



مركز الزامل لرعاية الكلى

ALZAMIL KIDNEY CARE CENTER

**ملخص الدراسة لمشروع إنشاء
مركز غسيل ورعاية مرضى الكلى**

**أسباب ودواعي اختيار فكرة انشاء وتشغيل
مركز وقفي لرعاية مرضى الكلى**





مركز الزامل
لرعاية الكلى

ALZAMIL KIDNEY CARE CENTER

ملخص الدراسة لمشروع إنشاء مركز غسيل ورعاية مرضى الكلى

اسباب ودواعي اختيار فكرة إنشاء وتشغيل مركز وقفي لرعاية مرضى الكلى

- ارتفاع معدلات النمو السكاني التي تشهدها المملكة سنوياً والتي تفوق نسب النمو في المرافق الصحية.
- زيادة الطلب على كافة عناصر العملية الطبية بالمملكة.
- زيادة اعداد مرضى الكلى والفشل الكلوي.
- محدودية المراكز العاملة في هذا المجال.
- ارتفاع تكاليف علاج هذا النوع من الامراض.
- عدم تحمل شريحة واسعة من المرضى لتكاليف العلاج والعبء الذي يقع على محدودى ومنخفضي الدخل من الذين يحتاجون الى خدمات رعاية امراض الكلى وجلسات غسيل الكلى خاصة في ظل الاسعار الباهظة لجلسات غسيل الكلى وتحليل ما قبل جلسات الغسيل حيث يتراوح سعر الجلسات ما بين (450 ريال الى 1400 ريال) للجلسة الواحدة حسب الاسعار السائدة حالياً بمستشفيات القطاع الخاص اضافة الى ارتفاع اسعار خدمة التحليل لما قبل جلسة غسيل الكلى والتي تتراوح اسعارها ما بين (350 ريال الى 700 ريال) لكل مريض وربما تزيد حسب تقرير وتوجيه الطبيب علاوة على احتياج المريض الواحد الى عدد 3 الى 4 جلسات اسبوعياً نجد ان تكلفة الغسيل للكلى للمريض

الواحد وبعده أدنى تصل إلى 1350 ريال أسبوعياً وبما يعادل 5400 ريال شهرياً أي نحو 64,800 ريال سنوياً مما يستدعي أهمية وجود العديد من المراكز الوقفية لغسيل الكلى للمساهمة في خفض التكاليف التي يتحملها المرضى خاصة للفئات ذات الدخل المنخفض والمحدود .

- الحاجة الماسة لمراكز غسيل الكلى بمدينة الدمام في ظل ارتفاع الطلب عليها ومحدودية المستشفيات المقدمة لخدمات غسيل الكلى ومحدودية المراكز العاملة حالياً.
- عدم وجود أي مركز وقفي مماثل متخصص بغسيل الكلى في مدينة الدمام وبالتالي معاناة كبيرة للعديد من أصحاب الدخل المحدود ممن لا يمكنهم تغطية المصاريف اللازمة في المستشفيات الخاصة أو عدم مقدرتهم للانتظار فرصتهم بالمستشفيات الحكومية.

التعريف بمركز رعاية الكلى:

يعرف المشروع بمركز غسيل ورعاية مرضى الكلى وذلك بمدينة الدمام - حي الشعلة بإجمالي مساحة قدرها 2000 متر مربع أما المساحة الأفقية المبنية تبلغ 400 متر مربع بينما تبلغ المساحة الطابقية المكرره 1600 متر مربع وهي عبارة عن مبنى مركز رعاية الكلى مكون من دور أرضي وأول وثاني وثالث.

يعتبر تشغيل مركز غسيل ورعاية مرضى الكلى بمدينة الدمام إضافة في دعم العمل الخيري، والذي يقع بحي الشعلة بمساحة تقدر بـ 2,000 متراً مربعاً، ويشمل المشروع وحدات الغسيل الكلوي والخدمات التابعة له حيث يحتوي المركز على 15 وحدة غسيل، ومختبر وعيادة فحص المرضى، وتم تجهيز المركز بأحدث أجهزة الغسيل الدموي الكلوي ومحطة التناضح العكسي لتنقية ومعالجة المياه 900 لتر بالساعة تكفي لعدد 18 سرير غسيل كلى.

مكونات مركز رعاية الكلى:

اجمالي المساحة المبنية م ²	مكونات مبنى المركز
400	الدور الارضي
400	الدور الاول
400	الدور الثاني
400	الدور الثالث
1600	اجمالي المساحة المبنية (الطابقية المتكررة)
1600	المساحة الخارجية (مواقف سيارات - مساحات خضراء - مساحات فضاء غيرها)
2000 متر مربع	اجمالي مساحة الارض

خدمات المركز الرئيسية:

م	الخدمات الطبية لمركز غسيل الكلى
1	غسيل الكلى.
2	علاج أمراض الكلى الحادة والمزمنة.
3	متابعة حالات زراعة الكلى قبل الزراعة وبعدها.
4	حالات حصوات الكلى وأفضل طرق علاجها.
5	حالات اضطرابات أملاح الدم.
6	حالات اضطرابات مستوى الحموضة في الدم.
7	تشخيص ومتابعة وعلاج ارتفاع ضغط الدم الثانوي وارتفاع ضغط الدم الأولي.
8	متابعة مرضى الفشل الكلوي الحاد.
9	تقييم وعلاج مرضى التهاب الكلية.
10	تقييم وعلاج المرضى الذين يعانون من اضطرابات التوازن الحمضي القاعدي أو كليهما.
11	متابعة مرضى الكلى المزمنة والفشل الكلوي المتقدم.
12	مرضى التكيسات الكلوية.
13	تشخيص وعلاج أمراض عظام الكلى.
14	الرعاية ما قبل غسيل الكلى.
15	رعاية مرضى اعتلال الكلية السكري.

الطاقة الاستيعابية للمركز :

تعرف الطاقة الاستيعابية لمركز غسيل الكلى بالطاقة السريرية وهي عبارة عن وحدات غسيل كلى او اجهزة غسيل كلى او كراسي غسيل كلى حسب تصنيف وزارة الصحة السعودية حيث صنفت الوزارة المراكز التي يقل فيها عدد الكراسي عن 15 سرير بمراكز صغيرة ولها متطلباتها ومعاييرها من حيث التأسيس ومن حيث الكوادر الفنية الطبية اما المراكز التي يزيد عدد سعتها السريرية عن 15 حتى 30 كرسي تصنف من المراكز الكبيرة ولها ايضا متطلباتها ومعاييرها من حيث التأسيس ومن حيث الكوادر الفنية الطبية

تبلغ الطاقة الاستيعابية السريرية للمركز المستهدف (15) جهاز لغسيل الكلى (15) كرسي تخدم نحو 45 مريضا وبمعدل 3 مرضى لكل جهاز وبالتالي تبلغ الطاقة الاستيعابية القصوى للمركز (14,040) جلسة سنويا كطاقة استيعابية قصوى بنسبة تشغيل افتراضية %100 .

وبافتراض عدد الجلسات السنوية لكل مريض 144 جلسة يستطيع المركز خدمة 98 مريض سنويا وذلك كطاقة استيعابية قصوى للمركز .

حساب الطاقة الاستيعابية عند سنة معيارية بطاقة تشغيلية 100%

15 جهاز	عدد اجهزة غسيل الكلى
3 جلسات	عدد الجلسات اليومية لكل جهاز
45 جلسة	اجمالي عدد الجلسات اليومية
312 يوم	ايام التشغيل السنوية
14,040 جلسة	اجمالي عدد الجلسات السنوية
3 جلسات	عدد الجلسات الاسبوعية لكل مريض بحد ادنى
12 جلسة	عدد الجلسات الشهرية لكل مريض
144 جلسة	عدد الجلسات السنوية لكل مريض
98 مريض	عدد المرضى الذين يخدمهم المركز سنويا

حساب اجمالي عدد الجلسات عند سنة تشغيلية قصوى 100%

عدد أجهزة غسيل الكلى	عدد الجلسات اليومية لكل جهاز	عدد أيام التشغيل في السنة	اجمالي عدد الجلسات
15	3	312 يوم	14,040 جلسة

حساب عدد المرضى الذين يخدمهم المركز عند سنة تشغيلية قصوى 100%

عدد الجلسات الاسبوعية لكل مريض	عدد الجلسات الشهرية لكل مريض	عدد الجلسات السنوية لكل مريض	اجمالي عدد الجلسات السنوية المتاحة بالمركز	عدد المرضى الذين يخدمهم المركز
3	12	144 جلسة	14,040 جلسة	$144 / 14,040 = 98$ مريض

اختيار الموقع:

الدمام - حي الشعلة

تم اختيار الموقع المقترح لمركز غسيل الكلى بمدينة الدمام حي الشعلة وفقا للاتي :

- سهولة الوصول لموقع المركز .
- القرب من مستشفى لعلاج الحالات الطارئة.
- تقديم الخدمة للمحتاجين.

رؤية المركز :

- أن نكون أحد رواد خدمات رعاية الكلى بالمنطقة الشرقية - مدينة الدمام, وأن نتوسع بفروع جديدة في مدن أخرى بالمنطقة الشرقية خلال السنوات القادمة.
- أن يكون المركز من أفضل المراكز الصحية المتخصصة في مجال العناية الطبية وغسيل الكلى على مستوى المملكة.

أهداف الاستثمار بمركز رعاية الكلى:

- سد النقص والفجوة في اعداد مراكز الغسيل الكلوي بالمنطقة الشرقية في ظل زيادة وتنامي الطلب عليها من خلال زيادة اعداد مراكز الكلى بالمنطقة الشرقية وزيادة نسب الاستيعاب لهذه المراكز لمرضى الكلى وتوفير الفرص العلاجية بمعايير عالية الجودة من خلال توفير خدمة آمنة سهلة الوصول.
- تقليل معاناة أصحاب الدخل المحدود ومساعدتهم على تغطية التكاليف من خلال التبرعات والزكاة والصدقات وتأمين الرعاية الطبية المثلى لمرضى الفشل الكلوي غير القادرين ماديا
- المساهمة في رفع مستوى أداء الخدمات العلاجية عبر تطبيق أحدث المعايير العالمية في تقنيات الغسيل الكلوي.
- وجود فريق متخصص من الأطباء كوادر تمريضية مؤهلة ومدربة ذو كفاءة لعلاج مرضى الفشل الكلوي عن طريق الديليزة الدموية (غسيل الكلى الصناعي عن طريق الدم) بالشروط اللازمة والمطبقة بشكل صارم لمنع وضبط العدوى.
- توفير خدمة النقل للمريض من وإلى مركز الغسيل الكلوي الدموي.
- توفير الأدوية الوريدية والأساسية والفحوص الدورية التي يحتاج إليها المريض.
- تفعيل وتعزيز التكافل الاجتماعي بين أفراد المجتمع، وتحقيق المشاركة الإيجابية الإنسانية الفاعلة بين أهل الخير والمحسنين ومرضى الفشل الكلوي.
- تقديم الخدمات الطبية للغير بهدف تحقيق الاستدامة المالية لمركز الغسيل الكلوي المستهدف انشاؤه وتشغيله.

عوامل نجاح الاستثمار بمركز رعاية الكلى:

- موقع مركز الرعاية الطبي بمدينة الدمام - حي الشعلة - المنطقة الشرقية التي تعتبر واحدة من اهم مناطق المملكة الادارية من حيث الثقل الاقتصادي والصناعي والتجاري والسياحي والسكاني.
- الحاجة الماسة لمراكز غسيل الكلى بمدينة الدمام في ظل ارتفاع الطلب عليها ومحدودية المستشفيات المقدمة لخدمات غسيل الكلى ومحدودية المراكز العاملة حاليا وعدم وجود مركز وقفي مماثل.
- تكامل الخدمات الخاصة بأمراض الكلى من حيث خدمات نقل المرضى من والى المركز - التحليل لما قبل جلسة غسيل الكلى - جلسات غسيل الكلى - التثقيف والتوجيه للمرضى - الخدمة والرعاية المنزلية - خدمات التدريب على اجهزة غسيل الكلى المنزلية وغيرها من خدمات خاصة برعاية مرضى الكلى.
- التجهيزات الفنية المكتملة لمركز رعاية الكلى.
- اتساع حجم الطلب على خدمات مراكز رعاية الكلى.
- محدودية المراكز العاملة في مجال رعاية الكلى.
- تكوين فريق تسويق طبي مؤهل وذو خبرة طبية وتسويقية عالية في مجال التسويق الطبي.
- جودة الخدمة الطبية المستهدف تقديمها على درجة عالية من الدقة والخبرة.
- الاسعار التنافسية مع الحرص على جودة الخدمة.

تحليل SWOT

نقاط القوة

- الاسعار المنخفضة والتنافسية لخدمات المركز.
- موقع المشروع في حي الشعلة.
- محدودية المنافسين.
- تكامل الخدمات الخاصة بأمراض الكلى وتركيز المجمع على الخدمات الطبية المميزة.
- الاستعانة بكوادر طبية عالية التأهيل والخبرات.
- اتباع السياسات الخاصة بمكافحة العدوى من خلال توفير أجهزة غسيل دموي خاصة للمرضى المصابين التهاب الكبد الوبائي (B) والمرضى الذين بحاجة للغسيل.
- الاستمرار في اتباع الاحترازاات الصحية الخاصة بفيروس كورونا من ضمن سياسات التحكم في عدم نقل العدوى خاصة في ظل ان مريض الكلى يعتبر أكثر عرضة للإصابة بفيروس كورونا بالدرجة الأولى، لكونهم يعانون ضعفاً في المناعة من جهة ولأنهم يعانون عادةً مشكلات أخرى في الوقت نفسه كالسكري وارتفاع ضغط الدم ومشاكل القلب حيث أظهرت دراسات عديدة أن مرضى الكلى أكثر عرض للوفاة بنسبة 30 في المئة مقارنةً بغيرهم من الأشخاص المصابين بفيروس كورونا المستجد خاصة أن المريض الذي يعاني المضاعفات ويتعرض إلى نقص في الأوكسجين يضطر إلى الدخول إلى العناية الفائقة مما يجعله أكثر عرضة للإصابة بالالتهابات.
- وتكمن المشكلة في أن المريض مجبر على القدوم إلى المستشفى مرتين في الأسبوع أو 3، مما يدعو إلى التشدد في الإجراءات الوقائية المتخذة في مراكز غسل الكلى.

نقاط الضعف

- حادثة المركز والتي يمكن التغلب عليها بالجهود التسويقية الكبرى وتحسين جودة مستوى نوعية الخدمات الطبية المقدمة والاهتمام الكبير بالمراجعين والاستفادة من تعدد الشرائح المستهدف تقديم الخدمات الطبية لها والاستفادة من أهمية موقع المجمع الطبي والأنفاق الجيد على التسويق.
- الكلفة التشغيلية العالية لهذا النوع من الخدمات ولذلك سيتم تأسيس محفظة وقفية بنكية استثمارية او وقف داعم للمشروع.

الفرص

- التوسع في الخدمات الطبية الخاصة بأمراض الكلى - سيتم توسعة المشروع في العام الثاني من خلال ايجاد خدمة الرعاية المنزلية (جلسات غسيل الكلى المنزلية) تفعيل عيادات مثل عيادة استشارات أمراض الكلى - عيادة السكري - عيادة القلب -عيادة القدم سكري - عيادة استشارات جراحة او عية دموية. وذلك من خلال تأجير مساحات خاصة لذلك من ضمن المبنى.

التحديات

- دخول منافسين جدد وباستثمارات ضخمة.
- ارتفاع التكاليف الانشائية والتشغيلية.
- يعتبر التغير التقني السريع للاجهزة الطبية من اكبر المهددات للمركز في المدى الطويل مما يتطلب مواكبة المركز لهذا التغير المتوقع وتحديث اجهزة المركز الطبية وايجاد بنية تحتية رقمية جيدة للمركز.
- عدم التمكن من توفير محفظة وقفية او عدم الحصول على تبرعات وفي هذه الحالة ومن خلال الدراسة المالية نلاحظ ان المركز يحقق ارباح جيدة يمكن تخصيص جزء من الارباح لدعم الشريحة المستهدفة من المحتاجين لغسيل الكلى من ذوي الدخل المحدود وتحمل المركز لتكاليف الجلسات خاصة ان خدمات المركز مفتوحة لكافة الشرائح المقترده.

المنافسة:

تعتمد المنافسة في المجال الصحي في الأسواق المفتوحة مثل السوق السعودية على جودة الخدمة الصحية في المقام الأول وبذلك سيكون أهم عناصر إستراتيجية التسويق الطبي الاهتمام الفائق بهذا الجانب، ولكي يتم ذلك لابد للمركز من اعتماد مبدأ الرقابة الطبية على الجودة في كل مراحل تقديم الخدمة الطبية.

وفي هذا الجانب تعتبر كافة منشآت القطاع الصحي من مراكز صحية ومستشفيات وعيادات مقدمة لخدمات امراض الكلى منافسا لهذا المركز خاصة المتميزه والقريبة من موقع المركز المستهدف مما يتطلب وضع السياسات والإستراتيجيات الفنية التي تمكن المركز من الحصول على ثقة واستقطاب شريحة كبيرة من المراجعين المحتملين.

المميزات التنافسية لمركز رعاية الكلى:

- خدمات طبية متميزة.
- خدمات تشخيصية عالية الدقة.
- تلبية احتياجات المريض بصورة مهنية وبأعلى معايير الجودة.
- اسعار تنافسية مقارنة بالخدمة الطبية المقدمة.
- الكوادر الطبية المؤهلة والتي يتم اختيارها بعناية.

اهم المنافسين على سبيل المثال:

- مستوصف الخبر التعاوني.
- مستشفى سليمان الحبيب.
- عيادات الخبر ديافرم.
- المانع.
- المواساة.
- الروضة.
- كانو-الدمام المركزي.
- مركز ديايز لغسيل الكلى.
- مركز الكلى بالدمام.
- مركز ناظر لغسيل الكلى.
- مركز دافيتا لغسيل الكلى.
- مركز جونزهوبكنز ارامكو الطبي.
- مركز الجبر للكلى بالاحساء.

خطة التوسعة

نظرا الى التغييرات الكبيرة في المجال الصحي وبالإشارة الى وثيقة التحول الوطني للنظام الصحي المنصوص عليها في رؤية المملكة 2030 والتي تهدف الى تحويل عدد من الخدمات الصحية (بما فيها غسيل الكلى) الى قسم الرعاية الطبية المنزلية عبر اشراك القطاع الخاص في ذلك فقد برزت اهمية خدمات غسيل الكلى المنزلي بنوعيه غسيل الدم والغسيل البريتوني حيث شرعت العديد من الشركات و مستشفيات القطاع الخاص في اعداد خطط لخدمة الغسيل الكلوي المنزلي للسنوات القادمة.

وفي هذا الجانب من المخطط له ان يتم توسعة المركز في العام الثاني من خلال تفعيل عيادات مثل عيادة استشارات أمراض الكلى - عيادة السكري - عيادة القلب -عيادة القدم السكري - عيادة استشارات جراحة اوعية دموية اضافة الى توفير خدمة الرعاية المنزلية (جلسات غسيل الكلى المنزلية).

خدمات الغسيل الكلوي المنزلي:

من المخطط له ضمن خطة المركز التوسعية ان يقوم بتقديم خدمات الغسيل الكلوي المنزلي نتيجة لتزايد اعداد مرضى الفشل الكلوي وتزايد الطلب على خدمات غسيل الكلى المنزلي لشريحة من مرضى الفشل الكلوي خاصة الحالات الحادة ونتيجة للفوائد العديدة لخدمات الغسيل الكلوي المنزلي حيث بينت الدراسات المختلفة ان من يتقبلون برنامج التنقية البريتونية المنزلية يتمتعون بجودة حياة اعلى مقارنة بالذين يلتزمون ببرنامج التنقية الدموية المرتبط بالحضور والانصراف في وقت محدد بالمستشفيات ومراكز الغسيل الكلى.

كما بينت الدراسات وجود العديد من محاسن التنقية البريتونية واهمها من وجهة نظر مرضى الفشل الكلوي (القدرة على الحركة وارتفاع جودة الحياة) وقد تبين ان تقديم خدمات التنقية الدموية المنزلية يحسن المخرجات الاكلينيكية للمرضى ويساعد في خفض تكاليف التنقية الدموية بالمراكز والمستشفيات ويقلل من مخاطر تنقل المرضى من المنزل الى المراكز والمستشفيات لتلقي خدمات غسيل الكلى.

أهداف خدمة الغسيل الكلوي المنزلي (وحدة الغسيل الكلوي المتنقلة):

- التميز في تقديم برنامج التنقية الدموية المنزلي للمحتاجين لها.
- تقديم علاج تعويضي للمحتاجين من خلال استحداث برنامج تنقية دموية منزلية كجزء مكمل لبرنامج العلاج التعويضي.
- تأهيل ودعم مرضى الفشل الكلوي واسرهم ليتمكنوا من تقديم الغسيل الدموي المنزلي لانفسهم ولمصابيهم.
- تقديم خدمة التثقيف الصحي المجتمعي لأمراض الكلى.
- تقليل الضغط على مستشفيات ومراكز غسيل الكلى.
- تقليل تكلفة النقل ومشاكل النقل والتنقل للمرضى حال حضورهم وانصرافهم من المستشفيات والمراكز.
- تقليل نسبة المخاطرة التي يتعرض لها المريض حال خروجه من العلاج واستخدام سيارته الخاصة مباشرة.
- تقليل التعرض للمرضى ذوي العلل المزمنة مما يقلل من الاصابة بعدوى المستشفيات والحد من مخاطر الاصابة بالامراض السارية.
- رفع طاقة المركز للحالات الحادة للتنقية الدموية.
- تحسين معايير مخرجات الجودة الاكلينيكية للمريض.

المساحة والمباني:

تبلغ اجمالي المساحة لارض المركز المستهدف 2000 متر مربع اما المساحة الافقية المبنية تبلغ 400 متر مربع والمساحة الطابقية 1600 متر مربع ويتكون المبنى من الدور الارضي والدور الاول والثاني والثالث.

تكلفة مباني المركز:

تبلغ اجمالي تكلفة مباني المركز (5,120,000) ريال وذلك وفقا لمتوسط تكلفة المتر المربع الواحد والمقدره بحوالي (3,000) ريال للمباني و200 ريال كتكلفة لتجهيز المتر المربع الواحد من المساحات الخارجية.

وعليه تشمل تكلفة مباني المركز كافة الاعمال المدنية والانشائية والميكانيكية والكهربائية والصحية واعمال غرف العزل اضافة الى تجهيز المساحات الخضراء والمواقف ومباني الخدمات الاخرى حيث تم الاخذ في الحسبان تلبية مباني المركز لكافة معايير ومواصفات وزارة الصحة والبلدية الخاصة بانشاء مباني مراكز غسيل الكلى.

اجمالي تكلفة البناء	بناء وتشطيب المتري المربع	اجمالي المساحة المبنية م ²	مكونات مبنى المركز
-	-	400	الدور الارضي
-	-	400	الدور الاول
-	-	400	الدور الثاني
-	-	400	الدور الثالث
4,800,000	3000	1600	اجمالي المساحة المبنية (الطابقية المتكررة)
320,000	200	1600	المساحة الخارجية (مواقف سيارات - مساحات خضراء - مساحات فضاء غيرها)
5,120,000	-	-	اجمالي تكلفة المباني وتجهيز المساحات الخارجية

الاجهزة والمعدات الطبية:

من المخطط له ان يتم تجهز المركز بكامل المعدات والاجهزة الطبية وفقا لمعايير ومواصفات وزارة الصحة الخاصة بمراكز غسيل الكلى ووفقا لكافة الاجهزة والمعدات المطلوبة لتجهيز مراكز غسيل الكلى من اجهزة غسيل وكراسي غسيل ووحدات معالجة المياه واجهزة غرف العزل ومكافحة العدوى واجهزة مختبر واشعة وغيرها من اجهزة ومعدات كما هو موضح بالجداول ادناه حيث تصل تكلفة تجهيز المركز بكامل الاجهزة والمعدات الطبية المطلوبة مبلغ (4,266,200) ريال .

الأجهزة والمعدات لمركز غسيل الكلى

إجمالي التكلفة	تكلفة الوحدة	العدد	الاجهزة والمعدات الطبية
1,102,500	73,500	15	جهاز غسيل كلى بمضخة احادية موديل ديالوج
228,750	15,250	15	كراسي غسيل الكلى بأربعة محركات
977,000	977,000	1	محطة تحلية مياه مزدوجة بطاقة 900 لتر بالساعة تكفي لعدد 18 سرير غسيل كلى
1,957,950	1,957,950	1	أجهزة المختبر والأشعة واجهزة غرف التعقيم واجهزة متنوعة اخرى ضرورية لمركز غسيل الكلى
4,266,200			الاجمالي

الكوادر البشرية:

الوظيفة	العدد	الراتب الشهري	إجمالي الراتب الشهري	الراتب السنوي	سعودي	غير سعودي
مدير عام المركز	1	20000	20000	240000	س	
المدير الطبي - استشاري	1	35000	35000	420000	س	
مدير التسويق والعلاقات العامة	1	8000	8000	96000	س	
اخصائي موارد بشرية	1	6000	6000	72000	س	
محاسب	1	5000	5000	60000	س	
استقبال وسكرتارية	2	5000	10000	120000	س	
اداري	1	4000	4000	48000	س	
عمال وحراسة وسائقين	5	2500	12500	150000	3س	2غ (سائقين)
نائب اخصائي	1	15000	15000	180000		غ
اخصائي مقيم	1	15000	15000	180000		غ

الوظيفة	العدد	الراتب الشهري	إجمالي الراتب الشهري	الراتب السنوي	سعودي	غير سعودي
اخصائي تغذية	1	10000	10000	120000	س	
اخصائي اجتماعي	1	7000	7000	84000	س	
تمريض	10	5000	50000	600000	2س	8غ
اخصائي مختبرات واشعة	2	8000	16000	192000		غ
فني مختبر وفني اشعة	2	5000	10,000	120,000	س	
الاجمالي	31			2,682,000	17	14
تكاليف اخرى *				804,900		
الاجمالي الكلي				3,486,900		

* تفاصيل التكاليف الاخرى المكونة من : رسوم المقابل المالي لغير السعوديين بالاضافة الى البدلات والتعويضات السنوية لكافة الكوادر البشرية والمتمثلة في بدل السكن - رسوم الاقامة والتأشيرات - التذاكر العلاج - التأمينات الاجتماعية - غيرها

الاجمالي	رسوم المقابل المالي السنوي لغير السعوديين	عدد العاملين من غير السعوديين
134,400	9,600 ريال بمعدل 800 ريال شهريا	14
		البدلات والتعويضات السنوية
670,500	2,682,000 ريال (اجمالي الرواتب السنوية) × 25%	اقامات - سكن - تذاكر - تأمينات - علاج - تأشيرات - غيرها
804,900		الاجمالي

الكوادر الإدارية:

إجمالي الراتب السنوي	إجمالي الراتب الشهري	الراتب الشهري	العدد	الوظيفة
240000	20000	20000	1	مدير عام المركز
420000	35000	35000	1	المدير الطبي - استشاري
96000	8000	8000	1	مدير التسويق والعلاقات العامة
72000	6000	6000	1	اخصائي موارد بشرية
60000	5000	5000	1	محاسب
120000	10000	5000	2	استقبال وسكرتارية
48000	4000	4000	1	اداري
150000	12500	2500	5	عمال وحراسة وسائقين
1,206,000			13	الإجمالي
301,500				المزايا والبدلات 25%
1,507,500				الإجمالي مع المزايا والبدلات

الكوادر الفنية:

إجمالي الراتب السنوي	إجمالي الراتب الشهري	الراتب الشهري	العدد	الوظيفة
180,000	15000	15000	1	نائب اخصائي
180,000	15000	15000	1	اخصائي مقيم
120,000	10000	10000	1	اخصائي تغذية
84,000	7000	7000	1	اخصائي اجتماعي
600,000	50000	5000	10	تمريض
192,000	16000	8000	2	اخصائي مختبرات واشعة
120000	10000	5000	2	فني مختبر وفني اشعة
1,476,000			18	الإجمالي
134,400		9600	14	المقابل المالي
369,000				المزايا والبدلات 25%
1,979,400				الإجمالي مع المزايا والبدلات

المصاريف التشغيلية:

تبلغ اجمالي المصاريف التشغيلية للمركز عند الطاقة التشغيلية القصوى 100% نحو (6,534,948) ريال بمعدل شهري قدره (544,579) ريال

التكلفة التشغيلية السنوية		بيان
تكاليف مباشرة		
2,106,000	مواد ومستلزمات ومستهلكات طبية لجلسات الغسيل	
1,979,400	تكاليف مباشره خاصة بالكادر الفني	
4,085,400	اجمالي التكاليف المباشرة	
تكاليف غير مباشرة		
1,507,500	الكوادر الادارية	
150,000	مصاريف ادارية	
75,000	مصاريف تسويق	
504,048	مصاريف صيانة وتأمين اصول المركز	
213,000	وقود وكهرباء	
2,449,548	اجمالي التكاليف غير المباشرة	
6,534,948	اجمالي التكلفة التشغيلية	

تكلفة مواد ومستهلكات جلسات غسيل الكلى بالمركز:

الخدمة	عدد الجلسات عند الطاقة القصوى 100%	متوسط تكلفة مواد ومستهلكات الجلسة الواحدة	اجمالي تكلفة الجلسات من المواد والمستهلكات
جلسات غسيل الكلى	14,040	150 ريال	2,106,000

التكلفة الاجمالية للجلسة الواحدة = اجمالي التكلفة التشغيلية / عدد الجلسات = 465 ريال

اجمالي التكلفة التشغيلية عند الطاقة القصوى 100%	عدد الجلسات عند الطاقة التشغيلية القصوى 100%	تكلفة الجلسة الواحدة
6,534,948 ريال	14,040 جلسة	465 ريال

التكلفة الاستثمارية:

تبلغ إجمالي تكلفة الاستثمار لمركز غسيل الكلى حوالي (11,866,378) ريال تشمل تكاليف المباني والأجهزة والأثاث والسيارات مصاريف التأسيس إضافة إلى راس المال العامل اللازم لتغطية مصاريف التشغيل خلال فترة الشهرين الأولى من التشغيل الفعلي للمركز.

التكلفة بالريال	الاصول الثابتة والاصول المتداولة والاصول الاخرى
Fixed Assets الاصول الثابتة	
5,120,000	المباني والانشاءات والتجهيزات المدنية Construction, MEP, CCTV, firefighting and Interior. Including all floors, basement, landscape and parking area
4,266,200	اجهزة ومعدات طبية Dialysis devices, laboratory, radiology & all other medical devices for clinics and laboratory devices and furniture
405,000	سيارات Vehicles
250,000	اثاث مكثبي Office furniture
Variable Assets الاصول المتداولة	
1,299,178	راس المال العامل Working capital
Other Assets اصول اخرى	
526,000	مصاريف تأسيسية Pre operation expenses
11,866,378	إجمالي التكاليف الاستثمارية Total Project Cost

الايادات أو الدخل السنوي المتوقع للمركز:

تم الاعتماد في تحديد اسعار الجلسة لغسيل الكلى وفقا لعدة عوامل اهمها:

- عدد اسرة (كراسي غسيل الكلى) بالمركز وبالباغة 15 جهازا
- الطاقة الاستيعابية السنوية للمركز وبالباغة 98 مريض
- اجمالي عدد جلسات الغسيل للكلى سنويا وبالباغة 14,040 جلسة عند سنة معيارية وبمعدل 3 جلسات يومية لكل جهاز
- نسبة جلسات غسيل الكلى بالمركز والتي يغطيها التأمين حيث تم افتراض ان حوالي 70% من المراجعين تتم تغطية تكلفة جلساتهم بواسطة التأمين
- نسبة جلسات غسيل الكلى بالمركز والتي يتم تغطيتها نقدا من قبل المراجعين حيث تم افتراض ان حوالي 30% من المراجعين تتم تغطية تكلفة جلساتهم نقدا
- اسعار التأمين (تغطية التأمين لجلسة غسيل الكلى الواحدة) = 690 ريال
- سعر جلسة غسيل الكلى الواحدة (السعر النقدي) = 850 ريال
- سعر التحليل لما قبل جلسة غسيل الكلى والتي يغطيها التأمين = 250 ريال
- سعر التحليل لما قبل جلسة غسيل الكلى والتي يتم تغطيتها نقدا = 300 ريال
- أسعار المنافسين والتي تختلف من منافس الى اخر وفقا للحالة ووفقا لنتائج التحليل لما قبل

عملية الغسيل ومستوى الخدمة المقدم وحسب تقرير وتوجيه الطبيب حيث تم ملاحظة ان الاسعار التقريبية للجلسة الواحدة لغسيل الكلى تصل الى 1250 ريال غير شامل تكاليف تحليل ما قبل الغسيل والتي تصل الى 700 ريال .

م	الأسم	مبلغ الجلسة الواحدة	تحليل ما قبل الغسيل
1	مستوصف الخبر التعاوني	650	350
2	مستشفى سليمان الحبيب	1250	700
3	عيادات الخبر ديافرم	920	شامل ضمن سعر الغسلة
4	المانع	700	300
5	المواساة	800	350
6	الروضة	690	170
7	كانو-الدمام المركزي	450	350

عليه تم تقدير اجمالي الايراد السنوي المتوقع للمركز في حال التشغيل بكامل الطاقة 15 جهازا وعدد 3 جلسات لكل جهاز يوميا بحوالي (14,082,120) ريال كما هو موضح ادناه :

الخدمة	اجمالي عدد الجلسات عند سنة معيارية 100%	النسبة في اجمالي الجلسات	عدد الجلسات	سعر الجلسة	اجمالي الايراد السنوي
جلسة غسيل كلى - تأمين	14,040	70%	9,828	690	6,781,320
جلسة غسيل كلى نقدي	14,040	30%	4,212	850	3,580,200
تحليل جلسة غسيل كلى - تأمين	14,040	70%	9,828	250	2,457,000
تحليل جلسة غسيل كلى نقدي	14,040	30%	4,212	300	1,263,600
الاجمالي					14,082,120

النسب التشغيلية المتوقعة للمركز:

السنوات التشغيلية	السنة الاولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السادسة الى العاشرة
النسب التشغيلية	25%	40%	55%	70%	85%	95%

من المقترح ان يبدأ التشغيل بنسبة 25% فقط في السنة الاولى كون المركز حديث التشغيل ومن المتوقع ان ترتفع نسبة التشغيل الى 40% في السنة الثانية والى 55% في السنة الثالثة ثم الى 70% في السنة الرابعة و85% في السنة الخامسة نتيجة الجهود التسويقية والاعلانية للمركز الى ان يصل الى نسبة تشغيل 95% كطاقة تشغيلية قصوى عند السنة السادسة من التشغيل ، ووفقا لذلك يتم التدرج في الايرادات السنوية للمركز كما يتم التدرج في التكاليف التشغيلية السنوية للمركز كما هو موضح بقائمة الدخل التقديرية .

ملخص بأهم مؤشرات القرار الاستثماري:

- بلغ إجمالي التكلفة الاستثمارية للمركز (11,866,378) ريال بطاقة سريره قدرها (15) جهاز غسيل كلى
- اتضح اتساع حجم السوق المتاح لخدمات المركز في ظل توقع زيادة عدد المصابين بأمراض الكلى والفشل الكلوي بالمملكة نتيجة للعديد من الاسباب الخاصة بزيادة مرضى السكري ومرضى الضغط والقلب اضافة الى توقع زيادة عدد المستفيدين من خدمات المركز من ذوي الدخل المحدود
- اظهرت الدراسة العديد من مبررات ودواعي الاستثمار وعوامل النجاح المتوقعة لإنشاء وتشغيل المركز
- من المتوقع تحقيق الاستثمار بالمركز لمؤشرات مالية وربحية جيدة حسب فرضيات الدراسة داله على جدوى الاستثمار من الناحية التشغيلية
- من المتوقع تحقيق المركز لقيمة اجتماعية مضافة لشريحة هامة من المجتمع ومن المتوقع ان يسهم المركز في توفير خدمة ذات جودة عالية
- اظهرت الدراسة العديد من نقاط القوة التي فاقت في مجملها المخاطر ونقاط الضعف والتي يمكن التغلب عليها من خلال مستوى اداري وفني جيد للمركز
- من المتوقع ان يحقق المركز في السنة الاولى عند نسبة تشغيل قدرها 25% اجمالي ارباح نحو (653,544) ريال وهي عبارة عن الايرادات مخصوما منها اجمالي التكاليف التشغيلية المباشرة وغير المباشرة ومن المتوقع ان ترتفع اجمالي ارباح المركز الى (5,750,754) ريال عند السنة الخامسة

من التشغيل وذلك عند نسبة تشغيل قدرها 85% حيث تعتبر هذه الأرباح جيدة دالة على الملاءمة المالية التي يمكن تحقيقها هذا المركز ويعمل على تقديم خدمات مستمرة للشريحة المستهدفة من المحتاجين لخدمات غسيل الكلى والذين يتعذر عليهم تغطية هذه التكاليف بصفة شخصية .

- من المتوقع ان يحقق المركز في السنة الاولى عند نسبة تشغيل قدرها 25% صافي ارباح نحو (195,645) ريال وهي عبارة عن اجمالي الأرباح مخصوما منها الزكاة واقساط الاهلاك واقساط اطفاء مصاريف ما قبل التشغيل ومن المتوقع ان ترتفع صافي ارباح المركز الى (4,358,161) ريال عند السنة الخامسة من التشغيل وذلك عند نسبة تشغيل قدرها 95%.

- تعتبر معدلات الأرباح المتوقع تحقيقها بواسطة المركز معدلات جيدة تمكن المركز من توسعة خدماته وانشاء مراكز اخرى في ظل تخصيص وتجنيد هذه الأرباح لاعمال وانشطة توسعة خدمات المركز وافتتاح مراكز اخرى تسهم في زيادة رقعة الشريحة المستهدفة من المحتاجين وذوي الدخل المنخفض والمحدود لتلقي خدمات المركز

- بلغ هامش الربح الصافي Net Profit Margin للمركز (36.4%) عند السنة الخامسة ويعتبر هامش الربح الصافي أحد أهم المعايير التي يتم الاستناد إليها من أجل الحكم على نجاح أي شركة أو نشاط تجاري وخدمي بشكل عام ، وكلما زاد هامش الربح الصافي دل ذلك على زيادة الأرباح، حيث يعبر هامش الربح الصافي عن مدى النجاح في توليد الإيرادات في مقابل التكاليف وبصفة عامة يقيس هامش ربح التشغيل مقدار الربح الذي يحققه النشاط من كل ريال من الإيرادات

- بلغ اجمالي العائد الاستثماري المتوقع لتشغيل المركز (48.5%) عند السنة الخامسة ويعتبر هذا المعدل جيدا دالا على امكانية استمرار المركز في تقديم خدماته للشرائح المستهدفة ومحققا للاستدامة المالية للمركز في ظل توقع زيادة العائد الاستثماري سنويا

- بلغت الفترة الزمنية التي يمكن ان يتم فيها استرداد الاموال المستثمره بالمركز والبالغه (11.8) مليون ريال فترة خمسة سنوات وسبعة شهور وهي فترة جيدة دالة على المستوى التشغيلي الجيد المتوقع للمركز.
- بلغ معدل العائد الداخلي (IRR 31%) ويعتبر أهم المؤشرات الدالة على قبول الاستثمار بالمركز من الناحية الاقتصادية.
- من المتوقع ان يصل تشغيل المركز الى نقطة تعادل مالي عند السنة الثالثة وفيها تتعادل اجمالي الايرادات مع اجمالي التكلفة التشغيلية وغير التشغيلية.
- تعبر التدفقات النقدية للمركز خلال الخمس سنوات الاولى عن تدفقات نقدية جيدة تسهم في خفض الفترة الزمنية اللازمة لاسترداد الاموال المستثمره.
- اثبتت المؤشرات المالية والربحية للمركز مرونة جيدة عند توقع انخفاض الايرادات بنسبة 5% وارتفاع التكلفة الاستثمارية بنسبة 10% وبالتالي هنالك مرونة جيدة لارتفاع التكلفة الاستثمارية ومرونة محدودة لانخفاض الايرادات نظرا للتحفظ في اسعار تقديم الخدمة كون المركز يستهدف شريحة ذوي الدخل المحدود .

السنة العاشرة	السنة التاسعة	السنة الثامنة	السنة السابعة	السنة السادسة	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الاولى	قائمة الدخل --- الاعوام التشغيلية	
95%	95%	95%	95%	95%	85%	70%	55%	40%	25%	الطاقة التشغيلية	
13,378,014	13,378,014	13,378,014	13,378,014	13,378,014	11,969,802	9,857,484	7,745,166	5,632,848	3,520,530	الايرادات السنوية	1
2,000,700	2,000,700	2,000,700	2,000,700	2,000,700	1,790,100	1,474,200	1,158,300	842,400	526,500	تكلفة مستلزمات ومستهلكات طبية لجلسات غسيل الكلى	2
1,979,400	1,979,400	1,979,400	1,979,400	1,979,400	1,979,400	1,979,400	1,979,400	1,187,640	989,700	تكلفة الكوادر الفنية	3
3,980,100	3,980,100	3,980,100	3,980,100	3,980,100	3,769,500	3,453,600	3,137,700	2,030,040	1,516,200	اجمالي التكلفة المباشرة (3+2)	4
1,507,500	1,507,500	1,507,500	1,507,500	1,507,500	1,507,500	1,507,500	1,507,500	904,500	753,750	تكلفة العمالة الادارية	5
75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	45,000	37,500	التسويق	6
150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	90,000	75,000	المصاريف الادارية	7

213,000	213,000	213,000	213,000	213,000	213,000	213,000	213,000	127,800	106,500	مصاريف الكهرباء والوقود	8
252,024	252,024	252,024	252,024	252,024	252,024	252,024	252,024	151,214	126,012	مصاريف الصيانة	9
252,024	252,024	252,024	252,024	252,024	252,024	252,024	252,024	252,024	252,024	مصاريف التأمين	10
2,449,548	2,449,548	2,449,548	2,449,548	2,449,548	2,449,548	2,449,548	2,449,548	1,570,538	1,350,786	اجمالي التكلفة غير المباشرة (مجموع 5 الى 10)	11
6,429,648	6,429,648	6,429,648	6,429,648	6,429,648	6,219,048	5,903,148	5,587,248	3,600,578	2,866,986	اجمالي المصاريف التشغيلية (11+4)	12
6,948,366	6,948,366	6,948,366	6,948,366	6,948,366	5,750,754	3,954,336	2,157,918	2,032,270	653,544	اجمالي الدخل السنوي (1-12)	13
173,709	173,709	173,709	173,709	173,709	143,769	98,858	53,948	50,807	16,339	الزكاة	14
1,143,624	1,143,624	1,143,624	1,143,624	1,143,624	1,143,624	941,808	739,992	538,176	336,360	اقساط الاهلاك	15

0	0	0	0	0	105,200	105,200	105,200	105,200	105,200	اقساط اطفاء مصاريف ما قبل التشغيل	16
1,317,333	1,317,333	1,317,333	1,317,333	1,317,333	1,392,593	1,145,866	899,140	694,183	457,899	اجمالي المصاريف غير التشغيلية (16+15+14)	17
7,746,981	7,746,981	7,746,981	7,746,981	7,746,981	7,611,641	7,049,014	6,486,388	4,294,761	3,324,885	اجمالي المصاريف التشغيلية وغير التشغيلية (17+12)	18
5,631,033	5,631,033	5,631,033	5,631,033	5,631,033	4,358,161	2,808,470	1,258,778	1,338,087	195,645	صافي الدخل (18-1)	19
52%	52%	52%	52%	52%	48%	40%	28%	36%	19%	هامش الربح الاجمالي (1/13)	20
42.1%	42.1%	42.1%	42.1%	42.1%	36.4%	28.5%	16.3%	23.8%	5.6%	هامش الربح الصافي (1/19)	21

السنة العاشرة	السنة التاسعة	السنة الثامنة	السنة السابعة	السنة السادسة	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الاولى	ميزانية افتتاحية	قائمة التدفقات --- العناصر الاستثمارية
التدفقات النقدية الداخلة											
95%	95%	95%	95%	95%	85%	70%	55%	40%	25%		النسب التشغيلية
13,378,014	13,378,014	13,378,014	13,378,014	13,378,014	11,969,802	9,857,484	7,745,166	5,632,848	3,520,530		الايادات
1,143,624	1,143,624	1,143,624	1,143,624	1,143,624	1,143,624	941,808	739,992	538,176	336,360		اقساط الالهلاك
0	0	0	0	0	105,200	105,200	105,200	105,200	105,200		اطفاء مصاريف التأسيس
14,521,638	14,521,638	14,521,638	14,521,638	14,521,638	13,218,626	10,904,492	8,590,358	6,276,224	3,962,090		اجمالي التدفقات الداخلة
التدفقات الخارجة											
6,603,357	6,603,357	6,603,357	6,603,357	6,603,357	6,362,817	6,002,006	5,641,196	3,651,385	2,883,325		التدفقات الخارجة
7,918,281	7,918,281	7,918,281	7,918,281	7,918,281	6,855,809	4,902,486	2,949,162	2,624,839	1,078,765	11,866,378	صافي التدفقات النقدية

السنة السادسة العاشره ---	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الاولى	مؤشرات ربحية --- سنوات التشغيل
58.6%	48.5%	33.3%	18.2%	17.1%	5.5%	اجمالي العائد على الاستثمار
47.5%	36.7%	23.7%	10.6%	11.3%	1.6%	صافي العائد على الاستثمار
51.9%	48.0%	40.1%	27.9%	36.1%	18.6%	اجمالي العائد على الايرادات
42.1%	36.4%	28.5%	16.3%	23.8%	5.6%	صافي العائد على الايرادات
26%	30%	38%	53%	44%	67%	نقطة التعادل النقدي
					31%	معدل العائد الداخلي
					5,7 سنة	فترة الاسترداد

شكراً لاهتمامكم



مركز الزامل
لرعاية الكلى
ALZAMIL KIDNEY CARE CENTER





مركز الزامل
لرعاية الكلى

ALZAMIL KIDNEY CARE CENTER