



مطالعات اولیه

مقدمه:

مناطق آزاد با خصوصیات متنوع و جاذبه‌های اقتصادی خود رسالتی کامل در امر جذب بهینه سرمایه‌های داخلی و خارجی بر عهده دارند. انتقال تکنولوژی، افزایش صادرات و گسترش زمینه‌های تجارت خارجی و نهایتاً بسط دانش و کاربرد تخصصی نیروی کار دریچه‌ای می‌باشدند بسوی توسعه و تکامل اقتصادی که از مهمترین اثرات مثبت این مناطق در صورت برخورداری از کارکرد مناسب می‌باشدند. منطقه آزاد کیش با برخورداری از جغرافیای متفاوت در خلیج فارس و زیرساختهای مناسب اقتصادی و تاثیرگذار در اقتصاد ملی از پتانسیل و شرایط مناسب برای پیوند به اقتصاد جهانی برخوردار می‌باشد. این سرزمین به لحاظ موقعیت خاص جغرافیایی و قابلیت‌های اقتصادی دارای توانایی و پتانسیل‌های خاصی است. جزیره زیبا کیش، با جاذبه‌های بی‌نظیر و منحصر به فرد گردشگری و اقتصادی خود، همواره یکی از مهم‌ترین مقاصد سرمایه‌گذاران و گردشگران به شمار می‌رود. جاذبه‌هایی همچون دریا و سواحل مرجانی، امکانات گردشگری متنوع و سیمای شهری مدرن، این جزیره زیبا را به یکی از جذاب‌ترین قطب‌های سرمایه‌گذاری و گردشگری مبدل نموده است.

معرفی جزیره کیش:

جزیره کیش با مساحتی بالغ بر ۹۱/۵ کیلومتر مربع، در ۱۸ کیلومتری کرانه سواحل جنوبی ایران و در حدود ۳۰۰ کیلومتری بندرعباس واقع شده است. مسافت بین کیش تا تهران از راه هوایی ۱۰۵۲ کیلومتر، تا بندرعباس ۲۵۰ کیلومتر، تا بندرلنگه ۹۰ کیلومتر و تا جزیره هندورابی ۲۸ کیلومتر است. همچنین نزدیکترین بندر ایران به جزیره کیش، بندر آفتاب می‌باشد که با این جزیره ۱۸ کیلومتر فاصله دارد.

جزیره کیش، از موقعیت ممتاز گردشگری و اقتصادی در خلیج فارس بهره‌مند بوده و همچنین پیشینه زیستی، تاریخی، فرهنگ بومی ویژه و محیط طبیعی غنی این جزیره مرجانی نیز به جاذبه گردشگری آن افزوده است. در مجموع، منطقه جغرافیایی استراتژیک خلیج فارس، آب و هوا مطلوب در ۸ ماه از سال و دارا بودن سواحل مرجانی این جزیره را برخوردار از موقعیتی ممتاز از حیث گردشگری و تجاری نموده است.

اقتصاد کیش طیف گسترده‌ای از ترکیب سبد اقتصادی کشور را در خود جای داده است. از جمله مهمترین زمینه‌های اقتصاد کیش عبارتند



۱-۱

۱

- داد و ستد
- گردشگری
- بخش صنعتی - تولیدی
- سرمایه‌گذاری‌های خدماتی

کیش مانند سایر مناطق آزاد ایران دارای مشوق‌هایی برای سرمایه‌گذاری خارجی از جمله معافیت‌های مالیاتی، فرایندهای تسهیل شده برای صادرات و واردات و امکان مالکیت صد درصد خارجی است که در سرزمین اصلی موجود نمی‌باشد. گردشگری از راهبرد‌های اصلی توسعه جزیره کیش است. قابلیت‌های گردشگری کیش همچون ساحل و دریای زیبا، اقلیم مساعد آن در نیمه سرد سال، امکانات اقامتی مناسب و موقعیت خاص آن در خلیج فارس در کنار نزدیکی به سرزمین اصلی از مزیت‌های راهبردی و استراتژیک توسعه گردشگری جزیره به شمار می‌رود. طی سال‌های اخیر با توسعه زیرساخت‌های گردشگری جزیره، پتانسیل‌های توسعه جزیره کیش بیش از پیش افزایش یافته است. پیشرفت طرح‌های توسعه جهانگردی در کیش به گونه‌ای است که این منطقه به عنوان الگویی برای توسعه این صنعت در کشور مطرح شده است. آمار و ارقام موجود گویای این مسئله است که در مدت نسبتاً کوتاهی ضمن افزایش ظرفیت اقامتی و گردشگری کیش روند ورود مسافر، روند افزایشی داشته است. در سالیان گذشته روند ورود مسافر دارای افزایش چشمگیری بوده که این امر نشانگر موفقیت سازمان‌های متولی کیش برای جذب گردشگرانی است که با انگیزه گردش و استفاده از اوقات فراغت به این جزیره سفر کرده‌اند.

جمعیت کیش

بر اساس سرشماری نفوس سال ۱۳۹۰، برابر با ۲۴۸۱۹ نفر بوده است. جمعیت شمارش شده جزیره در طرح ممیزی که در سال ۱۳۹۳ انجام شده است، ۳۵۱۳۷ نفر تخمین زده می‌شود و بر اساس سرشماری نفوس سال ۱۳۹۵، حدود ۴۱ هزار نفر می‌باشد. همچنین بر مبنای افق ۱۴۰۴ جمعیت ساکن جزیره کیش در این سال ۸۵ هزار نفر پیش‌بینی شده است.

گردشگران:

براساس آمار ورود و خروج مسافران و گردشگران، شمار آنها بیش از ۱/۸ میلیون نفر در سال برآورد می‌شود. آمار سفرها متأثر از الگوی فراغت و تعطیلی‌های عمده با توجه به شرایط آب و هوایی گرم و مرطوب کیش، نشان دهنده افزایش در ماه‌های معتدل دی، بهمن، اسفند و فروردین است که در روزهای تعطیل نوروز به اوج خود می‌رسد. همچنین بر اساس افق ۱۴۰۴ تعداد کل گردشگران در این سال حدود ۲/۶ میلیون نفر پیش‌بینی شده است.



خصوصیات جغرافیایی و اقلیمی:

جزیره کیش یکی از جزیره‌های خلیج فارس و از توابع شهرستان بندر لنگه در استان هرمزگان در ناحیه جنوبی ایران است. جزیره کیش از شمال به سرزمین اصلی (ایران)، از شرق به تنگه هرمز، از جنوب به کشور امارات متحده عربی و از غرب به کشورهای بحرین و عربستان منتهی می‌شود. جزیره کیش جزیره‌ای بیضی شکل با محیط ۴۴ کیلومتر و با طولی در حدود ۱۵/۴۵ کیلومتر و عرضی حدود ۷/۵ کیلومتر و مساحت ۹۱/۵ کیلومتر مربع می‌باشد. ارتفاع بلندترین منطقه این جزیره حدود ۳۵ متر از سطح دریا می‌باشد. آب و هوای کیش گرم و مرطوب بوده و میانگین دمای سالانه جزیره ۲۷/۱ درجه سانتیگراد می‌باشد، کم باران بوده و در زمرة مناطق نیمه استوایی قرار می‌گیرد. در ماه‌های تیر و مرداد دمای جزیره کیش به اوج گرمای خود میرسد. در دی و بهمن ماه در حداقل دما می‌ماند و آب و هوای خوبی را برای کیشوندان و گردشگران این جزیره مهیا می‌کند. به طور کلی این جزیره از اوایل مهر ماه تا اردیبهشت ماه آب و هوای بسیار مناسبی دارد و از اردیبهشت ماه به بعد هوا گرم و شرجی می‌شود. همچنین از پوشش‌های گیاهی جزیره کیش می‌توان به باغ‌های نخل خرما، درختان بومی کهور ایرانی و کنار و درختان غیر بومی مانند کهور پاکستانی، اکالیپتوس، آکاسیا، کنکارپوس و ابریشم اشاره کرد. کیش از نظر پوشش گیاهی در منطقه نیمه حاره‌ای جنوب ایران قرار گرفته است. ویژگی این منطقه وجود گیاهان مقاوم در برابر خشکی است که موجب سازگاری بیشتر در گیاهان منطقه شده است.

مزایا و زیرساخت‌های فعالیت اقتصادی در منطقه آزاد کیش

- معافیت مالیاتی ۲۰ ساله برای هر نوع فعالیت اقتصادی
- تضمین و حمایت قانونی از سرمایه‌گذاری خارجی
- امکان ثبت شرکت با مالکیت ۱۰۰٪ خارجی
- فعالیت بورس اوراق بهادار و بورس کالا، نفت و محصولات پتروشیمی
- معافیت از حقوق گمرکی برای واردات مواد اولیه و ماشین آلات صنعتی واحدهای تولیدی
- تشریفات ساده برای صادرات مجدد و ترانزیت کالا
- امکان ترانزیت کالا به کشورهای آسیای میانه و کشورهای همسایه ایران با جمعیت بیش از ۴۰۰ میلیون نفر
- امکان صادرات کالاهای تولیدشده در کیش به سرزمین اصلی در چهارچوب نظام ارزش افزوده بندرگاه با قابلیت پهلوگیری شناورهایی با ظرفیت ۱۲ هزار تن در زمان فعلی و ۳۵۰۰۰ تن در آینده
- صدور محصولات به خارج از کشور بدون پرداخت عوارض گمرکی و بندرگاهی
- کاهش سود بازارگانی جهت واردات کالا به سرزمین اصلی از طریق جزیره کیش به میزان ۱۵ درصد
- وجود گمرک مستقل در مناطق آزاد در نقطه اتصال به بازارهای بین‌المللی
- آزادی ورود و خروج اصل و سود سرمایه

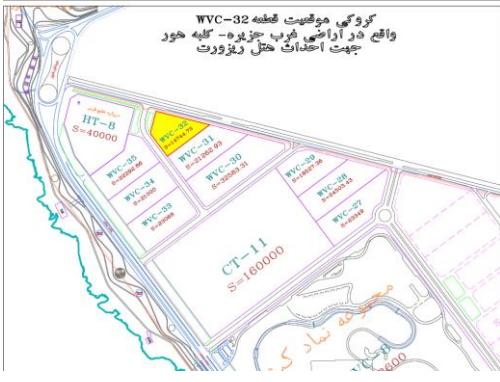
مزایای ویژه و منحصر به فرد منطقه آزاد کیش

- جذابیت‌های بی‌شمار گردشگری
- دسترسی کیش به آب راه‌های آزاد جهانی
- ورود اتباع خارجی بدون اخذ روادید
- موقعیت استراتژیکی و نزدیکی به مناطق نفت خیز عسلویه
- برخورداری از منبع انرژی (سوخت گاز) مستقل از سرزمین اصلی
- دارا بودن خط هوایی مستقل و خطوط کشتیرانی با امکان حمل خودرو
- سطح بالای امنیت و آرامش اجتماعی و پایین بودن سطح ناهمجارتی‌های اجتماعی
- وجود امکانات حمل و نقل مناسب درون شهری
- کنترل نسبی آلاینده‌های محیط زیست
- دسترسی و نزدیکی به بنادر و شهرهای بین‌المللی منطقه همچون دبی، شارجه، منامه و دوحه

راهبردها و اهداف کلی توسعه اقتصادی

- تبدیل کیش به یک مقصدهای گردشگری جزیره‌ای با کیفیت ممتاز در منطقه
- ایجاد فرصت‌هایی برای فعالیت‌های اقتصادی با بازدهی مالی بالا و توانایی جذب بازارهای جدید
- تأثیر اقتصادی بیشتر بر تولید ناخالص داخلی
- ایجاد مشاغل جدید



	- نوآوری و پویایی - دستیابی به هویت ویژه و یگانه در جزیره و تثبیت آن - افزایش اقدامات در جهت حفاظت و پایداری زیست محیطی فرصتی برای جذب دانش فنی، آموزش عالی و مهارت‌ها و انتقال آنها به سرمین اصلی																						
	عنوان پروژه و هدف از اجرای طرح: ریزورت هتل ۵ ستاره																						
۲-۱	این پروژه یک ریزورت هتل ۵ ستاره می‌باشد و با هدف توسعه گردشگری فاخر و تنوع بخشیدن به کارکردهای صنعت هتلسازی و با چشم انداز تبدیل شدن به یک مقصد گردشگری در کیش از طریق ایجاد مجموعه‌ای با امکانات و زیرساخت مناسب در کلاس استاندارد جهانی جهت گردشگران داخلی و خارجی ایجاد می‌گردد. در این پروژه سعی برآن است در راستای سیاست‌های گردشگری جزیره و نیازهای مخاطبین یک مجموعه اقامتی متفاوت با جذابیت‌های نو و کیفیت و استاندارهای بین‌المللی طرح گردد تا با ارائه چهره‌ای جدید از اماكن اقامتی کیش برای گردشگران سفری به یادماندنی و خاطره‌انگیز خلق شود.																						
۳-۱	کاربری (بر اساس قرارداد): گردشگری - اقامتی																						
۴-۱	محل اجرای طرح (منطقه / قطعه) و نقشه موقعیت طرح: محل اجرای طرح در در مجاورت بلوار جاده جهان واقع در غرب جزیره در همسایگی منطقه کلبه حور در نظر گرفته شده است.																						
	 																						
۵-۱	مساحت زمین مورد نیاز و مساحت زیربنا: مساحت زمین ۱۴۷۴۴ مترمربع و مساحت زیر بنا ۲۵۹۷۷ مترمربع																						
	دسترسی به زیرساخت‌ها (آب، برق، مخابرات، راه اصلی، فرودگاه، بندرگاه):																						
۶-۱	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ردیف</th> <th>زیرساخت</th> <th>فاصله تا محل پروژه</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>۱</td> <td>آب</td> <td>امکان تامین در محل پروژه</td> </tr> <tr> <td>۲</td> <td>برق</td> <td>امکان تامین در محل پروژه</td> </tr> <tr> <td>۳</td> <td>مخابرات</td> <td>امکان تامین در محل پروژه</td> </tr> <tr> <td>۴</td> <td>راه اصلی</td> <td>جاده جهان</td> </tr> <tr> <td>۵</td> <td>فرودگاه</td> <td>۱۱ کیلومتر</td> </tr> <tr> <td>۶</td> <td>بندرگاه</td> <td>۱۴ کیلومتر</td> </tr> </tbody> </table>	ردیف	زیرساخت	فاصله تا محل پروژه	۱	آب	امکان تامین در محل پروژه	۲	برق	امکان تامین در محل پروژه	۳	مخابرات	امکان تامین در محل پروژه	۴	راه اصلی	جاده جهان	۵	فرودگاه	۱۱ کیلومتر	۶	بندرگاه	۱۴ کیلومتر	
ردیف	زیرساخت	فاصله تا محل پروژه																					
۱	آب	امکان تامین در محل پروژه																					
۲	برق	امکان تامین در محل پروژه																					
۳	مخابرات	امکان تامین در محل پروژه																					
۴	راه اصلی	جاده جهان																					
۵	فرودگاه	۱۱ کیلومتر																					
۶	بندرگاه	۱۴ کیلومتر																					
	مطالعات بازار																						
۱-۲	ظرفیت و شرحی از بازار هدف و پیش‌بینی عرضه و تقاضای داخلی و خارجی :																						
	این هتل ۵ ستاره دارای ۱۰۵ اتاق و سوییت اقامتی و با فرض ضریب اشغال ۶۵ درصد می‌باشد. بازار هدف این پروژه با توجه به نوع خدمات آن گردشگران با گروه درآمدی متوسط به بالا در نظر گرفته شده است. بر اساس آمار سال ۱۴۰۱، تعداد کل هتل‌های فعال جزیره کیش ۵۲ هتل می‌باشد. در حال حاضر ضریب اشغال هتل در کیش بین ۵۵ تا ۸۰ درصد بسته به نوع هتل و فصول متغیر است.																						
۲	مشوق‌های ویژه طرح و حمایت‌های قانونی ویژه طرح: این طرح در حال حاضر از حمایت قانونی ویژه‌ای برخوردار نبوده و در صورتی که حمایت‌های قانونی ویژه برای طرح در نظر گرفته شود از طرف سازمان مناطق آزاد و یا سایر نهادهای مربوطه اعلام می‌گردد.																						
۲-۲	میزان اشتغال زایی: ۱۳۷ انفر																						
۲-۴	مزیت‌های خاص منطقه:																						
	• جذابیت‌های بی‌شمار گردشگری • سطح بالای امنیت و آرامش اجتماعی و پایین بودن سطح ناهنجاری‌های اجتماعی • جزیره سبز با حداقل آلینده‌های محیط‌زیستی • دسترسی به آبراهه‌ای آزاد جهانی • دارا بودن خط هوایی مستقل و خلوط کشتیرانی با امکان حمل خودرو • فرودگاه بین‌المللی با ظرفیت پذیرش ۶ میلیون مسافر در سال																						



ریزورت هتل

سازمان منطقه آزاد کیش

- بندرگاه با قابلیت پهلوگیری شناورهایی با ظرفیت ۱۲ هزار تن در زمان فلی و ۳۵۰۰۰ تن در آینده نزدیک • وجود امکانات حمل و نقل مناسب درون شهری •
- برخورداری از منبع انرژی (سوخت گاز) مستقل از سرمیں اصلی • موقیعت استراتژیک و نزدیکی به میادین نفت و گاز • جمعیت بومی و نیروی کار ارزان در مقایسه با کشورهای همچوار • معافیت مالیاتی ۲۰ ساله برای هر نوع فعالیت اقتصادی • تضمین و حمایت قانونی از سرمایه‌گذاری خارجی • امکان ثبت شرکت با مالکیت ۱۰٪ خارجی • ورود اتباع خارجی بدون اخذ روادید • نظام مالی فعال مشکل از بورس‌ها، بانک‌ها و انواع نهادهای بولی و مالی • فعالیت بورس اوراق بهادار و بورس کالا، نفت و محصولات پتروشیمی • آغاز به کار بورس بین الملل در منطقه آزاد کیش در آینده نزدیک • راهاندازی مرکز رشد و نوآوری کیش با حضور و فعالیت شرکت‌های دانش بنیان • معافیت از حقوق گمرکی برای واردات مواد اولیه و ماشین‌آلات صنعتی واحدهای تولیدی • تشریفات اداری ساده برای صادرات مجدد و ترانزیت کالا • امکان صادرات کالاهای تولیدشده در کیش به سرمیں اصلی در چهارچوب نظام ارزش افزوده • صادرات محصولات به خارج از کشور بدون پرداخت عوارض گمرکی و بندرگاهی • کاهش سود بازرگانی جهت واردات کالا به سرمیں اصلی از طریق جزیره کیش

مشخصات فنی

مجوزهای مورد نیاز: موافقت اصولی و مجوز تأسیس مراکز درمانی، صدور بروانه ساختمان، گواهی پایان کار ساختمانی براساس نقشه‌های مصوب شهرسازی	۱-۳
شیوه سرمایه گذاری: مشارکت <input type="checkbox"/> پیمانکاری <input type="checkbox"/> خرید قطعی زمین <input checked="" type="checkbox"/> اجاره زمین	۲-۳
زمانبندی / عمر مفید: دوره ساخت: ۴ سال ، دوره بهره برداری: ۲۰ سال	۳-۳

تجزیه و تحلیل مالی

هزینه‌ها و درآمدهای طرح

سرمایه گذاری ثابت:

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	زمین	۴۰۵,۲۳۹
۲	محوطه سازی	۱,۰۲۳,۶۱۹
۳	بنای ساختمان	۱,۶۵۰,۹۹۹
۴	تجهیزات و تاسیسات	۱,۱۴۶,۲۶۵
۵	انشاءيات	۱۳۴,۷۷۵
۶	سایر هزینه های پیش بینی نشده (درصد ۵)	۱۹۱,۰۴۴
۷	سایر هزینه های قبل از بهره برداری	۱۴۸,۲۵۳
جمع هزینه های سرمایه گذاری ثابت		۴,۷۰۰,۱۹۴

۱-۱-۴

۳

۱-۴

۴

برآورد هزینه های بهره برداری سالیانه :

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه مواد مصرفی	۱۲۴,۸۲۱
۲	انرژی	۷,۵۰۹
۳	استهلاک و تعمیر نگهداری	۱۲۷,۷۲۷
۴	حقوق و مزایای پرسنل	۱۲۶,۱۵۰
۵	سایر هزینه های پیش بینی نشده (درصد ۵)	۱۳,۱۱۱
۶	تبليغات و بازاريابي	۳,۷۵۴
جمع هزینه های عملیاتی و بهره برداری سالیانه		۴۰۳,۰۷۳

۲-۱-۴

سرمایه در گردش: ۱۰۰,۷۶۸ میلیون ریال	۳-۱-۴
درآمدهای عملیاتی سالیانه: ۱,۳۲,۶۵۰ میلیون ریال	۴-۱-۴

شاخص‌های مالی طرح



ریزورت هتل

سازمان منطقه آزاد کیش

سود خالص عملیاتی سالیانه: ۷۲۹,۵۷۶ میلیون ریال

۱-۲-۴

نسبت منافع به مخارج: B/C: ۱.۱

۲-۲-۴

دوره بازگشت سرمایه (ماه): P.B.P ۷ سال

۳-۲-۴

ارزش فعلی خالص NPV: ۱,۱۹۳,۸۱۶ میلیون ریال

۴-۲-۴

نرخ بازده داخلی IRR: ۳۰.۳۹٪

۵-۲-۴

۲-۴