



Технико-экономическое
обоснование новых терминалов
в портах Грузии

**Отчет фазы 2 Том VI -
Анализ финансового и
экономического влияния**
Февраль 1998 г.

1. Введение и Резюме

Целью этого тома является разработка финансового плана для развития портов Поти и Батуми. На этом этапе и в доступное время была разработана схема, по которой можно калькулировать относительный груз. Выбранным примером для модели потока наличности является новый контейнерный терминал в Поти. Другие грузы могут быть адаптированы соответственно. Результаты калькуляции приведут до интенсивной дискуссии о данных вкладах и предположений, на которых основана калькуляция в течение следующих недель.

Основы финансового плана и анализа потока наличности даны в предыдущих томах настоящего отчета, особенно в прогнозе транспорта и в генеральном плане. Не раз были проведены дискуссии с руководством порта для получения соответствующих данных вкладов о настоящей ситуации и ожидаемого развития. Были сделаны некоторые адаптации по западным стандартам в расходах и доходах.

Макроэкономическая ситуация в Грузии находится в фазе перехода от статуса плановой экономики бывшего Советского Союза, в современную рыночную экономику в соответствии с западным примером. Как результат этого изменения расходы факторов вклада возможно возрастут до уровня более реалистичных рыночных цен в период прогноза. Во избежании оценки уровня инфляциив Грузии, все цифры выражены относительно постоянного курса американского доллара. Все увеличения в расходах и доходах в этой фазе поэтому являются действительными.

Финансовый анализ потока наличности основан на оценке средств и расходов. Для обоих портов была сделана детальная калькуляция прибылей и расходов. Средства ориентированы на список тарифов грузинских портов и количества калькулированы из прогноза транспорта, основанный на реальном (наиболее возможном) сценарии. Расходы также основаны на объемах из прогноза транспорта и калькулированную продуктивность в генеральном плане порта.

Калькуляция потока наличности оценена по целому ряду подсчетов. Калькуляция сделана для запланированного нового контейнерного терминала с и без необходимой инфраструктуры и терминалов для генерального и насыпного груза в Поти. Для Батуми калькулирован многоотраслевой терминал. Следующие таблицы дадут часть разных подсчетов. Фактически, показана калькуляция варианта реального случая.

Все таблицы (каждая таблица состоит из 4 страниц) имеют одну и ту же структуру:

Во первых (страница 1), читатель найдет график времени инвестиций с годовыми инвестиционными расходами, годовыми средствами, зависящие от прогноза транспорта и годовых общих расходов. Одно замечание на счет шкалы времени следующее: оптимистическим началом инвестиций является 1998 год, но опираясь на требуемые решения вы можете определить первый год, как начальный период. Дальнейшие описания будут даны в следующих главах.

Во вторых (страницы 2 и 3) - анализы потока наличностей для реального случая показаны для запланированного периода в 15 лет.

И в третьих (страница 4), вы найдете характерные показатели оценки инвестиций в финансовом аспекте. Рядом с показателями расходов и потока наличностей (обе после процентов и налогов), взносов, аккумулированных инвестиций и возврата средств, кредитный статус является важным критерием со своей информацией о погашении нужных займов.

1. Потийский контейнерный терминал

Как уже упомянуто, анализ потока наличности сделан для обоих контейнерных терминалов, включая и не включая большие инфраструктурные расходы (мол, ж/д и а/д инфраструктура).

Таблица 1 показывает целый ряд подсчетов в варианте реального случая для потийского контейнерного терминала, включая, мол и требуемые инфраструктурные инвестиции для ж/дорог и а/дорог. Сумма общих инвестиций насчитывает 158.167 млн. амер. долларов, где упомянутая инфраструктура составляет около 37 млн. амер. долларов плюс побочные расходы. Инвестиционный пик будет достигнут на четвертый год, когда начнется завершение строительства контейнерного терминала. Вариант реального случая с 10% показывает доходы и поток наличности с плохой стороны, возврат средств, главным образом, становится негативным и более того нет погашения кредитов в течение 15 лет. (Замечание: как использованный кредит, возврат на 15 год не подсчитан!). Также целый ряд подсчетов в варианте наилучшего случая с 80% (см. приложение 1) показывают не приемлемые результаты.

Целый ряд подсчетов для контейнерного терминала без мола и требуемой внешней инфраструктуры показывают приемлемые результаты, как показано в **таблице 2**. Вариант реального случая дает хороший результат. Доходы и поток наличности дают хорошую линию после фазы высокой инвестиции, как только возврат средств и оплата долгов в течение 15 летнего периода будет достигнут. Даже инвестиция на 15 год (11.5 млн. амер. долларов) может быть финансирована потоком наличности.

Сравнение ряда подсчетов показывает, что должно быть рекомендовано погашение контейнерного терминала из инвестиционных расходов для инфраструктуры: Результаты целого ряда подсчетов с инфраструктурой показывает, что в реальном случае в конце 15 летнего периода не будет достигнуто погашения займов. Ряд подсчетов варианта без инфраструктуры, как описаны выше, показывают в реальном случае очень хороший курс финансовой концепции, как показано в цифрах. Как доходы так и поток наличности имеют хорошую линию и займы будут погашены в период проекта.

1.1 Поти, территории генерального и насыпного груза

Таблица 3 показывает ряд подсчетов в варианте реального случая. Общие суммы достигают около 30 млн. амер. долларов. Все инвестиции будут выполнены в первые 7 лет. Начало возврата будет иметь место после этого периода. Это то же самое время, когда территорию расширенного контейнерного терминала можно будет использовать снова для обработки генерального груза по причине того, что будет возможным эксплуатация всей контейнерной деятельности, с помощью нового контейнерного терминала. Поэтому рекомендовано начало новой финансовой концепции 7-9 в период.

Ряд подсчетов показывают, что очень хороший результат можно будет достичь с представленными данными вклада. Для предостережения оценки вариант реального случая подсчитан с сокращением 10% средств до 90%. Диаграммы результатов показывают, что доходы как и поток наличности (после процентов и налогов) имеют хорошую линию. Пик на 5 год (2002) является результатом уровня транспорта, который продолжает оставаться на том же уровне с этого года и далее (см. транспортный прогноз). Займ будет оплачен в течение проектного периода, возврат средств будет уложено между 5% и 10% после пика на 5 год. Сравнение 10% и 100% средств определенного

варианта наилучшего случая показывает возврат средств 15%-20%, доходы и поток наличности показывают стоимость выше 30%.

Ряд подсчетов для вариантов наилучшего и наихудшего случая и детальные данные вкладов представлены в приложении 2.

1.3 Батуми, многоотраслевой терминал

Таблица 4 показывает ряд подсчетов варианта реального случая для многоотраслевого терминала в Батуми. Инвестиции в целом насчитывают около 30 млн. амер. долларов, основные деятельности, как подготовка, окружающая среда и строительные работы будут осуществлены в первые два года.

Ряд подсчетов показывают принципиальную проблему в определении мероприятий, средств и расходов многоотраслевого терминала. В первом ряде подсчетов реального случая с калькулированными средствами, основанные на определенную часть эксплуатации генерального и насыпно груза, доходы снижаются. Анализ потока наличности имеет плохой результат (см. таблицу 3.2.2-2, калькуляция наихудшего случая). Финансовая группа, таким образом, решила увеличить средства на 10%. Результат документирован в таблицах реального случая. После мощной инвестиции в первые 4 года доходы и поток наличности будут иметь хорошие результаты, возврат средств достигнет почти 10% и займ (максимальная сумма займа составляет около 25 млн. амер. долларов) возможно будет оплачен в течение проектного периода.

В следующей главе будет дано детальное объяснение анализа потока наличности для потийского контейнерного терминала и батумского многоотраслевого терминала.

Таблица 1 (4 страницы)

Контейнерный терминал Поти: Расписание времени (без мола)

год	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	сумма
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Капитал. для прич. 6+7	9.134	5.035	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.165
Расширение прич. 6 + 7																
Реабилитация оборудован.							R			R		R				
Новое оборудование																
Другое оборудование																
Капитал. для прич. 12-14	0	2.538	1.258	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.796
Расширение прич. 12-14																
Коммун. усл. подг. участка													R			
Новое груз. оборудование																
Капит. для нового конт. тер.	0	12.333	16.193	38.122	24.144	0	420	0	0	3.954	11.044	3.258	8.233	0	11.500	129.201
Мол																
Подготовка участка																
Ком. услуги, другое																
Строит. работы, здания																
Склад																
Электр. обработка данных																
Новое груз. оборудование																
Побочные расходы	828	2.212	2.429	5.407	225	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.101
Всего	9.962	22.118	19.880	43.529	24.369	0	420	0	0	3.954	11.044	3.258	8.233	0	11.500	158.267
в целом	9.962	32.080	51.960	95.489	119.858	119.858	120.278	120.278	120.278	124.232	135.276	138.534	146.767	146.767	158.267	
Средства	8.550	9.430	11.572	14.203	17.466	19.039	20.751	22.619	24.655	26.955	30.594	34.724	39.412	44.733	51.290	
Всего расходов	2.847	4.425	5.508	7.436	13.115	13.384	13.585	13.762	13.963	14.957	17.698	18.324	20.835	21.466	24.259	

[R] Возврат

Таблица 1 (4 страницы)

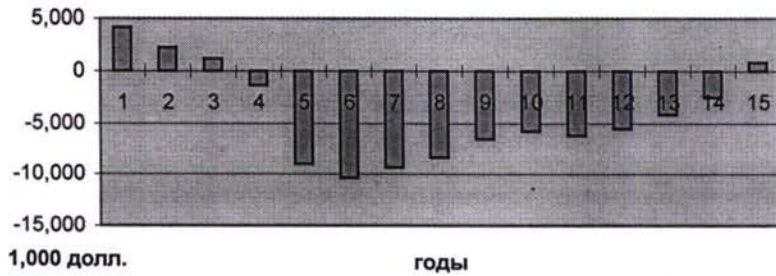
Контейнерный терминал Поти (вкл. мол): Анализ потока наличности, действительный случай, интерес 10%										
Year			1	2	3	4	5	6	7	8
	<i>прибл.</i>		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Капиталовложение	в 1,000 ам. долл.		9,962	22,118	19,880	43,529	24,369	0	420	0
Капиталовложение для причала 6+7	в 1,000 ам. долл.									
Капиталовложение для причала 12-14	в 1,000 ам. долл.									
Капиталовлож. для нового конт. терм.	в 1,000 ам. долл.									
Побочные расходы	в 1,000 ам. долл.									
Всего капиталовложений (в год)	в 1,000 ам. долл	100%	9,962	22,118	19,880	43,529	24,369	0	420	0
Всего накопленного чистого дохода	в 1,000 ам. долл		9,962	32,080	47,231	86,829	107,739	105,637	108,543	112,361
Фин. на доход, вкл. амортизацию	в 1,000 ам. долл		0	-4,729	-3,931	-3,459	-2,102	2,487	3,818	2,826
Всего накоплено	в 1,000 ам. долл		9,962	27,351	43,300	83,370	105,637	108,123	112,361	115,187
Средства	в 1,000 ам. долл		8,550	9,430	11,572	14,203	17,466	19,039	20,751	22,619
Всего средств	в 1,000 ам. долл	100%	8,550	9,430	11,572	14,203	17,466	19,039	20,751	22,619
Всего расходов (с амортизацией)			2,847	4,425	5,508	7,436	13,115	13,384	13,585	13,762
Расходы (без амортизации)	в 1,000 ам. долл	100%	2,282	2,721	3,221	3,956	6,529	6,798	6,999	7,176
ЕВITDA (Поток наличности)	в 1,000 ам. долл		6,268	6,709	8,350	10,247	10,937	12,241	13,752	15,443
Амортизация	в 1,000 ам. долл		564	1,704	2,286	3,479	6,586	6,586	6,586	6,586
ЕВIT	в 1,000 ам. долл		5,704	5,005	6,064	6,767	4,351	5,655	7,166	8,858
Требования на накопл. капитал	в 1,000 ам. долл	10%	498	2,222	4,598	8,145	13,424	16,058	16,578	17,302
Доходы до оплаты налогов	в 1,000 ам. долл		5,205	2,784	1,466	-1,377	-9,073	-10,403	-9,412	-8,444
Налоги	в 1,000 ам. долл	20%	1,041	557	293	0	0	0	0	0
Доходы (после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл		4,164	2,227	1,173	-1,377	-9,073	-10,403	-9,412	-8,444
Поток налич.(после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл		4729	3931	3459	2102	-2487	-3818	-2826	-1858
Статус долга	в 1,000 ам. долл		0	9,962	26,995	41,843	79,956	97,908	94,252	91,549

Таблица 1 (4 страницы)

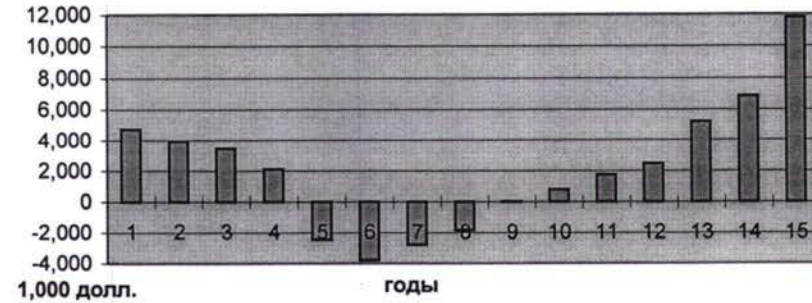
Контейнерный терминал Поти (вкл. мо Анализ потока наличности, действ. случай, интерес 10%)								
Year		9	10	11	12	13	14	15
	<i>прибл.</i>	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Капиталовложение	в 1,000 ам. долл.	0	3,954	11,044	3,258	8,233	0	11,500
Капиталовложение для причала 6+7	в 1,000 ам. долл							
Капиталовложение для причала 12-14	в 1,000 ам. долл							
Капиталовлож. для нового конт. терм.	в 1,000 ам. долл							
Побочные расходы	в 1,000 ам. долл							
Всего капиталовложений (в год)	в 1,000 ам. долл	0	3,954	11,044	3,258	8,233	0	11,500
Всего накопленного чистого дохода	в 1,000 ам. долл	115,187	120,999	132,017	134,474	140,955	138,493	144,786
Фин. на доход, вкл. амортизацию	в 1,000 ам. долл	1,858	-25	-801	-1,753	-2,462	-5,206	-6,859
Всего накоплено	в 1,000 ам. долл	117,045	120,973	131,216	132,722	138,493	133,286	137,928
Средства	в 1,000 ам. долл	24,655	26,955	30,594	34,724	39,412	44,733	51,290
Всего средств	в 1,000 ам. долл	24,655	26,955	30,594	34,724	39,412	44,733	51,290
Всего расходов (с амортизацией)		13,963	14,957	17,698	18,324	20,835	21,466	24,259
Расходы (без амортизации)	в 1,000 ам. долл	7,377	8,371	9,706	10,331	11,457	12,089	13,266
ЕБИТДА (Поток наличности)	в 1,000 ам. долл	17,278	18,584	20,888	24,392	27,955	32,644	38,024
Амортизация	в 1,000 ам. долл	6,586	6,586	7,992	7,992	9,377	9,377	10,992
ЕБИТ	в 1,000 ам. долл	10,693	11,998	12,896	16,400	18,577	23,266	27,031
Требования на накопл. капитал	в 1,000 ам. долл	17,253	17,783	19,135	21,930	22,748	25,785	26,017
Доходы до оплаты налогов	в 1,000 ам. долл	-6,561	-5,785	-6,240	-5,530	-4,171	-2,519	1,014
Налоги	в 1,000 ам. долл	0	0	0	0	0	0	203
Доходы (после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл	-6,561	-5,785	-6,240	-5,530	-4,171	-2,519	811
Поток налич.(после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл	25	801	1753	2462	5206	6859	11804
Статус долга	в 1,000 ам. долл	86,369	80,284	75,235	74,958	62,685	52,845	32,925

Таблица 1 (4 страницы)

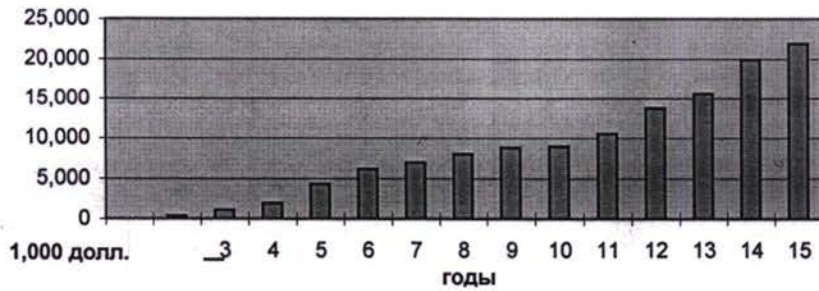
Доходы (после отчислений на % и налоги)



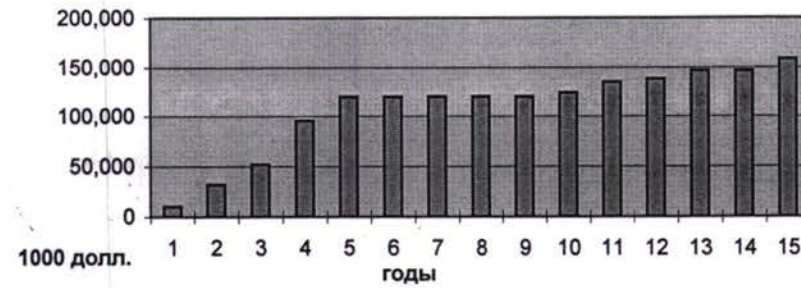
Поток наличности (после отчислений на % и налоги)



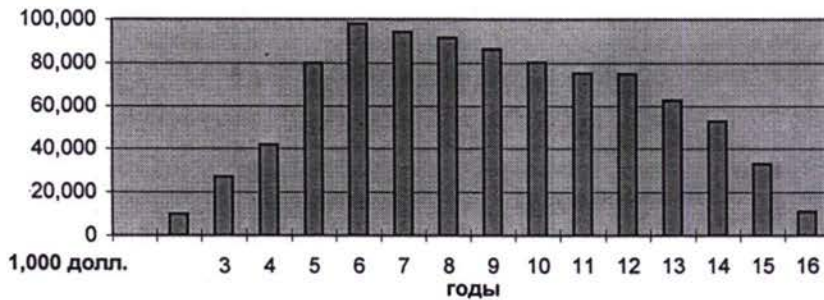
Взносы



Накопленные капиталовложения



Статус долга



Доходы на средства

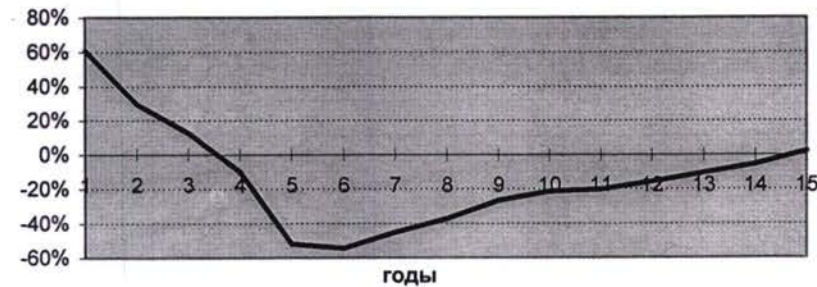




Таблица 2 (4 страницы)

Контейнерный терминал Поти: расписание времени (без мола)

год	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Капитал. для прич. 6+7	9.134	5.035	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Расширение прич. 6 + 7															
Реабилитация оборудован.							R			R		R			
Новое оборудование															
Другое оборудование															
Капитал. для прич. 12-14	0	2.538	1.258	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Расширение прич. 12-14															
Коммун. усл. подг. участка											R				
Новое груз. оборудование															
Капит. для нового конт. тер.	0	0			24.144	0	420	0	0	3.954	11.044	3.258	8.233	0	11.500
Подготовка участка															
Ком. услуги, другое															
Строит. работы, здания															
Склад										R				R	
Электр. обработка данных															
Новое груз. оборудование															
Побочные расходы	828	362	579	3.557	225	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Всего	9.962	7.935	5.697	29.346	24.369	0	420	0	0	3.954	11.044	3.258	8.233	0	11.500
в целом	9.962	17.897	23.594	52.940	77.309	77.309	77.729	77.729	77.729	81.683	92.727	95.985	104.218	104.218	115.718
Средства	8.550	9.430	11.572	14.203	17.466	19.039	20.751	22.619	24.655	26.955	30.594	34.724	39.412	44.733	51.290
Всего расходов	2.847	4.425	5.508	7.436	13.115	13.384	13.585	13.762	13.963	14.957	17.698	18.324	20.835	21.466	24.259

[R] Возврат



Таблица 2 (4 страницы)

Контейнерный терминал Поти (без мола): Анализ потока наличности, действ. случай, интерес 10%										
Year			1	2	3	4	5	6	7	8
	<i>прибл.</i>		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Капиталовложение	в 1,000 ам. долл.		9,962	7,935	5,697	29,346	24,369	0	420	0
Капиталовложение для причала 6+7	в 1,000 ам. долл.									
Капиталовложение для причала 12-14	в 1,000 ам. долл.									
Капиталовлож. для нового конт. терм.	в 1,000 ам. долл.									
Побочные расходы	в 1,000 ам. долл.									
Всего капиталовложений (в год)	в 1,000 ам. долл	100%	9,962	7,935	5,697	29,346	24,369	0	420	0
Всего накопленного чистого дохода	в 1,000 ам. долл		9,962	17,897	18,865	43,713	62,435	56,073	52,085	48,403
Фин. на доход, вкл. амортизацию	в 1,000 ам. долл		0	-4,729	-4,498	-5,647	-6,361	-4,408	-3,682	-5,193
Всего накоплено	в 1,000 ам. долл		9,962	13,168	14,367	38,066	56,073	51,665	48,403	43,210
Средства	в 1,000 ам. долл		8,550	9,430	11,572	14,203	17,466	19,039	20,751	22,619
Всего средств	в 1,000 ам. долл	100%	8,550	9,430	11,572	14,203	17,466	19,039	20,751	22,619
Всего расходов (с амортизацией)			2,847	4,425	5,508	7,436	13,115	13,384	13,585	13,762
Расходы (без амортизации)	в 1,000 ам. долл	100%	2,282	2,721	3,221	3,956	6,529	6,798	6,999	7,176
ЕВИТДА (Поток наличности)	в 1,000 ам. долл		6,268	6,709	8,350	10,247	10,937	12,241	13,752	15,443
Амортизация	в 1,000 ам. долл		564	1,704	2,286	3,479	6,586	6,586	6,586	6,586
ЕВИТ	в 1,000 ам. долл		5,704	5,005	6,064	6,767	4,351	5,655	7,166	8,858
Требования на накопл. капитал	в 1,000 ам. долл	10%	498	1,513	1,864	3,165	6,529	8,559	8,559	8,559
Доходы до оплаты налогов	в 1,000 ам. долл		5,205	3,493	4,200	3,603	-2,178	-2,904	-1,393	298
Налоги	в 1,000 ам. долл	20%	1,041	699	840	721	0	0	0	60
Доходы (после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл		4,164	2,794	3,360	2,882	-2,178	-2,904	-1,393	239
Поток налич.(после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл		4729	4498	5647	6361	4408	3682	5193	6825
Статус долга	в 1,000 ам. долл		0	9,962	12,812	13,488	36,557	52,591	49,292	45,662

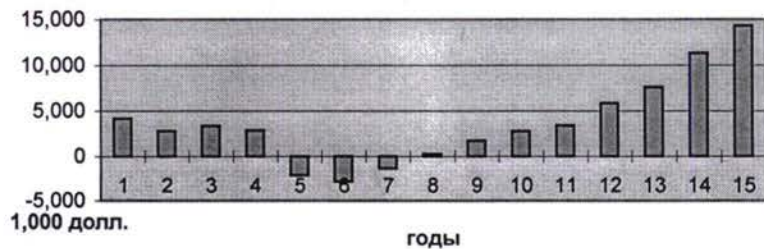


Таблица 2 (4 страницы)

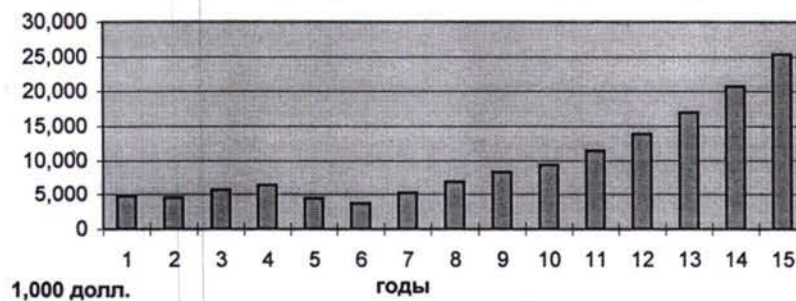
Контейнерный терминал Поти (без мол Анализ потока наличности, действ. случай, интерес 10%)								
Year		9	10	11	12	13	14	15
	<i>прибл.</i>	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Капиталовложение	в 1,000 ам. долл.	0	3,954	11,044	3,258	8,233	0	11,500
Капиталовложение для причала 6+7	в 1,000 ам. долл.							
Капиталовлож. для причала 12-14	в 1,000 ам. долл.							
Капиталовлож. для нового конт. терм.	в 1,000 ам. долл.							
Побочные расходы	в 1,000 ам. долл.							
Всего капиталовложений (в год)	в 1,000 ам. долл	0	3,954	11,044	3,258	8,233	0	11,500
Всего накопленного чистого дохода	в 1,000 ам. долл	43,210	40,340	43,091	37,011	33,851	20,017	14,556
Фин. на доход, вкл. амортизацию	в 1,000 ам. долл	-6,825	-8,293	-9,337	-11,393	-13,834	-16,961	-20,712
Всего накоплено	в 1,000 ам. долл	36,386	32,047	33,753	25,618	20,017	3,056	-6,157
Средства	в 1,000 ам. долл	24,655	26,955	30,594	34,724	39,412	44,733	51,290
Всего средств	в 1,000 ам. долл	24,655	26,955	30,594	34,724	39,412	44,733	51,290
Всего расходов (с амортизацией)		13,963	14,957	17,698	18,324	20,835	21,466	24,259
Расходы (без амортизации)	в 1,000 ам. долл	7,377	8,371	9,706	10,331	11,457	12,089	13,266
ЕВИТДА (Поток наличности)	в 1,000 ам. долл	17,278	18,584	20,888	24,392	27,955	32,644	38,024
Амортизация	в 1,000 ам. долл	6,586	6,586	7,992	7,992	9,377	9,377	10,992
ЕВИТ	в 1,000 ам. долл	10,693	11,998	12,896	16,400	18,577	23,266	27,031
Требования на накопл. капитал	в 1,000 ам. долл	8,559	8,559	8,644	9,097	9,097	9,097	9,097
Доходы до оплаты налогов	в 1,000 ам. долл	2,134	3,439	4,251	7,302	9,480	14,169	17,934
Налоги	в 1,000 ам. долл	427	688	850	1,460	1,896	2,834	3,587
Доходы (после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл	1,707	2,751	3,401	5,842	7,584	11,335	14,347
Поток налич.(после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл	8293	9337	11393	13834	16961	20712	25339
Статус долга	в 1,000 ам. долл	41,669	37,277	32,445	28,838	22,624	15,789	8,270

Таблица 2 (4 страницы)

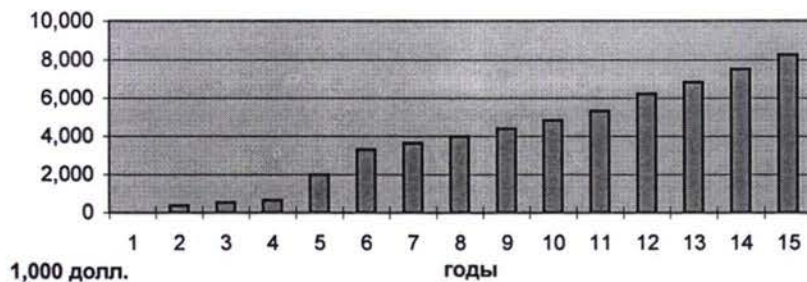
Доходы (после отчислений на % и налоги)



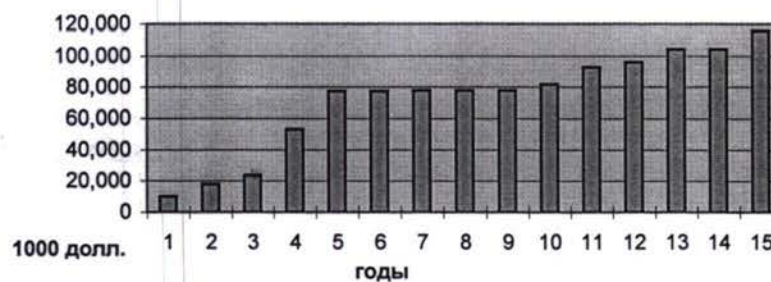
Поток наличности (после отчислений на % и налоги)



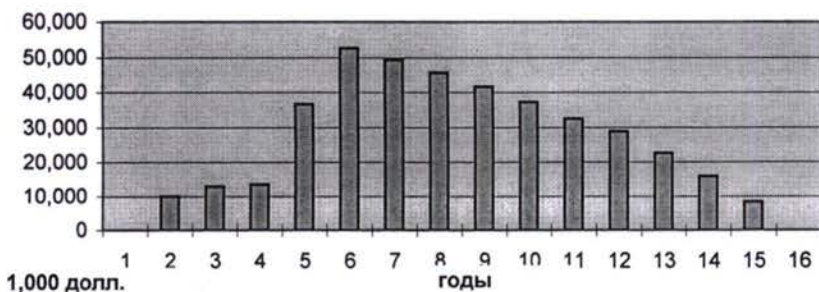
Взносы



Накопленные капиталовложения



Статус долга



Доходы на средства

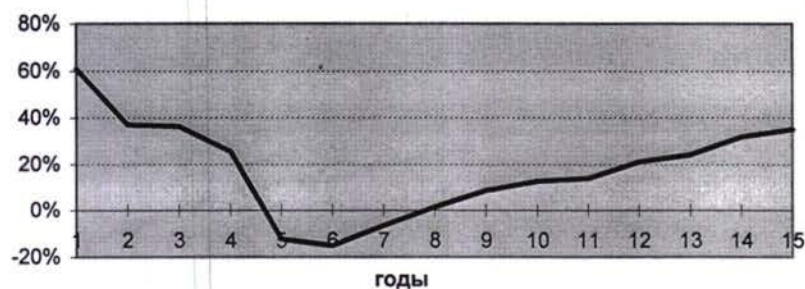


Таблица 3 (4 страницы)

Порт Поти, экспл. тер-рии ген. и насыпного груза, расписание времени

год	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	сумма
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Подготовка участка	3.571															3.571
Строительные работы	7.962															7.962
Здания	1.635															1.635
Коммунальные услуги	664															664
Оборудование	1.054	726	726	2.354	2.354	3.433	2.530									13.177
Другое	50															50
Побочные расходы	1.975															1.975
Всего	16.911	726	726	2.354	2.354	3.433	2.530	0	0	0	0	0	0	0	0	29.034
В целом	16.911	17.637	18.364	20.718	23.072	26.504	29.034	29.034	29.034	29.034	29.034	29.034	29.034	29.034	29.034	
Средства	6.812	7.890	9.236	10.961	13.181	13.673	14.204	14.778	15.398	16.080	17.121	17.725	18.363	19.040	19.756	
Всего расходов	4.058	4.486	5.038	6.003	7.007	8.295	9.351	10.001	10.692	11.479	12.272	12.839	13.473	13.848	14.304	

Таблица 3 (4 страницы)

Эксплуатац. тер-рии ген. и насыпного груза в Поти: анализ потока наличности, действ. случай, интерес 10%, средства 90%

Год			1	2	3	4	5	6	7	8
	<i>прибл.</i>		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Подготовка участка	в 1,000 ам. долл		3.571							
Строительные работы	в 1,000 ам. долл		7.962							
Здания	в 1,000 ам. долл		1.635							
Коммунальные услуги	в 1,000 ам. долл		664							
Новое оборудование	в 1,000 ам. долл		1.054	726	726	2.354	2.354	3.433	2.530	
Другое	в 1,000 ам. долл		50							
Побочные расходы	в 1,000 ам. долл		1,975							
Всего капиталовложений (в год)	в 1,000 ам. долл	100%	16.911	726	726	2.354	2.354	3.433	2.530	0
Всего накопл. чистого дохода	в 1,000 ам. долл		16.911	17.637	16.625	17.921	18.616	19.713	18.935	15.909
Фин. на доход, вкл. амортизацию	в 1,000 ам. долл		0	-1.739	-1.058	-1.659	-2.336	-3.308	-3.026	-2.776
Всего накоплено	в 1,000 ам. долл		16.911	15.898	15.567	16.262	16.280	16.405	15.909	13.133
Средства	в 1,000 ам. долл		6.812	7.890	9.236	10.961	13.181	13.673	14.204	14.778
Всего средств	в 1,000 ам. долл	90%	6.131	7.101	8.313	9.865	11.863	12.306	12.784	13.300
Всего расходов (с амортизацией)			4.058	4.486	5.038	6.003	7.007	8.295	9.351	10.001
Расходы (без амортизации)	в 1,000 ам. долл	100%	3.301	3.684	4.163	4.892	5.661	6.548	7.380	8.030
ЕВИТДА (Поток наличности)	в 1,000 ам. долл		2.830	3.417	4.150	4.973	6.202	5.758	5.405	5.270
Амортизация	в 1,000 ам. долл		757	803	875	1.111	1.346	1.747	1.971	1.971
ЕВИТ	в 1,000 ам. долл		2.072	2.615	3.275	3.862	4.856	4.011	3.433	3.299
Требования на накопл. капитал	в 1,000 ам. долл	10%	846	2.296	2.296	2.330	2.404	2.412	2.427	2.427
Доходы до оплаты налогов	в 1,000 ам. долл		1.227	319	979	1.532	2.452	1.599	1.006	872
Налоги	в 1,000 ам. долл	20%	245	64	196	306	490	320	201	174
Доходы (после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл		981	255	783	1.225	1.962	1.279	805	698
Поток налич.(после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл		1.739	1.058	1.659	2.336	3.308	3.026	2.776	2.669
Статус долга	в 1,000 ам. долл		0	16.911	16.306	15.641	15.605	14.781	13.979	12.949

Таблица 3 (4 страницы)

Эксплуатац. тер-рии ген. и насыпного анализ потока налич., действ. случай, интерес 10%, сред. 90%								
Год		9	10	11	12	13	14	15
	<i>прибл.</i>	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Подготовка участка	в 1,000 ам. долл							
Строительные работы	в 1,000 ам. долл							
Здания	в 1,000 ам. долл							
Коммунальные услуги	в 1,000 ам. долл							
Новое оборудование	в 1,000 ам. долл							
Другое	в 1,000 ам. долл							
Побочные расходы	в 1,000 ам. долл							
Всего капиталовложений (в год)	в 1,000 ам. долл	0	0	0	0	0	0	0
Всего накопл. чистого дохода	в 1,000 ам. долл	13.133	10.464	7.902	5.479	3.012	638	-1.616
Фин. на доход, вкл. амортизацию	в 1,000 ам. долл	-2.669	-2.562	-2.423	-2.467	-2.374	-2.254	-2.206
Всего накоплено	в 1,000 ам. долл	10.464	7.902	5.479	3.012	638	-1.616	-3.822
Средства	в 1,000 ам. долл	15.398	16.080	17.121	17.725	18.363	19.040	19.756
Всего средств	в 1,000 ам. долл	13.858	14.472	15.409	15.952	16.527	17.136	17.781
Всего расходов (с амортизацией)		10.692	11.479	12.272	12.839	13.473	13.848	14.303
Расходы (без амортизации)	в 1,000 ам. долл	8.721	9.508	10.373	11.013	11.720	12.330	13.021
ЕБИТДА (Поток наличности)	в 1,000 ам. долл	5.137	4.964	5.036	4.939	4.807	4.805	4.760
Амортизация	в 1,000 ам. долл	1.971	1.971	1.898	1.826	1.753	1.518	1.282
ЕБИТ	в 1,000 ам. долл	3.166	2.993	3.138	3.113	3.054	3.287	3.478
Требования на накопл. капитал	в 1,000 ам. долл	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427	2.427
Доходы до оплаты налогов	в 1,000 ам. долл	739	566	710	686	626	860	1.050
Налоги	в 1,000 ам. долл	148	113	142	137	125	172	210
Доходы (после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл	591	452	568	549	501	688	840
Поток налич.(после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл	2.562	2.423	2.467	2.374	2.254	2.206	2.122
Статус долга	в 1,000 ам. долл	11.817	10.571	9.201	7.694	6.036	4.213	2.207

Таблица 3 (4 страницы)

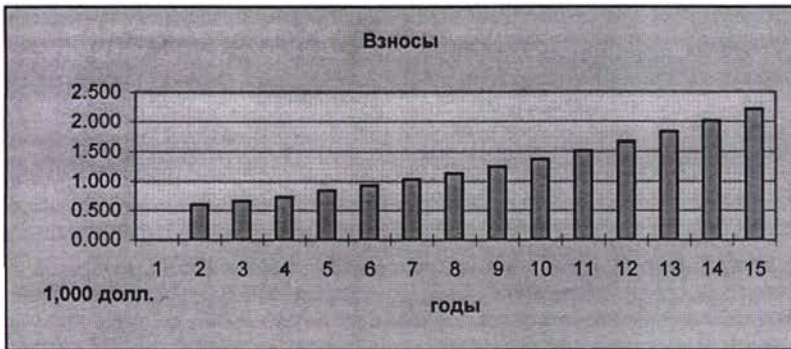


Таблица 4 (4 страницы)

Батуми, многоцелевой терминал, расписание времени

год	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	сумма
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Подготовка участка	2.398	161														2.559
Окружающая среда	5.400															5.400
Строительные работы		7.261														7.261
Здания		1.250														1.250
Коммунальные услуги		867														867
Оборудование	1.875	1.976	1.800	1.304		886	110	R 360			R 1.821	116				10.248
Другое		361														361
Побочные расходы	1.170	1.431														2.601
Всего	10.843	13.308	1.800	1.304	0	886	110	360	0	0	1.821	116	0	0	0	30.547
В целом	10.843	24.151	25.951	27.255	27.255	28.141	28.251	28.611	28.611	28.611	30.431	30.547	30.547	30.547	30.547	
Средства	1.602	2.313	3.337	4.578	6.068	6.747	6.969	7.208	7.500	7.853	8.390	8.735	9.095	9.474	9.867	
Всего расходов	1.250	2.439	3.054	3.441	3.668	4.268	4.580	4.951	5.227	5.609	6.523	6.917	7.266	7.719	8.120	

R Возврат

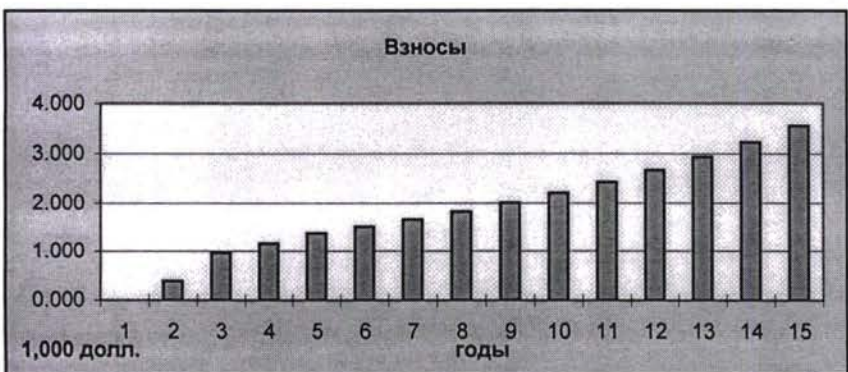
Таблица 4 (4 страницы)

Многоцелевой терминал Батуми: Анализ потока наличности, действ. случай, интерес 10%, средства 110%										
Год			1	2	3	4	5	6	7	8
	<i>прибл.</i>		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Капиталовложение	в 1,000 ам. долл		10.843	13.307	1.800	1.304	0	886	110	360
Подготовка участка	в 1,000 ам. долл		2.398	161						
Окружающая среда	в 1,000 ам. долл		5.400							
Гидроинженерные работы	в 1,000 ам. долл			7.261						
Здания	в 1,000 ам. долл			1.250						
Коммунальные услуги	в 1,000 ам. долл			867						
Оборудование	в 1,000 ам. долл		1.875	1.976	1.800	1.304		886	110	360
Другое оборудование	в 1,000 ам. долл			361						
Непредвиденные расходы	в 1,000 ам. долл		1.170	1.431						
Всего капиталовложений (в год)	в 1,000 ам. долл	100%	10.843	13.307	1.800	1.304	0	886	110	360
Всего накопл. чистого дохода	в 1,000 ам. долл		10.843	24.150	25.637	27.321	27.878	28.523	27.230	25.598
Фин. на доход, вкл. амортизацию	в 1,000 ам. долл		0	-313	381	556	-241	-1.403	-1.992	-1.977
Всего накоплено	в 1,000 ам. долл		10.843	23.837	26.017	27.878	27.637	27.120	25.238	23.620
Средства	в 1,000 ам. долл		1.602	2.313	3.337	4.578	6.068	6.747	6.969	7.208
Всего средств	в 1,000 ам. долл	110%	1.762	2.545	3.670	5.036	6.675	7.422	7.666	7.929
Всего расходов (с амортизацией)			1.063	1.621	1.936	2.261	2.488	2.826	3.116	3.452
Расходы (без амортизации)	в 1,000 ам. долл	100%	875	804	817	1.081	1.308	1.384	1.653	1.952
ЕВИТДА (Поток наличности)	в 1,000 ам. долл		887	1.741	2.854	3.955	5.367	6.037	6.014	5.977
Амортизация	в 1,000 ам. долл		188	818	1.119	1.180	1.180	1.442	1.464	1.500
ЕВИТ	в 1,000 ам. долл		699	923	1.735	2.775	4.187	4.596	4.550	4.477
Требования на накопл. капитал	в 1,000 ам. долл	10%	542	2.122	3.410	3.714	3.908	3.908	3.908	3.908
Доходы до оплаты налогов	в 1,000 ам. долл		157	-1.198	-1.675	-939	279	688	642	570
Налоги	в 1,000 ам. долл	20%	31	0	0	0	56	138	128	114
Доходы (после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл		126	-1.198	-1.675	-939	223	551	514	456
Поток налич.(после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл		313	-381	-556	241	1.403	1.992	1.977	1.956
Статус долга	в 1,000 ам. долл		0	10.843	23.449	24.673	25.380	24.011	22.504	20.847

Таблица 4 (4 страницы)

Многоцелевой терминал Батуми: Анализ пс Анализ потока налич., действ. случай, интерес 10%, сред.110%								
Год		9	10	11	12	13	14	15
	прибл.	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Капиталовложение	в 1,000 ам. долл	0	0	1.821	116	0	0	0
Подготовка участка	в 1,000 ам. долл							
Окружающая среда	в 1,000 ам. долл							
Гидроинженерные работы	в 1,000 ам. долл							
Здания	в 1,000 ам. долл							
Коммунальные услуги	в 1,000 ам. долл							
Оборудование	в 1,000 ам. долл			1.821	116			
Другое оборудование	в 1,000 ам. долл							
Непредвиденные расходы	в 1,000 ам. долл							
Всего капиталвложений (в год)	в 1,000 ам. долл	0	0	1.821	116	0	0	0
Всего накопл. чистого дохода	в 1,000 ам. долл	23.620	21.665	21.495	19.614	17.158	14.686	12.177
Фин. на доход, вкл. амортизацию	в 1,000 ам. долл	-1.956	-1.991	-1.997	-2.456	-2.471	-2.509	-2.480
Всего накоплено	в 1,000 ам. долл	21.665	19.674	19.498	17.158	14.686	12.177	9.697
Средства	в 1,000 ам. долл	7.500	7.853	8.390	8.735	9.095	9.474	9.867
Всего средств	в 1,000 ам. долл	8.250	8.638	9.229	9.608	10.005	10.422	10.853
Всего расходов (с амортизацией)		3.728	4.109	4.625	5.003	5.352	5.806	6.207
Расходы (без амортизации)	в 1,000 ам. долл	2.228	2.610	2.726	3.090	3.439	3.892	4.294
ЕВИТДА (Поток наличности)	в 1,000 ам. долл	6.022	6.029	6.503	6.519	6.566	6.530	6.559
Амортизация	в 1,000 ам. долл	1.500	1.500	1.899	1.913	1.913	1.913	1.913
ЕВИТ	в 1,000 ам. долл	4.522	4.529	4.604	4.605	4.653	4.616	4.646
Требования на накопл. капитал	в 1,000 ам. долл	3.908	3.908	3.908	3.908	3.908	3.908	3.908
Доходы до оплаты налогов	в 1,000 ам. долл	614	621	697	698	745	709	738
Налоги	в 1,000 ам. долл	123	124	139	140	149	142	148
Доходы (после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл	491	497	557	558	596	567	591
Поток налич.(после оплаты интер. и нал.	в 1,000 ам. долл	1.991	1.997	2.456	2.471	2.509	2.480	2.504
Статус долга	в 1,000 ам. долл	19.024	17.019	14.813	12.387	9.718	6.782	3.552

Таблица 4 (4 страницы)



2. Поты

Фазовое развитие потийского контейнерного терминала показано выше в таблице 1 и описано в томе III и IV.

В настоящее время, обработка контейнеров в основном происходит на причале 7 с обрабатывающей территорией около 20,000 кв. м. Физическое состояние плохое и ж/д и а/д вход очень маленький. Для обработки и хранения ожидаемых объемов контейнера в следующие 2-3 года (см. транспортный прогноз: в 2000 г. около 65.000 контейнеров, в 2001 г. около 80.000 контейнеров) будут необходимы расширить доступные территории. Целью является реабилитация участка позади причалов 6 и 5. Предлагается, подготовить территорию около 60.000 кв. м., включая реконструкцию причальной стены на протяжении 500 м., так, чтобы можно обрабатывать 2-3 фидерных контейнерных судов в тоже самое время. Предполагается, осуществить обработку реабилитированными оборудованностями и ричстекерами, как описано в томе III, секция 6.

Планируется совершенно новый контейнерный терминал и намеревается реализация до 2003/2004 года - в соответствии с транспортным прогнозом. В это время контейнерные операции также будут осуществлены на реабилитированных причалах 12 - 14 с обрабатывающей территорией 20.000 кв. м.

Для запланированного нового контейнерного терминала представлены две возможности:

- Южный терминал (на территории причалов 14/15)
- Северный терминал (на территории причала 24)

В текущем анализе северный терминал калькулирован из-за лучших возможностей расширения, хотя необходимо строительство нового мола и очень длинной ж/д связи около 16 км. и а/д связи около 2 км. (Детали см. в томе 3 - Генеральный План Поты и том 4 - Инженерно-техническое состояние для планового развития).

В таблицах том IV приложения 4.1 дана смета расходов:

- Расширение контейнерного терминала
- Новый северный и южный контейнерный терминал
- Инфраструктура связи и мола

Эта смета расходов является основой для анализа потока наличности. Все таблицы основаны на западных стандартах, это значит, что в некоторых случаях могут возникнуть возможности для сокращения инвестиций с использованием региональных закупок товаров, работ и услуг.

2.1 Анализ потока наличности

2.1.1 Общие предположения и вклады

В этой главе будут описаны предположения сделанные относительно вкладов для анализа потока наличности. Детальные цифровые данные вклада перечислены в приложении 3. Для 15 летнего планового периода (с 1998 до 2012 года, особенно 1 год до 15) прогноз для главных факторов модели калькуляции

- инвестиции
- средства

- расходы
- общие предположения

будет принят во внимание. Эти анализы потока наличности были сделаны для приоритетных инвестиций потийского контейнерного терминала, территорий потийского генерального и насыпного груза и многоотраслевого терминала в Батуми. Модель был развит для потийского контейнерного терминала, поэтому следующие объяснения ориентированы на эту модель. Это имеет товарораспорядительную силу без индоссаментов к другим товарам. Объяснительные замечания сделаны для потийского контейнерного терминала и батумского многоотраслевого терминала.

Инвестиции распределены на части

- Инфраструктура, подготовка участка и окружающая среда
- Строительные работы, коммунальные услуги и здания
- Грузообрабатывающие и другие оборудования
- Побочные расходы.

Средства распределены на средства обработки и средства хранения.

Расходы распределены на части

- Недвижимость
- Амортизация
- Эксплуатационные расходы

Прибыли/убытки появляются до налогов и финансирования.

Финансовые расходы обеспечивают информацию о проценте и погашении.

В соответствии графика времени финансовый и бизнес планы состоят из инвестиций для расширения существующего контейнерного терминала, территории причала 12-14 и нового северного терминала, начало эксплуатации которого запланировано на 2002 год. После этого времени территория „старого терминала“ освобождается для других деятельности порта. Необходимо рассмотреть, нужно ли подсчитать чистую балансовую стоимость переводных инвестиций, как специальную амортизацию, или имеет ли компания контейнерного терминала возможность получить прибыль с арендной территории и зданий с других операторов. Предполагаемый подсчет годовых накопленных амортизационных отчислений насчитывает около 260.000 амер. долларов.

2.1.2 Количественные рамки

Эксплуатационные инвестиции зависят от прогноза контейнеродвижения. Цифровые данные следующие:

Год	Контейнер (TEU)	
	полный	пустой (1/3 полн конт.)
1998	48 000	16 000
1999	52 940	17 500
2000	64 960	21 650
2001	79 730	26 580
2002	98 050	32 680
2003	106 880	35 630
2004	116 490	38 830
2005	126 980	42 330
2006	138 410	46 140
2007	151 320	50 440
2008	171 750	57 250
2009	194 930	64 980
2010	221 250	73 750
2011	251 120	83 710
2012	287 930	95 980

(округленные числа)

Рядом с прибылью исходящей из обработки контейнеров в этих подсчетах, другая часть прибыли исходит из штрафов за хранение. Поэтому, необходимо определение предложенных развитий части контейнерохранения. Доля контейнера сохранится, допуская 10% всех контейнеров для среднего времени хранения в 20 дней. Все мероприятия складирования будут включаться в общие цены контейнерообработки.

2.1.3 Инвестиции

Инвестиции для расширения контейнерного терминала, контейнерного терминала на причалах 12-14 и нового северного контейнерного терминала и инфраструктурных связей перечислены в приложении 3.1, суммированы с 1998 до 2012 года (в приложении 3.2 без мола).

Инвестиции (общие с побочными расходами) показывают аккумулярованную сумму до соответствующего года такого как,

		с молотом	без мола
для года	1998	9,961,614 USD	9,961,614 USD
	2002	119,859,164 USD	77,309,164 USD
	2012	158,268,363 USD	115,718,363 USD

В этих суммах инвестиций включают все погашения расходов, в соответствии со временем амортизации оборудования.

Мы предполагаем некоторые модификации тарифных норм, например, увеличение нормы 40 фт. контейнера и только одно среднее время хранения.

В этих подсчетах будет установлена норма складирования 5,00 (9,00) амер. долларов на каждый день 20 (40) фт. контейнера для 20 дней среднего времени хранения.

Нормы остаются неизменными в течение периода калькуляции, это значит, что подсчеты имеют твердую основу.

2.1.5 Расходы

Недвижимость:

Предлагается, калькулировать норму лизинга для требуемой территории терминала. Реальная норма, которая использована, например, в Гамбурге и Роттердаме, предположенная на данный момент для этого терминала составляет 4 амер. долларов на каждый кв. м. и год. Подсчитанная норма не изменяется в течение периода.

Надо рассмотреть, можно ли принять во внимание причальную стену как инфраструктурную инвестицию, финансируемую руководством порта и арендованную терминальной компанией. В настоящее время, причальные стены рассматриваются как инвестиции терминальной компании.

Амортизация:

В Грузии амортизационные нормы находятся на низком уровне. При экономике, ориентированной на рынок, амортизационная стратегия компании является эффективным финансовым инструментом. Поэтому предложено использовать амортизационные нормы западных стран. Таблица дает вид использованных амортизационных норм (Европейский стандарт и грузинские нормы).

Норма амортизации	Европ стандарт ежегод.%	Грузин нормы ежегод.%
мол	2,0	1,5
нечистоты/вода/элек-во /газопровод/ кабель и т.д.	5,0	3,0
покрытые тер-ии и а/дорога	5,0	4,0
жд линии и стрел.переводы	5,0	3,5
освещение	5,0	2,5
офис - и санитарное здание	5,0	7,0
транзитные склады	10,0	5,0
ремонтные мастерские	5,0	6,0
оборудование для мастерских	20,0	
места подключения рефрижератора	10,0	8,0
здании трансформации	5,0	2,5
контейнерные краны	10,0	4,0
мобильные краны гавани	10,0	7,2
козловые краны	5,0	8,8
форклифты	12,5	25,0
ричстекеры	12,5	5,0
контейнерный стафер	20,0	
стивидорский рычаг (напр.спридер)	12,5	15,0
грузовики/тракторы	20,0	12,5
трайлеры/трайлеры на колесах	10,0	10,0
оборудования безопасности	10,0	8,0
оборуд. безопасности-ограждение/перимет. стена	4,0	8,0
ЭОД	20,0	8,0
реабилитация оборудования	10,0	

Эксплуатационные расходы:

Развитие эксплуатационных расходов показаны в следующей таблице (см.приложение 5)

Персональные расходы делятся на 3 категории:

- обмен/охрана
- обработка груза/ремонт
- администрация

Настоящая зарплата для категорий охраны/обмена составляет около 70 амер. долларов (92 лара) и для категории обрабатывающих груз - около 130 амер. долларов (170 лари). Рост норм для следующих 5 лет был вычислен около 20%. Предполагается, что зарплата оперативных служащих будет поставлена на схожий уровень с другими переходными странами. Здесь представлены три нормы роста для

1998-2002 годов: 20% ежегодно,
2003-2007 годов: 15% ежегодно,
2008-2112 годов: 10% ежегодно.

Наценка для социальных страховок даны с 31%.

Замечено, что расходы не подсчитаны для экспертов (национальных или международных).

Другие расходы такие как офисные материалы, офисные оборудования, частичный ремонт материалов и т. д. составляют 225.000 амер. долларов, а также доля (17%) общей суммы контейнерного терминала порта.

Энергетические расходы и особенно электрическая мощность для оборудования и освещения проверены из текущей информации других портов.

Годовая норма роста этих расходов составляет 5%. Расходы для коммуникации и воды/нечистот оценены и показаны с ростом в 10%.

Административная оценка соответствует настоящей доле всей портовой контейнерной перевозки (17%), подсчитан 1% рост.

2.1.6 Налоги

Важным предположением для калькуляции является то, что продолжится существующая налоговая система. Главный налог, который подсчитан в анализе потока наличности - налог на доходы корпорации 20%.

2.2 Калькуляция потока наличности

По выше указанным предположениям, инвестиционный проект оценен по целому ряду подсчетов.

Резюме концепции финансового проекта контейнерного терминала в Потри

Данные касаются контейнерного терминала без мола и инфраструктурных связей.

- Финансовая модель подсчитывает инвестиции и эксплуатацию терминала на 15 летний период. В течение этого периода инвестиции сократятся с эксплуатационных доходов.
- Настоящие подсчеты предсказывают инвестиции на 116 млн. амер. долларов, основные инвестиции осуществляются в первый период (5 лет) и с 9 по 13 год эксплуатации. Инвестиции на 15 год (115, млн. амер. долларов) могут быть финансированы реальным потоком наличности.

- Эксплуатационный грузооборот возрастет от 8.550 млн. амер. долларов (на первый год) до 51.290 млн. амер. долларов (на 15 год)
- Эксплуатационные расходы возрастут от 2.282.млн. амер. долларов (на первый год) до 13.266 млн. амер. долларов (на 15 год).
- Цифры годовой амортизации были взяты в финансовой модели, как указано выше. The annual depreciation figures were taken into the finance model as mentioned above.
- Возможные расходы новых инвестиций были сокращены по доходам, включая амортизацию предыдущего года.
- Калькуляция "реального случая" предсказывает 100% финансовый долг с 10% годовой процентной ставкой. В середине года было подсчитано посредническое финансирование для новых финансовых нужд в новых инвестициях, после этого года сокращение займов было подсчитано по ежегодным займам, которые продолжают до конца проектного периода.
- Доходы после оплаты процентов подлежат 20% налогу (прибыль). Во внимание не принимается влияние специальных налогов, вызванных декларацией прежних убытков ("Verlustvortrag").

2.2.1 Калькуляция "реального случая"

100% финансовый долг с 10% годовой процентной ставкой является реальным случаем. Инвестор должен оплатить налог суммой 15.102 млн. амер. долларов в период проекта и около 50% в последние 6 лет. Так как доходы до оплаты налогов сократятся инвестициями на 15 год эксплуатации (11,5 млн. амер. долларов) налог на общую прибыль сократится на 2.2 млн. амер. долларов.

См. главу 1, таблицу 2, страницы 2 и 3

2.2.2 Модифицированная калькуляция "наилучшего случая"

100% финансовый долг с годовой процентной ставкой 8% является наилучшим случаем. Инвестор должен оплатить налог суммой 16.926 амер. долларов, в течение проектного периода - в основном в последние года. Так как доходы до оплаты налогов сократятся инвестициями на 15 год эксплуатации (11,5 млн. амер. долларов) налог на общую прибыль сократится на 2.2 млн. амер. долларов.

См. следующую таблицу 2.2.2.-1



Таблица 2.2.2-1 (3 страницы)

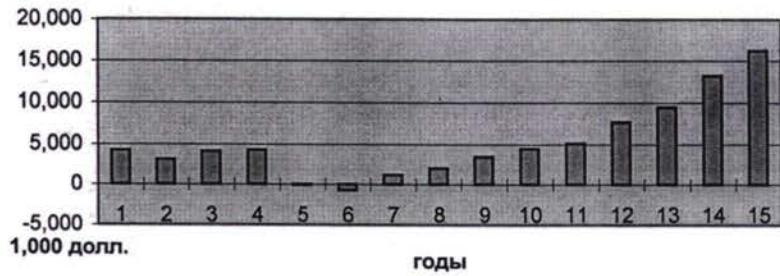
Контейнерный терминал Поти (без мола) : анализ потока наличности, наихудший случай, интерес 8%										
Год			1	2	3	4	5	6	7	8
	<i>прибл.</i>		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Капиталовложение	в 1,000 ам. долл.		9,962	7,935	5,697	29,346	24,369	0	420	0
Капиталовложение для причала 6+7	в 1,000 ам. долл.									
Капиталовложение для причала 12-14	в 1,000 ам. долл.									
Капиталовлож. для нового конт. терм.	в 1,000 ам. долл.									
Побочные расходы	в 1,000 ам. долл.									
Всего капиталовложений (в год)	в 1,000 ам. долл	100%	9,962	7,935	5,697	29,346	24,369	0	420	0
Всего накопленного чистого дохода	в 1,000 ам. долл		9,962	17,897	18,785	43,701	62,391	55,729	50,804	46,085
Фин. на доход, вкл. амортизацию	в 1,000 ам. долл		0	-4,809	-4,430	-5,680	-6,661	-5,346	-4,719	-6,631
Всего накоплено	в 1,000 ам. долл		9,962	13,088	14,355	38,022	55,729	50,384	46,085	39,453
Средства	в 1,000 ам. долл		8,550	9,430	11,572	14,203	17,466	19,039	20,751	22,619
Всего средств	в 1,000 ам. долл	100%	8,550	9,430	11,572	14,203	17,466	19,039	20,751	22,619
Всего расходов (с амортизацией)			2,847	4,231	4,759	6,131	11,811	12,080	11,593	12,458
Расходы (без амортизации)	в 1,000 ам. долл	100%	2,282	2,894	3,206	3,752	6,325	6,594	6,107	6,972
ЕБИТДА (Поток наличности)	в 1,000 ам. долл		6,268	6,536	8,366	10,451	11,141	12,445	14,644	15,648
Амортизация	в 1,000 ам. долл		564	1,337	1,553	2,379	5,486	5,486	5,486	5,486
ЕБИТ	в 1,000 ам. долл		5,704	5,199	6,813	8,071	5,655	6,959	9,158	10,162
Требования на накопл. капитал	в 1,000 ам. долл	8%	398	1,333	1,655	2,719	5,795	7,726	7,726	7,726
Доходы до оплаты налогов	в 1,000 ам. долл		5,305	3,866	5,158	5,353	-140	-767	1,432	2,436
Налоги	в 1,000 ам. долл	20%	1,061	773	1,032	1,071	0	0	286	487
Доходы (после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл		4,244	3,093	4,127	4,282	-140	-767	1,145	1,948
Поток налич.(после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл		4809	4430	5680	6661	5346	4719	6631	7434
Статус долга	в 1,000 ам. долл		0	9,962	12,677	13,354	36,317	51,843	48,264	44,399

Таблица 2.2.2-1 (3 страницы)

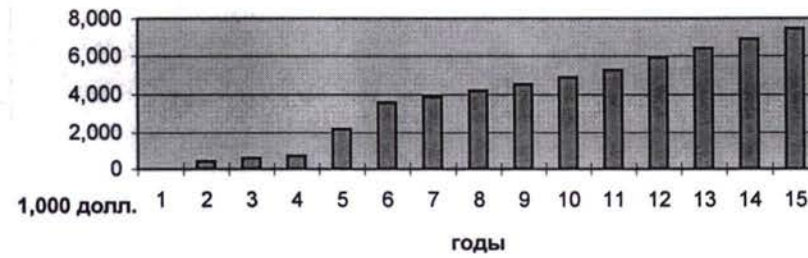
Контейнерный терминал Поти (без мола Анализ потока наличности, наихудший случай, интерес 8%)								
Год		9	10	11	12	13	14	15
	<i>прибл.</i>	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Капиталовложение	в 1,000 ам. долл.	0	3,954	11,044	3,258	8,233	0	11,500
Капиталовложение для причала 6+7	в 1,000 ам. долл							
Капиталовложение для причала 12-14	в 1,000 ам. долл							
Капиталовлож. для нового конт. терм.	в 1,000 ам. долл							
Побочные расходы	в 1,000 ам. долл							
Всего капиталовложений (в год)	в 1,000 ам. долл	0	3,954	11,044	3,258	8,233	0	11,500
Всего накопленного чистого дохода	в 1,000 ам. долл	39,453	35,973	38,115	31,426	27,622	13,013	6,776
Фин. на доход, вкл. амортизацию	в 1,000 ам. долл	-7,434	-8,902	-9,947	-12,036	-14,610	-17,737	-21,488
Всего накоплено	в 1,000 ам. долл	32,019	27,071	28,168	19,389	13,013	-4,724	-14,712
Средства	в 1,000 ам. долл	24,655	26,955	30,594	34,724	39,412	44,733	51,290
Всего средств	в 1,000 ам. долл	24,655	26,955	30,594	34,724	39,412	44,733	51,290
Всего расходов (с амортизацией)		12,659	13,653	16,394	17,020	19,531	20,162	22,954
Расходы (без амортизации)	в 1,000 ам. долл	7,173	8,167	9,502	10,127	11,253	11,885	13,062
ЕБИТДА (Поток наличности)	в 1,000 ам. долл	17,483	18,788	21,092	24,596	28,159	32,848	38,228
Амортизация	в 1,000 ам. долл	5,486	5,486	6,892	6,892	8,277	8,277	9,892
ЕБИТ	в 1,000 ам. долл	11,997	13,302	14,200	17,704	19,881	24,571	28,336
Требования на накопл. капитал	в 1,000 ам. долл	7,726	7,726	7,770	8,057	8,057	8,057	8,057
Доходы до оплаты налогов	в 1,000 ам. долл	4,271	5,576	6,430	9,647	11,824	16,513	20,278
Налоги	в 1,000 ам. долл	854	1,115	1,286	1,929	2,365	3,303	4,056
Доходы (после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл	3,416	4,461	5,144	7,717	9,459	13,211	16,223
Поток налич.(после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл	8902	9947	12036	14610	17737	21488	26115
Статус долга	в 1,000 ам. долл	40,225	35,717	30,848	26,687	20,764	14,368	7,460

Таблица 2.2.2-1 (3 страницы)

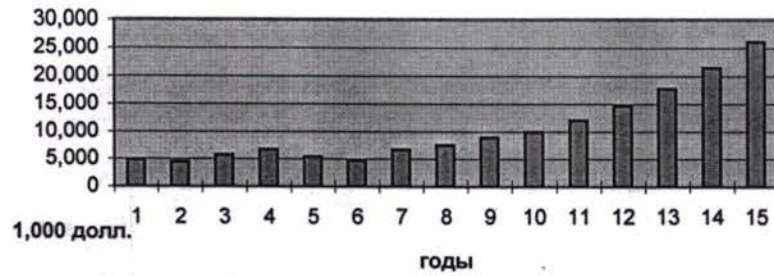
Доходы (после отчислений на % и налоги)



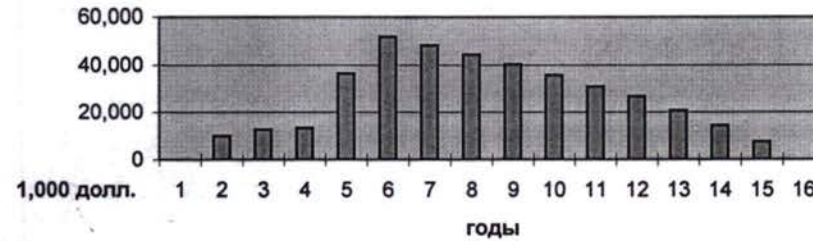
Взносы



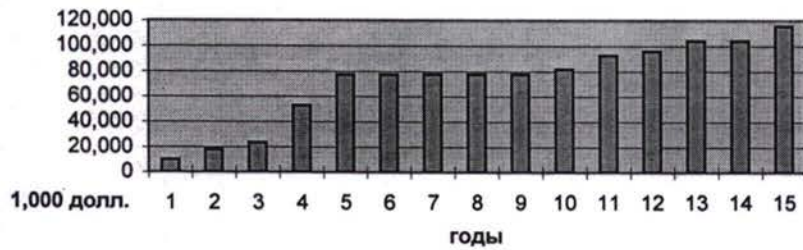
Поток наличности (после отчислений на % и налоги)



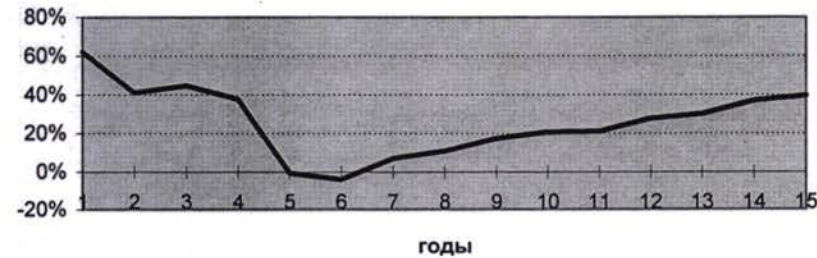
Статус долга



Накопленные капиталовложения



Доходы на средства



2.2.3 Модифицированная калькуляция "наихудшего случая"

100 процентное финансирование долга с ежегодной процентной ставкой 12% может считаться как наихудший случай. Инвестору придется платить 13.271 млн. Американских долларов на налоги за период проекта - в основном за последние годы. Так как доходы до налогов будут уменьшаться из-за инвестиций на 15-ий год функционирования (11.5 млн. Американских долларов), общий налог на прибыль будет уменьшен на 2.2 млн. Американских долларов.

Смотрите следующие таблицы 2.2.3-1



Таблица 2.2.3-1 (3 страницы)

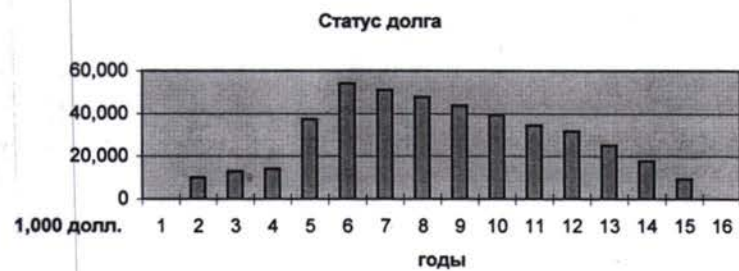
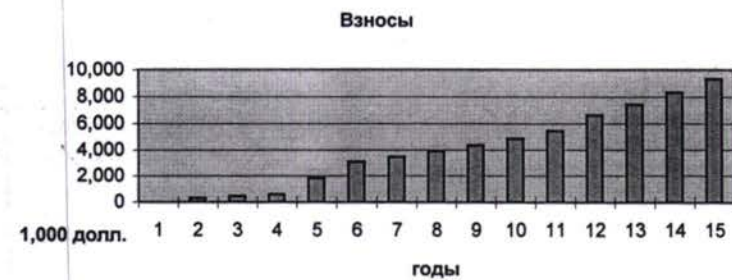
Контейнерный терминал Поти (без мола) : анализ потока наличности, наихудший случай, интерес 12%										
Год			1	2	3	4	5	6	7	8
	прибл.		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Капиталовложение	в 1,000 ам. долл.		9,962	7,935	5,697	29,346	24,369	0	420	0
Капиталовложение для причала 6+7	в 1,000 ам. долл									
Капиталовложение для причала 12-14	в 1,000 ам. долл									
Капиталовлож. для нового конт. терм.	в 1,000 ам. долл									
Побочные расходы	в 1,000 ам. долл									
Всего капиталовложений (в год)	в 1,000 ам. долл	100%	9,962	7,935	5,697	29,346	24,369	0	420	0
Всего накопленного чистого дохода	в 1,000 ам. долл		9,962	17,897	18,945	44,154	63,206	57,336	54,039	51,181
Фин. на доход, вкл. амортизацию	в 1,000 ам. долл		0	-4,649	-4,136	-5,317	-5,870	-3,718	-2,858	-5,056
Всего накоплено	в 1,000 ам. долл		9,962	13,248	14,808	38,837	57,336	53,619	51,181	46,125
Средства	в 1,000 ам. долл		8,550	9,430	11,572	14,203	17,466	19,039	20,751	22,619
Всего средств	в 1,000 ам. долл	100%	8,550	9,430	11,572	14,203	17,466	19,039	20,751	22,619
Всего расходов (с амортизацией)			2,847	4,231	4,759	6,131	11,811	12,080	11,593	12,458
Расходы (без амортизации)	в 1,000 ам. долл	100%	2,282	2,894	3,206	3,752	6,325	6,594	6,107	6,972
ЕВИТДА (Поток наличности)	в 1,000 ам. долл		6,268	6,536	8,366	10,451	11,141	12,445	14,644	15,648
Амортизация	в 1,000 ам. долл		564	1,337	1,553	2,379	5,486	5,486	5,486	5,486
ЕВИТ	в 1,000 ам. долл		5,704	5,199	6,813	8,071	5,655	6,959	9,158	10,162
Требования на накопл. капитал	в 1,000 ам. долл	12%	598	1,700	2,108	3,708	7,423	9,587	9,587	9,587
Доходы до оплаты налогов	в 1,000 ам. долл		5,106	3,499	4,705	4,363	-1,768	-2,628	-430	574
Налоги	в 1,000 ам. долл	20%	1,021	700	941	873	0	0	0	115
Доходы (после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл		4,085	2,799	3,764	3,490	-1,768	-2,628	-430	459
Поток налич.(после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл		4649	4136	5317	5870	3718	2858	5056	5945
Статус долга	в 1,000 ам. долл		0	9,962	12,940	14,039	37,486	54,171	51,084	47,626

Таблица 2.2.3-1 (3 страницы)

Контейнерный терминал Поти (без мола) Анализ потока наличности, наихудший случай, интерес 12%								
Год		9	10	11	12	13	14	15
	прибл.	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Капиталовложение	в 1,000 ам. долл.	0	3,954	11,044	3,258	8,233	0	11,500
Капиталовложение для причала 6+7	в 1,000 ам. долл.							
Капиталовложение для причала 12-14	в 1,000 ам. долл.							
Капиталовлож. для нового конт. терм.	в 1,000 ам. долл.							
Побочные расходы	в 1,000 ам. долл.							
Всего капиталовложений (в год)	в 1,000 ам. долл.	0	3,954	11,044	3,258	8,233	0	11,500
Всего накопленного чистого дохода	в 1,000 ам. долл.	46,125	44,133	47,764	42,564	40,339	27,634	23,303
Фин. на доход, вкл. амортизацию	в 1,000 ам. долл.	-5,945	-7,413	-8,458	-10,458	-12,704	-15,831	-19,583
Всего накоплено	в 1,000 ам. долл.	40,179	36,720	39,306	32,106	27,634	11,803	3,720
Средства	в 1,000 ам. долл.	24,655	26,955	30,594	34,724	39,412	44,733	51,290
Всего средств	в 1,000 ам. долл.	24,655	26,955	30,594	34,724	39,412	44,733	51,290
Всего расходов (с амортизацией)		12,659	13,653	16,394	17,020	19,531	20,162	22,954
Расходы (без амортизации)	в 1,000 ам. долл.	7,173	8,167	9,502	10,127	11,253	11,885	13,062
EBITDA (Поток наличности)	в 1,000 ам. долл.	17,483	18,788	21,092	24,596	28,159	32,848	38,228
Амортизация	в 1,000 ам. долл.	5,486	5,486	6,892	6,892	8,277	8,277	9,892
EBIT	в 1,000 ам. долл.	11,997	13,302	14,200	17,704	19,881	24,571	28,336
Требования на накопл. капитал	в 1,000 ам. долл.	9,587	9,587	9,742	10,439	10,439	10,439	10,439
Доходы до оплаты налогов	в 1,000 ам. долл.	2,409	3,715	4,457	7,265	9,443	14,132	17,897
Налоги	в 1,000 ам. долл.	482	743	891	1,453	1,889	2,826	3,579
Доходы (после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл.	1,927	2,972	3,566	5,812	7,554	11,305	14,317
Поток налич.(после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл.	7413	8458	10458	12704	15831	19583	24210
Статус долга	в 1,000 ам. долл.	43,754	39,417	34,560	31,706	25,072	17,642	9,320



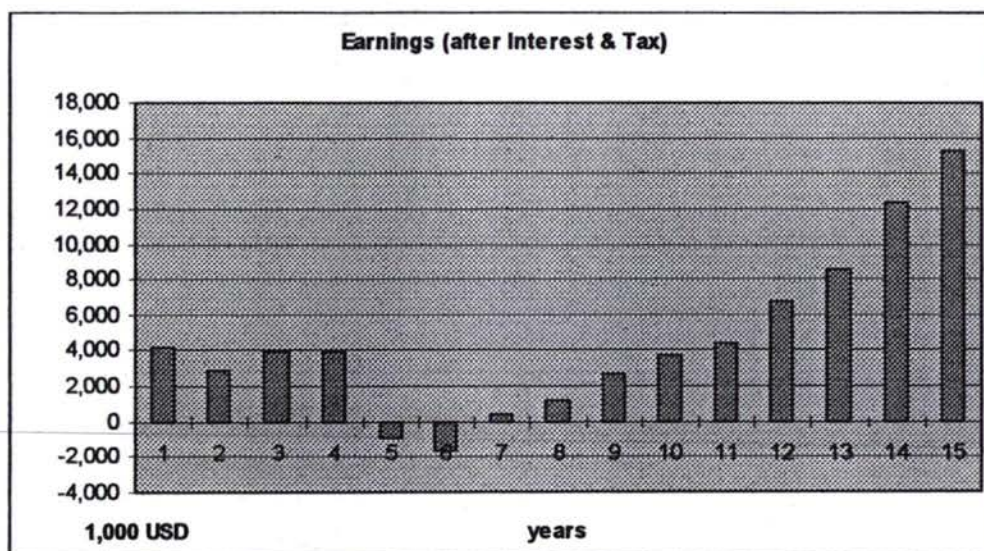
Таблица 2.2.3-1 (3 страницы)



2.2.4 Заключение и рекомендации (реальный случай)

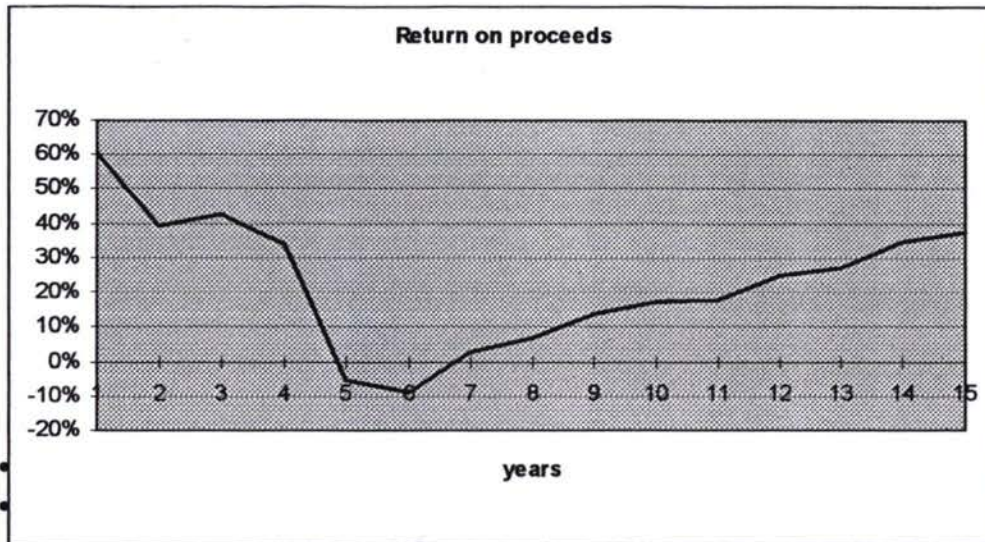
- Данные предоставленные группой НРТИ/DSC/RMG показывает разумную модель финансирования проекта.
- Концепция в дальнейшем должен подсчитать возможность частичного финансирования уставного капитала.
Уставной капитал обычно в среднем предполагает ежегодную минимальную процентную ставку 15% после налога.
- Статус займа возрастет до пика 52.591 млн. Американских долларов на шестой год функционирования.
- Налоговые платежи в целом показывают возможность улучшения инвестиционного плана.
- В первом периоде, инвестиции должны быть подсчитаны внимательно. Возможная продажа расширенного терминала после окончания Северного терминала, не было принято во внимание на этом этапе.

Доходы (после выплаты процента и налога, контейнерный терминал без мола)



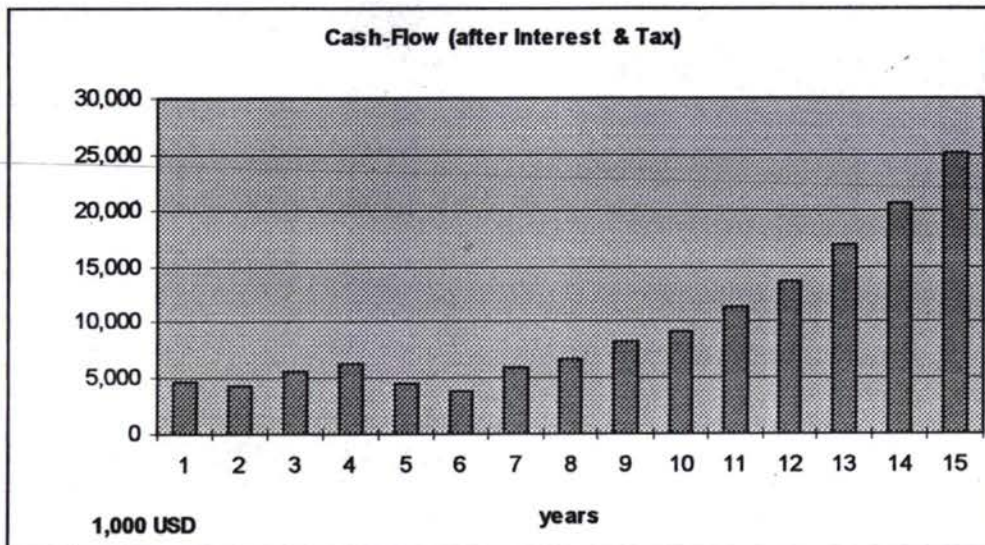
- Первые годы, проект достигнет почти стабильного позитивного дохода после выплаты процентов и налогов.
- Накопленные доходы после выплаты процентов и налогов составит 53.932 млн. Американских долларов за период проекта.
- В последние годы, проект будет иметь возросшие доходы, которые частично будут использованы для финансирования новых инвестиций.
- Примите во внимания, что на последний год 11.5 млн. Американских долларов будут использованы для последней инвестиций на 15-ый год.

Выручка со средств



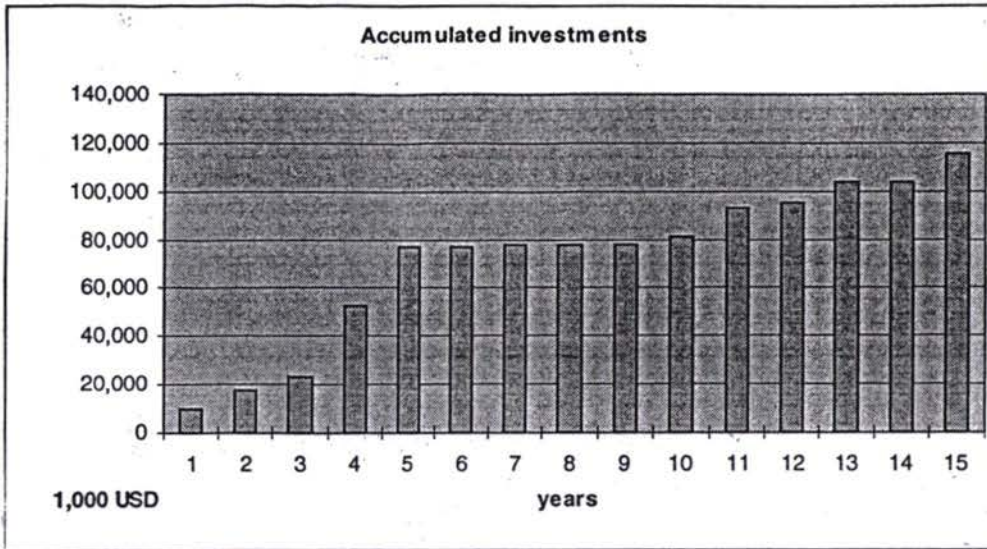
- Выручка со средств относится к отношению между доходом до налогов и средств.
- Из-за малого дохода после нескольких лет функционирования, на новом контейнерном терминале выручка со средств является негативным на протяжении от 5 до 8 лет.
- Накопленные выручки со средств за 15 лет составляет 18,3%.

Поток наличных средств (после выплаты процента и налога)



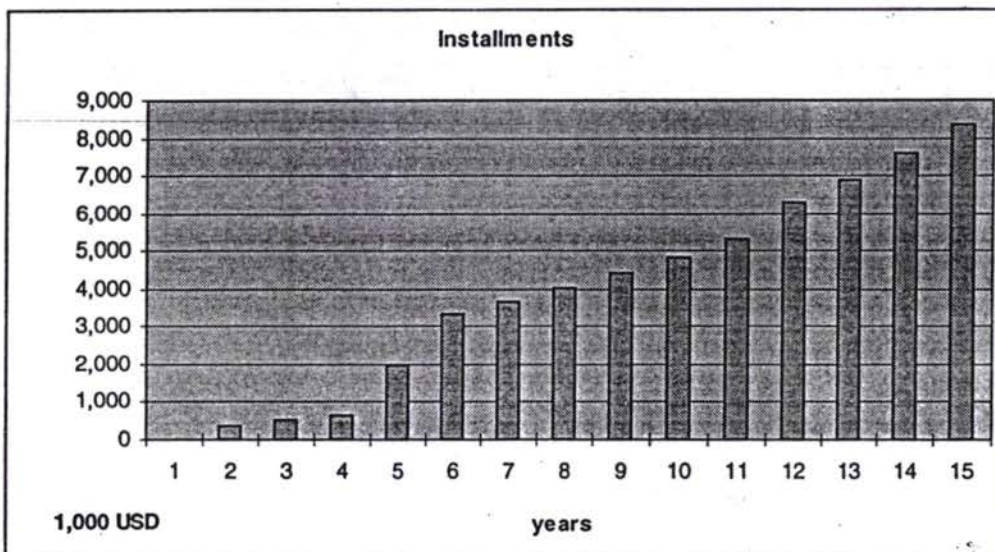
- Поток наличных средств после выплаты процента и налога используется для финансирования части инвестиции.
- Поток наличных средств является довольно постоянным в течении проекта, с сильным ростом после восьми лет.

Накопленные капиталовложения



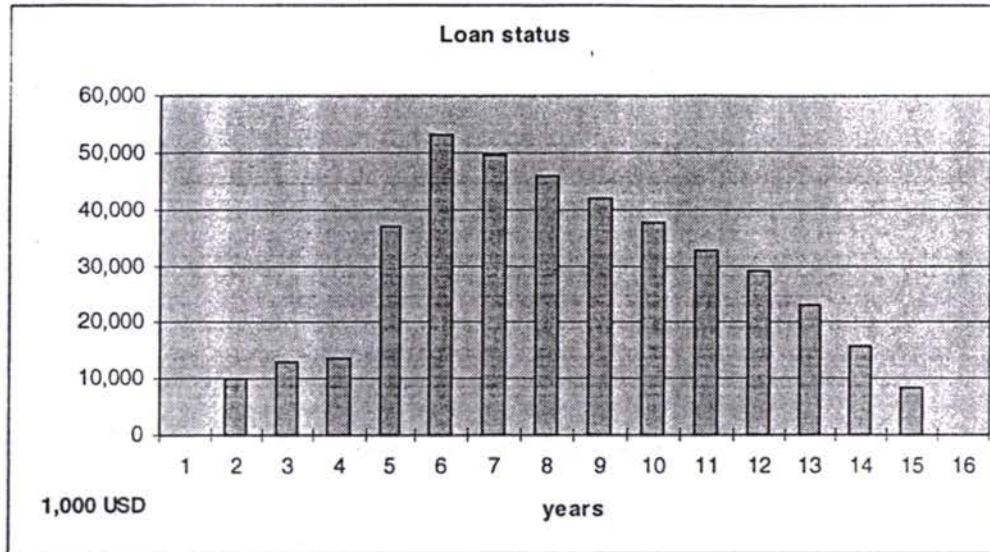
- Накопленные капиталовложения составляют основной капитал проекта.
- В этой диаграмме эффект амортизации не принимается во внимание.
- Больше всего инвестиции возрастают в первые годы из-за необходимости первоначального капиталовложения.

Ежегодные взносы



- Ежегодные взносы вместе с ежегодно выплаченными процентами образует аннуитет.
- Взносы показывают довольно регулярную тенденцию во время проектного периода. К концу увеличиваются погашения кредитов, в то время как оплата процентов уменьшается.
- Капиталовложения за последние годы не финансировано кредитом аннуитета, а прямо уменьшается существующими доходами.

Статус долга



- Максимальный статус долга на шестом году указывает на максимально нужную инвестицию в 89,197 млн. ам. долларов.
- Весь долг может быть погашен до 16 года собственным потоком наличности.

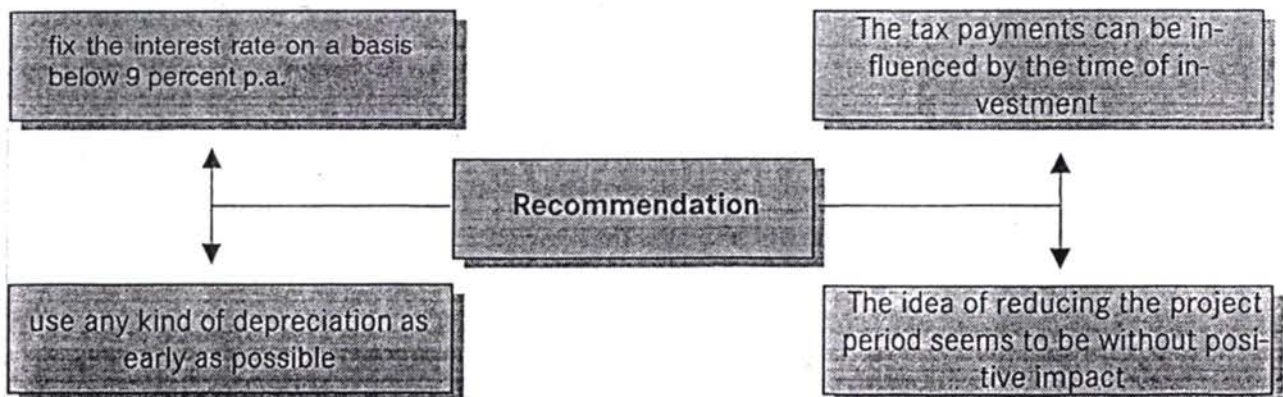
Сокращение проектного периода:

Инвестор может думать о десятилетнем проектом периоде вместо 15-летнего.
Модель финансирования едва ли рекомендует такие сокращения.

Аргументы следующие:

- Ставка аннуитета резко возрастет из-за короткого периода погашения; в то время как эффект низкой процентной ставки (10 лет вместо 15) незначителен.
- Инвестор планирует 10% капиталовложения за последние 4 года; в то время как инвестор находит, что за последние пять лет процентное содержание всех доходов до выплаты процентов и налогов составляет 49 %.
- 48% всей амортизации в течение периода достигается за последние пять лет.

Мы даем следующие финансовые рекомендации:



Заключение:

- Финансирование на условиях, которые обычно предоставляет Европейский Банк Реконструкции и Развития, кажется приемлемым.
- Частичное финансирование на условиях уставного капитала (ожидается процентная ставка после налогов 15 процентов в год) могут быть обсуждены.
- Проект должен учесть, что план инвестиций должен стараться избежать налоговых платежей.
- Высокая инвестиция на 15-ый год функционирования потребует больших капиталовложений до самого конца периода проекта.
- На последнем этапе инвестор должен проверить возможность оптимального финансирования на основе займа в американских долларах. Долгосрочные процентные ставки в других валютах должны быть ниже. С другой стороны средства в основном будут получены в американских долларах, что делает финансирование в американских долларах разумным.
- Инвестиция мола (и инфраструктурные связи) не должны быть включены в финансирование проекта контейнерного терминала.

Ход калькуляции для участков генерального и насыпного груза перечислены в приложении 2.

3. Батуми

Фазовое развитие многоцелевого терминала Батуми показано выше на таблице 4 и описано в томах III и IV.

Концепция многоцелевого терминала обеспечивает переработку приблизительно 70% объема ген.груза, целого объема контейнеров и РО-РО. Причалная стенка в 250м будет реконструирована между существующим 4 и 5 причалами; будет включена РО-РО рампа. Запланированный участок многоцелевого терминала составляет приблизительно 31,250 кв.м, по дополнительной версии многоцелевой терминал будет иметь 47,750 кв. м. Эта версия является основой для хода калькуляции. Планирование оборудования предполагает, что все саморазгружающиеся судна должны быть обработаны, что означает что не потребуются дорогостоящие мобильные краны.

В томе IV, приложение 2 дана смета расходов для многоцелевого терминала.

Нужно снова отметить, что все показатели основаны на Западных стандартах. Поэтому в некоторых случаях может быть возможным ограничение инвестиций используя региональные поставки.

3.1 Анализ Потока Наличных Средств

3.1.1 Основные предположения и взносы

Является приемлемыми те же замечания как и в главе 2.1. Детальные показатели взноса перечислены в приложении 6. Разделение инвестиций происходит по следующим частям

подготовочный участок - особенно разрушения сооружений и подготовка земли
окружающая среда - очистка почвы является значительной позиции стоимости
гидростойкие работы - особенно строительство причальной стенки
приспособления и оборудования

Средства разделены на обработку ген. грузов, контейнеров и складирование. Остальные действия такие же как было упомянуто выше.

3.1.2 Структура объёма

Инвестиции и функционирование зависит от объёма прогнозированной обработки. Показатели следующие:

Смотрите следующие таблицы 3.1.2.-1



Таблица 3.1.2-1 (2 страницы)

График развития средств многоцелевого терминала в порту Батуми

	Ед.	Стоим. ед. (долл/ед)	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Ген. груз, всего	т		342,400	387,700	463,400	553,800	660,900	659,600	658,300	657,000	655,700	654,900
Ген. груз, многоцелевой терминал	%		25%	30%	40%	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%
	т		85,600	116,310	185,360	276,900	396,540	461,720	460,810	459,900	458,990	458,430
из них: хранение	%		0%	5%	10%	15%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	т		0	5,816	18,536	41,535	79,308	92,344	92,162	91,980	91,798	91,686
Насыпной груз, всего	т		646,200	681,500	718,700	757,900	798,600	860,900	928,100	1,000,500	1,078,600	1,164,100
Нас. груз, многоцелевой терминал	%		30%	40%	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	т		193,860	272,600	359,350	454,740	559,020	602,630	649,670	700,350	755,020	814,870
Контейнеры, всего	TEU		494	988	1,482	1,976	2,470	2,814	3,158	3,502	3,846	4,190
из них: хранение	%		0%	5%	10%	15%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	TEU		0	49	148	296	494	563	632	700	769	838
СРЕДСТВА ДЛЯ ПЕРЕРАБ.; всего			1,602,107	2,274,573	3,234,382	4,382,452	5,756,216	6,450,864	6,736,381	7,040,098	7,363,766	7,715,590
Переработка ген. груза			552,120	750,200	1,195,572	1,786,005	2,557,683	2,978,094	2,972,225	2,966,355	2,960,486	2,956,874
из них: 50-кг.-мешки (40%)	т		34,240	46,524	74,144	110,760	158,616	184,688	184,324	183,960	183,596	183,372
	долл/т	6.00	205,440	279,144	444,864	684,560	951,696	1,108,128	1,105,944	1,103,760	1,101,576	1,100,232
из них: 100-кг.-бочки (15%)	т		12,840	17,447	27,804	41,535	59,481	69,258	69,122	68,985	68,849	68,765
	долл/т	9.00	115,560	157,019	250,236	373,815	535,329	623,322	622,094	620,865	619,637	618,881
из них: 50-кг.-ящики (45%)	т		38,520	52,340	83,412	124,605	178,443	207,774	207,365	206,955	206,546	206,294
	долл/т	6.00	231,120	314,037	500,472	747,630	1,070,858	1,246,844	1,244,187	1,241,730	1,239,273	1,237,761
Контрольное число			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Переработка нас. груза	долл	5.00	969,300	1,363,000	1,796,750	2,273,700	2,795,100	3,013,150	3,248,350	3,501,750	3,775,100	4,074,350
	т		193,860	272,600	359,350	454,740	559,020	602,630	649,670	700,350	755,020	814,870
Переработка контейнеров			80,687	161,373	242,060	322,747	403,433	459,620	515,807	571,993	628,180	684,367
Перемещ. конт. (все включены), полные	TEU		494	988	1,482	1,976	2,470	2,814	3,158	3,502	3,846	4,190
	долл	140.00	69,160	138,320	207,480	276,640	345,800	393,960	442,120	490,280	538,440	586,600
Перемещ. конт. (все включены), 1/3 пуст.	TEU		165	329	494	659	823	938	1,053	1,167	1,282	1,397
	долл	70.00	11,527	23,053	34,580	46,107	57,633	65,660	73,687	81,713	89,740	97,767
СРЕДСТВА НА ХРАНЕНИЕ; всего			0	38,832	102,311	195,905	311,768	296,342	232,970	168,180	135,962	137,470
Хранение ген. груза (20д.) на открытых территориях (40%)	%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	т		0	2,326	7,414	16,614	31,723	36,938	36,865	36,792	36,719	36,674
	дни	20	20	18	15	13	11	9	7	5	4	4
	долл	0.20	0	8,374	22,243	43,196	69,791	66,488	51,611	36,792	29,375	29,340
на покрытых территориях (60%)	%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	т		0	3,489	11,122	24,921	47,585	55,406	55,297	55,188	55,079	55,012
	дни	20	20	18	15	13	11	9	7	5	4	4
	долл	0.40	0	25,123	66,730	129,589	209,373	199,463	154,832	110,376	88,126	88,019
Хранение контейнеров			0	5,335	13,338	23,119	32,604	30,391	26,527	21,012	18,461	20,112
	штуки		0	49	148	296	494	563	632	700	769	838
	дни	20	20	18	15	13	11	9	7	5	4	4
	долл	6.00	0	5,335	13,338	23,119	32,604	30,391	26,527	21,012	18,461	20,112



Таблица 3.1.2-1 (2 страницы)

График развития средств многоцелевого терминала в по

Многоцелевой терминал порта Батуми

	Ед.	Стоим. ед. (долл/ед)	2008	2009	2010	2011	2012
Ген. груз, всего	т		655,700	656,500	657,300	658,100	659,300
Ген. груз, многоцелевой терминал	%		70%	70%	70%	70%	70%
	т		458,990	459,550	460,110	460,670	461,510
из них: хранение	%		50%	50%	50%	50%	50%
	т		229,495	229,775	230,055	230,335	230,755
Насыпной груз, всего	т		1,233,400	1,306,800	1,384,600	1,467,700	1,554,000
Нас. груз, многоцелевой терминал	%		70%	70%	70%	70%	70%
	т		863,380	914,760	969,220	1,027,390	1,087,800
Контейнеры, всего	TEU		4,670	5,150	5,630	6,110	6,590
из них: хранение	%		50%	50%	50%	50%	50%
	TEU		2,335	2,575	2,815	3,055	3,295
СРЕДСТВА ДЛЯ ПЕРЕРАБ.; всего			8,040,152	8,379,064	8,733,376	9,106,238	9,492,106
Переработка ген. груза			2,960,486	2,964,098	2,967,710	2,971,322	2,976,740
из них: 50-кг.-мешки (40%)	т		183,596	183,820	184,044	184,268	184,604
	долл/т	6.00	1,101,576	1,102,920	1,104,264	1,105,608	1,107,624
из них: 100-кг.-бочки (15%)	т		68,849	68,933	69,017	69,101	69,227
	долл/т	9.00	619,637	620,393	621,149	621,905	623,039
из них: 50-кг.-ящики (45 %)	т		206,546	206,798	207,050	207,302	207,680
	долл/т	6.00	1,239,273	1,240,785	1,242,297	1,243,809	1,246,077
Контрольное число			0	0	0	0	0
Переработка нас. груза	долл	5.00	4,316,900	4,573,800	4,846,100	5,136,950	5,439,000
	т		863,380	914,760	969,220	1,027,390	1,087,800
Переработка контейнеров			762,767	841,167	919,567	997,967	1,076,367
Перемещ. конт. (все включены), полные	TEU		4,670	5,150	5,630	6,110	6,590
	долл	140.00	653,800	721,000	788,200	855,400	922,600
Перемещ. конт. (все включены), 1/3 пуст.	TEU		1,557	1,717	1,877	2,037	2,197
	долл	70.00	108,967	120,167	131,367	142,567	153,767
СРЕДСТВА НА ХРАНЕНИЕ; всего			349,794	355,912	362,030	368,149	374,446
Хранение ген. груза (20д.)			293,754	294,112	294,470	294,829	295,366
на открытых территориях (40%)	%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	т		91,798	91,910	92,022	92,134	92,302
	дни	20	4	4	4	4	4
	долл	0.20	73,438	73,528	73,618	73,707	73,842
на покрытых территориях (60%)	%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	т		137,697	137,865	138,033	138,201	138,453
	дни	20	4	4	4	4	4
	долл	0.40	220,315	220,584	220,853	221,122	221,525
Хранение контейнеров			56,040	61,800	67,560	73,320	79,080
	штуки		2,335	2,575	2,815	3,055	3,295
	дни	20	4	4	4	4	4
	долл	6.00	56,040	61,800	67,560	73,320	79,080

3.1.3 Предложенные инвестиции

Инвестиции для многоцелевого терминала Батуми перечислены в приложении 8 суммированы с 1998 по 2012 г. Инвестиции показывают накопленные суммы на данный год как и 1998г: 10,843,218 американских долларов или на 2000г (ожидаемое начало функционирования): 25,951,445 амер. долларов. Общая сумма инвестиции к 2012г составляет 30,547,445 амер. долларов.

3.1.4 Средства

Средства ориентированы на перечень тарифов в Грузинских портов (датированно на 30 августа, 1995 год, смотрите приложение 4). Ставка остаётся неизменной в течении периода калькуляции, что означает, что они имеют крепкую основу.

3.1.5 Стоимость

Недвижимость:

Как предложено в Поти ставка лизинга составляет для требуемого участка терминала 4,00 амер. долларов на кв.м в год. Это вычисление неизменно на протяжении калькуляционного периода.

Амортизация и операционные расходы:

Такие же предположения сделаны для терминала Поти. Развитие операционных расходов можно посмотреть в приложении 7. Основой показателей являются существующие стоимости. Возрастающие ставки даны в таблице. Интервью с управлением порта являются источником данных.

3.1.6 Налоги

Нужным налогом является налог на прибыль 20% от дохода.

3.2 Вычисление потока наличных средств

Включая выше упомянутые предположения проект инвестиций оценён используя несколько систем подсчета. Система подсчета показывает основную проблему определения деятельности, средств и стоимости многоцелевого терминала. В первом подсчете реального случая включая посчитанные средства, доходы становятся меньше основываясь на определённой части операций на ген.и навалочный грузы. Анализ потока наличных средств имеет плохой результат (смотрите таблицу 3.2.2-1 подсчет наихудшего случая). Финансовая группа решила увеличить средства на 10%. Результат представлен в виде документа в таблицах реального случая (таблица 4 в главе 1.3). После значительной инвестиции в первые 4 года доходы и поток наличных средств имеет хороший результат, выручка со средств достигает около 10% и долг (максимальная сумма долга составляет около 25 млн. амер. долларов) и долг может быть оплачен в периоде проекта. Результаты даны в следующих главах.

3.2.1 Основа концепции

Финансовая модель подсчитывает инвестиции и функционирование терминала на период в 15 лет. В этом периоде инвестиции должны быть уменьшены операционным доходом. Существующие калькуляции предсказывают общую инвестицию 30.547 млн. амер. долларов, основная инвестиция начнется в первом периоде (4 года).

Операционный оборот возрастет от 1.602млн. амер. долларов (на первый год) до 9.867млн. амер. долларов(на 15-ый год). Как отмечалось финансовая модель учитывает 110% всех средств, как прогнозируется.

Операционные стоимости возрастут от 875,000 амер. долларов (на первый год) до 4.294 млн.амер. долларов (на 15-ый год).

Ежегодная амортизация, как отмечалось выше, было учтено в финансовой модели.

Доходы после выплаты процентов были предложены на 20% налог на прибыль. Не были учтены специальные эффекты от декларации об ранних убытках ("Verlustvortrag") или от налогов ежегодных дивидендных платежей.

3.2.2 Подсчеты различных случаев

1. Подсчет "реального случая"

Смотрите главу 1, таблицу 4, страницы 2 и 3

2. Подсчет "наилучшего случая"

Смотрите следующую таблицу 3.2.2-1

Таблица 3.2.2-1

Батумский многоцелевой терминал: Анализ потока наличности, наилучший случай, инт. 8%, средст. 110 %										
Год			1	2	3	4	5	6	7	8
	<i>прибл.</i>		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Капиталовложение	в 1,000 ам. долл		10,843	13,307	1,800	1,304	0	886	110	360
Подготовка участка	в 1,000 ам. долл		2,398	161						
Окружающая среда	в 1,000 ам. долл		5,400							
Гидроинженерные работы	в 1,000 ам. долл			7,261						
Здания	в 1,000 ам. долл			1,250						
Коммунальные услуги	в 1,000 ам. долл			867						
Оборудование	в 1,000 ам. долл		1,875	1,976	1,800	1,304		886	110	360
Другое оборудование	в 1,000 ам. долл			361						
Непредвиденные расходы	в 1,000 ам. долл		1,170	1,431						
Всего капиталрвложений (в год)	в 1,000 ам. долл	100%	10,843	13,307	1,800	1,304	0	886	110	360
Всего накопл. чистого дохода	в 1,000 ам. долл		10,843	24,150	25,550	26,944	27,115	27,304	25,609	23,575
Фин. на доход, вкл. амортизацию	в 1,000 ам. долл		0	-400	90	170	-697	-1,805	-2,394	-2,379
Всего накоплено	в 1,000 ам. долл		10,843	23,750	25,640	27,115	26,418	25,499	23,215	21,196
Средства	в 1,000 ам. долл		1,602	2,313	3,337	4,578	6,068	6,747	6,969	7,208
Всего средств	в 1,000 ам. долл	110%	1,762	2,545	3,670	5,036	6,675	7,422	7,666	7,929
Всего расходов (с амортизацией)			1,063	1,621	1,936	2,261	2,488	2,826	3,116	3,452
Расходы (без амортизации)	в 1,000 ам. долл	100%	875	804	817	1,081	1,308	1,384	1,653	1,952
ЕВИТДА (Поток наличности)	в 1,000 ам. долл		887	1,741	2,854	3,955	5,367	6,037	6,014	5,977
Амортизация	в 1,000 ам. долл		188	818	1,119	1,180	1,180	1,442	1,464	1,500
ЕВИТ	в 1,000 ам. долл		699	923	1,735	2,775	4,187	4,596	4,550	4,477
Требования на накопл. капитал	в 1,000 ам. долл	8%	434	1,832	3,024	3,258	3,406	3,406	3,406	3,406
Доходы до оплаты налогов	в 1,000 ам. долл		266	-908	-1,289	-483	781	1,190	1,144	1,072
Налоги	в 1,000 ам. долл	20%	53	0	0	0	156	238	229	214
Доходы (после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл		212	-908	-1,289	-483	625	952	915	857
Поток налич.(после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл		400	-90	-170	697	1805	2394	2379	2357
Статус долга	в 1,000 ам. долл		0	10,843	23,302	24,109	24,312	22,852	21,274	19,571



Таблица 3.2.2-1

Батумский многоцелевой терминал: АнаАнализ, наилучший случай, интерес 8%, средства 110%								
Год		9	10	11	12	13	14	15
		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Капиталовложение	в 1,000 ам. долл	0	0	1,821	116	0	0	0
Подготовка участка	в 1,000 ам. долл							
Окружающая среда	в 1,000 ам. долл							
Гидроинженерные работы	в 1,000 ам. долл							
Здания	в 1,000 ам. долл							
Коммунальные услуги	в 1,000 ам. долл							
Оборудование	в 1,000 ам. долл			1,821	116			
Другое оборудование	в 1,000 ам. долл							
Непредвиденные расходы	в 1,000 ам. долл							
Всего капиталрвложений (в год)	в 1,000 ам. долл	0	0	1,821	116	0	0	0
Всего накопл. чистого дохода	в 1,000 ам. долл	21,196	18,839	18,267	15,985	13,127	10,254	7,343
Фин. на доход, вкл. амортизацию	в 1,000 ам. долл	-2,357	-2,393	-2,398	-2,858	-2,873	-2,911	-2,882
Всего накоплено	в 1,000 ам. долл	18,839	16,446	15,869	13,127	10,254	7,343	4,461
Средства	в 1,000 ам. долл	7,500	7,853	8,390	8,735	9,095	9,474	9,867
Всего средств	в 1,000 ам. долл	8,250	8,638	9,229	9,608	10,005	10,422	10,853
Всего расходов (с амортизацией)		3,728	4,109	4,625	5,003	5,352	5,806	6,207
Расходы (без амортизации)	в 1,000 ам. долл	2,228	2,610	2,726	3,090	3,439	3,892	4,294
ЕВITDA (Поток наличности)	в 1,000 ам. долл	6,022	6,029	6,503	6,519	6,566	6,530	6,559
Амортизация	в 1,000 ам. долл	1,500	1,500	1,899	1,913	1,913	1,913	1,913
ЕВIT	в 1,000 ам. долл	4,522	4,529	4,604	4,605	4,653	4,616	4,646
Требования на накопл. капитал	в 1,000 ам. долл	3,406	3,406	3,406	3,406	3,406	3,406	3,406
Доходы до оплаты налогов	в 1,000 ам. долл	1,116	1,123	1,199	1,200	1,247	1,211	1,240
Налоги	в 1,000 ам. долл	223	225	240	240	249	242	248
Доходы (после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл	893	899	959	960	998	969	992
Поток налич.(после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл	2393	2398	2858	2873	2911	2882	2906
Статус долга	в 1,000 ам. долл	17,731	15,744	13,598	11,280	8,777	6,073	3,153

Таблица 3.2.2-1



3. Подсчет "худшего случая"

Смотрите следующие таблицы 3.2.2-2



Таблица 3.2.2-2

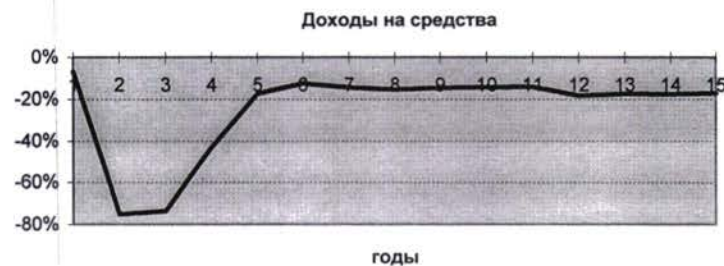
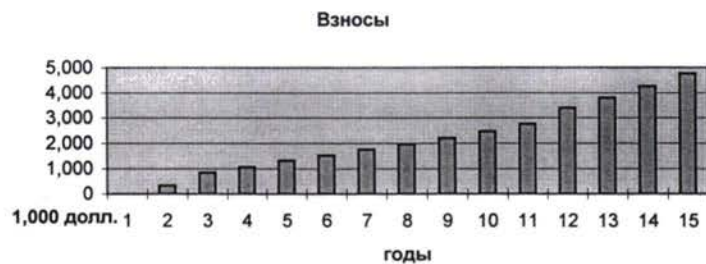
Многоцелевой терминал Батуми: Анализ потока наличности, наихудший случай, интерес 12%, средства 100%										
Год			1	2	3	4	5	6	7	8
	<i>прибл.</i>		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Капиталовложение	в 1,000 ам. долл		10,843	13,307	1,800	1,304	0	886	110	360
Подготовка участка	в 1,000 ам. долл		2,398	161						
Окружающая среда	в 1,000 ам. долл		5,400							
Гидроинженерные работы	в 1,000 ам. долл			7,261						
Здания	в 1,000 ам. долл			1,250						
Коммунальные услуги	в 1,000 ам. долл			867						
Оборудование	в 1,000 ам. долл		1,875	1,976	1,800	1,304		886	110	360
Другое оборудование	в 1,000 ам. долл			361						
Непредвиденные расходы	в 1,000 ам. долл		1,170	1,431						
Всего капиталовложений (в год)	в 1,000 ам. долл	100%	10,843	13,307	1,800	1,304	0	886	110	360
Всего накопл. чистого дохода	в 1,000 ам. долл		10,843	24,150	25,874	28,098	29,437	31,119	31,097	30,860
Фин. на доход, вкл. амортизацию	в 1,000 ам. долл		0	-76	920	1,339	796	-132	-597	-454
Всего накоплено	в 1,000 ам. долл		10,843	24,074	26,794	29,437	30,233	30,987	30,500	30,406
Средства	в 1,000 ам. долл		1,602	2,313	3,337	4,578	6,068	6,747	6,969	7,208
Всего средств	в 1,000 ам. долл	100%	1,602	2,313	3,337	4,578	6,068	6,747	6,969	7,208
Всего расходов (с амортизацией)			1,063	1,621	1,936	2,261	2,488	2,826	3,116	3,452
Расходы (без амортизации)	в 1,000 ам. долл	100%	875	804	817	1,081	1,308	1,384	1,653	1,952
ЕБИТДА (Поток наличности)	в 1,000 ам. долл		727	1,510	2,520	3,497	4,760	5,363	5,317	5,256
Амортизация	в 1,000 ам. долл		188	818	1,119	1,180	1,180	1,442	1,464	1,500
ЕБИТ	в 1,000 ам. долл		539	692	1,401	2,317	3,580	3,921	3,853	3,757
Требования на накопл. капитал	в 1,000 ам. долл	12%	651	2,430	3,859	4,293	4,628	4,766	4,862	4,862
Доходы до оплаты налогов	в 1,000 ам. долл		-111	-1,738	-2,458	-1,976	-1,048	-845	-1,009	-1,106
Налоги	в 1,000 ам. долл	20%	0	0	0	0	0	0	0	0
Доходы (после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл		-111	-1,738	-2,458	-1,976	-1,048	-845	-1,009	-1,106
Поток налич.(после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл		76	-920	-1339	-796	132	597	454	394
Статус долга	в 1,000 ам. долл		0	10,843	23,739	25,612	27,194	26,673	25,907	24,154



Таблица 3.2.2-2

Многоцелевой терминал Батуми: Анализ потсанализ, наихудший случай, интерес 12 %, средства 100%								
Год		9	10	11	12	13	14	15
	<i>прибл.</i>	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Капиталовложение	в 1,000 ам. долл	0	0	1,821	116	0	0	0
Подготовление участка	в 1,000 ам. долл							
Окружающая среда	в 1,000 ам. долл							
Гидроинженерные работы	в 1,000 ам. долл							
Здания	в 1,000 ам. долл							
Коммунальные услуги	в 1,000 ам. долл							
Оборудование	в 1,000 ам. долл			1,821	116			
Другое оборудование	в 1,000 ам. долл							
Непредвиденные расходы	в 1,000 ам. долл							
Этого капиталовложений (в год)	в 1,000 ам. долл	0	0	1,821	116	0	0	0
Этого накопл. чистого дохода	в 1,000 ам. долл	30,406	30,012	31,423	31,158	30,443	30,134	29,814
Дин. на доход, вкл. амортизацию	в 1,000 ам. долл	-394	-409	-381	-715	-309	-320	-246
Этого накоплено	в 1,000 ам. долл	30,012	29,602	31,042	30,443	30,134	29,814	29,569
Средства	в 1,000 ам. долл	7,500	7,853	8,390	8,735	9,095	9,474	9,867
Этого средств	в 1,000 ам. долл	7,500	7,853	8,390	8,735	9,095	9,474	9,867
Этого расходов (с амортизацией)		3,728	4,109	4,625	5,003	5,352	5,806	6,207
Расходы (без амортизации)	в 1,000 ам. долл	2,228	2,610	2,726	3,090	3,439	3,892	4,294
BITDA (Поток наличности)	в 1,000 ам. долл	5,272	5,243	5,664	5,645	5,656	5,582	5,573
Амортизация	в 1,000 ам. долл	1,500	1,500	1,899	1,913	1,913	1,913	1,913
BIT	в 1,000 ам. долл	3,772	3,744	3,765	3,732	3,743	3,669	3,659
Ребования на накопл. капитал	в 1,000 ам. долл	4,862	4,862	4,949	5,336	5,336	5,336	5,336
Скользящие до оплаты налогов	в 1,000 ам. долл	-1,090	-1,119	-1,183	-1,605	-1,593	-1,668	-1,677
Налоги	в 1,000 ам. долл	0	0	0	0	0	0	0
Скользящие (после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл	-1,090	-1,119	-1,183	-1,605	-1,593	-1,668	-1,677
Поток налич.(после оплаты интер. и нал.)	в 1,000 ам. долл	409	381	715	309	320	246	236
Статус долга	в 1,000 ам. долл	22,190	19,991	17,527	16,208	12,817	9,019	4,765

Таблица 3.2.2-2



3.2.3 Анализы подсчетов (реальный случай)

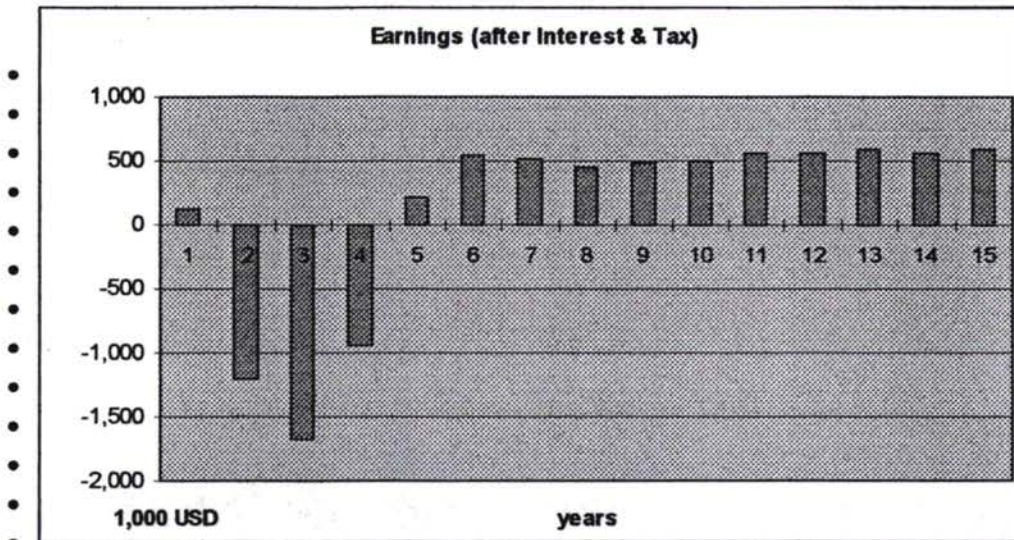
Показатели представленные группой НРТИ/DSC/RMG показывают разумную финансовую модель проекта.

Концепция в дальнейшем должна подсчитать возможность частичного финансирования с уставного капитала. Уставной капитал обычно составляет средний ежегодный процент в минимальном 15 процентов после налога в Западной Европе.

Статус долга возрастет до пика 25.380 млн долларов (реальный случай) на 5-ый год функционирования.

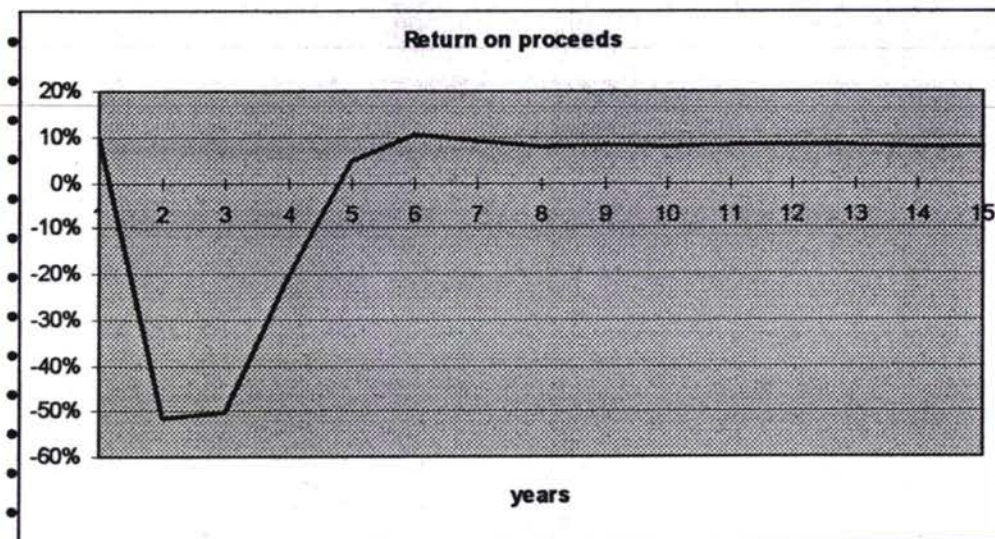
Общая сумма налоговых платежей достигнет 1.432 млн американских долларов.

Доходы после начисления процентов и налогов



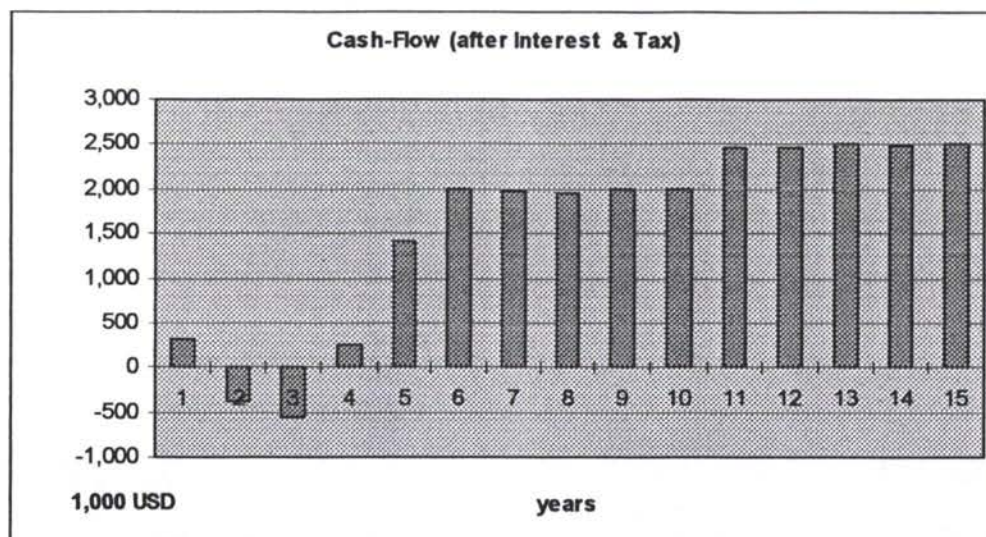
- После 4 лет проект производит доход после начисления процентов и налогов, которые являются довольно постоянными.
- Накопленные доходы после начисления процентов и налогов показывают такую же типичную линию как обычно и в случаях финансирования проектов.

Выручка от средств



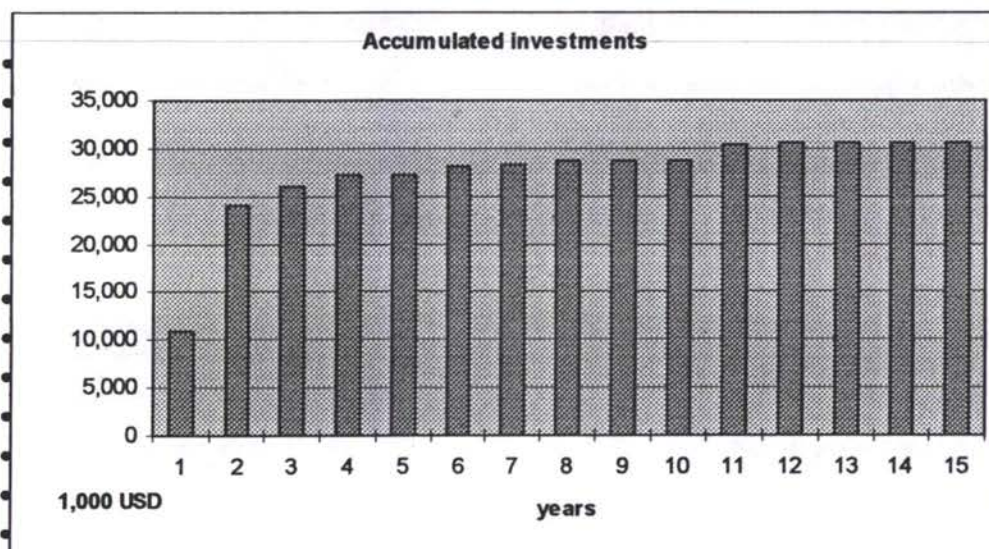
- Выручка от средств относится к соотношению между доходом до выплаты налогов и средствами.
- После отрицательных показателей первых пяти лет становится более постоянным 10% значением.

Поток наличных средств (после выплаты процентов и налогов)



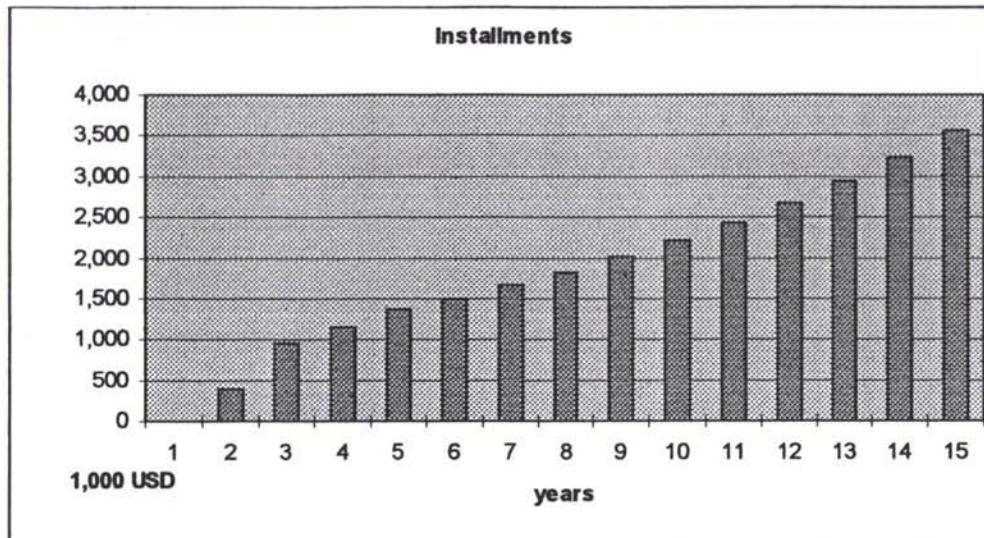
- Поток наличных средств после выплаты процента и налога используется для финансирования части инвестиций.
- После первых 4 лет поток наличных средств довольно постоянны в течении проекта.
- Увеличение потока наличных средств на 11- ий год зависит от легкой амортизации.

Инвестиции



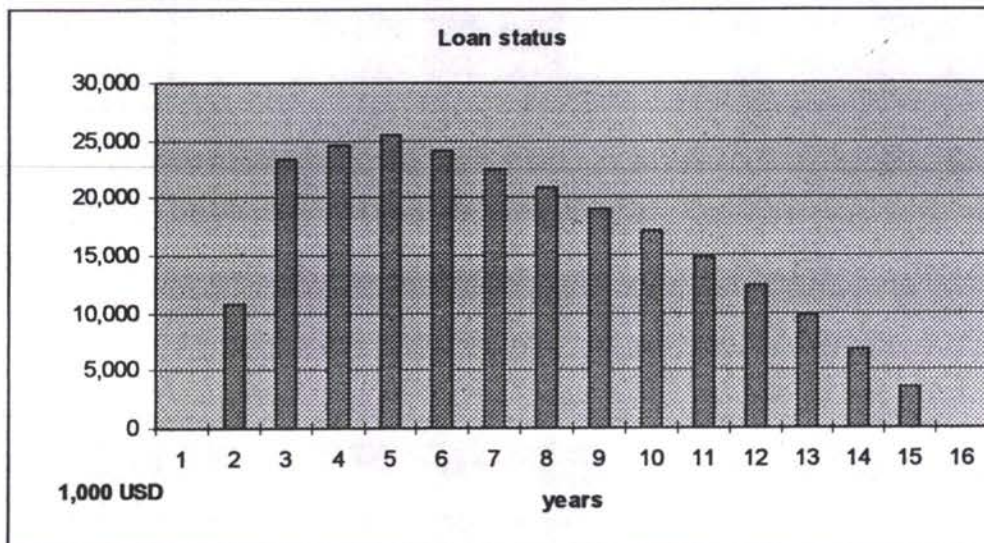
- Накопленные инвестиции (показанные на графике) формируют фиксированные активы проекта без амортизации.
- Сильное увеличение в первых годах произошло из-за факта, что большинство инвестиции проекта были сделаны в начальном периоде.

Ежегодные взносы



- Ежегодные взносы формируются с ежегодным процентным взносом в конце года.
- Взносы показывают довольно регулярные направления в течении периода проекта. Взносы увеличиваются так же значительно, как уменьшаются процентные взносы.

Статус заима



- Проект достигает максимального статуса заима на пятый год, когда статус заима будет равняться 25,380 Млн. USD.
- В начале 16-ого года заём должен быть полностью выплачен.

3.2.4 Рекомендации и заключения

Уменьшение проектного периода

Инвестор должен думать о 10 - летнем проектном периоде вместо 15 летнего.

Финансовая модель с трудом может поддерживать это сокращение.

- Ежегодный показатель значительно возрастет из-за короткого платёжного периода; к тому же эффект от более низкой процентной ставки является довольно малым.
- Приблизительно 50% от общей амортизации в этом периоде достигнут за последние 6 лет.
- Такая же ситуация дана для доходов (до выплаты процента и налога).
- В этом контексте мы хотим выделить, что часть стоимости вычисляются как накладные расходы для не портовых расходов. В настоящее время кажется разумным давать рекомендации для изменения в будущем.

Заключения

Финансирование на условиях которые обычно предоставляет Европейский Банк Реконструкции и Развития (EBRD) кажется приемлемым.

Финансирование на условиях уставного капитала не возможно, потому что ожидается минимальная процентная ставка 15% в год.

На последнем этапе инвестор должен проверить возможность оптимального финансирования на основе займа в американских долларах. Долгосрочные процентные ставки в других валютах должны быть ниже. С другой стороны средства в основном будут получены в американских долларах, что делает финансирование в американских долларах разумным.

Как отмечалось выше мы можем рекомендовать этот проект только на условиях увеличения прогнозных средств минимум на 10%.