحولات سیاسی، نظامی، اقتصادی و ژئوپلیتیکی اخیر نیز نشان داده است که اتکال صرف به مسیرهای جنوبی صادرات انرژی، می‌تواند موجب افزایش هزینه‌های حمل، محدودیت‌های عملیاتی و کاهش تاب‌آوری زنجیره تأمین کشور شود. توسعه محور شرقی و ایجاد یک مرکز ذخیره‌سازی و مبادله سوخت در لطف‌آباد،

ضمن افزایش امنیت انرژی، موجب تنوع بخشی به مسیرهای صادراتی، توسعه تجارت فرامرزی و ارتقای جایگاه ایران در کریدورهای منطقه ای خواهد شد.

۲- معرفی پروژه

شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی ایران، به عنوان یکی از مهم ترین شرکت های فعال در توسعه زیرساخت های لجستیکی، انبارداری، زنجیره تأمین و پشتیبانی تجارت خارجی کشور، در راستای تحقق سیاست های کلان جمهوری اسلامی ایران در حوزه توسعه ترانزیت بین المللی، افزایش سهم کشور از بازار خدمات لجستیکی منطقه، تنوع بخشی به مسیرهای تجارت انرژی، توسعه کریدورهای بین المللی حمل و نقل و تقویت مشارکت بخش خصوصی در اجرای پروژه های زیربنایی، در نظر دارد نسبت به انتخاب سرمایه گذار واجد صلاحیت برای طراحی، تأمین مالی، بازسازی، تجهیز، راه اندازی و بهره برداری از "پایانه ذخیره سازی، انتقال و ترانشیپمنت فرآورده های نفتی در محوطه حدود ۱,۵ هکتاری در شعبه مرزی لطف آباد" اقدام نماید. این پروژه به عنوان یکی از پروژه های اولویت دار توسعه زیرساخت های انرژی در شمال شرق کشور، با هدف ایجاد یک هاب منطقه ای ذخیره سازی، مبادله، ترانشیپمنت و توزیع فرآورده های نفتی طراحی شده و می تواند نقش مهمی در بازآرایی جغرافیای تجارت انرژی ایران، توسعه صادرات غیرنفتی، ارتقای امنیت انرژی، افزایش درآمدهای ارزی، توسعه همکاری های اقتصادی منطقه ای و تقویت جایگاه ایران در کریدورهای بین المللی ایفا نماید.

بر این اساس، شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی ایران از کلیه شرکت های سرمایه گذاری و حمل و نقل در حوزه نفت، گاز و پتروشیمی و پایانه های نفتی واجد شرایط دعوت می نماید پیشنهادهای سرمایه گذاری خود را مطابق الزامات مندرج در این سند ارائه نمایند. لازم به ذکر است، این سند مدل قراردادی خاصی را از پیش تعیین نمی کند؛ بلکه از سرمایه گذاران دعوت می نماید پیشنهادهای خود را در چارچوب مدل های سرمایه گذاری معرفی شده یا سایر ساختارهای متعارف تأمین مالی پروژه های زیرساختی ارائه دهند.



۲-۱- ویژگی‌های کلیدی پروژه

این پروژه به عنوان یک فرصت سرمایه‌گذاری ممتاز، از ویژگی‌های زیر برخوردار است:

- ✓ استقرار در یکی از مهم‌ترین گذرگاه‌های مرزی ایران به آسیای مرکزی؛
- ✓ امکان توسعه مرحله‌ای و افزایش ظرفیت متناسب با رشد بازار؛
- ✓ قابلیت تبدیل به هاب لجستیکی انرژی در شمال شرق کشور؛
- ✓ بهره‌مندی از زیرساخت‌های گمرکی و حمل‌ونقل موجود؛
- ✓ ظرفیت ارائه خدمات متنوع و درآمدهای چندمنظوره؛
- ✓ قابلیت توسعه همکاری با شرکت‌های بین‌المللی فعال در حوزه انرژی؛
- ✓ امکان استفاده از مدل‌های مختلف مشارکت و تأمین مالی.

۲-۲- اهداف راهبردی پروژه

اهداف اجرای پروژه به گونه‌ای تعریف شده است که، به دنبال ایجاد یک مرکز مبادله انرژی برای بازارهای آسیای مرکزی، توسعه تجارت مرزی، افزایش تعاملات اقتصادی با کشورهای همسایه و تقویت نقش ایران در کریدورهای حمل‌ونقل بین‌المللی است و از منظر اقتصادی، پروژه با هدف جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، افزایش درآمدهای ارزی، ایجاد اشتغال مستقیم و غیرمستقیم، توسعه صنایع پشتیبان، افزایش بهره‌وری زیرساخت‌های مرزی و ایجاد ارزش افزوده در زنجیره تجارت انرژی طراحی شده است.

در حوزه تجاری نیز، هدف اصلی پروژه ارائه خدمات متنوع لجستیکی با استانداردهای بین‌المللی، کاهش هزینه‌های زنجیره تأمین، افزایش سرعت جابه‌جایی کالا، توسعه صادرات، ترانزیت، سوآپ و ایجاد مزیت رقابتی برای فعالان بازار فرآورده‌های نفتی است.

۲-۳- اصول طراحی پروژه

طراحی پروژه باید بر پایه اصول زیر انجام شود:

- ✓ توسعه‌پذیری: امکان افزایش ظرفیت در فازهای آتی بدون ایجاد اختلال در بهره‌برداری از زیرساخت فعلی
- ✓ انعطاف‌پذیری عملیاتی: قابلیت مدیریت هم‌زمان انواع فرآورده‌ها و پاسخگویی به نیازهای متنوع مشتریان.
- ✓ ایمنی و پایداری: رعایت استانداردهای بین‌المللی ایمنی، محیط‌زیست و پدافند غیرعامل.
- ✓ بهره‌وری اقتصادی: بهینه‌سازی هزینه‌های سرمایه‌گذاری و بهره‌برداری در طول چرخه عمر پروژه.

۲-۴- الزامات عمومی سرمایه‌گذار

سرمایه‌گذار باید حداقل شرایط زیر را احراز نماید:

الف) توان مالی

۱. توانایی تأمین سرمایه مورد نیاز پروژه؛
۲. دسترسی به منابع مالی معتبر؛
۳. ارائه مستندات مربوط به توان مالی و اعتباری؛
۴. توانایی تأمین سرمایه در گردش دوره ساخت و بهره‌برداری.

ب) تجربه اجرایی

۱. سابقه اجرای پروژه‌های زیرساختی یا صنعتی با مقیاس مشابه؛
۲. تجربه بهره‌برداری از تأسیسات لجستیکی، انرژی یا پایانه‌های ذخیره‌سازی؛
۳. آشنایی با استانداردهای بین‌المللی طراحی و بهره‌برداری.

ج) توان مدیریتی

۱. ساختار سازمانی مناسب برای مدیریت پروژه؛
۲. تیم مدیریتی با تجربه؛
۳. نظام کنترل پروژه و مدیریت ریسک.

د) توان فنی

۱. دسترسی به دانش فنی یا همکاری با مشاوران و پیمانکاران واجد صلاحیت؛
۲. استفاده از فناوری‌های نوین و سامانه‌های هوشمند؛
۳. رعایت استانداردهای بین‌المللی در طراحی و اجرا.

۲-۵- محدوده اجرایی پروژه

سرمایه‌گذار مسئولیت طراحی، تأمین مالی، بازسازی، تجهیز، راه‌اندازی، بهره‌برداری و توسعه کلیه زیرساخت‌های مورد نیاز پروژه را بر عهده خواهد داشت.

دامنه اجرایی پروژه، در چارچوب مطالعات تفصیلی و الزامات فنی، شامل اجزای زیر در صورت نیاز خواهد

بود:

الف) بخش محوطه سازی

- جمع‌آوری و انتقال خاک، کوبیدن محوطه، تثبیت خاک و تسطیح زمین بصورت سطحی

ب) بخش HSE

- ارتقاء و تکمیل سامانه اطفاء حریق مخازن و دوش‌های بارگیری مطابق با الزامات و استانداردهای HSE.
- تجهیز و اجرای پمپخانه آتشنشانی به همراه دیزل پمپ؛

- تهیه فوم جهت اطفاء حریق؛

- استقرار نیروی انسانی در بخش HSE؛

- افزایش ذخیره آب آتشنشانی؛

ج) بخش تاسیسات عمومی

- تعویض برخی از کابلها؛

- نصب درایو روی الکتروموتورها؛

- تهیه ژنراتور برق؛

- اصلاح سیستم ارتینگ و حفر چاه؛

- تهیه کابل بمنظور اضافه نمودن پمپ؛

- ارتقاء سیستم روشنایی در پیرامون سایت؛

- اجرای تاسیسات ابزار دقیق روی مخازن - خطوط و پمپها؛

د) بخش تجهیزات مکانیکی

- بهسازی دوش بارگیری - حداقل ۴ دستگاه

- بهسازی و اجرای ۲ خط لوله جدید از نفت کش تا پمپ و مخزن و دوش بارگیری؛

- تعمیر الکتروپمپ های موجود و نوع سیل مناسب

- اضافه نمودن والو در خطوط لوله

- سرویس والوهای موجود

- اجرای سندبلاست - تهیه رنگ و اجراء به همراه نصب داربست

- اصلاح ساپورت گذاری خطوط لوله در دوش بارگیری و امتداد لوله ها

- تعویض کلیه گسکتهای منهول مخازن و خطوط لوله

- فلاشینگ خطوط لوله

- اکسیدزدایی مخازن

- نصب تجهیزات و تاسیسات روی سقف مخازن - فشارشکن ها

- نصب دو دستگاه الکتروپمپ ضد انفجار

- اتصال تاسیسات به خطوط ریلی

- بهره برداری از مخازن استوانه ای و اجرای تاسیسات وابسته

ه) بخش عمران و ابنیه

- اصلاحات عمرانی و تاسیساتی جهت ساختمان پرسنل و مدیریت (تجهیز کانکس)

- اجرای فوندانسیون مخازن استوانه ای و حوضچه های ایمنی اطراف مخازن در محل مدنظر (و) خدمات قابل ارائه در پایانه
- این پایانه پس از بهره‌برداری قادر خواهد بود مجموعه گسترده‌ای از خدمات تجاری و عملیاتی را به مشتریان داخلی و خارجی ارائه دهد که عبارت‌اند از:
۱. خدمات ذخیره‌سازی کوتاه‌مدت و بلندمدت فرآورده‌های نفتی؛
 ۲. خدمات ترانشیپمنت و انتقال بین شیوه‌های مختلف حمل‌ونقل؛
 ۳. مدیریت موجودی و انبارداری تخصصی؛
 ۴. نمونه‌برداری، کنترل کیفیت و صدور گواهی‌های مرتبط؛
 ۵. ارائه خدمات لجستیکی ارزش‌افزوده برای شرکت‌های بازرگانی و فعالان صنعت انرژی.

۳- بازارهای هدف پروژه

پروژه حاضر با هدف ارائه خدمات به مجموعه‌ای از بازارهای داخلی و منطقه‌ای طراحی شده است که هر یک دارای ویژگی‌های خاص از منظر حجم تقاضا، الگوی مصرف و فرصت‌های تجاری هستند.

۳-۱- بازار نخست: ترکمنستان

ترکمنستان به عنوان نزدیک‌ترین بازار هدف، نقش کلیدی در موفقیت پروژه خواهد داشت. نزدیکی جغرافیایی، هزینه پایین حمل‌ونقل و وجود روابط تجاری میان دو کشور، زمینه مناسبی برای توسعه همکاری در حوزه فرآورده‌های نفتی ایجاد می‌کند.

۳-۲- بازار دوم: ازبکستان

ازبکستان با جمعیتی بیش از ۳۵ میلیون نفر و رشد صنعتی قابل توجه، یکی از بزرگ‌ترین بازارهای مصرف آسیای مرکزی محسوب می‌شود. افزایش تقاضای انرژی و توسعه صنایع، نیاز این کشور به خدمات ذخیره‌سازی و لجستیک را افزایش داده است.

۳-۳- بازار سوم: قزاقستان

قزاقستان علاوه بر تولید فرآورده‌های نفتی، در تجارت منطقه‌ای و عملیات ترانزیتی نقش مهمی ایفا می‌کند. توسعه همکاری‌های لجستیکی میان ایران و قزاقستان می‌تواند فرصت‌های قابل توجهی برای این پروژه ایجاد کند.

۳-۴- بازار چهارم: تاجیکستان و قرقیزستان

این کشورها به دلیل محدودیت دسترسی به آب‌های آزاد و وابستگی به مسیرهای زمینی، از بازارهای بالقوه برای استفاده از خدمات ذخیره‌سازی و ترانشیپمنت محسوب می‌شوند.

۳-۵- روندهای جهانی مؤثر بر پروژه

چند روند کلان، جذابیت این سرمایه‌گذاری را افزایش می‌دهند:

- رشد تقاضای انرژی در اقتصادهای نوظهور آسیایی؛
- افزایش اهمیت امنیت انرژی و ذخایر راهبردی؛
- توسعه تجارت منطقه‌ای و کریدورهای بین‌المللی؛
- افزایش نیاز به مراکز ذخیره‌سازی نزدیک بازارهای مصرف؛
- تمایل شرکت‌های بازرگانی به برون‌سپاری خدمات لجستیکی؛
- توسعه مدل‌های تجارت منعطف مانند سوآپ و تجارت مجدد فرآورده‌ها.

۳-۶- مزیت‌های رقابتی پروژه

در مقایسه با پروژه‌های مشابه، این طرح از مزیت‌های زیر برخوردار است:

- استقرار در مجاورت یکی از مهم‌ترین مرزهای زمینی ایران با آسیای مرکزی؛
- دسترسی هم‌زمان به بازارهای مصرف و مسیرهای ترانزیتی؛
- قابلیت ارائه خدمات چندمنظوره و ایجاد درآمدهای متنوع؛
- امکان توسعه مرحله‌ای متناسب با رشد بازار و کاهش ریسک سرمایه‌گذاری؛
- برخورداری از ظرفیت توسعه اراضی و ایجاد خدمات جانبی؛
- هم‌راستایی با سیاست‌های ملی توسعه ترانزیت، مشارکت بخش خصوصی و تقویت زیرساخت‌های تجارت خارجی.

۴- مشخصات فنی پروژه و دامنه سرمایه‌گذاری

پروژه بازسازی پایانه ذخیره‌سازی، انتقال و ترانشیپمنت فرآورده‌های نفتی در مرز لطف‌آباد، یک پروژه زیرساختی در مقیاس ملی با کارکرد منطقه‌ای است که با هدف ایجاد ظرفیت پایدار برای ذخیره‌سازی، انتقال، توزیع و ارائه خدمات لجستیکی فرآورده‌های نفتی طراحی شده است.

این پروژه صرفاً شامل بازسازی مخازن ذخیره‌سازی نبوده و ایجاد یک مجموعه یکپارچه از تأسیسات فرآیندی، زیرساخت‌های حمل‌ونقل، تجهیزات انتقال، سامانه‌های کنترلی، تأسیسات ایمنی، خدمات گمرکی و زیرساخت‌های بهره‌برداری را در بر می‌گیرد.

در این راستا، تبیین دامنه سرمایه‌گذاری، حدود مسئولیت‌های سرمایه‌گذار، الزامات فنی پروژه و چارچوب کلی توسعه زیرساخت‌ها است تا سرمایه‌گذاران بتوانند برآورد اولیه‌ای از ابعاد اجرایی و مالی پروژه داشته باشند.

۵- مدل سرمایه‌گذاری، چارچوب مشارکت و الزامات سرمایه‌گذار

شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی ایران در نظر دارد پروژه احداث پایانه ذخیره‌سازی و انتقال فرآورده‌های نفتی در شعبه مرزی لطف‌آباد را از طریق مشارکت با سرمایه‌گذاران بخش خصوصی واجد صلاحیت به صورت قرارداد BOT (ساخت - بهره‌برداری - انتقال) و BLOT (ساخت - بهره‌برداری - اجاره / سهم درآمد - انتقال) اجرا نماید.

۵-۱- محدوده مسئولیت‌های سرمایه‌گذار

سرمایه‌گذار منتخب مسئولیت کامل اجرای پروژه را از زمان انعقاد قرارداد تا پایان دوره بهره‌برداری بر عهده خواهد داشت.

حداقل مسئولیت‌ها شامل موارد زیر است:

- ✓ مطالعات تکمیلی
- ✓ طراحی
- ✓ تأمین مالی
- ✓ بازسازی
- ✓ راه‌اندازی
- ✓ بهره‌برداری

۵-۲- تعهدات کارفرما

کارفرما در چارچوب قوانین و قرارداد نهایی، متناسب با مدل مشارکت انتخاب‌شده، همکاری‌های لازم را برای اجرای پروژه به عمل خواهد آورد. این همکاری‌ها حسب مورد می‌تواند شامل موارد زیر باشد:

- واگذاری حق بهره‌برداری از تاسیسات فعلی و منصوبی؛
- همکاری در اخذ مجوزهای حاکمیتی و محلی؛
- هماهنگی با دستگاه‌های اجرایی و خدمات‌رسان؛
- تسهیل فرآیندهای گمرکی و مرزی؛
- فراهم‌سازی دسترسی به اطلاعات و مطالعات پایه موجود؛
- مشارکت در رفع موانع اجرایی از طریق ظرفیت‌های قانونی و سازمانی.

نوع و دامنه هر یک از تعهدات فوق، متناسب با مدل قراردادی منتخب و پس از مذاکرات نهایی، در قرارداد مشارکت به‌صورت شفاف تعیین خواهد شد.

۵-۳- دوره قرارداد

مدت قرارداد با توجه به حجم سرمایه‌گذاری، مدل تأمین مالی، دوره ساخت، دوره بهره‌برداری، نرخ بازگشت سرمایه و ساختار درآمدی پروژه در مرحله مذاکره نهایی تعیین خواهد شد. اما با عنایت به شرایط شرکت انبارهای عمومی در زمین مورد نظر می‌بایست قرارداد در قالب یکی از دو مدل زیر تهیه و تدوین گردد:

- قرارداد BOT (ساخت - بهره‌برداری - انتقال) با طول مدت حداکثر ۳ سال
- قرارداد BLOT (ساخت - بهره‌برداری - اجاره / تسهیم درآمد - انتقال) با طول مدت حداکثر ۸ سال

۶- چارچوب مالی، اقتصادی پروژه

پروژه احداث پایانه ذخیره‌سازی فرآورده‌های نفتی در مرز لطف‌آباد، یک پروژه زیرساختی با ماهیت درآمدمحور است که ارزش اقتصادی آن بر پایه ایجاد جریان‌های درآمدی پایدار از ارائه خدمات لجستیکی، ذخیره‌سازی، انتقال، ترانشیپمنت و خدمات ارزش افزوده شکل می‌گیرد.

۶-۱- ماهیت اقتصادی پروژه

پروژه حاضر در زمره دارایی‌های زیرساختی بلندمدت قرار می‌گیرد. یکی از مزیت‌های کلیدی پروژه، تنوع منابع درآمدی است. برخلاف بسیاری از پروژه‌های ذخیره‌سازی که تنها به اجاره مخازن متکی هستند، این پایانه قادر خواهد بود مجموعه‌ای از خدمات لجستیکی و تجاری را ارائه دهد. منابع درآمدی پروژه، حسب مدل بهره‌برداری و توسعه، می‌تواند شامل موارد زیر باشد:

۱. درآمد خدمات ذخیره‌سازی
۲. درآمد خدمات تخلیه و بارگیری
۳. درآمد خدمات ترانشیپمنت

۶-۲- سیاست تعرفه‌گذاری

تعرفه خدمات پروژه باید بر اساس اصول رقابت‌پذیری منطقه‌ای، هزینه تمام‌شده خدمات، سطح کیفیت خدمات، ارزش افزوده ایجادشده و شرایط بازار تعیین شود. سرمایه‌گذار موظف است در مدل مالی خود، چارچوب تعرفه‌گذاری را بر اساس مطالعات بازار و مقایسه با پایانه‌های مشابه منطقه ارائه کند. از طرفی تعرفه‌های پیشنهادی باید ضمن تضمین بازده اقتصادی پروژه، برای مشتریان داخلی و بین‌المللی نیز رقابتی باشد.

۶-۳- برآورد هزینه سرمایه‌گذاری (CAPEX)

سرمایه‌گذار موظف است برآورد جامعی از هزینه‌های سرمایه‌ای پروژه ارائه دهد. این برآورد باید بر مبنای طراحی مفهومی، ظرفیت نهایی، استانداردهای مهندسی، استعلام از سازندگان معتبر و شرایط بازار تهیه شود.

۴-۶ - برآورد هزینه‌های بهره‌برداری (OPEX)

سرمایه‌گذار باید ساختار هزینه‌های بهره‌برداری را برای کل دوره قرارداد تدوین کند. این برآورد باید شامل هزینه‌های مستقیم و غیرمستقیم بوده و امکان تحلیل حساسیت را فراهم سازد.

۵-۶ - مدل مالی پروژه

سرمایه‌گذار موظف است یک مدل مالی پویا در محیط Excel یا نرم‌افزارهای مشابه ارائه دهد که قابلیت به‌روزرسانی و تحلیل سناریوها را داشته باشد.

مدل مالی باید حداقل شامل بخش‌های زیر باشد:

- مفروضات کلیدی و مطالعات بازار؛
- هزینه‌های سرمایه‌گذاری؛
- ساختار تأمین مالی؛
- پیش‌بینی درآمدها؛
- پیش‌بینی هزینه‌ها؛
- صورت سود و زیان؛
- صورت جریان وجوه نقد؛
- سرمایه در گردش؛
- استهلاک دارایی‌ها؛
- تحلیل نسبت‌های مالی.

مدل مالی باید امکان ارزیابی تأثیر تغییر مفروضات اصلی مانند نرخ ارز، نرخ تورم، حجم تقاضا، تعرفه خدمات و هزینه‌های سرمایه‌ای را فراهم کند.

۶-۶ - شاخص‌های ارزیابی اقتصادی

سرمایه‌گذار باید توجیه اقتصادی پروژه را با استفاده از شاخص‌های شناخته‌شده بین‌المللی ارائه کند، از جمله:

- ارزش فعلی خالص (NPV)؛
- نرخ بازده داخلی پروژه (IRR)؛
- نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (IRRE)؛
- دوره بازگشت سرمایه عادی (PBP)؛
- دوره بازگشت سرمایه متحرک (DPBP)؛
- محاسبه شاخص سودآوری طرح (PI)؛

- نسبت نقطه سر به سر (BEP)؛

علاوه بر محاسبه این شاخص‌ها، سرمایه‌گذار باید تحلیل تفسیری از نتایج، حساسیت پروژه نسبت به متغیرهای کلیدی و راهکارهای مدیریت ریسک‌های مالی ارائه نماید.

۷- اطلاعات تکمیلی پروژه، بازدید از محل و نحوه برقراری ارتباط با کارفرما

۷-۱- اطلاعات کلی پروژه

به منظور آشنایی اولیه سرمایه‌گذار با پروژه، اطلاعات پایه در این بخش ارائه می‌شود.

- آدرس: خراسان رضوی-درگز-لطف آباد-گمرک مرزی لطف آباد-شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی ایران
- تصاویر هوایی:



- اطلاعات اولیه زیرساخت‌های موجود:

سایت سوخت شعبه مرزی لطف آباد دارای دو مخزن ذخیره سازی هوایی به حجم هر کدام ۱۸۵۰ متر مکعب است.
هر مخزن دارای موتورخانه، شبکه دانتقال مستقل و سکوی دوش های بارگیری با ۴ دوش هستند.





۷-۲- بازدید از محل پروژه

به منظور شناخت دقیق شرایط موجود، محدودیت‌های فنی، وضعیت زیرساخت‌ها، شرایط دسترسی، الزامات اجرایی و سایر عوامل مؤثر بر انجام خدمات، متقاضیان مجاز خواهند با هماهنگی قبلی از محل پروژه بازدید نمایند.

کلیه مکاتبات، درخواست‌های استعلام، ابهامات و پرسش‌های مربوط به اسناد این RFP صرفاً از طریق نماینده معرفی شده کارفرما و از طریق اطلاعات تماس زیر انجام خواهد شد.

نماینده اقتصادی: جناب آقای مهندس شهاب محمودیان

تلفن همراه: ۹۱۲۰۸۷۱۸۳۰

نماینده فنی و بازدید: جناب آقای مهندس یونس قدرتی

تلفن همراه: ۰۹۱۵۳۲۷۳۴۳۷

۸- سایر شرایط و تذکرات عمومی:

- تبیین چارچوب همکاری، مدل‌های قابل قبول سرمایه‌گذاری، الزامات و مسئولیت‌ها، توان مدیریتی، توان مالی و اقتصادی و توان تجهیزات و امکانات عملیاتی، نیروی انسانی متخصصی و برنامه اجرایی و مدیریت عملیات از معیارهای انتخاب سرمایه‌گذار است.
- کارفرما آمادگی دارد با توجه به پیشنهادهای ارائه‌شده، مناسب‌ترین مدل قراردادی را پس از مذاکرات فنی، مالی و حقوقی انتخاب نماید.
- پذیرش طرح سرمایه‌گذاری از سوی گروه مشارکت (کنسرسیوم) مدنظر این فراخوان نمی‌باشد.
- انتشار این فراخوان به منظور شناسایی و ارزیابی متقاضیان سرمایه‌گذاری بوده و ارسال طرح‌های سرمایه‌گذاری و اسناد و مدارک به هیچ عنوان حقی برای متقاضیان در خصوص انعقاد قرارداد و یا مطالبه خسارت ناشی از عدم انتخاب در مقابل شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی ایران ایجاد نمی‌کند.
- این شرکت در عدم پذیرش و یا قبول هر یک از طرح‌های سرمایه‌گذاری ارائه شده از سوی متقاضیان مختار است و هیچ گونه اعتراضی از سوی متقاضیان قابل پذیرش نمی‌باشد.
- هزینه‌های احتمالی بابت تهیه اسناد و مدارک، طرح سرمایه‌گذاری، بازدید از محل و... بر عهده متقاضیان خواهد بود.
- برخورداری متقاضیان از سابقه مستقیم در موضوع فراخوان، الزاماً شرط کافی به منظور عدم بررسی و ارزیابی طرح سرمایه‌گذاری و یا انعقاد قرارداد نخواهد بود.
- کلیه متقاضیان موظف به رعایت الزامات مربوط به محرمانگی اطلاعات، تعارض منافع و منع مداخله در معاملات می‌باشند.
- متقاضی باید دارای شخصیت حقوقی معتبر، صاحبان امضای مجاز و صلاحیت‌های قانونی لازم باشد.
- ارائه مدارک خلاف واقع یا کتمان تعارض منافع می‌تواند موجب عدم پذیرش متقاضی گردد.
- برآورد هزینه‌های سرمایه‌گذاری در پروژه بر اساس پیش‌بینی اجرای پروژه در ابتدای سال مالی ۱۴۰۶ لحاظ گردد.
- مهلت ارسال طرح‌های سرمایه‌گذاری به همراه اسناد و مدارک مربوطه : ۱۴۰۵/۰۹/۳۰
- مدت بررسی طرح‌های سرمایه‌گذاری : ۳ ماه

فرم درخواست پیشنهاد پروژه (RFP)

۹- پیوست

۹-۱- مشخصات متقاضی

جدول ۱- مشخصات شرکت

نام کامل شرکت طبق روزنامه رسمی		
شناسه ملی:	تاریخ تاسیس شرکت:	شماره ثبت شرکت:
محل ثبت شرکت:	ملیت شرکت:	
نوع شرکت: سهامی خاص ☐ سهامی عام ☐ مسئولیت محدود ☐ تعاونی ☐ سایر ☐		
وابستگی: بخش دولتی ☐ بخش خصوصی ☐ سایر ☐ اتحادیه های عضو شده:		
میزان سرمایه ثبتی شرکت (ریال):		
میزان سرمایه پرداخت شده توسط سهامداران (ریال):		
آدرس:		
آدرس سایت اینترنتی:	تلفن:	
ایمیل:	فکس:	

جدول ۲- سهامداران

نام و نوع شرکت	شناسه ملی	درصد سهم

فرم درخواست پیشنهاد پروژه (RFP)



جدول ۳- مشخصات مدیرعامل و اعضای هیات مدیره

ردیف	نام و نام خانوادگی	نام پدر	شماره شناسنامه	تاریخ تولد	محل صدور	کد ملی	عنوان مسئولیت

جدول ۴- مشخصات مدیر عامل و رابط

نام و نام خانوادگی مدیر عامل:	تلفن همراه:	ایمیل:
	تلفن ثابت:	
نام و نام خانوادگی رابط (نماینده):	تلفن همراه:	ایمیل:
	تلفن ثابت:	

۹-۲- سوابق و توان مالی

جدول ۵- فعالیت و محصولات و خدمات شرکت

فعالیت شرکت:
مهمترین محصولات و خدمات شرکت:
مزیت رقابتی شرکت نسبت به رقبای چیست؟
تعداد پرسنل تمام وقت شرکت چند نفر می باشد؟
لطفا تایید کنید که هیچ حکم قطعی یا غیرقطعی در محاکم قضایی مبنی بر ورشکستگی، برچیدن شرکت، واجد شرایط بازسازی یا ادغام، فرار مالیاتی یا دیگر حقوق دولتی و غیر دولتی نداشته و یا پرونده ای با موضوعات فوق مفتوح ندارد. تایید ☐ تایید نمی کنم ☐

فرم درخواست پیشنهاد پروژه (RFP)

اگر زیرمجموعه یک هلدینگ یا گروه هستید آیا شرکت اصلی حاضر است انجام تعهدات شما را تضمین کند؟

☐ بله ☐ خیر

آیا تاکنون تجربه مشارکت داشته اید؟ بله ☐ خیر ☐

در صورتیکه جواب مثبت است فهرست آنها را ارائه فرمایید.

مسئولیت صحت، اصالت و اعتبار مدارک و اطلاعات ارائه شده را می پذیرم.

جدول ۶- تجربیات سرمایه گذاری

عنوان پروژه	حوزه سرمایه گذاری	تاریخ سرمایه گذاری	حجم کل سرمایه گذاری (میلیون ریال)	میزان سرمایه گذاری انجام شده توسط شما در این پروژه (میلیون ریال)

جدول ۷- توان مالی

سه سال قبل	دو سال قبل	سال گذشته	شرح (ارقام به میلیون ریال)
			درآمد عملیاتی
			کل درآمد
			جمع دارایی های جاری
			جمع دارایی های غیر جاری
			جمع بدهی های جاری
			جمع بدهی های غیر جاری
			سود خالص
			سود انباشته
			تضامین جاری
			جریان نقد عملیاتی
			گردش مالی (مجموع درآمد و هزینه ناخالص)

* جداول ۱ الی ۷ فوق الاشاره، در سربرج متقاضیان سرمایه گذاری درج، چاپ، مهر و امضا و ارسال گردد.

**** موارد زیر به پیوست طرح های سرمایه گذاری ارسال فرمایید.**

- مدارک ثبتی (اساسنامه، آگهی تاسیس) و آخرین تغییرات و اطلاعات صاحبان امضای مجاز
- معرفی شرکت و رزومه فعالیت
- نمودار سازمانی شرکت
- مدارک تحصیلی و سوابق تجربی مدیران و کارشناسان کلیدی (به همراه تصویر مدارک و بیمه)

ردیف	نام و نام خانوادگی	پست سازمانی	مدرك تحصیلی	دانشگاه	سوابق اجرایی
------	--------------------	-------------	-------------	---------	--------------

- فهرست کارهای انجام شده و در دست انجام (سوابق اجرائی مرتبط)

ردیف	کارفرما	موضوع	محل اجرا	مدت	شماره قرارداد	تاریخ قرارداد
------	---------	-------	----------	-----	---------------	---------------

- مجوز فعالیت از مراجع ذی صلاح
- مستندات عضویت در انجمن ها و اتحادیه ها
- نظام نامه و گواهینامه مدیریت، ایمنی، تضمین کیفیت، ریسک و... (به همراه تصویر گواهینامه)

ردیف	عنوان گواهینامه / نظام نامه	شماره	تاریخ صدور	مرجع صادر کننده
------	-----------------------------	-------	------------	-----------------

- گزیده ای از گواهی های حُسن انجام کار (به همراه تصویر گواهی)

ردیف	کارفرما	موضوع	محل اجرا
------	---------	-------	----------

- لیست مشخصات ماشین آلات و تجهیزات مالکیتی / اجاره مرتبط با موضوع فراخوان (به همراه تصویر مستندات مالکیتی)

ردیف	نوع تجهیز	ظرفیت	مدل	تعداد	مالکیت / اجاره
------	-----------	-------	-----	-------	----------------

- گزارش حسابرسی شده صورت های مالی سال ۱۴۰۴
- ترازنامه ۶ ماهه اول ۱۴۰۵ (ممهور به مهر شرکت)
- گردش حساب و میانگین حساب سال ۱۴۰۴ و ۶ ماهه اول ۱۴۰۵ (ممهور به مهر بانک)