

مشروع إقامة مجمع شقق مفروشة بجزيرة فرسان أولاً: وصف (المشروع)

تبرز فكرة المشروع في استثمار أحد قطع الأراضي المملوكة لأحد الأفراد في جزيرة فرسان لإنشاء مبنى شقق مفروشة فاخرة تحتوي على (١٠٠) وحدة حسب أفضل المواصفات، حيث سيقوم المستثمر بإنشاء وإدارة المشروع.

ثانياً: مبررات إقامة المشروع

نظراً لطبيعة الجزيرة التي تمتلك مقومات سياحية فريدة، ولقلة عدد الشقق المفروشة فيها، إضافة إلى تمتعها بخدمات البنية التحتية والمرافق المساندة، فإن ذلك يشجع على إقامة مثل هذا المشروع. لذلك فإن مشروع الشقق المفروشة يعمل على:

- ١- توفير أماكن للإيواء للزوار والمقيمين بجزيرة فرسان.
- ٢- توفير أماكن للترفيه للزوار والمقيمين.
- ٢- توفير فرص عمل جديدة في حدود ٣٨ فرصة متنوعة.

ثالثاً: مكونات المشروع

يتكون المشروع من:

طابق أرضي وثلاثة أدوار متكررة وإدارة ويحتوي:

- الطابق الأرضي سيتم تخصيصه للخدمات الأساسية مثل:
 - صالات استقبال وانتظار عند مداخل الفندق.
 - ميني ماركت.
 - مكاتب إدارية.
- الطوابق المتكررة (٣) طوابق: يحتوي الدورين الأول والثاني كل منهما على ٣٤ وحدة، أما الدور الثالث فيحتوي على ٣٢ وحدة.
- كما سيخصص جزء من الموقع مواقف للسيارات وبقية الخدمات المساندة للمشروع من غرف مولدات وخزانات أرضية وسكن للعاملين.

رابعاً: مساحة الأرض المطلوبة

يقام المشروع على أرض مستأجرة ومملوكة لأحد الأفراد، وعلى مساحة تقدر بخمسة آلاف (٥,٠٠٠) متر مربع، حيث تبلغ المساحة المستغلة منها ٥٠%، يقام عليها مباني تبلغ مسطحات بنائها حوالي

(٨٠,٠٠٠) متر مربع، وقدر الإيجار السنوي بثمانية وتسعين ألف (٩٨,٠٠٠) ريال وذلك بعقد إيجار لمدة (١٥) سنة.

خامساً: التكاليف الاستثمارية للمشروع

يقدر إجمالي رأس المال الثابت للمشروع بمبلغ ١٥,٩٩٠,٠٠٠ ريال موزعة على النحو التالي:

م	البيان	القيمة بالآلاف	النسبة (%)
١	مباني وإنشاءات وتجهيزات	١٢٤٦٠	٧٧,٩٢
٢	ألات ومعدات	٢٩٥	١,٨٤
٣	أثاث وتجهيزات	٢٥٥٠	١٥,٩٥
٤	وسائل نقل وانتقال	٢٠٠	١,٢٥
٥	احتياطي	٣٨٨	٢,٤٣
٦	مصرفات ما قبل التشغيل	٩٧	٠,٦١
	إجمالي رأس المال الثابت	١٥٩٩٠	١٠٠

سادساً: تكاليف التشغيل السنوية

تقدر التكاليف التشغيل السنوية للمشروع بمبلغ ٢,٤٤٧,٠٠٠ ريال موزعة على النحو التالي:

م	البيان	القيمة بالآلاف	النسبة (%)
١	الإيجار	٩٨	٤,٠٠
٢	التأمين	٣٢٥	١٣,٢٨
٣	المواد الخام	١٥٠	٦,١٣
٤	الرواتب والأجور	٩٧٩	٤٠,٠١
٥	الكهرباء والمياه والمحروقات	١٥٠	٦,١٣
٦	مصرفات التسويق	١٨٠	٧,٣٦
٧	المصرفات الإدارية والعمومية	٢٣٣	٩,٥٢
٨	مصرفات الصيانة	٣٣٢	١٣,٥٧
	الإجمالي	٢,٤٤٧	١٠٠

سابعاً: إجمالي رأس المال اللازم للمشروع

يبلغ إجمالي رأس المال اللازم للمشروع نحو ١٦,٧٨٩,٠٠٠ ريالاً موزع على النحو التالي:

م	البيان	القيمة	النسبة (%)
١	رأس المال الثابت	١٥,٩٩٠	٩٥,٢٤
٢	رأس المال العامل	٧٩٩	٤,٧٦
	الإجمالي	١٦,٧٨٩	١٠٠

ثامناً: الإيرادات المتوقعة للمشروع

تبلغ الإيرادات المتوقعة السنوية للمشروع في حالة العمل بالطاقة القصوى نحو ٨,٢٥٠,٠٠٠ ريال

وعلى النحو التالي:

م	البيان	القيمة بالألف	النسبة (%)
١	إيرادات الوحدات (١٠٠ وحدة × ٢٠٠ ريال × ٣٦٥ يوم عمل)	٧,٣٠٠	٨٨,٤٨
٢	إيرادات المغسلة	٣٥٠	٤,٢٤
٣	إيرادات أخرى (المطعم والمقهى)	٦٠٠	٧,٢٧
	الإجمالي	٨,٢٥٠	١٠٠

تاسعاً: الآثار الإيجابية المتوقعة للمشروع

- ١- يساعد المشروع على جذب مزيد من السياح للمنطقة، كما يساعد على وجود مناطق إيواء للمقيمين والزوار في منطقة جازان.
- ٢- يساعد المشروع على تشغيل الشباب في منطقة جازان، حيث أنه يستوعب ٣٨ موظفاً وعاملاً من التخصصات المختلفة.
- ٣- يعد المشروع إضافة لمكونات الناتج المحلي للمنطقة حيث أنه يعتبر من المشروعات السياحية الإيوائية بالجزيرة، ويساهم في زيادة السياحة الداخلية والخارجية للمنطقة.

عاشراً: المؤشرات المالية للمشروع

١- متوسط صافي الأرباح (ANP)	٣,٢٥٠,٠٠٠ ريالاً
٢- معدل العائد على الاستثمار (ROI)	١٩,٣٥ %
٣- فترة استرداد رأس المال (PBP)	٥ سنة و ٥ شهور
٤- صافي القيمة الحالية (NPV)	٥,٩٤٠,٠٠٠ ريالاً
٥- القيمة المضافة (Value Added)	٧,٣٣٤,٠٠٠ ريالاً
٦- معدل العائد الداخلي (IRR)	١٧,٣٩ %

تعريف المصطلحات المالية المستخدمة في الدليل

الآلات والمعدات:

تشمل جميع الآلات والمعدات للمصنع، بالإضافة إلى تكاليف الشحن والتركيب المتعلقة بهذه الآلات. كما تشمل أثاث المكاتب ووسائل النقل.

الإنشاءات والمباني:

تشمل المباني وتهيئة المساحة الخارجية المتاحة لمواقف السيارات والخدمات، ولا تشمل تكلفة الأرض نفسها.

السيارات:

تشمل جميع السيارات المستخدمة لخدمة المشروع سواء سيارات ركوب أو نقل وخدمات.

مصاريف ما قبل التشغيل:

تشمل مصاريف حقوق الملكية، توظيف وتدريب العمالة، اختبار وتشغيل المصنع، تكاليف الإنتاج التجريبي، مصاريف إعداد الدراسات،... الخ.

رأس المال العامل:

هو عبارة عن الأصول الجارية ناقصا الالتزامات الجارية. (ويعرف برأس المال اللازم للتشغيل لفترة دورة رأس المال ومتعارف عليها ب ٣ شهور في المتوسط).

استبدال الأصول الثابتة (الإهلاكات):

يتم استبدال الأثاث ووسائل النقل كل خمسة أعوام من فترة تشغيل المشروع. ويتم استبدال المعدات الرئيسية حسب تعليمات مورد التقنية.

متوسط صافي الأرباح (ANP):

هو مجموع صافي الأرباح لمدة ١٠ سنوات مقسمة على عدد السنوات للوصول إلى متوسط الأرباح السنوية خلال عمر المشروع الافتراضي.

معدل العائد الداخلي (IRR):

يعطي معدل العائد الداخلي للمشروع مؤشرا لربحية المشروع بعد الأخذ في الاعتبار القيمة الحالية للتدفقات النقدية الواردة وتلك الصادرة على مدى العمر الافتراضي للمشروع. وهو معدل الخصم الذي تتعادل عنده القيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية الصادرة مع القيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية الواردة.

معدل العائد الداخلي لرأس المال (IRR on Equity):

يعطي معدل العائد الداخلي لرأس المال مؤشرا لربحية المشروع من وجهة نظر المساهمين بالمشروع (أصحاب رأس المال).

العائد على الاستثمار (ROI):

هو عبارة عن صافي التدفقات النقدية لعام محدد كنسبة مئوية من إجمالي الاستثمار، ويختلف من عام لآخر لأنه لا يأخذ في الاعتبار توقيت التدفقات النقدية.

صافي القيمة الحالية (NPV):

هو الفرق بين القيمة الحالية للتدفقات النقدية الواردة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية الصادرة خلال العمر الافتراضي للمشروع. وتحسب على أساس معدل خصم يعكس سعر الفائدة على القروض طويلة الأجل المعمول به في المنطقة.

القيمة المضافة (Value Added):

هي القيمة التي يضيفها المشروع لمكونات الاقتصاد الوطني.

فترة الاسترداد (Pay-Back Period):

هي الفترة (ويعبر عنها بعدد السنوات) اللازمة لاستعادة التكاليف الاستثمارية للمشروع من صافي تدفقاته النقدية. وتحسب هذه الفترة من بداية التشغيل للمشروع.