



شناسنامه طرح:

عنوان پروژه: گزارش امکان سنجی مقدماتی احداث بیمارستان و هتل بیمارستان با هدف بازار آسیای میانه

محل پروژه: منطقه آزاد ارس

کارفرما: دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری صنعتی و ویژه اقتصادی

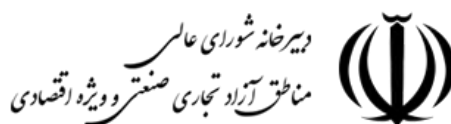
مجری طرح: موسسه مطالعات راهبردی اسپینود شرق

تاریخ انتشار: بهار ۹۷

شماره طرح: ۶۰۲

اطلاعات تماس دبیرخانه:

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



فهرست مطالب:

۷	فصل اول - مطالعات بازار
۷-۱-۱	مقدمه
۸-۲-۱	معرفی خدمات
۹-۲-۱-۱	هدف از اجرای طرح
۱۰-۲-۱-۲	ویژگی‌های طرح
۱۴-۳-۲-۱	بررسی صنعت در سطح کلان اقتصادی
۱۵-۳-۱	محل اجرای طرح
۲۲-۴-۱	مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای محل اجرای طرح
۲۶-۵-۱	معرفی بازار هدف
۲۷-۶-۱	وضعیت عرضه و تقاضا
۲۷-۶-۱-۱	بررسی پروژه‌های مشابه و نحوه ارائه خدمات
۳۱-۶-۱-۲	بررسی وضعیت طرح‌های جدید و طرح‌های توسعه در دست اجرا
۳۱-۷-۱	پیش‌بینی تقاضا برای خدمات مورد نظر
۳۳-۸-۱	برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح
۳۴	فصل دوم - مطالعات فنی
۳۴-۱-۲	فرآیند اجرای خدمات
۳۴-۲-۲	درآمد
۳۵-۳-۲	هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح
۳۶-۳-۲-۱	زمین
۳۷-۳-۲-۲	محوطه‌سازی
۳۷-۳-۲-۳	ساختمان‌سازی
۳۸-۳-۲-۴	تجهیزات و ماشین‌آلات
۴۳-۳-۲-۵	تاسیسات طرح
۴۳-۳-۲-۶	وسائط نقلیه
۴۴-۳-۲-۷	هزینه لوازم و اثاثه اداری
۴۴-۳-۲-۸	هزینه متفرقه و پیش‌بینی نشده
۴۴-۳-۲-۹	هزینه قبل بهره‌برداری
۴۵-۴-۲	سرمایه در گردش طرح
۴۵-۵-۲	هزینه‌های عملیاتی طرح
۴۶-۵-۲-۱	ملزومات مصرفی
۴۷-۵-۲-۲	مدیریت و منابع انسانی
۴۸-۵-۲-۳	هزینه آب، برق، سوخت و ارتباطات
۴۸-۵-۲-۴	تعمیر و نگهداری
۴۹-۵-۲-۵	هزینه استهلاک
۴۹-۵-۲-۶	هزینه بازاریابی و تبلیغات
۴۹-۵-۲-۷	هزینه متفرقه و پیش‌بینی نشده

۵۰	فصل سوم- تجزیه و تحلیل مالی
۵۰	۳-۱- مبانی
۵۰	۳-۲- خلاصه پیش‌بینی‌های مالی طرح
۵۱	۳-۳- جدول هزینه‌های طرح و نحوه تأمین آن‌ها
۵۱	۳-۴- شاخص‌های مالی طرح
۵۱	۳-۴-۱- ارزش فعلی خالص
۵۱	۳-۴-۲- نرخ بازگشت داخلی سرمایه‌گذاری IRR
۵۲	۳-۴-۳- تحلیل حساسیت IRR
۵۲	۳-۴-۴- دوره بازگشت سرمایه (pbp)
۵۳	۳-۴-۵- تحلیل نقطه سربه‌سر
۵۳	۳-۴-۶- ارزش افزوده طرح
۵۳	۳-۵- سرمایه ارزی مورد نیاز
۵۴	۳-۶- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه مورد نیاز
۵۴	۳-۷- تجزیه و تحلیل و ارائه جمع‌بندی و پیشنهاد نهایی
۵۵	شرح نتایج گزارش مالی طرح در قالب گزارش استاندارد توسط نرم افزار Comfar III

فهرست جداول

۲۶	جدول ۱- درصد گروه سنی استان آذربایجان شرقی
۲۷	جدول ۲- وضعیت تعداد مؤسسات درمانی فعال در استان های کشور
۲۹	جدول ۳- بیمارستان‌های فعال در استان آذربایجان شرقی
۳۳	جدول ۴- پیش بینی تعداد تخت مورد نیاز
۳۳	جدول ۵- برنامه زمان‌بندی طرح
۳۴	جدول ۶- درآمد طرح
۳۵	جدول ۷- پیش‌بینی برنامه ارائه خدمات و درآمد طرح
۳۶	جدول ۸- هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح
۳۶	جدول ۹- هزینه خرید زمین
۳۷	جدول ۱۰- هزینه محوطه‌سازی
۳۷	جدول ۱۱- هزینه‌های ساختمان‌سازی طرح
۳۸	جدول ۱۲- تجهیزات و تاسیسات مجموعه هتل و بیمارستان
۳۸	جدول ۱۳- هزینه تجهیزات بخش NICU
۳۹	جدول ۱۴- هزینه تجهیزات بخش ICU , CCU
۴۰	جدول ۱۵- هزینه تجهیزات بخش بستری، جراحی، داخلی، زنان و اطفال
۴۱	جدول ۱۶- هزینه تجهیزات بخش سردخانه
۴۲	جدول ۱۷- هزینه تجهیزات اتاق ۲ تخته
۴۲	جدول ۱۸- هزینه تجهیزات رستوران با ظرفیت ۱۰۰ نفر
۴۳	جدول ۱۹- هزینه‌های تاسیسات طرح
۴۳	جدول ۲۰- هزینه وسائط نقلیه طرح
۴۴	جدول ۲۱- هزینه لوازم و اثاثه اداری
۴۴	جدول ۲۲- هزینه‌های قبل بهره‌برداری
۴۵	جدول ۲۳- هزینه‌های سرمایه در گردش طرح
۴۶	جدول ۲۴- هزینه‌های ثابت و متغیر بهره‌برداری طرح
۴۶	جدول ۲۵- برآورد مواد مصرفی
۴۷	جدول ۲۶- نیروی انسانی
۴۸	جدول ۲۷- هزینه‌های انرژی
۴۸	جدول ۲۸- هزینه تعمیر و نگهداری
۴۹	جدول ۲۹- هزینه‌های استهلاک
۵۱	جدول ۳۰- منابع و مخارج
۵۲	جدول ۳۱- حساسیت IRR
۵۳	جدول ۳۲- ارزش افزوده طرح
۵۴	جدول ۳۳- بازپرداخت تسهیلات مالی

چکیده طرح

گردشگری پس از صنعت نفت و خودروسازی، سومین صنعت بزرگ جهان به شمار می‌رود. در این میان گردشگری سلامت به عنوان یکی از بزرگترین زیربخش‌های صنعت گردشگری، حاصل به هم پیوستن دو صنعت پر درآمد سفر و پزشکی در جهان است که کشور ما با دارا بودن سابقه طولانی در علوم پزشکی می‌تواند به جایگاه قابل قبولی در این زمینه دست یابد. طبق آمارهای سازمان جهانی گردشگری به ازای جذب هر ۷ گردشگر خارجی یک شغل در هر کشور ایجاد می‌شود که این عدد برای گردشگری سلامت به ازای هر ۴ نفر یک شغل است.

یکی از معیارهای مهم در انتخاب محل درمان، علاوه بر نزدیکی و جذابیت مقصد، وجود فضایی مناسب برای همراهان بیمار در یک بیمارستان است. با رونق گردشگری سلامت و ایجاد بیمارستان و هتل - بیمارستان‌های مدرن می‌توان از پتانسیل‌های حوزه سلامت کشور در ارائه خدمت به بیماران سایر کشورها استفاده کرد. با جذب گردشگران سلامت و ارائه خدمات مراقبتی منطبق با استانداردهای بین‌المللی سلامت و هتلداری و همچنین به‌کارگیری کادر متخصص، سرمایه‌گذاری در حوزه سلامت به خصوص صنعت بیمارستان سودآور خواهد بود.

ایران دارای ظرفیت‌های متعددی جهت جذب گردشگر سلامت است از جمله بخش‌های درمانی ناباورری یزد و تهران، دندان‌پزشکی، مراکز دیالیز و انجام انواع جراحی‌های قلب، پلاستیک، چشم، و ارتوپدی در مشهد و تهران، انجام پیوند مغز استخوان، پیوند کلیه و کبد در شیراز و خدمات طب دارویی گیاهی همدان اشاره نمود. از نظر تقاضای خارجی بخش گردشگر سلامت نیز می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- لغو روادید با بیشتر کشورهای آسیای میانه و امکان تردد آسان
- نزدیکی، سهولت و هم‌جواری با کشورهای آسیای میانه جهت استفاده از هتل بیمارستان‌های ایرانی
- هزینه‌های بسیار پایین تر ارائه خدمات پزشکی در ایران در مقایسه با کشورهای آسیای میانه
- وجود کادر پزشکی و درمانی متبحر و مجرب در ایران
- فرهنگ و زبان مشترک یا نزدیک با مردم آسیای میانه
- تردد هیئت‌های تجاری، بازرگانی و فرهنگی بین کشورهای منطقه با ایران

در حال حاضر منطقه آزاد ارس در حاشیه رود ارس در شمال استان آذربایجان شرقی و نزدیکترین محدوده در دسترس بازار تقاضای کشورهای آسیای میانه و قفقاز با تکمیل زیرساخت‌های مختلف خود در بخش‌های متعدد زیربنایی و حمل و نقل نقش مؤثری را در توسعه صنعتی و مبادلات تجاری و اقتصادی با کشورهای حوزه قفقاز ایفا می‌کند. در این میان جاذبه‌های فراوان طبیعی و تاریخی فرهنگی فراوان گردشگری و راه‌آهن جلفا-تبریز به عنوان اولین و تنها راه‌آهن الکتریکی ۱۰۰ ساله ایران که منطقه آزاد ارس را به کشورهای مستقل مشترک‌المنافع، قفقاز، روسیه، دریای سیاه و اروپا در شمال و خلیج فارس و دریای عمان در جنوب متصل می‌کند و ارتباط مستقیم با جمهوری‌های خودمختار نخجوان، ارمنستان و

آذربایجان بستری بسیار ارزشمند برای فعالیت‌های مختلف اقتصادی و خدمات گردشگری محسوب می‌شود. از طرفی نزدیکی منطقه آزاد ارس با شهر تبریز و ظرفیت‌های تخصصی و علمی پزشکی آن، وجود شش مرکز آموزش عالی از جمله دانشگاه‌های آزاد اسلامی، پیام نور، پردیس دانشگاه تهران، پردیس دانشگاه تبریز، پردیس دانشگاه علوم پزشکی و جهاد دانشگاهی با بیش از ۱۲ هزار دانشجو و اساتید متخصص در رشته‌های مختلف، پروژه احداث و تجهیز هتل بیمارستان در این منطقه باهدف توسعه گردشگری سلامت در جهت جلب و جذب بیماران از آسیای میانه پروژه موفق‌تری ارزیابی می‌گردد. از طریق این سرمایه‌گذاری علاوه بر توسعه امکانات تخصصی درمان بیماران داخلی، می‌توان بیماران خارجی را نیز جذب و موجب ورود ارز و افزایش درآمدهای ارزی کشور شد. شایان ذکر است در حال حاضر فقط یک هتل - بیمارستان فعال در کشور وجود دارد لذا این پروژه می‌تواند از اولین پروژه‌هایی باشد که در این زمینه در نزدیکی بازار وسیع منطقه ای احداث و بهره‌برداری خواهد شد. به این موارد باید معافیت‌های مالیاتی ۲۰ ساله بر درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی، معافیت مالیات بر ارزش افزوده مستثنی بودن از مقررات واردات و صادرات سرزمین اصلی، آزادی ورود و خروج سرمایه و سود حاصل از سرمایه‌گذاری و فضای کسب و کار سهل و آسان نسبت به سرزمین اصلی به عنوان مشوق‌های قانونی مناطق آزاد را نیز اضافه کرد که خود به تنهایی بستر بسیار مناسبی برای انواع فعالیت‌های اقتصادی سودآور در حوزه‌های مختلف می‌باشد.

کل هزینه سرمایه‌گذاری طرح مبلغ ۵۶۷،۲۴۱ میلیون ریال شامل ۴۹۸،۱۶۲ میلیون ریال سرمایه‌گذاری ثابت، ۱۴،۲۵۴ میلیون ریال سرمایه در گردش، ۵۴،۰۰۰ میلیون ریال سود دوران مشارکت است. در صورت تحقق مفروضات و پیش‌بینی‌های انجام‌شده در اجرای طرح، طرح مورد بررسی از سودآوری مطلوب برخوردار خواهد بود و نسبت‌های مالی در وضعیت مطلوب قرار داشته و نرخ بازده داخلی طرح (IRR)، با در نظر گرفتن ۱۰ سال عمر مفید ۲۷،۵۹٪ درصد و دوره بازگشت سرمایه عادی ۵ سال برآورد شده است. بر اساس مطالعات حاضر سرمایه‌گذاری در پروژه هتل بیمارستان ارس از توجیه‌پذیری اقتصادی بالایی برخوردار خواهد بود.

مشخصات طرح

مشخصات طرح	موضوع احداث	
	محصولات	محل اجرای طرح
سرمایه‌گذاری	احداث هتل-بیمارستان	
	ارائه خدمات درمانی و هتل‌داری	
	منطقه آزاد تجاری ارس	
	سرمایه‌گذاری ثابت	۴۹۸,۱۶۲ میلیون ریال
	هزینه‌های قبل از بهره‌برداری	۸۲۵ میلیون ریال
	سرمایه در گردش	۱۴,۲۵۴ میلیون ریال
منابع تامین مالی	سود دوران مشارکت	۵۴,۰۰۰ میلیون ریال
	جمع هزینه‌های طرح	۵۶۷,۲۴۱ میلیون ریال
	آورده متقاضی	۲۱۳,۲۴۱ میلیون ریال
	تسهیلات ریالی	۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
	سود دوران مشارکت	۵۴,۰۰۰ میلیون ریال
	نرخ سود تسهیلات	۱۸٪
نتایج مالی و اقتصادی	دوره بازپرداخت	۵ سال
	دوره مشارکت	۱۲ ماه
	ارزش فعلی خالص (NPV) با نرخ تنزیل ۱۸٪	۲۷۳,۶۸۳ میلیون ریال
	نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاری (IRR)	۲۷,۵۹٪
	نرخ بازده سرمایه‌گذار (IRRE)	۳۲,۲۸٪
	دوره بازگشت سرمایه‌گذاری	۴,۸۸ سال برابر سال ۱۴۰۱
	سود خالص در سال مرجع	۱۲۴,۳۷۲ میلیون ریال
	نسبت فروش در نقطه سربه‌سر با احتساب هزینه‌های مالی (در سال مرجع)	۴۷٪
	میزان اشتغال‌زایی	۱۶۷ نفر

Summary Sheet:

Project Description	Project Title	Hotel-Hospital Establishment
		Services
	Location	Aras Free Zone
Investment	Fixed Investment Costs	498,162 Million Rials
	Pre-production Expenditures	825 Million Rials
	Working Capital	14,254 Million Rials
	Construction Interest Expense	54,000 Million Rials
	Total investment costs	567,241 Million Rials
Sources of Finance	Equity Shares	213,241 Million Rials
	Long-term Loan	300,000 Million Rials
	Construction Interest Expense	54,000 Million Rials
	Interest	18%
	Period of Repayment	5 Years
	Construction Period	12 Months
Business Results	Net Present Value of Total Capital Invested at 18%	273,683 Million Rials
	Internal rate of return on Investment (IRR)	27.59%
	Internal rate of return on equity (IRRE)	32.28%
	Normal Payback	4.88 Years (2022)
	Net Profit at Reference year	124,372 Million Rials
	Break-even Ratio (%)	47%
	Labor	167 people

On the other hand, Aras Free Zone enjoys from Medical capacity of Tabriz and existence of variety of top innovative universities in Iran such as College of Tabriz, college of University of Tehran (UT), College of Tehran university of Medical science with more than 12,000 students are the advantages of constructing Hotel-Hospital in this region.

In addition to domestic patients' treatment, the project can attract foreign patients and lead to foreign currency entry and tourism industry improvement. Due to the fact that there is just one hotel-hospital in the country, this project can be one of the first projects to be built and used in this area and therefore, profitable. The first and the only hotel-hospital in the country is "Gandhi hotel-hospital", which was inaugurated in 2013. This hotel-hospital has 100 hospital beds for patients, 40 ICU beds, 18 operating theaters and more than 90 suites for patients' accommodation or their companions. The foreign patients of this hotel-hospital comprise 25% of the total number of patients who are provided with full welfare and hotel accommodations.

Unique Geo-economic location (Silk Road), proximity to European market and CIS countries, Caucasian countries and Russia, access to international markets, transit and re-export of foreign goods, enhancing appropriate discharge and loading infrastructures based on UNWTO standards, and 20-year tax exemption according to free zones law are among advantages of investment in Aras Free Zone.

Also granting part of the costs for the carriage of goods, discharge and loading, customs clearance and contract costs and transit and export of foreign goods have created a very suitable condition for a variety of economic activities in various fields in Aras Free Zone.

Advantages of Investment in Aras Free Zone:

- Inexpensive and proficient workforce
- Inexpensive energy costs
- Inexpensive inventory
- Inexpensive land
- High safety
- Customs duties exemption to import machinery
- Advantages of Value added law
- 20-years customs duties exemption according to Free Zones Law

Abstract:

Tourism industry is the third largest industry in the world after oil and automotive industries. Due to combination of two high-income travel and medical industries, health tourism is one of the greatest tourism industries in the world. Having a history of traditional medicine, our country can achieve an acceptable position in this field. According to statistical information of the World Tourism Organization (UNWTO), by entering every seven foreign tourists in a country, one job opportunity is created, and this rate is one for every four people in health tourism.

An important criterion in choosing the treatment location is the space availability for the patient's companions in a hospital. By health tourism prosperity and creation of modern hospitals and hotel-hospitals, the potential of the country's health sector to present services for foreign patients can be used. By attracting health tourists and providing care services according to international standards, as well as hiring expert staff, investment in health sector will be profitable.

Iran has abundant capacities to attract health tourists including:

- Yazd and Tehran Infertility Treatment Centers
- Dental services, dialysis centers, heart, plastic, eye and orthopedic surgery centers in Mashhad and Tehran
- Hematopoietic stem cell transplantation and kidney and liver transplantation in Shiraz
- Herbal Medical Services in Hamedan

Health tourism sector in Iran has following potentials in terms of foreign demands:

- Abolishing visas with CIS countries and easy traveling
- Proximity to CIS countries for using Iran's medical care and hotel-hospitals
- Lower costs of medical services in Iran compared with CIS countries
- Having well-trained and proficient medical staff in Iran
- Common culture and language with the people of CIS countries
- High rate of business, commercial, and cultural delegation travels between Iran and CIS countries

Aras Free Zone located close to Aras River and Caucasian and Central Asian countries has a great influence on enhancing bilateral trades with neighboring countries especially Caucasian countries also existence of beautiful tourist attractions and Jolfa-Tabriz railway, as one of the most important railways in Iran that has a great influence on development of the country that connects Aras Free Zone with independent countries and the common wealth of independent states, Caucasian countries, Russia, Turkey, Black sea, Europe, Persian Gulf and Oman in the South. Moreover, Tabriz-Jolfa railway linking Jolfa, Noordooz and Khoda Afarin with Nakhjavan, Armenia and Azerbaijan.

**Hotel-Hospital Establishment Project with Aim
of CIS Countries' Market**

**Consultant:
Sepinud Shargh Institute**

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