

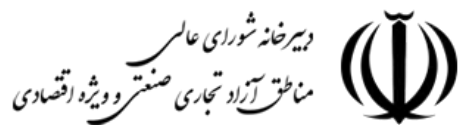


شناسنامه طرح:

عنوان پروژه: گزارش امکان سنجی مقدماتی احداث دهکده سلامت با مرکزیت
بیمارستان نیمه ساخته جنوب جزیره
محل پروژه: منطقه آزاد کیش
کارفرما: دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری صنعتی و ویژه اقتصادی
مجری طرح: موسسه مطالعات راهبردی سپینود شرق
تاریخ انتشار: بهار ۹۷
شماره طرح: ۳۰۲

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:

۸	فصل اول: مطالعات بازار
۸-۱-۱	مقدمه
۹-۲-۱	معرفی خدمات
۹-۲-۱-۱	هدف از اجرای طرح
۱۰-۲-۱	ویژگی‌های طرح:
۱۰-۳-۱	بررسی صنعت در سطح کلان اقتصادی
۱۲-۳-۱	محل اجرای طرح
۲۳-۴-۱	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 بیمارستان‌ها و تخت‌های بیمارستانی استان و محل اجرای طرح و کشور
۳۰-۶-۱-۲	بررسی تقاضای موردنیاز به تخت‌های بیمارستانی در جزیره کیش
۳۱-۶-۱-۳	بررسی وضعیت طرح‌های جدید و طرح‌های توسعه در دست اجرا
۳۱-۷-۱	پیش‌بینی تقاضا برای خدمات موردنظر
۳۴-۸-۱	برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح
۳۵	فصل دوم: مطالعات فنی
۳۵-۱-۲	هدف از اجرای طرح
۳۶-۲-۲	جانمایی خدمات موردنیاز طرح
۳۶-۳-۲	ظرفیت و برنامه کاری طرح
۳۷-۴-۲	درآمد حاصل از دهکده سلامت
۴۰-۵-۲	هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح
۴۱-۱-۵-۲	زمین
۴۲-۲-۵-۲	محوطه‌سازی
۴۲-۳-۵-۲	ساختمان‌سازی
۴۴-۴-۵-۲	تجهیزات موردنیاز
۴۵-۵-۵-۲	تأسیسات مکانیکال و الکتریکال
۴۷-۶-۵-۲	هزینه انشعابات
۴۷-۷-۵-۲	هزینه متفرقه و پیش‌بینی نشده
۴۷-۸-۵-۲	هزینه قبل بهره‌برداری
۴۸-۶-۲	سرمایه در گردش طرح
۴۸-۷-۲	هزینه‌های تولید طرح
۴۹-۱-۷-۲	مواد اولیه
۵۰-۲-۷-۲	مدیریت و منابع انسانی
۵۱-۳-۷-۲	هزینه آب، برق، سوخت و ارتباطات
۵۱-۴-۷-۲	تعمیر و نگهداری
۵۲-۵-۷-۲	هزینه استهلاک

۵۲	۶-۷-۲- هزینه بازاریابی و تبلیغات
۵۲	۷-۷-۲- هزینه متفرقه و پیش‌بینی نشده
۵۳	فصل سوم: تجزیه و تحلیل مالی
۵۳	۱-۳- مبانی
۵۳	۲-۳- خلاصه پیش‌بینی‌های مالی طرح
۵۴	۳-۳- جدول هزینه‌های طرح و نحوه تأمین آن‌ها
۵۴	۴-۳- شاخص‌های مالی طرح
۵۴	۱-۴-۳- ارزش فعلی خالص
۵۴	۲-۴-۳- نرخ بازگشت داخلی سرمایه‌گذاری IRR
۵۴	۳-۴-۳- تحلیل حساسیت IRR
۵۵	۴-۴-۳- دوره بازگشت سرمایه (pbp)
۵۶	۵-۴-۳- تحلیل نقطه سربه‌سر
۵۶	۶-۴-۳- ارزش افزوده طرح
۵۶	۵-۳- سرمایه ارزی موردنیاز
۵۷	۶-۳- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه موردنیاز
۵۷	۷-۳- تجزیه و تحلیل و ارائه جمع‌بندی و پیشنهاد نهایی
۵۸	شرح نتایج گزارش مالی طرح در قالب گزارش استاندارد توسط نرم‌افزار Comfar III

فهرست جداول

جدول ۱- رشد جمعیتی استان هرمزگان طی سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵	۲۱
جدول ۲- وضعیت تعداد مؤسسات درمانی فعال در محل اجرای طرح	۲۷
جدول ۳- کاربری تخت‌های موجود و فعال در محل اجرای طرح	۲۷
جدول ۴- نسبت جمعیتی در استان هرمزگان و شهرستان کیش	۲۸
جدول ۵- نسبت تخت‌های بیمارستانی در استان هرمزگان و کیش	۲۸
جدول ۶- نام مراکز درمانی جزیره کیش	۲۹
جدول ۷- سرانه تخت بیمارستانی در ایران و دنیا	۳۰
جدول ۸- تغییرات جمعیتی جزیره کیش	۳۰
جدول ۹- میزان تخت موردنیاز در کشور طی سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۵	۳۳
جدول ۱۰- برنامه زمان‌بندی طرح	۳۴
جدول ۱۱- خدمات مورد نیاز دهکده سلامت	۳۶
جدول ۱۲- درآمد طرح	۳۷
جدول ۱۳- درآمد بیمارستان	۳۷
جدول ۱۴- درآمد رستوران و کافی شاپ	۳۸
جدول ۱۵- درآمد حاصل از اجاره سوئیت‌ها	۳۸
جدول ۱۶- جزئیات برآورد درآمد سالانه حاصل از مرکز فیزیوتراپی	۳۹
جدول ۱۷- جزئیات برآورد درآمد سالانه حاصل از پلی کلینیک	۳۹
جدول ۱۸- جزئیات برآورد درآمد سالانه حاصل از مراکز اجاره‌ای	۳۹
جدول ۱۹- هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح	۴۰
جدول ۲۰- هزینه خرید زمین	۴۱
جدول ۲۱- هزینه محوطه‌سازی	۴۲
جدول ۲۲- هزینه ساختمان سازی	۴۳
جدول ۲۳- محاسبه میزان فضای موردنیاز برای بیمارستان	۴۳
جدول ۲۴- تجهیزات موردنیاز دهکده سلامت	۴۴
جدول ۲۵- هزینه تجهیزات بیمارستان	۴۴
جدول ۲۶- هزینه‌های تأسیسات طرح	۴۵
جدول ۲۷- هزینه‌های تأسیسات الکتریکال و مکانیکال	۴۶
جدول ۲۸- هزینه انشعابات	۴۷
جدول ۲۹- هزینه‌های قبل بهره‌برداری	۴۷
جدول ۳۰- هزینه‌های سرمایه در گردش طرح	۴۸
جدول ۳۱- هزینه‌های ثابت و متغیر بهره‌برداری طرح	۴۹
جدول ۳۲- برآورد مواد مصرفی	۴۹
جدول ۳۳- نیروی انسانی	۵۰
جدول ۳۴- هزینه‌های انرژی	۵۱
جدول ۳۵- هزینه تعمیر و نگهداری	۵۱
جدول ۳۶- هزینه‌های استهلاک	۵۲

جدول ۳۷- منابع و مخارج.....	۵۴
جدول ۳۸- حساسیت IRR.....	۵۵
جدول ۳۹- ارزش افزوده طرح.....	۵۶
جدول ۴۰- بازپرداخت تسهیلات مالی.....	۵۷

چکیده طرح:

گسترش صنعت گردشگری علاوه بر نقش و تأثیر آن در ایجاد، احیا و ارتقای تصویر ملی کشور، موجب ارتقای ابعاد وسیع اقتصادی از جمله ایجاد فرصت‌های شغلی، درآمدزایی، کاهش فقر و گسترش عدالت اجتماعی و رفاه در جامعه می‌شود. تحقیقات نشان می‌دهد که در سال‌های اخیر خاورمیانه بیشترین رشد را در زمینه گردشگری داشته است، لیکن جایگاه ایران در بازار بزرگ گردشگری جهانی کمتر از کشورهای استونی، قبرس، اروگوئه و حتی کشور کوچک مانند بحرین بوده و تنها در کمتر از یک درصد از بازار گردشگری جهان سهمیم است. در این میان یکی از بخش‌های مهم و سودآور این صنعت به حوزه گردشگری سلامت و به عبارتی گردشگری درمانی تعلق دارد.

بر اساس تحقیقات انجام گرفته هر گردشگر سلامت در ایران سه برابر گردشگران عادی ارز آوری دارد. به طور دقیق‌تر هزینه‌هایی که بیماران خارجی در ایران دارند تنها ۳۰٪ در بخش درمان و بقیه صرف اقامت و گردشگری می‌شود. با توجه به تعرفه‌های درمانی کشور و خدماتی که ارائه می‌گردد پیش بینی می‌شود که به طور میانگین به ازای هر بیماری که وارد کشور شود حداقل ۵ تا ۷ هزار دلار ارز آوری ایجاد گردد.

بیشترین آمار گردشگران سلامت در سه سال اخیر حدود ۸۰ هزار گردشگر خارجی است. بیشترین گردشگران سلامت از کشورهای جمهوری آذربایجان، جمهوری خودمختار نخجوان، شرق ترکیه و شمال عراق هستند که البته بیماران و گردشگران کشورهای جنوب خلیج فارس به صورت بالقوه می‌توانند به عنوان بخش دیگری از بازار هدف کشور ما قرار گیرند. در حال حاضر، منطقه آزاد کیش که به یکی از مهم‌ترین مناطق گردشگری، تجاری و دریایی در منطقه تبدیل شده است، از زیرساخت‌های مناسب حمل‌ونقل هوایی و دریایی برخوردار است و ویژگی‌هایی نظیر افزایش ظرفیت فرودگاه بین‌المللی در حال توسعه، تا ۸ میلیون مسافر، توسعه بندر و ترمینال مسافری مدرن، هتل‌ها، مراکز مسکونی و مکان‌های گردشگری مدرن، جاذبه‌ها و محصولات ارزشمند گردشگری دریایی، زیرساخت‌های سازگار با محیط‌زیست را فراهم کرده است. این منطقه با توجه به شرایط اقلیمی و طبیعی خود، دارا بودن اماکن و تاسیسات گردشگری، فرهنگی، تاریخی و... ظرفیت بالفعل توریست پذیری و بالقوه جذب توریست درمانی، می‌تواند با اتکاء به توانمندی‌های بالقوه و بالفعل خویش یکی از سرآمدترین مناطق کشور برای ایجاد گردشگری سلامت به شمار آید.

سرانه تخت‌های بیمارستانی در دنیا ۳,۵ تخت به ازای هر ۱۰۰۰ نفر، در کشورهای همسایه ۲,۵ تخت و در ایران ۱,۷ تخت می‌باشد. این در حالی است که سرانه تخت در استان هرمزگان حدود ۱,۲ و در کیش ۱,۶ تخت به ازای هر ۱۰۰۰ نفر می‌باشد. لذا سرانه تخت در استان هرمزگان و جزیره کیش از سرانه ایران و سرانه کشورهای همسایه کمتر می‌باشد. از طرفی استان هرمزگان ۱,۷ میلیون نفر و جزیره کیش حدود ۴۰ هزار نفر جمعیت دارند.

برای دستیابی به شاخص منطقه که حدود ۲,۵ تخت به ازای هر ۱۰۰۰ نفر می‌رسد نیاز است تا در ده سال آینده تعداد تخت بیمارستانی به کشور اضافه شود. با توجه به نرخ رشد جمعیتی حدود ۱,۲۴ درصد میزان تخت بیمارستانی موردنیاز کل کشور در سال ۱۴۰۵ حدود ۲۲۶,۰۲۲ تخت و در استان هرمزگان حدود ۵,۳۶۹ تخت و در جزیره کیش حدود

۱۱۳ تخت می‌باشد. این تعداد تخت میزان موردنیاز تخت بیمارستانی را تنها برای ساکنین منطقه و جزیره تأمین می‌کند؛ بنابراین میزان تخت موردنیازی که باید اضافه شود حدود ۴۹ تخت در ۱۴۰۸ می‌باشد. از طرفی تا سال ۱۴۰۵ تعداد ۶۴ تخت بیمارستانی موجود در جزیره کیش فرسوده شده و از رده خارج خواهد شد. لذا دهکده سلامت با مرکزیت بیمارستان ۲۰۰ تخت خوابی نیمه ساخته جنوب جزیره بوده در این طرح مورد بررسی قرار گرفته است.

هزینه سرمایه‌گذاری طرح حدود ۱,۹۲۴,۶۷۵ میلیون ریال می‌باشد که از این میزان حدود ۱,۶۸۳,۶۴۴ میلیون ریال دارایی‌های ثابت، معادل ۱۹,۴۶۷ میلیون ریال هزینه‌های قبل از بهره‌برداری ۱۹۸,۰۰۰ میلیون ریال سود دوران مشارکت و ۴۳,۰۳۱ میلیون ریال سرمایه در گردش می‌باشد. لذا نرخ بازده داخلی طرح از دیدگاه کل سرمایه‌گذاری (IRR) معادل ۲۲,۲۹٪ و دوره بازگشت سرمایه عادی ۵,۸۱ سال برآورد شده است. بر اساس مطالعات انجام شده سرمایه‌گذاری در پروژه احداث دهکده سلامت با مرکزیت بیمارستان نیمه ساخته در منطقه آزاد کیش از توجیه‌پذیری اقتصادی برخوردار خواهد بود. ضمن آنکه لازم به یادآوریست که مزیت‌ها و مشوق‌های متعدد ناشی از برقراری نظام حقوقی و قانونی مناطق آزاد از جمله معافیت‌های مالیاتی ۲۰ ساله و دائمی ارزش افزوده، مستثنی بودن واردات از مواد اولیه و تجهیزات از مقررات عمومی واردات و صادرات کشور، عدم نیاز به ویزای قبل از ورود به منطقه برای اتباع خارجی، تضمین سرمایه‌گذاری خارجی، عدم محدودیت در درصد مشارکت سرمایه‌گذاران خارجی، فضای کسب و کار مناسب‌تر و ... بطور حتم توجیه‌پذیری هرگونه فعالیتی را در این منطقه فزون‌تر خواهد کرد.

مشخصات طرح

مشخصات طرح	موضوع احداث	
	احداث دهکده سلامت با مرکزیت بیمارستان نیمه ساخته	ارائه خدمات سلامت
سرمایه‌گذاری	محل اجرای طرح	جزیره کیش
	سرمایه‌گذاری ثابت	۱,۶۶۴,۱۷۸ میلیون ریال
	هزینه‌های قبل از بهره‌برداری	۱۹,۴۶۷ میلیون ریال
	سرمایه در گردش	۴۳,۰۳۱ میلیون ریال
	سود دوران مشارکت	۱۹۸,۰۰۰ میلیون ریال
	جمع هزینه‌های طرح	۱,۹۲۴,۶۷۵ میلیون ریال
منابع تأمین مالی	آورده متقاضی	۱,۰۲۶,۶۷۵ میلیون ریال
	تسهیلات ریالی	۷۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
	سود دوران مشارکت	۱۹۸,۰۰۰ میلیون ریال
	نرخ سود تسهیلات	۱۸٪
	دوره بازپرداخت	۵ سال
نتایج مالی و اقتصادی	دوره مشارکت	۲۴ ماه
	ارزش فعلی خالص (NPV) با نرخ تنزیل ۱۸٪	۳۴۲,۹۳۲,۸۹ میلیون ریال
	نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاری (IRR)	۲۲,۲۹٪
	نرخ بازده سرمایه‌گذار (IRRE)	۲۴,۹۴٪
	دوره بازگشت سرمایه‌گذاری	۵,۸۱ سال برابر سال ۱۴۰۲
	سود خالص در سال مرجع	۳۴۵,۰۰۴,۳ میلیون ریال
	نسبت فروش در نقطه سربه‌سر با احتساب هزینه‌های مالی (در سال مرجع)	۵۱,۸۱٪
	میزان اشتغال‌زایی	۴۵۴ نفر

Summary Sheet:

Project Description	Project Title	Health Village Establishment
	Service	Health Services
	Location	Kish Free Zone
Investment	Fixed Investment Costs	1,664,178 Million Rials
	Pre-Production Expenditures	19,467 Million Rials
	Working Capital	43,031 Million Rials
	Construction Interest Expense	198,000 Million Rials
	Total Investment Costs	1,924,675 Million Rials
	Sources of Finance	Equity Shares
Long term Loan		700,000 Million Rials
Construction Interest Expense		198,000 Million Rials
Interest		18%
Period of repayment		5 Years
Construction period		24 Months
Business Results	Net Present Value of Total Capital Invested at 18%	342,932.89 Million Rials
	Internal Rate of Return on Investment (IRR)	22.29%
	Internal Rate of Return on Equity (IRRE)	24.94%
	Normal Payback	5.81 Years (2023)
	Net Profit at Reference year	345,004.3 Million Rials
	Break-even Ratio (%)	51.81%
	Labor	454 People

20-years tax exemption (in order to encourage investors for investment), customs duties exemption and commercial profits for importing goods produced in the zone from the other parts of Iran according to the Value Added Law, unrestricted foreign investment, capital full guarantee have made great potentials for investment in this region.

Hospital beds per capita is 3.5 beds per 1,000 people in the world. This number is 2.5 beds in neighboring countries and 1.7 beds in Iran. This is while the beds per capita is about 1.2 in Hormozgan province and 1.6 beds per 1,000 people in Kish. Therefore, hospital beds per capita in Hormozgan province and Kish Island is less than Iran and neighboring countries while Hormozgan Province has a population of 1.7 million people and Kish Island has a population of about 40 thousand people.

To reach the regional index of about 2.5 beds per 1,000 people, it will be necessary to add 77,987 hospital beds in the next ten years.

According to the 1.24-per-cent growth rate of the population, 226,022 hospital beds are required for the whole country, 5369 beds for Hormozgan province and 113 beds for Kish Island. This number of hospital beds only provides the requirements of residents of the area and the island; therefore, the number of required beds to be added by 1408 is about 49 beds.

On the other hand, 64 hospital beds in Kish Island will be outworn and eliminated by the year 1405. Therefore, the health village with a central hospital of 200 beds in this plan has been investigated.

Location of the project is centered on a 200-bed half-built hospital in the South of Kish Island, so the number of beds for the hospital in the health village is selected as 200.

Abstract:

Expansion of tourism industry, in addition to promoting national identity, leads to broader economic dimensions including job creation, income generation, poverty reduction and spread of social justice and welfare in society.

Researches show that in the past few years, the Middle East has had the most growth in tourism, but Iran's position in the global tourist market is lower than Estonia, Cyprus, Uruguay and even a small country like Bahrain, and Iran only possesses less than 1% of the world's tourism market.

According to studies, each health tourist imports 3 times more money to the country than other tourists. More precisely, the costs incurred by foreign patients in Iran are only 30% in the treatment sector, and the rest are spent on accommodation and entertainment. Regarding the country's tariffs and services, it is expected that each patient, in average, imports at least 5000 to 7000 dollars to the country.

Currently, Kish Free Zone, which has become one of the most important tourist, commercial and maritime areas in the region benefits from sufficient transportation infrastructure (Air and sea transportation) by increasing the capacity of international airport to 8 million passengers, Modern port passenger and terminal development, Hotels, Modern tourism, Residential centers, Modern tourist attractions, Marine tourism, Environmentally friendly infrastructure.

Considering its natural and climatic conditions, its location, tourism, cultural, historical and other facilities, and tourism potentials can be advantages of the region, based on its potential and actual capabilities to create health tourism.

To name Health villages in Iran, we can refer to the health village located in the 17th district of Tehran, as well as Malekabad Health Village in Mashhad which is under construction.

The highest number of health tourists in the last three years was about 80,000 foreign tourists most of whom were from Azerbaijan, Nakhichevan Autonomous Republic, eastern Turkey and northern Iraq.

Considering the natural and climatic conditions, cultural, historical and tourist centers, the actual and potential capacity of tourist attraction, experienced and efficient workforce and the presence of educated people interested in growth and excellence, Kish Free Zone can be considered one of the most promising areas of the country for creating health tourism, relying on its potential and actual capabilities.

Therefore, Kish is considered as a tourist destination with the presence of well-appointed doctors alongside the beautiful nature and significant monuments. Kish Free Zone with 1.5 million domestic and foreign tourists and about 40 thousand residents has a great potential for construction of a health village.

**Construction of a Health Village
Centered on a half-built Hospital
in the South of Kish Free Zone**

**Consultant:
Sepinud Shargh Institute**

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