



مطالعات اولیه

مقدمه:

مناطق آزاد با خصوصیات متنوع و جاذبه های اقتصادی خود رسالتی کامل در امر جذب بهینه سرمایه های داخلی و خارجی بر عهده دارند. انتقال تکنولوژی، افزایش صادرات و گسترش زمینه های تجارت خارجی و نهایتاً بسط دانش و کاربرد تخصصی نیروی کار دریچه ای می باشدند بسوی توسعه و تکامل اقتصادی که از مهمترین اثرات مثبت این مناطق در صورت برخورداری از کارکرد مناسب می باشدند. منطقه آزاد کیش با برخورداری از جغرافیای متفاوت در خلیج فارس و زیرساختهای مناسب اقتصادی و تاثیرگذار دراقتصاد ملی از پتانسیل و شرایط مناسب برای پیوند به اقتصاد جهانی برخوردار می باشد. این سرزمین به لحاظ موقعیت خاص جغرافیایی و قابلیت های اقتصادی دارای توانایی و پتانسیل های خاصی است. جزیره زیبا کیش، با جاذبه های بی نظیر و منحصر به فرد گردشگری و اقتصادی خود، همواره یکی از مهم ترین مقاصد سرمایه گذاران و گردشگران به شمار می رود. جاذبه هایی همچون دریا و سواحل مرجانی، امکانات گردشگری متنوع و سیمای شهری مدرن، این جزیره زیبا را به یکی از جذاب ترین قطب های سرمایه گذاری 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 می باشد که با این جزیره ۱۸ کیلومتر فاصله دارد.

جزیره کیش، از موقعیت ممتاز گردشگری و اقتصادی در خلیج فارس بهره مند 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 گسترده ای از ترکیب سبد اقتصادی کشور را در خود جای داده است. از جمله مهمترین زمینه های اقتصاد کیش عبارتند



۱-۱

۱

- داد و ستد
- گردشگری
- بخش صنعتی - تولیدی
- سرمایه گذاری های خدماتی

کیش مانند سایر مناطق آزاد ایران دارای مشوق هایی برای سرمایه گذاری خارجی از جمله معافیت های مالیاتی، فرایندهای تسهیل شده برای صادرات و واردات و امکان مالکیت صد درصد خارجی است که در سرزمین اصلی موجود نمی باشد. گردشگری از راهبرد های اصلی توسعه جزیره کیش است. قابلیت های 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 مزیت های راهبردی و استراتژیک توسعه گردشگری جزیره به شمار می رود. طی سال های اخیر با توسعه زیرساخت های گردشگری جزیره، پتانسیل های توسعه جزیره کیش بیش از پیش افزایش یافته است. پیشرفت طرح های توسعه جهانگردی در کیش به گونه ای 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 سازمان های متولی کیش برای جذب گردشگرانی است که با انگیزه گردش و استفاده از اوقات فراغت به این جزیره سفر کرده اند.

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 می شود و بر اساس سرشماری نفوس سال ۱۳۹۵، حدود ۴۱ هزار نفر می باشد. همچنین بر مبنای افق ۱۴۰۴ جمعیت ساکن جزیره کیش در این سال ۸۵ هزار نفر پیش بینی شده است.

گردشگران:

براساس آمار ورود و خروج مسافران و گردشگران، شمار آنها بیش از ۱/۸ میلیون نفر در سال برآورد می شود. آمار سفرها متأثر از الگوی فراغت و تعطیلی های عمدۀ با توجه به شرایط آب و هوایی گرم و مرطوب کیش، نشان دهنده افزایش در ماه های معتدل دی، بهمن، اسفند و فروردین است که در روزهای تعطیل نوروز به اوج خود می رسد. همچنین بر اساس افق ۱۴۰۴ تعداد کل گردشگران در این سال حدود ۲/۶ میلیون نفر پیش بینی 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، کنوکارپوس 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 مهارت ها و انتقال آنها به سرزمین اصلی																						
عنوان پروژه و هدف از اجرای طرح: هتل ۵ ستاره	حد انتظار جامعه هدف از یک هتل ۵ ستاره در رقابت با نمونه های موجود در بازارهای منطقه ای است. بنابر این سایز اتفاقاً، استاندارد بودن فضاهای و کاربری ها و کیفیت آنها بسیار حائز اهمیت می باشد. فعالیتهای متفاوت و متنوع در محیط باز، فعالیت های تندرنستی و آرام، رستورانهای ساحلی و داخل فضای بسته، فعالیتهای ساحلی و ... از جمله موارد سنجش شده و مورد نظر طیف جامعه هدف خواهد بود	۲-۱																					
کاربری (بر اساس قرارداد): گردشگری		۳-۱																					
محل اجرای طرح (منطقه / قطعه) و نقشه موقعیت طرح: محل اجرای طرح قطعه VC-7		۴-۱																					
مساحت زمین مورد نیاز و مساحت زیربنا: مساحت زمین مورد نیاز ۷۳۳۲ مترمربع و مساحت زیر بنا ۷۶۳۴ مترمربع	۵-۱																						
دسترسی به زیرساخت ها (آب، برق، مخابرات، راه اصلی، فرودگاه، بندرگاه):																							
<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>در محل پروژه</td> </tr> <tr> <td>۵</td> <td>فرودگاه</td> <td>۱۱ کیلومتر</td> </tr> <tr> <td>۶</td> <td>بندرگاه</td> <td>۵.۷ 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	در محل پروژه	۵	فرودگاه	۱۱ کیلومتر	۶	بندرگاه	۵.۷ کیلومتر	۶-۱	
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	در محل پروژه																					
۵	فرودگاه	۱۱ کیلومتر																					
۶	بندرگاه	۵.۷ کیلومتر																					
مطالعات بازار		۲																					
ظرفیت سالانه و شرحی از بازار هدف و پیش بینی عرضه و تقاضای داخلی و خارجی: این هتل ۵ ستاره دارای ۱۰۵ اتاق و سویت اقامتی و با فرض ضریب اشغال ۶۵ درصد می باشد. 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 هتل های فعال جزیره کیش ۵۲ هتل می باشد. در حال حاضر ضریب اشغال هتل در کیش بین ۵۵ تا ۸۰ درصد بسته به نوع هتل و فصول متغیر است.	۱-۲																						
مشوق های ویژه طرح و حمایت های قانونی ویژه طرح: این طرح در حال حاضر از حمایت قانونی ویژه ای برخوردار نبوده و در صورتیکه حمایت های قانونی ویژه برای طرح در نظر گرفته شود از طرف سازمان منطقه آزاد کیش و یا سایر نهادهای مربوطه اعلام می گردد.	۲-۲																						
میزان استعمال زایی: ۱۳۷ نفر	۳-۲																						
مزیت های خاص منطقه:	۲-۴																						

هتل ۵ ستاره

سازمان منطقه آزاد کیش

- جذابیت‌های بی‌شمار گردشگری • سطح بالای امنیت و آرامش اجتماعی و پایین بودن سطح ناهنجاری‌های اجتماعی • جزیره سبز با حداقل آلاینده‌های محیط‌زیستی • دسترسی به آبراههای آزاد جهانی • دارا بودن خط هوایی مستقل و خطوط کشتیرانی با امکان حمل خودرو • فرودگاه بین‌المللی با ظرفیت پذیرش ۶ میلیون مسافر در سال
- 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 سرزمین اصلی • موقعیت استراتژیک و نزدیکی به میدان نفت و گاز • جمعیت بومی و نیروی کار ارزان در مقایسه با کشورهای هم‌جوار • معافیت مالیاتی ۲۰ ساله برای هر نوع فعالیت اقتصادی • تضمین و حمایت قانونی از سرمایه‌گذاری خارجی • امکان ثبت شرکت با مالکیت ۱۰۰٪ خارجی • ورود اتباع خارجی بدون اخذ روادید • نظام مالی فعال مشتمل از بورس‌ها، بانک‌ها و انواع نهادهای پولی و مالی • فعالیت بورس اوراق بهادار و بورس کالا، نفت و محصولات پتروشیمی • آغاز به کار بورس بین‌الملل 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 سرزمین 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 سرزمین اصلی از طریق جزیره کیش

مشخصات فنی

مجوزهای مورد نیاز: بر اساس ضوابط و مقررات مجاز وتابع آیین سازمان منطقه آزاد کیش

۱-۳

شیوه سرمایه گذاری: مشارکت پیمانکاری خرید قطعی زمین اجاره زمین

۲-۳

زمانبندی / عمر مفید: دوره ساخت: ۴ سال ، دوره بهره برداری: ۱۰ سال

۳-۳

تجزیه و تحلیل مالی

هزینه‌ها و درآمدهای طرح

سرمایه‌گذاری ثابت:

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	زمین	۲,۲۰۰,۰۰۰
۲	محوطه سازی و بنای ساختمان	۲,۴۵۰,۰۰۰
۳	تأسیسات، ماشین‌آلات تجهیزات، انشعابات، و عوارض شهرداری	۴۴۵,۳۷۵
جمع هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت		۵,۰۹۵,۳۷۵

۱-۱-۴

۳

برآورد هزینه‌های بهره‌برداری :

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	مواد مصرفی	۷۹,۸۱۰
۲	انرژی	۵,۵۵۴
۳	قطعات یدکی و تعمیر نگهداری	۸۱,۳۶۱
۴	حقوق و مزایای پرسنل	۹۷,۹۹۸
۵	استهلاک	۳۲۳,۰۳۱
۷	هزینه‌های اداری و فروش	۳۴۳,۷۴۹
جمع هزینه‌های عملیاتی و غیر عملیاتی		۹۳۱,۵۰۳

۲-۱-۴

۴

سرمایه در گردش: ۲۳۲,۸۷۵ میلیون ریال

۳-۱-۴

درآمدهای عملیاتی سالانه: ۱,۷۱۳,۷۳۶ میلیون ریال

۴-۱-۴



شاخص‌های مالی طرح

سود خالص عملیاتی:	۷۸۲,۲۳۲ میلیون ریال	۱-۲-۴
نسبت منافع به مخارج	B/C: ۱.۱	۲-۲-۴
دوره بازگشت سرمایه (سال)	P.B.P: ۶ سال	۳-۲-۴
ارزش فعلی خالص	NPV: ۷۶۴,۸۸۸ میلیون ریال	۴-۲-۴
نرخ بازده داخلی IRR	% ۲۷.۸	۵-۲-۴

۲-۴