

دراسة الجدوى الاقتصادية

لإنشاء مدينة سياحية بمحافظة حقل

الفهرس

الصفحة	الموضوع
5	مقدمة
7	الجزء الأول - الدراسة التسويقية
8	تمهيد
9	1-1 المناخ الاستثماري
11	1-2-1 أهلية الاستثمار في محافظة حقل
11	1-1-2-1 الموقع والمناخ بمحافظة حقل
11	2-2-1 مقومات السياحة بمحافظة حقل
14	3-2-1 عناصر البنية الأساسية
16	3-1 دراسة جانب العرض
16	1-3-1 الشاليهات بمحافظة حقل
19	2-3-1 الوضع الراهن للفنادق بمحافظة حقل
20	3-3-1 الوضع الراهن للشقق المفروشة بمحافظة حقل
20	4-3-1 الوضع الراهن لمنشآت الرياضات المائية وأندية الغوص بمحافظة حقل
21	5-3-1 الوضع الراهن للخدمات الطعام والشراب بمحافظة حقل
22	4-1 دراسة جانب الطلب
22	1-4-1 تطور السكان
27	2-4-1 الرحلات السياحية لمحافظة حقل
29	3-4-1 الليالي السياحية المنفذة بحقل
31	4-4-1 زوار المملكة من مختلف الدول
32	5-4-1 الموسمية في محافظة حقل
33	6-4-1 نسب الإثغال المتوقعة
34	7-4-1 المكونات المكملة
35	8-4-1 الشرائح المستهدفة
36	5-1 دراسة الجوانب التسويقية
36	1-5-1 موقع المشروع
37	2-5-1 المواصفات التسويقية للمشروع
41	3-5-1 السياسات التسعيرية
47	4-5-1 أساليب الترويج
49	5-5-1 قنوات الاتصال
50	6-5-1 خلاصة الدراسة التسويقية
51	الجزء الثاني : الدراسة الفنية
52	1-2 وصف المشروع
52	1-1-2 طبيعة الموقع ومميزاته
53	2-1-2 مساحة الموقع
55	2-2 وصف المشروع ومكوناته
55	1-2-2 مكونات المشروع
57	2-2-2 التصميمات الخاصة بالمشروع
62	3-2 تكلفة المباني والإتشاءات
66	4-2 احتياجات المشروع من العمالة
68	5-2 وسائل النقل
68	6-2 الصيانة

68	القوي المحركة	7-2
68	الإهلاكات	8-2

69	الجزء الثالث - دراسة الجدوى المالية	
70	المقدمة	
71	1-3 التكاليف الاستثمارية	
72	1-1-3 الأصول الثابتة	
74	2-1-3 مصاريف ما قبل التشغيل	
75	3-1-3 الاحتياطي	
75	4-1-3 رأس المال العامل	
76	5-1-3 تمويل التكاليف الاستثمارية	
79	2-3 الإيرادات	
81	1-2-3 إيرادات تأجير الفلل والشاليهات والشقق المفروشة	
84	2-2-3 إيرادات الفندق	
87	3-2-3 إيرادات رسم دخول الشاطئ	
87	4-2-3 إيرادات تأجير الكبائن	
88	5-2-3 إيرادات الوجبات السريعة والكافتيريا	
89	6-2-3 إيرادات المطعم البحري	
89	7-2-3 إيرادات الرصيف البحري	
91	8-2-3 إيرادات نادي الغوص	
92	9-2-3 إيرادات النادي الصحي (للرجال)	
92	10-2-3 إيرادات النادي النسائي	
93	11-2-3 إيرادات تأجير القاعات	
94	12-2-3 إيرادات تأجير المحلات	
95	13-2-3 صافي حسيلة التصفية	
96	14-2-3 تطور الإيرادات	
98	3-3 تكاليف التشغيل السنوية	
99	1-3-3 التكاليف النقدية المتغيرة	
101	2-3-3 التكاليف النقدية الثابتة	
102	3-3-3 التكاليف غير النقدية (الإهلاكات)	
104	4-3-3 تطور تكاليف تشغيل المشروع	
106	4-3 التحليل المالي للمشروع	
106	1-4-3 قائمة الدخل التقديرية	
110	2-4-3 قائمة التدفق النقدي	
113	3-4-3 الميزانيات التقديرية	
115	5-3 ملخص النتائج المالية	
119	6-3 تحليل الحساسية	
121	7-3 خلاصة الدراسة المالية	

فهرس الجداول

رقم الصفحة	رقم الجدول
17	جدول رقم (1) شاليهات الأفراد في مدينة حقل
17	جدول رقم (2) بيان بأسعار الوحدات السكنية المفروشة والشاليهات في منطقة تبوك
23	جدول رقم (3) تطور عدد سكان المملكة خلال الفترة 1992-2010م
23	جدول رقم (4) التطور المتوقع لسكان المملكة حتى عام 2030م
24	جدول رقم (5) تطور عدد سكان منطقة تبوك خلال الفترة 1992-2010م
24	جدول رقم (6) توزيع السكان في المحافظات بمنطقة تبوك عام 2010 م موزعة حسب الجنس والجنسية
25	جدول رقم (7) التطور المتوقع لسكان منطقة تبوك حتى 2030م
26	جدول رقم (8) التوزيع النسبي للسكان حسب فئات العمر والجنسية والجنس في منطقة تبوك
27	جدول رقم (9) الرحلات السياحية المحلية حسب نوع مكان الوجهة الرئيسية
27	جدول رقم (10) الرحلات السياحية الوافدة حسب نوع مكان الإقامة المستخدم
28	جدول رقم (11) تطور الرحلات السياحية المحلية بمحافظة تبوك
29	جدول رقم (12) التطور المتوقع لإعداد الرحلات المحلية لمحافظة حقل
29	جدول رقم (13) إحصاءات الإيواء في منطقة تبوك عام 2011م
30	جدول رقم (14) تقدير أعداد نزلاء دور الإيواء بمنطقة تبوك
31	جدول رقم (15) تقدير أعداد نزلاء دور الإيواء بمحافظة حقل للفترة 2014-2030م
33	جدول رقم (16) الموسمية في محافظة حقل
34	جدول رقم (17) تقدير نسب الإشغال المتوقعة في المشروع
41	جدول رقم (18) أسعار الفلل والشاليهات والشقق المفروشة
42	جدول رقم (19) أسعار الكيائن بالمشروع
44	جدول رقم (20) نسبة تغير السعر في ظل تغير الموسم
45	جدول رقم (21) الأسعار المقترحة للإقامة بفندق المشروع
56	جدول رقم (22) تفاصيل مكونات المشروع
63	جدول رقم (23) حساب التكاليف الإنشائية للمشروع
65	جدول رقم (24) حساب تكاليف تجهيزات وأثاث المشروع
67	جدول رقم (25) هيكل العمالة
68	جدول رقم (26) وسائل النقل
71	جدول رقم (27) التكاليف الاستثمارية
72	جدول رقم (28) المياني والانشاءات
73	جدول رقم (29) الأثاث والتجهيزات
73	جدول رقم (30) وسائل النقل
74	جدول رقم (31) مصاريف ما قبل التشغيل
76	جدول رقم (32) هيكل التمويل
77	جدول رقم (33) شروط التمويل الخارجي
78	جدول رقم (34) جدول استهلاك القرض
79	جدول رقم (35) الإيرادات السنوية
81	جدول رقم (36) إيرادات الفلل والشقق والشاليهات (نسب الإشغال المتوقعة)
82	جدول رقم (37) إيرادات الفلل والشقق والشاليهات (إيرادات تأجير)
83	جدول رقم (38) إيرادات الفلل والشقق والشاليهات (إجمالي الإيراد)
85	جدول رقم (39) إيرادات الفندق (نسب الإشغال المتوقعة)
85	جدول رقم (40) إيرادات الفندق (إيرادات تأجير الغرف)
86	جدول رقم (41) إيرادات الفندق (إجمالي الإيراد)
87	جدول رقم (42) إيرادات رسم الدخول
87	جدول رقم (43) إيرادات تأجير الكيائن
88	جدول رقم (44) إيرادات خدمات الوجبات السريعة والكافتيريا
89	جدول رقم (45) إيرادات المطعم البحري
90	جدول رقم (46) إيرادات الرصيف البحري
91	جدول رقم (47) إيرادات نادي الغوص
92	جدول رقم (48) إيرادات النادي الصحي (رجال)
93	جدول رقم (49) إيرادات النادي الصحي (نساء)
94	جدول رقم (50) إيرادات تأجير قاعات
94	جدول رقم (51) إيرادات تأجير المحلات
95	جدول رقم (52) صافي حصيله التصفيه
97	جدول رقم (53) الإيرادات
98	جدول رقم (54) تكاليف التشغيل
99	جدول رقم (55) الخامات
100	جدول رقم (56) تكلفة الصيانة
101	جدول رقم (57) تكلفة العمالة
102	جدول رقم (58) إيجار الأرض
103	جدول رقم (59) الإهلاك
105	جدول رقم (60) تطور تكاليف التشغيل
107	جدول رقم (61) قائمة الدخل التقديرية
109	جدول رقم (62) وعاء الزكاة
111	جدول رقم (63) قائمة التدفق النقدي
114	جدول رقم (64) الميزانيات التقديرية
116	جدول رقم (65) ملخص المؤشرات المالية
120	جدول رقم (66) تحليل الحساسية

شهدت حركة السياحة بالمملكة خلال العقدین الماضیین، تطوراً كبيراً خاصة في ظل الدور الرائد الذي تلعبه الهيئة العامة للسياحة والآثار، وتعاونها فيه كافة هيئات وجهات الدولة وخاصة وزارة الشؤون البلدية والقروية متمثلة في أمانات المناطق والمدن ووزارة المالية من خلال برنامج إقراض المشروعات السياحية.

وتؤكد متابعة التطورات التي طرأت على أرقام الاستثمار السياحي والقيمة المضافة المتنامية التي تولدها في الدخل الوطني بالمملكة، أن أمام هذا القطاع الواعد مستقبلاً مرموقاً يشجع أي مستثمر على الولوج إلى الاستثمار في كافة أنواع المشروعات السياحية.

وعلى الرغم من أن منطقة تبوك تعد نموذجاً بارزاً في توافر المقومات السياحية الطبيعية والتاريخية، بصورة تؤهلها لأن تكون من أهم المقاصد السياحية بالمملكة إلا أنها لم تحقق النمو الذي يتناسب مع إمكاناتها السياحية وما زال أمامها الكثير لتحقيق الاستغلال الأمثل لمواردها السياحية.

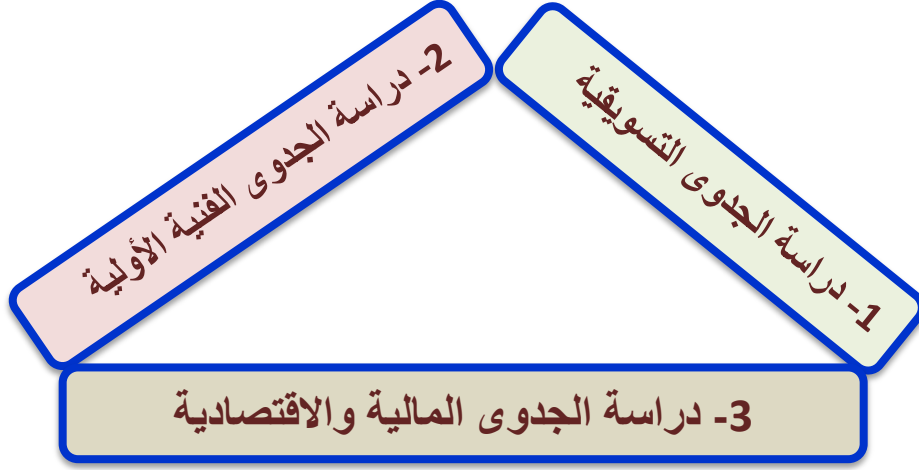
في إطار الجهود الدائمة التي تبذلها الهيئة العامة للسياحة والآثار لتطوير القطاع السياحي، وتفعيل آثاره على التنمية الاقتصادية والإقليمية، أعدت الهيئة "دراسة مسح متكامل لفرص الاستثمار السياحي بمنطقة تبوك"، وتضمنت الدراسة تحليلاً متكاملاً لاقتصاديات منطقة تبوك والمقومات السياحية المتميزة بها، وانتهت من خلال الدراسات المكتبية والميدانية إلى اختيار أهم الفرص الاستثمارية المتاحة في مجال السياحة.

ونتيجة للدراسة الاقتصادية الشاملة تم اقتراح مجموعة من المشروعات الواعدة، ومن ثم أعدت دراسات مبدئية لأهم الفرص الاستثمارية المتاحة بالمنطقة، وقد حرصت الدراسات المقدمة على التأكد من الجدوى الاقتصادية للمشروعات المقترحة إضافة إلى التأكد من آثارها الإيجابية على التنمية الاقتصادية وعلى كافة الأطراف المستفيدة.

وبعد إخضاعها للمفاضلة وفق معايير مختلفة تم اختيار عدد من المشروعات الأكثر قابلية للتنفيذ ومنها المشروع محل هذه الدراسة

مشروع إنشاء مدينة سياحية بمحافظة حقل

وكان من الضروري لاستكمال الفكرة التأكد من الجدوى الاقتصادية للمشروع من خلال الدراسة التالية، وتنقسم دراسة الجدوى الاقتصادية إلى ثلاثة أجزاء رئيسية كما يلي:-



الجزء الأول

دراسة الجدوى التسويقية

تمهيد

تعد دراسة الجدوى التسويقية بهدف تقدير حجم السوق المتاحة لخدمات مشروع المدينة السياحية ومدى احتياج السوق لهذه الخدمات، ومن ثم تقدير نصيب المشروع من السوق، كذلك نحاول في دراسة الجدوى التسويقية التعرف على آليات السوق وخصائص الشريحة المستهدفة، بهدف اقتراح الآلية المثلى لتنفيذ وتشغيل المشروع.

وتتكون الدراسة التسويقية للمدينة السياحية المقترح من خمسة فصول رئيسية كما يلي:

♦ دراسة المناخ الاستثماري.

حيث تستعرض الدراسة التسويقية من خلال هذا الفصل تحليل المناخ الاستثماري لمنطقة تبوك، وذلك من خلال دراسة مختصرة للوضع الراهن للبنية التحتية والعلوية وأهم المؤشرات الاقتصادية وتأثيراتها المختلفة على المشروع، وكذلك التعرف على مجموعة من الخصائص والمزايا، مثل المقومات الطبيعية ومدى تكامل البنية الأساسية والخدمات والمرافق العامة لاقتصاديات محافظة حقل في مختلف القطاعات.

♦ دراسة جانب العرض.

يستعرض هذا الفصل عرض لأهم مقدمي الخدمات المماثلة لخدمات المشروع المقترح بمنطقة تبوك بمختلف أنماطها ومستوياتها مع التركيز على محافظة حقل وبمقارنة النتائج بالمؤشرات السياحية بمنطقة تبوك والمملكة، في محاولة لدراسة الوضع الراهن للمعروض من تلك الخدمات وتقييمها في الفترات السابقة، بهدف تحديد طاقاتها الاستيعابية ومدى قدرتها على خدمة السائحين والزوار، من خلال المسوح الميدانية لمجموعة من المنشآت السياحية بمحافظة حقل، هذا بالإضافة إلى إلقاء الضوء على المعروض من الخدمات المكتملة بمدينة حقل المقترح تضمينها بالمدينة السياحية.

♦ دراسة جانب الطلب.

يستعرض هذا الفصل من الدراسة جانب الطلب على الخدمات المتوقع تقديمها من قبل المدينة السياحية بمدينة حقل، من خلال استعراض الطلب الحالي على المنشآت السياحية ومنشآت الإيواء بالإضافة إلى أهم محددات الطلب على الخدمات الإيواء والترفيه وتحليل لأهم مكونات الطلب، وذلك بهدف تقدير الطلب المتوقع خلال الفترات القادمة.

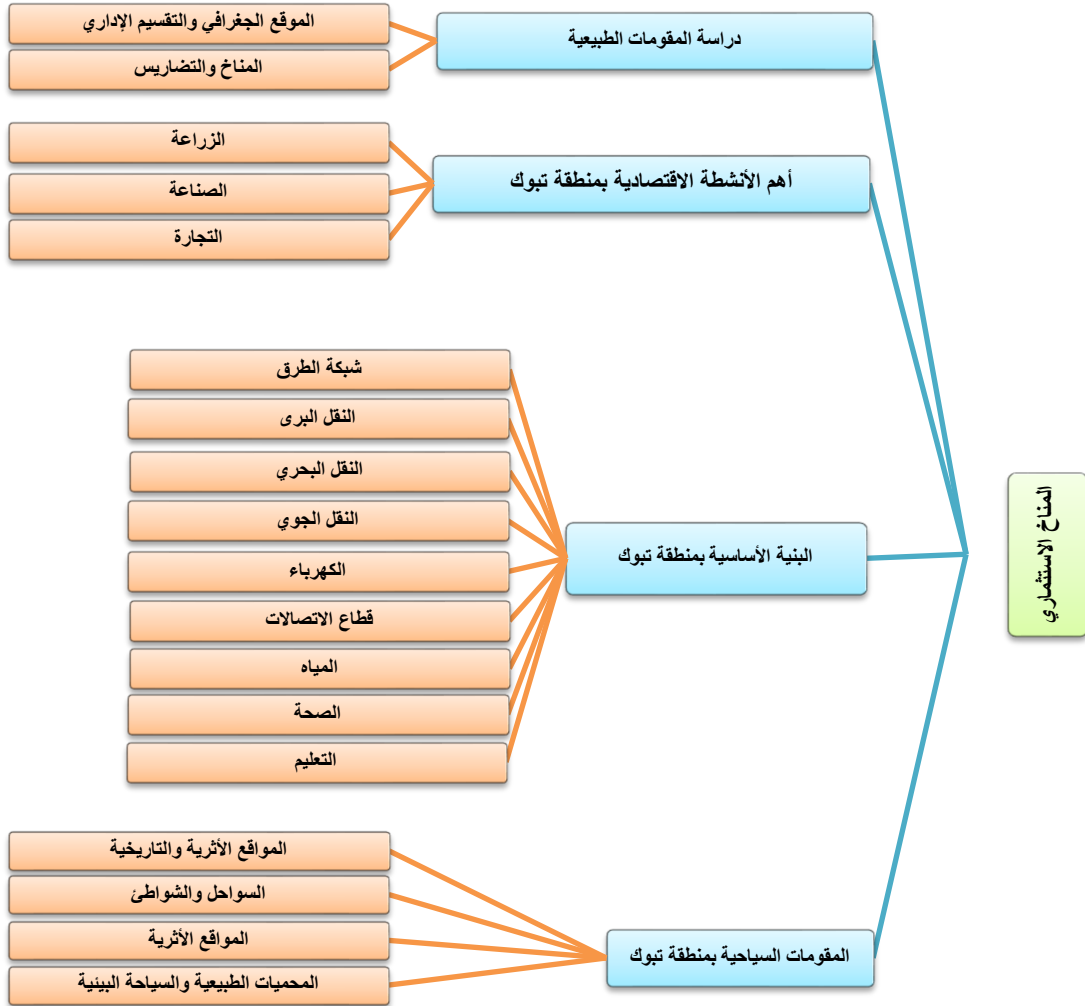
♦ دراسة المؤشرات التسويقية.

ويتناول هذا الفصل من الدراسة أهم الجوانب التسويقية التي من شأنها أن تجعل المشروع منافساً قوياً وتسهل من الوصول للشرائح المستهدفة للمشروع، وذلك من خلال وضع المواصفات العامة لكل مكون من مكونات المشروع، وتحليل سياسات التسعير المقترحة، وأهم أساليب الترويج وقنوات الاتصال.

1-1 المناخ الاستثماري

إن أهلية الاستثمار من أهم العوامل المؤثرة على قرار الاستثمار في أي منطقة أو مدينة والتي عادة ما تشتق أهميتها من أهمية المنطقة التي تقع بها، حيث عادة ما تبده عمليات التنمية والبنية التحتية والتأهيل للمناطق بشكل مركزي، ومن ثم تتوسع على أطراف المناطق من المدن الأكبر إلى الأقل ثم القرى وهكذا.

لذا قام فريق العمل بالدراسة بإعداد تحليل تفصيلي لأهلية منطقة تبوك للاستثمار بشكل تفصيلي - تناول أهم نقاط تطور منطقة تبوك بشكل عام، وبنيتها التحتية بشكل خاص، ومدى ملائمة المناخ الاستثماري لاستقبال المزيد من الاستثمارات - ويمكن الإطلاع عليه كمرفق أو ضمن إطار دراسة مسح الفرص الاستثمارية بمنطقة تبوك- ونستعرض هنا أهم نتائج هذا التحليل والذي تناول النقاط التالية:



ويمكن ايجاز نتائج تحليل أهلية منطقة تبوك في النقاط التالية:

- ❖ وتقدر مساحة منطقة تبوك بحوالي 116.4 ألف كيلو متر مربع تقريباً، وبما يعادل 5.0% من مساحة المملكة¹.
- ❖ إجمالي مساحة الأرض المزروعة بالمحاصيل الزراعية تقدر بنحو حوالي 48.9 ألف هكتار، وهو ما يمثل حوالي 6.2% من إجمالي المساحة المزروعة.
- ❖ حجم الاستثمارات الصناعية بالمنطقة حوالي 1.44 مليار ريال تمثل نحو 0.5% من حجم الاستثمارات الصناعية بالمملكة.
- ❖ تحتوى منطقة تبوك على حوالي 2.36 ألف كم من الطرق المسفلتة والمنارة والشجرة وهو ما يمثل 6.7% من إجمالي هذه الطرق بالمملكة.
- ❖ يوجد في منطقة تبوك منفذ بحري هام على البحر الأحمر، وهو ميناء ضباء الذي يبعد بحوالي 210 كم عن مدينة تبوك.
- ❖ يوجد في منطقة تبوك مطاران الأول مطار الأمير سلطان ويقع بالقرب من مدينه تبوك ويعد من أقدم مطارات المملكة ومطار الوجه وتقلع منه الطائرات إلى كل من: تبوك وجدة والرياض والمدينة المنورة.
- ❖ تغطي شبكة الكهرباء في منطقة تبوك حوالي 87% من مجموع المراكز والقرى في المنطقة.
- ❖ توجد بمنطقة تبوك 11 مستشفى تابعة لوزارة الصحة تحوي 1125 سرير، بالإضافة إلى مستشفى خاص ونحو 40 مستوصف وعدد من العيادات الخارجية².
- ❖ تقدر أعداد المواقع التراثية بمنطقة تبوك بنحو ألف موقع، تعادل ما نسبته حوالي 13.9% من إجمالي المواقع التراثية في المملكة³.
- ❖ يبلغ طول ساحل تبوك المحاذي للبحر الأحمر حوالي 900 كلم، وتضم هذه المنطقة بعض من أجمل المواقع المائية في العالم.

من خلال استعراض عناصر البنية التحتية بمنطقة تبوك اتضح توافر عناصر البنية الأساسية من طرق وكهرباء ومياه وهاتف ووسائل نقل ومواصلات بالمنطقة، الأمر الذي يجعل المنطقة قادرة على جذب المشروعات المختلفة للاستثمار خاصة في القطاع السياحي، مع التأكيد على ضرورة دعم هذه المرافق حتى تواكب النهضة السياحية المتوقعة (وهو ما يمكن الاطلاع عليه تفصيلاً في تحليل أهلية استثمار منطقة تبوك التفصيلي).

¹ الكتاب الإحصائي السنوي
² الكتاب الإحصائي لوزارة الصحة
³ استراتيجية السياحة بمنطقة تبوك

2-1 أهلية الاستثمار في محافظة حقل

تهدف هذه الجزئية من الدراسة إلى التأكد من ملاءمة المناخ الاستثماري في محافظة حقل بشكل خاص كجزء من منطقة تبوك وبشكل محدد كموقع المشروع المختار، لعرض أهم إمكانيات المحافظة بشكل تفصيلي مما يمكن من الاستغلال الأمثل للإمكانيات السياحية المتاحة بالمحافظة، ويعمل على تعظيم المنافع التي يمكن أن تتحقق منها، وندناول فيها النقاط التالية:

1. المقومات الطبيعية لمحافظة حقل.

2. تكامل البنية الأساسية والخدمات والمرافق العامة.

وتعرض الجزئية التالية نبذة عن الموقع الجغرافي ومناخ محافظة حقل، يليه استعراض الوضع الحالي للبنية الأساسية.

1-2-1 الموقع والمناخ بمحافظة حقل

يشكل الموقع الجغرافي لمحافظة حقل عاملاً مؤثراً في أهميتها والتي تكمن في وقوعها على الحدود السعودية الأردنية، وهي منفذ هام يؤدي إلى ثلاث دول عربية هي الأردن - وفلسطين - مصر، حيث تقع مدينة حقل في شمال غرب المملكة على شاطئ خليج العقبة الشرقي عند تقاطع خطي طول 57 - 34.5 درجة شرقاً، ودائرتي عرض 18 - 29.5 درجة شمالاً، ويتبع محافظة حقل عدد من المراكز الإدارية وهي (الدرة - علقان - الزيتة - أبو الحنشان - الوادي الجديد) وتبعد محافظة حقل حوالي 220 كم عن مدينة تبوك، وتعتبر من أجمل مدن شمال المملكة.

وبالنسبة لموقع المشروع فتقع أرض المشروع على ساحل البحر الأحمر بمنطقة وشاطئ الشريح بمدينة حقل، ويشكل الموقع الجغرافي للموقع عاملاً أساسياً جذب النشاط السياحي.

وعلى الرغم من أن مناخ محافظات منطقة تبوك يجمع قدراً من التفاوت المقبول والمحبب، إلا أن طقس محافظة حقل يتميز بالاعتدال في فصل الصيف والشتاء، وتؤكد الأشكال الجغرافية أن درجات الحرارة والرطوبة تشكل قبولاً جغرافياً، حيث تصل درجة الحرارة صيفاً وشتاءً إلى (25) درجة مئوية في المتوسط، وهو ما يساعد على الاستمتاع بالنزهات البحرية والتنزه في مدينة حقل طوال العام.

بشكل عام يشجع الموقع الجغرافي والمناخ المعتدل لمدينة حقل على اجتذاب السائحين من داخل وخارج المملكة ولفترات طويلة من العام، بما يوفر معدلات تشغيل مرتفعة للمناطق السياحية الموجودة في المدينة في حال استغلالها بالصورة المثلى.

1-2-2 مقومات السياحة بمحافظة حقل

تعد محافظة حقل أهم المراكز السياحية بمنطقة تبوك ويتوافد عليها العديد من الزوار من كافة أنحاء المملكة بالرغم من ضعف إمكانات المنشآت السياحية الأمر الذي يؤدي في النهاية إلى تزامم هؤلاء المصطافين على أماكن الإقامة المتاحة، ثم يبدأ بعد ذلك التزاحم على أماكن التخييم، ويتضح من هذا الإقبال السياحي مدى الأهمية السياحية لمحافظة حقل، وتتوفر في محافظة حقل العديد من المواقع السياحية التي تصلح لمختلف الأغراض.

وتجمع حقل أشكالاً مختلفة من الشواطئ المميزة، وهناك العديد من المناطق التي تتميز بالحافات الجبلية الحادة وأغلبها مناطق جبليه تتميز بخصائصها الطبيعية وإطلالتها الخلابة ومن بين هذه المناطق، منطقة الزيتة التي تنتشر فيها تلال من الصخور الرملية الطبقية القديمة.

كما يتميز مناخ محافظة حقل بالإعتدال والإستقرار أكثر من المحافظات الأخرى لمنطقة تبوك كما تتميز محافظة حقل بموقع إستراتيجي في شمال غرب المملكة بالقرب من الأردن ومصر بشكل عام، وتحتوي حقل على منفذ الدرّه وهو المحطة الأخيرة للمملكة للمسافرين عبر الطريق البري مروراً بميناء العقبة، مما يجعل المحافظة بوابة الدولة للمسافرين القادمين من تلك المنطقة والمغادرين إليها.

وتتمتع محافظة حقل بامتداد ساحلي على خليج العقبة والبحر الأحمر بحيث يوفر للمنطقة أهم عناصر الجذب السياحي والمتمثلة في البيئة البحرية الرائعة والجزر ذات الأحجام المتنوعة والشواطئ الممتدة والمتنوعة، وتنتشر الشواطئ.

ونستعرض فيما يلي أهم هذه المواقع السياحية التي تمتاز بها محافظة حقل والتي لو أتاحت لها الفرصة وتوفرت الظروف الملائمة، لأصبحت من أهم وأجمل المناطق السياحية بالمملكة.

■ منطقة القفيف

تتميز منطقة القفيف بشاطئ جميل يوجد به العديد من المظلات التي وفرتها بلدية حقل، وتبعد هذه المنطقة عن حقل 5 كم، وعن منفذ الدرّة الحدودي 3 كم.

■ شاطئ النخيل

يقع في منتصف حقل، ويوجد بالقرب من حديقة النخيل حيث تعكس ظلال النخيل روعة المكان وجمال الطبيعة.

■ شاطئ أم عنم

يعتبر من الشواطئ الرائعة حيث يستطيع الزائر الاستمتاع بالغوص والسباحة به ويتوفر به فرق إنقاذ على مدار الساعة.

■ منطقة السهبان

تتميز منطقة السهبان بوجود العديد من الشاليهات، وهي قريبة من مدينة حقل.

- **شاطئ الحميضة**
هو شاطئ يتميز بطبيعته الخلابة والأرض به مستوية تنتشر حولة الشاليهات العديدة.
- **شاطئ الوصل**
يبعد شاطئ الوصل حوالي 15 كم عن حقل، ويمتاز بالعديد من الشاليهات المطلة على جزيرة الوصل.
- **شاطئ الشريح**
يقع شاطئ الشريح جنوب مدينة حقل على بعد 30 كم، ويتميز موقع الشريح بطبيعته الجميلة وأرضه المستوية والمكان بصفة عامة صالح لممارسة السباحة والرياضات المائية المختلفة، كذلك تتوفر بمياه الموقع مجموعة من الشعاب المرجانية مما يجعله أحد الأماكن الملائمة لممارسة رياضة الغوص بدرجة كبيرة، ويصلح الموقع لإقامة المشروعات السياحية الشاطئية المتميزة، وهو ما تم اختياره لتنفيذ المشروع.
- **شاطئ السلطانية**
يقع شاطئ السلطانية على بعد 42 كم جنوب مدينة حقل، وهو مواجه لميناء نوبيع المصري تماماً.
- **شاطئ بئر الماشى والسفينة الغارقة**
يبعد عن حقل 55 كم جنوباً وتتميز طبيعة أرض الموقع بأنها مستوية ويوجد به سفينة غارقة منذ سنوات طويلة وأصبحت تشهد زيارات المتنزهين لهذه السفينة القريبة جداً من الشاطئ.
ونلاحظ من العرض السابق أن محافظة حقل تحظى بالكثير من المواقع السياحية وخاصة الشواطئ الساحلية، مما يشكل عامل دعم لوجهتها السياحية، وتسهم في تنوع الأنماط السياحية بها، وتحفز الزوار على قضاء فترات أطول للتمتع بزيارة مواقعها ومزاراتها، والتي تعد أهم عناصر الجذب السياحي.

1-2-3 عناصر البنية الأساسية

❖ الطرق

تحتوي محافظة حقل على 5 مركز إداري، معظمهم يوجد به طرق معبدة وممهده وتضم محافظة حقل حوالي 550 كيلو متر من الطرق المسفلتة، وهو ما يمثل نسبة 20% من إجمالي الطرق المسفلتة بمنطقة تبوك.

❖ الطاقة الكهربائية

تنعم محافظة حقل والمراكز الإدارية التابعة لها بوفرة في الطاقة الكهربائية، وذلك من خلال محطة حقل لتوليد الكهرباء، وهي توفر لمحافظة حقل وكافة قرأها الطاقة الكهربائية على مدار الساعة، ومن مميزات قطاع الكهرباء في حقل أنه يمتد لمسافات مختلفة وبعيدة، مما يسهل الحصول على الطاقة لدعم أي مشروع استثماري أو سياحي أو صناعي.

❖ الهاتف

على الرغم من إمتلاك 50% من المركز الإدارية التابعة لمحافظة حقل خطوط الهاتف الثابت العاملة إلا أن هناك بعض القرى والهجر التابعة لحقل غير متوفر بها خدمات الهاتف الثابت، وهو ما يدل على إحتياج المنطقة إلى المزيد من التطوير في خدمات الاتصالات.

❖ النقل والمواصلات

ترتبط مدينة حقل بالعديد من الطرق الداخلية والعديد من الإتجاهات سواء شمالاً منفذ الدرة قدوماً من المملكة الأردنية، أو جنوباً الى محافظة ضباء والمدن الساحلية، ومنها إلى جدة بالإضافة الى الطرق الداخلية والتي من بينها من حقل إلى تبوك والذي يربط محافظة حقل بمطار تبوك، بالإضافة الى أن الطرق الداخلية بين مراكز مدينة حقل وبعضها تعتبر جيدة.

❖ الصحة

أما القطاع الصحي فيعتبر من القطاعات الاقتصادية المهمة والداعمة لخدمات النشاط السياحي، وفيما يلي نستعرض أهم مؤشرات تطور القطاع الصحي في مدينة حقل⁴:

- بلغ عدد المراكز الصحية في مدينة حقل حوالي 4 مراكز صحية حكومية.
- يوجد مستشفى واحدة تابعة لوزارة الصحة في مدينة حقل، وذلك بطاقة استيعابية 100 سرير.

4 الكتاب الإحصائي السنوي، مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، وزارة الاقتصاد والتخطيط، عام 2012م

❖ تراخيص البناء

منحت محافظة حقل حوالي 5.5% من إجمالي التراخيص الممنوحة للمباني بالمنطقة، وبلغت عدد المباني بمحافظة حقل حوالي 4.7 ألف مبنى سكني، وشهدت حركة البناء في محافظة حقل بشكل عام ارتفاعاً في عدد تراخيص المباني السكنية والتجارية، حيث بلغ عدد التراخيص المباني الممنوحة 3764 ترخيص عام 1433 هـ. منها حوالي 3554 رخصة لمباني سكنية وتجارية بنسبة 94% من إجمالي التراخيص الممنوحة للمباني من قبل بلدية منطقة تبوك عام 1433 هـ.

من خلال استعراض عناصر البنية التحتية بمنطقة تبوك بشكل عام ومحافظة حقل بشكل خاص اتضح توافر عناصر البنية الأساسية من طرق وكهرباء ومياه وهاتف ووسائل نقل ومواصلات بالمنطقة، الأمر الذي يجعل حقل قادرة على جذب المشروعات المختلفة للاستثمار خاصة في القطاع السياحي، وهو ما توضحه النقاط التالية:

- تعد سهولة الانتقال وتوافر الطرق الممهدة من أهم مقومات نجاح الجذب السياحي، وتوافر الطرق المسفلتة والمنارة سواء داخل مدن المحافظة أو التي تربط محافظة حقل بجميع مناطق المملكة يعد عنصر هام لاجتذاب السياح والزوار، وبالتالي يمثل حافزاً هاماً للاستثمار في مجال السياحة.
- إن توافر الطاقة الكهربائية ونموها في محافظة حقل يمثل حافزاً هاماً لجذب الاستثمارات عموماً والاستثمارات السياحية بوجه خاص، وتتميز حقل بوجود طاقة كهربائية يمكن أن تغطي الطلب الحالي والمتوقع للمشروعات السياحية والترفيهية، والتي تعتمد اعتماداً كبيراً على توفر الطاقة الكهربائية لتشغيلها ولذلك لا تشكل الطاقة الكهربائية أي عائق أمام الاستثمار السياحي في حقل.
- التطور الكبير في شبكة الهاتف في الأعوام الماضية يمثل دعم للاستثمار السياحي في محافظة حقل، حيث يسهل الاتصال بجميع مدن المملكة وغالبية العواصم العالمية، وتحتاج محافظة حقل إلى المزيد من التطوير في خدمة الاتصالات بشكل عام والهاتف بشكل خاص.
- تعكس البيانات المنشورة أن محافظة حقل تمثل واجهة سياحية يمكنها استقبال أعداداً متزايدة من الزوار عن طريق الطرق البرية السابق توضيحها، ويشكل ذلك دعماً هاماً للنشاط السياحي المتوقع بالمنطقة.
- على الرغم من وجود هذا الحجم من المرافق الصحية الذي يدعم الاستثمار السياحي وهو عامل اطمئنان هام للسائح، إلا أن محافظة حقل تحتاج إلى المزيد من المرافق الصحية لتواكب الزيادة المستمرة التي تحدث في سكان وزوار المحافظة.

وبشكل عام يمكن إيجاز السابق في قدرة محافظة حقل على استقبال المدينة السياحية يدعمها في ذلك تميز الموقع الجغرافي لمنطقة تبوك الذي يساعد على اجتذاب السائحين من داخل وخارج وتنوع التضاريس والمناخ والمقومات الطبيعية، وتكامل عناصر البنية التحتية من طرق وكهرباء ومياه وهاتف ووسائل نقل ومواصلات، مع التأكيد على ضرورة دعم هذه المرافق حتى تواكب النهضة السياحية المتوقعة.

3-1 دراسة جانب العرض

يستعرض هذا الفصل الوضع الراهن للمنشآت السياحية بشكل عام بمحافظة حقل بهدف التعرف على الخدمات المشابهة لخدمات المشروع، وعلى رأسها مقدمي خدمات الإيواء بمختلف أنماطها ومستوياتها، بالإضافة إلى المنتزهات الترفيهية ومشروعات الرياضات المائية وأندية الغوص ويعتمد ذلك على نتائج المسوح الميدانية التي قام بها فريق العمل بالدراسة.

وكما ذكرنا سابقاً فإن فكرة المشروع هي إنشاء مدينة سياحية متكاملة تضم مجموعة من الخدمات الرئيسية كالمرسى والرياضات المائية ونادي الغوص بالإضافة إلى خدمات الإيواء، والخدمات المكملة كمنطقة ملاهي مائية ومنطقة المقاهي التراثية مع كافة الخدمات والمرافق اللازمة.

ونظراً لموقع المشروع الذي يقع جنوب محافظة حقل بمنطقة الشريح التي تبعد حوالي 30 كم من قلب مدينة حقل فسوف يتم استعراض أهم المشروعات السياحية في المنطقة، مع التركيز على المشروعات القائمة وبالتحديد مشروعات الشاليهات التي تعد النمط السائد لدور الإيواء بحقل، وقد قام فريق العمل بإجراء مسوح ميدانية للشاليهات القائمة، واستطلاع آراء بعض المسؤولين والعاملين بها بهدف التعرف على ظروف هذه المشروعات وتحليل أهم مواصفات الخدمات المقدمة بها، والتي تتركز فيما يلي:-

- ◆ المواصفات العامة.
- ◆ مستويات الأسعار.
- ◆ معدلات الإشغال.

1-3-1 الشاليهات بمحافظة حقل⁵

توجد في محافظة حقل عدد من الشاليهات تقع على ساحل البحر الأحمر، ولكن يغلب عليها المستوى الشعبي إذ تتدنى مستويات التأثيث والتشطيبات بها، وقد أظهرت المسوح الميدانية وجود نمطين رئيسيين للشاليهات السياحية في محافظة حقل هما:

❖ الشاليهات الاستثمارية:

وهي مجموعة من الشاليهات المطلة على البحر تحت إدارة واحدة، وتنتشر هذه النوعية بشكل نسبي في حقل، وكذلك في مدينة ضباء.

❖ شاليهات الأفراد:

وهي عبارة عن شاليهات منفردة تنتشر بشكل متفرق على ساحل البحر، وتعود ملكيتها إلى أفراد يمتلكون الأرض المقام عليها الشاليه غالباً، وعادة ما تكون ذات مساحات محدودة، ويتم تأجير الشاليه عبر المالك مباشرة.

وبالنظر إلى مواصفات هذه الشاليهات نجد أنها من المستوى الشعبي سواء من ناحية المباني أو التشطيبات أو الأثاث، كما لا تتم صيانته بشكل دوري.

⁵ المسح الميداني

وتتسم حقل بزيادة عدد شاليهات الأفراد مقارنة بالشاليهات الاستثمارية، وطبقاً لبلدية حقل فإن عدد الشاليهات القائمة بالمحافظة يبلغ حوالي 300 شاليه، وتختلف أحجام الشاليهات حسب عدد الغرف في الشاليه، والذي يبلغ في المتوسط حوالي غرفتين في الشاليه الواحد، وبالنسبة لشاليهات الأفراد فإنها تتوزع في مناطق متفرقة من المحافظة، ويستعرض الجدول التالي أهم شاليهات الأفراد في حقل حسب المناطق:

جدول رقم (1)

شاليهات الأفراد في مدينة حقل

منطقة السبهان	منطقة أم عزم	منطقة الحميظة
هلا	لولؤه الخليج	الميناء
البادية	شاطئ المرجان	السليم
خضر ديلوكس	سيتي لاين	فراس البحر
شمسان		الغروب
البادية		الطائف
		الشاطئ
		الوادي

ويصل الإيجار اليومي للشاليه (غرفة غرفتين) في الموسم إلى حوالي 1000 ريال، بينما يصل الإيجار في غير الموسم إلى 400 ريال. ونظراً لطبيعة إدارة ومستوى هذه الشاليهات فإنه لا يمكن اعتبارها منافساً قوياً للمشروع المقترح نظراً للفارق الكبير بينهما في المستوى ونظام الإدارة والتسويق وغير ذلك، وبالرغم من ذلك هناك بعض مشروعات الشاليهات الاستثمارية في حقل ذات مستوى مقبول نوعاً ما ويشكل عددها المحدود فرصة جيدة للمشروع للحصول على حصة تسويقية مناسبة، ويوضح الجدول التالي أهم مشروعات الشاليهات الاستثمارية القائمة والمنفذة حالياً في حقل:

جدول رقم (2)

بيان بأسعار الوحدات السكنية المفروشة والشاليهات في منطقة تبوك

المدينة	الاسم	الأسعار	
		الأيام العادية	أيام الموسم
مدينة حقل	منتجع بيتا	غرفة واحدة	250
		غرفتين	350
		شاليه 2 غرفة	700
		شاليه 3 غرفة	850
	منتجع وشاليهات أماسي	غرفة واحدة	200
		غرفتين	400
		ثلاث غرف	600
	منتجع هوليد ان	شاليه صغير	400
		شاليه كبير	500
	شاليهات العروس	غرفة واحدة	250
		غرفتين	600
	شاليهات مارينا	شاليه/دورين	600
	شاليهات غرناطة	شاليه كبير	600
	شاليهات الفرسان	شاليه كبير	700

استعراض الجدول السابق أهم الشاليهات الاستثمارية في حقل والتي من بينها:

- ❖ منتجج بيتا ويعد من أبرزها وأقدمها، ويقع على شاطئ خليج العقبة وعلى مساحة 44,000 م²، ويضم مجموعة من الشاليهات المنفصلة وعددها 21 شاليه ويبلغ الإيجار اليومي للشاليه ما بين 700-850 ريال في غير الموسم، يرتفع ليصل إلى حوالي 1300 ريال في أوقات الذروة والمواسم، ويتكون كل شاليه من دورين يحتويان على غرفتي نوم وصالة ومطبخ وحمامين، بالإضافة إلى مجموعة من الغرف بعدد 116 غرفة ويبلغ الإيجار اليومي للغرفة الواحدة ما بين 250-400 ريال، ويتوفر بالمنتجج وسائل ترفيه متنوعة مثل قوارب البدالات التي تعمل داخل بحيرة اصطناعية ومقهى انترنت ونادى خاص بالسيدات ومساح للأطفال وصالة بلياردو وتنس طاولة بالإضافة إلى بعض البوفيهات ومحل لبيع المواد الغذائية.
- ❖ تتركز الشاليهات ذات المستوى المقبول في محافظة حقل في منطقة السبهان مثل شاليهات الفرسان، وغرناطة ومارينا التي يعتبر مستواها من أفضل المستويات الموجودة في حقل.
- ❖ مشروع مارينا ويتكون من ثلاث فلل منفصلة، تتكون كل فيلا من دورين وتحتوي على 3 غرف ومطبخ وحمامين وشرقتين ومسبح داخلي، ويتم تأجير الفيلا الواحدة بحوالي 1200 ريال في أوقات الذروة ونهاية الأسبوع، بينما يتراوح إيجارها اليومي بين 600-1000 ريال في الأوقات العادية.
- ❖ مشروع الأماسي ويتكون على 34 غرفة وشاليه، ويبلغ الإيجار اليومي للغرفة الواحدة ما بين 250-400 ريال ويبلغ الإيجار اليومي للغرفتين ما بين 400-1000 وللشاليه حوالي 600 ريال في غير الموسم، يرتفع ليصل إلى حوالي 1200 ريال في أوقات الذروة والمواسم.
- ❖ مشروع هوليداي إن ويضم حوالي 24 شاليه، ويبلغ الإيجار اليومي للشاليه الصغير ما بين 400-1000 وللشاليه الكبير حوالي 500 ريال في غير الموسم، يرتفع ليصل إلى حوالي 1500 ريال في أوقات الذروة والمواسم.

المواصفات العامة للشاليهات القائمة في حقل

تم التوصل من خلال المسح الميداني إلى بعض المواصفات العامة للشاليهات السياحية بمنطقة تبوك، يمكن تلخيصها فيما يلي:

■ يوجد مستويان لمشروعات الشاليهات القائمة هما:

- **المستوى الشعبي:** وهو المستوى الغالب في الشاليهات القائمة حيث ينخفض مستوى التأثيث والتشطيبات الداخلية والخارجية وعدم الاهتمام بتوفير الخدمات الترفيهية الأخرى.
- **المستوى المتوسط:** وأهم خصائص هذا المستوى حداثة البناء ولكن بمستويات تشطيب متوسطة كما أن الأثاث الموجود بها جيد نسبياً، وإن كان لا يرقى للمستوى المطلوب للشاليهات السياحية الراقية، بالإضافة إلى توفير هذا المستوى لبعض وسائل الترفيه الأخرى مثل القوارب والمسبح وبعض الألعاب الترفيهية وغير ذلك، ومن هذه الشاليهات ذات المستوى المتوسط شاليهات بيتا في محافظة حقل.

■ لا توجد في مدينة حقل شاليهات بمستويات راقية حسب ما هو متوفر في المدن الأخرى مثل الشاليهات في مدينة جدة والمنطقة الشرقية.

- تُعتبر الشاليهات الصغيرة هي النمط الغالب في الشاليهات القائمة، وإن كانت مساحتها تختلف من مشروع لآخر بنسبة محدودة.
 - غالبية الشاليهات القائمة في محافظة حقل مملوكة لأفراد يقومون بتأجيرها، وهناك قلة واضحة في مشروعات الشاليهات الاستثمارية.
 - تفتقر المشروعات القائمة في حقل إلى عناصر الجذب الرئيسية حيث يتم التركيز على البناء والتأثيث فقط، ولا يتم توفير أى وسائل ترفيهية أخرى في المنتجع، مما يدل على نقص الوعي بأهمية التكامل الخدمي في المجال السياحي.
 - توجد بعض القيود والمعوقات من قطاع حرس الحدود على الشاليهات والمنتجعات خاصة في مدينة حقل نظراً لأنها مدينة حدودية.
- ونخلص من دراسة مواصفات الشاليهات في مدينة حقل إلى افتقارها إلى عناصر الجذب الرئيسية، على الرغم من العديد المقومات الطبيعية والبيئية في محافظة حقل، وهو ما ينبغي أخذه في الاعتبار عند تصميم المشروع وعند وضع الخطط التسويقية للمشروع، حيث توجد فرصة تسويقية جيدة للاستفادة من سلبيات التجارب الحالية، وذلك بإقامة مشروع نموذجي يوفر وسائل سياحية وترفيهية متميزة.**

2-3-1 الوضع الراهن للفنادق بمحافظة حقل

يهدف استعراض أهم الفنادق القائمة في محافظة حقل التعرف على الوضع الراهن للخدمات الفندقية في المنطقة من حيث المستوى والخدمات في محاولة للوصول إلى مواصفات وخدمات التي تميز المشروع، وتتناول الجزئية التالية استعراض الوضع الراهن للفنادق القائمة في محافظة حقل، حيث تم تحليل بيانات مركز ماس، وتبين التالي:-

- تبين من خلال تحليل الإحصاءات الخاصة بدور الإيواء بمنطقة تبوك عام 2011م عدم وجود فنادق بشكل عام بمدينة حقل، وقد يرجع ذلك إلى إعادة تصنيف وتحديث بيانات منشآت الإيواء من خلال جهاز تنمية السياحة والآثار بالمنطقة، والتي من الممكن أن تؤدي إلى تغيير درجات الفنادق القائمة أو استبعاد تراخيص بعض الفنادق، وتحويل البعض الآخر إلى نشاط الوحدات المفروشة.
- تبين من خلال تحليل المسح الميداني لمنشآت دور الإيواء القائمة بمحافظة حقل وجود فندق واحد بمدينة حقل، وهو فندق حياة حقل والذي تم إنشائه حديثاً وتم إنشائه وتشغيله عام 2013م، ويحتوي على 30 غرفة منها غرف مفردة وغرف مزدوجة، وتم إضافة غرف بثلاثة وأربع أسرة للعائلات والمجموعات، ويصل متوسط الإيجار اليومي للغرفة في الموسم إلى حوالي 500 ريال، بينما يصل الإيجار في غير الموسم إلى 250 ريال.
- ويضم فندق حياة حقل قاعه الطعام أو المحاضرات سعتها 250م² وصالة الاستقبال وصاله ترفيهيه وملاعب الأطفال وخدمات اتصالات وانترنت ومسجد ومواقف للسيارات ومسبح.
- يوفر فندق حياة حقل النظام المطلوب للدورات والمؤتمرات وخدمة رجال الأعمال ويوفر الوجبات الخفيفة والمشروبات وحسب طلب العميل وترتيبات المناسبة.

■ يحتوي الفندق على قاعتين هما: قاعة العامر وهي قاعة داخلية مجهزة وتوسع الى حوالي 60 شخص، وقاعة حياة قاعة مظلة على شاطئ البحر وتوسع الى حوالي 30 شخص.

■ ومن المتوقع أن يضم منتجج الحكير الترفيهي في حال إنشائه في حقل فندق أربعة نجوم.

ومما سبق نستنتج وجود فندق واحد بمحافظة حقل وهو ما يدل على حاجة محافظة حقل إلى الفنادق، وهو ما يعتبر ميزة تسويقية إضافية مع دخول المدينة السياحية ومن ضمن مكوناته فندق خمس نجوم حيز التنفيذ.

3-3-1 الوضع الراهن للشقق المفروشة بمحافظة حقل

قام فريق العمل بإجراء مسح ميداني لعدد من الشقق المفروشة بمحافظة حقل وذلك للوقوف على الوضع الراهن لهذه النوعية من أماكن الإقامة، ومدى إسهامها في استقبال الزوار بالمنطقة وتأثيرها المتوقع على المشروع المقترح، وتوضح النقاط التالية أهم النتائج التي تم الحصول عليها من خلال المسح الميداني للشقق المفروشة وهي كالآتي:.

- بلغ عدد مراكز الشقق المفروشة بمدينة حقل 12 مركز تضم 177 وحدة.
- يتضح من دراسة الأسعار لمراكز الشقق المفروشة أن الأسعار تختلف بصورة واضحة تبعاً للموسم، حيث ترتفع بصورة واضحة في المواسم.
- بلغ متوسط عدد الأدوار بمراكز الشقق المفروشة بمدينة حقل حوالي 3 أدوار كما بلغ متوسط عدد الوحدات في مراكز الشقق المفروشة بمدينة حقل 16 وحدة.
- اعتمد فريق العمل خلال المسح الميداني للشقق المفروشة تقسيم بنود الأسعار طبقاً للمواسم وذلك لجميع الوحدات (الغرفة-الغرفتين)، يبلغ المتوسط العام لسعر الوحدة ذات الغرفة الواحدة في الموسم 486 ريال، ونحو 260 ريال في غير الموسم، بينما يبلغ المتوسط العام لسعر الإقامة بالوحدات الغرفتين في الموسم 760 ريال ونحو 347 ريال في غير الموسم.

4-3-1 الوضع الراهن لمنشآت الرياضات المائية وأندية الغوص بمحافظة حقل

قام فريق العمل بالدراسة بإجراء مجموعة من المسوح الميدانية لمحافظة حقل شملت كافة الشواطئ والمنزهات والشاليهات، وتبين الآتي:-

- يتوفر بمنتجع بيتا نشاط محدود يتوفر في قوارب البدالات التي تعمل داخل بحيرة اصطناعية
- كما يتوافر لدى بعض المشروعات الحالية بعض الملاعب الخاصة والمساح الخاصة بالشاليهات.
- يتعاقد فندق حياة حقل مع مدربين للغوص وذلك بشكل منفرد وفقاً لطلب نزلاء وعملاء الفندق.

وباستثناء ذلك لا يوجد بأي من المشروعات القائمة والموجودة على شواطئ حقل أي مشروع يقدم خدمات المرسى البحري أو الرياضات المائية بمستوى مقبول ولا يوجد أي من نوادي الغوص المناسبة بمحافظة حقل بالكامل، وتبين أن أقرب منطقة تقوم بتقديم خدمات مماثلة في كلاً من مدينة ضباء ومدينة ينبع جنوباً.

5-3-1 الوضع الراهن للخدمات الطعام والشراب بمحافظة حقل

يهدف هذا الجزء من الدراسة التعرف على أهم الخدمات المكملّة من مطاعم ومقاهي وكوفي شوب بالإضافة إلى الخدمات الترفيهيه كالملاهي في المشروعات الحالية بمحافظة حقل ومواصفات الخدمات بها ومستوى الإقبال عليها (نسب الإشغال)، وفيما يخص خدمات الطعام والشراب وخدمات المقاهي والترفيه، فتحتوي المشروعات الحالية في محافظة حقل على خدمات ضعيفة المستوى، وتفتقر إلى وجود خدمات أخرى متعددة أهمها الخدمات الشاطئية، وكافة أنشطة الأطفال.

يتضح من الاستعراض السابق، أهمية وجود فكرة المشروعات (الوجهات) السياحية المتكاملة التي يمكنها تلبية احتياجات جميع الزوار على اختلاف أذواقهم وأعمارهم، وهو ما اتضح من خلال المسح الميداني الذي شمل لقاءات مع بعض زوار حقل والذين تركزت شكاوهم في ضعف مستوى خدمات الترفيه، بالإضافة إلى ندرة المطاعم المتميزة وخدمات الغطس والرياضات البحرية الخاصة بالشباب واقتصار خدمات الشاليهات على العائلات فقط.

4-1 دراسة جانب الطلب

تسعى هذه الجزئية للوصول إلى تقدير الطلب المتوقع خلال السنوات القادمة على خدمات المشروع، ومحاولة التعرف على ما إذا كانت هناك فرصة تسويقية لإنشائه، وذلك من خلال استعراض تقدير لأهم العوامل المؤثرة على الطلب. ويمكن قياس الطلب على المشروع باستخدام أكثر من مؤشر، يعد أهمها تطور السكان وأعداد الرحلات السياحية وأعداد السائحين والليالي السياحية المنفذة وفقاً للمعدلات المتعارف عليها.

وتمثل هذه المؤشرات التي سيتم عرضها تفصيلاً فيما يلي أهم المحددات والعوامل المؤثرة على الطلب على الخدمات السياحية وهي أهم المحددات التي يمكنها التأثير على ارتفاع أو انخفاض الطلب على الفنادق، ويعتمد الطلب على المشروع وفقاً لمكوناته وطبيعة تشغيله على مجموعة عوامل رئيسية، وهي كالتالي وفقاً لترتيب أهميتها للمشروع:

✓ تطور السكان (منطقة تبوك – محافظة حقل).

✓ الرحلات السياحية لمحافظة حقل.

✓ الليالي السياحية المنفذة (منطقة تبوك – محافظة حقل).

✓ تطور أعداد زوار المملكة.

1-4-1 تطور السكان

يعتبر النمو السكاني في المملكة من أعلى المعدلات في العالم، وهو ما يوفر شريحة عريضة أمام المشاريع الاقتصادية ومن ضمنها بالطبع الخدمات السياحية حيث يصل نحو 3.0% سنوياً وفقاً للتحليلات المختلفة للتطور السكاني خلال العقدين السابقين.⁶

وقد مر هذا التطور بمرحلتين وهما:

- الفترة من 1992 وحتى عام 2004 وقد بلغ معدل نمو السكان في هذه الفترة نحو 2.5% سنوياً حيث ازداد خلال الفترة من حوالي 16.9 مليون نسمة إلى حوالي 22.7 مليون نسمة.
- الفترة من 2004 وحتى عام 2010م حيث وصل عدد سكان المملكة إلى حوالي 27.1 مليون نسمة عام 2010م، مقابل حوالي 22.7 مليون نسمة عام 2004م، وهو ما يعني زيادة معدل النمو السكاني إلى حوالي 3.0% سنوياً.

⁶ مصلحة الإحصاءات العامة – التعداد العام للسكان والمساكن.

جدول رقم (3)

تطور عدد سكان المملكة خلال الفترة 1992 - 2010م

السنة	السعوديون	غير السعوديين	إجمالي السكان
2004	16,529,302	6,144,236	22,673,538
2005	16,873,882	6,476,733	23,362,877
2006	17,225,646	6,827,224	24,073,174
2007	17,584,743	7,196,682	24,805,066
2008	17,951,325	7,586,133	25,559,209
2009	18,325,550	7,996,659	26,336,280
2010	18,707,576	8,429,401	27,136,977

❖ النمو السكاني المتوقع بالمملكة

بلغ متوسط معدل نمو سكان المملكة حوالي 3.0% سنوياً خلال الفترة 2004م - 2010م، بناءً على بيانات التعداد العام للسكان والمساكن عام 2010م، وتشير التقديرات إلى أن عدد سكان المملكة سوف يبلغ حوالي 49.4 مليون نسمة في عام 2030م، كما يتضح ذلك من الجدول التالي:-

جدول رقم (4)

التطور المتوقع لسكان المملكة حتى عام 2030م

السنة	السعوديون	غير السعوديين	إجمالي السكان
2011	19,097,566	8,885,561	27,962,017
2012	19,495,686	9,366,406	28,812,141
2013	19,902,105	9,873,273	29,688,110
2014	20,316,997	10,407,568	30,590,712
2015	20,740,538	10,970,777	31,520,755
2016	21,172,909	11,564,465	32,479,074
2017	21,614,292	12,190,280	33,466,529
2018	22,064,878	12,849,961	34,484,005
2019	22,524,856	13,545,341	35,532,415
2020	22,994,423	14,278,352	36,612,700
2021	23,473,780	15,051,030	37,725,828
2022	23,963,129	15,865,522	38,872,799
2023	24,462,680	16,724,090	40,054,641
2024	24,972,644	17,629,120	41,272,414
2025	25,493,240	18,583,126	42,527,211
2026	26,024,688	19,588,759	43,820,157
2027	26,567,215	20,648,811	45,152,412
2028	27,121,052	21,766,229	46,525,172
2029	27,686,434	22,944,116	47,939,667
2030	28,263,603	24,185,745	49,397,167

❖ سكان منطقة تبوك

توضح الجداول التالية تطور عدد سكان منطقة تبوك خلال الفترة 1992-2010م بالإضافة إلى تقدير التطور المتوقع في أعداد سكان المنطقة حتى 2030م، وذلك بناءً على التقديرات المعتمدة على بيانات التعداد العام للسكان والمساكن خلال الفترات السابقة.

جدول رقم (5)

تطور عدد سكان منطقة تبوك خلال الفترة 1992 - 2010م

السنة	السعوديون			غير السعوديين			إجمالي سكان منطقة تبوك		
	ذكور	إناث	الإجمالي	ذكور	إناث	الإجمالي	ذكور	إناث	الإجمالي
2004	306,115	288,476	594,591	73,852	23,074	96,926	379,967	311,550	691,517
2005	311,434	293,765	605,200	77,561	24,276	101,836	389,156	318,103	707,263
2006	316,846	299,152	615,998	81,455	25,540	106,996	398,566	324,794	723,367
2007	322,352	304,637	626,989	85,546	26,870	112,416	408,205	331,625	739,838
2008	327,953	310,223	638,176	89,841	28,270	118,111	418,076	338,600	756,684
2009	333,652	315,911	649,563	94,353	29,742	124,095	428,186	345,722	773,913
2010	339,450	321,703	661,153	99,091	31,291	130,382	438,541	352,994	791,535

جدول رقم (6)

توزيع السكان في المحافظات بمنطقة تبوك عام 2010 موزعة حسب الجنس والجنسية

المحافظة	سعوديون			غير سعوديين			الجملة		
	ذكور	إناث	جملة	ذكور	إناث	جملة	ذكور	إناث	جملة
تبوك	245,982	228,077	474,059	71,333	24,405	95,738	317,315	252,482	569,797
الوجه	19,517	18,269	37,786	5,339	1,445	6,784	24,856	19,714	44,570
ضباء	21,133	20,895	42,028	8,253	1,670	9,923	29,386	22,565	51,951
تيماء	14,245	15,646	29,891	5,023	1,285	6,308	19,268	16,931	36,199
أملج	26,215	27,139	53,354	6,196	1,612	7,808	32,411	28,751	61,162
حقل	12,358	11,677	24,035	2,947	874	3,821	15,305	12,551	27,856
إجمالي المنطقة	339,450	321,703	661,153	99,091	31,291	130,382	438,541	352,994	791,535

جدول رقم (7)
التطور المتوقع لسكان منطقة تبوك
حتى عام 2030م

السنة	السعوديون			غير السعوديين			إجمالي سكان منطقة تبوك		
	الإجمالي	إناث	ذكور	الإجمالي	إناث	ذكور	الإجمالي	إناث	ذكور
2011	672,950	327,602	345,349	136,987	32,921	104,067	809,558	360,419	449,146
2012	684,957	333,608	351,350	143,927	34,635	109,293	827,991	367,999	460,008
2013	697,178	339,725	357,455	151,219	36,439	114,781	846,845	375,740	471,132
2014	709,618	345,954	363,666	158,880	38,337	120,545	866,127	383,643	482,525
2015	722,279	352,298	369,986	166,929	40,334	126,598	885,849	391,712	494,194
2016	735,166	358,757	376,415	175,386	42,434	132,955	906,019	399,951	506,145
2017	748,284	365,335	382,956	184,271	44,644	139,632	926,649	408,363	518,384
2018	761,635	372,034	389,611	193,607	46,969	146,644	947,749	416,953	530,920
2019	775,224	378,855	396,381	203,415	49,416	154,008	969,329	425,723	543,759
2020	789,056	385,802	403,269	213,721	51,989	161,741	991,400	434,677	556,909
2021	803,135	392,876	410,276	224,548	54,697	169,863	1,013,974	443,820	570,376
2022	817,465	400,079	417,406	235,924	57,546	178,393	1,037,062	453,155	584,169
2023	832,051	407,415	424,659	247,876	60,543	187,351	1,060,675	462,686	598,296
2024	846,897	414,885	432,038	260,434	63,696	196,759	1,084,827	472,418	612,765
2025	862,008	422,492	439,545	273,628	67,013	206,640	1,109,528	482,354	627,583
2026	877,388	430,239	447,183	287,491	70,503	217,016	1,134,792	492,500	642,759
2027	893,043	438,127	454,954	302,056	74,175	227,914	1,160,631	502,859	658,303
2028	908,977	446,161	462,860	317,358	78,039	239,359	1,187,058	513,436	674,222
2029	925,195	454,341	470,903	333,436	82,103	251,379	1,214,087	524,235	690,527
2030	941,703	462,672	479,086	350,328	86,379	264,002	1,241,731	535,261	707,226

يتضح من الجداول السابقة ما يلي:-

- بلغ عدد سكان منطقة تبوك عام 2010م حوالي 791.5 ألف نسمة منهم 83.5% سعوديون، بينما يمثل غير السعوديين حوالي 16.5% من إجمالي السكان بالمنطقة.
- ارتفع عدد سكان منطقة تبوك من حوالي 486.1 ألف نسمة في عام 1992م، إلى حوالي 691.5 ألف نسمة في عام 2004م، وذلك بمتوسط معدل نمو سنوي حوالي 3.0%.
- ارتفع عدد سكان منطقة تبوك من حوالي 691.5 ألف نسمة في عام 2004م، إلى حوالي 791.5 ألف نسمة في عام 2010م، وذلك بمتوسط معدل نمو سنوي حوالي 2.3%.
- بلغ متوسط معدل نمو السكان السعوديين في منطقة تبوك حوالي 1.8% خلال الفترة 2004-2010م، بينما بلغ متوسط معدل نمو السكان غير السعوديين حوالي 5.1% خلال نفس الفترة.

من المتوقع أن يصل عدد السكان في عام 2020م إلى حوالي 991.4 ألف نسمة- بفرض ثبات معدلات النمو لسكان منطقة تبوك - ليصل إلى حوالي 1.10 مليون نسمة عام 2025م، ثم يرتفع ليصل إلى حوالي 1.24 مليون نسمة عام 2030م.

❖ سكان منطقة تبوك حسب الفئات العمرية

جدول رقم (8)

التوزيع النسبي للسكان حسب فئات العمر والجنسية (سعودي / غير سعودي) والجنس في منطقة تبوك

فئات العمر	سعودي			غير سعودي			الجملة		
	ذكور	اناث	جملة	ذكور	اناث	جملة	ذكور	اناث	جملة
أقل من سنة	%1.4	%1.3	%2.7	%0.0	%0.0	%0.0	%1.4	%1.4	%2.8
4 - 1	%5.7	%5.6	%11.3	%0.3	%0.3	%0.6	%6.0	%5.9	%12.0
9 - 5	%6.4	%6.3	%12.7	%0.3	%0.3	%0.6	%6.7	%6.6	%13.3
14 - 10	%5.1	%4.8	%9.8	%0.2	%0.2	%0.4	%5.3	%5.0	%10.3
19 - 15	%4.5	%4.3	%8.8	%0.1	%0.2	%0.3	%4.7	%4.5	%9.1
24 - 20	%4.4	%4.3	%8.7	%0.4	%0.4	%0.7	%4.8	%4.6	%9.4
29 - 25	%4.6	%4.2	%8.7	%1.4	%1.4	%2.0	%6.0	%4.8	%10.7
34 - 30	%3.2	%3.2	%6.4	%2.0	%2.0	%2.7	%5.2	%3.9	%9.1
39 - 35	%2.8	%2.3	%5.1	%1.9	%1.9	%2.3	%4.7	%2.7	%7.4
44 - 40	%2.0	%1.6	%3.6	%1.5	%1.5	%1.7	%3.5	%1.8	%5.3
49 - 45	%1.3	%1.1	%2.4	%0.9	%0.9	%1.0	%2.2	%1.2	%3.4
54 - 50	%0.9	%0.9	%1.8	%0.5	%0.5	%0.6	%1.4	%0.9	%2.4
59 - 55	%0.6	%0.7	%1.3	%0.2	%0.2	%0.3	%0.9	%0.7	%1.6
64 - 60	%0.5	%0.5	%1.0	%0.1	%0.1	%0.1	%0.6	%0.5	%1.1
69 - 65	%0.4	%0.4	%0.8	%0.1	%0.1	%0.1	%0.4	%0.4	%0.9
74 - 70	%0.3	%0.2	%0.6	%0.0	%0.0	%0.0	%0.3	%0.2	%0.6
79 - 75	%0.1	%0.1	%0.2	%0.1	%0.1	%0.1	%0.2	%0.2	%0.3
80 فأكثر	%0.2	%0.3	%0.5	%0.0	%0.0	%0.0	%0.2	%0.3	%0.5
الجملة	%44.3	%42.1	%86.4	%10.2	%3.4	%13.6	%54.4	%45.6	%100.0

المسح الديمغرافي 1428هـ

تقدر نسبة السكان تحت 19 عام بنحو 47.4% من إجمالي سكان المنطقة وتمثل هذه الفئة العمرية الفئة الأكثر ممارسة لكافة الأنشطة الترفيهية والسياحية بشكل عام، وحيث يضم مشروع القرية التراثية بين مكوناته مجموعة من المقاهي والمطاعم وأماكن الترفيه المتنوعة، بالإضافة إلى المتحف التراثي.

❖ سكان محافظة حقل

يقطن بحقل ما نسبته 3.5% من إجمالي سكان تبوك وهو ما يقارب من 24.4 ألف نسمة عام 2010م وفقاً للتعداد السكاني وتشير التقديرات إلى أن عدد سكان حقل سوف يبلغ حوالي 26.6 ألف نسمة في عام 2014م طبقاً لتقديرات مصلحة الإحصاءات العامة، ومن المتوقع أن يصل سكان حقل إلى نحو 32.1 ألف نسمة عام 2025م، ويمثل النمو السكاني لمحافظة حقل أحد العوامل التي تساهم في نمو الطلب على مشروع المدينة السياحية حيث يعتمد المشروع في مكوناته على خدمة شريحة كبيرة من السكان من خلال توفير عدد من الخدمات الترفيهية الرئيسية التي تمكن قاطني المحافظة والقرى والمدن المجاورة من قضاء أوقات ترفيهية جيدة دون الحاجة للمبيت أو أعداد رحلات خاصة للمشروع.

2-4-1 الرحلات السياحية لمحافظة حقل

ووفقاً للبيانات والإحصاءات السياحية الصادرة من مركز ماس خلال السنوات السابقة، فإن عدد الرحلات السياحية المحلية القادمة لمحافظة حقل يقدر بنحو 323.3 ألف رحلة عام 2011م تمثل ما نسبته نحو 47.1% من إجمالي رحلات منطقة تبوك الداخلية لمختلف الأغراض، بينما تقدر الرحلات الوافدة لمحافظة حقل نحو 860 رحلة فقط، كما يوضح ذلك الجدولين التاليين⁷:

جدول رقم (9)

الرحلات السياحية المحلية حسب نوع مكان الوجهة الرئيسية			
الوجهة	رحلات اليوم الواحد	الرحلات السياحية	إجمالي الرحلات
تبوك	-	173,803	173,803
الوجه	-	59,698	59,698
ضياء	7,068	2,796	9,864
املج	-	54,359	54,359
حقل	26,606	296,729	323,335
أخرى	30,127	35,791	65,918
منطقة تبوك	63,801	623,176	686,977
النسبة (%)	9	91	100

جدول رقم (10)

الرحلات السياحية الوافدة حسب نوع مكان الإقامة المستخدم					
الوجهة	الفنادق	الوحدات السكنية المفروشة	خاص	أخرى	المجموع
تبوك	1,700	29,032	58,180	127,680	216,592
الوجه	-	872	623	9,373	10,868
ضياء	14,394	683	6,032	45,826	66,935
تيماء	-	-	425	6,926	7,351
املج	-	-	520	1,837	2,357
حقل	-	-	860	-	860
أخرى	828	-	374	-	1,202
منطقة تبوك	16,922	30,587	67,014	191,642	306,165
النسبة (%)	6	10	22	63	101

المصدر: مركز ماس الهيئة العامة للسياحة والآثار

يتضح من تحليل الرحلات السياحية لحقل التالي:-

- حوالي 94.6% من إجمالي زوار محافظة حقل يزورها بغرض قضاء العطلات والتسوق المحافظة، وهذا يؤكد على أهميتها السياحية وحاجتها إلى المشروعات السياحية التي تلبي رغبات واحتياجات القادمين إليها بغرض الترفيه وقضاء العطلات.

⁷ إحصاءات السياحة بمنطقة تبوك 2011

● يقيم ما نسبته 85.2% من زوار الرحلات المحلية بوحدات سكنية مفروشة، وتشير نتائج الاحصاءات السياحية للمحافظة بأن 100%.

وفيما يخص تطور أعداد الرحلات القادمة إلى محافظة حقل ، فإن عدد الرحلات السياحية المحلية بلغ حوالي 191.3 ألف رحلة في عام 2008م، ارتفع ليصل إلى حوالي 323.3 ألف رحلة عام 2011م، بذلك يقدر متوسط معدل نمو أعداد الرحلات القادمة لمحافظة حقل بحوالي 19.1% خلال الفترة 2008-2011م، وهو ما يوضحه الجدول التالي:-

جدول رقم (11)

تطور الرحلات السياحية المحلية بحقل

الرحلات المحلية	السنة
191,338	2008
133,159	2009
195,715	2010
323,335	2011
متوسط معدل النمو 19.1%	

وبتطبيق معادلة الاتجاه العام يمكن تقدير أعداد هذه الرحلات بنحو 417.2 ألف رحلة في عام 2014م، وترتفع تدريجياً لتصل إلى نحو 692.4 ألف رحلة في عام 2020م، وإلى نحو 921.6 ألف رحلة عام 2025م، ويمكن أن تتزايد هذه المعدلات عن الوضع المقدر سابقاً في حال توفر مشروعات وخدمات سياحية بمستويات مرتفعة تشجع على تنمية الوجهة السياحية لحقل.

ويوضح الجدول التالي التطور المتوقع لأعداد الرحلات السياحية المحلية بمحافظة حقل حتى عام 2025م:-

جدول رقم (12)

التطور المتوقع لاعداد الرحلات
المحلية لمحافظة حقل

السنة	عدد الرحلات
2008	191,338
2009	133,159
2010	195,715
2011	323,335
2012	325,524
2013	371,378
2014	417,233
2015	463,088
2016	508,942
2017	554,797
2018	600,652
2019	646,506
2020	692,361
2021	738,216
2022	784,071
2023	829,925
2024	875,780
2025	921,635

3-4-1 الليالي السياحية المنفذة بحقل

وفقاً للبيانات الصادرة في عام 2011م عن مركز ماس والخاصة بإحصاءات قطاع الإيواء لعام 2011، يلاحظ توفر البيانات الخاصة بقطاع الإيواء بمنطقة تبوك كوحدة واحدة دون التطرق إلى تقسيم المحافظات، لذا سيتم عرضها وتحليلها حتي يمكننا التوصل لتقدير حصة محافظة حقل وهو ما توضحه النقاط التالية:

يعرض الجدول التالي أهم إحصاءات دور الإيواء بمنطقة تبوك والتي يمكن الاعتماد عليها في تقدير حصة محافظة حقل وصولاً لتقدير عدد النزلاء بالمحافظة:

جدول رقم (13)

إحصاءات الإيواء في منطقة تبوك عام 2011

النوع	الوحدات		متوسط مدة الإقامة	متوسط عدد الأشخاص للغرفة	الأسرة			معدل إشغال الوحدة	عدد الوحدات المبيعة
	معدل إشغال الوحدة	عدد الليالي المبيعة حسب الجنسية			معدل إشغال الأسرة (%)				
		السعوديين				غير السعوديين	المجموع		
فنادق	46.5%	243,581	17,303	260,884	38.2%	2.1	2.3	2.1	158,903
شقق مفروشة	67.7%	1,049,578	29,777	1,079,355	60.0%	4.4	2.1	4.6	369,201

❖ بلغ معدل إشغال غرف الفنادق بمنطقة تبوك خلال عام 2011م حوالي 46.5%، وذلك بإجمالي عدد ليالي فندقية منفذة حوالي 260.9 ألف ليلة خلال العام، وبمتوسط مدة إقامة بلغ حوالي 2.1 ليلة/الفرد.

❖ بلغ معدل إشغال غرف وحدات الشقق المفروشة بمنطقة تبوك خلال عام 2011م حوالي 67.7%، وذلك بإجمالي عدد ليالي منفذة في الوحدات المفروشة حوالي 1.1 مليون ليلة خلال العام وبمتوسط مدة إقامة بلغ حوالي 4.4 ليلة/الفرد.

جدول رقم (14)

تقدير أعداد نزلاء دور الإيواء بمنطقة تبوك

التنوع	الأسرة			متوسط مدة الإقامة			أعداد النزلاء		
	عدد الليالي المباعة حسب الجنسية			المجموع	غير السعوديين	السعوديين	المجموع	غير السعوديين	السعوديين
	السعوديين	غير السعوديين	المجموع						
فنادق	243,581	17,303	260,884	2.1	2.3	2.1	115,991	7,523	123,514
شقق مفروشة	1,049,578	29,777	1,079,355	4.6	2.1	4.4	228,169	14,180	242,349
الإجمالي	1,293,159	47,080	1,340,239				344,160	21,703	365,863

يتضح من الجدول السابق ما يلي:-

❖ نفذ السعوديين حوالي 96.5% من إجمالي عدد الليالي السياحية بمنطقة تبوك، وذلك بإجمالي عدد ليالي فندقية منفذة حوالي 1.3 مليون ليلة خلال العام، منها حوالي 243.6 ألف ليلة فندقية منفذة بالفنادق وبمتوسط مدة إقامة بلغ حوالي 2.1 ليلة/الفرد، وحوالي 1.1 مليون ليلة سياحية منفذة بالوحدات السكنية المفروشة بمتوسط مدة إقامة بلغ حوالي 4.6 ليلة/الفرد.

❖ نفذ غير السعوديين حوالي 3.5% من إجمالي عدد الليالي السياحية بمنطقة تبوك، وذلك بإجمالي عدد ليالي فندقية منفذة حوالي 47.0 ألف ليلة خلال العام، منها حوالي 17.3 ألف ليلة فندقية منفذة بالفنادق وبمتوسط مدة إقامة بلغ حوالي 2.3 ليلة/الفرد، وحوالي 298 ألف ليلة سياحية منفذة بالوحدات السكنية المفروشة بمتوسط مدة إقامة بلغ حوالي 2.1 ليلة/الفرد.

ووفقاً للبيانات السابقة فإن إجمالي الليالي السياحية المنفذة في الفنادق والوحدات المفروشة في عام 2011م حوالي 1.3 مليون ليلة سياحية وبناءً على متوسط معدل الإقامة في كل منهما يمكن تقدير أعداد نزلاء دور الإيواء في منطقة تبوك بحوالي 365.7 ألف نزيل عام 2011م.

ومن خلال العرض السابق يمكن الاعتماد على حصة محافظة حقل من الرحلات السياحية للوصول لعدد نزلاء دور الإيواء بها كمؤشر رئيسي للطلب على الخدمات السياحية بشكل عام، والتي تشير إلى أن عدد نزلاء دور الإيواء بمحافظة حقل عام 2011م يقدر بنحو 172.3 ألف شخص يقومون بتنفيذ حوالي 631.1 ألف ليلة سياحية في مختلف دور الإيواء من فنادق ووحدات مفروشة.

ومن المتوقع أن تتطور أعداد نزلاء دور الإيواء بشكل كبير خلال الفترة القادمة، ووفقاً لبيانات السابقة عن تطور الليالي السياحية المنفذة

بمنطقة تبوك ككل تشير البيانات إلى تطور عدد الليالي السياحية المنفذة بمنطقة تبوك بنحو 30% سنوياً خلال الفترة 2009-2011م.

وأيضاً في نفس السياق يقدر متوسط معدل نمو أعداد الرحلات السياحية المنفذة بمحافظة حقل خلال الفترة 2008-2011م بنحو 19.1% وهي معدلات مبشرة للغاية على تطور النشاط السياحي.

ويوضح الجدول التالي التطور المتوقع لأعداد نزلاء دور الإيواء بمحافظة حقل وفقاً لمعدلات نمو متحفظة:

جدول رقم (15)

تقدير أعداد نزلاء دور الإيواء

محافظة حقل للفترة 2014-2030م

السنة	نزلاء دور الإيواء	معدل النمو
2011	172,321	
2012	189,553	10.0%
2013	208,509	10.0%
2014	229,360	10.0%
2015	252,296	10.0%
2016	277,525	10.0%
2017	305,278	10.0%
2018	335,805	10.0%
2019	369,386	10.0%
2020	406,325	10.0%
2021	446,957	10.0%
2022	491,653	10.0%
2023	540,818	10.0%
2024	594,900	10.0%
2025	654,390	10.0%
2026	719,829	10.0%
2027	791,812	10.0%
2028	870,993	10.0%
2029	958,092	10.0%
2030	1,053,901	10.0%

4-4-1 زوار المملكة من مختلف الدول

يمثل زوار المملكة من مختلف الجنسيات أحد الشرائح المستهدفة التي من شأنها زيادة الطلب على خدمات الإيواء بمنطقة تبوك، لاسيما الزوار من شمال المملكة والأردن ودول الشام بالإضافة إلى دول مجلس التعاون الخليجي حيث تعد تبوك أحد أهم المحطات للقادمين برًا للمملكة من الشمال وأحد بوابات الخروج الهامة إلى الغرب والشمال أيضا سواء كان من جهة الشمال أو الغرب مثل الأردن ومصر.

ووفقاً للدراسات السابقة يفضل العديد من زوار المملكة القادمين برًا التوقف في منطقة تبوك وقضاء بعض الوقت في مدينة تبوك وضياء وحقل والمرور بشكل سريع على منطقة العلا في الاتجاه لمنطقة المدينة المنورة لقضاء الشعائر الدينية، ويمكن استغلال مرور القادمين برًا للتوقف بمنطقة تبوك وإضافة برنامج ترفيهي للمارين خاصة إذا تم توفير مشروعات سياحية بمستوى مميز يسمح بجذب العديد من الشرائح.

وبشكل عام فإن آخر الإصدارات تؤكد على أن عدد الرحلات الوافدة للمملكة من مختلف الدول بلغت حوالي 17.5 مليون رحلة وافدة، تقوم بعمل حوالي 388.8 مليون ليلة سياحية، وإجمالي إنفاق يقدر بحوالي 49.0 مليار ريال سعودي عام 2011 وبمعدل نمو بلغ نحو 61.0% عن عام 2010.⁸

وتمثل الرحلات سياحية الوافدة للمملكة للأغراض الدينية نحو 40% من هذه الرحلات وتتوزع الـ 60% الباقية على مختلف الأغراض منها الأعمال والمؤتمرات ووقضاء العطلات والإستشفاء والعلاج وزيارة الأصدقاء والأقارب وهو ما يمثل فرصة جيدة لمنطقة تبوك لزيادة حصتها من هذه الرحلات.9

ومن كافة التحليلات السابقة يتضح وجود فرصة تسويقية جيدة لدخول المشروع إلى سوق خدمات السياحة بتبوك، في ظل التطورات الكبيرة في أعداد السائحين.

5-4-1 الموسمية في محافظة حقل

من المتوقع أن يتأثر المشروع بمستويات الموسمية التي تتأثر بها منطقة ومحافظة حقل حيث تُعد الموسمية بها أحد السمات الرئيسية للطلب على المشروعات السياحية والترفيهية، ومن المتعارف عليه أن الموسمية تؤثر بشكل كبير على نسب الإشغال، حيث تتفاوت نسب الإشغال ومعدلات التردد بين شهور السنة كما تتفاوت نسب الإشغال بين أيام الأسبوع والعطلة الأسبوعية، وتنقسم أيام السنة على أساس الموسمية إلى ثلاث مجموعات وفقاً للجدول التالي:

⁸ الإحصاءات السياحية – مركز ماس 2011
⁹ الإحصاءات السياحية – مركز ماس 2011

جدول رقم (16)

عدد الايام	المستوى الموسمي	الفترة
		اجازة الصيف
24	(أ)	- عطلات نهاية الاسبوع
66	(ب)	- باقي ايام الاسبوع
30	(أ)	اجازة الربيع والأعياد
		باقي السنة
76	(ب)	- عطلات نهاية الاسبوع
169	(ج)	- باقي ايام الاسبوع
54	(أ)	اجمالي الايام الموسمية
142	(ب)	اجمالي الايام الموسمية
169	(ج)	اجمالي الايام العادية
365		اجمالي السنة

وتؤثر الموسمية على نسب الإشغال حيث ترتفع نسب الإشغال إلى أعلى معدلاتها خلال إجازات الربيع والعيد، وتحقق أيضاً معدلات مرتفعة خلال فصل الصيف خاصة في العطلات الأسبوعية، بينما تنخفض بدرجة كبيرة باقي أيام السنة خاصة في غير العطلات الأسبوعية.

6-4-1 نسب الإشغال المتوقعة

نظراً لعدم توافر بيانات عن مؤشرات التشغيل ومعدلات ونسب الإشغال بالفنادق بالمنطقة تبوك، والتي غالباً ما يتم الاعتماد عليها في مثل هذه النوعية من الدراسات وهي البيانات الفعلية المتاحة عن (Hotel Bench-Mark)، حيث أفادت الشركات التي توفر هذه البيانات عن عدم وجود بيانات حالية في منطقة تبوك أو محافظة حقل.

لذا سيعتمد فريق العمل في معدلات إشغال الفنادق القائمة بمنطقة تبوك بالإضافة إلى نسب اشغال الوحدات المفروشة والشاليهات بحقل من خلال المسوح الميدانية التي قام بها فريق عمل الدراسة.

وقد بلغ متوسط إشغال الفنادق بمدينة تبوك حوالي 48.7 ، في حين تشير بيانات إحصاءات قطاع الإيواء الصادرة عن مركز ماس عام 2001م إلى أن متوسط الإشغال السنوي للفنادق بمنطقة تبوك بلغ حوالي 46.5%، بينما تحقق الوحدات المفروشة نسبة اشغال تصل إلى نحو 68.3% سنوياً.

❖ تقدير نسب الإشغال المتوقعة في المشروع

وفقاً للنتائج السابقة يرى فريق العمل إن يعتمد التحليل المالي على معدلات إشغال في كافة المكونات التي تقدم خدمات الإيواء (الفلل والشاليهات والفندق والكبائن) على نسب الإشغال اعتماداً على تحليل الموسمية التالي:

جدول رقم (17)

نسب الإشغال المتوقعة

الليالي الفندقية	نسبة الإشغال	عدد الايام	المستوى الموسمي	الفترة
21.6	%90	24	(أ)	اجازة الصيف - عطلات نهاية الاسبوع
46.2	%70	66	(ب)	- باقي ايام الاسبوع
27.0	%90	30	(أ)	اجازة الربيع والأعياد
				باقي السنة
53.2	%70	76	(ب)	- عطلات نهاية الاسبوع
16.9	%10	169	(ج)	- باقي ايام الاسبوع
48.6	%90	54	(أ)	اجمالي الايام الموسمية
99.4	%70	142	(ب)	اجمالي الايام الموسمية
16.9	%10	169	(ج)	اجمالي الايام العادية
164.9	%45	365		اجمالي السنة

منتجع حقل السياحي

7-4-1 المكونات المكتملة

وفقاً للمعدلات المتعارف عليها عالمياً، يعتمد المشروع على تقدير نسب متعاملين مع مختلف مكونات المشروع بشكل نسبي من نزلاء دور الإيواء فمن المتوقع أن تكون نسب المتعاملين كالتالي:

- المتعاملين مع الكافيتريات والوجبات السريعة 25%-30% من النزلاء بالإضافة إلى نسبة من الزوار الخارجيين.
- المتعاملين مع الرصيف البحري تتراوح ما بين 5-20% من إجمالي النزلاء وفقاً للإقبال النسبي على أنواع المركبات البحرية.
- يكون استخدام النادي الصحي مجاني للنزلاء، وتقدر نسبة للمتعاملين من الخارج.

8-4-1 الشرائح المستهدفة

يساعد تحديد أهم الشرائح المكونة للطلب على خدمات المشروع في وضع المزيج التسويقي المناسب لجذب تلك الشرائح بما يتلاءم مع متطلباتها وقدرتها المادية، بالإضافة إلى المساعدة في وضع الخطط التسويقية المناسبة لكل فئة بما يحقق نسب الإشغال المطلوبة، وتتنوع الشرائح المستهدفة بمشروع حقل، نذكر في ما يلي أهمها:

- ❖ سكان محافظة حقل.
- ❖ سكان المحافظات والقرى المجاورة.
- ❖ القادمون إلى حقل للمهرجانات من داخل وخارج المملكة.
- ❖ القادمون للسياحة والترفيه.
- ❖ القادمون لزيارة الأهل والأقارب.
- ❖ المارين على الطريق الدولي.

5-1 دراسة الجوانب التسويقية

بعد أن تم التعرف على خصائص السوق من خلال دراسة جانب العرض والتعرف على نسب الإشغال المتوقعة من خلال دراسة جانب الطلب، فمن الضروري التعرف على الجوانب المساندة والمؤشرات التسويقية التي من شأنها أن تجعل المشروع منافساً قوياً للمشروعات المماثلة، وتسمح له باجتذاب أكبر قدر من الشرائح المستهدفة.

لذلك فإن هذا الفصل من الدراسة سوف يتناول مجموعة النقاط التالية:

1. موقع أرض المشروع.
2. أهم الموصفات التسويقية المطلوب توفرها في كل مكون من مكونات المشروع.
3. دراسة سياسات التسعير واقتراح السياسة التسعيرية لكل مكون من مكونات المشروع.
4. دراسة أساليب الترويج المتبعة من قبل إدارات المشاريع المماثلة القائمة، ومحاولة اقتراح أفضل الوسائل المقترحة لتسويق خدمات المشروع.
5. دراسة سبل الوصول إلى الشرائح التسويقية.

1-5-1 موقع أرض المشروع

تقع أرض المشروع على شاطئ الشريح على بعد نحو 30 كم جنوب حقل، وهو خليج يتميز بصفاء مياهه واستواء الشاطئ الخاص به، وهو على الطريق الساحلي الممتد جنوب حقل مباشرة.

وتتوفر في الموقع كافة مقومات البنية الأساسية حيث أنه يقع ضمن الوجهة السياحية الساحلية المخططة من قبل أمانة منطقة تبوك.

❖ المؤشرات الإيجابية للموقع

- توفر الخدمات الأساسية (الكهرباء والماء والهاتف).
- وقوع أرض المشروع على ساحل البحر الأحمر مباشرة بواجهة بحرية واسعة، وتمتاز هذه المنطقة بهدوئها وبأنها صالحة للممارسة السباحة والرياضات والرحلات البحرية وصيد الأسماك والروبينان.
- وقوع الموقع بالقرب من كلا من حقل- تبوك - ضباء- منفذ الدرة.
- تمتاز أرض المشروع المقترح باتساع مساحتها ويمكن استغلالها بإقامة مكونات متنوعة بالمشروع.
- سهولة إقامة مرسى قوارب وقيام نشاط رحلات بحرية.
- اعتدال الطقس والمناخ في المنطقة المحيطة بالموقع.
- قرب الموقع من التجمعات السكانية بما يساعد على استهداف سكان حقل وضباء ضمن الخطط التسويقية للمشروع.

- قرب الموقع من الطرق السريعة والمزدوجة وخاصة الطريق الدولي.
- مساحة الموقع مناسبة بحيث يضم المشروع المكونات المتنوعة التي من المقترح إنشاؤها.

1-5-2 المواصفات التسويقية للمشروع

تعتبر المواصفات أحد أهم أركان المزيج التسويقي نظراً لاعتماد العملية التسويقية عليها بصورة أساسية، وتمثل أحد العوامل المساعدة في تسويق المشروع. وتتناول هذه الجزئية أهم المواصفات التسويقية المطلوبة للمشروع بمكوناته المختلفة حتى يستطيع المنافسة في السوق وجذب الشرائح التسويقية المستهدفة وتحقيق نسب الإشغال المستهدفة للتشغيل الاقتصادي، وعند مستويات الأسعار السائدة في السوق.

توجد بعض المتطلبات العامة المطلوب توافرها في المشروع، منها على سبيل المثال:

- مواقف سيارات كافية.
- مسجد.
- نظام أمنى متكامل.
- ماكينة صرف آلي (إن أمكن).
- خدمات هاتفية.
- مركز إسعافات أولية.
- دورات مياه كافية.
- خدمات التيسير على المعاقين.

بالإضافة إلى بعض المواصفات العامة التي من المفترض أن تتوفر في المشروع:

- تأمين جميع احتياطات الأمن والسلامة في المشروع.
- توافر جميع وسائل الترفيه.
- توفير الخصوصية العائلية.
- توافر مساحات خضراء في كافة أرجاء المشروع.
- جمال المنظر العام حول المشروع.
- تميز مستوى التجهيزات الداخلية بالمشروع.
- توافر مطاعم الوجبات السريعة.
- توافر المحلات التجارية والأكشاك.
- توفير زى موحد لجميع العاملين بالمشروع.

هذه هي المواصفات العامة التي تحتاجها الشرائح التسويقية المستهدفة، ونحاول فيما يلي التعرف على المواصفات المطلوبة في كل مكون من المكونات الرئيسية في المشروع.

1-2-5-1 منشآت الإيواء

تقوم الهيئة العامة للسياحة والآثار بتحديد مواصفات كل منشأة فندقية وفقاً لتصنيفها بناء على لائحة مخصصة لكل واحدة منها ولشروط التصنيف المحددة ونظراً لموقع أرض المشروع المتميز على البحر مباشرة، وافتقار محافظة حقل إلى منشآت إيواء ذات مستوى جيد، بالإضافة إلى المستوى الراقي المقترح للمشروع والذي لا بد أن يتوافق مستوى دور الإيواء بالمشروع.

ومن خلال دراسة المواصفات والخدمات المختلفة في مجموعة من دور الإيواء الممتازة في المملكة - مع الأخذ بالاعتبار خصوصية مدينة حقل - بالإضافة إلى دراسة الشروط والمتطلبات المطلوبة، يمكن تحديد أهم المواصفات والخدمات الواجب توافرها في هذه المنشآت في ما يلي:-

✳ المواصفات العامة

- 1) مواقف السيارات.
- 2) توفر الشروط الصحية: يفترض أن تكون التهوية والإضاءة في المبنى جيدة وأن يكون هناك منور سكني ومنور خدمة.
- 3) توفر عناصر الأمان: يشترط أن يضم المبنى عناصر الأمان كالسلامم للهروب في حالة الحريق، وأنظمة مركزية لإطفاء الحرائق وأجهزة الإنذار.

✳ المواصفات الخاصة

- المباني: على درجة من الفخامة وفي مستوى ممتاز من الداخل والخارج مع ديكورات فخمة.
- المدخل: مدخل رئيسي فخم للنزلاء وآخر فرعي للأمتعة والعاملين.
- المكاتب الأمامية: مكاتب مستقلة للاستقبال والاستعلامات وحسابات النزلاء والأمانات والخزينة.
- الصالونات: لاستقبال النزلاء وصالونات واسعة مؤثثة بأثاث فاخر.
- المصاعد: مصاعد كافية ومريحة للنزلاء وأخرى للحقائب والخدمة.
- الأجنحة: توفر أجنحة فاخرة خاصة وأجنحة عادية.
- التكييف: مركزي بجميع الغرف مع التحكم الشخصي وفي الأماكن العامة.
- فرش الأرضية: سجاد فاخر في الغرف والصالات والممرات.
- التليفون: تليفون عمومي في الطابق الأرضي وتليفون بكل غرفة.
- المطاعم: مطعم متسع وفاخر مجهز تجهيزاً حديثاً، يقدم المأكولات بالوجبة والقائمة.
- توفير خدمة الغرف بمستوى متميز.
- مقهى وكافتيريا: مقهى ممتاز لتقديم المأكولات الخفيفة والمشروبات والمثلجات.
- التجهيزات: تركيبات ومعدات فاخرة تتناسب مع مستوى الفندق وثلاجات وغرف تبريد للمأكولات.
- العاملون: عدد ومستوى يتناسب مع حجم الفندق ويؤدي خدمة ممتازة مع توفير الزي الموحد المناسب لفئات العاملين، وإجادتهم للغات الأجنبية بجانب العربية.

- الغسيل والكي: توفير خدمة الغسيل والكي للنزلاء بسرعة كافية.
- صالونات حلاقة: توفير صالون للرجال وآخر للنساء.
- محل لبيع السلع الضرورية: الهدايا والمجلات والزهور.

والجدير بالذكر أن يفضل التعاقد مع شركة متخصصة في إدارة وتشغيل المنشآت الفندقية بالمشروع، وذلك لإدارة وتشغيل هذه المكونات والالتزام بالشروط الخاصة لتنفيذ هذه المنشآت والتي يفوضها الهيئة العامة للسياحة والآثار.

1-2-5-2 المطعم البحري

تم التوصل من خلال المسوح الميدانية التي تم إجراؤها لأغراض الدراسة إلى تحديد أهم مواصفات المطاعم بالمشروع فيما يلي:-

- ❖ أن يكون للمطعم طابع معماري متميز ومتكامل مع باقي مكونات المشروع.
- ❖ أن يأخذ المطعم طابعاً مميزاً من حيث ألوان الطلاء الخارجية والمفروشات والتجهيزات الداخلية.
- ❖ يراعى في مطعم المأكولات البحرية التخصص في المأكولات البحرية بأنواعها المختلفة، وابتكار أطباق مبتكرة جديدة لأنواع الأسماك والمأكولات البحرية والخضراوات والسلطات وغيرها لجذب المزيد من الزوار.

1-2-5-3 محلات الوجبات السريعة والكافيتريات الشاطئية

يُعتبر توفر محلات الوجبات السريعة والكافيتريات ذات أهمية كبيرة في المشروع، وذلك بسبب ضعف خدمات الطعام والشراب وبقية الخدمات التموينية في المنطقة، لذلك من المقترح أن يتم توزيع محلات الوجبات السريعة والكافيتريات الشاطئية على مختلف مكونات المشروع بحيث تجد الشرائح المستهدفة احتياجاتها من الأغذية والمشروبات، فكلما تم توزيع الكافيتريات ومحلات الوجبات السريعة على مكونات المشروع المختلفة تحقق المزيد من التردد والمزيد من الإيرادات.

1-2-5-4 الرصيف البحري

اتضح من خلال المسوح الميدانية التي تم إجراؤها للمشروعات المماثلة في مدينة حقل خلوها من أنشطة الرياضات البحرية، ومن المتوقع أن يقوم المشروع وإدارته بعقد دورات تدريبية في الغوص بالتعاون مع بعض المدربين.

وفيما يلي المواصفات التسويقية المطلوبة لوجود عدة أنواع من الرياضات البحرية نجلها فيما يلي:

- ✱ سفينة لعمل رحلات بحرية.
- ✱ لنشات متعددة الأحجام.
- ✱ دبابات بحرية.
- ✱ قوارب بدالات.

تُمثل المكونات السابقة أهم المكونات المتوفرة في المشروعات المماثلة في مدن أخرى في المملكة العربية السعودية، والتي يفضل توافرها في المشروع المقترح.

1-5-2-5 النادي الصحي ونادي الغوص

اتضح من خلال المسوح الميدانية التي تم إجراؤها للمشروعات المماثلة:

- توافر **النادي الصحي** وما يحتويه من صالة جيمنازيوم وساونا وجاكوزي ومسبح، إضافة إلى ممارسة الأنشطة الرياضية المختلفة، وتوفير ممرات مناسبة للمشاة تناسب مختلف الشرائح العمرية من الرجال والنساء.
- توافر **نادي مخصص للسيدات** يضم كافة التجهيزات والمتطلبات ويوفر الخصوصية للمقيمت بالمنتجع أو القادمات من خارج المنتجع.

نخلص مما سبق إلى تحديد المواصفات العامة المطلوبة لكل مكون من مكونات المشروع، والجدير بالذكر أن العبء الأكبر في نجاح المشروع يقع على الإدارة وتحقيقها مستوى خدمة ومظهر ومستوى متميز يخلق سمعة تسويقية جيدة للمشروع، ويضمن تحقيق نسب الإشغال المطلوبة، كما أن الاستعانة بالمدرسين الأكفاء لنادي الرياضات البحرية يشكل عنصر تميز تسويقي للمشروع يضمن تحول هذه المكونات كمصادر للإيراد بشكل مستقل عن مرتادي الفندق والشاليهات.

3-5-1 السياسات التسعيرية

يضم المشروع عدد من المكونات التي تختلف سياسة التسعير المتبعة لكل منها، حيث يعتمد كل مكون على خصوصية ترتبط بوجود مكونات مشابهة له في حقل أو في مدن أخرى بمنطقة تبوك، وتلعب الأسعار دور رئيسي في اقتصاديات تشغيل المشروع بحيث إذا تم بناء سياسة تسعير أقل من التكلفة يتعرض المشروع للخسارة، وإذا زادت الأسعار بشكل كبير قد تجعل الشرائح المستهدفة تحجم عن زيارة المشروع، وكلما توخينا الدقة عند التسعير كلما ساهم ذلك في رفع معدلات الإشغال لجميع مكونات المشروع.

لذلك قام فريق العمل بإجراء مسح ميداني للمشروعات السياحية والترفيهية في محافظة حقل للوقوف على السياسات التسعيرية المتبعة في المنشآت القائمة، وتوضيح الأجزاء التالية من الدراسة سياسات التسعير المقترحة للمكونات المختلفة في المشروع والتي تتمثل فيما يلي:.

1-3-5-1 الفلل والشاليهات والشقق المفروشة

تتحكم الموسمية في تحديد أسعار الإقامة بمنشآت الإيواء بمنطقة تبوك ومحافظة حقل عموماً والمنطقة محل الدراسة بشكل خاص، حيث ترتفع أسعار استئجار الوحدات في المواسم الحيوية مثل إجازات العيدين وإجازة الربيع وإجازة فصل الصيف، وتنخفض أسعار الاستئجار في الأيام العادية من السنة، وهو ما يتفق مع سياسات التسعير السائدة في المشروعات المشابهة في العديد من مناطق المملكة، لوحظ خلال المسح الميداني عدم وجود سياسات تسعيرية لمنشآت الإيواء القائمة في محافظة حقل بالمعنى المتعارف عليه، وعدم وجود فكر تسويقي منظم يقود عملية الاستثمار في هذا المجال.

وباعتبار شاليهات منتجع بيتا أقرب مستوى قائم حالياً لمستوى المشروع المقترح، سيتم اقتراح السياسة التسعيرية الملائمة لمنشآت الإيواء الخاصة بالمشروع بالاعتماد على سعر الشاليه المتوسط (المكون من غرفتين وصالة) في منتجع بيتا كأساس للقياس، علماً بأن سعر الشاليه الصغير (الشقق المفروشة) يمثل حوالي 70% من سعر الشاليه المتوسط، بينما يرتفع سعر الشاليه الكبير (الفلل) بحوالي 40% عن سعر الشاليه المتوسط.

ويوضح الجدول التالي الأسعار المقترحة لتأجير الفلل والشاليهات والشقق المفروشة حسب المواسم، مع الأخذ بالاعتبار وضع المشروع التنافسي بين المشروعات القريبة منه، وموقعه المميز على ساحل البحر، والمستوى المتميز المقترح لإقامته:

جدول رقم (18)

أسعار الفلل والشاليهات والشقق المفروشة

بالمشروع محل الدراسة حسب المواسم

المواسم	الفلل	شاليه متوسط الشقق المفروشة
المواسم الرئيسية	1,900	1,100
المواسم العادية	1,500	900
الأيام غير الموسمية	800	500

يتضح من الجدول السابق أن أسعار تأجير الشاليهات المقترحة هي كالتالي:

المواسم الرئيسية (عطلات نهاية الأسبوع في موسم الصيف وإجازة الربيع وإجازة العيدين) تتراوح القيمة الإيجارية المقترحة بين 1900 ريال للشاليه الكبير و1100 ريال للشاليه المتوسط و800 ريال للشاليه الصغير.

المواسم العادية (باقي أيام الصيف وعطلات نهاية الأسبوع) تنخفض القيمة الإيجارية إلى ما يتراوح بين 1500 ريال للشاليه الكبير و900 ريال للشاليه المتوسط و600 ريال للشاليه الصغير.

الأيام غير الموسمية (باقي أيام العام) يمكن أن يتراوح سعر تأجير الشاليه بين 800 ريال للشاليه الكبير و500 ريال للشاليه المتوسط و350 ريال للشاليه الصغير.

عند افتتاح المشروع المقترح يجب مراعاة التسعير وفقاً لتقسيم الأحجام والمستويات بما يتناسب مع حاجات النزلاء كالتالي:

- شاليهات كبيرة (فلل) تحتوي على 3 غرف نوم وعددها 200 فيلا.
- شاليهات متوسطة تحتوي على غرفتي نوم وعددها 60 شاليه.
- شاليهات صغيرة (وحدات سكنية مفروشة) تحتوي على غرفة نوم واحدة وعددها 90 وحده.

يجب أن يؤخذ بالاعتبار إضافة نسبة الزيادة المتوقعة في الأسعار خلال الفترة القادمة مع النمو في قطاع الخدمات السياحية بمنطقة تبوك ومحافظه حقل.

1-3-5-1 الكبائن

تتحكم الموسمية في تحديد أسعار الإقامة بالكبائن، ولا تتوافر في مدينة حقل كبائن ولكن تعتبر الشاليهات الشكل الأقرب للكبائن بمدينة حقل عموماً والمنطقة محل الدراسة بشكل خاص، وباعتبار الشاليهات الحالية مدينة حقل أقرب مستوى قائم حالياً لمستوى المشروع المقترح، سيتم اقتراح السياسة التسعيرية الملائمة لكبائن المشروع بالاعتماد على متوسط سعر الشاليه بمنطقة المشروع، علماً بأن سعر الشاليه الصغير يمثل حوالي 67% من سعر الشاليه المتوسط، بينما يرتفع سعر الشاليه الكبير بحوالي 50% عن سعر الشاليه المتوسط، ويوضح الجدول التالي القيمة الإيجارية المقترحة للوحدات:

جدول رقم (19)

أسعار الكبائن بالمشروع محل الدراسة
حسب المواسم

وحدة/ليلة	المواسم
250	المواسم الرئيسية
150	المواسم العادية
100	الأيام غير الموسمية

يتضح من الجدول السابق أن أسعار تأجير الشاليهات المقترحة هي كالتالي:

المواسم الرئيسية (عطلات نهاية الأسبوع في موسم الصيف وإجازة الربيع وإجازة العيدين) ويتراوح سعر تأجير الكبينة بين 250 ريال - 300 ريال للكبينة/ليلة الكبير.

- **المواسم العادية (باقي أيام الصيف و عطلات نهاية الأسبوع)** تنخفض القيمة الإيجارية ويتراوح سعر تأجير الكبينة بين 100 ريال - 200 ريال للكبينة/ليلة الكبير.
- **الأيام غير الموسمية (باقي أيام العام)** يمكن أن يتراوح سعر تأجير الكبينة بين 100 ريال - 150 ريال للكبينة/ليلة الكبير.

1-5-3-2 الفندق

إن الهدف الرئيسي لوضع السياسات التسعيرية لخدمات المشروع بشكل عام والخدمات الفندقية بشكل خاص هو تسعير الخدمات بما يتوازن مع تحقيق أكبر قدر من الربح، مع الحفاظ على المنافسة السعرية مع المشروعات المشابهة، وفي إطار ما تسمح به القوائم المحددة لأسعار الفنادق.

ويُعد الوصول لهذه الصيغة (أقصى سعر + أقصى مدة إشغال + تكرار إقامة النزلاء + تحقيق أقصى معدل ربحية ممكنة سنوياً) أمراً صعباً وبالغ الحساسية حيث يحتاج لمجموعة من الآليات والأدوات التي يجب أن تؤخذ في الاعتبار، ومن أهم هذه الآليات ما يلي:

❖ **الطلب على النشاط السياحي عموماً والفنادق خصوصاً له عدة سمات مميزة نذكر منها:**

- **طلب موسمي ترتفع معدلاته وتنخفض على مدار العام والشهر والأسبوع، وهو ما يعنى ضرورة وجود مرونة سعرية لدى الإدارة تسمح بالتعامل مع هذه المواسم والمتغيرات.**
- **طلب متكرر وليس له حدود قصوى للفرد، بمعنى أن النزيل الذي لا يكرر زيارته وإقامته بالفندق يعد بمثابة خسارة لهذا الفندق، بما يعنى ضرورة توفير كافة السبل التي تؤدي إلى تكرار الإقامة في الفندق.**
- **أنه طلب مرن يتأثر بتغيرات الأسعار الخاصة بالخدمات السياحية والفندقية، بمعنى أنه ينخفض عند ارتفاع أسعار هذه الخدمات والعكس صحيح، وهو ما يجب وضعه في الحسبان عند وضع السياسة التسعيرية للفندق.**
- **يرتبط الطلب على الفنادق والسياحة بعادات استهلاكية معينة، وبالتالي فالطلب على أحد الأنشطة يخلق طلباً على باقي مكونات هذا النشاط أو الأنشطة المماثلة، ويمثل سعر الخدمة محدداً أساسياً لاستخدامها والتمتع بها وببقي الخدمات أيضاً.**

لذلك يفضل أن يهتم واضعو السياسة التسعيرية بعدة مقومات أساسية وهامة لنجاح هذه السياسة، وتوجز النقاط التالية أهم مقومات نجاح السياسة التسعيرية:

- **الإبقاء على المنافسة السعرية مع المشروعات المماثلة في غير أوقات المواسم وفى إطار الحدود السعرية المسموح بها من وزارة التجارة.**
- **التميز السعري للمواسم عن باقي أيام السنة عن طريق زيادة الأسعار إلى حدود المنافسة السعرية بالسوق أي توازن التسعير.**
- **مراعاة مرونة الطلب على المشروعات السياحية، والتي تعنى أن ارتفاع أسعار الخدمات السياحية عن حد معين، سوف يؤدي لانخفاض الطلب عليه.**

- منح خصومات للأفواج والجماعات وخصومات موسمية، وخصومات ترتبط بطول مدة الإقامة، أي تنويع المزايا السعرية المقدمة للعملاء دون المساس بمستوى الربحية المحسوب، ويفضل زيادة نسب هذه الخصومات إلى أقصى حد ممكن في حدود اللوائح المنظمة لتسعير الفنادق خلال الفترات غير الموسمية لضمان تشغيل الفندق.
- إتاحة هامش ربح وعمولات مناسبة لقنوات الاتصالات ومسوقي المشروع.

1-2-3-5-1 العناصر المحددة لسعر الخدمات الفندقية

هناك مجموعة من العوامل والعناصر التي تؤثر على أسعار الخدمات الفندقية من أهمها ما يلي:

1. المستوى الفندقي

يعتبر المستوى أهم العناصر المحددة لسعر الوحدات الفندقية، فكلما كان مستوى الفندق من حيث الدرجة أعلى كانت الأسعار أعلى والعكس صحيح.

2. الخدمات الإضافية

تقديم الفندق لخدمات إضافية من المحتمل عدم توفرها في بعض الفنادق، كمواقف السيارات، وقاعات الاجتماعات والمناسبات يؤثر بشكل إيجابي على أسعار الوحدات، فتكون مرتفعة بالمقارنة مع أسعار الفنادق التي لا تقدم هذه الخدمات.

3. عدد الأسرة في كل غرفة

يتأثر سعر الغرفة الفندقية وفقاً لعدد الأسرة في كل غرفة فيختلف السعر في الغرفة المفردة عنها في الغرف المزدوجة والثلاثية، عنها في الأجنحة وحجمها.

4. تغير المواسم

وفقاً لما تم ذكره في جانب الطلب عن موسمية النشاط السياحي في منطقة تبوك بشكل عام ومدينة حقل بشكل خاص وتقسيم المواسم بشكل تفصيلي، يلعب تغير الموسم دوراً رئيسياً في التأثير على سعر الغرف الفندقية، ويعرض الجدول التالي نسبة تغير الأسعار في ظل تغير المواسم:

جدول رقم (20)

نسبة تغير السعر
في ظل تغير المواسم

الموسم	نسبة تغير السعر
المواسم الرئيسية	200%
المواسم العادية	170%
الأيام غير الموسمية	100%

* أساس السعر الأيام غير الموسمية

باعتبار أن السعر في الأيام غير الموسمية هو أساس القياس يتضح ما يلي:

- يرتفع سعر المواسم العادية (بأقي أيام الصيف و عطلات نهاية الأسبوع) والمتمثل في شهري رجب وشعبان بحوالي 70% عن السعر في الأيام غير الموسمية.
- ترتفع نسبة الزيادة لتصل إلى حوالي 100% في موسم الذروة والمتمثل في المواسم الرئيسية (عطلات نهاية الأسبوع في موسم الصيف وإجازة الربيع وإجازة العيدين)، وذلك نتيجة زيادة نسب الأشغال والإقبال بشكل كبير.

1-5-3-2-2 الأسعار المقترحة للغرف في الفندق

تعتبر أسعار الإقامة في المشروعات الفندقية المشابهة أحد أهم محددات سعر الإقامة بغرف فندق المشروع، ونظراً لأن الأسعار القائمة بفندق حياة حقل ذات التصنيف نجمتين بعيدة عن أسعار الفنادق 4 نجوم، لذلك سيتم الاعتماد على البيانات الفعلية لأسعار الإقامة بفنادق منطقة تبوك، مثل فندق صحاري تبوك باعتباره أفضل مستوى فندقي موجود في منطقة تبوك والفندق الوحيد بالمنطقة المصنف ضمن فئة فنادق (أربعة نجوم).

➤ يبلغ متوسط سعر الإقامة بفندق صحاري للغرفة المزدوجة حوالي 670 ريال، ومن الملاحظ أن سياسة التسعير في فندق صحاري لا يتم تحديدها حسب المواسم كما هو متعارف عليه في بقية المشاريع الفندقية، ولكن يتم تقديم عروض للأفواج السياحية، ويمكن استعراض أسعار الإقامة في فندق صحاري بالتفصيل التالي:-

- يبلغ السعر الأساسي لتأجير الغرفة المفردة حوالي 450 ريال، ويرتفع بإضافة 15% رسم خدمة ليصل إلى 518 ريال.
- يبلغ السعر الأساسي لتأجير الغرفة المزدوجة حوالي 585 ريال، ويرتفع بإضافة 15% رسم خدمة ليصل إلى 673 ريال.
- هناك عدة مستويات للأجنحة في فندق صحاري تتراوح بين الجناح الصغير والكبير والملكي، ويبلغ المتوسط العام لتأجير الجناح حوالي 1400 ريال، ويرتفع بإضافة 15% رسم خدمة ليصل إلى حوالي 1600 ريال.

وقد تم الاعتماد على سعر الغرفة المزدوجة في فندق صحاري تبوك كأساس لوضع أسعار الإقامة المقترحة في غرف الفندق، مع الأخذ بالاعتبار محددات الأسعار التي سبق ذكرها، وتميز المشروع من جميع النواحي جغرافياً ومعماريًا وتميز الإدارة والتشغيل الفندقي المقترح في حال تنفيذ المشروع، ويوضح الجدول التالي الأسعار المقترحة للإقامة بفندق المشروع:

جدول رقم (21)
الأسعار المقترحة للإقامة
بفندق المشروع

البيان	غرفة المزدوجة	جناح صغير	جناح ملكي
المواسم الرئيسية	700	1,000	1,200
المواسم العادية	500	800	1,000
الأيام غير الموسمية	350	400	600

1-3-3-5-3-3 المطعم البحري

لا تتوفر في المنطقة المحيطة بموقع أرض المشروع وفي مدينة حقل بالتحديد مطاعم بمستوى جيد، وبالتالي سوف يكون التسعير على أساس المشروعات المماثلة في منطقة تبوك بشكل عام، حيث يمكن أن يتراوح سعر الوجبة البحرية للفرد ما بين 75 ريال إلى 150 ريال، وترتفع أسعار وجبات الجمبري والاستاكوزا في بعض المطاعم إلى أكثر من ذلك.

بذلك يمكن أن تكون أسعار الوجبة في المطعم البحري بحدود 100 ريال للوجبة.

1-3-5-1-4 الرصيف البحري

من خلال المسح الميداني تبين لفريق العمل قلة مشروعات الرياضات البحرية في ساحل منطقة تبوك، لذلك فقد قام فريق العمل بإجراء مسح ميداني للمشروعات مشابهة خارج منطقة تبوك للتعرف على أسعار الرياضات البحرية في المشروعات السابقة، وتم التوصل إلى التالي:

- أسعار الرحلات البحرية ويقدر سعر الرحلة للفرد الواحد بحوالي 100 ريال للرحلة.
- أسعار تأجير القوارب ما بين 200 - 300 ريال للساعة، وتكون للمشروع في حدود 250 ريال للساعة.
- أسعار تأجير الدبابات البحرية 150 - 300 ريال للساعة، وتكون للمشروع في حدود 200 ريال في الساعة.
- أسعار تأجير البدالات 15 - 30 ريال للساعة، وتكون للمشروع في حدود 25 ريال.

1-3-5-1-5 نادي الغوص

يمكن تلخيص الاسعار المعتادة لخدمات نادي الغوص وفق أسعار هذه الرياضة في مختلف شواطئ المملكة كما يلي:-

◆ رحلات مراكب الغوص	50	ريال
◆ استخدام غرف الملابس	10	ريال
◆ ايجار معدات الغوص	100	ريال
◆ خدمة تعبئة الهواء	15	ريال
◆ استخدام حمام التدريب	50	ريال

1-3-5-1-6 مطاعم الوجبات السريعة والكافيتريات

قام فريق العمل بإجراء مسح للخدمات المشابهة في المشروعات السياحية والترفيهية المتواجدة في حقل، كما حصل فريق العمل على بعض قوائم أسعار هذه المنشآت، حيث اتضح أن تكلفة الوجبات السريعة تتراوح بين 20 إلى 50 ريال، بينما تتراوح متوسط تكلفة المشروعات بين 15 - 30 ريال، بناءً على ذلك يمكن للمشروع أن يكون سعر الوجبة من 30-35 ريال، ومتوسط سعر المشروعات 25 ريال، وبذلك تكون أسعار المشروع في حدود الأسعار السائدة في السوق ومع أخذ تأثير الموسمية في الاعتبار يمكن منح تخفيضات خلال الفترات غير الموسمية مثل وجبة إضافية لكل أربع وجبات أو مشروب إضافي لكل 3 مشروبات وهكذا بما يزيد الإقبال في الفترات غير الموسمية.

1-3-5-1-7 رسوم الدخول الأكشاك والمحلات

يمثل تنوع نظم التسعير في المشروعات المماثلة للمشروع أحد الأسس التسويقية، إلا أن هذه المكونات تعتمد بشكل أساسي على نزلاء الفندق والكبائن

والمتعاملين مع المشروع، ولكن توجد فئة زوار اليوم الواحد للتمتع بالملاهي المائية أو العروض أو للتنزه، لذلك فإنه يفضل فرض رسوم على هذه الشريحة على ذلك يمكن للمشروع أن يكون رسوم الدخول لغرض التنزه يتراوح ما بين 20-40 ريال، وتتراوح رسوم الدخول لغرض الملاهي المائية أو لغرض التمتع بالعروض المائية ما بين 25-50 ريال لكلا منهما على حدا.

كما تم تقدير سعر تأجير الأكشاك التي تصلح لمحلات وجبات سريعة ب800 ريال للمتر المربع للكشك الواحد سنوياً، وفيما يخص المحلات تم تقدير سعر تأجير المتر بحوالي 500 ريال للمتر الواحد سنوياً.

4-5-1 أساليب الترويج

تجدر الإشارة إلى أن الحملات الترويجية المختلفة لا بد أن تستهدف التعريف بالمنطقة ككل، بجانب التعريف بالمشروع ومميزاته ويمكن أن ترتبط حملات الترويج ببرامج الترويج السياحي الخاصة بالمنطقة والتي تقدمها أجهزة الدولة للمناطق السياحية، ومن أهمها برامج الهيئة العامة للسياحة والآثار. ويمكن الاعتماد على العديد من الوسائل الترويجية نوجزها فيما يلي:

1-4-5-1 الإعلانات العامة

إن استخدام وسائل إعلانية مبتكرة تساهم في الوصول لشرائح متنوعة من المتعاملين يعد من أهم الركائز الرئيسية لحملات الترويج لاسيما الحملة الأولى.

✳️ الإعلانات المرئية والمسموعة

استخدام قنوات الإذاعة الحديثة والتي تعد من الوسائل الأكثر انتشاراً في الفترة الأخيرة يعد عامل جذب قوي، ويلاحظ تأثير ذلك على العديد من المشروعات والمنتجات المتنوعة، ويظهر تأثير هذه الوسيلة بشكل كبير من خلال اعتياد مختلف الشرائح سماع قنوات الراديو (الإذاعة) المتنوعة خلال فترات القيادة والتواجد خارج المنزل.

كذلك استغلال الفترات الإعلانية في القنوات الفضائية والقنوات المتخصصة في الفضائيات قد يكون أحد الوسائل المناسبة لجذب الشرائح من داخل وخارج منطقة تبوك ويعد أحد وسائل التعريف بالمشروع.

✳️ الإعلانات المقروءة.

وتضم كل من إعلانات الجرائد والصحف اليومية للتعريف بخدمات المشروع قبل افتتاح المشروع وعند كل موسم، وكذلك استخدام مجموعة من اللوحات الإعلانية على الطرق السريعة والداخلية، هذا بالإضافة إلى لوحة إعلانية ضوئية على قمة المشروع للتعريف به من كافة الجهات.

1-4-5-2 البرامج السياحية

إن الربط بين مجموعة من المشروعات السياحية يمثل أحد أشكال الترويج الحديثة، ويمكن تطوير ذلك من خلال إعداد برامج سياحية متكاملة بالتعاون مع مشروعات أخرى ودور إيواء لعمل برامج سياحية متكاملة لمدة أسبوع أو أكثر تضم بينها ليلتين أو أكثر بحقل وضمن اطار خطه ترفيهية متكاملة.

1-5-4-3 استغلال المهرجانات والمسابقات وتنظيمها

يعد الاشتراك في المهرجانات السنوية من أهم عناصر ووسائل التسويق فعالية، ويمكن للمشروع أن يشترك في مثل هذه المهرجانات كمنظم أو راع للمهرجان وليس فقط بتقديم التخفيضات أو غير ذلك، بما يعنى أن يصبح المشروع جزءاً من فعاليات المهرجان مما يوفر له دعاية مجانية لفترة طويلة قبل وأثناء وبعد المهرجان، كما يمكن للمشروع تنظيم برامج للمجموعات السياحية ومنحها تخفيضات مناسبة بما يحقق له أفضل إشغال خلال مواسم المهرجان وخلال مواسم الذروة.

ويمكن أن يقوم المشروع بتنظيم مجموعة من المسابقات والمهرجانات الخاصة به، وذلك طبقاً للمواسم المختلفة بما يحقق استمرارية التشغيل طوال العام، فعلى سبيل المثال يمكن للمشروع تنظيم بطولات في بعض الألعاب مثل البلياردو وتنس الطاولة والشطرنج والعدو طوال الموسم، مع أفضلية أن تكون المباريات في وسط الأسبوع لزيادة الإشغال خلال هذه الأيام، ويمكن أن تصبح هذه المسابقات - خاصة في حالة نجاح تنظيمها - من أفضل وسائل الجذب للمشروع.

كما يمكن تنظيم بعض المسابقات للأطفال والصبية في العديد من المجالات الثقافية مثل حفظ القرآن وتلاوته، والشعر والخطابة والموسيقى وغيرها في الفترات غير الموسمية مما سيجذب العديد من الشرائح للتعامل مع المشروع لحضور هذه المسابقات، ولتشجيع ذويهم وأصدقائهم.

كما يفضل استغلال الفترات غير الموسمية أو أيام وسط الأسبوع في تنظيم هذه المسابقات والرحلات بما يدعم نسب الإشغال في هذه الفترات، وحتى لا يحدث ضغط شديد على مكونات المشروع في عطلات نهاية الأسبوع التي ترتفع فيها نسب الإشغال فعلاً بما قد يحول دون تقديم مستوى خدمة متميز، وبالتالي ينعكس سلباً على المشروع ككل.

1-5-4-4 الإعلانات الإلكترونية

وهي وسيلة حديثة ارتبطت بشكل كبير بتنامي استخدام وسائل التواصل الاجتماعي والمواقع الإلكترونية المتنوعة، وتتخذ شكلين إما من خلال ظهور إعلان جانبي عند التصفح، والشكل الآخر هو من خلال إنشاء صفحات مخصصة للتعريف بالمشروع بمواقع التواصل الاجتماعي يتم إدارتها من خلال مسئولي التسويق بالمشروع، ويتم فيها الرد على الاستفسارات المختلفة والتنويه عن العروض والخصومات.

كذلك قد يكون إنشاء موقع أو رابط إلكتروني للمشروع على شبكة الإنترنت أحد أساليب الترويج المجدية، على أن يوضح مراحل تنفيذ وسير العمل في المشروع، وإدراج الرسوم التي توضح تصميم مبنى المشروع وتصميم الوحدات الداخلية، بالإضافة إلى توضيح مكونات المشروع وأهم الخصائص والمزايا والخدمات التي يقدمها المشروع.

1-5-4-5 وسائل ترويجية أخرى غير مباشرة

يمكن تقديم خدمات لأفراد الشرائح المستهدفة بمستوى أعلى من مستوى الخدمات التي تقدمها المشروعات المماثلة مثل المحافظة على النظافة لجميع مكونات المشروع بما يضمن الحفاظ عليها وجعلها متجددة بشكل دوري الأمر الذي سوف يترك انطباع جيد عن المشروع وتكرار تلك التجربة، ونقل ذلك الانطباع إلى شرائح أخرى.

5-5-1 قنوات الاتصال

يعد الوسطاء ووكلاء البيع والسفر والسياحة أهم قنوات الاتصال الرئيسية للوصول للشرائح المستهدفة، وتوجد عدة وسائل يمكن أن نصل من خلالها إلى الشرائح المستهدفة نذكر منها:

- يمكن للمشروع تنظيم مهرجانات للسياحة الشتوية بالتنسيق مع المشروعات المماثلة في كل من حقل وضباء، ولجان التنشيط السياحي في منطقة تبوك، والخطوط السعودية بما يجذب الزوار من داخل وخارج المنطقة لزيارة المشروع خلال فصل الشتاء والإجازات.
- يمكن منح خصومات للشباب حتى يستطيع المشروع جذب أكبر عدد من الشباب والأطفال، وهم من الشرائح المستهدفة وحتى يستطيعوا الإقامة داخل المشروع والاستمتاع بمكوناته.
- الاهتمام بتصميم الشاليهات بما يحافظ على الخصوصية العائلية والفصل بين الشاليهات المخصصة للعائلات وغيرها المخصصة للشباب بما يلبي احتياجات مختلف الشرائح.
- الاهتمام بالأماكن الخاصة بالسيدات في المكونات المختلفة كالجلسات الخاصة بالسيدات داخل مكونات مشروع، وتوفير الأنشطة التي تملئ فراغ السيدات وتضمن عدم تسرب الملل إليهم، وبما يضمن بقاؤهم أطول فترة ممكنة.
- أن يتوفر في الشاليهات جناح مخصص للعرائس يسمى جناح (شهر العسل) أو (جناح العرائس) ويقدم خدمة مميزة للمتزوجين المستجدين والقادمين وتخفيض مناسب لإقامتهم أكثر من عشر أيام بالمشروع.
- توفير ألعاب مناسبة للصغار دون سن التاسعة، وتوفير مدربين أكفاء بالنادي الصحي.
- توفير كافة خدمات رجال الأعمال بما يوفر لهم متابعة أعمالهم خلال إقامتهم بالمشروع.
- العمل على الربط بين زيارة المشروع والإقامة فيه، وزيارة معالم أخرى في منطقة تبوك مما يضاعف من المتعة التي يحصل عليها زوار المشروع، ويضيف بعداً لبرامج الإفادة من المشروع بصورة متكاملة مع المرافق والبرامج السياحية الأخرى خصوصاً الثقافية والحضارية.
- تصميم البرامج الترفيهية وتطويرها وتجديدها باستمرار بما يرفع من المتعة التي تتحقق لمختلف أفراد الأسرة خصوصاً البرامج الموجهة للإفادة من الأوقات غير الموسمية، والبرامج الأخرى الموجهة لفئات معينة من الشرائح التسويقية كالشباب والأطفال ورجال الأعمال، كذلك التكامل مع البرامج السياحية القائمة حالياً في منطقة تبوك بما يضمن تحقيق تدفق سياحي مستمر طوال العام وتقليل مخاطر الموسمية.

6-5-1 خلاصة الدراسة التسويقية

خلصت دراسة الجدوى التسويقية إلى مجموعة من النتائج من أهمها التالي:

أكد استعراض عناصر البنية التحتية بمنطقة تبوك بشكل عام ومحافظة حقل بشكل خاص توافر عناصر البنية الأساسية من طرق وكهرباء ومياه وهاتف ووسائل نقل ومواصلات، الأمر الذي يجعل المنطقة قادرة على جذب المشروعات المختلفة للاستثمار خاصة في القطاع السياحي.

أوضحت دراسة جانب العرض وجود ضعف في مستوى الخدمات المقدمة في المشروعات المشابهة بحقل إذا ما قورنت بالمستويات المتوقع تقديمها بالمشروع المقترح أو بالمستويات القائمة بمدينة تبوك أو بالمدن الساحلية المشابهة. يؤكد على ذلك عدم وجود فنادق بشكل كافي، وضعف خدمات الطعام والشراب وخدمات المقاهي والترفيه، وافتقارها إلى وجود خدمات أخرى متعددة أهمها الخدمات الشاطئية والرياضات البحرية بالنمط المتطور.

من كافة تحليلات جانب الطلب يتضح وجود فرصة تسويقية جيدة لدخول المشروع إلى سوق خدمات السياحة بحقل، لا سيما في ظل التطورات الكبيرة في أعداد السائحين والفرص الجيدة المتاحة لتطور قطاع السياحة بتبوك بشكل عام.

سيكون المشروع بمثابة تغيير نوعي وكمي في السياحة بحقل وشمال المملكة ككل ومن المتوقع في حال تنفيذه وفقاً للأنماط العالمية أن يحقق معدلات تشغيل متميزة.

الجزء الثاني

دراسة الجدوى الفنية

تعنى دراسة الجدوى الفنية بوضع المواصفات الفنية للمشروع، وذلك وفقاً لما انتهت إليه دراسة الجدوى التسويقية، كما تتضمن عرض لتقديرات التكلفة الرأسمالية لإنشاء المشروع، بالإضافة إلى أهم بنود تكاليف التشغيل.

وقد انتهت دراسة الجدوى التسويقية إلى التحقق من جدوى إنشاء مدينة سياحية ساحلية بمدينة بمدينة، ويقع المشروع جنوب مدينة حقل بمنطقة شاطئ الشريح على جزء من قطعة أرض مملوكة للأمانة تم اختيارها لتكون وجهة سياحية متكاملة.

قام الفريق الفني بإعداد التصميمات الهندسية للمشروع، وإعداد نماذج التكلفة الرأسمالية للمكونات الإنشائية والتجهيزات الخاصة بالمشروع، مع مراعاة كافة المعايير والضوابط الإنشائية المعمول بها لدى الجهات الرسمية، وبشكل عام تتضمن الدراسة الفنية تحليل العناصر التالية:-

1-2 وصف الموقع

تم اختيار الكورنيش شاطئ الشريح جنوب مدينة حقل لتطبيق هذه الفكرة على قطعة الأرض المملوكة للأمانة والتي تم اختيارها لتكون وجهة سياحية متكاملة.

1-1-2 طبيعة الموقع ومميزاته

أ- مساحة الموقع المختار: 550,000 م².

ب- حدود الموقع:

- شمالاً : منطقة مفتوحة والبحر الأحمر.
- جنوباً : أرض فضاء.
- شرقاً: شارع عرض 40م (الطريق الساحلي السريع) الذي يصل إلى ضبا وينبع والمناطق الجنوبية، وبين الأردن وميناء العقبة شمالاً.
- غرباً: البحر الأحمر.

ت- بعد الموقع عن أقرب مدينة سكنية:

- تقع أرض المشروع جنوب مدينة حقل الساحلية وعلى مسافة 14,50 كم جنوباً.

ث- بعد الموقع عن أقرب طريق رئيسي سريع:

- يقع على الطريق الساحلي السريع الذي يربط (ضبا – العقبة).

ج- بعد الموقع عن أقرب طريق ممهد:

- يقع على الطريق الساحلي السريع الذي يربط (ضبا – العقبة).

ح- بعد الطريق عن المرافق العمومية وإمداداتها : (مياه – كهرباء – خدمات عامة... الخ)

- تصل للأرض جميع المرافق العامة المطلوبة.

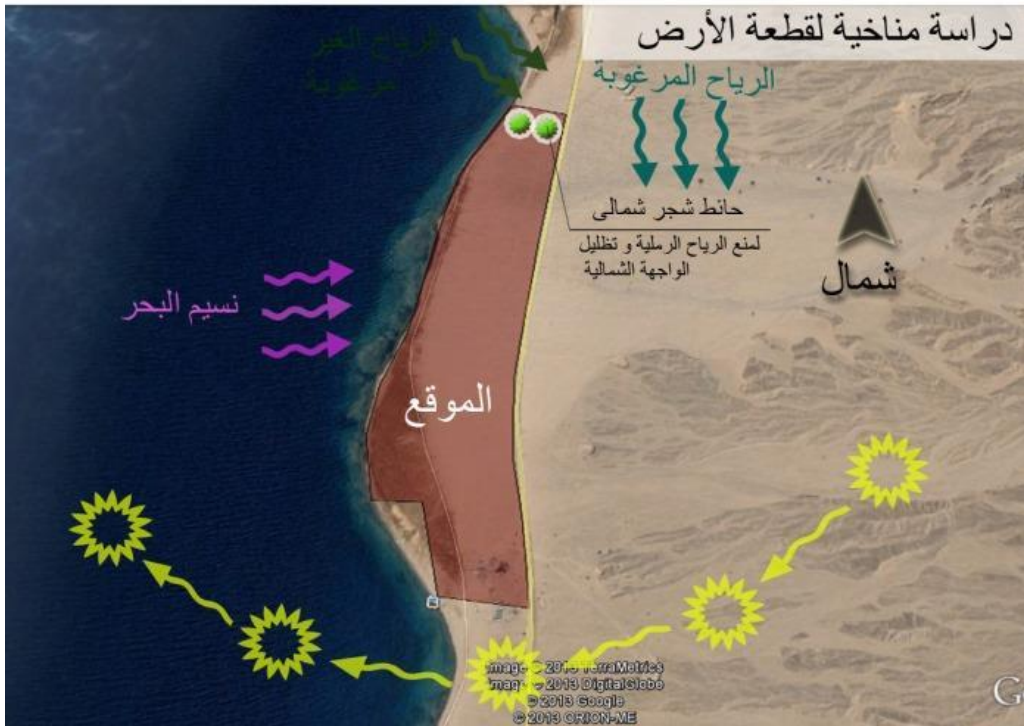
- أهم مميزات الموقع :

- 1- سهولة الوصول للموقع.
- 2- بالقرب من مدينة حقل.
- 3- تقع على الطريق الساحلي المؤدي إلى العقبة مما يجعلها مدينة خدمية لاستراحة للمسافرين.
- 4- إطلالة رائعة على البحر الأحمر بما فيه من مياه نقية وشعاب مرجانية خلابة تجعلها مدينة ترفيهية ومزار للألعاب المائية ورياضات الغوص ورحلات الصيد والسباحة من الطراز العالمي.

2-1-2 مساحة الموقع

تبلغ المساحة المقترحة لتنفيذ المشروع حوالي 550 ألف متر مربع تم اقتطاعها من الوجهة السياحية السابق الإشارة إليها، ويوضح الشكل التالي موقع المشروع والتأثيرات المناخية ووسائل تجنب أى سلبيات للمناخ قد تؤثر على المشروع.





2-2 وصف المشروع ومكوناته

تم تصميم المشروع بما يسمح باستيعاب كافة المكونات التي انتهت إليها دراسة الجدوى التسويقية، وبما يحقق الاستفادة القصوى من توزيع مكوناته، بحيث يمكن الاستفادة من المشروع ككتلة واحدة مع تحقيق الخصوصية لكل عنصر بشكل مستقل.

1-2-2 مكونات المشروع

يتضمن المشروع عدة مكونات إيرادية متنوعة التصميم والمساحة، وذلك وفقاً لما انتهت إليه الدراسة التسويقية، كما يتضمن مجموعة من المكونات الخدمية والمعاونة التي يلزم وجودها داخل المشروع. ويوضح الجدول التالي تفاصيل مكونات المشروع وفقاً لاحتياجات كل مكون حسب المساحة بالمتري المربع:

جدول رقم (22)

رقم المشروع	اسم المشروع	المساحة المخطط لها (م ²)	عدد الوحدات	القيمة المقدرة (م.د.)	تاريخ البدء	تاريخ الانتهاء	ملاحظات
2	مشروع (مدينة سياحية) حفل أو قبال	550,000	2	18,495	20/01/20	20/01/20	القيمة المقدرة تشمل القيمة الإجمالية
1	مستشفى كورنيش	41,700	1	7,650	20/01/20	20/01/20	القيمة المقدرة تشمل القيمة الإجمالية
3	مستشفى منطقة	180,000	1	9,300	20/01/20	20/01/20	القيمة المقدرة تشمل القيمة الإجمالية
4	مستشفى منطقة	66,400	1	3,000	20/01/20	20/01/20	القيمة المقدرة تشمل القيمة الإجمالية
5	مستشفى منطقة	21,000	1	3,600	20/01/20	20/01/20	القيمة المقدرة تشمل القيمة الإجمالية
6	مستشفى منطقة	41,700	1	7,650	20/01/20	20/01/20	القيمة المقدرة تشمل القيمة الإجمالية
7	مستشفى منطقة	66,400	1	3,000	20/01/20	20/01/20	القيمة المقدرة تشمل القيمة الإجمالية
8	مستشفى منطقة	41,700	1	7,650	20/01/20	20/01/20	القيمة المقدرة تشمل القيمة الإجمالية

2-2-2 التصميمات الخاصة بالمشروع

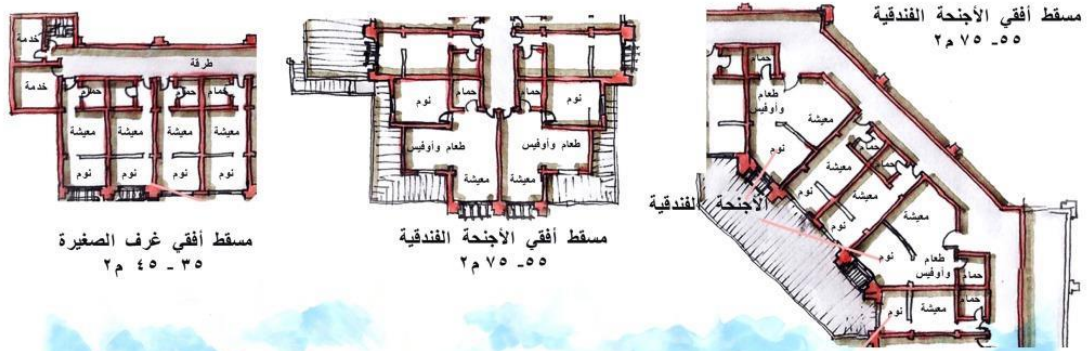
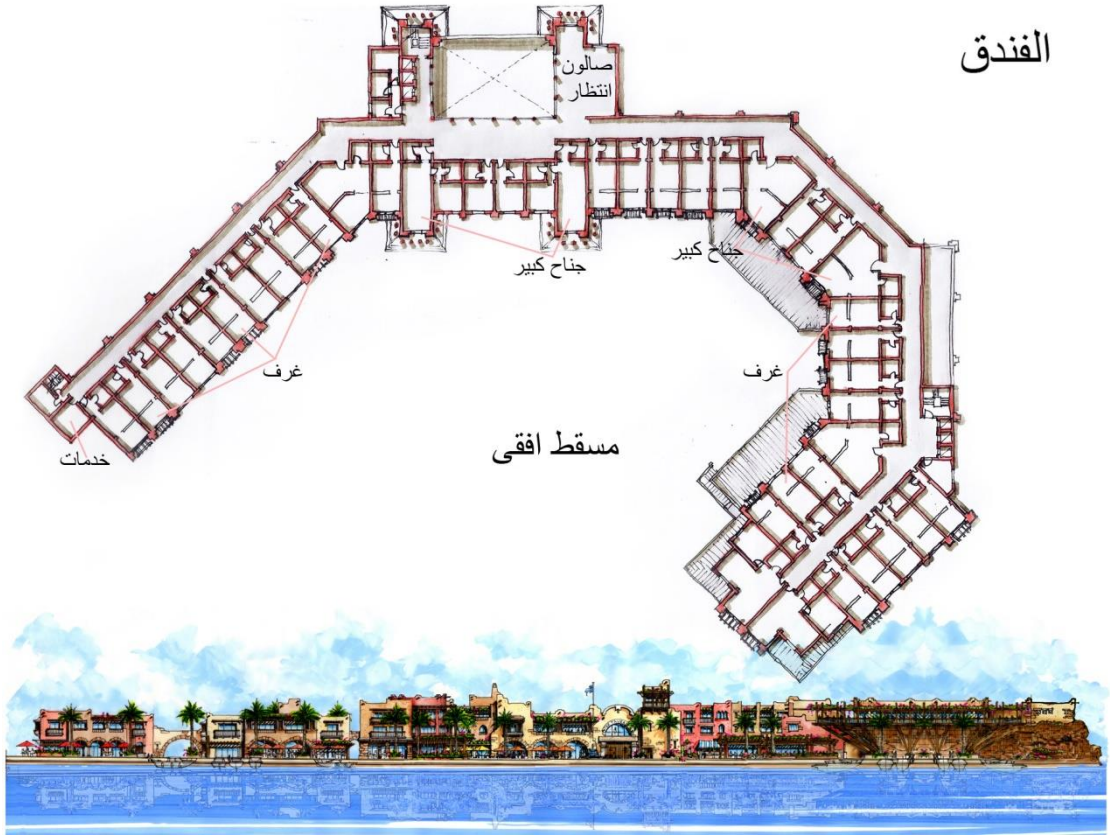
تعرض هذه الجزئية إلى الرسوم الهندسية والتصميمات الخاصة بالمشروع ومكوناته، وذلك كما يلي:



مشروع مدينة سياحية بحقل او قبال



الفندق

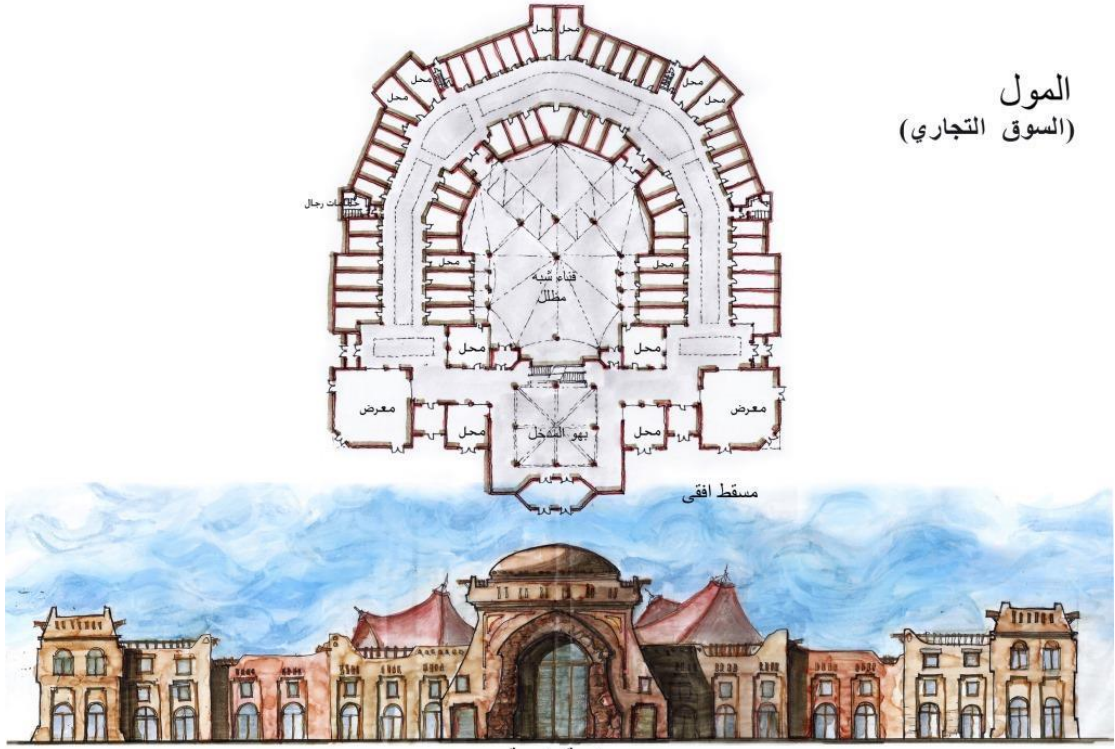


واجهات الفندق الحدائقية



واجهات الفندق البحرية

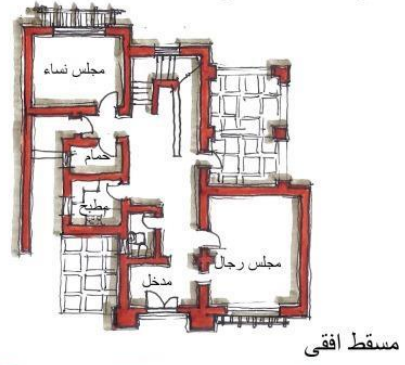
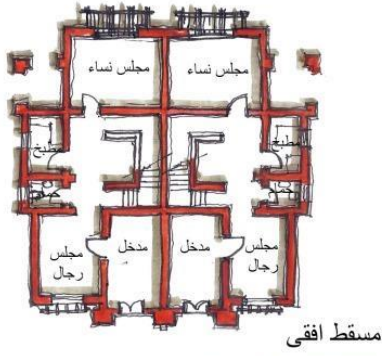
المول (السوق التجاري)



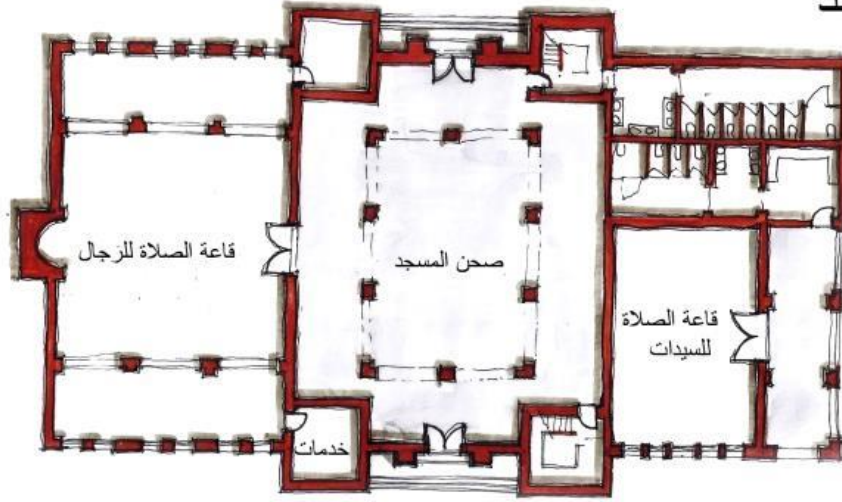
مبنى مطاعم



الفيلات المنفصلة والمتصلة



المسجد



مسقط افقى



واجهة رئيسية

3-2 تكلفة المباني والإنشاءات

بنيت الأسعار التقديرية لبنود الأعمال على أسس متوسط أسعار مشروعات مماثلة بالمملكة العربية السعودية، مع الأخذ في الاعتبار نواحي التنشيط السياحي على أن تكون في مستوى جيد بما يتحقق مع أهداف المشروع، وبلغت التكلفة المتوقعة لمباني المشروع بالكامل نحو 551.6 مليون ريال، موزعة على بنود التكلفة المختلفة، وذلك كما يتضح من جداول الكميات التي نعرضها فيما يلي:

جدول رقم (23)

حساب التكاليف الإنشائية لمشروع المدينة الساحلية بحقل

البيان	الوحدة	السعر	الكمية	القيمة الإجمالية
أولاً - المياني				
أعمال ترابية				
اعمال حفر	م 3	35	569,400	19,929,000
اعمال ردم رمال نظيفة من الخارج	م 3	40	71,175	2,847,000
اعمال مكافحة النمل الأبيض و الفئران	م 2	5	142,350	711,750
اجمالي الأعمال الترابية				23,487,750
أعمال الخرسانة				
الخرسانة العادية للأساسات	م 3	800	2,400	1,920,000
خرسانة مسلحة للأساسات	م 3	1,500	850	1,275,000
الخرسانة العادية للدكة	م 3	650	15,000	9,750,000
خرسانة مسلحة للأعمدة	م 3	2,000	4,800	9,600,000
خرسانة مسلحة للأسقف	م 3	1,500	28,900	43,350,000
خرسانة مسلحة للسلاالم	م 3	1,800	1,500	2,700,000
خرسانة عادية لميول السطح	م 2	50	120,000	6,000,000
اجمالي أعمال الخرسانة				74,595,000
أعمال البلوك				
اعمال بلوك سمك 20 سم	م 2	80	350,000	28,000,000
اجمالي أعمال البلوك				28,000,000
أعمال العزل				
عزل أساسات و حوائط و أرضية البيروم بدهان بيتومين	م 2	10	142,350	1,423,500
عزل حمامات بشرائح بيتومينية	م 2	85	8,200	697,000
عزل أسطح ضد الرطوبة و المطر و الشمس	م 2	45	142,350	6,405,750
اجمالي اعمال العزل				8,526,250
أعمال التشطيبات الداخلية و الخارجية				
اعمال الليااسة الداخلية	م 2	40	230,000	9,200,000
اعمال الليااسة الخارجية	م 2	60	284,700	17,082,000
اعمال واجهات جرانيت و رخام	م 2	1,000	18,180	18,180,000
اعمال أرضيات جرانيت	م 2	1,500	6,550	9,825,000
اعمال أرضيات رخام	م 2	900	5,500	4,950,000
اعمال درج رخام للسلاالم	م ط	720	1,500	1,080,000
اعمال وزارات رخام	م ط	120	11,850	1,422,000
اعمال سيراميك أرضيات و حوائط للحمامات و المطابخ	م 2	110	105,880	11,646,818
اعمال أسقف مستعارة	م 2	140	18,450	2,583,000
اعمال كرانيش جبسيه	م ط	85	11,750	998,750
اعمال دهانات داخلية	م 2	110	250,000	27,500,000
اعمال دهانات خارجية	م 2	65	284,700	18,505,500
اجمالي اعمال التشطيبات الداخلية و الخارجية				122,973,068

اعمال الفتحات				
اعمال النجارة				
2,100,000	420	5,000	عدد	أبواب مقاس - عرض 2.0م x ارتفاع 3.0م
1,372,000	980	1,400	عدد	أبواب مقاس - عرض 1.0م x ارتفاع 2.2م
300,000	250	1,200	عدد	أبواب مقاس - عرض 0.80م x ارتفاع 2.2م
1,210,000	220	5,500	عدد	برجولات مقاس 4.00 م * 4.00 م
1,540,000	280	5,500	عدد	برجولات مقاس 3.00 م * 4.00 م
27,750,000	18,500	1,500	2م	أعمال الخيام
اعمال الألومنيوم				
10,800,000	3,600	3,000	عدد	شبابيك مقاس - عرض 2.0م x ارتفاع 1.2م
1,780,000	890	2,000	عدد	شبابيك مقاس - عرض 1.2م x ارتفاع 1.2م
1,720,553	265	6,500	عدد	أبواب مقاس - عرض 2.0م x ارتفاع 3.0م
48,572,553				إجمالي اعمال النجارة والألومنيوم
الأعمال الصحية و مكافحة الحريق				
2,310,000	550	4,200	عدد	أعمال توصيلات الصرف و التغذية للحمامات
1,360,000	680	2,000	عدد	أعمال توصيلات الصرف و التغذية للمطبخ
1,875,000	750	2,500	عدد	وحدات الصحي+الاسسوار أفرنجي
11,640,000	48,500	240	م 2	نظام ماني لمكافحة الحريق شامل الظلمبات بالبدروم
22,500,000	150	150,000	عدد	خزان مياه أرضي مع التوصيلات و ظلمبات الرفع
39,685,000				إجمالي الاعمال الصحية
الاعمال الكهربائية				
8,361,004	104,513	80	م 2	اعمال الانارة والكهرباء الداخلية
9,705,682	323,523	30	م.ط	اعمال الانارة والكهرباء الخارجية
1,882,314	47,058	40	م.ط	اعمال التلفون و الأنتركوم
14,235,000	142,350	100	م 2	اعمال انذار الحريق
34,184,000				إجمالي الاعمال الكهربائية
أعمال التكييف				
11,515,000	3,290	3,500	عدد	وحدات سبيلت 32
2,640,000	1,100	2,400	عدد	وحدات سبيلت 24
7,800,000	12	650,000	عدد	نظام تكييف مركزي
21,955,000				إجمالي أعمال التكييف
اعمال اللاندسكيب				
14,985,000	49,950	300	م 2	أعمال تركيب بلاط إنترلوك للمسارات الخارجية
54,307,500	83,550	650	م 2	أعمال الأسفلت والنبية التحتية
31,290,000	208,600	150	م 2	المسطحات المزروعة بالنجيلة والحشائش
23,862,500	95,450	250	م 2	الزراعات الصغيرة والشجيرات
3,930,000	6,550	600	بالوحدة	الأشجار والنخيل الكبير
128,375,000				إجمالي اعمال اللاندسكيب
530,353,620				الإجمالي للمشروع ككل
21,214,145			4.0%	أعمال التصميم+الأشراف
551,567,765				الإجمالي الكلي للمشروع

4-2 تكلفة الأثاث والتجهيزات

بلغت التكلفة المتوقعة للأثاث والتجهيزات بالمشروع حوالي 47.1 مليون ريال،
تتوزع وفقاً لما يتضح من الجدول التالي:

جدول رقم (24)

حساب تكاليف تجهيزات و أثاث المشروع

الوصف	الوحدة	السعر	الكمية	القيمة الإجمالية
تجهيزات المطابخ الرئيسية - ثلاجة تبريد أفقية	عدد	15,000	8	120,000
تجهيزات المطابخ الرئيسية - ثلاجة تجميد أفقية	عدد	20,000	8	160,000
تجهيزات المطابخ الرئيسية - بوتجاز 8 شعلة مع 2 فرن	عدد	24,000	4	96,000
تجهيزات المطابخ الرئيسية - ثلاجة عصائر رأسية	عدد	16,000	4	64,000
تجهيزات الأوفيس - مطبخ خشب صغير للغرف	عدد	2,500	1,212	3,030,000
تجهيزات الأوفيس - مايكروويف	عدد	1,500	1,212	1,818,000
تجهيزات الأوفيس - ثلاجات متوسطة 8 قدم للغرف	عدد	850	1,212	1,030,200
تجهيزات الأوفيس - بوتجازات 3 شعلة للغرف	عدد	1,500	1,040	1,560,000
تجهيزات الأوفيس - غسالة مع مجفف للغرف	عدد	3,500	1,040	3,640,000
تجهيزات الأوفيس - أدوات الأوفيس	عدد	600	1,212	727,200
تجهيزات حمام - جاكوزي (160*100م)	عدد	21,000	17	361,200
تجهيزات الوحدة الفندقية - أثاث (كنبه 3+كنبه 2+ 1 فوتي+ 2 ترابيزة+ 2 أباجرة)	عدد	5,000	2,252	11,260,000
تجهيزات الوحدة الفندقية - أثاث غرف النوم (دولاب ملابس)	عدد	3,500	2,252	7,882,000
تجهيزات الوحدة الفندقية - سرير 220*220 size California	عدد	4,500	303	1,363,500
تجهيزات الوحدة الفندقية - سرير 205*195 King Size	عدد	3,500	303	1,060,500
تجهيزات الوحدة الفندقية - سرير 205*100 Single	عدد	1,900	606	1,151,400
تجهيزات كهربائية - تلفزيونات 21 بوصة للغرف	عدد	1,800	2,080	3,744,000
تجهيزات كهربائية - تلفزيونات 32 بوصة للغرف	عدد	3,000	1,212	3,636,000
تجهيزات كهربائية - تلفزيونات 60 بوصة للقاعات	عدد	15,000	28	420,000
تجهيزات كهربائية - عدد تلفون محمل عليها السنترال	عدد	750	2,424	1,818,000
تجهيزات كهربائية - عدة فاكس	عدد	2,000	6	12,000
تجهيزات كهربائية - عدة استقبال قنوات فضائية	عدد	250	62	15,500
طاولات جلوس داخلية (للمطاعم والكافيتيرات وقاعات الإحتفال)	عدد	3,500	80	280,000
كراسي جلوس داخلية (للمطاعم والكافيتيرات وقاعات الإحتفال)	عدد	300	350	105,000
طاولات جلوس خارجية (للساحات الخارجية)	عدد	2,500	460	1,150,000
كراسي جلوس خارجية (للساحات الخارجية)	عدد	200	2,300	460,000
كراسي ثابتة للمسرح المغطى والمسرح المكشوف	عدد	200	200	40,000
مكاتب إدارية	عدد	2,500	42	105,000
إجمالي تجهيزات و فرش مشروع المدينة الساحلية بحقل				47,109,500

5-2 احتياجات المشروع من العمالة

يوفر المشروع 382 فرصة عمل في مختلف التخصصات، تبلغ جملة الأجور والرواتب السنوية لعمالة المشروع حوالي 13.9 مليون ريال، كما تبلغ المزايا العينية التي سيحصلون عليها حوالي 7.0 مليون ريال تعادل 50% من الأجور والرواتب، وبذلك تكون التكلفة السنوية لعمالة المشروع حوالي 20.9 مليون ريال، ويمكن استخلاص النتائج التالية من هيكل العمالة بالمشروع.

ويوضح الجدول التالي هيكل العمالة بالمشروع:

جدول رقم (25)

هيكل العمالة

الأجر الشهري بالريال	الجنسية	الإجمالي	الوظيفة
العمالة الإدارية			
35,000	سعودى	1	المدير العام
15,000	سعودى	1	مدير المبيعات والتسويق
15,000	أجنى	1	مدير المكاتب الامامية
15,000	أجنى	1	مدير مالى
8,000	سعودى	1	مدير شئون الموظفين
12,000	سعودى	5	مدير خدمات الغرف (الاشراف الداخلى)
12,000	أجنى	1	مدير المطاعم والمشروبات
10,000	أجنى	1	مدير الرياضات البحرية والغوص
10,000	سعودى	1	مدير مشتريات
8,000	سعودى	2	مدير النادى الصحى
		15	إجمالي العمالة الادارية
العمالة الفنية			
5,000	سعودى	10	مسئول حجز وعلاقات عامة
4,000	سعودى	12	موظف استقبال
1,200	أجنى	40	حامل حقائب
6,000	سعودى	5	مشرف مطعم وخدمة غرف
4,000	سعودى	4	مسئول كافيتريا
1,500	أجنى	50	جرسونات (مطعم-كافيتريا- خدمة غرف)
15,000	أجنى	3	مدير مطبخ (طباخ تنفيذى)
7,500	سعودى	8	طباخ ساخن
5,000	سعودى	5	طباخ بارد
6,000	أجنى	4	حلوانى وخباز
4,000	سعودى	15	مساعد طباخ
1,000	أجنى	20	عامل مجلى
4,500	سعودى	2	مشرف
2,500	أجنى	8	عامل تذاكر وبوابه
1,200	أجنى	30	عامل
6,000	أجنى	5	مسئول شئ بحرى
5,000	أجنى	2	فنى غوص
2,500	أجنى	20	فنى تشغيل قوارب والعباب مانية
4,500	سعودى	1	مديرة النادى الصحى النسائى
2,500	أجنى	6	فنية تدليك واعمال نسائية
4,500	أجنى	1	مسئول النادى الصحى
2,500	أجنى	3	فنى تدليك
1,500	أجنى	6	عمالة النادى الصحى
1,000	أجنى	40	عامل نظافة غرف
3,000	سعودى	21	مراقب دوام وامن
3,000	سعودى	6	سائق
3,500	أجنى	9	فنى صيانة
4,000	سعودى	6	مسئول الحسابات
3,500	سعودى	12	كاشير
3,500	سعودى	3	مدقق ليلى
3,500	سعودى	6	امين مستودع
4,000	سعودى	4	مندوب مشتريات
		367	إجمالي العمالة الفنية
		382	إجمالي العمالة

منتج حقل السياحى

6-2 وسائل النقل

يحتاج المشروع إلى مجموعة من وسائل النقل والانتقال تبلغ تكلفتها الإجمالية 5.7 مليون ريال تقريباً، وذلك كما يتضح من الجدول التالي:

جدول رقم (26)

وسائل النقل

التكلفة بالآلاف ريال	سعر الوحدة بالريال	العدد	البيان
325.0	65,000	5	سيارة خاصة
225.0	75,000	3	سيارة نصف نقل (وانيت)
170.0	85,000	2	سيارة ميكروباص للزلاء
697.0	8,500	82	قوارب بدالات
1,640.0	40,000	41	الدبابات البحرية
1,980.0	90,000	22	لانشات صغيرة
700.0	350,000	2	مركب رحلات
5,737.0		157	الإجمالي

7-2 الصيانة

وفقاً للمتعارف عليه يتم صيانة المباني بما نسبته 0.5% من إجمالي قيمة المباني سنوياً، كما تقدر معدلات صيانة وسائل النقل بنسبة 5.0% من إجمالي قيمة كل منهم سنوياً. ومعدلات صيانة الأثاث والتجهيزات حوالي 3.0%، وستعرض الدراسة المالية تكلفة الصيانة حسب النسب السابق بيانها.

8-2 القوى المحركة

تتوزع القوى المحركة التي يحتاجها المشروع سنوياً على النحو التالي:

- الكهرباء وتبلغ التكلفة المتوقعة لهذا البند سنوياً 614 ألف ريال، بواقع 500 ريال لكل غرفة سنوياً.
- المياه وتبلغ التكلفة المتوقعة لهذا البند سنوياً 368 ألف ريال، بواقع 300 ريال لكل غرفة سنوياً.
- الوقود وتبلغ التكلفة المتوقعة لهذا البند سنوياً 388 ألف ريال، وتم التقدير على أساس 15 ريال/معدة / يوم عمل.

9-2 الإهلاكات

وفقاً للمتعارف عليه يتم إهلاك المباني بما نسبته 2.0% من إجمالي قيمة المباني سنوياً، وتقدر معدلات الإهلاك لوسائل النقل والأثاث والتجهيزات بنسبة 10.0% من إجمالي قيمة كل منهم سنوياً.

كما يتم إطفاء كل من مصاريف ما قبل التشغيل والاحتياطي لمرة واحدة وبواقع 20% سنوياً، وستعرض الدراسة المالية تكلفة الإهلاكات حسب النسب السابق بيانها.

الجزء الثالث

دراسة الجدوى المالية

المقدمة

تتناول الدراسة المالية التي نحن بصدد تحليل عناصر التكاليف والإيرادات الخاصة بالمنتج السياحي المقام مدينة حقل في سبيل التعرف على مدى وجود جدوى مالية للاستثمار في هذا المشروع ومعدلات الربحية المتوقعة منه.

وقد قام فريق من المهندسين المتخصصين بإعداد الدراسة الفنية في ضوء نتائج الدراسة التسويقية، وانتهت الدراسات الفنية التي أعدت للمشروع إلى مجموعة من المكونات المقترحة لمشروع المنتج السياحي وهي:

مكونات المشروع									
قاعات احتفالات	محلات تجارية متنوعة	كبابن شاطئية	مطاعم وجبات سريعة وكافيتريات شاطئية	نادي صحي للرجال ونادي صحي للنساء	نادي غوص	رصيف بحري للألعاب المائية والنزهات البحرية	مطعم بحري	فندق	شاليهات وفلل متنوعة الأحجام

وتعتمد الدراسة المالية على مجموعة من المعلومات والبيانات التي أفرزتها نتائج الدراسة التسويقية والفنية، هذا بالإضافة إلى الخبرات المتراكمة لدى مكتب البكري للاستشارات الإدارية ودراسات الجدوى في تكييف بعض بنود تكاليف التشغيل والإيرادات الفرعية في المشروعات السياحية.

وتنقسم الدراسة المالية إلى 7 أجزاء رئيسية كما يلي:-

أجزاء الدراسة المالية
1- التكاليف الاستثمارية وهيكل تمويلها
2- الإيرادات
3- تكاليف التشغيل السنوية
4- التحليل المالي للمشروع
5- ملخص المؤشرات المالية
6- تحليل الحساسية
7- خلاصة الدراسة المالية

1-3 التكاليف الاستثمارية

تمثل التكاليف الاستثمارية إجمالي الاستثمارات اللازمة للمشروع حتى يبدأ العمل، ويتحصل على إيرادات فعلية.

ويمكن تقسيم التكاليف الاستثمارية إلى ثلاثة أقسام رئيسية هي:-

- ✓ الأصول الثابتة للمشروع.
- ✓ مصاريف التأسيس (مصاريف ما قبل التشغيل) والاحتياطي.
- ✓ رأس المال العامل.

وقد بلغ إجمالي التكاليف الاستثمارية للمشروع حوالي 650.0 مليون ريال موزعة على مختلف بنود التكاليف الاستثمارية، كما يوضحها الجدول التالي:-

جدول رقم (27)

التكاليف الاستثمارية

بالآلاف ريال

البيان	فترة التأسيس			التشغيل			الإجمالي	%
	(1)	(2)	(3)	1	2	3		
الأصول الثابتة	82,735	82,735	137,892	82,735	82,735	82,735	551,568	84.9%
المباني والانشاءات	24,180			7,254	7,254	9,672	48,360	7.4%
الأثاث والتجهيزات	3,442			861	861	574	5,737	0.9%
وسائل النقل								
إجمالي الأصول الثابتة	110,357	82,735	137,892	90,850	90,850	92,981	605,664	93.2%
مصاريف ما قبل التشغيل	2,287	2,287	3,049				7,623	1.2%
احتياطي	4,137	4,137	6,895	4,137	4,137	4,137	27,578	4.2%
رأس المال العامل	5,966			634	950	950	9,134	1.4%
إجمالي التكاليف الاستثمارية	122,747	89,159	147,836	95,620	95,937	98,068	650,000	100%

منتجع حقل السياحي

يستغرق استكمال إنشاء المشروع 6 سنوات ويمكن بدء التشغيل بعد 3 سنوات، وبالتالي يمكن تقسيم إنفاق التكاليف الاستثمارية على مرحلتين:

- تتضمن المرحلة الأولى فترة التأسيس والتي تحتوي على السنوات (3)، (2)، (1)، يتم خلالها إعداد موقع المشروع وأعمال الحفر وجزء من المباني والانشاءات، ويتم إنفاق الجزء الأكبر من التكاليف الاستثمارية خلال هذه الفترة.
- تضم المرحلة الثانية (الثلاث سنوات الأولى للتشغيل) والتي يظهر فيها تشغيل جزئي للشاليهات والمكونات التي تم إنجازها.

يلاحظ من خلال الجدول السابق ما يلي:

✓ توزيع التكاليف الاستثمارية على ست مراحل:

- السنة (3) والتي يتم خلالها إنفاق ما يقارب 147.8 مليون ريال.
- السنة (2) والتي يتم خلالها إنفاق استثماري يقدر بحوالي 89.2 مليون ريال.
- السنة (1) ويتم خلالها إنفاق استثماري يقدر بحوالي 122.7 مليون ريال.
- السنة الأولى للتشغيل ويتم خلالها إنفاق استثماري يقدر بحوالي 95.6 مليون ريال.
- السنة الثانية للتشغيل ويتم خلالها إنفاق استثماري يقدر بحوالي 95.9 مليون ريال.
- السنة الثانية للتشغيل ويتم خلالها إنفاق استثماري يقدر بحوالي 98.1 مليون ريال.

☑ تستحوذ المباني والإنشاءات على النصيب الأكبر من التكاليف الاستثمارية، حيث تمثل 84.9% من إجمالي التكاليف الاستثمارية، تليها تكلفة الأثاث والتجهيزات بنسبة 7.4%.

ونعرض فيما يلي تفاصيل كل بند من بنود التكلفة :-

1-1-3 الأصول الثابتة

تشمل كل الأصول الملموسة التي يمتلكها المشروع مثل المباني والتجهيزات والأثاث ووسائل النقل، وقد بلغ إجمالي الأصول الثابتة للمشروع حوالي 605.7 مليون ريال، وهي تمثل 93.2% من إجمالي التكاليف الاستثمارية للمشروع. وتتضمن تكلفة الأصول الثابتة للمشروع البنود التالية:

1-1-1-3 أعمال المباني والإنشاءات

تأتى أعمال المباني والإنشاءات في المرتبة الأولى بين عناصر التكاليف الاستثمارية، وتقدر تكلفة أعمال المباني والإنشاءات بحوالي 551.6 مليون ريال، بما يمثل حوالي 84.9% من التكاليف الاستثمارية للمشروع.

تشمل تكلفة المباني الخاصة بالمشروع، جميع مصروفات عملية تجهيز الموقع العام وإنشاء المباني والمكونات الخاصة بالمشروع، كما يوضحها الجدول التالي:

جدول رقم (28)

المباني والإنشاءات

البيان	التكلفة بالآلاف ريال	الأهمية النسبية %
أعمال ترابية	23,488	4.3%
أعمال الخرسانة	74,595	13.5%
أعمال البلوك	28,000	5.1%
أعمال العزل	8,526	1.5%
أعمال التشطيبات الداخلية والخارجية	122,973	22.3%
أعمال النجارة والألومنيوم	48,573	8.8%
الأعمال الصحية ومكافحة الحريق	39,685	7.2%
الأعمال الكهربائية	34,184	6.2%
أعمال التكييف	21,955	4.0%
أعمال البلاطسكيب	128,375	23.3%
أعمال التصميم+الإشراف	21,214	3.8%
إجمالي المباني والإنشاءات	551,568	100%

منتجع حقل السياحي

2-1-1-3 الأثاث والتجهيزات

تأتى تكلفة الأثاث والتجهيزات في المرتبة الثانية بين عناصر التكاليف الاستثمارية، يبلغ إجمالي تكلفة الأثاث والتجهيزات الخاصة بإدارة المشروع ومكوناته المختلفة حوالي 48.4 مليون ريال، تمثل 7.6% من إجمالي التكاليف الاستثمارية للمشروع، وذلك كما يتضح من الجدول التالي:

جدول رقم (29)

الأثاث والتجهيزات

الأهمية النسبية %	التكلفة بالآلاف ريال	البيان
47.0%	22,717	أثاثات الغرف الفندقية
4.4%	2,140	أثاثات المطاعم والكافيتريات
0.9%	440	تجهيزات المطابخ
25.2%	12,167	تجهيزات فندقية
19.9%	9,646	تجهيزات كهربائية
0.3%	150	تجهيزات الرصيف البحري
0.8%	400	تجهيزات نادي صحي
0.6%	300	تجهيزات نادي الغوص
0.6%	300	تجهيزات سكن العاملين
0.2%	100	تجهيزات الشاطئ العام
100%	48,360	إجمالي الأثاث والتجهيزات

منتجع حقل السياحي

3-1-1-3 وسائل النقل

تضم وسائل النقل كافة السيارات الخاصة بالمشروع وخدمة العاملين والإداريين، كما تضم قوارب البدالات والدبابات واللتشات البحرية ومركب الرحلات، وتبلغ إجمالي تكلفة وسائل النقل اللازمة للمشروع حوالي 5.7 مليون ريال تمثل حوالي 0.9% من إجمالي التكاليف الاستثمارية للمشروع يتم إنفاقها خلال السنة (1) في فترة التأسيس والسنة الأولى والثانية للتشغيل، كما يوضحها الجدول التالي:-

جدول رقم (30)

وسائل النقل

التكلفة بالآلاف ريال	سعر الوحدة بالريال	العدد	البيان
325.0	65,000	5	سيارة خاصة
225.0	75,000	3	سيارة نصف نقل (وانيت)
170.0	85,000	2	سيارة ميكروباص للنزلاء
697.0	8,500	82	قوارب بدالات
1,640.0	40,000	41	الدبابات البحرية
1,980.0	90,000	22	لانشات صغيرة
700.0	350,000	2	مركب رحلات
5,737.0		157	الإجمالي

منتجع حقل السياحي

ويتضح من خلال الجدول السابق الآتي:

- يحتاج المشروع إلي حوالي 5 سيارات خاصة للإدارة وتبلغ إجمالي تكلفتهم حوالي 325.0 ألف ريال بواقع 65.0 ألف ريال/سيارة.
- كما يحتاج إلي 3 سيارات وانيت، وتبلغ إجمالي قيمتهم حوالي 225.0 ألف ريال بواقع 75.0 ألف ريال/سيارة.
- عدد 2 سيارة ميكروباص للنزلاء، وتبلغ إجمالي قيمتهم حوالي 170.0 ألف ريال بواقع 85.0 ألف ريال/سيارة.
- عدد 82 قوارب بدالات، وتبلغ إجمالي قيمتهم حوالي 697.0 ألف ريال بواقع 8.5 ألف ريال/قارب.
- عدد 41 دبابة بحرية، وتبلغ إجمالي قيمتهم حوالي 4.6 مليون ريال بواقع 40.0 ألف ريال/دبابة بحرية.
- عدد 22 لانش صغير وتبلغ إجمالي قيمتهم حوالي 2.0 مليون ريال بواقع 90 ألف ريال/ لانش.

2-1-3 مصاريف ما قبل التشغيل

تبلغ مصاريف ما قبل التشغيل حوالي 7.6 مليون ريال تمثل 1.2% من إجمالي التكاليف الاستثمارية للمشروع، ويوضح الجدول التالي مصاريف ما قبل التشغيل:

جدول رقم (31)

مصاريف ما قبل التشغيل

التكلفة بالآلاف ريال	ملاحظات	البيان
750		دراسات
2,008	8,000 لكل عامل	استقدام عمالة
300		إجراءات وتراخيص حكومية
500		إدخال مرافق
3,028	0.5% من الأصول الثابتة	مصاريف الترويج
869	50% شهر أجور ورواتب	أجور ما قبل التشغيل
168	تمت معالجتها لتصبح متمم حسابي	مصروفات ادارية ونثریات
7,623		الإجمالي

منتجع حقل السياحي

يتضح من الجدول السابق ما يلي:

- ✓ يتم إنفاق مبلغ يقدر بحوالي 750 ألف ريال نظير الدراسات الاقتصادية والخطط التسويقية اللازمة للمشروع.
- ✓ تم تقدير مصاريف إدخال المرافق لتشغيل المشروع بحوالي 500 ألف ريال.
- ✓ يتحمل المشروع قبل تشغيله مصاريف استقدام عمالة حوالي 2.0 مليون ريال بواقع 8 آلاف ريال للعامل.

- ✓ تم تقدير مصاريف الحصول على التراخيص الحكومية لتشغيل المشروع بحوالي 300 ألف ريال.
- ✓ تقدر مصاريف حملة الترويج الأولى للمشروع بحوالي 3.0 مليون ريال بواقع 0.5% من إجمالي تكاليف الأصول الثابتة كما هو متعارف عليه في مثل هذه المشروعات.
- ✓ يحتاج المشروع لاحتجاز أجور نصف شهر من إجمالي المرتبات والأجور للعمالة قبل أن يتم تشغيله، وتقدر بحوالي 869 ألف ريال.
- ✓ كما يحتاج المشروع إلى مصروفات إدارية ونثرية قدرت في حدود 168 ألف ريال خلال فترة الإنشاء، وقد تمت تسويتها لتحتوي المتمم الحسابي لرأس المال المملوك.

3-1-3 الاحتياطي

تم تقدير نسبة 5% من تكلفة الأصول الثابتة كاحتياطي تحسباً لارتفاع التكلفة أثناء التنفيذ لأي سبب من الأسباب، كما هو متعارف عليه محاسبياً، وقد بلغ الاحتياطي النقدي لارتفاع تكلفة الأصول الثابتة للمشروع حوالي 27.6 مليون ريال، وهي تمثل 1.4% من إجمالي التكاليف الاستثمارية للمشروع.

4-1-3 رأس المال العامل

يمثل رأس المال العامل تكاليف التشغيل النقدية اللازمة للمشروع لمدة شهرين (دورة التشغيل الأولى) كما هو متعارف عليه في المشروعات المماثلة، شاملاً التكاليف النقدية المتغيرة والتكاليف النقدية الثابتة، ويضم تكلفة الخامات والكهرباء والمياه ومصاريف التسويق (التكاليف النقدية المتغيرة)، إضافة إلى الأجور والرواتب وتكاليف الصيانة والمصاريف الإدارية (التكاليف النقدية الثابتة).

وقد بلغت تكلفة رأس المال العامل للمشروع حوالي 9.1 مليون ريال تعادل 1.4% من إجمالي التكاليف الاستثمارية للمشروع.

3-1-5 تمويل التكاليف الاستثمارية

نناقش في هذه الجزئية هيكل التمويل المقترح لتغطية التكاليف الاستثمارية بالمشروع، ويوضح الجدول التالي هيكل التمويل المقترح:-

جدول رقم (32)
هيكل التمويل

البيان	فترة التأسيس			التشغيل			الاجمالي	%
	(1)	(2)	(3)	1	2	3		
التكاليف الاستثمارية								
الأصول الثابتة	110,357	82,735	137,892	90,850	90,850	92,981	605,664	93.2%
مصاريف ما قبل التشغيل والاحتياطي	6,426	6,426	9,947	4,137	4,137	4,137	35,209	5.4%
رأس المال العامل	5,963			633	949	949	9,127	1.4%
إجمالي التكاليف الاستثمارية	122,746	89,161	147,839	95,619	95,936	98,067	650,000	100.0%
مصادر التمويل								
رأس مال مملوك	72,746	39,161	97,839	20,254	20,000	20,000	270,000	41.5%
أخرى (إيرادات تشغيل)				365	936	78,067	80,000	12.3%
التمويل الخارجي	50,000	50,000	50,000	75,000	75,000		300,000	46.2%
إجمالي مصادر التمويل	122,746	89,161	147,839	95,619	95,936	98,067	650,000	100%

منتجع حفل السياحي

يتضح من جدول هيكل التمويل ما يلي:

- يبلغ إجمالي تمويل المشروع حوالي 650.0 مليون ريال.
 - يقدر رأس المال المملوك للمشروع حوالي 270.0 مليون، وهو يمثل حوالي 41.5% من إجمالي مصادر التمويل.
 - يتم تمويل الزيادة المطلوبة في الاستثمار من خلال التمويل الخارجي، ويقدر بحوالي 300 مليون ريال وهو يمثل حوالي 46.2% من إجمالي التمويل، ويتمثل التمويل الخارجي في كل من:
 - ❖ قرض وزارة المالية ويقدر بحوالي 150.0 مليون ريال، وينفق خلال ثلاث سنوات فترة التأسيس.
 - ❖ وقرض مصرفي يقدر بحوالي 150.0 مليون ريال، وينفق خلال السنة الأولى والثانية للتشغيل.
 - يستخدم المشروع جزء من إيرادات التشغيل لتمويل المشروع، حيث يتم سحب حوالي 80 مليون ريال خلال الأربع سنوات الأولى للتشغيل.
- وتوضح الجداول التالية شروط القرض واستهلاكه:-

جدول رقم (33)

شروط التمويل الخارجي

بالآلاف ريال

البيان	قرض المالية	قرض مصرفي	التمويل المصرفي
مبلغ التمويل	150,000	150,000	300,000
إجمالي عدد السنوات	18	8	
عدد سنوات السداد	15	6	
فترة السماح	3	2	
نسبة الفائدة السنوية		5.5%	
القسط السنوي	10,000	30,027	
إجمالي المبلغ المسدد	150,000	192,536	342,536
أصل	150,000	150,000	300,000
فائدة		42,536	42,536

منتجع حقل السياحي

- ❖ وتجدر الإشارة إلى أن قرض وزارة المالية يتخلله فترة سماح لمدة 3 سنوات يتم بعدها السداد على 15 سنوات، وذلك بإجمالي 18 سنة.
- ❖ يبلغ قيمة القسط السنوي من قرض وزارة المالية حوالي 10.0 مليون ريال سنوياً لمدة خمسة عشر سنة، ولا توجد فائدة على أصل المبلغ.
- ❖ أما القرض المصرفي يتخلله فترة سماح لمدة سنتان وتبلغ عدد سنوات السداد 6 سنوات، ويبلغ قيمة القسط السنوي 30.0 مليون ريال سنوياً لمدة ست سنوات وتمثل نسبة الفائدة السنوية حوالي 5.5 %

ووفقاً للشروط السابقة يكون جداول استهلاك القروض كما يلي:-

جدول رقم (34)

جدول استهلاك القرض

بإلاف ريال

البيان	فترة التأسيس			فترة التشغيل																					
	(1)	(2)	(3)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17					
قرض المالية	100000	50000	50000	150000	150000	150000	140000	130000	120000	110000	100000	90000	80000	70000	60000	50000	40000	30000	20000	10000	10000				
	150000	100000	50000	150000	140000	130000	130000	120000	110000	100000	90000	80000	70000	60000	50000	40000	30000	20000	10000	10000	10000				
القرض المصرفي	75000	150000	150000	150000	128223	150000	128223	105249	81010	55439	28461														
	75000	150000	150000	150000	128223	150000	128223	105249	81010	55439	28461														
	4125	8250	8250	8250	21777	8250	21777	22975	25571	26978	28461														
اجمالي التمويل الخارجي	4125	8250	8250	8250	31777	8250	31777	32975	4456	3049	1565														
	4125	8250	8250	8250	31777	8250	31777	32975	4456	3049	1565														
	150000	100000	50000	100000	268223	300000	268223	235249	201010	165439	128461														
متنوع حقل السياحي					31777	8250	31777	32975	4456	3049	1565														
					31777	8250	31777	32975	4456	3049	1565														
					31777	8250	31777	32975	4456	3049	1565														

2-3 الإيرادات

من المتوقع أن يبلغ إجمالي إيرادات المنتج السياحي عند نسب التشغيل المتوقعة نحو 141.4 مليون ريال، موزعة كما في الجدول التالي:

جدول رقم (35)

الإيرادات السنوية

بالآلاف ريال

البيان	الإجمالي	%
إيرادات الفلل والشقق والشاليهات	85,480	60.4%
إيرادات الفندق	7,435	5.3%
إيرادات رسم الدخول	660	0.5%
إيرادات تأجير الكبائن	1,484	1.0%
إيرادات خدمات الوجبات السريعة والكافيتريا	8,355	5.9%
إيرادات المطعم البحري	12,368	8.7%
إيرادات الرصيف البحري	16,680	11.8%
إيرادات نادي الغوص	1,319	0.9%
إيرادات النادي الصحي (رجال)	581	0.4%
إيرادات النادي الصحي (نساء)	2,491	1.8%
إيرادات تأجير قاعات	1,478	1.0%
إيرادات تأجير المحلات	1,256	0.9%
إيرادات الخدمات الأخرى 2%	1,858	1.3%
إجمالي الإيرادات	141,445	100%

منتج حقل السياحي

من خلال الجدول السابق يلاحظ أن إيرادات المشروع تتكون من عدة

مكونات إيرادية هي :-

- ❖ إيرادات متوقعة من تأجير الفلل والشاليهات والشقق المفروشة تقدر بحوالي 85.5 مليون ريال تمثل 60.4% من إجمالي الإيرادات المتوقعة للمشروع.
- ❖ تقدر إيرادات الفندق بحوالي 7.5 مليون ريال تمثل حوالي 5.3% من إجمالي الإيرادات المتوقعة للمشروع.
- ❖ إيرادات متوقعة من رسم دخول الشاطئ تبلغ حوالي 1.5 مليون ريال، وهي تمثل 0.5% من إجمالي الإيرادات المتوقعة للمشروع.
- ❖ تقدر إيرادات تأجير الكبائن بحوالي 1.5 مليون ريال، تمثل 1.0% من إجمالي الإيرادات المتوقعة للمشروع.
- ❖ من المتوقع أن تبلغ إيرادات خدمات الوجبات السريعة والكافيتريا حوالي 8.4 مليون ريال، وهي تمثل 5.9% من إجمالي الإيرادات المتوقعة.

- ❖ تقدر إيرادات المطعم البحري بحوالي 12.4 مليون ريال، تمثل حوالي 8.7% من إجمالي الإيرادات المتوقعة للمشروع.
- ❖ من المتوقع أن تبلغ إيرادات الرصيف البحري حوالي 16.7 مليون ريال، وتمثل 11.8% من إجمالي الإيرادات المتوقعة للمشروع.
- ❖ تقدر إيرادات نادي الغوص بحوالي 1.3 مليون ريال، تمثل 0.9%، من إجمالي الإيرادات، والنادي الصحي النسائي بحوالي 2.5 مليون ريال، بما تعادل 1.8% من إجمالي الإيرادات المتوقعة للمشروع، والنادي الصحي الرجالي حوالي 581 ألف ريال، بما تمثل حوالي 0.4% من إجمالي الإيرادات المتوقعة للمشروع.
- ❖ وتقدر إيرادات تأجير القاعات بحوالي 1.5 مليون ريال، تمثل 1.0% من إجمالي الإيرادات، كما تبلغ إيرادات تأجير المحلات حوالي 1.3 مليون ريال، تمثل 0.9% من إجمالي الإيرادات المتوقعة للمشروع.
- ❖ إيرادات متوقعة من الخدمات الأخرى مثل الخدمات الهاتفية، تنظيف الملابس وغيرها تم حسابها بواقع 2% من إيرادات تأجير الشاليهات والغرف الفندقية (حسب المتعارف عليه فندقياً)، وقد بلغت حوالي 1.9 مليون ريال، وهي تمثل 1.3% من إجمالي الإيرادات المتوقعة للمشروع.

ونحاول فيما يلي استعراض أسس تقدير كل مكون إيرادي تفصيلاً.

1-2-3 إيرادات تأجير الفلل والشاليهات والشقق المفروشة

يحتوى المشروع على 200 فيلا و 89 شاليه و 90 شقة مفروشة مختلفة التصميمات، تمثل إيراداتها المصدر الرئيسي للإيراد، والتي تقدر بحوالى 85.5 مليون ريال، حيث تبلغ نسبتها من إجمالي الإيرادات حوالى 60.4%، وقد تم تقديرها وفقاً للخطوات التالية:

1-1-2-3 تحديد نسب الإشغال المتوقعة

من أهم سمات الإشغال الخاصة بالمشروع هو أنه إشغال موسمي يرتبط بتطور الفصول، ويختلف ما بين الصيف والربيع والشتاء، وكذلك ما بين الأيام العادية وعطلات نهاية الأسبوع، ومن خلال العديد من المسوح الميدانية، ودراسة سلوك المستهلك، وتحليل المشروعات المشابهة تم التوصل إلى تقديرات نسب الإشغال المتوقعة، وتم تقسيمها كما فى الجدول التالي:

جدول رقم (36)

إيرادات الفلل والشقق والشاليهات نسب الإشغال المتوقعة

الفترة	المستوى الموسمي	عدد الايام	نسبة الاشغال	النسبة الفندقية
اجازة الصيف				
- عطلات نهاية الاسبوع	(أ)	24	90%	21.6
- باقي ايام الاسبوع	(ب)	66	70%	46.2
اجازة الربيع والأعياد	(أ)	30	90%	27.0
باقي السنة				
- عطلات نهاية الاسبوع	(ب)	76	70%	53.2
- باقي ايام الاسبوع	(ج)	169	10%	16.9
اجمالي الايام الموسمية	(أ)	54	90%	48.6
اجمالي الايام الموسمية	(ب)	142	70%	99.4
اجمالي الايام العادية	(ج)	169	10%	16.9
اجمالي السنة		365	45%	164.9

منتجع حقل السياحي

يتضح من الجدول ما يلي:-

➡ أن الأيام الموسمية مستوى (أ) تشمل عطلات نهاية الأسبوع خلال أجازة الصيف بالإضافة إلى أجازة الربيع والأعياد وهى 54 يوماً وتبلغ نسبة الإشغال بها 90% أي ما يعادل عدد ليالي فندقية متوقعة حوالى 48.6 ليلة فندقية.

➡ أن الأيام الموسمية مستوى (ب) تشمل باقي أيام الأسبوع خلال أجازة الصيف، وعطلات نهاية الأسبوع خلال باقي أيام السنة وتبلغ حوالى 142 يوماً ومن المتوقع أن تكون نسبة الإشغال بها حوالى 70% تعادل ما يساوى حوالى 99.4 ليلة فندقية.

← أما الأيام العادية مستوى (ج) فتشمل باقي أيام الأسبوع خلال باقي السنة، ويصل عددها إلى 169 يوماً تبلغ نسب الإشغال المتوقعة بها حوالي 10%، بما تعادل 16.9 ليلة فندقية.

هذا وقد راعينا عند إعداد الدراسة المالية توخي الحيطة والحذر بدرجة مناسبة عند تقدير نسب الإشغال، بحيث يمثل أي إشغال إضافي عن تقديرات الدراسة إيرادات إضافية للمشروع.

وبناء على ما سبق نتوقع أن يصل متوسط نسبة الإشغال في الشاليهات حوالي 45% بما يعادل حوالي 164.9 ليلة فندقية خلال العام.

3-2-1-2-3 تقدير الإيرادات في المواسم المختلفة

اعتماداً على تقديرات نسب الأشغال المختلفة في كل موسم، أمكن اشتقاق جداول الإيرادات التالية:

جدول رقم (37)

إيرادات الفلل والشقق والشاليهات إيرادات تأجير

الفترة	فلل		شاليهات		شقق مفروشة		إجمالي الإيراد بالآلاف ريال	%
	200		60		90			
	الإيراد	السعر	الإيراد	السعر	الإيراد	السعر		
إجازة الصيف	7776.0	1800	1296.0	1000	1458.0	750	10,530	16.0%
- عطلات نهاية الاسبوع	13305.6	1440	2217.6	800	2494.8	600	18,018	27.4%
- باقي ايام الاسبوع	9720.0	1800	1620.0	1000	1822.5	750	13,163	20.0%
إجازة الربيع والأعياد	15321.6	1440	2553.6	800	2872.8	600	20,748	31.6%
باقي السنة	2433.6	720	405.6	400	456.3	300	3,296	5.0%
- عطلات نهاية الاسبوع	17496.0	1800	2916.0	1000	3280.5	750	23,693	36.0%
- باقي ايام الاسبوع	28627.2	1440	4771.2	800	5367.6	600	38,766	59.0%
إجمالي الايام الموسمية أ	2433.6	720	405.6	400	456.3	300	3,296	5.0%
إجمالي الايام الموسمية ب	48,557	1472	8,093	818	9,104	613	65,754	100%
إجمالي الايام العادية								
إجمالي السنة								

منتجع حقل السباحي

جدول رقم (38)

إيرادات الفلل والشقق والشاليهات إجمالي الإيراد

الاجمالي بالآلاف ريال	الأيام المخفضة	الأيام العادية	الأيام الموسمية	المستوى الموسمي	البيان
	(ج)	(ب)	(أ)		
365	169	142	54	عدد الأيام	
%45	%10	%70	%90	نسبة الاشغال	
65,754	3,296	38,766	23,693		إيرادات التأجير
16,439	824	9,692	5,923	%25 من إيرادات التأجير	إيراد المأكولات والمشروبات
3,288	165	1,938	1,185	%5 من إيرادات التأجير	إيراد الخدمات الأخرى
85,480	4,284	50,396	30,800		إجمالي إيرادات التأجير
%100	%5.0	%59.0	%36.0		الأهمية النسبية

منتجع حقل السياحي

يتضح من خلال الجداول السابقة ما يلي:

أولاً: إيرادات الفلل:

- تبلغ إجمالي إيرادات الفلل حوالي 48.6 مليون ريال بمتوسط سعر حوالي 1472 ريال/ليلة، وتمثل حوالي 73.8% من إجمالي إيرادات الفلل والشاليهات.
- تم تقدير سعر اليوم خلال المستوى الموسمي (أ) للفلل على أساس 1800 ريال/ليلة، ويشمل تمتع الزائر بكافة خدمات الشاطئ مجاناً، ويتم إجراء تخفيض في الأيام ذات المستوى الموسمي (ب) في حدود 20% وفي الأيام ذات المستوى الموسمي (ج) في حدود 60% عن أسعار المستوى الموسمي (أ).
- وتقدر إجمالي إيرادات الفلل في الأيام الموسمية (أ) المتمثلة في عطلات نهاية الأسبوع خلال فترة الصيف وأجازة الربيع والأعياد بحوالي 17.5 مليون ريال.
- وتبلغ إجمالي قيمة إيرادات الفلل بمستوياتها المختلفة في الأيام الموسمية (ب) المتمثلة في باقي أيام الأسبوع، وعطلات نهاية الأسبوع خلال باقي أيام السنة، حوالي 28.6 مليون ريال.
- أما إجمالي الإيرادات في باقي أيام السنة العادية والتي تمثل الأيام الموسمية (ج) فتبلغ حوالي 2.4 مليون ريال.

ثانياً: إيرادات الشاليهات

- تقدر إجمالي إيرادات الشاليهات بنحو 8.1 مليون ريال بمتوسط سعر حوالي 818 ريال/ليلة، وتمثل حوالي 12.3% من إجمالي إيرادات الفلل والشاليهات والشقق.
- تم تقدير سعر اليوم خلال المستوى الموسمي (أ) للشاليهات على أساس 1000 ريال/ليلة، ويشمل تمتع الزائر بكافة خدمات الشاطئ مجاناً، ويتم إجراء تخفيض في الأيام ذات المستوى الموسمي (ب) في حدود 20% وفي الأيام ذات المستوى الموسمي (ج) في حدود 60% عن أسعار المستوى الموسمي (أ).

- وتقدر إجمالي إيرادات الشاليهات فى الأيام الموسمية (أ) المتمثلة فى عطلات نهاية الأسبوع خلال فترة الصيف وأجازة الربيع والأعياد بحوالي 2.9 مليون ريال.
- وتبلغ إجمالي قيمة إيرادات الفلل فى الأيام الموسمية (ب) المتمثلة فى باقى أيام الأسبوع، وعطلات نهاية الأسبوع خلال باقى أيام السنة، حوالي 4.8 مليون ريال.
- أما إجمالي الإيرادات فى باقى أيام السنة العادية والتي تمثل الأيام الموسمية (ج) فتبلغ حوالي 406 ألف ريال.

ثالثاً: إيرادات الشقق المفروشة

- تقدر إجمالي إيرادات الشاليهات بنحو 9.1 مليون ريال بمتوسط سعر حوالي 613 ريال/ليلة، وتمثل حوالي 13.8% من إجمالي إيرادات الفلل والشاليهات والشقق.
- تم تقدير سعر اليوم خلال المستوى الموسمي (أ) للشاليهات على أساس 750 ريال/ليلة، ويشمل تمتع الزائر بكافة خدمات الشاطئ مجاناً، ويتم إجراء تخفيض فى الأيام ذات المستوى الموسمي (ب) فى حدود 20% وفى الأيام ذات المستوى الموسمي (ج) فى حدود 60% عن أسعار المستوى الموسمي (أ).
- وتقدر إجمالي إيرادات الشاليهات فى الأيام الموسمية (أ) المتمثلة فى عطلات نهاية الأسبوع خلال فترة الصيف وأجازة الربيع والأعياد بحوالي 3.3 مليون ريال.
- وتبلغ إجمالي قيمة إيرادات الفلل فى الأيام الموسمية (ب) المتمثلة فى باقى أيام الأسبوع، وعطلات نهاية الأسبوع خلال باقى أيام السنة، حوالي 5.4 مليون ريال.
- أما إجمالي الإيرادات فى باقى أيام السنة العادية والتي تمثل الأيام الموسمية (ج) فتبلغ حوالي 456 ألف ريال.

كما تم تقسيم إجمالي إيرادات الفلل والشاليهات والشقق المفروشة إلى البنود التالية:

- إيرادات التأجير السنوية وبلغت حوالي 65.8 مليون ريال، منها 23.7 مليون ريال فى الأيام الموسمية (أ)، 38.8 مليون ريال فى الأيام العادية (ب)، و3.3 مليون ريال فى الأيام المنخفضة.
- إيرادات المأكولات والمشروبات الخاصة بالفلل والشقق الشاليهات وبلغت حوالي 16.4 مليون ريال سنوياً، والتي تم تقديرها على أساس 25% من إجمالي الإيرادات.
- إيرادات الخدمات الأخرى الخاصة بالفلل والشاليهات والشقق، وتم تقديرها بنسبة 5.0% من إجمالي إيرادات هذا البند، وتبلغ حوالي 3.3 مليون ريال.

2-2-3 إيرادات الفندق

يحتوى الفندق على 66 غرفة، وتمثل إيرادات تأجير الغرف المصدر الرئيسي لإيراد الفندق والذي يقدر بحوالي 5.3 مليون ريال، حيث تبلغ نسبتها 77% من إجمالي إيرادات الفندق، وقد تم تقديرها كما توضحها الجداول التالية:

جدول رقم (39)

ايرادات الفندق
نسب الاشغال المتوقعة

الليالي الفندقية	نسبة الاشغال	عدد الايام	المستوى الموسمي	الفترة
21.6	%90	24	(أ)	اجازة الصيف - عطلات نهاية الاسبوع
46.2	%70	66	(ب)	- باقي ايام الاسبوع
27.0	%90	30	(أ)	اجازة الربيع والأعياد
				باقي السنة
53.2	%70	76	(ب)	- عطلات نهاية الاسبوع
16.9	%10	169	(ج)	- باقي ايام الاسبوع
48.6	%90	54	(أ)	اجمالي الايام الموسمية
99.4	%70	142	(ب)	اجمالي الايام الموسمية
16.9	%10	169	(ج)	اجمالي الايام العادية
164.9	%45	365		اجمالي السنة

منتج حقل السياحي

جدول رقم (40)

ايرادات الفندق
ايرادات تأجير الغرف

%	إجمالي الأيراد بالآلاف ريال	غرف		أجنحة		أجنحة خاصة		الفترة
		60	السعر	4	السعر	2	السعر	
								اجازة الصيف
%16.0	916	777.6	600	86.4	1000	51.8	1200	- عطلات نهاية الاسبوع
%27.4	1,567	1330.6	480	147.8	800	88.7	960	- باقي ايام الاسبوع
%20.0	1,145	972.0	600	108.0	1000	64.8	1200	اجازة الربيع والأعياد
								باقي السنة
%31.6	1,805	1532.2	480	170.2	800	102.1	960	- عطلات نهاية الاسبوع
%5.0	287	243.4	240	27.0	400	16.2	480	- باقي ايام الاسبوع
%36.0	2,061	1749.6	600	194.4	1000	116.6	1200	اجمالي الايام الموسمية
%59.0	3,372	2862.7	480	318.1	800	190.8	960	اجمالي الايام الموسمية
%5.0	287	243.4	240	27.0	400	16.2	480	اجمالي الايام العادية
%100	5,719	4855.7	491	539.5	818	323.7	982	اجمالي السنة

منتج حقل السياحي

جدول رقم (41)

ايرادات الفندق إجمالي الأيراد

الاجمالي بالآلاف ريال	الأيام المخفضة	الأيام العادية	الأيام الموسمية	المستوى الموسمي	البيان
	(ج)	(ب)	(أ)		
365	169	142	54	عدد الأيام	
%45	%10	%70	%90	نسبة الاشغال	
5,719	287	3,372	2,061		ايراد الغرف
1,430	72	843	515	25% من ايرادات الغرف	ايراد المأكولات والمشروبات
286	14	169	103	5% من ايرادات الغرف	ايراد الخدمات الأخرى
7,435	373	4,383	2,679		اجمالي ايراد النشاط الفندقى
%100	%5.0	%59.0	%36.0		الأهمية النسبية

منتجع حقل السياحى

يتضح من الجداول السابقة ما يلي:

- تم الاعتماد على تقديرات نسب الإشغال المتوقعة للفندق، وتم تقسيمها كما سبق ذكرها في نسب إشغال الشاليهات
- تم تقدير سعر اليوم خلال المستوى الموسمي (أ) للاجنحة الخاصة علي أساس 1200 ريال/ليلة، وللأجنحة علي أساس 1000 ريال/ليلة، وللغرف الفندقية علي أساس 600 ريال/ليلة، ويشمل تمتع الزائر بكافة خدمات الشاطئ مجاناً.
- يتم إجراء تخفيض في الأيام ذات المستوى الموسمي (ب) في حدود 20% وفي الأيام ذات المستوى الموسمي (ج) في حدود 60% عن أسعار المستوى الموسمي (أ).
- تبلغ إجمالي إيرادات الغرف الفندقية بمستوياتها المختلفة في الأيام الموسمية (أ) حوالي 2.1 مليون ريال، تمثل حوالي 36.0% من إجمالي إيرادات تأجير الغرف.
- تبلغ إجمالي قيمة إيرادات الغرف الفندقية بمستوياتها المختلفة في الأيام الموسمية (ب) حوالي 3.4 مليون ريال، تمثل 59.0% من إجمالي إيرادات تأجير الغرف الفندقية، أما إجمالي الإيرادات في الأيام الموسمية (ج) فتبلغ حوالي 287 ألف ريال، تمثل 5.0% من إجمالي إيرادات تأجير الغرف الفندقية.
- من المتوقع أن تبلغ إيرادات المأكولات والمشروبات الخاصة بالغرف الفندقية حوالي 1.4 مليون ريال سنوياً، والتي تم تقديرها على أساس 25.0% من إجمالي إيرادات الفندق.
- تقدر إيرادات الخدمات الأخرى الخاصة بالغرف الفندقية بنسبة 5.0% من إجمالي إيرادات الفندق وتبلغ حوالي 286 ألف ريال.

وفقاً للتقديرات السابقة تبلغ إجمالي الإيرادات الخاصة بالفندق حوالي 7.4 مليون ريال سنوياً، منها 5.7 مليون ريال إيرادات تأجير الغرف الفندقية، حوالي 1.4 مليون ريال إيرادات المأكولات والمشروبات، حوالي 286 ألف ريال إيرادات الخدمات الأخرى.

3-2-3 إيرادات رسم دخول الشاطئ

من المتوقع أن لا يقل عدد الزائرين اليومي عن حوالي 100 زائر في الأيام النشطة مثل موسم الصيف وأيام العطلات الأسبوعية خلال باقي العام، وكذلك إجازة الربيع والأعياد، وعلى ذلك أمكن تقدير عدد الأيام التشغيلية حوالي 165 يوم في السنة، وتم إهمال باقي أيام العام ليصبح إجمالي عدد الزائرين في حدود 33 ألف زائر سنوياً.

ويقدر رسم الدخول لمثل هذا المشروع الترفيهي المتميز بحوالي 20 ريال/فرد، وبذلك يبلغ إجمالي الإيرادات المتوقعة من رسم دخول الشاطئ حوالي 660 ألف ريال تمثل حوالي 2.1 % من إجمالي إيرادات المشروع، كما يتضح من الجدول التالي:-

جدول رقم (42)

ايرادات رسم الدخول

البيان	القيمة	الوحدة
عدد الزائرين اليومي	200	زائر
عدد الأيام التشغيلية	165	يوم
عدد الزائرين سنوياً	32,980	زائر
رسم الدخول بالريال	20	ريال
اجمالي الايرادات	660	ألف ريال

منتج حقل السياحي

4-2-3 إيرادات تأجير الكبائن

يحتوى المشروع على عدد 60 كابينة ضمن مكوناته تقدر إيرادات تأجير هذه الكبائن بحوالي 1.5 مليون ريال سنوياً، وفقاً للأسعار السائدة في تأجير الأنماط المماثلة في منطقة المشروع على أساس سعر تأجير الكابينة الواحدة 150 ريال/يوم، وذلك كما يتضح من الجدول التالي.

جدول رقم (43)

ايرادات تأجير الكبائن

البيان	القيمة	الوحدة
عدد الكبائن	60	كابينة
عدد الأيام التشغيلية	165	يوم
عدد المستخدمين	39,576	زائر
الايجار اليومي	150	ريال
اجمالي الايرادات	1,484	ألف ريال

منتج حقل السياحي

3-2-5 إيرادات الوجبات السريعة والكافيتريا

تعتمد الكافيتريات الشاطئية والكافيتريات المكيفة المتنوعة الموجودة بالمشروع على كل من مستأجري الشاليهات وزوار الفندق وزوار الشاطئ، وبناء عليه تم تقدير إيرادات الوجبات السريعة والمشروبات بإتباع ما يلي:

- ◆ أن إجمالي عدد مستأجري الشاليهات سنوياً يبلغ حوالي 296.8 ألف مستأجر، إجمالي عدد نزلاء الفندق سنوياً يبلغ حوالي 23.1 ألف نزيل، وزوار الشاطئ حوالي 72.6 ألف زائر سنوياً.
- ◆ تم تقدير متوسط نسبة المتعاملين سنوياً مع الوجبات السريعة بنسبة 25% لكل من إجمالي مستأجري الشاليهات ونزلاء الفندق، ونسبة 60% من إجمالي عدد زوار الشاطئ، وأن متوسط إنفاق الفرد على الوجبات السريعة في حدود 30 ريال/فرد.
- ◆ كذلك تم تقدير متوسط نسبة المتعاملين مع المشروبات بنسبة 40% من إجمالي عدد المستأجرين والنزلاء، ونسبة 80% من إجمالي عدد زائري الشاطئ، وأن متوسط إنفاق الفرد على المشروبات حوالي 25 ريال/فرد.
- ◆ بذلك تبلغ الإيرادات المتوقعة من الوجبات السريعة والكافيتريا حوالي 8.4 مليون ريال منها 3.7 مليون ريال إيرادات الوجبات السريعة، و 4.7 مليون ريال إيرادات الكافيتريا، تمثل إيرادات المستأجرين منها حوالي 62.2%، وإيرادات زائري الشاطئ حوالي 4.8%، وإيرادات نزلاء الفندق حوالي 33.0% من إجمالي إيرادات الوجبات السريعة والكافيتريا، وذلك كما يتضح من الجدول التالي.

جدول رقم (44)

إيرادات خدمات الوجبات السريعة والكافيتريا

البيان	الوحدة	زوار الشاليهات	زوار الفندق	زوار خارجيين	اجمالي
تقدير اعداد المتعاملين سنويا	بالفرد	296,820	23,086	72,556	392,462
الوجبات السريعة					
متوسط نسبة المتعاملين	%	25%	25%	60%	
متوسط انفاق الفرد	بالريال	30	30	30	
ايرادات الوجبات السريعة	بالآلاف ريال	2,226.2	173.1	1,306.0	3,705.3
المشروبات					
متوسط نسبة المتعاملين	%	40%	40%	80%	
متوسط انفاق الفرد	بالريال	25	25	25	
ايرادات الكافيتريا	بالآلاف ريال	2,968.2	230.9	1,451.1	4,650.2
ايرادات الوجبات السريعة والكافيتريا	بالآلاف ريال	5,194.4	404.0	2,757.1	8,355.5
التوزيع النسبي	%	62.2%	4.8%	33.0%	100%

منتج حقل السياحي

6-2-3 إيرادات المطعم البحري

يحتوى المشروع على مطعم بحري متميز، من المتوقع أن يقدم عدد 750 وجبة يومياً خلال وجبتي الغداء والعشاء، وذلك بمتوسط عدد أيام تشغيل 165 يوماً، وبذلك يصبح عدد الوجبات السنوية تقدر بحوالى 123.7 ألف وجبة سنوياً.

وعلى اعتبار أن متوسط سعر الوجبة يبلغ 100 ريال/فرد يصبح إجمالي إيراد المطعم البحري المتوقع حوالى 12.4 مليون ريال، وذلك كما يوضحها الجدول التالي.

جدول رقم (45)

ايرادات المطعم البحرى

البيان	القيمة	الوحدة
الوجبات اليومية	750	وجبة
عدد أيام التشغيل	165	يوم
تقدير اعداد الوجبات سنويا	123,675	وجبة
متوسط سعر الوجبة	100	بالريال
ايرادات المطعم البحرى	12,367.5	بالآلف ريال

منتج حفل السياحى

7-2-3 إيرادات الرصيف البحرى

يحتوى المشروع على رصيف بحري لخدمة الزائرين يضم مركب ذات قاع زجاجي للرحلات البحرية القصيرة وعدد من الألعاب والقوارب المائية، تقدر الإيرادات السنوية لها بحوالى 16.7 مليون ريال موزعة، كما يوضحها الجدول التالي:

جدول رقم (46)

ايرادات الرصيف البحري

البيان	الوحدة	زوار الشاليهات	زوار الفندق	زوار خارجيين	اجمالي
تقدير اعداد المتعاملين سنويا	بالفرد	296,820	23,086	72,556	392,462
الرحلات البحرية	%	%5	%5	%5	
متوسط نسبة المتعاملين	بالريال	100	100	100	
ايجار الرحلة	بالآلاف ريال	1,484.1	115.4	362.8	1,962.3
ايرادات الرحلات البحرية					
لانشات صغيرة	%	%5	%5	%5	
متوسط نسبة المتعاملين	بالريال	250	250	250	
ايجار الساعة	بالآلاف ريال	3,710.3	288.6	907.0	4,905.8
ايرادات اللانشات الصغيرة					
دبابات بحرية	%	%10	%10	%10	
متوسط نسبة المتعاملين	بالريال	200	200	200	
ايجار الساعة	بالآلاف ريال	5,936.4	461.7	1,451.1	7,849.2
ايرادات الدبابات البحرية					
قوارب البدالات	%	%20	%20	%20	
متوسط نسبة المتعاملين	بالريال	25	25	25	
ايجار الساعة	بالآلاف ريال	1,484.1	115.4	362.8	1,962.3
ايرادات قوارب البدالات					
ايرادات الألعاب المائية	بالآلاف ريال	12,614.9	981.2	3,083.6	16,679.6
التوزيع النسبي	%	75.6%	5.9%	18.5%	%100

منتجع حقل السياحي

عدد قوارب البدالات	82	عدد لانشات صغيرة	20
عدد الدبابات البحرية	41	مركب الرحلات	2

ويتضح من جدول إيرادات الرصيف البحري ما يلي:

✓ تقدر إيرادات الرحلات البحرية بحوالي 2.0 مليون ريال سنوياً على أساس أن نسبة المتعاملين المستفيدين من الرحلات البحرية 5% لكل من إجمالي المستأجرين (296.8 ألف مستأجر سنوياً)، والنزلاء (23.1 ألف نزيل سنوياً)، وزائري الشاطئ (72.5 ألف زائر خارجي سنوياً)، وبرسم إيجار 100 ريال/رحلة.

✓ تقدر إيرادات اللانشات الصغيرة بحوالي 4.9 مليون ريال، على أساس أن حوالي 5% من إجمالي أعداد مستأجرين الشاليهات ونزلاء الفندق و10% من إجمالي أعداد الزائرين الخارجيين سيؤجرون اللانشات الصغيرة بسعر إيجار 250 ريال/ساعة.

- ✓ تقدر إيرادات الدبابات البحرية بحوالي 7.8 مليون ريال سنوياً، بفرض أن نسبة المتعاملين مع الدبابات البحرية 10% من إجمالي أعداد المستأجرين، والنزلاء والزائرين وأن إيجار الدبابة بحوالي 200 ريال/ساعة.
- ✓ وبفرض أن نسبة المتعاملين مع قوارب البدالات حوالي 20% من إجمالي المستأجرين والنزلاء والزائرين، وذلك بسعر إيجار للقارب 25 ريال/ساعة، وقدرت إيرادات قوارب البدالات بحوالي 2 مليون ريال سنوياً.

8-2-3 إيرادات نادي الغوص

- يحتوى المشروع على نادي للغوص تقدر المدة المتوقعة لتشغيله بحوالي 165 يوم، وتبلغ إجمالي إيراداته المتوقعة حوالي 1.3 مليون ريال سنوياً موزعة كالاتي:
- بلغت إيرادات رحلات مراكز الغوص حوالي 412 ألف ريال لعدد 8245 فرد سنوياً على أساس معدل يومي 50 فرد وتكلفة 50 ريال/فرد.
- قدرت إيرادات استخدام غرف الملابس حوالي 82.5 ألف ريال لعدد 8245 فرد سنوياً بمعدل يومي 50 فرد وتكلفة 10 ريال/فرد.
- بلغت إيرادات استئجار معدات الغوص 659.6 ألف ريال لعدد 6596 فرد سنوياً بفرض أن معدل المستأجرين اليومي 40 فرد وتكلفة 100 ريال/الفرد، وذلك لأن هناك نسبة تمتلك بعض الأدوات وتحتاج إلى استئجار البعض الآخر.
- بلغت إيرادات خدمة تعبئة الهواء للمتريدين على نادي الغوص 123.7 ألف ريال سنوياً بفرض أن عدد المتريدين سنوياً 8245 فرد (50 فرد يومياً) وتكلفة 15 ريال/فرد.
- بلغت إيرادات استخدام حمام التدريب 41.2 ألف ريال سنوياً بفرض أن المعدل اليومي للمتريدين 5 أفراد يومياً، أي ما يعادل 825 فرد سنوياً وتكلفة 50 ريال/فرد.

والجدول التالي يوضح توزيع إيرادات نادي الغوص:-

(جدول رقم 47)

ايرادات نادي الغوص

البيان	المعدل اليومي بالفرد	عدد المستخدمين سنويا	تكلفة الفرد بالريال	إجمالي الايراد بالآلاف ريال
رحلات مراكز الغوص	50	8,245	50	412.3
استخدام غرف الملابس	50	8,245	10	82.5
ايجار معدات الغوص	40	6,596	100	659.6
خدمة تعبئة الهواء	50	8,245	15	123.7
استخدام حمام التدريب	5	825	50	41.2
إجمالي الايراد السنوي				1,319.2

متوسط ايام التشغيل 165 يوم

منتجع حقل السياحي

3-2-9 إيرادات النادي الصحي (الرجال)

قدرت إيرادات النادي الصحي الرجالي الإجمالية بحوالي 581.3 ألف ريال سنوياً، موزعة كما يلي:-

تقدر أعداد المتعاملين الذكور مع النادي 3628 زائر سنوياً من المستأجرين والنزلاء والزوار، وذلك على أساس أن نسبة المترددين على النادي تصل إلى 20% من إجمالي أعداد الزائرين البالغة 18.0 ألف زائر، وأن رسم الدخول 25 ريال/فرد، وبذلك تبلغ إيرادات الدخول للنادي من الزائرين 90.7 ألف ريال سنوياً، ويتم دخول المستأجرين للشاليهات ونزلاء الفندق للنادي مجاناً.

كما قدرت إيرادات الخدمات الخاصة التي يقدمها النادي بحوالي 490 ألف ريال سنوياً على أساس نسبة 5% من عدد الزيارات البالغة حوالي 98.1 ألف زيارة سنوياً لكل من المستأجرين والزوار والمشاركين، وباعتبار سعر الجلسة 100 ريال/فرد، والجدول التالي يوضح توزيع إيرادات النادي الصحي (للرجال).

جدول رقم (48)

ايرادات النادي الصحي (رجال)

البيان	الوحدة	زوار الشاليهات	زوار الفندق	زوار خارجيين	اجمالي
تقدير اعداد المتعاملين الذكور سنويا	بالفرد	74,205	5,772	18,139	98,116
متوسط نسبة المتعاملين	%			20%	
رسم الدخول للفرد	بالريال			25	
ايرادات الدخول	بالآلاف ريال			90.7	90.7
خدمات خاصة	%	5%	5%	5%	
متوسط انفاق الفرد	بالريال	100	100	100	
ايرادات الخدمات الخاصة	بالآلاف ريال	371.0	28.9	90.7	490.6
ايرادات النادي الصحي	بالآلاف ريال	371.0	28.9	181.4	581.3
التوزيع النسبي	%	63.8%	5.0%	31.2%	100%

منتجع حفل السياحي

3-2-10 إيرادات النادي النسائي

يحتوى المشروع أيضا على نادي نسائي (صحي) ضمن مكوناته قدرت إيراداته السنوية بحوالي 1.6 مليون ريال، موزعة كما يلي:-

قدرت نسبة المتعاملات مع النادي النسائي بحوالي 20% من إجمالي عدد زائري الشاطئ البالغين 21.8 ألف زائر، وأن رسم الدخول 25 ريال/زائرة بذلك بلغت أعداد الزيارات السنوية حوالي 5442 ألف زائرة سنوياً. وبذلك تبلغ إيرادات

الدخول للنادي من الزائرات 136 ألف ريال سنوياً، ويتم دخول المستأجرات الشاليهات ونزلاء الفندق للنادي مجاناً.

كما قدرت إيرادات الخدمات الخاصة التي يقدمها النادي بحوالي 2.4 مليون ريال على أساس نسبة 10% من عدد الزيارات البالغة حوالي 117.7 ألف زيارة سنوياً من كل من المستأجرات والزائرات والمشاركات، وباعتبار سعر الجلسة 200 ريال/فرد، والجدول التالي يوضح توزيع إيرادات النادي الصحي (للنساء).

والجدول التالي يوضح توزيع إيرادات النادي النسائي:-

جدول رقم (49)

إيرادات النادي الصحي (نساء)

البيان	الوحدة	زوار الشاليهات	زوار الفندق	زوار خارجيين	اجمالي
تقدير اعداد المتعاملين الاناث سنويا	بالفرد	89,046	6,926	21,767	117,739
متوسط نسبة المتعاملين رسوم الدخول	%			25%	
رسوم الدخول للفرد	بالريال			25	
إيرادات الدخول	بالآلاف ريال			136	136
خدمات خاصة	%	10%	10%	10%	
متوسط نسبة المتعاملين متوسط انفاق الفرد	بالريال	200	200	200	
إيرادات الخدمات الخاصة	بالآلاف ريال	1,781	139	435	2,355
إيرادات النادي الصحي	بالآلاف ريال	1,781	139	571	2,491
التوزيع النسبي	%	71.5%	5.6%	22.9%	100%

منتجع حقل السياحي

11-2-3 إيرادات تأجير القاعات

تقدر صافي إيرادات القاعة بنحو 1.5 مليون ريال تمثل 1.0% من إجمالي الإيرادات المتوقعة للمشروع، ويوضح الجدول التالي تفاصيل إيرادات ومصروفات القاعات باعتبارها مصروفات خارجية معتمده على تشغيل القاعة مع كل حجز.

جدول رقم (50)

إيرادات تأجير قاعات

البيان	القيمة	الوحدة
المساحة الكلية	499	م ²
متوسط نسبة امتلاء القاعة	60%	فرد
متوسط عدد المدعوين/ليلة	90	فرد/ليلة
متوسط نسب الاشغال*	40%	ليلة
إجمالي المدعوين سنويا	13,140	فرد
متوسط سعر الفرد	150	ريال
إجمالي الإيراد	1,971	بالآلاف ريال
إجمالي مصروفات القاعة	25%	%
صافي إيراد القاعة	1,478	بالآلاف ريال

- تبلغ المساحة الكلية للقاعات حوالي 499 م².
- تتسع القاعة إلى 150 فرد كسعة كلية.
- يبلغ متوسط نسبة إشغال القاعات 60% من السعة الكلية.
- يبلغ إجمالي المدعوين للقاعة حوالي 13.1 ألف فرد سنوياً.
- يقدر متوسط تكلفة الفرد بحوالي 150 ريال.
- يقدر إجمالي إيرادات القاعة سنوياً بنحو 2 مليون ريال.
- تقدر نسبة 25% (من إجمالي الإيراد) كمصروفات للقاعة والتي تبلغ حوالي 493 ألف ريال سنوياً للقاعة.
- يبلغ صافي إيرادات للقاعة بعد خصم المصروفات حوالي 1.5 مليون ريال سنوياً.

3-2-12 إيرادات تأجير المحلات

يحتوى المشروع على حوالي 48 محل تجارى تقدر إيراداتها السنوية بحوالي 1.3 مليون ريال، وذلك كما يوضحها الجدول التالي:-

جدول رقم (51)

إيرادات تأجير المحلات

البيان	العدد	المساحة م ²	الإيجار السنوى للوحة	القيمة بالآلاف ريال
مطاعم وجبات سريعة	8	320	800	256
المحلات التجارية	40	2,000	500	1,000
إيرادات التأجير				1,256

منتج حقل السياحي

ويتضح من الجدول السابق ما يلي:

- ▶ يحتوي المشروع علي 8 مطاعم للوجبات السريعة تبلغ مساحة كل منهم حوالي 320 م²، وقدرت إجمالي إيرادات المطاعم بحوالي 256 ألف ريال سنوياً بواقع 800 ريال/م².
- ▶ كما يحتوي المشروع علي 40 محل تجاري تبلغ مساحة كل منهم حوالي 2000 م²، وقدرت إجمالي إيرادات المحلات السنوية حوالي 1.0 مليون ريال بواقع 500 ريال/م².

3-2-13 صافي حصيلة التصفية

افتراضنا لأغراض التحليل المالي أن عمر تشغيل المشروع الافتراضي 20 سنة، ففي نهاية عمر المشروع يتبقى حصيلة نتيجة تصفيته، تتمثل بصفة أساسية في القيمة التخريدية للأصول الثابتة ورأس المال العامل لآخر دورة تشغيلية، ولقد بلغت حصيلة التصفية حوالي 295.7 مليون ريال، كما يوضحها الجدول التالي:-

جدول رقم (52)

صافي حصيلة التصفية بعد 20 سنة

بالآلف ريال	ملاحظات	البيان
275,784	50% من قيمة المباني	القيمة التخريدية للمباني
9,672	20% من قيمة التجهيزات	القيمة التخريدية للتجهيزات
1,147	20% من قيمة وسائل النقل	القيمة التخريدية لوسائل النقل
9,127		رأس المال العامل الأخير
295,730		الإجمالي

منتج حقل السياحي

من الجدول السابق يتضح الآتي:

- تقدر القيمة التخريدية لمباني المشروع في نهاية العمر الافتراضي للمشروع حوالي 275.8 مليون ريال، بما يعادل 50% من قيمتها الإجمالية.
- تقدر القيمة التخريدية للتجهيزات في نهاية العمر الافتراضي لها بعد 5 سنوات بحوالي 9.7 مليون ريال، بما يعادل 20% من قيمتها الإجمالية.
- تقدر القيمة التخريدية لوسائل النقل في نهاية العمر الافتراضي لها بعد 5 سنوات بحوالي 1.1 مليون ريال، بما يعادل 20% من قيمتها الإجمالية.
- يبلغ رأس المال العامل الأخير حوالي 9.1 مليون ريال، ويسترد بعد آخر دورة تشغيل في نهاية عمر المشروع.

14-2-3 تطور الإيرادات

تم إعداد تصور بالتطور المتوقع لإيرادات المشروع لمدة عشرون عام والتي يتوقع خلالها أن يعمل المشروع وفقاً لتدرج طاقة التشغيل خلال هذه السنوات، فيبدأ النشاط في السنة الأولى من التشغيل بنسبة 50% من إجمالي الطاقة التشغيلية المفترضة في الدراسة ترتفع خلال العام الثاني من التشغيل لتصل إلى 60% من إجمالي الطاقة التشغيلية، ثم تتدرج صعوداً حتى تصل إلى 100% من طاقة التشغيل المفترضة بداية من العام الرابع للتشغيل وحتى نهاية عمر المشروع.

ومن خلال هذا التصور بالتطور المتوقع لإيرادات المشروع، يمكن من خلال الجدول التالي التعرف على التغيرات التي ستطرأ على هذه الإيرادات خلال سنوات التشغيل.

بالآلاف ريال

جدول رقم (53)
الإيرادات

		20	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	البيان	
		%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%90	%75.0	%60.0	%50.0		
	الإيرادات العقيل والشقق والشاليهات	85,480	85,480	85,480	85,480	85,480	85,480	85,480	76,932	64,110	51,288	42,740		
	الإيرادات الفندق	7,435	7,435	7,435	7,435	7,435	7,435	7,435	6,691	5,576	4,461	3,717		
	الإيرادات رسم الدخول	660	660	660	660	660	660	660	594	495	396	330		
	الإيرادات تأجير الكابن	1,484	1,484	1,484	1,484	1,484	1,484	1,484	1,336	1,113	890	742		
	الإيرادات خدمات الوجبات السريعة والكافتيريا	8,355	8,355	8,355	8,355	8,355	8,355	8,355	7,520	6,267	5,013	4,178		
	الإيرادات المطاعم البحرية	12,368	12,368	12,368	12,368	12,368	12,368	12,368	11,131	9,276	7,421	6,184		
	الإيرادات الرصيف البحري	16,680	16,680	16,680	16,680	16,680	16,680	16,680	15,012	12,510	10,008	8,340		
	الإيرادات تاليف الفوص	1,319	1,319	1,319	1,319	1,319	1,319	1,319	1,187	989	792	660		
	الإيرادات التاليف الصحي (رجال)	581	581	581	581	581	581	581	523	436	349	291		
	الإيرادات التاليف الصحي (سواء)	2,491	2,491	2,491	2,491	2,491	2,491	2,491	2,242	1,868	1,494	1,245		
	الإيرادات تأجير قاعات	1,478	1,478	1,478	1,478	1,478	1,478	1,478	1,330	1,109	887	739		
	الإيرادات تأجير المحلات	1,256	1,256	1,256	1,256	1,256	1,256	1,256	1,130	942	754	628		
	الإيرادات الخدمات الأخرى %2	1,858	1,858	1,858	1,858	1,858	1,858	1,858	1,672	1,394	1,115	929		
	إجمالي الإيرادات تشغيلية	141,445	141,445	141,445	141,445	141,445	141,445	141,445	127,300	106,084	84,867	70,722		
	منتج حقل السياحي													

3-3 تكاليف التشغيل السنوية

تبلغ إجمالي تكاليف التشغيل السنوية في المشروع حوالي 78.8 مليون ريال منها 54.8 مليون ريال تكاليف نقدية و24.0 مليون ريال تكاليف غير نقدية تمثل الإهلاكات، تنقسم تكاليف التشغيل إلى قسمين رئيسيين هما التكاليف النقدية (بشقيها المتغيرة والثابتة) والتكاليف غير النقدية (الإهلاكات)، ويوضح الجدول التالي تفاصيل تكاليف التشغيل.

جدول رقم (54)

تكاليف التشغيل

البيان	القيمة بالآلاف ريال	%
التكاليف النقدية		
التكاليف النقدية المتغيرة		
الخامات	11,991	28.0%
الأجور	17,325	23.2%
الكهرباء	614	0.7%
وقود السيارات والمعدات البحرية	2355	0.1%
المياه	368	0.7%
مصاريف التسويق	2,829	3.2%
الصيانة	4,495	2.8%
إجمالي التكاليف المتغيرة	38,012	58.6%
التكاليف النقدية الثابتة		
المرتبات	3,528	9.8%
إيجار الأرض	11,000	11.1%
مصاريف إدارية	750	1.7%
التأمين	1,514	0.9%
إجمالي التكاليف النقدية الثابتة	16,792	23.6%
إجمالي التكاليف النقدية	54,804	82.2%
التكاليف غير النقدية : الإهلاكات		
إهلاكات الأصول الثابتة	16,993	10.5%
الإهلاكات الأخرى	7,040	7.3%
إجمالي الإهلاكات	24,033	17.8%
إجمالي تكاليف التشغيل	78,837	100.0%

منتجع حقل السياحي

وفيما يلي نناقش تفاصيل كل قسم ثم نستعرض تطور تكاليف التشغيل السنوية للمشروع.

1-3-3 التكاليف النقدية المتغيرة

تشمل التكاليف النقدية المتغيرة الخامات، الكهرباء والمياه والوقود، مصاريف التسويق وأجور متغيرة والصيانة، وتبلغ حوالي 38 مليون ريال، وتوزع على النحو التالي:-

1-1-3-3 الخامات

تم تقدير تكلفة الخامات اللازمة للمشروع في السنة النمطية بحوالي 12 مليون ريال، وفقاً للأسس الموضحة في الجدول التالي:-

جدول رقم (55)

الخامات

التكلفة بالآلاف ريال	ملاحظات	البيان
9,648	من إيرادات المأكولات والمشروبات	خامات الطعام والشراب
929	من إيرادات الغرف	خامات غرف
707	من إجمالي الإيراد	خامات إدارية
707	من إجمالي الإيراد	خامات تسويقية
11,991		إجمالي

منتجع حفل السياحي

من الجدول يتضح أن:

- ✓ تقدر خامات الطعام والشراب بحوالي 9.6 مليون ريال سنوياً، تمثل 25% من إيرادات المأكولات والمشروبات.
- ✓ تقدر خامات الغرف بحوالي 929 ألف ريال سنوياً، تمثل 1% من إيرادات الغرف.
- ✓ تقدر الخامات الإدارية حوالي 707 ألف ريال سنوياً، تمثل 0.5% من إجمالي الإيراد.
- ✓ تقدر الخامات التسويقية بحوالي 707 ألف ريال سنوياً تمثل 0.5% من إجمالي الإيراد.

2-1-3-3 الأجور

تعتبر الأجور اللازمة للعمالة الفنية بالمشروع محل الدراسة من تكاليف التشغيل النقدية المتغيرة، وتم تقدير تكلفة الأجور بنحو 17.3 مليون ريال سنوياً.

3-1-3-3 الكهرباء

تعد تكلفة الكهرباء من التكاليف النقدية المتغيرة التي تتغير بتغير نسب الإشغال، تم تقدير تكلفة استهلاك الكهرباء للمشروع في حالة التشغيل بالطاقة الكاملة بحوالي

614 ألف ريال سنوياً، وذلك بواقع ألفين ريال يومياً للمشروع بالكامل في حالة التشغيل بالطاقة الكاملة.

3-3-1-4 الوقود

تم تقدير استهلاك الوقود بالمشروع الخاص بالسيارات والمعدات البحرية بنحو 388 ألف ريال سنوياً في حالة التشغيل بالطاقة الكاملة، وذلك على أساس 15 ريال/للمعدة لكل يوم تشغيل.

3-3-1-5 المياه

تم تقدير استهلاك المياه في المشروع بنحو 368 ألف ريال سنوياً بواقع 300 ريال/الغرفة سنوياً في حالة التشغيل بالطاقة الكاملة.

3-3-1-6 مصاريف التسويق

تتراوح مصاريف التسويق في المشروعات المماثلة بين 2%-5% من إجمالي الإيرادات، تم تقدير مصاريف التسويق السنوية التي يتحملها المشروع بنسبة 2.0% من الإيرادات، وبذلك تبلغ مصاريف التسويق حوالي 2.8 مليون ريال سنوياً في حالة التشغيل بالطاقة الكاملة.

3-3-1-6 الصيانة

يمكن تقدير تكلفة الصيانة في حالة التشغيل الكامل بحوالي 4.5 مليون ريال سنوياً، وفقاً للأسس الموضحة في الجدول التالي:

جدول رقم (56)

تكلفة الصيانة

الأصل	الصيانة	بالألف ريال
المباني والإنشاءات	0.5%	2,758
الأثاث والتجهيزات	3.0%	1,451
وسائل النقل	5.0%	287
اجمالي تكلفة الصيانة		4,495

منتج حقل السياحي

يتضح من الجدول السابق ما يلي:-

- تقدر تكاليف صيانة المباني والإنشاءات بنحو 2.8 مليون ريال سنوياً بنسبة 0.5% من تكلفتها.
- تقدر تكاليف صيانة التجهيزات بنحو 1.5 مليون ريال سنوياً بنسبة 3.0% من تكلفتها.
- تقدر تكاليف صيانة وسائل النقل بنحو 287 ألف ريال سنوياً بنسبة 5.0% من تكلفتها.

2-3-3 التكاليف النقدية الثابتة

يبلغ إجمالي التكاليف النقدية الثابتة حوالي 16.7 مليون ريال سنوياً، وتوزع على النحو التالي:-

1-2-3-3 المرتبات والأجور والمزايا العينية

تبلغ تكلفة المرتبات والمزايا العينية للعمال الإداريين التي يتحملها المشروع نحو 3.5 مليون ريال سنوياً، حيث توجد نسبة متعارف عليها لاحتساب المزايا العينية تقدر بحوالي 50% من الرواتب وتشمل الأجازات وتذاكر السفر والحوافز، وتوضح الجدول التالي خلاصة هيكل العمالة بالمشروع، وتقدير الأجور والمزايا العينية اللازمة لها:

جدول رقم (57)

تكلفة العمالة

الوظيفة	البيان	التكرار		
		سعودي	اجنبي	اجمالي
العمالة الإدارية	عدد	11	4	15
	الأجور الأساسية	1,728	624	2,352
	المزايا	864	312	1,176
	اجمالي الاجور	2,592	936	3,528
العمالة الفنية	عدد	120	247	367
	الأجور الأساسية	5,964	5,586	11,550
	المزايا	2,982	2,793	5,775
	اجمالي الاجور	8,946	8,379	17,325
اجمالي عدد العمالة	عدد	131	251	382
	نسبة %	34.3%	65.7%	100%
اجمالي تكلفة العمالة	قيمة بالآلاف ريال	11,538	9,315	20,853
	نسبة %	55.3%	44.7%	100%

منتجع حقل السياحي

يتضح من الجداول السابقة ما يلي:-

تتوزع عمالة المشروع بين العمالة الإدارية والتي يبلغ عدد موظفيها 15 إداري، تبلغ جملة رواتبهم 2.4 مليون ريال سنوياً، ويضاف إليها مزايا عينية بنسبة 50% بما يعادل 1.2 مليون ريال، على حين يبلغ عدد العمالة الفنية بالمشروع 367 عامل، تبلغ جملة رواتبهم نحو 11.6 مليون ريال سنوياً، ويضاف إليها مزايا عينية بنسبة 50% بما يعادل 5.8 مليون ريال تقريباً.

- ✦ يبلغ عدد العمالة السعودية بالمشروع 131 عامل يمثلون نحو 34.3% من إجمالي عمالة المشروع، ويشغلون معظم الوظائف العليا والمتوسطة بالمشروع.
- ✦ تبلغ جملة الأجور والمزايا العينية الخاصة بالعمالة السعودية حوالي 11.6 مليون ريال، وبما يعادل نحو 55.3% من تكلفة العمالة بالمشروع.
- ✦ يبلغ عدد العمالة الأجنبية بالمشروع 251 عامل يمثلون نحو 65.7% من إجمالي عمالة المشروع، ويعمل معظمهم فى وظائف العمالة العادية والخدمة.
- ✦ تبلغ جملة الأجور والمزايا العينية الخاصة بالعمالة الأجنبية حوالي 9.3 مليون ريال، وبما يعادل نحو 44.7% من تكلفة العمالة بالمشروع.

3-2-3-3 إيجار الأرض

يقدر إيجار الأرض بنحو 11.0 مليون ريال سنوياً، وتم تقديرها علي أساس 20ريال/م²، وتبلغ مساحة الأرض الكلية حوالي 550.0 ألف م²، ويوضح الجدول التالي أسس تقدير تكلفة إيجار أرض المشروع:-

جدول رقم (58)

إيجار الأرض

البيان	الأرض أ	الأرض ب	إجمالي الأرض	الوحدة
المساحة			550,000	متر ²
إيجار المتر			20.00	ريال/متر مربع
القيمة			11,000,000	ريال

منتجع حقل السباحى

3-2-3-3 المصاريف الإدارية

تقدر المصاريف الإدارية السنوية المتوقعة للمشروع بنحو 750 ألف ريال سنوياً.

3-2-3-3 التأمين

تقدر مصاريف أقساط التأمين بنسبة 0.25% من تكاليف الأصول الثابتة بدون الأرض، وتبلغ تكلفة هذا البند حوالي 1.5 ألف ريال سنوياً.

3-3-3 التكاليف غير النقدية (الإهلاكات)

تمثل التكاليف غير النقدية، الإهلاكات السنوية لأصول المشروع، ففي نهاية العمر الافتراضي للأصول الثابتة يحتاج المشروع إلى تجديد تلك الأصول وإعادة شراء أصول جديدة كالأثاث والسيارات وغيرها، لذلك يقوم المشروع محاسبياً بتجنيب جزء من الإيرادات لمواجهة أقساط أهلاك الأصول الثابتة حتى يستطيع المشروع في نهاية العمر الافتراضي لتلك الأصول شراء أصول جديدة، وتتنوع الإهلاكات الخاصة بالمشروع كالتالى:-

- إهلاكات الأصول الثابتة كالسيارات والمباني والأثاث وأجهزة التكييف وتبلغ 16.9 مليون ريال.

- الإهلاكات الأخرى لمصاريف التأسيس والاحتياطي والمصاريف الإدارية وتبلغ حوالي 7.0 مليون ريال، ويتم إطفاءها خلال خمس سنوات غير متجددة من عمر المشروع.

ويوضح الجدول التالي تفاصيل الإهلاك لمختلف أصول المشروع:-

جدول رقم (59)

الإهلاك

الأصل	الإفتراس	الإهلاك %	بالآلاف ريال
المباني والانشاءات	50	2.0%	11,583
الأثاث والتجهيزات	10	10.0%	4,836
وسائل النقل	10	10.0%	574
اهلاكات الأصول الثابتة			16,993
مصاريف ما قبل التشغيل	5	20.0%	1,525
الاحتياطي	5	20.0%	5,516
اجمالي الاهلاكات			24,033

منتجع حقل السياحي

وبذلك تبلغ اهلاكات المشروع حوالي 24 مليون ريال في السنوات الخمسة الأولى تنخفض بعد انقضاء مصاريف الإطفاء الى حوالي 16.9 مليون ريال بداية من العام السادس وحتى العام الأخير من عمر المشروع.

3-3-4 تطور تكاليف التشغيل السنوية

تم إعداد تصور بالتطور المتوقع لتكاليف تشغيل المشروع خلال حياته والتي يتوقع خلالها أن يعمل المشروع بالتدرج وفقاً لتدرج طاقة المشروع خلال هذه السنوات، فيبدأ المشروع في السنة الأولى من التشغيل بقدرة تشكل 50% من إجمالي طاقته التشغيلية ترتفع خلال العام الثاني من التشغيل لتصل إلى 60% من إجمالي الطاقة التشغيلية، ثم تتدرج صعوداً حتى يصل إلى 100% في العام الرابع وحتى العام الأخير من عمر المشروع، ومن خلال هذا التصور بالتطور المتوقع لتكاليف تشغيل المشروع يمكن لنا التعرف عن قرب للتغيرات التي ستطرأ على تكاليف تشغيل المشروع خلال عمر المشروع **كما يلي:**

■ تتأثر التكاليف النقدية للمشروع بتدرج طاقة المشروع التشغيلية حيث يتوقع للمشروع أن ينفق ما يقدر بنحو 50% من إجمالي التكاليف النقدية المتغيرة خلال العام الأول لتصل إلى حوالي 35.8 مليون ريال، ثم تتدرج صعوداً لتصل إلى الحد الأعلى للتشغيل بطاقة 100% في العام الرابع ينفق خلالها المشروع نحو 54.8 مليون ريال، وتستمر التكاليف كذلك حتى نهاية عمر المشروع.

↔ **يبلغ إجمالي التكاليف المتغيرة للمشروع حوالي 19.0 مليون ريال في السنة الأولى وفقاً للطاقة التشغيلية 50%**، وتتدرج صعوداً مع ارتفاع نسب التشغيل حتى تصل إلى 38.0 مليون ريال بداية من العام الرابع إلى العام الأخير من عمر بالطاقة التشغيلية القصوى 100%.

↔ **يبلغ إجمالي التكاليف الثابتة للمشروع حوالي 16.7 مليون ريال في السنة الأولى**، وتظل عند هذه النسبة من العام الأول للعام الأخير من عمر المشروع.

■ تمثل إهلاكات المشروع حوالي 24.0 مليون ريال، وذلك في الخمس أعوام الأولى للمشروع، وتنخفض إهلاكات المشروع بداية من العام السادس وحتى نهاية عمر المشروع إلى حوالي 16.9 مليون ريال، وذلك نظراً لإطفاء مصاريف التأسيس والاحتياطي والمصاريف الإدارية، والتي تقدر بنحو مليون ريال.

تتدرج تكاليف التشغيل وفقاً لتدرج الطاقة التشغيلية، وبذلك يبلغ إجمالي تكاليف التشغيل للمشروع حوالي 59.8 مليون ريال في العام الأول، ثم ترتفع تدريجياً مع ارتفاع نسب تشغيل المشروع، حتى تصل إلى 78.8 في العام الخامس، وتنخفض تكاليف التشغيل نظراً لإطفاء مصاريف التأسيس والاحتياطي والمصاريف الإدارية لتصل إلى 71.8 مليون ريال من العام السادس وحتى نهاية عمر المشروع.

بالآلاف ريال

تكاليف التشغيل

جدول رقم (60)

البيان	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		20		
	%50	%60	%75	%90	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	
التكاليف التقديرية المتغيرة	5,996	7,195	8,994	10,792	11,991	11,991	11,991	11,991	11,991	11,991	11,991	11,991	11,991	11,991	11,991	11,991	11,991	11,991	11,991	11,991	11,991	11,991	11,991
الضمانات	8,663	10,395	12,994	15,593	17,325	17,325	17,325	17,325	17,325	17,325	17,325	17,325	17,325	17,325	17,325	17,325	17,325	17,325	17,325	17,325	17,325	17,325	17,325
الأجور	307	368	461	553	614	614	614	614	614	614	614	614	614	614	614	614	614	614	614	614	614	614	614
الخدمات	194	233	291	350	388	388	388	388	388	388	388	388	388	388	388	388	388	388	388	388	388	388	388
وقود السيارات و المعدات البحرية	184	221	276	332	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368
المياه	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
مصاريف التسويق	1,414	1,697	2,122	2,546	2,829	2,829	2,829	2,829	2,829	2,829	2,829	2,829	2,829	2,829	2,829	2,829	2,829	2,829	2,829	2,829	2,829	2,829	2,829
الصيانة	2,248	2,697	3,372	4,046	4,495	4,495	4,495	4,495	4,495	4,495	4,495	4,495	4,495	4,495	4,495	4,495	4,495	4,495	4,495	4,495	4,495	4,495	4,495
إجمالي التكاليف المتغيرة	19,006	22,807	28,509	34,210	38,012	38,012	38,012	38,012	38,012	38,012	38,012	38,012	38,012	38,012	38,012	38,012	38,012	38,012	38,012	38,012	38,012	38,012	38,012
التكاليف التقديرية الثابتة	3,528	3,528	3,528	3,528	3,528	3,528	3,528	3,528	3,528	3,528	3,528	3,528	3,528	3,528	3,528	3,528	3,528	3,528	3,528	3,528	3,528	3,528	3,528
المرتبقات	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000
إيجار الأرض	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
مصاريف الداربية	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
التأمين	1,514	1,514	1,514	1,514	1,514	1,514	1,514	1,514	1,514	1,514	1,514	1,514	1,514	1,514	1,514	1,514	1,514	1,514	1,514	1,514	1,514	1,514	1,514
إجمالي التكاليف الثابتة	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792
إجمالي التكاليف التقديرية : الاهلاكات	35,798	39,599	45,301	51,003	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804	54,804
اهلاكات الأصول الثابتة	16,993	16,993	16,993	16,993	16,993	16,993	16,993	16,993	16,993	16,993	16,993	16,993	16,993	16,993	16,993	16,993	16,993	16,993	16,993	16,993	16,993	16,993	16,993
اهلاكات الأصول الأخرى	7,040	7,040	7,040	7,040	7,040	7,040	7,040	7,040	7,040	7,040	7,040	7,040	7,040	7,040	7,040	7,040	7,040	7,040	7,040	7,040	7,040	7,040	7,040
إجمالي الاهلاكات	24,033	24,033	24,033	24,033	24,033	24,033	24,033	24,033	24,033	24,033	24,033	24,033	24,033	24,033	24,033	24,033	24,033	24,033	24,033	24,033	24,033	24,033	24,033
إجمالي تكاليف التشغيل	59,831	63,632	69,334	75,035	78,837	78,837	78,837	78,837	78,837	78,837	78,837	78,837	78,837	78,837	78,837	78,837	78,837	78,837	78,837	78,837	78,837	78,837	78,837
موزة رأس المال العامل	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
رأس المال العامل	5,966	7,550	8,500	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134
التغير في رأس المال العامل	6,600	7,550	8,500	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134
متنوع حقل السباحي	5,966	7,550	8,500	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134

4-3 التحليل المالي للمشروع

تم إجراء التحليل المالي للمشروع للتعرف على الكفاءة المالية وتطور المؤشرات المالية للمشروع:

وينقسم التحليل المالي للمشروع إلى:-

1. قائمة الدخل التقديرية.

2. قائمة التدفق النقدي.

3. الميزانيات التقديرية

ونعرض فيما يلي لأهم المؤشرات المالية لكفاءة المشروع.

1-4-3 قائمة الدخل التقديرية

يمكن أن نشق من قائمة الدخل التقديرية، التي تمثل تقدير الحسابات الختامية للإيرادات والمصروفات الجارية السنوية، ولا يدخل ضمن هذه القائمة أي إيرادات أو مصروفات رأسمالية.

- تم تصميم القائمة لمدة 20 سنة والتي تمثل العمر الافتراضي لتشغيل المشروع.
- تشمل قائمة الدخل إجمالي الإيرادات وتكاليف التشغيل.
- يتم خصم إجمالي التكاليف النقدية من إجمالي الإيرادات فنصل إلى إجمالي الربح.
- تخصم الإهلاكات من إجمالي الربح حتى نصل إلى صافي الربح ثم نخصم الزكاة لنصل إلى صافي الربح بعد الزكاة.

ويمكن من خلال قائمة الدخل التقديرية للمشروع أن نصل إلى:-

- معدل العائد الإجمالي على الاستثمار والذي يمثل نسبة إجمالي الربح إلى التكاليف الاستثمارية للمشروع.
- معدل العائد الصافي على الاستثمار والذي يمثل نسبة صافي الربح إلى التكاليف الاستثمارية للمشروع.
- معدل العائد الإجمالي والصافي على إيرادات المشروع.
- تحديد نقطة التعادل للمشروع وهي نقطة تمثل نسبة التشغيل التي تتعادل فيها إجمالي التكاليف مع إجمالي الإيرادات، أي النقطة التي لا يتحقق عندها أي ربح ولا يتكبّد المشروع عندها أي خسارة أي تتساوى عندها التكاليف مع العائدات.

ويوضح الجدول التالي تطور قائمة الدخل خلال عمر المشروع والمقدر بنحو

20 سنة:

قائمة الدخل التقديرية

جدول رقم (61)

بالآلاف ريال

	السنة										
	20	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
الإيرادات											
إيرادات التشغيل	141,445	141,445	141,445	141,445	141,445	141,445	141,445	127,300	106,084	84,867	70,722
إجمالي الإيرادات	141,445	141,445	141,445	141,445	141,445	141,445	141,445	127,300	106,084	84,867	70,722
التكاليف التقديرية المتوقعة (-)	38,012	38,012	38,012	38,012	38,012	38,012	38,012	34,210	28,509	22,807	19,006
التكاليف التقديرية التنبؤية (-)	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792	16,792
إتعاب شركة الإدارة	3,536	3,536	3,536	3,536	3,536	3,536	3,536	3,183	2,652	2,122	1,768
فوائد التمويل المصرفي				1,565	3,049	4,456	5,789	7,052	8,250	8,250	4,125
إجمالي التكاليف التقديرية (-)	58,340	58,340	58,340	59,905	61,389	62,795	64,128	61,237	56,203	49,971	41,691
إجمالي الربح	83,105	83,105	83,105	81,540	80,056	78,650	77,316	66,063	49,881	34,896	29,031
الإهلاكات (-)	16,993	16,993	16,993	16,993	16,993	16,993	24,033	24,033	24,033	24,033	24,033
ربح شركة الإدارة	4,986	4,986	4,986	4,892	4,803	4,719	4,639	3,964	2,993	2,094	1,742
عوائد استثمار الفوائض التقديرية	35,070	8,835	8,285	5,587	4,441	3,291	2,130	869	(23)	3,163	1,417
صافي الربح	96,196	69,961	69,411	65,242	62,701	60,229	50,775	38,935	22,832	11,932	4,674
الزكاة	11,964	5,178	5,078	4,441	3,804	2,988	2,237	1,373	741	117	
صافي الربح بعد الزكاة	84,232	64,783	64,333	60,801	58,897	57,241	48,538	37,563	22,090	11,815	4,674
معدل العائد الإجمالي على الإيرادات	%58.8	%58.8	%58.8	%57.6	%56.6	%55.6	%54.7	%51.9	%47.0	%41.1	%41.0
معدل العائد الصافي على الإيرادات	%59.6	%45.8	%45.5	%43.0	%41.6	%40.5	%34.3	%29.5	%20.8	%13.9	%6.6
معدل العائد الإجمالي على الاستثمار	%84.9	%84.9	%84.9	%83.3	%81.8	%80.4	%79.0	%67.5	%51.0	%35.7	%29.7
معدل العائد الصافي على الاستثمار	%35.6	%25.9	%25.7	%24.2	%23.2	%22.3	%18.8	%14.4	%8.5	%4.4	%1.7
نقطة التعادل التقديرية	%16.8	%16.8	%16.8	%18.4	%19.9	%21.3	%22.6	%26.5	%33.4	%41.8	%41.9
نقطة التعادل المالية	%33.8	%33.8	%33.8	%35.4	%36.9	%38.3	%46.7	%53.3	%65.5	%81.9	%90.0

منتج حق السياحي

من الجدول السابق يتضح التالي:

- ◆ تبلغ إيرادات التشغيل بداية من السنة الأولى للتشغيل حوالي 70.7 مليون ريال تتزايد تدريجياً مع تزايد نسب التشغيل حتى تصل إلى 141.5 مليون ريال من العام الثالث، وحتى العام الأخير من عمر المشروع.
- ◆ يبلغ إجمالي التكاليف النقدية للمشروع بداية من السنة الأولى للتشغيل حوالي 41.7 مليون ريال تتدرج صعوداً وهبوطاً حتى تصل إلى 18.4 بداية من العام التاسع وحتى نهاية عمر المشروع، تشمل التكاليف النقدية المتغيرة والثابتة وتكلفة التمويل.
- ◆ يقدر إجمالي ربح المشروع في السنة الأولى للتشغيل بحوالي 29.1 مليون ريال يتزايد تدريجياً حتى يصل إلى 83.1 مليون ريال من العام التاسع، وحتى العام الأخير من عمر المشروع.
- ◆ تنخفض قيمة التكاليف غير النقدية (الإهلاكات) بعد السنة الخامسة من حوالي 24.1 مليون ريال سنوياً حتى تصل إلى 17 مليون ريال نتيجة اكتمال إطفاء مصاريف التأسيس والاحتياطي خلال السنوات الخمسة الأولى، وتستمر هكذا إلى نهاية عمر المشروع.
- ◆ يقدر ربح شركة الإدارة بنسبة 6% من إجمالي الربح، وبلغ في السنة الأولى للتشغيل حوالي 305 ألف ريال، ويتزايد تدريجياً حتى يصل إلى 593 ألف ريال في العام التاسع وحتى نهاية عمر المشروع.
- ◆ تقدر عوائد استثمار الفوائض النقدية في العام الأول للتشغيل بنسبة 5.0% من النقد المتجمع المتاح للمشروع، وبلغت في السنة الأولى للتشغيل حوالي 1.7 مليون ريال، وتتزايد تدريجياً حتى يصل إلى 5.0 مليون ريال في نهاية عمر المشروع.
- ◆ يقدر صافي الربح بحوالي 1.4 مليون ريال خلال السنة الأولى بتدرج بتدرج إجمالي ربح المشروع لتصل إلى حوالي 35.1 مليون ريال في الأخير من عمر المشروع
- ◆ يتم سداد حوالي 117 ألف ريال للزكاة في العام الأول للمشروع ترتفع إلى حوالي 12 مليون ريال في العام الأخير، ويوضح الجدول التالي أسس تقدير الزكاة.

جدول رقم (62)
وعاء الزكاة

السنة	فترة التشغيل										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	20
رأس المال	230,000	250,000	270,000	270,000	270,000	270,000	270,000	270,000	270,000	270,000	270,000
المطلوبات	150,000	225,000	300,000	268,223	235,249	201,010	165,439	128,461	90,000	80,000	80,000
صافي الربح		4,674	11,932	22,832	38,935	50,775	60,229	62,701	65,242	69,411	79,759
الأرباح المحتجزة		4,674	16,489	38,580	66,001	101,433	143,219	186,214	230,599	277,562	448,700
(الموجودات القائمة)	(404,841)	(478,698)	(554,687)	(537,694)	(520,701)	(503,709)	(486,716)	(469,724)	(452,731)	(489,835)	(319,909)
(مصاريف التأمين)	(19,888)	(16,984)	(14,081)	(7,040)							
صافي وعاء الزكاة	(44,729)	(11,335)	29,654	54,900	89,483	119,510	152,171	177,653	203,109	207,138	478,550
الزكاة (من واقع رأس المال العامل)			741	1,373	2,237	2,988	3,804	4,441	5,078	5,178	11,964
الزكاة (من واقع صافي الربح)		117	298	571	973	1,269	1,506	1,568	1,631	1,735	1,994
الزكاة (الربط النهائي)							3,804	4,441	5,078	5,178	11,964
متبقي حقل السيلحي		117	741	1,373	2,237	2,988	3,804	4,441	5,078	5,178	11,964

- ◆ يتوقع أن يحقق المشروع صافي أرباح بعد خصم الزكاة حوالي 4.7 مليون ريال خلال العام الأول للتشغيل يرتفع تدريجياً ليصل إلى حوالي 84.2 مليون ريال في العام الأخير.
- ◆ يقدر معدل العائد الصافي على الإيرادات بحوالي 6.6% في العام الأول للتشغيل ويستمر في الإرتفاع ليصل إلى 59.6% في العام الأخير.
- ◆ يبدأ المشروع في تحقيق معدل عائد صافي على الاستثمار ابتداءً من العام الأول للتشغيل يقدر بحوالي 1.7% يرتفع ليصل إلى حوالي 35.6% في العام الأخير.
- ◆ يمكن للمشروع أن يصل إلى نقطة التعادل النقدية عند مستوى تشغيل يعادل نسبة 41.9% خلال العام الأول من التشغيل تنخفض هذه النسبة لتصل إلى حوالي 16.8% في نهاية فترة التشغيل.
- ◆ أما نقطة التعادل المالية التي تغطي التكاليف النقدية والإهلاكات من إيرادات المشروع فتقدر بحوالي 90.0% في العام الأول تنخفض إلى 33.8% في نهاية عمر المشروع.

2-4-3 قائمة التدفق النقدي

يوضح الجدول التالي قائمة التدفق النقدي للمشروع خلال فترة تشغيله.

من الجدول السابق يتضح الآتي :-

- ◆ تمثل التدفقات الداخلة خلال فترة التأسيس شرائح القرض الذي يمثل التمويل الخارجي للمشروع، وتقدر بحوالي 150 مليون ريال خلال الثلاث سنوات فترة التأسيس.
- ◆ تبدأ التدفقات الداخلة الناتجة من التشغيل بداية من السنة الأولى التي تمثل العام الأول للتشغيل بحوالي 147.1 مليون ريال، تتدرج في الإرتفاع إلى أن تصل إلى أن تصل إلى 472.3 مليون ريال في العام الأخير من التشغيل، نتيجة لدخول صافي حصيلة التصفية.
- ◆ يلاحظ وجود إيرادات أخرى تمثل القيمة التخريدية للأصول الثابتة التي يتم إحلالها خلال سنوات التشغيل، كما يسترد المشروع في العام الأخير مبلغ 295.7 مليون ريال تمثل صافي حصيلة التصفية التي تضم القيم التخريدية ورأس المال العامل الأخير.
- ◆ تمثل التدفقات الخارجة للمشروع خلال فترة التأسيس التكاليف الاستثمارية للمشروع وتقدر بحوالي 359.7 مليون ريال، يتم إنفاقها موزعة على سنوات فترة التأسيس.
- ◆ يبلغ إجمالي التدفقات الخارجة خلال السنة الأولى للتشغيل حوالي 139.1 مليون، ثم يتدرج صعوداً وهبوطاً خلال فترة التشغيل ليصل في نهاية العام الأخير من تشغيل المشروع إلى 75.3 مليون ريال.
- ◆ يغطي المشروع التكاليف الاستثمارية خلال 9 سنوات ويبدأ تحقيق تدفق نقدي متجمع موجب خلال العام العاشر حيث يتم استرداد التكاليف الاستثمارية.
- ◆ يبلغ صافي التدفق النقدي المتجمع للمشروع حوالي مليار ريال في العام الأخير من تشغيل المشروع.
- ◆ قدر صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية بحوالي 461.2 مليون ريال، وذلك باستخدام سعر خصم 4%، أي أن الاستثمار في المشروع يحقق عائداً يزيد عن الاستثمار المصرفي لنفس المبلغ عند سعر فائدة 4% ولمدة 20 سنة بحوالي 461.2 مليون ريال.

3-4-3 الميزانيات التقديرية

تعد الميزانيات التقديرية أحد القوائم المالية التي يتم استخدامها لدراسة مؤشرات الكفاءة المالية للمشروع، وهي توضح تطور المركز المالي المتوقع للمشروع، بداية من فترة التأسيس وحتى العام الأخير.

وأهم ما يمكن ملاحظته من جدول الميزانيات التقديرية ما يلي:

□ جانب الخصوم

- يتزايد صافي حقوق المساهمين بصفة مستمرة من 359.7 مليون ريال في نهاية فترة التأسيس إلى مليار ريال في السنة الأخيرة من عمر المشروع.
- تحتوى المطلوبات في جانب الخصوم على رصيد التمويل الخارجي الذي يصل أقصاه في نهاية فترة التأسيس حيث يبلغ 150 مليون ريال، ثم يتناقص تدريجياً مع سداد أقساط القرض حتى يتلاشى في السنة 16.
- يبدأ من السنة الأولى للتشغيل احتجاز 5% من صافي الربح كاحتياطي، ويبلغ 467 ألف ريال، يتدرج حتى يصل الاحتياطي إلى ما يعادل 112 مليون ريال في العام الأخير من عمر المشروع.

□ جانب الأصول

- تظل الموجودات الثابتة هي المكون الرئيسي لجانب الأصول في الميزانية من فترة التأسيس، وهي تبدأ في التناقص لحساب النقدية المتزايدة بصفة مستمرة في المشروع إلى أن تبلغ قيمتها في العام الأخير 319.9 مليون ريال تعادل المتبقي من قيمة المباني.
- أما مصاريف التأسيس فتبدأ في التناقص بداية من العام الأول للتشغيل، ويبلغ صافي قيمتها صفر في العام الخامس للتشغيل.
- ويوضح الجدول التالي الميزانيات التقديرية للمشروع خلال 20 سنة تمثل فترة التشغيل.

بيانات الألف ريال

الميزانيات التقديرية

جدول رقم (64)

البيان	فترة التشغيل										فترة التأسيس			
	20	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	(1)	(2)	(3)
الموجودات المتعارفة														
رأس المال العامل														
خدمات														
إقنية														
إجمالي رأس المال العامل	1,999	1,999	1,999	1,999	1,999	1,999	1,999	1,999	1,799	1,499	1,199	999		
التفصيل التقني للمشروع	9,134	7,135	7,135	7,135	7,135	7,135	7,135	7,135	6,702	6,051	5,401	4,967		
إجمالي التفصيل التقني للمشروع	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	9,134	8,500	7,550	6,600	5,966		
إجمالي الموجودات المتعارفة	701,398	176,704	165,697	111,741	88,826	65,816	42,609	17,381	(465)	63,257	28,345			
مصاريف التأسيس	710,532	185,838	174,831	120,875	97,960	74,950	51,742	26,515	8,036	70,807	34,945			
مصاريف التأسيس	35,202	35,202	35,202	35,202	35,202	35,202	35,202	35,202	35,202	31,065	26,928	22,792	16,368	9,944
تأقسيم الإقطاعات	(35,202)	(35,202)	(35,202)	(35,202)	(35,202)	(35,202)	(35,202)	(35,202)	(28,161)	(21,121)	(14,081)	(7,040)		
صافي مصاريف التأسيس									7,040	14,081	16,984	19,888	22,792	9,944
الموجودات الثابتة														
الأصول الثابتة														
تأقسيم الإقطاعات	659,761	659,761	605,664	605,664	605,664	605,664	605,664	605,664	605,664	512,684	421,834	330,984	220,627	137,892
صافي الموجودات الثابتة	(339,851)	(169,926)	(152,933)	(135,941)	(118,948)	(101,955)	(84,963)	(67,970)	(50,978)	(33,985)	(16,993)			
صافي الموجودات الثابتة	319,909	489,835	452,731	469,724	486,716	503,709	520,701	537,694	554,687	478,698	404,841	330,984	220,627	137,892
إجمالي الموجودات	1,030,441	675,673	627,562	590,599	584,676	578,659	572,444	571,249	576,803	566,489	459,674	359,742	236,995	147,836
المطلوبات وحقوق المساهمين														
المطلوبات														
رصيد التمويل الخارجي		70,000	80,000	90,000	128,461	165,439	201,010	235,249	268,223	300,000	225,000	150,000	100,000	50,000
إجمالي المطلوبات		70,000	80,000	90,000	128,461	165,439	201,010	235,249	268,223	300,000	225,000	150,000	100,000	50,000
حقوق المساهمين														
رأس مال														
احتياطيات	270,000	270,000	270,000	270,000	270,000	270,000	270,000	270,000	270,000	250,000	230,000	209,742	136,995	97,836
أرباح قبية للتوزيع	110,985	43,074	36,595	30,162	24,082	18,192	12,468	7,614	3,858	1,649	467			
أرباح بيع أصول	342,900	281,780	240,967	200,437	162,132	125,027	88,965	58,387	34,722	14,840	4,207			
صافي حقوق المساهمين	306,556	10,819	547,562	500,599	456,214	413,219	371,433	336,001	308,580	266,489	234,674	209,742	136,995	97,836
إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين	1,030,441	675,673	627,562	590,599	584,676	578,659	572,444	571,249	576,803	566,489	459,674	359,742	236,995	147,836

متنوع حفل السياحي

5-3 ملخص النتائج المالية

يعرض الجدول التالي النتائج المالية للمشروع على أساس متوسط المعدلات المحققة خلال 20 سنة هي عمر تشغيل المشروع.

ويوضح الجدول التالي ملخص المؤشرات المالية المتوقعة للمشروع:-

جدول رقم (65)

ملخص المؤشرات المالية

ملاحظات	الوحدة	القيمة	البيان
			الاستثمار المبدئي
	ألف ريال	605,664	الأصول الثابتة
	ألف ريال	35,202	مصاريف ما قبل التشغيل والاحتياطي
السنة 1	ألف ريال	9,134	رأس المال العامل
	ألف ريال	650,000	إجمالي التكاليف الاستثمارية
			هيكل التمويل
	ألف ريال	270,000	رأس مال مملوك
	ألف ريال	80,000	أخرى (إيرادات تشغيل)
	ألف ريال	300,000	تمويل خارجي
	ألف ريال	650,000	إجمالي التمويل
			الإيرادات
متوسط	ألف ريال	132,605	إيرادات التشغيل
متوسط	ألف ريال	132,605	إجمالي الإيرادات
			تكاليف التشغيل
متوسط	ألف ريال	35,636	التكاليف النقدية المتغيرة
متوسط	ألف ريال	16,792	التكاليف النقدية الثابتة
متوسط	ألف ريال	3,315	أتعاب شركة الإدارة (-)
متوسط	ألف ريال	55,743	إجمالي التكاليف النقدية
متوسط	ألف ريال	18,753	إجمالي الاهلاكات
متوسط	ألف ريال	74,496	إجمالي تكاليف التشغيل
			التمويل الخارجي
	ألف ريال	300,000	اجمالي عائد التمويل الخارجي
الحد الأدنى	مرة	0.99	القدرة على السداد
متوسط	ألف ريال	74,735	إجمالي الربح
متوسط	%	56.4%	معدل العائد الإجمالي على المبيعات
متوسط	%	11.5%	معدل العائد الإجمالي على الاستثمار
متوسط	%	27.7%	معدل العائد الإجمالي على رأس المال المملوك
متوسط	ألف ريال	9,888	إيرادات استثمار فوائض نقدية
متوسط	ألف ريال	4,484	ربح شركة الإدارة (-)
متوسط	ألف ريال	5,894	الزكاة
متوسط	ألف ريال	55,492	صافي الربح بعد الزكاة
متوسط	%	41.8%	معدل العائد الصافي على المبيعات
متوسط	%	8.5%	معدل العائد الصافي على الاستثمار
متوسط	%	20.6%	معدل العائد الصافي على رأس المال
متوسط	ألف ريال	32,798	توزيع الأرباح السنوي
متوسط	%	12.15%	معدل العائد الموزع
متوسط	%	21.4%	نقطة التعادل النقدية
متوسط	%	42.7%	نقطة التعادل المالية
20 سنة	ألف ريال	1,087,361	صافي التدفق النقدي المتجمع
20 سنة	ألف ريال	461,153	صافي القيمة الحالية
	سنة	11.6	فترة الاسترداد
20 سنة	%	12.5%	معدل العائد الداخلي

منتج حقل السياحي

1. الاستثمار المبدئي

يبلغ الاستثمار المبدئي في المشروع حوالي 650.0 مليون ريال منها 605.7 مليون ريال أصول ثابتة، 35.2 مليون ريال مصاريف ما قبل التشغيل والاحتياطي، وحوالي 9.1 مليون ريال تكلفة رأس المال العامل.

هيكل التمويل المقترح يعتمد على أن رأس المال المملوك يقدر بنحو 270.0 مليون ريال، وحوالي 300 مليون ريال تمويل خارجي (يتمثل في القرض المصرفي وقرض وزارة المالية)، وحوالي 80 مليون ريال إيرادات تشغيل أخرى.

2. الإيراد السنوي

قدر متوسط الإيراد السنوي للمشروع بحوالي 132.6 مليون ريال، وذلك وفقاً للأسعار ونسب التشغيل المفترضة للمشروع.

3. تكاليف التشغيل السنوية

تبلغ إجمالي التكاليف النقدية 55.7 مليون ريال موزعة بين تكاليف التشغيل السنوية الثابتة، وتكاليف التشغيل السنوية المتغيرة.

تكاليف التشغيل السنوية الثابتة

قدر متوسط تكاليف التشغيل الثابتة للمشروع سنوياً بحوالي 16.8 مليون ريال وتشتمل بنود تكلفة الرواتب والأجور والمزايا العينية للعمال والمصاريف الإدارية والتأمين.

تكاليف التشغيل السنوية المتغيرة

قدر متوسط تكاليف التشغيل المتغيرة بحوالي 35.6 مليون ريال، وتشتمل بنود الخامات والمصاريف التسويقية والصيانة والكهرباء والمياه والوقود.

أتعاب شركة الإدارة

قدر متوسط أتعاب شركة إدارة المشروع بحوالي 3.3 مليون ريال، وذلك بنسبة تقدر بحوالي 2.5% من الإيراد.

الإهلاك

قدر متوسط الإهلاك السنوي حوالي 18.8 مليون ريال، وتشتمل إهلاك الأصول الثابتة ومصاريف ما قبل التشغيل.

4. الربح السنوي

إجمالي الربح

قدر متوسط إجمالي الربح السنوي للمشروع بمبلغ 74.7 مليون ريال، وقد بلغ معدل العائد الإجمالي على المبيعات 56.4% ومعدل العائد الإجمالي على الاستثمار 11.5%، ومعدل العائد الإجمالي على رأس المال المملوك 27.7%.

عوائد استثمار الفوائض النقدية

يحقق المشروع عوائد على استثمار محفظة الفوائض النقدية تقدر بحوالي 9.9 مليون ريال سنوياً في المتوسط، بافتراض استثمار هذه الفوائض بمتوسط معدل ربحية في حدود 5% سنوياً.

ربح شركة الإدارة

قدر متوسط ربح شركة إدارة المشروع على عوائد تقدر بحوالي 4.5 مليون ريال سنوياً في المتوسط، بما يعادل 6% من إجمالي الربح سنوياً.

صافي الربح بعد الزكاة

يصل متوسط صافي الربح السنوي بعد الزكاة إلى مبلغ 55.4 مليون ريال، بما يوازي معدل عائد صافي على المبيعات حوالي 41.8%، ومعدل عائد صافي على الاستثمار بنسبة 8.5%، وذلك بعد خصم قيمة الزكاة، ومعدل عائد صافي على رأس المال بنسبة 20.6%

المقدرة على سداد أقساط القرض

بلغت مقدرة المشروع على سداد أقساط القرض 0.99 مرة وهو معدل جيد ويؤكد على قدرة المشروع على سداد كافة الأقساط المستحقة وفقاً لبرامج السداد المقترحة.

الأرباح الموزعة

يستطيع المشروع توزيع أرباح على المساهمين تقدر بحوالي 32.8 مليون ريال في المتوسط سنوياً بما يوازي معدل عائد موزع على الأسهم يعادل 12.2% سنوياً.

5. نقطة التعادل

تقدر نقطة التعادل النقدية للمشروع بما يعادل 21.4%، بينما تقدر نقطة التعادل المالية للمشروع بما يعادل 42.7%.

6. صافي التدفق النقدي المتجمع وصافي القيمة الحالية

يقدر صافي التدفق النقدي المتجمع للمشروع في نهاية فترة التشغيل بعد 20 سنة بحوالي 1.1 مليار ريال، ويقدر صافي القيمة الحالية بحوالي 461.2 مليون ريال باستخدام سعر خصم 4% سنوياً.

7. فترة الاسترداد

بلغت فترة الاسترداد لإجمالي الاستثمارات حوالي 11.6 سنة تقريباً.

8. معدل العائد الداخلي

بلغ معدل العائد الداخلي على رأس المال حوالي 12.5%.

6-3 تحليل الحساسية

يستهدف تحليل الحساسية التعرف على قدرة المشروع على مواجهة أي ظروف غير مواتية قد يتعرض لها المشروع مثل ارتفاع التكلفة أو انخفاض الإيرادات.

وسنتناول فيما يلي تحليل حساسية المشروع في ظل 4 فروض أساسية وهي:

□ ارتفاع تكلفة التشغيل بنسبة 10%.

□ انخفاض إيرادات التشغيل بنسبة 10%.

□ الفرضين معا.

وقد تأكد من خلال تحليل الحساسية المشار إليه قدرة المشروع على مواجهة مختلف الظروف غير المواتية مع تحقيق عوائد مناسبة

ويوضح الجدول التالي ملخص النتائج المالية في ظل الفروض السابقة مقارناً بالوضع الأصلي.

جدول رقم (66)

تحليل حساسية المؤشرات المالية في ظل ظروف عدم التأكد

ملاحظات	الوحدة	الاثنين معا	ارتفاع التكلفة	انخفاض الإيرادات	الحالة الأساسية	البيان
السنة 1	ألف ريال	605,664	605,664	605,664	605,664	الاستثمار المبدئي
	ألف ريال	35,209	35,209	35,209	35,202	الأصول الثابتة
	ألف ريال	9,988	10,039	9,080	9,134	مصاريف ما قبل التشغيل والاحتياطي
	ألف ريال	650,861	650,913	649,953	650,000	رأس المال العامل
						إجمالي التكاليف الاستثمارية
	ألف ريال	270,000	270,000	270,000	270,000	هيكل التمويل
	ألف ريال	80,861	80,913	79,953	80,000	رأس مال مملوك
	ألف ريال	300,000	300,000	300,000	300,000	أخرى (إيرادات تشغيل)
	ألف ريال	650,861	650,913	649,953	650,000	تمويل خارجي
						إجمالي التمويل
متوسط	ألف ريال	118,922	132,135	118,922	132,605	الإيرادات
	ألف ريال					إيرادات التشغيل
	ألف ريال	118,922	132,135	118,922	132,605	صافي إيرادات البيع
						إجمالي الإيرادات
متوسط	ألف ريال	38,864	39,154	35,331	35,636	تكاليف التشغيل
	ألف ريال	18,471	18,471	16,792	16,792	التكاليف النقدية المتغيرة
	ألف ريال	2,973	3,303	2,973	3,315	التكاليف النقدية الثابتة
	ألف ريال	60,308	60,929	55,096	55,743	أتعاب شركة الإدارة (-)
	ألف ريال	18,753	18,753	18,753	18,753	إجمالي التكاليف النقدية
	ألف ريال	79,061	79,682	73,849	74,496	إجمالي الأهلاكات
						إجمالي تكاليف التشغيل
الحد الأدنى	ألف ريال	300,000	300,000	300,000	300,000	التمويل الخارجي
	ألف ريال	42,536	42,536	42,536	42,536	إجمالي عائد التمويل الخارجي
	مرة	0.01	0.64	0.34	0.99	القدرة على السداد
متوسط	ألف ريال	56,487	69,079	61,699	74,735	إجمالي الربح
متوسط	%	47.5%	52.3%	51.9%	56.4%	معدل العائد الإجمالي على المبيعات
متوسط	%	8.7%	10.6%	9.5%	11.5%	معدل العائد الإجمالي على الاستثمار
متوسط	%	20.9%	25.6%	22.9%	27.7%	معدل العائد الإجمالي على رأس المال المملوك
متوسط	ألف ريال	3,879	7,939	5,705	9,888	4%
متوسط	ألف ريال	3,389	4,145	3,702	4,484	8%
متوسط	ألف ريال	2,630	4,846	3,587	5,894	
متوسط	ألف ريال	35,594	49,274	41,362	55,492	
متوسط	%	29.9%	37.3%	34.8%	41.8%	
متوسط	%	5.5%	7.6%	6.4%	8.5%	
متوسط	%	13.2%	18.2%	15.3%	20.6%	
متوسط	ألف ريال	24,511	29,477	26,451	32,798	
متوسط	%	9.08%	10.92%	9.80%	12.15%	
متوسط	%	28.2%	24.3%	24.8%	21.4%	
متوسط	%	54.1%	46.5%	49.6%	42.7%	
20 سنة	ألف ريال	689,383	962,997	804,746	1,087,361	
20 سنة	ألف ريال	218,399	384,666	289,504	461,153	6%
	سنة	15.4	12.7	14.0	11.6	
20 سنة	%	8.1%	11.1%	9.5%	12.5%	

منتج حقن السياحي

7-3 خلاصة الدراسة المالية

أثبتت كافة التحليلات والمؤشرات المالية التي تم اختبارها والتحقق منها توافر جدوى مالية واقتصادية لمشروع مدينة سياحية بمحافظة حقل، مع وجود قدرة على إدارة تدفقاته المالية والنقدية بكفاءة تتيح له الوفاء بجميع التزاماته وتحقيق فوائض ملائمة ومشجعة على الاستثمار، ذلك على الرغم من اتباع أسلوب متحفظ في التقديرات حتى يمكن اختبار قدرة المشروع على الصمود في ظل مختلف ظروف التشغيل.

بالإضافة إلى ذلك، تم إخضاع جميع المؤشرات المالية لتحليلات الحساسية وثبت من خلال هذه التحليلات قدرة المشروع على تحمل أي ظروف غير مواتية سواء في ظل ارتفاع التكاليف أو انخفاض الإيرادات، وتحقيق نتائج مناسبة في ظل هذه الظروف.

ويلزم التنويه إلى أن تحقق النتائج المالية للدراسة يرتبط بصورة وثيقة بكفاءة الهيكل التمويلي للمشروع، وقدرة جهاز التسويق والإدارة العامة للمشروع على وضع وتنفيذ السياسة التسويقية والتشغيلية التي تضمن للمشروع تحقيق أهدافه بأعلى عائد وأقل تكلفة، وهو ما يؤثر بصورة مباشرة على النتائج المالية للمشروع وقدرته على تحقيق أرباح ملائمة.

والله الموفق