



الفرص الاستثمارية الواعدة بالقطاع الصحي

٨- مشروع مركز تأهيل استشفائي:

٨-١ التعريف بالمشروع وأهدافه:

التعريف بالمشروع	مركز علاجي ترفيهي سياحي، يتكون من الأقسام التالية: النشاط العلاجي الداخلي: ● غرف الكشف. ● وحدة العلاج بالبخار (ساونا). ● وحدة العلاج بالحجارة الساخنة. ● وحدة العلاج بالحجامة. ● وحدة العلاج بالإبر الصينية. ● وحدة العلاج بالأعشاب. ● وحدة العلاج بالتدليك. ● وحدة العلاج بالطين. ● وحدة علاج بالشمع. ● وحدة علاج جماعي. ● صالة جمبازيوم. النشاط العلاجي الخارجي: ● وحدة العلاج بالدفن تحت الرمال الساخنة. ● وحدة العلاج بالمياه الكبريتية. ● وحدة العلاج بالتأمل (اليوغا). النشاط الترفيهي الداخلي: ● مطاعم مفتوحة للوجبات السريعة. ● مقهى. ● صالة ألعاب. ● صالة سينما. ● مكتبة.
------------------	--



النشاط الترفيهي الخارجي:

- المطعم الرئيسي.
- ملاعب.
- ألعاب مائية.
- مسبح.

النشاط السكني:

- الغرفة المزدوجة.
- الشقق الفندقية.

النشاط الإداري:

- الإدارة العامة.
- إدارة الأقسام.
- مكاتب موظفين.

النشاط الخدمي:

- المطبخ المركزي.
- المغسلة المركزية.
- الوحدة الهندسية.
- الحمامات العامة.
- مواقف السيارات.

نشاطات ثانوية:

- بمو المدخل.
- صالة الإفطار.
- المحلات التجارية.
- سوبر ماركت.
- صالة مؤتمرات.

أهداف المشروع:

١. توفير بيئة صحية طبيعية ترفيهية مناسبة تتناسب مع كل الافراد مع تأمين المعالجة الطبيعية والترفيه في آن واحد.
٢. مساعدة المستخدمين على تخطي الازمات والضغوطات النفسية وإعادة الأمل اليهم بالشفاء عن طريق التأمل والمعالجة بالطبيعة ولإكسابهم الدعم الكافي الذي يساعد على ممارسة الحياة الطبيعية بعد ذلك.
٣. إزالة الآثار السلبية الناتجة من ضغوطات الحياة.
٤. توفير مثل هذه المشاريع يساعد على ازدهار الجانب السياحي في محافظة الطائف.



١. مبررات إقامة المشروع:	وفقاً لأهداف رؤية ٢٠٣٠ فإن المبررات الأساسية لقيام المشروع: ١. تحظى محافظة الطائف ببعض المقومات وعوامل الجذب ولعل أهمها المناخ ونمو النشاط السياحي وقربها من مكة المكرمة. ٢. الرغبة في الحصول على العلاج الطبيعي بعيداً عن الأدوية الصناعية في المستشفيات. ٣. الرغبة في تحديد التنفس وتحديد النشاط والحيوية. ٤. توفر العناصر الجاذبة جميعها في نفس المكان مثل الفنادق، والمطاعم ، وأماكن العلاج الطبيعي والمساج. ٥. خلق نمط سياحي جديد مناسب لحاجات ورغبات الأفراد والشرائح المستهدفة. ٦. شمولية الخدمة التي تقدم في المنتجعات والمرافق السياحية الاستشفائية. ٧. ارتفاع معدل الإقامة في الأماكن السياحية إلى ١١ ليلة مقارنة بنحو ٣ أيام في المستشفيات. ٨. ينظر للسياحة على أنها محرك النمو الاقتصادي ودورها في زيادة الدخل القومي وخلق فرص العمل الإضافية.
مؤشرات العرض والطلب	العرض: تذخر الطائف بالعديد من المرافق السياحية والترفيهية والصحية، إلا أنه لا يوجد مشروع متكامل الخدمات كما هو الحال في مشروع مركز تأهيل استشفائي (صحي، سكني، ترفيهي). الطلب: النمو السكاني لمحافظة الطائف والبالغ نسبته ٣.٢%، حيث يقدر عدد السكان بمحافظة الطائف عام ٢٠٣٠م بنحو ١,٨٢٩,٨٢٢ نسمة. ○ متوسط الإنفاق الشهري للأسرة السعودية بمحافظة الطائف على الصحة والبالغ ٢٣٣ ريال تمثل نسبة ١.٤% من إنفاق الأسرة السعودية. ○ بلغ إجمالي عدد الرحلات السياحية المحلية بالمملكة حسب الوجهة الرئيسية لعام ٢٠٢٠م فقد بلغ نحو ٤٢,١٠٧ ألف رحلة، تستحوذ منطقة مكة المكرمة على نسبة ٢٣.٥% من إجمالي الرحلات السياحية المحلية.

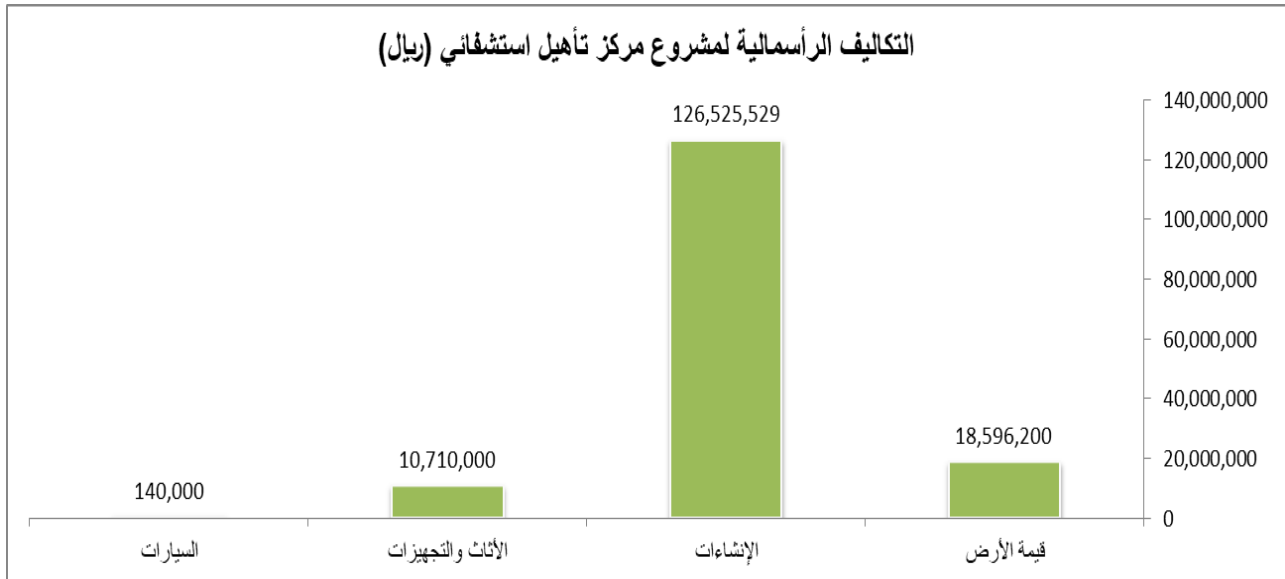


٨-٢ الدراسة المالية لمشروع مركز تأهيل استشفائي:

■ التكاليف الرأسمالية:

تم تقدير التكاليف الرأسمالية لمشروع مركز تأهيل استشفائي بمدينة الطائف بمبلغ ١٥٥,٩٧١,٧٢٩ ريال.

الوصف	القيمة (ريال)
قيمة الأرض	١٨,٥٩٦,٢٠٠
الإنشاءات	١٢٦,٥٢٥,٥٢٩
الأثاث والتجهيزات	١٠,٧١٠,٠٠٠
السيارات	١٤٠,٠٠٠
المجموع	١٥٥,٩٧١,٧٢٩





■ الإيرادات السنوية المتوقعة للمشروع:

تم تقدير الإيرادات السنوية من عملية تشغيل مرافق مشروع مركز التأهيل الاستشفائي بمبلغ ٧٢,٩٥٥,٠٠٠ ريال، تفاصيلها كالتالي:

الأقسام	عدد الوحدات	عدد المراجعين السنوي للوحدة	التكلفة الإفرادية (ريال)	الإجمالي (ريال)
١- النشاط العلاجي الداخلي:				
غرف الكشف	٥	٩٠٠	١٠٠	٤٥٠,٠٠٠
وحدة العلاج بالبخار (ساونا)	٦	٦,٠٠٠	١٠٠	٣,٦٠٠,٠٠٠
وحدة العلاج بالحجارة الساخنة	٦	١,٢٠٠	١٠٠	٧٢٠,٠٠٠
وحدة العلاج بالحجامة	٦	١,٢٠٠	٣٠٠	٢,١٦٠,٠٠٠
وحدة العلاج بالإبر الصينية	٦	١,٢٠٠	٣٠٠	٢,١٦٠,٠٠٠
وحدة العلاج بالأعشاب	٣	١,٢٠٠	٣٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠
وحدة العلاج بالتدليك	٤	١,٢٠٠	٣٠٠	١,٤٤٠,٠٠٠
وحدة العلاج بالطين	٣	١,٢٠٠	٣٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠
وحدة علاج بالشمع	٣	١,٢٠٠	٣٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠
وحدة علاج جماعي	١	١٠,٥٠٠	٢٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠
صالة جمباز	١	٦,٠٠٠	٥٠	٣٠٠,٠٠٠
مجموع فرعي-١				١٦,١٧٠,٠٠٠
٢- النشاط العلاجي الخارجي:				
وحدة العلاج بالدفن تحت الرمال الساخنة	٢	١٠,٠٠٠	١٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
وحدة العلاج بالمياه الكبريتية	٣	٥,٠٠٠	١٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
وحدة العلاج بالتأمل (اليوغا)	٣	٢,٠٠٠	١٠٠	٦٠٠,٠٠٠
مجموع فرعي-٢				٤,١٠٠,٠٠٠
٣- النشاط الترفيهي الداخلي:				
مطاعم مفتوحة للوجبات السريعة	٤	١٥,٠٠٠	٥٠	٣,٠٠٠,٠٠٠



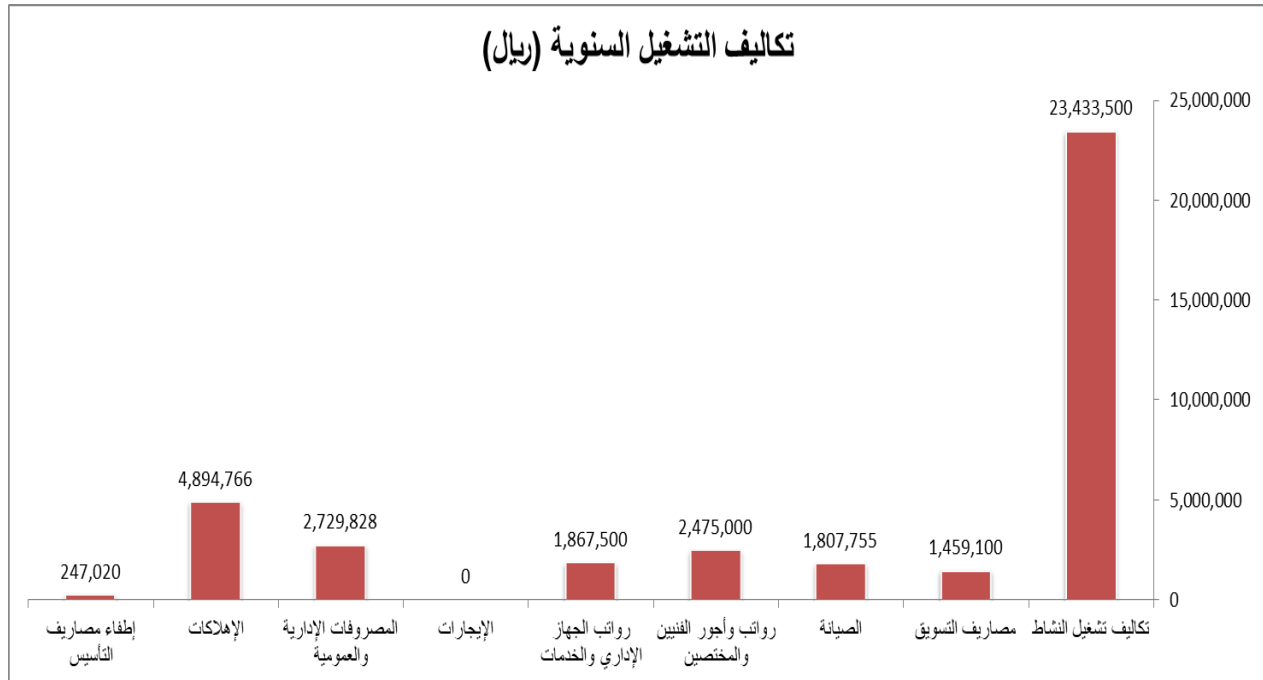
الأقسام	عدد الوحدات	عدد المراجعين السنوي للوحدة	التكلفة الإفرادية (ريال)	الإجمالي (ريال)
مقهى	١	١٠,٠٠٠	٥٠	٥٠٠,٠٠٠
صالة ألعاب	١	١٠,٠٠٠	٥٠	٥٠٠,٠٠٠
صالة سينما	١	٢,٥٠٠	٥٠	١٢٥,٠٠٠
مكتبة	١	١٥,٠٠٠	٥٠	٧٥٠,٠٠٠
مجموع فرعي-٣				٤,٨٧٥,٠٠٠
٤- النشاط الترفيهي الخارجي:				
المطعم الرئيسي	١	٦٠,٠٠٠	٨٠	٤,٨٠٠,٠٠٠
ملاعب	٤	٦٠,٠٠٠	٢٥	٦,٠٠٠,٠٠٠
ألعاب مائية	١	١٥,٠٠٠	٥٠	٧٥٠,٠٠٠
مسبح	٢	١٥,٠٠٠	٥٠	١,٥٠٠,٠٠٠
مجموع فرعي-٤				١٣,٠٥٠,٠٠٠
٥- النشاط السكني:				
الغرفة الفندقية	٢٦	٦٠٠	٤٠٠	٦,٢٤٠,٠٠٠
الشقق الفندقية	٣٦	١,٢٠٠	٦٠٠	٢٥,٩٢٠,٠٠٠
مجموع فرعي-٥				٣٢,١٦٠,٠٠٠
٦- النشاط الخدمي:				
المغسلة المركزية	١	٣٠,٠٠٠	٥٠	١,٥٠٠,٠٠٠
مجموع فرعي-٦				١,٥٠٠,٠٠٠
٧- نشاطات ثانوية:				
المحلات التجارية (إيراد تأجير)	٦		١٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠
سوبر ماركت (تأجير)	١		٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠
صالة مؤتمرات	١	٣,٠٠٠	١٠٠	٣٠٠,٠٠٠
مجموع فرعي-٧				١,١٠٠,٠٠٠
المجموع				٧٢,٩٥٥,٠٠٠



■ التكاليف التشغيلية السنوية:

تم تقدير تكاليف التشغيل السنوية لمشروع مركز تأهيل استشفائي بمبلغ ٣٨,٩١٤,٤٦٩ ريال منها مبلغ ٢١,٤٥٥,٨٦٤ تكاليف ثابتة، ومبلغ ١٧,٤٥٨,٦٠٥ ريال تكاليف متغيرة تفصيلها كالتالي:

عناصر التكاليف	القيمة (ريال)	نسبة التكاليف الثابتة	التكاليف الثابتة (ريال)	نسبة التكاليف المتغيرة	التكاليف المتغيرة (ريال)
تكاليف تشغيل النشاط	٢٣,٤٣٣,٥٠٠	%٥٠	١١,٧١٦,٧٥٠	%٥٠	١١,٧١٦,٧٥٠
مصاريف التسويق	١,٤٥٩,١٠٠	%٠	.	%١٠٠	١,٤٥٩,١٠٠
الصيانة	١,٨٠٧,٧٥٥	%٠	.	%١٠٠	١,٨٠٧,٧٥٥
رواتب وأجور الفنيين	٢,٤٧٥,٠٠٠	%٠	.	%١٠٠	٢,٤٧٥,٠٠٠
رواتب الجهاز الإداري والخدمات	١,٨٦٧,٥٠٠	%١٠٠	١,٨٦٧,٥٠٠	%٠	.
الإيجارات	.	%١٠٠	.	%٠	.
المصروفات الإدارية والعمومية	٢,٧٢٩,٨٢٨	%١٠٠	٢,٧٢٩,٨٢٨	%٠	.
الإهلاكات	٤,٨٩٤,٧٦٦	%١٠٠	٤,٨٩٤,٧٦٦	%٠	.
إطفاء مصاريف التأسيس	٢٤٧,٠٢٠	%١٠٠	٢٤٧,٠٢٠	%٠	.
المجموع	٣٨,٩١٤,٤٦٩		٢١,٤٥٥,٨٦٤		١٧,٤٥٨,٦٠٥

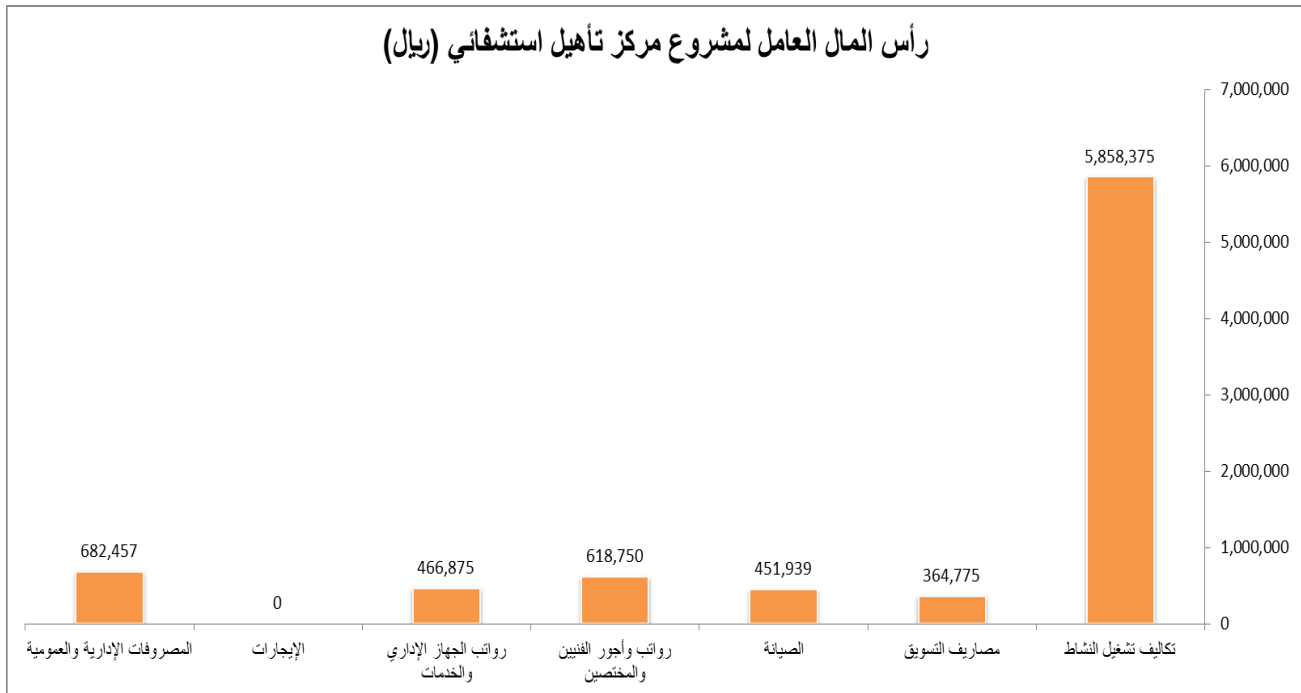




■ رأس المال العامل:

تم تقدير تكاليف رأس المال العامل لأنشطة مشروع مركز تأهيل استشفائي بمعدل ٣ شهور من مصاريف التشغيل السنوية كالتالي:

البيان	تكاليف التشغيل (ريال)	النسبة من تكاليف التشغيل	رأس المال العامل لمشروع مركز تأهيل استشفائي (ريال)
تكاليف تشغيل النشاط	٢٣,٤٣٣,٥٠٠	%٢٥	٥,٨٥٨,٣٧٥
مصاريف التسويق	١,٤٥٩,١٠٠	%٢٥	٣٦٤,٧٧٥
الصيانة	١,٨٠٧,٧٥٥	%٢٥	٤٥١,٩٣٩
رواتب وأجور الفنيين والمختصين	٢,٤٧٥,٠٠٠	%٢٥	٦١٨,٧٥٠
رواتب الجهاز الإداري والخدمات	١,٨٦٧,٥٠٠	%٢٥	٤٦٦,٨٧٥
الإيجارات	٠	%٥٠	٠
المصروفات الإدارية والعمومية	٢,٧٢٩,٨٢٨	%٢٥	٦٨٢,٤٥٧
المجموع			٨,٤٤٣,١٧١

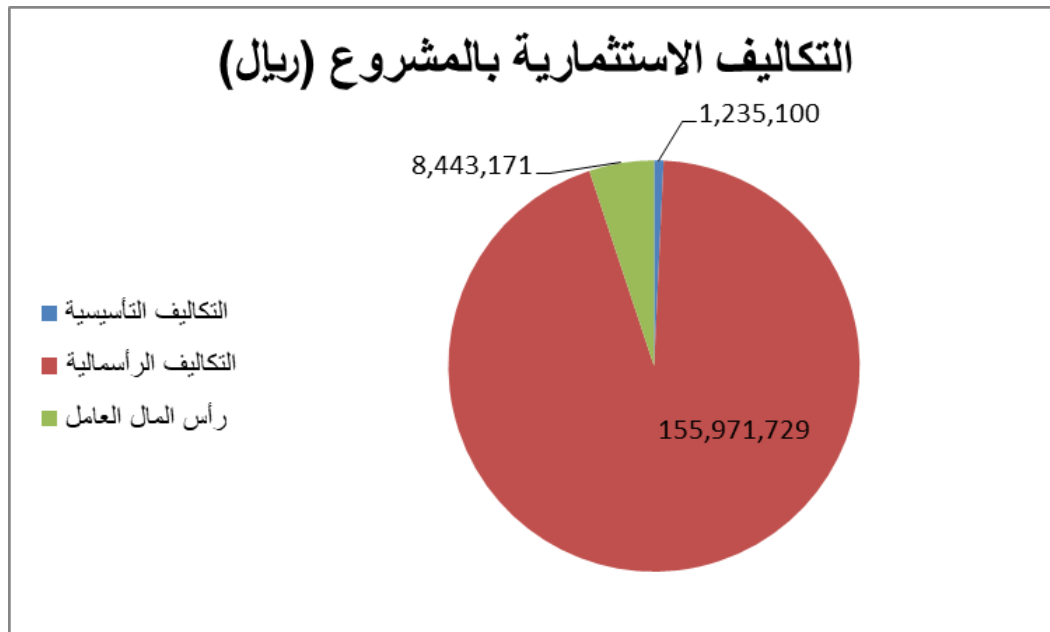




■ التكاليف الاستثمارية:

تم تقدير التكاليف الاستثمارية لمشروع مركز تأهيل استشفائي (علاجي، سكني، ترفيهي) بمبلغ ١٦٥,٦٥٠,٠٠٠ ريال
تفاصيلها كالتالي:

النسبة	القيمة (ريال)	البيان
٠.٧%	١,٢٣٥,١٠٠	التكاليف التأسيسية
٩٤.٢%	١٥٥,٩٧١,٧٢٩	التكاليف الرأسمالية
٥.١%	٨,٤٤٣,١٧١	رأس المال العامل
١٠٠.٠%	١٦٥,٦٥٠,٠٠٠	إجمالي التكلفة الاستثمارية





■ التحليل الاقتصادي:

○ أثر قيام الشركة على زيادة الدخل الوطني:

القيمة المضافة الصافية للدخل الوطني =	الأرباح السنوية	+	الرواتب والأجور
=	٣٤,٠٤٠,٥٣١	+	٤,٣٤٢,٥٠٠
=	٣٨,٣٨٣,٠٣١		ريال
القيمة المضافة الإجمالية للدخل الوطني =	القيمة المضافة الصافية	+	الإهلاكات
=	٣٨,٣٨٣,٠٣١	+	٤,٨٩٤,٧٦٦
=	٤٣,٢٧٧,٧٩٧		ريال

○ أثر قيام الشركة في فتح أفاق جديدة للتوظيف:

وذلك عن طريق إتاحة عدد من الوظائف الجديدة عددها ١١١ وظيفة بالمشروع تتقاضى حوالي ٤,٣٤٢,٥٠٠ ريال إضافة إلى الوظائف في الأنشطة الصحية والسكنية والترفيهية.

■ قياس الحساسية:

البيان	الحالة الأساسية	الحالة الأولى: ارتفاع	الحالة الثانية: انخفاض	الحالة الثالثة: انخفاض	الحالة الرابعة: انخفاض
		مصاريف التشغيل نسبة ١٠% مع بقاء الإيرادات ثابتة	الإيرادات بنسبة ١٠% مع بقاء مصاريف التشغيل ثابتة	الإيرادات وارتفاع المصاريف بنسبة ٥% في نفس الوقت	الإيرادات وارتفاع المصاريف بنسبة ١٠% في نفس الوقت
التكاليف الاستثمارية	١٦٥,٦٥٠,٠٠٠	١٦٥,٦٥٠,٠٠٠	١٦٥,٦٥٠,٠٠٠	١٦٥,٦٥٠,٠٠٠	١٦٥,٦٥٠,٠٠٠
الإيرادات	٥١,٠٦٨,٥٠٠	٥١,٠٦٨,٥٠٠	٤٥,٩٦١,٦٥٠	٤٨,٥١٥,٠٧٥	٤٥,٩٦١,٦٥٠
تكاليف التشغيل	٢٤,٠٩٩,٤١٧	٢٦,٥٠٩,٣٥٨	٢٤,٠٩٩,٤١٧	٢٥,٣٠٤,٣٨٧	٢٦,٥٠٩,٣٥٨
الأرباح السنوية	٢٦,٩٦٩,٠٨٣	٢٤,٥٥٩,١٤٢	٢١,٨٦٢,٢٣٣	٢٣,٢١٠,٦٨٨	١٩,٤٥٢,٢٩٢
العائد السنوي على الاستثمارات	١٦.٣%	١٤.٨%	١٣.٢%	١٤.٠%	١١.٧%
فترة استرداد الاستثمارات	٥.٢	٥.٦	٦.٢	٥.٩	٦.٨
نسبة الربح إلى الإيرادات	٥٢.٨%	٤٨.١%	٤٧.٦%	٤٧.٨%	٤٢.٣%
نسبة الربح إلى التكاليف التشغيلية	١١١.٩%	٩٢.٦%	٩٠.٧%	٩١.٧%	٧٣.٤%

من خلال دراسة حساسية مشروع مركز تأهيل استشفائي (علاجي، سكني، ترفيهي) نجد أن المشروع يحقق مؤشرات إيجابية في جميع المتغيرات الاقتصادية المحتمل أن يواجهها المشروع.



■ المؤشرات المالية للمشروع:

البيان	القيمة	البيان	القيمة
الموقع	الطائف	مساحة الموقع (م ²)	٢٦,٥٦٦
عدد العاملين	١١١	إجمالي الاستثمارات	١٦٥,٦٥٠,٠٠٠
المصاريف التأسيسية	١,٢٣٥,١٠٠	التكاليف الرأسمالية	١٥٥,٩٧١,٧٢٩
رأس المال العامل	٨,٤٤٣,١٧١	الإيرادات	٥١,٠٦٨,٥٠٠
مصاريف التشغيل	٢٣,٤٠٧,٩٠٢	الأرباح	٢٧,٦٦٠,٥٩٨
العائد السنوي على الاستثمار	١٦.٣%	فترة الاسترداد	٦.١
نقطة التعادل	٣٨.٧%	نقطة التعادل بالريال	٢٨,٢٠٥,٦٦١
معدل العائد الداخلي	١٤.٠%	صافي القيمة الحالية للمشروع	٣٢,١٢٦,١٦١
القيمة المضافة الصافية للدخل الوطني (الأرباح مضافاً إليها الرواتب والأجور)	٣٨,٣٨٣,٠٣١	القيمة المضافة الإجمالية للدخل الوطني (القيمة المضافة الصافية مضافاً إليها الإهلاكات)	٤٣,٢٧٧,٧٩٧