

جمهوری اسلامی ایران

سازمان سرمایه گذاری و کمک های اقتصادی و فنی ایران

"خلاصه پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

نام طرح: ایجاد بخش های دیالیز بیمارستانی

Sector:Services

subsector:treatment

isic code:3311512703

صاحب طرح:

دانشگاه علوم پزشکی کرمانشاه

مشاور تهیه طرح:

دانشگاه رازی

آدرس طرح:

بیمارستان های سطح استان

تاریخ تهیه P.F.S:

1403/08/01

مدیریت پایگاه ملی فرصت های سرمایه گذاری ایران

شرکت مهندسی شهریک

[shahrig.comwww](http://shahrig.comwww).



## فهرست مطالب

| عنوان  | صفحه |
|--|------|
| چکیده طرح :.....                             | 3    |
| استان : .....                                | 9    |
| شهرستان : .....                              | 10   |
| موقعیت پروژه : .....                         | 11   |
| دسترسی به زیرساختها:.....                    | 11   |
| مشخصات فنی طرح : .....                       | 12   |
| محصول : .....                                | 12   |
| نیازهای طرح : .....                          | 13   |
| مواد اولیه و قطعات واسطه :.....              | 14   |
| مدیریت و منابع انسانی :.....                 | 15   |
| مالکیت و مجوزهای قانونی : .....              | 15   |
| مالکیت زمین : .....                          | 15   |
| مالکیت معنوی و امتیازها:.....                | 15   |
| مجوزهای قانونی: .....                        | 16   |
| بررسی بازار و رقابت:.....                    | 17   |
| معرفی بازار هدف : .....                      | 17   |
| کلیات مخاطرات .....                          | 17   |
| اثرگذاری نیروهای رقابتی در حاشیه سود .....   | 20   |
| برنامه عملیاتی و زمان بندی اجرای طرح : ..... | 22   |
| برنامه مالی پروژه :.....                     | 23   |
| برآورد هزینه ها:.....                        | 23   |
| برآورد درآمدها:.....                         | 26   |
| تحلیل هزینه-فایده .....                      | 28   |
| محاسبه برخی نسبت های مالی: .....             | 28   |
| انجام آنالیز حساسیت پروژه: .....             | 29   |
| مدت زمان بهرهبرداری پروژه:.....              | 30   |
| جمع بندی : .....                             | 31   |

استراتژیک.....31

32 ..... برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه

32..... نیازهای سرمایه ای، روش تامین و تضامین :

32 ..... سرمایه ارزی مورد نیاز :

33 ..... نحوه مشارکت و تامین سرمایه مورد نیاز:

33 ..... زمان بازگشت سرمایه:

33..... مشوقها، ویژگیها و مزایای طرح :

34 ..... بوم مدل کسب و کار:

34 ..... خلاصه مدیریتی:

## PROJECT PROFILE - SUMMARY SHEET

| Project Introduction   |
|--|
| <b>1- Project title:</b> Establishment of hospital dialysis units  |
| <b>2- Sector:</b> Health and treatment<br><b>Sub Sector:</b> Establishing a hospital dialysis department, providing hemodialysis services  |
| <b>3- Products / Services:</b> A dialysis center is a treatment center that is established to provide dialysis and surgery services to patients with kidney problems. Kidneys are responsible for preventing the accumulation of excess water and substances in the body. When the kidneys are damaged and cannot do their work for any reason, waste materials and salt accumulate in the blood and poison the body. At this time, dialysis should be done. Dialysis or blood purification is a type of medical treatment by which blood waste products are taken directly from the blood of patients with kidney failure and directed out of the body. Dialysis is an operation that replaces many of the normal duties and responsibilities of the kidneys. Kidneys are two organs located on both sides behind the abdominal cavity. Dialysis allows people to live a good and useful life even though their kidneys are no longer working well. The services that can be provided in this medical center are evaluation and examination, imaging, dialysis and health care. |
| <b>4- location (address):</b><br>Kermanshah Province, Imam Reza Hospital and Imam Khomeini Hospital  |
| <b>5- Project description:</b><br>This project is designed based on the capacity of 60,000 patients per year, and after obtaining the necessary permits, it will start construction and obtain an operating license, and then it will start operating. to cover his expenses and earn annual income. According to the existing standards for the establishment of hospital dialysis units, a total of 1800 square meters of infrastructure is required to set up hospital dialysis units with a capacity of 60,000 patients per year. The ceiling considered for the implementation of this plan is 2000 square meters of land. For this complex, a power supply and transformer have been selected, which will be provided from the electricity of Imam Reza and Imam Khomeini hospitals. Also, the concession of water from the mentioned hospitals has been considered for the complex. Plumbing of parts of the dialysis department of hospitals will be done by a qualified contractor.   |
| <b>6- Annual production capacity:</b> Capacity of 60 thousand patients per year  |

## Project Status

7- Local / internal raw material access : yes

8- Sale :

- Anticipated local market :50%

- Anticipated export market :50%

9 – Project total time (from start of activities to start of commercial operation in years) :

The implementation of the project until its operation is planned for 18 months.

10- Project status :

- Feasibility study available? Yes
- Required land provided? No
- Legal permissions (establishment license, foreign currency quota, environment, etc) taken? No
- Partnership agreement concluding with local /foreign investor? No
- Financing agreement concluding? No
- Agreement with local /foreign contractor(s) concluding? No
- Infrastructural utilities (electricity water supply, telecommunication, fuel, road, etc) procured? yes
- List of know- how, machinery, equipment, as well as seller /builder companies defined yes
- Purchases agreement machinery, equipment and know-how concluded? No

## Financial Table

11- Financial structure :

| Descriptions     | Local Currency Required |        |                            | Foreign Currency Required<br>Million Euro | Total Million Euro |
|------------------|-------------------------|--------|----------------------------|---|--------------------|
|                  | Million Rials           | Rate   | Equivalent in Million Euro |   |                    |
| Fix Capital      | 149307                  | 700000 | 0.21                       |   | 0.21               |
| Current Capital  | 1658970                 | 700000 | 2.36                       |   | 2.36               |
| Total Investment | 1808277                 | 700000 | 2.58                       |   | 2.58               |

- Value of foreign equipment / machinery .....0..... Million Euro
- Value of local equipment / machinery .....1.081..... Million Euro
- Value of foreign technical know-how.....0..... Million Euro
- Value of local technical know-how.....0..... Million Euro
- Net present value (NPV): .....2.71..... Million Euro
- Internal Rate of Return (IRR): .... 38.34.... %
- Payback Period .....39..... month

- Capital Rate of Return: ...20..... %

### General Information

12 - Project type : Establishment ☐

Expansion and completion ☒

#### 13- Company Profile

- Name (Legal/Natural persons): 1. Dr. Yosef Mohamadifar 2. Dr. Nader Naderi

- Company's current activities: Razi University

- Address: Razi University, Taq-e Bostan, Kermanshah, Iran.

- Tel: +988334277605-6

Fax: +988334277605-6

E-mail: [info@razi.ac.ir](mailto:info@razi.ac.ir)

Web Site: <https://en.razi.ac.ir>

- Company's legal structure :

Government ☒

Non-Governmental ☐

Public non-governmental ☐

| معرفی پروژه  |  |
|--|--|
| <b>1- عنوان طرح:</b> ایجاد بخش‌های دیالیز بیمارستانی   |  |
| <b>2- بخش:</b> بهداشت و درمان  | <b>زیر بخش:</b> ایجاد بخش دیالیز بیمارستانی، ارائه خدمات همودیالیز |
| <b>3- خدمات/تولیدات:</b>   |  |
| <p>مرکز دیالیز یک مرکز درمانی است که برای ارائه خدمات دیالیز و جراحی به بیماران با مشکلات کلیوی تشکیل شده است. کلیه‌ها وظیفه جلوگیری از تجمع آب و مواد اضافی در بدن را دارند. هنگامی که کلیه‌ها آسیب ببینند و به هر دلیل نتوانند کار خود را انجام دهند، مواد زاید و نمک در خون جمع شده و باعث مسموم شدن بدن می‌شود. در این هنگام باید دیالیز انجام شود. دیالیز یا پالایش خون نوعی درمان پزشکی است که به وسیله آن مواد زائد خون مستقیماً از خون بیمارانی که نارسایی کلیه دارند گرفته شده و به بیرون از بدن هدایت می‌شود. دیالیز عملیاتی است که جایگزینی برای بسیاری از وظایف و مسئولیت‌های طبیعی کلیه‌ها می‌باشد. کلیه‌ها دو عضوی هستند که در هر دو طرف پشت حفره شکم قرار گرفته‌اند. دیالیز به افراد این امکان را می‌دهد، با اینکه دیگر کلیه‌هایشان به خوبی کار نمی‌کند، بتوانند زندگی خوب و مفیدی را بگذرانند. خدمات قابل ارائه در این مرکز درمانی انجام ارزیابی و معاینه، تصویربرداری، دیالیز و مراقبت‌های سلامت می‌باشد.</p> |  |
| <b>4- محل اجرای طرح:</b>   |  |
| استان کرمانشاه، بیمارستان امام رضا و بیمارستان امام خمینی  |  |
| <b>5- شرح پروژه (زمین، ساختمان، تاسیسات زیربنایی و...):</b>  |  |
| <p>این پروژه بر اساس ظرفیت 60 هزار بیمار در سال طراحی شده که پس از اخذ مجوزهای لازم شروع به ساخت و دریافت پروانه بهره‌برداری خواهد نمود و سپس شروع به فعالیت می‌نماید لذا از محل درآمد سالانه خود که شامل ارائه خدمات درمانی بوده قادر است هزینه‌های خود را پوشش داده و درآمد سالانه کسب نماید. مطابق استانداردهای موجود ایجاد بخش‌های دیالیز بیمارستانی برای راه‌اندازی بخش‌های دیالیز بیمارستانی با ظرفیت 60 هزار بیمار در سال در مجموع 1800 متر مربع زیر بنا مورد نیاز است. سقف در نظر گرفته شده برای اجرای این طرح 2000 مترمربع زمین است. برای این مجموعه امتیاز و ترانس با توان مورد نظر قرار داده شده است، که از برق بیمارستان‌های امام رضا و امام خمینی تهیه خواهد شد. همچنین امتیاز آب از بیمارستان‌های مذکور برای مجموعه در نظر گرفته شده است. لوله‌کشی قسمت‌های بخش دیالیز بیمارستان‌ها به وسیله پیمانکارمورد صلاحیت انجام خواهد شد.</p>   |  |
| <b>6- ظرفیت تولید سالانه:</b>  |  |
| ظرفیت 60 هزار بیمار در سال   |  |

| وضعیت پروژه   |
|---|
| <b>7- دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل:</b> بله |
| <b>8- فروش:</b>   |

- بازار داخلی پیش بینی شده: 50 (درصد)

- بازار خارجی پیش بینی شده: 50 (درصد)

**9 - کل زمان مورد نیاز برای احداث پروژه:** اجرای مراحل طرح تا بهره‌برداری از آن به مدت 18 ماه برنامه‌ریزی شده است.

#### 10 - وضعیت طرح: (بلی / خیر)

- امکان سنجی طرح در دسترس است؟ بلی

- زمین مورد نیاز تهیه شده است؟ خیر

- مجوزهای قانونی (جواز ساخت، سهمیه ارزی، محیط زیست و غیره) اخذ شده است؟ خیر

- قرارداد مشارکت با شریک داخلی یا خارجی منعقد شده است؟ خیر

- قرارداد تأمین مالی پروژه منعقد شده است؟ خیر

- با پیمانکار داخلی یا خارجی قراردادی منعقد شده است؟ خیر

- تسهیلات زیربنایی (برق رسانی، آب رسانی، مخابرات، سوخت، جاده و غیره) فراهم شده است؟ بلی

- فهرستی از دانش فنی، تجهیزات و همچنین شرکت‌های فروشنده یا سازنده محصول مشخص شده است؟ بلی

- قرارداد خرید تجهیزات و دانش فنی منعقد شده است؟ خیر

### ساختار مالی

#### 11- ساختار مالی:

| کل مبلغ<br>به<br>میلیون یورو | پول خارجی<br>مورد نیاز<br>(م.یورو) | پول داخلی مورد نیاز |                      |             | شرح             |
|------------------------------|------------------------------------|---------------------|----------------------|-------------|-----------------|
|                              |                                    | معادل به م.یورو     | نرخ برابری<br>(ریال) | میلیون ریال |                 |
| 0.21                         |                                    | 0.21                | 700000               | 149307      | سرمایه ثابت     |
| 2.36                         |                                    | 2.36                | 700000               | 1658970     | سرمایه در گردش  |
| 2.58                         |                                    | 2.58                | 700000               | 1808277     | کل سرمایه‌گذاری |

- ارزش ماشین آلات و تجهیزات خارجی: - میلیون یورو

- ارزش ماشین آلات و تجهیزات داخلی: 1.081 میلیون یورو

- ارزش دانش فنی و تخصصی خارجی: - میلیون یورو

- ارزش دانش فنی و تخصصی داخلی: - میلیون یورو

- خالص ارزش فعلی: 2.71 میلیون یورو

- نرخ بازگشت داخلی: 38.34 درصد

- دوره بازگشت سرمایه: 39 ماه

- حداقل نرخ سود مورد انتظار: 20 درصد



اطلاعات عمومی

12- ساختار مالی:

نوع پروژه: ☐ تأسیس ☒ تکمیل و توسعه

13- مشخصات سازمان:

نام و نام خانوادگی: 1. دکتر یوسف محمدی فر 2. دکتر نادر نادری

نام سازمان: دانشگاه رازی

آدرس: استان کرمانشاه، کرمانشاه، بلوار زکریای رازی، دانشگاه رازی گروه مدیریت و کارآفرینی

شماره تماس: 09124462642

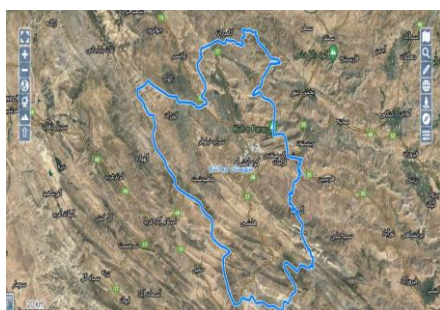
ایمیل: [yosefmohamadifar@gmail.com](mailto:yosefmohamadifar@gmail.com) سایت: <https://razi.ac.ir/>

ساختار حقوقی سازمان: ☒ دولتی ☐ غیردولتی ☐ عمومی غیردولتی

موقعیت طرح:

## استان:

(نقشه موقعیت استان در کشور)



استان کرمانشاه با وسعت 25009 کیلومتر مربع به مرکزیت شهر کرمانشاه به عنوان هفدهمین استان کشور از نظر وسعت در میانه ضلع غربی کشور بین مدار جغرافیایی ۳۳ درجه و ۴۰ دقیقه تا ۳۵ درجه و ۱۸ دقیقه عرض شمالی از خط استوا و ۴۵ درجه و ۲۴ دقیقه تا ۴۸ درجه و ۷ دقیقه طول شرقی نصف النهار گرینویچ قرار گرفته و از شمال به استان کردستان، از جنوب به استان های لرستان و ایلام، از شرق به استان همدان و از غرب با 371 کیلومتر مرز مشترک با کشور عراق همسایه است. ارتفاع متوسط آن از سطح دریاهای آزاد در حدود ۱۲۰۰ متر می باشد. استان کرمانشاه 1/5 درصد مساحت کشور را در بر می گیرد. بنابر تقسیمات کشوری کنونی، استان کرمانشاه شامل ۱۴ شهرستان، ۳۱ شهر، ۸۶ دهستان و ۲۷۹۳ آبادی دارای سکنه می باشد. بر اساس آخرین آمارگیری نفوس و مسکن مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۵ جمعیت استان کرمانشاه ۱'۹۵۲'۴۳۴ نفر بوده است که در مساحت ۲۵۰۰۹ کیلومتر مربع با تراکم جمعیت 78 کیلومتر مربع پراکنش دارند و پرجمعیت ترین شهر آن، کرمانشاه به عنوان مرکز استان با جمعیت ۹۴۶'۶۵۱ نفر است. استان کرمانشاه از نظر شاخص طول کل راه ها (بدون راه روستایی) در رده 11، از نظر شاخص طول بزرگراه و آزادراه به ازاء هر 1۰۰۰ کیلومتر راه، در رده 1۷ و از لحاظ طول راه های اصلی در رده 18 کشور قرار دارد. بیشترین سهم از راه های استان به تبعیت از بیشترین سهم از مساحت استان به شهرستان کرمانشاه تعلق گرفته است.

استان کرمانشاه با داشتن شبکه ای گسترده از راه های بین شهری و یا روستایی می تواند که در تبدیل بخش زیادی از محور ها به بزرگراه اکنون در قالب طرح های توسعه راه ها اقدام نماید. استان کرمانشاه به دلیل داشتن ۶ بازارچه و مرز رسمی (خسروی، پرویزخان، سومار، شوشمی، شیخ صله و تپله کوه) و همچنین قابلیت های گردشگری می تواند نقش بیش تری در ارزآوری و درآمدزایی برای کشور داشته باشد و یکی از راهکارهای تحقق این مهم توسعه راه ها و ناوگان حمل و نقل است. اکنون فرودگاه بین المللی کرمانشاه از نظر

تعداد پرواز جزو فرودگاه‌های مطرح و برتر کشور محسوب می‌شود و طرح راه‌آهن قرار است به مرز بین‌المللی خسروی و کشور عراق متصل شود.

در ایران، تعداد بیماران دیالیزی حدود ۴۰ تا ۵۰ هزار نفر برآورد می‌شود. از این تعداد، تقریباً ۹۵ درصد تحت درمان همودیالیز و بقیه دیالیز صفاقی هستند. پیش‌بینی می‌شود که تا سال ۱۴۰۷، تعداد بیماران مبتلا به نارسایی کلیه دو برابر شود. در حال حاضر، در کشور حدود ۵۴۰ مرکز همودیالیز فعال وجود دارد که ۸۲ درصد آن‌ها دولتی هستند.

### شهرستان:

وجود مراکز درمانی متعدد با امکان ارائه خدمات به کلیه رشته‌های تخصصی و اکثر رشته‌های فوق تخصصی و برخوردار از امکانات مناسب، امروز استان کرمانشاه را به قطب خدمات درمانی در منطقه غرب کشور تبدیل نموده است. از طرفی موقعیت ویژه استان و همجواری با کشور عراق به ویژه اقلیم کردستان عراق فرصت مناسبی را در زمینه توسعه خدمات توریسم درمانی فراهم نموده و این استان همواره میزبان موارد متعددی از بیماران خارج از کشور می‌باشد. بر کسی پوشیده نیست که توسعه خدمات درمانی متناسب با سطح انتظارات این دسته از بیماران و فراهم نمودن زمینه حضور آن‌ها و همراهان در استان علاوه بر بخش درمان می‌تواند در توسعه و رونق سایر بخش‌های خدماتی از جمله گردشگری، حمل و نقل، تجارت و بازرگانی و ... تاثیرگذار باشد. اما در خصوص بیماران دیالیزی و با توجه به شرایط دریافت خدمات همودیالیز که نیازمند آن است بیماران دیالیزی در هر هفته حدود سه مرتبه و هر بار حدود ۴ ساعت تحت درمان با دستگاه همودیالیز باشد امکان دسترسی به بازاری غیر از بیماران هر شهرستان وجود ندارد. در استان کرمانشاه، ۶۱۶ بیمار دیالیزی تحت درمان قرار دارند. تعداد دستگاه‌های دیالیز موجود در این استان به ۱۸۹ دستگاه رسیده است اما برخی دستگاه‌ها به دلیل فرسودگی نیاز به تعمیر دارند.

(نقشه موقعیت شهرستان در استان)



## موقعیت پروژه :

(نقشه موقعیت پروژه)



با توجه به بررسی‌های صورت گرفته در فاز اول مطالعات، پتانسیل اجرای طرح با در نظر گرفتن عواملی همچون امکانات زیربنایی، نیروی انسانی، دسترسی بیماران به بخش مربوطه و ... بیمارستان امام رضا و بیمارستان امام خمینی کرمانشاه مستعد جهت اجرای طرح می‌باشند. بیمارستان امام رضا یا بیمارستان 515 تختخوابی، بیمارستانی در شهر کرمانشاه می‌باشد که تحت پوشش دانشگاه علوم پزشکی کرمانشاه اداره شده و بزرگ‌ترین و مجهزترین مرکز آموزشی-درمانی منطقه غرب ایران به شمار می‌آید. ساختمان بیمارستان امام رضا در 11 طبقه با بیش از 60 هزارمترمربع زیربنا در شمال شهر کرمانشاه و در دامنه کوه‌های شمالی این شهر ساخته شده است. بیمارستان امام خمینی نیز بیمارستانی در شهر کرمانشاه واقع در خیابان جمهوری اسلامی بوده که تحت پوشش دانشگاه علوم پزشکی کرمانشاه اداره می‌شود. این بیمارستان یک بیمارستان 220 تختخوابه با 200 تخت فعال است. مساحت کل این مرکز درمانی 2700 مترمربع و مساحت زیربنای آن 1200 مترمربع می‌باشد.

## دسترسی به زیرساخت‌ها:

با توجه امکان تعیین محل دقیقی برای اجرای طرح، در خصوص زیرساخت‌های برق و گاز طرح بررسی‌های زیر بعمل آمده است.

| ردیف | زیرساخت مورد نیاز | فاصله تا محل پروژه | محل تأمین زیرساخت   |
|------|-------------------|--------------------|---------------------|
| 1    | آب                | 0                  | بیمارستان‌های مذکور |
| 2    | برق               | 0                  | بیمارستان‌های مذکور |
| 3    | گاز               | 0                  | بیمارستان‌های مذکور |
| 4    | مخابرات           | 0                  | بیمارستان‌های مذکور |

(تصویر محصول یا نمونه مشابه)



## مشخصات فنی طرح :

### محصول :

مرکز دیالیز یک مرکز درمانی است که برای ارائه خدمات دیالیز و جراحی به بیماران با مشکلات کلیوی تشکیل شده است. کلیه‌ها وظیفه جلوگیری از تجمع آب و مواد اضافی در بدن را دارند. هنگامی که کلیه‌ها آسیب ببینند و به هر دلیل نتوانند کار خود را انجام دهند، مواد زائد و نمک در خون جمع شده و باعث مسموم شدن بدن می‌شود. در این هنگام باید دیالیز انجام شود. دیالیز یا پالایش خون نوعی درمان پزشکی است که به وسیله آن مواد زائد خون مستقیماً از خون بیمارانی که نارسایی کلیه دارند گرفته شده و به بیرون از بدن هدایت می‌شود. دیالیز عملیاتی است که جایگزینی برای بسیاری از وظایف و مسئولیت‌های طبیعی کلیه‌ها می‌باشد. کلیه‌ها عضوی است که در هر دو طرف پشت حفره شکم قرار گرفته‌اند. دیالیز به افراد این امکان را می‌دهد، با اینکه دیگر کلیه‌هایشان به خوبی کار نمی‌کند، بتوانند زندگی خوب و مفیدی را بگذرانند. خدمات قابل ارائه در این مرکز درمانی انجام ارزیابی و معاینه، تصویربرداری، دیالیز و مراقبت‌های سلامت می‌باشد.

خدمات دیالیز دارای انواع مختلفی می‌باشد که عبارتند از:

- 1- همودیالیز:** خون بیمار از طریق کاتتر به دستگاه دیالیز منتقل و تصفیه می‌شود. این خدمت معمولاً در مراکز دیالیز انجام می‌شود و نیاز به جلسات منظم دارد.
- 2- دیالیز صفاقی:** از غشای پریتونئوم (پوشش داخلی شکم) به عنوان فیلتر استفاده می‌کند. می‌تواند در خانه انجام شود و معمولاً روزانه یا شب‌ها انجام می‌گیرد اما ممکن است عوارضی مثل عفونت محل کاتتر و افزایش وزن بروز پیدا کند.
- 3- خدمات تخصصی جانبی شامل:**  
**مشاوره تخصصی پزشک:** بیماران دیالیزی نیازمند بررسی‌های منظم تخصصی و همچنین مراقبت‌های ویژه در شرایط خاص می‌باشند.

**مشاوره تغذیه:** رژیم غذایی مناسب برای جبران پروتئین و کنترل الکترولیت‌ها مورد نیاز می باشد.

**آموزش بیمار:** آموزش نحوه مراقبت از کاتتر و مدیریت عوارض و آموزش های لازم در شرایط بروز عفونت یا شرایط ویژه همواره مورد نیاز می باشد. **پشتیبانی روانی:** کمک به بیماران برای مقابله با استرس‌های ناشی از بیماری. بسیار ضروری است بویژه آنکه اغلب بیماران از مشکلات جانبی دیگری نیز آسیب می بینند.

**نیازهای طرح:**

#### فضا و زیرساخت های مورد نیاز:

این پروژه بر اساس ظرفیت مجموع ۶۰ هزار بیمار خدمت (ارائه یک مرتبه خدمت دیالیز برای یک نفر) که معادل حدود ۳۰ تا ۴۰ تخت دیالیز یا ایجاد ظرفیت ارائه خدمات برای حدود ۴۰۰ بیمار طراحی و تدوین شده است که بر اساس آمار شیوع و بروز بیماران نیازمند دریافت خدمات دیالیز تا سال ۱۴۰۷ برآورد شده است که پس از اخذ مجوزهای لازم شروع به ساخت و دریافت پروانه بهره‌برداری خواهد نمود و سپس شروع به فعالیت می‌نماید لذا از محل درآمد سالانه خود که شامل ارائه خدمات درمانی بوده قادر است هزینه‌های خود را پوشش داده و درآمد سالانه کسب نماید. مطابق استانداردهای موجود ایجاد بخش‌های دیالیز بیمارستانی برای راه‌اندازی بخش های دیالیز بیمارستانی با ظرفیت ۶۰ هزار بیمار خدمت در سال در مجموع ۱۸۰۰ متر مربع زیر بنا مورد نیاز است. سقف در نظر گرفته شده برای اجرای این طرح ۲۰۰۰ مترمربع زمین است. برای این مجموعه امتیاز و ترانس با توان مورد نظر قرار داده شده است، که از برق بیمارستان‌های امام رضا و امام خمینی تهیه خواهد شد. همچنین امتیاز آب از بیمارستان‌های مذکور برای مجموعه در نظر گرفته شده است. لوله‌کشی قسمت‌های بخش دیالیز بیمارستان‌ها به وسیله پیمانکار مورد صلاحیت انجام خواهد شد.

| ردیف | شرح/نام مستخداثات | توضیحات                 | سرمایه گذاری مورد نیاز طرح |                                       | جمع هزینه (میلیون ریال) |
|------|-------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
|      |                   |                         | مقدار/مترائز مورد نیاز     | قیمت واحد خرید/ ساخت (به میلیون ریال) |                         |
| 1    | زمین              | بیمارستان های سطح استان | 2000                       | 350                                   | 700000                  |
| 2    | عملیات محوطه سازی | به شرح محاسبات          | 200                        | 38                                    | 7600                    |
| 3    | ساخت و ساز        | بخش دیالیز              | 1800                       | 103                                   | 185400                  |
|      |                   | جمع                     | -                          | -                                     | 893000                  |



### تجهیزات و ماشین آلات :

صافی دیالیز Low Flux

صافی دیالیز High Flux

دستگاه همودیالیز Classic 4008S

دستگاه همودیالیز 5008

ست همودیالیز

تخت بیمارستانی سه شکن

| ردیف | عنوان دستگاه             | تعداد | قیمت واحد (میلیون ریال) | مجموع هزینه ها (میلیون ریال) |
|------|--------------------------|-------|-------------------------|------------------------------|
| 1    | تمام تجهیزات ارائه خدمات | 1     | 756700                  | 756700                       |
|      | مجموع خط تولید           | -     | -                       | 756700                       |

### مواد اولیه و قطعات واسطه :

کنسانتره پودری بی کربنات (سوبگ و بی بگ)

کنسانتره پودری بی کربنات (سوکارت)

ست سوزن فیستولا

محلول دیالیز (محلول غلیظ اسیدی)

مواد شوینده وضد عفونی کننده

مواد اولیه رستوران

| ردیف | نام مواد اولیه    | مصرف سالیانه پس از تکمیل (بیمار خدمت) | هزینه واحد (میلیون ریال) | هزینه کل (میلیون ریال) |
|------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| 1    | مجموعه مواد اولیه | 60000                                 | 3                        | 180000                 |
|      | ضایعات            |                                       | معادل سه درصد            |                        |
|      | جمع               |                                       |                          | 185400                 |

## مدیریت و منابع انسانی :

| ردیف | عنوان شغل   | تعداد حوزه کاری | حقوق ماهیانه (میلیون ریال) | مجموع حقوق پرسنل در یک ماه (میلیون ریال) | حقوق سالانه (میلیون ریال) |
|------|-------------|-----------------|----------------------------|--|---------------------------|
| 1    | مدیرعامل    | 1               | ۵۰۰                        | ۶۸۳                                      | ۸۲۰۰                      |
| 2    | مدیر اجرایی | 1               | ۳۶۰                        | ۴۹۲                                      | ۵۹۰۴                      |
| 3    | مدیر داخلی  | 1               | ۲۵۰                        | ۳۴۲                                      | ۴۱۰۰                      |
| 5    | پرستار      | 12              | ۲۴۰                        | ۳۹۳۶                                     | ۴۷۲۳۲                     |
| 6    | کمک پرستار  | 28              | ۱۸۰                        | ۶۸۸۸                                     | ۸۲۶۵۶                     |
| 7    | خدمات       | 12              | ۱۲۵                        | ۲۰۵۰                                     | ۲۴۶۰۰                     |
|      | مجموع       | 55              | ۱۶۵۵                       | ۱۴۳۹۱                                    | ۱۷۲۶۹۲                    |

## مالکیت و مجوزهای قانونی :

### مالکیت زمین :

بر اساس ماده 4 آئین نامه اجرایی بندهای "خ" و "ن" تبصره (14) قانون بودجه سال 1386 کل کشور وزارت مسکن و شهرسازی موظف است زمین مورد نیاز برای احداث بیمارستان توسط بخش غیردولتی را در کلیه شهرها به جز شهرهای مراکز استان که امکان واگذاری وجود داشته باشد به صورت رایگان در اختیار آنها قرار دهد.

در صورت بروز اختلاف درخصوص عدم امکان واگذاری زمین مطابق نظر استانداری مربوط عمل خواهد شد.

تبصره 1- در شهرهای مراکز استانهای مناطق محروم که توسط دفتر امور مناطق محروم نهاد ریاست جمهوری اعلام می گردند می توان از تسهیلات این ماده استفاده نمود.

تبصره 2- محل احداث و مقدار زمین مورد نیاز متناسب با ظرفیت بیمارستان باید به تایید وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی برسد.

### مالکیت معنوی و امتیازها:

بر اساس ماده 6 آئین نامه اجرایی بندهای "خ" و "ن" تبصره (14) قانون بودجه سال 1386 کل کشور وزارت بهداشت ، درمان و آموزش پزشکی با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران نسبت به تعیین بانک عامل اقدام نموده و اعتبار منظور شده در بند (چ) تبصره (14) قانون بودجه سال 1386 کل کشور (جهت پرداخت بخشی از سود تسهیلات بانکی به سازندگان بیمارستانها) در اختیار بانک مزبور قرار می گیرد تا براساس تفاهم نامه منعقد شده بین وزارت مزبور و بانک عامل مورد اقدام قرار گیرد.



همچنین بر اساس ماده 7 آئین نامه اجرایی بندهای "خ" و "ن" تبصره (14) قانون بودجه سال 1386 کل کشور در اجرای مفاد بند "ج" ماده (145) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و موضوع بند "ح" تبصره (145) قانون بودجه سال 1386 کل کشور، سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور موظف است هنگام مبادله موافقت نامه با وزارتخانه های بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و مسکن و شهرسازی حسب مورد تا پانزده درصد (15٪) از اعتبارات طرح های تملک دارایی سرمایه ای احداث بیمارستان از فصل بهداشت و درمان را برای کمک به احداث کنندگان بیمارستان توسط بخش غیردولتی منظور نماید.

### مجوزهای قانونی:

سرمایه گذاران باید پس از ثبت شرکت تجاری برای بخش بیمارستانی، اساسنامه شرکت، آگهی ثبت شرکت در روزنامه رسمی، آگهی آخرین تغییرات شرکت و لیست سرمایه گذاران و سهامداران را به معاونت درمان تحویل دهند. پس از بررسی مدارک توسط کارشناسان معاونت درمان و بازرسی آنها از مکان پروژه، جواز تاسیس یا موافقت اصولی ایجاد بخش بیمارستانی صادر می گردد. سرمایه گذاران پس از اخذ موافقت اصولی احداث بیمارستان موظفند، حداکثر ظرف مدت 6 ماه، عملیات ساختمانی احداث بخش بیمارستانی را آغاز کنند و هر چند وقت یکبار، گزارش پیشرفت پروژه را به اطلاع معاونت درمان برسانند. سرمایه گذاران باید در حین عملیات ساختمانی، مدارک مربوط به ملک (سند مالکیت یا اجاره نامه ملک) را تحویل معاونت درمان دهند. سپس باید نقشه های معماری، مکانیک و سازه بیمارستان به تاییدیه مدیریت منابع فیزیکی اداره بهداشت برسد. اخذ تاییدیه ایمنی و حفاظت کار نیز از وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی برای بخش های بیمارستانی الزامی است. در این مرحله باید سایر استعلامات چون استعلام محیط زیست، آتش نشانی و تاییدیه بهداشت محیط توسط مؤسسين اخذ گردد. مؤسسين موظفند، لیست پرسنل و مسئولین فنی بخش بیمارستانی و لیست تجهیزات پزشکی را نیز به معاونت درمان تحویل دهند. در نهایت پس از تایید مدارک و اتمام پروسه، پروانه بهره برداری صادر می گردد.

بطور مشخص احداث بخش دیالیز نیازمند دریافت مجوزهای قانونی ضروری و غیر ضروری زیر می باشد:

1- موافقت اصولی (ضروری): از معاونت درمان دانشگاه علوم پزشکی مربوطه، که پس از تأیید صلاحیت مؤسسين صادر می شود.

2- پروانه بهره برداری (ضروری): این پروانه پس از تأسیس و تجهیز مرکز، و ارائه مدارک لازم مانند تأیید ساخت و تجهیز ساختمان، لیست تجهیزات و معرفی پرسنل فنی صادر می شود.

3- طرح توجیهی (غیر ضروری): شامل جزئیات فنی، مالی و اقتصادی پروژه برای جذب تسهیلات بانکی و اخذ مجوزها

4- تاییدیه محل ارائه خدمات با مدارک مالکیت یا اجاره (ضروری): ارائه سند مالکیت یا اجاره نامه معتبر به مدت حداقل ۵ سال

5- قرارداد با مراکز آزمایشگاهی و آمبولانس (ضروری): برای ارائه خدمات جانبی

### بررسی بازار و رقابت:

با توجه به آمار شیوع و بروز بیماران دیالیزی و نرخ رشد آن که پیش بینی می کند تا سال 1407 تعداد بیماران 2 برابر گردد از یک سو و نرخ رشد خدمات دیالیز در بخش دولتی که پیش بینی می گردد کمتر از نرخ رشد بیماری باشد از سوی دیگر وجود خدمات دیالیز در بخش خصوصی توجیه می گردد. ارائه خدمات دیالیز در استان کرمانشاه در حال حاضر تنها در بخش دولتی ارائه می گردد و ماهیت خدمات بگونه ای است که خدمات به محدوده جغرافیایی هر شهرستان محدود می گردد و بنابراین تنها رقبای محلی می بایستی ارزیابی گردند. در نتیجه با اضافه شدن خدمات بخش خصوصی تنها خدمات بخش دولتی که در حال حاضر وجود دارد بعنوان رقیب با سطح رقابت بسیار کم قابل ارزیابی می باشد. در اینجا موضوع قیمت در رقابت حائز بیشترین اهمیت می باشد بگونه ای که خدمات بخش دولتی بطور کامل تحت پوشش بیمه قرار گرفته و برای بیماران هزینه ای در بر ندارد و چنانچه بخش خصوصی نتواند با قیمت مناسب به ارائه خدمات بپردازد، احتمال عدم موفقیت در بازار بسیار پررنگ می گردد.

### معرفی بازار هدف:

محدوده جغرافیایی بازار هدف تنها شهرستان کرمانشاه (محل استقرار طرح) می باشد و شامل بیماران دیالیزی نیازمند دریافت خدمات همودیالیز و خدمات جانبی آن می باشد. بیمارانی که به دلایل مختلف تمایل یا امکان دریافت خدمات دیالیز از بخش دولتی را ندارند و یا متقاضی دریافت خدمات با کیفیت تر می باشند، بعنوان مشتریان هدف شناسایی می گردد. به نظر می رسد با توجه به افزایش نرخ رشد بیماران دیالیزی و محدودیت ارائه خدمات در بخش دولتی تا سال 1407 حدود 25 درصد بیماران دیالیزی ناچار به استفاده از خدمات بخش خصوصی گردند. این در شرایطی می باشد که ظرفیت های بخش دولتی توسعه نیافته و یا فرسوده نگردد.

### کلیات مخاطرات

ریسک حاصل ضرب احتمال وقوع یک حادثه در نتایج آن برای یک دوره زمانی معین است. هر نوع فعالیتی در فرایند اجرا با احتمال وقوع مخاطراتی روبرو است که حاصل آن می تواند از تحقق خواسته مورد انتظار یا بخشی از آن، جلوگیری کند. در زیر برخی از مخاطرات طرح ایجاد بخش های دیالیز بیمارستانی مورد بررسی قرار گرفته است و برخی استراتژی های مقابله مطرح می شود. به طور خلاصه در خصوص استراتژی

مواجهه با مخاطرات این طرح می‌توان گفت که برخی از ریسک‌ها که بسیار کوچک و پراکنده هستند و احتمال وقوع بسیار کمی دارند و یا قابل انتقال نیستند، حفظ خواهند شد؛ در خصوص برخی از ریسک‌ها از استراتژی 'پرهیز و دوری' استفاده شده؛ برخی از ریسک‌ها حذف شده یا کاهش می‌یابند و بخشی از ریسک‌ها نیز منتقل خواهند شد.

ریسک مالی طرح: ریسک مالی یکی از بارزترین ریسک‌های پیش روی پروژه است. در این راستا مطالعه و محاسبات مربوطه به طرح ایجاد بخش های دیالیز بیمارستانی نشان‌دهنده این واقعیت است که برای دستیابی به نقطه سر به سر می‌بایست مبلغ 326,340.16 میلیون ریال کالا یا خدمت به فروش برسد. این میزان 27.20 درصد از کل فروش در ظرفیت اسمی است. از نظر این شاخص ریسک این طرح در حد خیلی کم ارزیابی می‌شود؛ هرچند که در تحلیل عدد فوق می‌بایست به این نکته توجه کرد که برآورد بهره‌برداری از ظرفیت اسمی مجموعه نیز در سال اول، دوم و سوم نیز به ترتیب 70 و 90 و 100 درصد است که با در نظر گرفتن این اعداد می‌بایست به تحلیل دقیق‌تر سطح این ریسک پرداخت. مشخصاً برای سه سال اول پروژه، حاشیه ایمنی به ترتیب 42.8 و 62.8 و 72.8 درصد است که نشان دهنده سطح ریسک متوسط برای سال اول، سطح ریسک خیلی کم برای سال دوم، سطح ریسک خیلی کم برای سال سوم است. از سویی تحلیل حساسیت سود خالص به دلیل تغییرات فروش نیز حائز توجه است. محاسبات نشان‌دهنده این واقعیت است که اهرم مرکب برای سال‌های اول، دوم و سوم به ترتیب 1.63 و 1.29 و 1.22 است که نشان می‌دهد به ازای کاهش 10 درصدی در فروش های برآورد شده؛ سود خالص در سال اول 16.31 درصد؛ سال دوم 12.89 درصد؛ سال سوم 12.18 درصد؛ کاهش می‌یابد که خود می‌تواند نشان‌دهنده سطح ریسک پروژه می‌باشد. تحلیل هم‌زمان این شاخص با شاخص حاشیه ایمنی طرح، می‌تواند داده‌های مفیدتری را در اختیار قرار دهد.

دوره بازگشت سرمایه این طرح 39 ماه است. تحلیل مستقل سطح ریسک این شاخص نیز نشان‌دهنده آن است که این طرح دارای ریسک متوسط است. از سویی بررسی وضعیت فروش اعتباری شرکت نیز که مؤید ریسک وصول مطالبات است نشان‌دهنده آن است که این طرح با ریسک متوسط مواجه است از نظر ریسک قیمت‌گذاری نیز با عنایت به ماهیت محصولات مدنظر، ریسک قیمت‌گذاری محصولات/خدمات تولیدی این کسب‌وکار ارزیابی می‌شود.

ریسک عدم تکمیل پروژه: از حیث منبع تأمین سرمایه نیز محاسبات نشان داده است که برای این پروژه مجموعاً مبلغ 1,977,774 میلیون ریال سرمایه مورد نیاز است که 100.0 درصد آن توسط سرمایه‌گذار و 0.0 درصد توسط بانک تأمین خواهد شد. داده این بخش نشان‌دهنده آن است که سطح ریسک تکمیل پروژه به دلیل احتمال عدم امکان دریافت تسهیلات مالی، فقدان اعتبار، فرآیند پیچیده بانکی و سایر

عوامل خیلی کم است. هرچند که نباید از ریسک‌های مربوط به ساخت از قبیل تملک زمین، تأخیر در ساخت ساختمان، خرید ماشین‌آلات و سایر حوادث غیرمترقبه مرتبط، غافل بود.

ریسک مرتبط با سرمایه انسانی: با توجه به اینکه در این پروژه مجموعاً 55 نفر مشغول به کار خواهند شد لذا در این بخش نیز شاهد ریسک بالقوه خواهیم بود. برای کاهش ریسک، ضمن ارائه آموزش‌های کاربردی و بیمه تأمین اجتماعی، پوشش‌های مناسب بیمه حوادث، بیمه مسئولیت کارفرما و ... اخذ خواهد شد. از سوی دیگر مجموعه ممکن است با ریسک‌های دیگری در حوزه‌های مختلف نیروی انسانی (مانند: استخدام، انگیزش، ترک مشاغل و ...) مواجه شود که سعی می‌شود با اعمال اصول مدیریت سرمایه انسانی در جذب، نگهداری و توسعه مهارت‌ها با آن‌ها مواجهه منطقی و علمی داشته باشد.

ریسک تهدیدکننده دارایی‌های ثابت: برای بهره‌برداری از این طرح، مبلغ 1,808,277 میلیون ریال سرمایه‌گذاری در دارایی‌های ثابت (ساختمان، ماشین‌آلات، تجهیزات و ...) صورت می‌پذیرد؛ بنابراین این دارایی‌ها در معرض ریسک‌های متعددی قرار دارند. برای مدیریت این ریسک علاوه بر تمهیدات متعدد درونی برای کاهش و حذف آن، نسبت به اخذ پوشش مناسب بیمه‌ای از قبیل سرقت، آتش‌سوزی، شکست ماشین‌آلات و ... اقدام لازم صورت می‌پذیرد.

ریسک تهدید دارایی‌های جاری: مجموعاً مبلغ 169,497 میلیون ریال سرمایه‌گذاری در دارایی‌های ثابت (ساختمان، ماشین‌آلات، تجهیزات و ...) صورت می‌پذیرد؛ بنابراین این دارایی‌ها در معرض ریسک‌های متعددی قرار دارند. برای مدیریت این ریسک علاوه بر تمهیدات متعدد درونی برای کاهش و حذف آن، نسبت به اخذ پوشش مناسب بیمه‌ای از قبیل سرقت، آتش‌سوزی، شکست ماشین‌آلات و ... اقدام لازم صورت می‌پذیرد.

ریسک عملیاتی طرح: یکی از ریسک‌هایی که ممکن است طرح ایجاد بخش‌های دیالیز بیمارستانی را با چالش مواجه کند ریسک عملیات است. ریسک مربوط به رویه‌های کاری و اداری، ریسک عملیاتی نامیده می‌شود. چنین ریسکی شامل چالش در انتخاب و بهره‌برداری از فناوری، سیستم‌های اطلاعاتی منسوخ‌شده، زنجیره تأمین ضعیف، نگهداری نامناسب، مشکلات مربوط به مدیریت سرمایه انسانی و هماهنگی درونی و ... است. این مشکلات باعث می‌شود که سود بالقوه کسب‌وکار به مخاطره افتاده و سوابق ضعیفی از شرکت در ذهن مخاطبان ایجاد شود. اشتباهات مدیریتی، فقدان تجربه و دانش کافی در حوزه کسب‌وکار، کمبود اطلاعات، مشکل در پردازش داده‌ها و غیره، همگی می‌توانند سرمنشأ ریسک‌های عملیاتی تلقی شوند. برای مواجهه با آن، مجموعه قصد دارد با شناسایی دائمی منشأ ریسک‌ها، برنامه‌های کنترلی مناسبی را به اجرا درآورد.

ریسک استراتژیک: یکی دیگر از ریسک‌های بالقوه برای طرح ایجاد بخش‌های دیالیز بیمارستانی ریسک استراتژیک است. این کسب‌وکار برای دستیابی به اهداف خود با ایجاد استراتژی‌های خاص که در این طرح

بخشی از آن مطرح شد قصد دارد به فعالیت بپردازد. خطرات استراتژیک زمانی رخ می‌دهد که استراتژی‌ها یا مدل‌های کسب‌وکار مجموعه به‌درستی پاسخگوی نیازهای بازار و رشد آن نیست. در این مورد استراتژی‌های مذکور ممکن است ارزش خود را از دست بدهند. استراتژی مواجهه با این پدیده در این مجموعه 'انعطاف استراتژیک' است. مجموعه با حاکم کردن عقلانیت قصد دارد تا در مواقع ضروری نسبت به بازنگری در مدل کسب‌وکار، مدل درآمدی و سایر استراتژی‌های تولید و بازاریابی خود اقدام نماید.

سایر ریسک‌ها: ریسک‌های دیگری مانند ریسک بازار، ریسک‌های اقتصادی، ریسک‌های سیاسی - حقوقی و ... این مجموعه را تهدید می‌کند که برنامه شناسایی و مواجهه و کنترل مناسب برای مواجهه با آن در ساختار مدیریتی شرکت در نظر گرفته شده است.

### اثرگذاری نیروهای رقابتی در حاشیه سود

نیروهای رقابتی از اهمیت زیادی در بررسی حاشیه سود صنعت برخوردارند و میزان جذابیت آن را مشخص می‌کنند. قدرت این نیروها می‌بایست در تدوین طرح‌های کسب‌وکار مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار گیرند. در زیر وضعیت نیروهای رقابتی طرح ایجاد بخش‌های دیالیز بیمارستانی به تفکیک پنج نیروی رقابتی مورد بررسی قرار گرفته است.

تهدید تازه‌واردان (دیوارهای ورود): داده‌های طرح ایجاد بخش‌های دیالیز بیمارستانی نشان دهنده این واقعیت است که تهدید تازه‌واردان برای این کسب‌وکار متوسط است. نمره به دست آمده برای این تهدید زیاد است؛ لذا می‌توان پیش‌بینی کرد که این مجموعه به تدریج با چالش‌هایی از طرف این تازه‌واردان مواجه شده و حاشیه سود آن به خطر افتد چراکه با افزایش تعداد بازیگران، رقابت میان آن‌ها جدی‌تر می‌شود و اقدام‌های رقابتی در نهایت بخشی از حاشیه سود را از بین می‌برند. اقدام‌های رقابتی که تازه‌واردان دنبال می‌کنند شامل ارائه تخفیف به مشتریان؛ اجرای کمپین‌های تبلیغاتی، افزایش کیفیت و ... است. در این خصوص برنامه جامعی برای مواجهه با شرایط نوظهور در نظر گرفته شده و مجموعه سعی خواهد کرد به سرعت جایگاه رقابتی خود را تثبیت کند. نمره به دست آمده برای این تهدید 637.5 از هزار (1000) است و در بین متغیرهای مورد بررسی؛ نبود وابستگی جدی فروش موفق به موقعیت مکانی خاص؛ نبود فناوری انحصاری در تولید و محدود بودن مهارت و تحریرات شرکت‌های موجود مهم‌ترین عواملی هستند که زمینه تشدید این تهدید را فراهم کرده‌اند.

قدرت رقابتی رقبا موجود: رقابت بین کسب‌وکارهای فعال در بازار، مهم‌ترین عامل تعیین‌کننده سطح کلی سودآوری و تعیین جذابیت در یک صنعت است. در برخی از حوزه‌های کسب‌وکار، فعالین به‌صورت تهاجمی رقابت می‌کنند. در برخی مواقع حتی قیمت‌ها را به زیر سطح قیمت تمام‌شده کاهش داده و کل صنعت را دچار ضرر می‌کنند. البته ممکن است رقابت صرفاً بر قیمت متمرکز نباشد و رقبا بر تبلیغات،

نوآوری و سایر ابعاد غیر قیمتی تمرکز کنند. شدت رقابت بین کسب و کارهای موجود، به تنوع و تعدد رقیبان و واکنش‌های احتمالی به رفتارهای رقابتی یکدیگر وابسته است. بررسی شاخص‌های این حوزه برای طرح ایجاد بخش‌های دیالیز بیمارستانی نشان‌دهنده این واقعیت است که این طرح دارای رقبای بالفعلی است که در بازار در حال فعالیت بوده و کالاهای مشابه را تولید می‌کنند. این رقبا قوی‌ترین نیروی تشکیل‌دهنده ساختار رقابت در یک صنعت و حوزه کسب و کار هستند. کنش و واکنش آن‌ها برای جذب مشتریان؛ جذب نیروهای متخصص؛ دسترسی به مواد اولیه؛ مالکیت شبکه توزیع و... قواعد رفتاری خاصی را ایجاد می‌کند که شناخت قدرت فعلی آن‌ها و برآوردی از وضعیت آینده را ضروری می‌سازد. داده‌های طرح ایجاد بخش‌های دیالیز بیمارستانی نشان‌دهنده این واقعیت است که این کسب و کار با نمره متوسطی مواجه است. نمره به دست آمده برای این تهدید 522.5 از هزار (1000) است و در بین متغیرهای مورد بررسی؛ تعداد زیاد شرکت‌های رقیب؛ کم بودن هزینه‌های تغییر (هزینه‌های انتقال) و وفاداری محدود به برندهای موجود از شدت بیشتری برخوردار هستند

بررسی قدرت چانه‌زنی مشتریان (خریداران): منظور از قدرت چانه زنی خریداران آن است که آیا خریداران می‌توانند کسب و کارهای فعال در صنعت را تحت فشار بگذارند تا سود خود را کاهش داده و محصولی بهتر یا ارزان‌تر را در اختیار مشتریان قرار دهند. با بررسی شاخص "قدرت چانه‌زنی مشتریان" در طرح ایجاد بخش‌های دیالیز بیمارستانی این مسئله مشخص شد که قدرت چانه‌زنی خریداران این صنعت در تحمیل خواسته‌ها و شرایط خود بر کسب و کارهای فعال در این حوزه متوسط است. نمره به دست آمده برای این تهدید 580 از هزار (1000) است و در بین متغیرهای مورد بررسی با اهمیت بودن خرید مشتریان؛ با اهمیت بودن خرید در سبد خرید مشتریان و تکرار خرید مشتریان از کسب و کارها مهم‌ترین عواملی هستند که زمینه تشدید این تهدید را فراهم کرده و خواهند کرد.

بررسی قدرت چانه‌زنی تأمین‌کنندگان: تأمین‌کننده‌ها، تمام شرکت‌ها، سازمان‌ها، صنایع و کسب و کارهایی هستند که مواد اولیه، امکانات و تجهیزات موردنیاز برای تولید و عرضه‌ی محصول را در اختیار این کسب و کار قرار می‌دهند. تأمین‌کنندگان می‌توانند از طریق افزایش قیمت‌ها یا کاهش کیفیت ورودی‌ها، قدرت چانه‌زنی خود را بر فعالان حاضر در صنعت اعمال نمایند. بررسی شاخص قدرت چانه‌زنی تأمین‌کنندگان در طرح ایجاد بخش‌های دیالیز بیمارستانی نشان‌دهنده این واقعیت است که قدرت چانه زنی تأمین‌کنندگان این کسب و کار متوسط است. نمره به دست آمده برای این تهدید 542.5 از هزار (1000) است و در بین متغیرهای مورد بررسی؛ تعدد تأمین‌کنندگان؛ عدم وجود مواد اولیه جایگزین و انحصار در تأمین مهم‌ترین عواملی هستند که زمینه تشدید این تهدید را فراهم کرده‌اند.

تهدید کالا و خدمات جایگزین: از دیگر عوامل مهم تأثیرگذار بر تعیین سطح جذابیت صنعت؛ تهدید کالا یا خدمات جایگزین است. محصول جایگزین، محصولی است که منفعت آن شبیه محصول فعلی باشد (منظور

محصولات رقبا نیست). میزان تمایل خریداران به خرید محصول جدید و قیمتی که مایل هستند برای یک محصول پرداخت کنند تا حدی به موجود بودن محصولات جایگزین بستگی دارد. عدم حضور جایگزین‌های نزدیک برای یک محصول، به این معنا است که رقابت در بازار محصولات مشابه چندان زیاد نیست و مصرف‌کنندگان نسبتاً به قیمت حساسیت زیادی ندارند و وجود جایگزین‌های نزدیک باعث می‌شود که مشتریان در واکنش به افزایش قیمت محصول به محصولات جایگزین روی بیاورند. بررسی شاخص تهدید کالا و خدمات جایگزین در طرح نشان دهنده این واقعیت است که قدرت چانه‌زنی مشتریان این کسب‌وکار خیلی کم است. نمره به دست آمده برای این تهدید 100 از هزار (1000) است و در بین متغیرهای مورد بررسی؛ وجود محصول جایگزین؛ نزدیک شدن منحنی عمر محصول به سمت افول و شرایط مناسب‌تر کالاهای جانشین مهم‌ترین عواملی هستند که زمینه تشدید این تهدید را فراهم کرده‌اند.

پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون:      دارد      ندارد      ☒

این طرح ایجادیه بوده و به منظور پوشش نیازهای کشور و همچنین بیماران در سایر کشورها به خدمات درمانی تعریف شده است. مراحل اجرای این پروژه تاکنون پیشرفتی نداشته است.

#### برنامه عملیاتی و زمان بندی اجرای طرح:

اجرای مراحل طرح تا بهره‌برداری از آن به مدت 18 ماه برنامه‌ریزی شده است.

جدول زمان بندی اجرای طرح

| طرح ایجاد مرکز دیالیز بیمارستانی | مطالعه طرح | ماه 1 | ماه 2 | ماه 3 | ماه 4 | ماه 5 | ماه 6 | ماه 7 | ماه 8 | ماه 9 | ماه 10 | ماه 11 | ماه 12 | ماه 13 | ماه 14 | ماه 15 | ماه 16 | ماه 17 | ماه 18 |
|----------------------------------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                                  | مطالعه طرح |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|                                  | اخذ مجوز   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|                                  | ساخت       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|                                  | تجهیز      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|                                  | آموزش      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|                                  | بهره       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |         |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | بررداری |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------|--|

## برنامه مالی پروژه :

### برآورد هزینه ها:

به طور کلی سرمایه گذاری طرح با توجه به مراحل اجرا و بهره برداری به دو صورت سرمایه گذاری ثابت و سرمایه در گردش اولیه است و سرمایه لازم در دوران قبل از بهره برداری و ایجاد طرح از طریق سرمایه ثابت و سرمایه لازم در دوران بهره برداری از طریق سرمایه در گردش تامین می شود. سرمایه گذاری ثابت طرح شامل هزینه های سرمایه گذاری در زمین، محوطه سازی و ساختمان، ماشین آلات و تجهیزات، تأسیسات، تجهیزات اداری و مخارج پیش از تولید است. این نوع از هزینه ها در ابتدای طرح و قبل از بهره برداری صورت گرفته و در طول عمر طرح با توجه به عمر مفید آن ها مستهلک می شوند. سرمایه در گردش شامل سرمایه مورد نیاز در دوران بهره برداری از طرح است. سرمایه در گردش یک واحد تولیدی عبارت است از مجموعه امکانات، موجودی ها و کار در جریان تکمیل و نیز نقدینگی جهت به کارگیری و بهره برداری از سرمایه گذاری ثابت به منظور حفظ، تداوم و استمرار عملیات مورد نیاز است. تعیین مبنای میزان موجودی ها، کار در جریان ساخت و مطالبات بستگی به شرایط فرآیندهای تأمین، تولید و فروش و محیط کسب و کار دارد. در این بخش ارزیابی و برآورد سرمایه گذاری مورد نیاز انجام طرح (بر مبنای قیمت سال پایه) برآورد و محاسبه شده است. برآورد هزینه ها برای طرح خدمات دیالیز بیمارستانی در جدول زیر ذکر شده است:

### برآورد هزینه ها

| ردیف | موضوع                              | هزینه (میلیون ریال) |
|------|------------------------------------|---------------------|
| 1    | سرمایه گذاری ثابت                  | 1658970             |
| 2    | هزینه های عملیاتی (سرمایه در گردش) | 149307              |
| 3    | جمع                                | 1808277             |

### برآورد سرمایه گذاری ثابت (هزینه های سرمایه ای)

| ردیف | عنوان                | کل سرمایه گذاری (میلیون ریال) | درصد از کل | ملاحظات |
|------|----------------------|-------------------------------|------------|---------|
| 1    | زمین                 | 700000                        | 0.42       |         |
| 2    | محوطه سازی           | 7600                          | 0.00       |         |
| 3    | ساختمان سازی         | 185400                        | 0.11       |         |
| 4    | ماشین آلات و تجهیزات | 756700                        | 0.46       |         |



|   |                                    |         |      |   |
|---|------------------------------------|---------|------|---|
| 5 | تاسیسات و تجهیزات عمومی            | 0       | 0.00 |   |
| 6 | وسایل حمل و نقل                    | 0       | 0.00 |   |
| 7 | لوازم دفتری و سایر (پیش بینی نشده) | 9270    | 0.01 | براساس پیش فرض های تعریف شده، درصدی از سرمایه گذاری ساختمان |
| 8 | دارایی نامشهود                     | 0       | 0.00 |   |
| 9 | جمع                                | 1658970 | 1    |   |

• هزینه لوازم دفتری به صورت 2 درصد کل سرمایه گذاری ساختمان محاسبه شده است.

#### جمع بندی هزینه ها و تحلیل هزینه های ثابت و متغیر

| شرح                           | هزینه کل           |     | هزینه ثابت         |     | هزینه متغیر        |     |
|-------------------------------|--------------------|-----|--------------------|-----|--------------------|-----|
|                               | مبلغ (میلیون ریال) | سهم | مبلغ (میلیون ریال) | سهم | مبلغ (میلیون ریال) | سهم |
| هزینه مواد اولیه و بسته بندی  | 185,400.00         | .30 | 0.00               | .00 | 185,400.00         | .00 |
| هزینه حقوق و دستمزد           | 172,692.00         | .28 | 69,076.80          | .40 | 103,615.20         | .60 |
| هزینه انرژی (آب و برق و سوخت) | 30720              | .05 | 6,144.00           | .20 | 24,576.00          | .80 |
| تعمیر و نگهداری               | 35,055.00          | .06 | 7,011.00           | .20 | 28,044.00          | .80 |
| هزینه تسهیلات مالی            | 0.00               | .00 | 0.00               | .00 | 0.00               | .00 |
| بیمه                          | 16,589.70          | .03 | 15,760.22          | .95 | 829.49             | .05 |
| هزینه استهلاک                 | 94,188.98          | .15 | 94,188.98          | .00 | 0.00               | .00 |
| هزینه اداری و فروش            | 53,464.57          | .09 | 10,692.91          | .20 | 42,771.65          | .80 |
| هزینه پیش بینی نشده           | 29,405.51          | .05 | 14,702.76          | .50 | 14,702.76          | .50 |
| جمع                           | 617,515.76         | 1   | 217,576.67         | .35 | 399,939.10         | .65 |

|                             |      |                                     |        |
|-----------------------------|------|-------------------------------------|--------|
| درصد تولید در نقطه سر به سر | ۰.۲۷ | مبلغ تولید برای دستیابی به سر به سر | ۳۳۴۰۰۰ |
|-----------------------------|------|-------------------------------------|--------|

- هزینه مواد اولیه به صورت 100 درصد جز هزینه متغیر محاسبه شده است
- هزینه حقوق و دستمزد به صورت 40 درصد جز هزینه ثابت و 60 درصد جز هزینه های متغیر محاسبه شده است

- هزینه انرژی به صورت 20 درصد هزینه ثابت و 80 درصد جز هزینه های متغیر محاسبه شده است
- هزینه تعمیر و نگهداری به صورت 20 درصد هزینه ثابت و 80 درصد جز هزینه های متغیر محاسبه شده است
- هزینه بیمه (معادل 1٪ ارزش کل سرمایه گذاری) به صورت 95 درصد هزینه ثابت و 5 درصد جز هزینه های متغیر محاسبه شده است
- هزینه استهلاک به صورت 100 درصد جز هزینه ثابت محاسبه شده است (میزان استهلاک ساختمان 2٪، ماشین آلات و تجهیزات 4٪، تاسیسات 10٪، وسایل حمل و نقل 20٪ و لوازم دفتری 10٪ در نظر گرفته شده است)
- هزینه اداری و فروش (معادل 20٪ کل هزینه ها) به صورت 20 درصد تولیدی و 80 درصد جز هزینه های غیرتولیدی محاسبه شده است
- هزینه پیش بینی نشده (معادل 20٪ کل هزینه ها) به صورت 50 درصد هزینه ثابت و 50 درصد جز هزینه های متغیر محاسبه شده است.

### اقدام عمده در تعیین سرمایه در گردش عبارتند از:

- مواد اولیه (داخلی و خارجی): به منظور جلوگیری از وقفه در جریان تولید با توجه به نوع صنعت، میزان تولید، منبع و نحوه تأمین مواد، فاصله زمانی لازم از مرحله سفارش تا مرحله دریافت مواد، زمان تحویل و حمل آن، میزان مواد اولیه، کمکی و بسته بندی مورد نیاز به عنوان یکی از اقلام سرمایه در گردش و مدت زمان ذخیره آن برای یک دوره، تعیین می گردد. در طرح حاضر دوره پوشش موجودی مواد معادل 15 روز در نظر گرفته شده است.

- کالای ساخته شده و در جریان ساخت: با در نظر گرفتن مراحل و روش تولید، مدت زمان لازم برای ساخت کالا و نگهداری آن در انبار بررسی شده و هزینه های مربوط به آن به عنوان سرمایه در گردش منظور می شود. در طرح حاضر دوره پوشش برای کالای در جریان ساخت و کالای ساخته شده 15 روز لحاظ شده است.

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

- تنخواه گردان جهت پرداخت هزینه های جاری شرکت مدت زمانی به عنوان موجودی نقدی یا تنخواه گردان در محاسبه سرمایه در گردش براساس هزینه های تولید (بدون در نظر گرفتن هزینه های تولید مواد اولیه و استهلاک) منظور می شود. در طرح حاضر معادل 1 ماه در نظر گرفته شده است.

برآورد سرمایه در گردش (هزینه های تولیدی)

| عنوان      | 1403  | 1404  | 1405  | 1406  | 1407  | 1408  | 1409  | 1410  | 1411  | 1412  |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| مواد اولیه | 6     | 8     | 9     | 9     | 9     | 9     | 9     | 9     | 9     | 9     |
|            | ,489. | ,343. | ,270. | ,270. | ,270. | ,270. | ,270. | ,270. | ,270. | ,270. |
|            | 00    | 00    | 00    | 00    | 00    | 00    | 00    | 00    | 00    | 00    |
| حقوق پرسنل | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     |
|            | 0,073 | 2,951 | 4,391 | 4,391 | 4,391 | 4,391 | 4,391 | 4,391 | 4,391 | 4,391 |
|            | .70   | .90   | .00   | .00   | .00   | .00   | .00   | .00   | .00   | .00   |

|       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                   |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------------|
| 7     | 7     | 7     | 7     | 7     | 7     | 7     | 7     | 6     | 5     | تنخواہ - سایر     |
| ,680. | ,680. | ,680. | ,680. | ,680. | ,680. | ,680. | ,680. | ,912. | ,376. |                   |
| 00    | 00    | 00    | 00    | 00    | 00    | 00    | 00    | 00    | 00    |                   |
| 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | مطالبات           |
| 80,00 | 80,00 | 80,00 | 80,00 | 80,00 | 80,00 | 80,00 | 80,00 | 62,00 | 26,00 |                   |
| 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  |                   |
| 7     | 6     | 5     | 5     | 4     | 4     | 3     | 3     | 2     | 2     | موجودی            |
| 7,584 | 8,089 | 9,832 | 2,653 | 6,410 | 0,981 | 6,260 | 1,970 | 6,138 | 1,558 | کالای ساخته شده   |
| .56   | .52   | .97   | .36   | .21   | .40   | .68   | .28   | .91   | .14   |                   |
| 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 1     | جمع               |
| 88,92 | 79,43 | 71,17 | 63,99 | 57,75 | 52,32 | 47,60 | 43,31 | 16,34 | 69,49 |                   |
| 5.56  | 0.52  | 3.97  | 4.36  | 1.21  | 2.40  | 1.68  | 1.28  | 5.81  | 6.84  |                   |
| 9     | 8     | 7     | 6     | 5     | 4     | 4     | 2     | 4     | 1     | افزایش یا         |
| ,495. | ,256. | ,179. | ,243. | ,428. | ,720. | ,290. | 6,965 | 6,848 | 69,49 | کاهش در سرمایہ در |
| 04    | 55    | 61    | 14    | 82    | 71    | 41    | .47   | .97   | 6.84  | گردش              |

## برآورد درآمدها:

### درآمدهای پروژه

| ردیف | نام محصول          | میزان تولید پس از تکمیل<br>(بیمار خدمت) | قیمت (میلیون<br>ریال) | درآمد کل (میلیون<br>ریال) |
|------|--------------------|---|-----------------------|---------------------------|
| 1    | ارائه خدمات دیالیز | 60000                                   | 20                    | 1200000                   |
|      | جمع                |   |                       | 1200000                   |

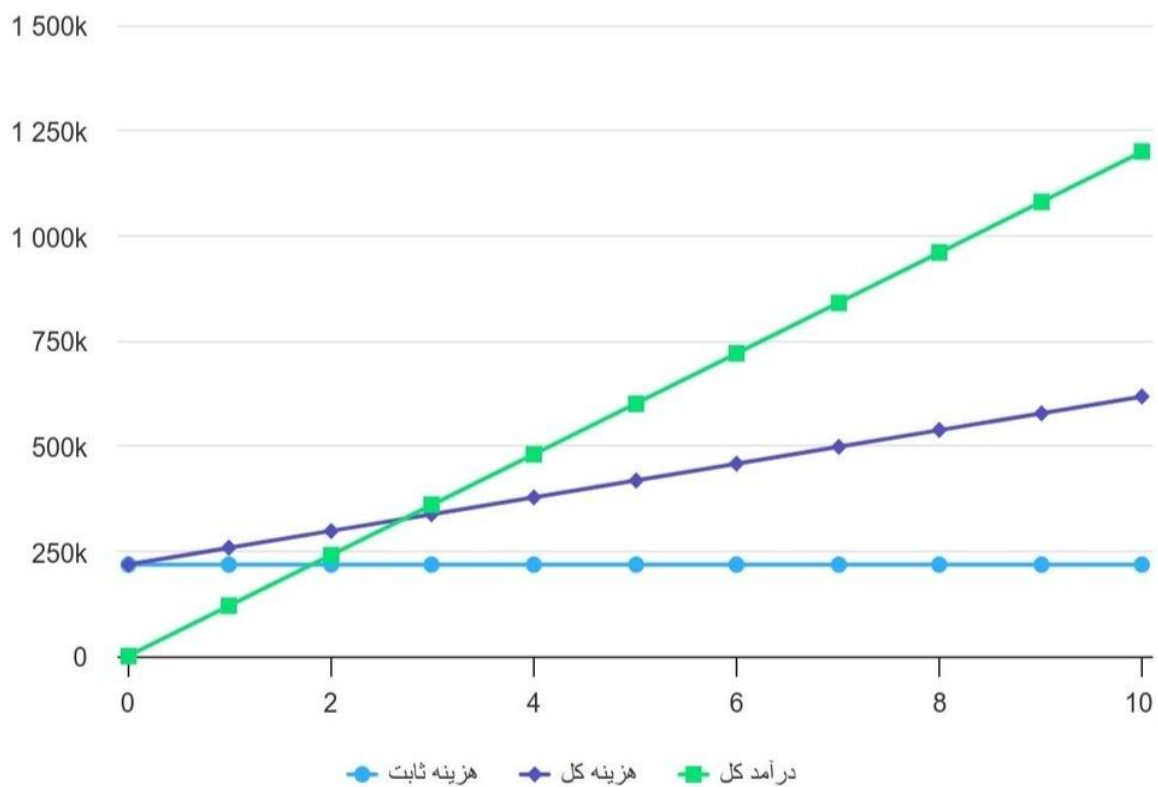
### درآمدهای پروژه با در نظر گرفتن تورم و درصد بهره برداری از ظرفیت (میلیون ریال)

| سال   | تورم | درصد بهره برداری از<br>ظرفیت | درآمد با در نظر گرفتن تورم | درآمد با در نظر گرفتن بهره<br>برداری از ظرفیت |
|-------|------|------------------------------|----------------------------|---|
| 1,403 | 0.15 | 70                           | 1,380,000                  | 805,000                                       |
| 1,404 | 0.15 | 90                           | 1,587,000                  | 1,428,300                                     |
| 1,405 | 0.15 | 100                          | 1,825,050                  | 1,825,050                                     |
| 1,406 | 0.15 | 100                          | 2,098,807                  | 2,098,807                                     |

|           |           |     |      |       |
|-----------|-----------|-----|------|-------|
| 2,413,628 | 2,413,628 | 100 | 0.15 | 1,407 |
| 2,775,672 | 2,775,672 | 100 | 0.15 | 1,408 |
| 3,192,023 | 3,192,023 | 100 | 0.15 | 1,409 |
| 3,670,827 | 3,670,827 | 100 | 0.15 | 1,410 |
| 4,221,451 | 4,221,451 | 100 | 0.15 | 1,411 |
| 4,854,669 | 4,854,669 | 100 | 0.15 | 1,412 |

### تحلیل نقطه سر به سر:

از دید اقتصادی تحلیل نقطه سر به سر تکنیک مهمی است که جهت مطالعه روابط بین هزینه‌ها، درآمد و سود به کار می‌رود و طبق تعریف نقطه سر به سر نقطه‌ای است که در آن بهره‌برداری از طرح نه سود و نه زیان ایجاد می‌کند. به عبارت دیگر تحلیل نقطه سر به سر، نقطه‌ای را تعیین می‌کند که در آن درآمد فروش برابر با هزینه‌های تولید است و بدین ترتیب جهت تجزیه و تحلیل این موضوع که تغییر حجم محصول چه اثری بر سود خواهد داشت مورد استفاده قرار می‌گیرد؛ درصد فروش در نقطه سر به سر 38.34٪ می‌باشد یعنی در این پروژه برای دستیابی به نقطه‌ای که نه سود داشته باشیم نه زیان، باید از 38.34 درصد از ظرفیت اسمی استفاده کنیم.



Highcharts.com

## تحلیل هزینه-فایده

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

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

ارزش حال کل هزینه دوره اجرا و بهره برداری - ارزش حال کل درآمد اجرا و بهره برداری  $NPV =$   
 ارزش فعلی ارزش اسقاط دارایی‌های ثابت + سرمایه‌گذاری اولیه - ارزش فعلی جریان‌های نقدی آتی  $NPV =$   
 خالص ارزش فعلی طرح در نرخ تنزیل 25٪ درصد، بالغ بر 1902926 میلیون ریال می‌باشد که مثبت بودن آن نشان دهنده‌ی توجیه پذیری اقتصادی طرح است.

یکی از دیگر روش‌های بررسی و ارزیابی طرح‌های سرمایه‌گذاری، روش نرخ بازگشت داخلی و یا نرخ بازدهی داخلی (Internal Rate of Return) است. در حقیقت نرخ بازدهی داخلی سود یا نرخ تنزیلی است که در آن ارزش فعلی کلیه‌ی منافع طرح، معادل ارزش فعلی مخارج آن می‌شود. با توجه به محاسبات انجام شده نرخ بازدهی داخلی طرح 38.34 درصد برآورد می‌شود و در مقایسه با حداقل سود مورد انتظار (Minimum Attractive Rate of Return) مطلوب می‌باشد.

## محاسبه برخی نسبت‌های مالی:

| عنوان نسبت                                  | 1403 | 1404 | 1405 | 1406 | 1407 | 1408 | 1409 | 1410 | 1411 | 1412 |                  |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------------------|
| نسبت جاری                                   | 3    | 3    | 4    | 5    | 5    | 6    | 6    | 7    | 7    | 7    | نسبت‌های نقدینگی |
| نسبت آتی                                    | 3.46 | 3.48 | 4.17 | 5.01 | 5.68 | 6.26 | 6.74 | 7.14 | 7.49 | 7.78 |                  |
| نسبت دارایی جاری (دارایی جاری به کل دارایی) | 0.26 | 0.44 | 0.57 | 0.66 | 0.73 | 0.79 | 0.84 | 0.87 | 0.90 | 0.92 |                  |
| نسبت بدهی بلند مدت به ارزش ویژه             | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | نسبت‌های مالی    |
| نسبت بدهی جاری به ارزش ویژه                 | 0.07 | 0.12 | 0.13 | 0.13 | 0.13 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.12 |                  |
| نسبت بدهی به حقوق                           | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |                  |

| صاحبان سهم |                             |      |      |      |      |      |      |      |      |              |
|------------|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------|
| نسبت       | نسبت گردش                   | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | نسبت های     |
| فعالیت     | کل دارایی                   | .35  | .49  | .51  | .50  | .48  | .47  | .45  | .44  |              |
|            | نسبت گردش دارایی ثابت       | 0.47 | 0.87 | 1.19 | 1.46 | 1.79 | 2.22 | 2.77 | 3.47 |              |
| نسبت       | حاشیه سود ناخالص            | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | نسبت های     |
|            | حاشیه سود فروش              | 0.32 | 0.39 | 0.41 | 0.41 | 0.42 | 0.42 | 0.43 | 0.43 | نسبت سودآوری |
|            | نسبت بازده دارایی ها        | 0.11 | 0.19 | 0.21 | 0.20 | 0.20 | 0.20 | 0.19 | 0.19 |              |
|            | نسبت بازده حقوق صاحبان سهام | 0.12 | 0.22 | 0.24 | 0.23 | 0.23 | 0.23 | 0.22 | 0.21 |              |

شاخص سودآوری (Profitability Index) نشان می‌دهد که در ازای هر یک واحد پول که برای طرح سرمایه گذاری می‌گردد، چه مقدار سود اقتصادی در طول عمر طرح به دست خواهد آمد. دوره بازگشت سرمایه (Period Payback Investment Project) عبارتست از مدت زمان کسب سرمایه اولیه پروژه از محل عایدات آن. به عبارت دیگر دوره بازگشت سرمایه نشان دهنده مدت زمانی است که طول می‌کشد تا سرمایه گذاری اولیه مورد بازیافت قرار گیرد. این معیار سرعت بازگشت پول و قدرت محافظت پروژه را در مقابل ریسک نشان دهد. دوره بازگشت (ساده) طرح با توجه به محاسبات برابر با 39 ماه برآورد می‌شود.

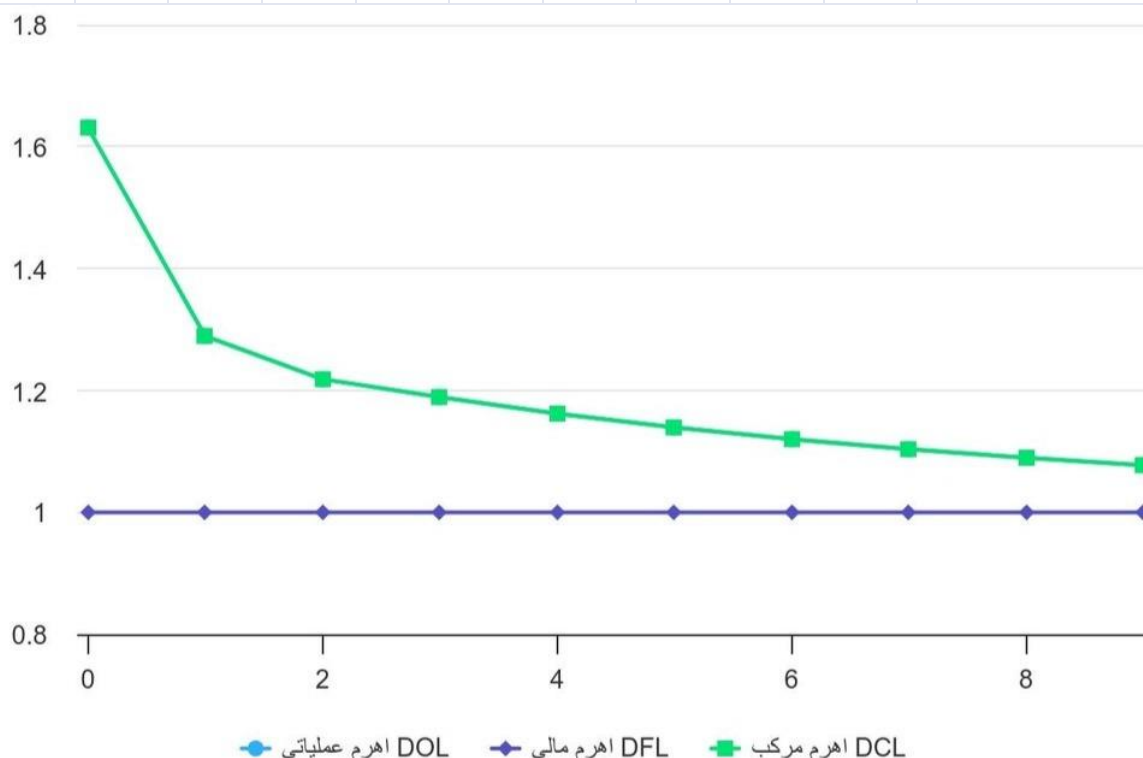
### انجام آنالیز حساسیت پروژه:

در تحلیل حساسیت طرح‌ها (Sensitivity Analysis)، درصد تغییرات نرخ بازدهی داخلی طرح (IRR) نسبت به تغییر در برخی پارامترها و متغیرهای اساسی طرح سنجیده می‌شود. در این طرح تحلیل بر اساس متغیرهای عمده ای چون درآمد فروش هزینه‌های ثابت طرح و هزینه‌های عملیاتی طرح صورت می‌گیرد. در جدول زیر نتایج تحلیل حساسیت صورت گرفته در خصوص متغیرهای اهرم عملیاتی DOL، اهرم مالی DFL و اهرم مرکب DCL آمده است.

میزان اهرم عملیاتی و اهرم مرکب (ریسک کلی شرکت) از سال اول تا سال دهم همواره در حال کاهش بوده است یعنی ریسکها در حال کاهش بوده است. که در قالب نمودار زیر نیز کاملاً مشهود است.

| عنوان اهرم       | 1403 | 1404 | 1405 | 1406 | 1407 | 1408 | 1409 | 1410 | 1411 | 1412 |
|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| DOL اهرم عملیاتی | 1.   | 1.   | 1.   | 1.   | 1.   | 1.   | 1.   | 1.   | 1.   | 1.   |
|                  | 63   | 29   | 22   | 19   | 16   | 14   | 12   | 10   | 09   | 08   |
| DFL اهرم مالی    | 1.   | 1.   | 1.   | 1.   | 1.   | 1.   | 1.   | 1.   | 1.   | 1.   |
|                  | 00   | 00   | 00   | 00   | 00   | 00   | 00   | 00   | 00   | 00   |
| DCL اهرم مرکب    | 1.   | 1.   | 1.   | 1.   | 1.   | 1.   | 1.   | 1.   | 1.   | 1.   |

| 1412 | 1411 | 1410 | 1409 | 1408 | 1407 | 1406 | 1405 | 1404 | 1403 | عنوان اهرم |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------------|
| 08   | 09   | 10   | 12   | 14   | 16   | 19   | 22   | 29   | 63   |            |



Highcharts.com

### مدت زمان بهره‌برداری پروژه:

بطور کلی در طرح‌های تولیدی سه نوع چرخه عمر پروژه به قرار زیر وجود دارد:

\* چرخه عمر پروژه یا فاز ساخت.

\* چرخه عمر بهره‌برداری یا تولید یا فاز تولید.

\* چرخه عمر محصول.

چرخه عمر پروژه همان فاز ساخت پروژه می‌باشد. در این فاز معمولاً هزینه‌های زیادی پرداخت می‌شود. یک پروژه موفق پروژه‌ای است که این فاز را در زمان و هزینه تعیین شده کمتر تکمیل کند. برای تحقق این بخش باید تکنیک‌های مدیریت پروژه همراه با کنترل صحیح و به هنگام پیاده‌سازی شود تا اگر مشکلی بود در فاز برنامه‌ریزی اصلاح گردد.

چرخه عمر بهره‌برداری شامل عمر مفید بهره‌برداری می‌باشد که در طرح‌های بهداشت و درمان معمولاً 15 ساله طراحی می‌شوند. در طی پروسه بهره‌برداری بخاطر ارائه خدمات درآمدها و هزینه‌هایی خواهیم داشت. اما میزان درآمدها معمولاً بیشتر از هزینه‌هاست در غیر این صورت پروژه توجیه اقتصادی ندارد.

### جمع بندی :

اجرای طرح با اخذ یک زمین به مساحت 2000 متر مربع که انجام ساخت و ساز و محوطه سازی به ترتیب در زیر بناهایی بالغ بر 1800 و 200 متر مربع برنامه ریزی شده است. کل سرمایه گذاری در زمین و ساختمان و محوطه سازی برابر بالغ بر 893000 میلیون ریال برآورد شده است.

کل سرمایه گذاری قبل از بهره برداری نیز بالغ بر 149307 میلیون ریال برآورد می شود با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر 1658970 میلیون ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح 169497 میلیون ریال است. کل سرمایه گذاری طرح بالغ بر 1828467 میلیون ریال از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش بینی شده است.

نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز، 38.34 درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (PBP) نیز حداکثر 39 ماه برآورد می گردد.

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

### خلاصه مباحث اقتصادی پروژه

| نوع فعالیت                  | عنوان دقیق فعالیت با ذکر کد (ISIC) | نام محصول تولیدی                    | ظرفیت اسمی و واحد آن   |
|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| ایجاد بخش دیالیز بیمارستانی | ---                                | ارائه خدمات همودیالیز               | ۶۰ هزار نفر خدمت       |
| طول دوره اجرا               | کل سرمایه گذاری ثابت (میلیون ریال) | سرمایه در گردش سالانه (میلیون ریال) | نیروی انسانی مورد نیاز |
| ۱۵ سال                      | ۱۶۵۸۹۷۰                            | ۱۶۹۴۹۷                              | ۵۵ نفر                 |
| نرخ بازده داخلی IRR         | خالص ارزش فعلی NPV (میلیون ریال)   | آورده متقاضی (میلیون ریال)          | شاخص سودآوری           |
| ٪ ۳۸.۳۴                     | ۱۹۰۲۹۲۶                            | ---                                 | ۲۰.۵                   |

### تحلیل اقتصادی و استراتژیک

نرخ بازده داخلی (IRR) : نرخ بازده داخلی 38.34٪ بیانگر سودآوری خوب پروژه است. این میزان بازده به طور قابل توجهی فراتر از نرخ بهره بانک ها و تورم سالانه است و نشان دهنده بازگشت سریع سرمایه و سودآوری مطلوب در کوتاه مدت و بلندمدت است.



خالص ارزش فعلی (NPV) : خالص ارزش فعلی 1902926 میلیون ریال، به وضوح نشان می‌دهد که این پروژه نه تنها تمامی هزینه‌های سرمایه‌گذاری اولیه را پوشش می‌دهد بلکه بسیار سودآور خواهد کرد. این عدد بیانگر قدرت سودآوری و جذابیت سرمایه‌گذاری در این پروژه است.

نسبت منافع به هزینه (B/C) : نسبت منافع به هزینه 2.05 نشان‌دهنده این است که به ازای هر واحد هزینه، 2.05 واحد سود به دست می‌آید. این شاخص اقتصادی تأیید می‌کند که سرمایه‌گذاری در این پروژه بسیار منطقی و پرسود است و می‌تواند بازده مناسبی را به همراه داشته باشد.

دوره بازگشت سرمایه (Payback Period) : دوره بازگشت سرمایه کوتاه 39 ماه به معنای این است که سرمایه‌گذاران می‌توانند در مدت زمان بسیار کوتاهی به بازگشت سرمایه خود دست یابند و پس از این مدت، تنها به سودآوری بپردازند. این ویژگی باعث کاهش ریسک سرمایه‌گذاری و افزایش اطمینان خاطر سرمایه‌گذاران می‌شود.

سرمایه در گردش سالانه و نیروی انسانی: نیاز به 169497 میلیون ریال سرمایه در گردش سالانه و استخدام 55 نفر نیروی انسانی، نشان‌دهنده پتانسیل بالای ایجاد اشتغال و تأثیر مثبت بر اقتصاد محلی است. این موضوع می‌تواند حمایت‌های دولتی و اجتماعی را نیز به دنبال داشته باشد.

### برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه

در خصوص تأمین ماشین‌آلات و تجهیزات پروژه با توجه به آن که بخشی از تجهیزات مورد نیاز جهت اجرای طرح از خارج از کشور تأمین می‌گردند لذا افزایش نرخ ارزی منجر به افزایش هزینه سرمایه‌گذاری اولیه جهت اجرای پروژه خواهد شد و در صورت کاهش نرخ ارز هزینه سرمایه‌گذاری اولیه جهت اجرای پروژه کاهش خواهد یافت.

با توجه به آن که بخشی از درآمد حاصل از اجرای طرح از ارائه خدمات به بیماران خارجی می‌باشد لذا نوسانات نرخ ارز بر درآمد حاصل از ارائه خدمات و نتایج ارزیابی تأثیر خواهد گذاشت.

### نیازهای سرمایه‌ای، روش تامین و تضامین:

#### سرمایه ارزی مورد نیاز:

| ردیف | سال   | میزان ارز مورد نیاز |
|------|-------|---------------------|
| 1    | اول   | 850 دلار            |
| 2    | دوم   | 360 دلار            |
| 3    | سوم   | 0                   |
| 4    | چهارم | 0                   |
| 5    | پنجم  | 0                   |

### نحوه مشارکت و تامین سرمایه مورد نیاز:

وام ایجاد بخش‌های دیالیز بیمارستانی با توجه به نقش فعالیت‌های حوزه بهداشت و درمان، استفاده از ساز و کارهای حمایتی، از سیاست‌های دولت برای توسعه هر چه بیشتر حوزه بهداشت و درمان به حساب می‌آید. برای آن دسته از تولیدکنندگانی که از طریق منابع مالی خود قادر به ایجاد بخش‌های دیالیز بیمارستانی نیستند می‌توانند از تسهیلات بانکی استفاده نمایند. البته این مورد نیز شرایط و ضوابط خاص خود را دارد که در صورت دارا بودن می‌توان وام ایجاد بخش دیالیز بیمارستانی را اخذ نمود. از جمله این شرایط، اقتصادی بودن طرح است. چنانچه میزان هزینه‌ها بیشتر از درآمد و سود باشد، قطعاً طرح صرفه اقتصادی نخواهد داشت و می‌تواند سرمایه‌گذار را با ضرر و زیان‌های زیادی مواجه نماید.

به منظور افزایش دسترسی مردم به امکانات خدمات درمانی و تشویق و مشارکت بخش غیر دولتی در سرمایه‌گذاری جهت تکمیل و احداث بیمارستان در مناطق مورد نیاز و در چارچوب مفاد بند "ج" ماده (145) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و در قالب بند های ج، ح، خ، ن تبصره (14) قانون بودجه سال 1386 کل کشور و مفاد این آیین‌نامه تسهیلات و امکانات زیر در اختیار بخش غیردولتی قرار می‌گیرد:

الف - پرداخت بخشی از سود تسهیلات بانکی

ب- پرداخت بخشی از هزینه احداث و تکمیل بیمارستان از محل منابع عمومی

پ - واگذاری زمین رایگان برای احداث بیمارستان

ت - واگذاری بیمارستان‌های نیمه تمام دولتی (کمتر از 50٪ پیشرفت فیزیکی) با هدف خیرخواهانه و به صورت بلاعوض

### زمان بازگشت سرمایه:

زمان بازگشت سرمایه در پروژه تولید داروهای جامد و نیمه جامد بر اساس میزان سرمایه ثابت و متغیر و فروش تولیدات سالانه بعد از حدود 39 ماه سرمایه‌گذاری مستهلک می‌شود یا به عبارتی سرمایه‌گذاری انجام شده برگشت داده می‌شود.

### مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح :

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

یکی از قوانینی که به منظور افزایش دسترسی مردم به امکانات درمانی و تشویق مشارکت بخش غیردولتی در سرمایه‌گذاری جهت تکمیل و احداث بیمارستان در مناطق نیازمند، تصویب و ابلاغ شده، تبصره (14) قانون بودجه سال 1386 و آیین نامه واگذاری تسهیلات و امکانات به بخش غیردولتی بوده است. در چارچوب مفاد بند "ج" ماده (145) قانون برنامه چهارم توسعه و در قالب بندهای ج، ح، خ، ن تبصره (14) قانون بودجه سال 1386 کل کشور مقرر شده است که: بخشی از سود تسهیلات بانکی یا بخشی از هزینه احداث و تکمیل بیمارستان از محل منابع عمومی تامین گردد. همچنین موضوع واگذاری زمین رایگان برای احداث بیمارستان و یا واگذاری بیمارستان‌های نیمه تمام دولتی (کمتر از 50٪ پیشرفت فیزیکی) به صورت بلاعوض، از دیگر مصوبات این دستورالعمل قانونی بوده است.

### بوم مدل کسب و کار:

| بخش مشتریان         | ارتباط با مشتریان    | ارزش پیشنهادی       | فعالیت‌های کلیدی  | شرکای کلیدی                  |
|---------------------|----------------------|---------------------|-------------------|------------------------------|
| بیماران دیابتی      | مشاوره و راهنمایی    | کیفیت بالا          | ارائه خدمات دیابت | شرکت‌های تامین تجهیزات پزشکی |
| خانواده‌های بیماران | پیگیری سلامت بیماران | دسترسی آسان         | آموزش کارکنان     | شرکت‌های بیمه درمانی         |
| پزشکان و متخصصان    | آموزش و اطلاع رسانی  | پشتیبانی جامع       | مدیریت نوبت دهی   | مراکز تحقیقاتی و دانشگاه‌ها  |
| شرکت‌های بیمه       | کانال خدمت دهی       |                     | منابع کلیدی       |                              |
|                     | بخش دیابت بیمارستان  |                     | تجهیزات پزشکی     |                              |
|                     | وسایط و اپلیکیشن     |                     | کادر پزشکی        |                              |
|                     | نظام ارجاع پزشکان    |                     | فضای فیزیکی       |                              |
| جریان درآمد         |                      | ساختار هزینه‌ها     |                   |                              |
| هزینه خدمات دیابت   |                      | هزینه تجهیزات پزشکی |                   |                              |
| برنامه‌های حمایتی   |                      | هزینه نیروی انسانی  |                   |                              |
|                     |                      | هزینه‌های عملیاتی   |                   |                              |

### خلاصه مدیریتی:

برای این پروژه 1,658,970 میلیون ریال به عنوان سرمایه ثابت در اقلام مختلف، سرمایه گذاری خواهد شد و 149,307 میلیون ریال برای اخذ مجوزها، تهیه نقشه‌ها، راه اندازی آزمایشی و... هزینه خواهد شد که با در نظر گرفتن این رقم، مجموع سرمایه گذاری در این طرح به رقم 1,808,277 میلیون ریال می‌رسد. از سوی دیگر در سال اول بهره برداری از طرح به مبلغ 169,497 میلیون ریال سرمایه در گردش نیاز است که این عدد برای سال دوم و سوم به ترتیب 216,346 میلیون ریال و 243,311 میلیون ریال می‌باشد. لازم به ذکر است که درصد بهره برداری از ظرفیت اسمی در سال اول، دوم و سوم به ترتیب 70 درصد، 90 درصد

و 100 درصد هست، همچنین برآوردها نشان می دهد که مجموع درآمد طرح در صددرصد ظرفیت اسمی 1,200,000 میلیون ریال می باشد. در مجموع طرح 55 نفر اشتغال زایی دارد که در پست های مختلف فعالیت خواهند داشت. همچنین این طرح نیاز به 1 میلیون ریال تسهیلات بانکی دارد که این مبلغ در مجموع 0 درصد از کل سرمایه گذاری مورد نیاز (ثابت و در گردش) را شامل می شود. سود سال اول این پروژه 258,523 میلیون ریال می باشد که در سال دهم با مدنظر قراردادن ارزش اسقاطی و تورم در نظر گرفته شده در پیش فرض ها، به مبلغ 2,207,980 میلیون ریال می رسد.

با محاسبات صورت پذیرفته، نرخ بازده داخلی (IRR) این طرح 38.34 درصد است که در مقایسه با نرخ بازده مورد انتظار سرمایه گذار 20 درصد؛ این طرح از وضعیت مطلوبی برخوردار است؛ بنابراین از نظر این شاخص مالی، سرمایه گذاری در این طرح پیشنهادی می شود. همچنین طرح در 39 ماه بازگشت سرمایه خواهد داشت و با 27.20 درصد از ظرفیت اسمی به نقطه سر به سر می رسد. در جدول زیر خلاصه ای از مهمترین داده های مالی ارائه گردیده است:

| ردیف | عنوان                                    | میزان | تفسیر  |
|------|--|-------|--|
| 1    | دوره بازگشت سرمایه                       | 39    | یعنی پس از 39 ماه سود خالص پروژه سرمایه گذاری اولیه را پوشش می دهد.  |
| 2    | درصد فروش در نقطه سر به سر               | 27    | در این پروژه برای دستیابی به نقطه ای که نه سود داشته باشیم نه زیان، باید از 27 درصد از ظرفیت اسمی استفاده کنیم |
| 3    | نسبت بدهی در سال اول                     | 7.0   | یعنی اینکه مجموعاً 7.0 درصد از کل دارایی ها از محل بدهی تامین شده است.   |
| 4    | نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام در سال اول | 0.0   | یعنی اینکه بدهی جاری و بلندمدت شرکت به اندازه 0.0 درصد از حقوق صاحبان سهام است.                                |
| 5    | نسبت گردش کل دارایی های سال اول          | 34.7  | یعنی میزان فروش 34.7 برابر ارزش کل دارایی هاست.  |
| 6    | نسبت حاشیه سود خالص در سال اول           | 57.6  | یعنی اینکه 57.6 درصد از فروش یا درآمد سود خالص است.  |
| 7    | نسبت حاشیه سود خالص در سال آخر           | 68.2  | یعنی اینکه 68.2 درصد از فروش یا درآمد سود خالص است.  |
| 8    | نسبت جاری                                | 3.6   | دارایی های جاری 3.6 برابر بدهی های جاری است.   |

|  |            |                              |        |
|--|------------|------------------------------|--------|
|  | در سال اول |                              |        |
| دارایی های جاری 7.8 برابر بدهی های جاری است.   | 7.8        | برابر بدهی های جاری است.     | 9      |
| یعنی به ازای یک درصد تغییر درآمد در این پروژه، سود خالص 1.6 درصد تغییر خواهد کرد. .  | 1.6        | اهرم مرکب                    | 1<br>0 |
| به ازای هر نفر اشتغال زایی در این طرح، مبلغ 32,878 میلیون ریال سرمایه گذاری صورت می پذیرد.   | 32,878     | سرمایه گذاری به ازای هر نفر  | 1<br>1 |
| برای اشتغالزایی هر نفر مبلغ 0 میلیون ریال تسهیلات استفاده می شود.  | 0          | تسهیلات به اشتغال            | 1<br>2 |
|  | 2.1        | شاخص سودآوری                 | 1<br>3 |
| 45.6 درصد از سرمایه گذاری ثابت طرح مربوط به ماشین آلات و تجهیزات می باشد، که بیشترین سهم را از اقلام سرمایه گذاری طرح را به خود اختصاص می دهد. | 45.6       | سهم مهمترین قلم سرمایه گذاری | 1<br>4 |