

مشاريع واعدة





قَطَاعُ السِّيَاحَةِ

رقم المشروع:	PIC-2010-IO-064
اسم المشروع:	بيت لحم سيتي تور
الشركة الراعية:	بيت لحم سيتي تور
للاتصال:	السيدة ليلى م. عصفورة ليلى للسياحة والسفر بناية الشرق الأوسط، شارع المدير ص. ب. 516، بيت لحم، فلسطين هاتف: +970-2-2777997 فاكس: +970-2-2777996 البريد الإلكتروني: laila@lailatours.com الموقع الإلكتروني: http://www.lailatours.com
التكلفة الإجمالية للمشروع	1,500,000 دولار أمريكي (750 ألف دولار إضافية بعد سنتين من التشغيل)
استثمار المالكين الحاليين	375,000 دولار أمريكي
الاستثمار المطلوب	1,125,000 دولار أمريكي - استثمار أسهم

وصف المشروع

بيت لحم سيتي تور هي فكرة حديثة، تهدف إلى إعطاء السائح نظرة عامة، أكثر قرباً وواقعية، عن المدينة المقدسة والمناطق المحيطة بها من خلال توفير حافلات خاصة على متنها مرشدون سياحيون يقومون بجولات في أنحاء منطقة بيت لحم. ويكون هناك محطات توقف عند المواقع الأكثر جاذبية وأهمية، بحيث تسمح للسائح الفرصة لتجربة التواصل والتفاعل مع السكان المحليين، ومشاهدة مصانع الحرف اليدوية، هذا إلى جانب نظرة فاحصة للمواقع التاريخية والدينية.

مسلك الحافلة: يجب على حافلات السياح القاصدة بيت لحم الوصول إلى موقف السيارات بغرض تنزيل / تحميل الركاب. وهناك يوجد دليل سياحي مرخص من وزارة السياحة والآثار يرشد السياح، ويستكشف الشوارع، والمواقع الدينية والجاذبة في بيت لحم. وبعد ذلك، تستمر الجولة إلى بيت ساحور لزيارة حقول الرعاة ثم إلى بيت جالا لزيارة دير كريمزان والتمتع برؤية بانورامية شاملة للمنطقة. ومن ثم تستمر الجولة إلى قرية الخضر لزيارة دير القديس جورج وبرك سليمان، ومن ثم العودة إلى الحافلة.

تسعى بيت لحم سيتي تور للحصول على شراكة مع شريك استراتيجي / ممول من شأنه أن يساعد في تنفيذ المشروع، بدءاً من بناء المباني، وشراء المعدات والأثاث والحافلات (الأرائك: حافلات مفتوحة من الجانب العلوي). وقد شرعت بيت لحم سيتي تور في التفاوض لشراء الأرض اللازمة للاستثمار، وحصلت على التراخيص والتصاريح اللازمة. يحتاج المشروع للتمويل اللازم من أجل التنفيذ.

الجدول الزمني لتطوير المشروع

تطوير وتحسين الأرض	حزيران 2010
تاريخ بدء البناء والتشييد	أيلول 2010
تاريخ إنهاء البناء والتشييد	آب 2011
شراء الأثاث والمعدات	أيلول 2011
تاريخ بدء العمليات	تشرين الأول 2011
تاريخ الافتتاح	24 كانون الأول 2011

تعريف المالكين الحاليين

بيت لحم سيتي تور هي شركة فلسطينية خاصة مسجلة، بدأت عملياتها في قطاع السياحة الفلسطيني منذ عام 2007/2008. وتعد الشركة جزءاً لا يتجزأ من المجتمع، وتوفر الخدمات الأساسية للسياح الذين يزورون بيت لحم.

وتساعد بيت لحم سيتي تور الزوار على تحقيق مزيد من الفهم للقيم الحقيقية والأصيلة لبيت لحم، إذ يستمتع السياح بزيارة فلسطين والأماكن المقدسة؛ وعلاوة على ذلك يعرفون المزيد عن الثقافة الفلسطينية، ونمط الحياة، والعديد من المزايا بما في ذلك جانب الماضي والحاضر على حد سواء، إلى جانب الأوساط الاجتماعية وعنصر التاريخ.

أبرز ملامح القطاع

تمتلك فلسطين ميزات عديدة وفريدة من نوعها لجذب السياح فهي بداية البلد الذي يضم مدينة بيت لحم، مهد السيد المسيح، وأريحا أقدم مدينة سكنها بشر في العالم، والقدس موطن الديانات التوحيدية الثلاث. إضافة إلى ذلك يستمتع الزوار دائماً بتنوع الأنشطة التي يمكنهم القيام بها في فلسطين من كرم شعبي المضياف والتراث الثقافي الغني إلى المناظر الطبيعية الجميلة والطبخ الفلسطيني المتميز، ولدى فلسطين الكثير لتقدمه بالإضافة إلى العديد من الأماكن المقدسة من كنائس ومساجد.

وعلى الرغم من الأحداث والاضطرابات السياسية التي بدأت في أيلول 2000، فإن السياحة في فلسطين تظهر اليوم دلائل واضحة على الانتعاش. ووفقاً لآخر الأرقام الصادرة عن وزارة السياحة والآثار للربع الأول من لعام 2008 وصل عدد الليالي التي قضاها سواح في فنادق فلسطينية 88,038 مقارنة بـ 36,479 في الربع الأول من عام 2007 أي بزيادة تصل إلى 141.3%. ويرى الخبراء في وزارة السياحة والآثار الفلسطينية أن عدد الزوار والسياح سيصل لمليون هذا العام—وهو رقم قياسي جديد لفلسطين.

يستثمر كل من القطاعين الحكومي والخاص الملايين في تطوير واستعادة وتحسين المرافق التي تلبي احتياجات صناعة السياحة. ويتم فتح فنادق ومطاعم جديدة في جميع أنحاء الضفة الغربية، بينما تتنوع الأنشطة السياحية بشكل شامل في فلسطين. بالإضافة إلى ذلك تنفذ وزارة السياحة والآثار العديد من مشاريع الترميم والتجميل في الضفة الغربية والقدس الشرقية.

تشكل الفنادق العمود الفقري لقطاع السياحة الفلسطينية من حيث الدخل والاستثمار وفرص العمل. كما هو الحال مع جميع القطاعات السياحية الفرعية في فلسطين، عانت صناعة الضيافة كنتيجة مباشرة للظروف السياسية التي كانت تعمل في ظلها منذ عام 1967. ومنذ عام 1967 حتى عام 1994، بقي عدد الفنادق الفلسطينية ثابتاً تقريباً. ولم تمنح السلطات الإسرائيلية للمستثمرين في فلسطين أي تصاريح لبناء فنادق، أو تحويل المباني الموجودة إلى الفنادق. ومع ذلك عندما تولت السلطة الفلسطينية السيطرة على المدن الكبرى، مرت بفترة نمو كبير في مجال الاستثمارات السياحية. ومن عام 1994 حتى عام 2000، تجاوزت استثمارات القطاع الخاص في مجال السياحة وحدها 700 مليون دولار.

تحليل البيئة الرباعي

التحليل الداخلي	
نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> الموقع الرئيس لبيت لحم الأولى من نوعها في المناطق الفلسطينية وجود تجربة طويلة في القطاع السياحي 	<ul style="list-style-type: none"> عدم وجود موارد مالية إضافية من المالك الحالي
التحليل الخارجي	
الفرص	المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> الإمكانات الكبيرة للسياحة بيت لحم عدد السياح المسيحيين من جميع أنحاء العالم آخذة في الارتفاع الزيادة الكبيرة في قيمة العقارات في بيت لحم 	<ul style="list-style-type: none"> عدم الاستقرار السياسي

التوقعات المالية بالدولار الأمريكي لكامل المشروع

المؤشرات	2010	2011	2012	2013	2014	2015
حسابات قائمة الدخل						
الإيرادات	-	607,725	689,850	1,629,771	1,787,315	1,996,469
المصروفات	-	374,132	387,621	489,233	505,287	524,144
إجمالي الأرباح	-	233,593	302,229	1,140,538	1,282,028	1,472,325
الاستهلاك	-	47,722	56,567	180,530	199,869	226,423
صافي الدخل	-	185,871	245,662	960,008	1,082,159	1,245,902
حسابات التدفق النقدي						
التدفقات النقدية التشغيلية	-	331,862	349,734	1,136,982	1,256,916	1,418,317
التدفقات النقدية الاستثمارية	1,540,212	(32,770)	(50,416)	(50,416)	(50,416)	(50,416)
التدفقات النقدية التمويلية	(1,500,000)	0	0	(750,000)	0	0
حسابات الميزانية العمومية						
إجمالي الأصول	1,540,212	1,741,035	1,960,048	3,006,818	4,069,018	5,299,957
إجمالي الالتزامات	275,000	289,952	263,303	350,064	330,104	315,142
إجمالي حقوق الملكية	1,265,212	1,451,083	1,696,746	2,656,754	3,738,913	4,984,815
مؤشرات الربحية						
العائد على الأصول	-	%10.68	%12.53	%31.93	%26.60	%23.51
العائد على حقوق الملكية	-	%12.81	%14.48	%36.13	%28.94	%24.99

رقم المشروع:	PIC-2010-IO-065
اسم المشروع:	حمامات سباحة أولمبية
الشركة الراعية:	شركة ياركون للتجارة والمقاولات
عناوين الاتصال:	السيد حسام الدين جار الله الخزندار شارع عمر المختار مدينة غزة، قطاع غزة، فلسطين حسام الدين جار الله الخزندار محمول: +970-59-9408248 البريد الإلكتروني: hosamjnk@yahoo.com
التكلفة الإجمالية للمشروع:	2,148,000 دولار أمريكي
الاستثمار من قبل المالكين الحاليين:	2,000,000 دولار أمريكي
الاستثمار المطلوب:	148,000 دولار أمريكي

وصف المشروع

تسعى شركة ياركون للتجارة والمقاولات لإيجاد أحد المستثمرين للمشاركة في هذه الفرصة لبناء وتشغيل مرافق ترفيهية تتضمن حمامات السباحة الأولمبية، وهذا ستشمل مرافق المشروع ثلاثة حمامات سباحة ومساحات خضراء وأماكن لوقوف السيارات وشاليه.

ويهدف المشروع إلى تحسين نوعية حياة السكان في غزة، سيستهدف المشروع الجيل الناشئ في قطاع غزة بتوفير التدريب لهم، تنظيم المسابقات والألعاب، وخاصة في فصل الصيف.

المجمع سيقام على مساحة 8 دونم من الأرض، في وسط قطاع غزة وسيكون المركز الأول في فلسطين الذي يشمل حمامات سباحة بالحجم الأولمبي. وستحافظ المرافق على أعلى معايير السلامة والنظافة والخدمات.

تعريف عن المالكين الحاليين

يملك السيد حسام الخزندار الأراضي التي تم تحديدها للمشروع في إطار شراكة مع والده وإخوته الأربعة. وعائلة الخزندار معروفة في قطاع غزة بروح المبادرة وأثبتت نجاحها في إقامة استثمارات جديدة في مختلف القطاعات بما في ذلك التجارة والضيافة والخدمات.

ابرز ملامح القطاع

تمتلك فلسطين ميزات عديدة وفريدة من نوعها لجذب السياح فهي بداية البلد الذي يضم مدينة بيت لحم ، مهد السيد المسيح ، وأريحا أقدم مدينة سكنها بشر في العالم ، والقدس موطن الديانات التوحيدية الثلاث . إضافة إلى ذلك يستمتع الزوار دائما بتنوع الأنشطة التي يمكنهم القيام بها في فلسطين من كرم شعبها المضياف والتراث الثقافي الغني إلى المناظر الطبيعية الجميلة والطبخ الفلسطيني المتميز ، ولدى فلسطين الكثير لتقدمه بالإضافة إلى العديد من الأماكن المقدسة من كنائس ومساجد .

وعلى الرغم من الأحداث والاضطرابات السياسية التي بدأت في ايلول 2000 ، فإن السياحة في فلسطين تظهر اليوم دلائل واضحة على الانتعاش . ووفقا لآخر الأرقام الصادرة عن وزارة السياحة والآثار للربع الأول من لعام 2008 وصل عدد الليالي التي قضاها سواح في فنادق فلسطينية 88,038 مقارنة ب 36,479 في الربع الأول من عام 2007 أي بزيادة تصل إلى 141.3% . ويرى الخبراء في وزارة السياحة والآثار الفلسطينية أن عدد الزوار والسياح سيصل لمليون هذا العام—وهو رقم قياسي جديد لفلسطين .

يستثمر كل من القطاعين الحكومي والخاص الملايين في تطوير واستعادة وتحسين المرافق التي تلبي احتياجات صناعة السياحة . ويتم فتح فنادق ومطاعم جديدة في جميع أنحاء الضفة الغربية ، بينما تتنوع الأنشطة السياحية بشكل شامل في فلسطين . بالإضافة إلى ذلك تنفذ وزارة السياحة والآثار العديد من مشاريع الترميم والتجميل في الضفة الغربية والقدس الشرقية .

تشكل الفنادق العمود الفقري لقطاع السياحة الفلسطينية من حيث الدخل والاستثمار وفرص العمل . كما هو الحال مع جميع القطاعات السياحية الفرعية في فلسطين ، عانت صناعة الضيافة كنتيجة مباشرة للظروف السياسية التي كانت تعمل في ظلها منذ عام 1967 . ومنذ عام 1967 حتى عام 1994 ، بقي عدد الفنادق الفلسطينية ثابتا تقريبا . ولم تمنح السلطات الإسرائيلية للمستثمرين في فلسطين أي تصاريح لبناء فنادق ، أو تحويل المباني الموجودة إلى الفنادق . ومع ذلك عندما تولت السلطة الفلسطينية السيطرة على المدن الكبرى ، مرت بفترة نمو كبير في مجال الاستثمارات السياحية . ومن عام 1994 حتى عام 2000 ، تجاوزت استثمارات القطاع الخاص في مجال السياحة وحدها 700 مليون دولار .

تحليل البيئة الرباعي

التحليل الداخلي	
نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> أول بركة سباحة بالحجم الأولمبي في الضفة الغربية أو قطاع غزة أحوال الطقس المعتدل على مدار العام في غزة 	<ul style="list-style-type: none"> مواد البناء اللازمة غير متوفرة بعد

التحليل الخارجي	
الفرص	التحديات
<ul style="list-style-type: none"> بالتأكيد سيؤدي إلى جذب مجموعات من الزوار من الضفة الغربية 	<ul style="list-style-type: none"> عدم الاستقرار السياسي

التوقعات المالية بالدولار الأمريكي

المؤشرات	2010	2011	2012	2013	2014
حسابات قائمة الدخل					
الإيرادات	6,667	80,000	100,000	107,500	115,563
اجمالي الأرباح	5,867	77,600	97,600	104,980	112,917
صافي الدخل	(5,565)	43,306	63,306	69,806	76,288
حسابات التدفقات النقدية					
التدفقات النقدية التشغيلية	(3,535)	49,396	69,396	75,896	82,378
التدفقات النقدية الاستثمارية	(2,117,000)	0	0	0	0
التدفقات النقدية التمويلية	2,148,000	(15,827)	(17,451)	(19,072)	(20,824)
حسابات الميزانية العمومية					
اجمالي الأصول	2,142,435	2,185,741	2,233,221	2,285,575	2,342,791
اجمالي الالتزامات					
حقوق الملكية	2,142,435	2,185,741	2,233,221	2,285,575	2,342,791
حسابات مؤشرات الربحية					
العائد على الأصول	(%0.26)	%1.98	%2.83	%3.05	%3.26
العائد على حقوق الملكية	(%0.26)	%1.98	%2.83	%3.05	%3.26

PIC-2010-IO-067	رقم المشروع :
تطوير وتوسيع فندق الياسمين والمجمع التاريخي	اسم المشروع :
شركة ياسمين للاستثمار	الشركة الراعية :
السيد ناصر عبد الهادي رقم الهاتف: +970-9-2333555 رقم الفاكس: +970-9-2333666 البريد الإلكتروني: info@alyasmeen.com الموقع الإلكتروني: www.alyasmeen.com	للاتصال :
1,250,000 دولار امريكي	التكلفة الإجمالية للمشروع :
750,000 دولار امريكي	استثمار المالكين الحاليين :
500,000 دولار امريكي	الاستثمار المطلوب :

وصف المشروع

تكمُن الفرصة في أخذ حصة أسهم في أحد الفنادق التاريخية في نابلس وهو فندق الياسمين . ويقع الفندق السياحي الحالي في مبنى عمره 600 عاماً يقع في قلب المدينة القديمة في نابلس . ويتألف الفندق من 26 غرفة وجناح واحد ومطعمين ، قاعات اجتماع ومركز تجاري مع 36 مخزن . فتح الفندق لأول مرة في عام 1998 وجذب الزوار والضيوف وكان متوسط شغله 75% . وعلى الرغم من ذلك ، وفي أعقاب اندلاع الانتفاضة في عام 2000 ، انخفض مستوى الأشغال إلى حوالي 10% . وفي عام 2008 ، تجاوز معدل متوسط الأشغال 30% ، ومعدل الأشغال الحالي يكفي تقريباً المعدل قبل عام 2000 . ويبحث أصحاب الشركة عن شركاء للاستثمار في ترميم الفندق القائم ومضاعفة القدرة الاستيعابية إلى 50 غرفة والعمل على ترقية المرفق بكامله إلى فندق 4 نجوم .

الجدول الزمني لتطوير المشروع

تم	تطوير البنية التحتية
تشرين الاول 2010	تاريخ البدء في البناء والتشييد
تشرين الاول 2011	تاريخ إنجاز البناء والتشييد
تشرين الثاني 2011	شراء الأثاث والمعدات
كانون الاول 2011	تاريخ بدء العمليات

تعريف بالمالكين الحاليين

أنشئت شركة الياسمين للاستثمار في عام 1997 بهدف تطوير قطاع الضيافة في فلسطين. ويتألف المشروع الأول للشركة من التوصل إلى اتفاق استثمار مع الملاك المحليين لترميم بناء عمره 600 سنة وتحويله إلى فندق.

قامت الشركة بعد ذلك بافتتاح الفرع الثاني من المطعم الشهير «زيت وزعتر» في القدس؛ ومع فتح وتشغيل الفرع الثالث في رام الله في عام 2005.

تمتلك شركة الياسمين للاستثمار حصص في شركات فلسطينية مثل: شركة الصناعات البلاستيكية الفلسطينية والشركة العربية العقارية، وشركة التأمين العربية.

وكان رئيس الشركة المسؤولة عن بناء أول فندقين في نابلس، وهما فندق القصر والذي يستهدف المسافرين من رجال الأعمال، وفندق الياسمين، الذي يستهدف السياح المحليين والدوليين.

أبرز ملامح القطاع

تمتلك فلسطين ميزات عديدة وفريدة من نوعها لجذب السياح فهي بداية البلد الذي يضم مدينة بيت لحم، مهد السيد المسيح، وأريحا أقدم مدينة سكنها بشر في العالم، والقدس موطن الديانات التوحيدية الثلاث. إضافة إلى ذلك يستمتع الزوار دائما بتنوع الأنشطة التي يمكنهم القيام بها في فلسطين من شعبها المضياف والتراث الثقافي الغني والمناظر الطبيعية الجميلة والطبخ المتنوع، ولدى فلسطين الكثير لتقدمه بالإضافة إلى العديد من الأماكن المقدسة من كنائس ومساجد.

وعلى الرغم من أحدث الاضطرابات السياسية التي بدأت في أيلول 2000، فإن السياحة في فلسطين تظهر اليوم دلائل واضحة على الانتعاش. ووفقا لآخر الأرقام الصادرة عن وزارة السياحة والآثار للربع الأول من عام 2008 وصل عدد الليالي التي قضاها سواح في فنادق فلسطينية 88,038 مقارنة بـ 36,479 في الربع الأول من عام 2007 أي بزيادة تصل إلى 141.3%. ويرى الخبراء في وزارة السياحة والآثار وهذه الصناعة أن عدد الزوار والسياح إلى فلسطين لهذا العام سيصل لمليون هذا العام—وهو رقم قياسي جديد لفلسطين.

يستثمر كل من القطاعين الحكومي والخاص الملايين في تطوير، واستعادة وتحسين المرافق التي تلبى احتياجات صناعة السياحة. ويتم فتح فنادق ومطاعم جديدة في جميع أنحاء الضفة الغربية، بينما تتنوع الأنشطة السياحية بشكل شامل في فلسطين. بالإضافة إلى ذلك تنفذ وزارة السياحة والآثار العديد من مشاريع الترميم والتجميل في الضفة الغربية والقدس الشرقية.

تشكل الفنادق العمود الفقري لقطاع السياحة الفلسطينية من حيث الدخل، الاستثمار وفرص العمل. كما هو الحال مع جميع القطاعات السياحية الفرعية في فلسطين، عانت صناعة الضيافة كنتيجة مباشرة للظروف السياسية التي كانت تعمل تحتها منذ عام 1967. ومنذ عام 1967 حتى عام 1994، بقي عدد الفنادق الفلسطينية ثابتا تقريبا. ولم تمنح السلطات الإسرائيلية للمستثمرين في فلسطين أي تصاريح لبناء فنادق، أو تحويل المباني الموجودة إلى الفنادق. ومع ذلك عندما تولت السلطة الفلسطينية السيطرة على المدن الكبرى، مرت بفترة نمو كبير في مجال الاستثمارات السياحية. ومن عام 1994 حتى عام 2000، تجاوزت استثمارات القطاع الخاص في مجال السياحة وحدها 700 مليون دولار.

تحليل البيئة الرباعي

التحليل الداخلي	
نقاط الضعف	نقاط القوة
<ul style="list-style-type: none"> تضرر الوضع المالي بشدة بعد 8 سنوات من الاضطرابات السياسية يحتاج إلى تجديد 	<ul style="list-style-type: none"> موقع مركزي في قلب مدينة نابلس القديمة معدل أشغال عالية مستمر (يصل إلى حوالي 75%) إدارة ذات خبرة تنوع الخدمات التي يقدمها الفندق

التحليل الخارجي	
المخاطر	الفرص
<ul style="list-style-type: none"> التدهور السياسي والوضع الأمني 	<ul style="list-style-type: none"> زيادة الطلب على الفندق ومرافق الاجتماعات فيه خاصة في شمال الضفة الغربية زيادة عدد السياح الوافدين السياحة المحلية آخذة في التحسن والزيادة المنافسة محدودة

التوقعات المالية بالدولار الأمريكي

2015	2014	2013	2012	2011	المؤشرات
حسابات قائمة الدخل					
810,000	630,000	504,000	351,000	0	الإيرادات
420,083	344,613	291,245	227,155	0	المصروفات
389,917	285,387	212,755	123,845	0	إجمالي الأرباح
63,750	63,750	63,750	63,750	0	الاستهلاك
326,167	221,637	149,005	60,095	0	الدخل الصافي
حسابات التدفقات النقدية					
398,917	285,387	212,755	123,845	0	التدفقات النقدية التشغيلية
0	0	0	0	(1,250,000)	التدفقات النقدية الاستثمارية
(300,000)	(200,000)	(150,000)	(60,000)	1,250,000	التدفقات النقدية التمويلية
حسابات الميزانية العمومية					
1,296,904	1,270,737	1,249,100	1,250,095	1,250,000	إجمالي الأصول
0	0	0	0	0	إجمالي الالتزامات
1,296,904	1,270,737	1,249,100	1,250,095	1,250,000	إجمالي حقوق الملكية
حسابات مؤشرات الربحية					
%25.15	%17.44	%11.93	%4.81	0	العائد على الأصول
%25.15	%17.44	%11.93	%4.81	0	العائد على حقوق الملكية

PIC-2010-IO-068	رقم المشروع :
مجمع قصر هشام للتجارة والسياحة	اسم المشروع :
السيد مازن سنقرط	الفرد أو الشركة الراعية :
السيد مازن سنقرط هاتف: +970-2-2955701 فاكس: +970-2-2955702 محمول: +970-59-9279006 البريد الإلكتروني: ceo@sinokrot.com الموقع الإلكتروني: www.sinokrot.com	للاتصال :
555,500 دولار أمريكي (شامل العمل الحالي)	التكلفة الإجمالية للمشروع :
221,500 دولار أمريكي (شامل العمل الحالي)	إجمالي الاستثمارات الحالية
334,000 دولار أمريكي	الاستثمار المطلوب :

وصف المشروع

فندق قصر هشام هو مبنى قائم يقع في قلب مدينة أريحا على أرض مساحتها 2.5 دونم، ويملك صاحب الفندق قطعة أرض أخرى بجانب الفندق بمساحة 2.5 دونم أيضاً.

يتوي المالك إنشاء مبنى من 6 طوابق بمساحة إجمالية قدرها 15,000 م² كما يلي :

- طابقين للمحلات التجارية، 250 محلاً مساحة كل منها 20 م².
- طابقين للمكاتب، 100 مكتب مساحة كل منها تتراوح بين 40-50 م².
- طابقين لفندق من 2-3 نجوم، بـ 150 غرفة فندقية.

إن المشروع المقترح يستجيب للطلب المتزايد على المساحات المكتبية التجارية الحديثة في مدينة أريحا، وعلى الطلب المتزايد أيضاً لغرف فندقية متوسطة المستوى. ويتزامن التخطيط لهذا المشروع مع اقتراب احتفالات 10,000 عام على مدينة أريحا. كما يتوي المالك خلال هذا المشروع العمل على المحافظة على المباني القديمة في مدينة أريحا.

يستهدف المشروع الزوار المحليين إلى مدينة أريحا، بالإضافة إلى السياح الأجانب وبائعي ومزودي الخدمات الطبية والمتخصصة المعنيين بإنشاء أعمالهم الخاصة في أريحا، التي يستهدف بعضها الزوار والسياح إلى مدينة أريحا، وبعضها الآخر يستهدف المقيمين في أريحا والسكان المحليين.

يقترح المشروع تأجير أول طابقين كمحلات تجارية مقابل رسوم تأجير بالإضافة إلى خلو يدفع لمرة واحدة. أما الطابقين الثالث والرابع فسيتم تأجيرهما إلى مزودي ومختصي الخدمات الطبية مقابل رسوم تأجير فقط، في حين أن الطابقين الأخيرين سيتم تشغيلهما من قبل المالك مباشرة كفندق 2-3 نجوم.

الجدول الزمني لتطوير المشروع

حزيران 2010	البنية التحتية
تموز 2010	البناء والإنشاءات
أيار 2012	الانتهاء من البناء والإنشاءات
حزيران 2012	شراء المعدات والأثاث
تموز 2012	تاريخ البدء

تعريف المالك الحالي

عين السيد مازن سنقرط وزيراً للاقتصاد الوطني حتى عام 2006، وبهذه الصفة كان رئيساً لجمعية المقاييس الفلسطينية، ورئيساً لهيئة تشجيع الاستثمار ورئيساً لهيئة المناطق الصناعية الفلسطينية والمناطق الحرة للسلطة الوطنية الفلسطينية.

السيد مازن سنقرط هو رئيس مجموعة شركات سنقرط العالمية، أكبر مجموعة أعمال تمتلكها عائلة في فلسطين، وقد تأسست في العام 1982 في رام الله مع بنية تحتية من 35,000 م² من المباني، و 800 موظف مدعومين بأنظمة إدارة وتسويق حديثة، وشبكة بيع بالتجزئة تغطي أكثر من 30 سوقاً خارجية بالإضافة إلى الأسواق المحلية.

تعمل مجموعة شركات سنقرط العالمية في مجالات التصنيع والتجارة والسياحة والزراعة وقطاعات الخدمات. والشركات التي تعمل تحت مظلة المجموعة هي شركة سنقرط للأغذية، شركة سنقرط للمنتجات الحيوانية والزراعية، شركة زادنا للصناعات الزراعية، مركز سلطان للسياحة والتلفريك، شركة حديقة فلسطين ومشروع الأعشاب الطازجة، الأسواق الوطنية الكبرى، شركة سلطان للمياه المعدنية، الشركة الفلسطينية للتوريدات الصناعية وشركة أجيال التجارية.

أبرز ملامح القطاع

إن ميزات وجود مدينة بيت لحم في فلسطين، مدينة ميلاد سيدنا المسيح، ووجود مدينة أريحا أقدم مدينة عامرة بالسكان حتى الآن في العالم، ومدينة القدس أرض الديانات السماوية الثلاثة، توفر جميعاً فرصاً لسياحة فريدة من نوعها. كما أن الزوار القادمين إلى فلسطين سيدهشون من التنوع الموجود فيها، من الناس المضيفين إلى الموروث الثقافي الغني إلى جمال الطبيعة إلى المطبخ المتنوع. فلسطين لديها الكثير مما تقدمه بالإضافة إلى كثرة مزاراتها وكنائسها ومساجدها.

على الرغم من الاضطراب السياسي الذي عاد ليبدأ في أيلول 2000، إلا أن السياحة في فلسطين تظهر اليوم علامات للشفاء. فبحسب الإحصائيات الأخيرة التي أعلنت عنها وزارة السياحة والآثار الفلسطينية، فإن عدد الإقامات الليلية في الفنادق الفلسطينية في الربع الأول من العام 2008 وصل إلى 88,038 إقامة، مقارنة بـ 36,479 إقامة في الربع الأول من العام 2007، أي هناك زيادة نسبتها 141.3%. وفيما يتعلق بعدد الزوار القادمين إلى فلسطين، تتوقع وزارة السياحة والآثار أنه سيتعدى المليون زائر خلال هذا العام، وهو رقم قياسي جديد يتجاوز عدد الزوار في العام 2000.

إن كلا القطاعين العام والخاص يستثمران ملايين في تطوير وتحسين وتجديد هذا القطاع. الكثير من الفنادق الجديدة تم افتتاحها في الضفة الغربية، كما وسعت السياحة إجمالاً في فلسطين من نوعية ونطاقات عروضها، وتنفذ وزارة السياحة والآثار الفلسطينية العديد من مشاريع الترميم والتجميل على امتداد الضفة الغربية والقدس الشرقية.

وتعد الفنادق العمود الفقري لقطاع السياحة في فلسطين من حيث الدخل والاستثمار والتوظيف. وكما جميع قطاعات السياحة في فلسطين، فقد عانت الفنادق من التأثير المباشر للظروف السياسية التي اضطروا للعمل تحتها منذ العام 1967. بين الأعوام 1967 و1994 لم يطرأ أي تغيير على أعداد الفنادق في فلسطين، بسبب صعوبة الحصول على تصاريح لإنشاء فنادق أو تحويل مبانٍ معينة إلى فنادق من قبل السلطات الإسرائيلية. ولكن بمجرد أن سيطرت السلطة الوطنية الفلسطينية على غالبية المدن، شهد الاستثمار في قطاع السياحة طفرة كبيرة، حيث وصل الاستثمار في هذا القطاع بين العامين 1994 - 2000 إلى ما قيمته 700 مليون \$.

تحليل البيئة الرباعي

التحليل الداخلي	
نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> موقع متميز للمشروع ملكية واضحة للأرض فترة استرداد قصيرة للمشروع السمعة التاريخية لقصر هشام الخبرة القوية للمالك 	<ul style="list-style-type: none"> محدودية الموارد المادية المتوفرة جدول زمني ضيق للتنفيذ

التحليل الخارجي	
الفرص	المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> احتفالات 10,000 عام على مدينة أريحا ازدياد عدد السياح إلى مدينة أريحا ازدياد السياحة الداخلية قلة عدد المراكز التجارية جيدة التنظيم في أريحا قلة عدد الغرف الفندقية في أريحا 	<ul style="list-style-type: none"> الوضع الأمني والسياسي في المناطق الفلسطينية الإجراءات الإسرائيلية في عزل وإغلاق مدينة أريحا

التوقعات المالية بالدولار الأمريكي

2015	2014	2013	2012	2011	المؤشرات
حسابات قائمة الدخل					
1,836,000	1,512,000	6,193,000	5,200,000	0	الإيرادات
1,055,400	1,006,800	909,600	430,500	0	المصاريف
1,836,000	1,512,000	6,193,000	5,200,000	0	اجمالي الأرباح
142,500	142,500	142,500	71,250	0	الإستهلاك
638,100	362,700	5,140,900	4,698,250	0	صافي الدخل
حسابات التدفقات النقدية					
780,600	505,200	5,283,400	4,769,500	0	التدفقات النقدية التشغيلية
0	0	0	(1,275,000)	(6,875,000)	التدفقات النقدية الاستثمارية
(600,000)	(350,000)	(5,000,000)	(4,500,000)	8,150,000	التدفقات النقدية التمويلية
حسابات الميزانية العمومية					
8,539,950	8,501,850	8,489,150	8,348,250	8,150,000	اجمالي الأصول
0	0	0	0	0	اجمالي الالتزامات
8,539,950	8,501,850	8,489,150	8,348,250	8,150,000	حقوق الملكية
حسابات مؤشرات الربحية					
%7.5	%4.3	%60.6	%56.3	0	العائد على الأصول
%7.5	%4.3	%60.6	%56.3	0	العائد على حقوق الملكية

رقم المشروع:	PIC-2010-IO-069
اسم المشروع:	التوسع في فندق القدس - أريحا
الشركة الراعية:	فندق القدس - أريحا
للاتصال:	السيد أحمد صالح أبو الحمص شارع عمان، أريحا ص.ب 77، أريحا، فلسطين هاتف: +970-2-2322444 الفاكس: +970-2-2323109 الموقع الإلكتروني: http://www.jerusalemhotel-jericho.com
التكلفة الإجمالية للمشروع:	1,441,808 دولار أمريكي
الاستثمار من قبل المالكين الحاليين:	807,308 دولار أمريكي
الاستثمار المطلوب:	634,500 دولار أمريكي

وصف المشروع

فندق القدس يقع في المدينة الأقدم والأكثر انخفاضاً في العالم - أريحا. وهو يتكون حالياً من 50 غرفة وجناح. يقع الفندق على الطريق المؤدية إلى الحدود الأردنية؛ وإلى الميناء البري المتاح للفلسطينيين الذين يعيشون في الضفة الغربية وكذلك للعديد من الزوار. ويتجاوز معدل متوسط إشغال الفندق حالياً 65%، والطلب في ارتفاع متزايد.

يهدف المالك إلى توسيع الحجم الحالي للفندق أفقياً ورأسياً، بإضافة سبع طوابق إضافية على الحالي، و بناء موقف للسيارات، وقاعة متعددة الأغراض، وتركيب وحدات أجهزة تكييف الهواء لجميع المرافق القديمة والجديدة. وستزداد المساحة الإجمالية للفنادق من 960 متر مربع إلى 2,018 متر مربع. وتقدر الكلفة الإجمالية للتوسيع ب 634,500 دولار أمريكي.

الجدول الزمني لتطوير المشروع

تطوير الارض وتحسينها	كانون الثاني/يناير 2011
تاريخ البدء بالبناء والتشييد	كانون الثاني/يناير 2011
تاريخ انجاز البناء والتشييد	أيلول / سبتمبر 2011
شراء المعدات والأثاث	كانون الاول/ديسمبر 2011
تاريخ بدء العمليات	كانون الثاني/يناير 2012

تعريف عن المالك الحالي

افتتح فندق القدس أبوابه للضيوف لأول مرة في عام 1995 كفندق صغير ومطعم في وسط مدينة أريحا، وأحد المراكز السياحية الأكثر جاذبية والترفيهية في فلسطين. منذ ذلك الحين أصبح يعرف بفندق القدس للجودة العالية التي يتمتع بها وخدمات الضيافة الرفيعة التي يقدمها، وأسعاره التنافسية. كما أن قربه من مركز أريحا وصالة المسافرين والمعالم التاريخية والترفيهية المختلفة، مكن الفندق من المحافظة على أرباح عالية في كل المواسم العالية والمنخفضة على الرغم من الظروف الصعبة التي يواجهها الاقتصاد الفلسطيني.

وبسبب خبرة إدارة الفندق الواسعة والسمعة التي كسبها بشق الأنفس، يتوقع فندق القدس أن يزدهر في السنوات القادمة لانه من المتوقع أن ينمو قطاع السياحة المحلية بشكل كبير، مما يؤدي إلى زيادة حركة الزوار عن طريق أريحا. وان تحققت المساعدة المتمثلة في التجديدات المتوقعة والغرف والمرافق المخطط لإضافتها، وتعزز إدارة الفندق مواصلة تقديم خدمات ذات نوعية عالية باستمرار.

أبرز ملامح القطاع

تمتلك فلسطين ميزات عديدة وفريدة من نوعها لجذب السياح فهي بداية البلد الذي يضم مدينة بيت لحم، مهد السيد المسيح، وأريحا أقدم مدينة سكنها بشر في العالم، والقدس موطن الديانات التوحيدية الثلاث. إضافة إلى ذلك يستمتع الزوار دائما بتنوع الأنشطة التي يمكنهم القيام بها في فلسطين من شعبها المضياف والتراث الثقافي الغني والمناظر الطبيعية الجميلة والطبخ المتنوع، ولدى فلسطين الكثير لتقدمه بالإضافة إلى العديد من الأماكن المقدسة من كنائس ومساجد.

وعلى الرغم من الأحداث والاضطرابات السياسية التي بدأت في ايلول 2000، فإن السياحة في فلسطين تظهر اليوم دلائل واضحة على الانتعاش. ووفقا لآخر الأرقام الصادرة عن وزارة السياحة والآثار للربع الأول من عام 2008 وصل عدد الليالي التي قضها سواح في فنادق فلسطينية ليلة 88,038 مقارنة ب 36,479 ليلة، في الربع الأول من عام 2007 أي بزيادة تصل إلى 141.3%. ويرى الخبراء في وزارة السياحة والآثار وهذه الصناعة أن عدد الزوار والسياح إلى فلسطين لهذا العام سيصل لمليون هذا العام—وهو رقم قياسي جديد لفلسطين.

يستثمر كل من القطاعين الحكومي والخاص الملايين في تطوير، واستعادة وتحسين المرافق التي تلبى احتياجات صناعة السياحة. ويتم فتح فنادق ومطاعم جديدة في جميع أنحاء الضفة الغربية، بينما تتنوع الأنشطة السياحية بشكل شامل في فلسطين. بالإضافة إلى ذلك تنفذ وزارة السياحة والآثار العديد من مشاريع الترميم والتجميل في الضفة الغربية والقدس الشرقية.

تشكل الفنادق العمود الفقري لقطاع السياحة الفلسطينية من حيث الدخل، الاستثمار وفرص العمل. كما هو الحال مع جميع القطاعات السياحية الفرعية في فلسطين، عانت صناعة الضيافة كنتيجة مباشرة للظروف السياسية التي كانت تعمل تحتها منذ عام 1967. ومنذ عام 1967 حتى عام 1994، بقي عدد الفنادق الفلسطينية ثابتا تقريبا. ولم تمنح السلطات الإسرائيلية للمستثمرين في فلسطين أي تصاريح لبناء فنادق، أو تحويل المباني الموجودة إلى الفنادق. ومع ذلك عندما تولت السلطة الفلسطينية السيطرة على المدن الكبرى، مرت بفترة نمو كبير في مجال الاستثمارات السياحية. ومن عام 1994 حتى عام 2000، تجاوزت استثمارات القطاع الخاص في مجال السياحة وحدها 700 مليون دولار.

تحليل البيئة الرباعي

التحليل الداخلي	
نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> • موقع أريحا الاستراتيجي • تجربة ثرية في مجال السياحة • جودة خدمات الضيافة • أسعار تنافسية 	<ul style="list-style-type: none"> • الافتقار إلى التمويل اللازم للتجديد/ الاضافات

التحليل الخارجي	
الفرص	المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> • تزايد القدرة في أريحا على جذب السياح المحليين والدوليين • ارتفاع قيمة العقارات في أريحا 	<ul style="list-style-type: none"> • عدم الاستقرار السياسي والصراع الإسرائيلي-الفلسطيني المستمر • المنافسة من الفنادق والمنتجعات الأخرى في منطقة أريحا

التوقعات المالية بالدولار الأمريكي

2015	2014	2013	2012	2011	2010	المؤشرات
حسابات قائمة الدخل						
1,117,013	1,015,466	923,151	839,229	762,935	305,174	الإيرادات
361,258	344,056	327,672	312,069	297,208	118,883	المصروفات
755,755	671,411	595,479	527,160	465,727	186,291	إجمالي الأرباح
0	0	0	0	0	0	الفوائد
93,262	93,262	93,262	93,262	93,262	37,305	الاستهلاك
132,499	115,630	100,444	86,780	74,493	29,797	الضرائب
529,994	462,519	401,774	347,118	297,972	119,189	صافي الدخل بعد الضريبة
حسابات التدفقات النقدية						
2,717,733	2,055,240	1,477,091	974,873	540,975	168,510	التدفقات النقدية التشغيلية
0	0	0	0	0	(634,500)	التدفقات النقدية الاستثمارية
(264,997)	(231,260)	(200,887)	(173,559)	(148,986)	634,500	التدفقات النقدية التمويلية
حسابات الميزانية العمومية						
2,461,497	2,196,500	1,965,240	1,764,353	1,590,794	1,441,808	إجمالي الأصول
369,225	329,475	294,786	264,653	238,619	216,271	إجمالي الالتزامات
2,092,272	1,867,025	1,670,454	1,499,700	1,352,175	1,225,537	حقوق الملكية
حسابات مؤشرات الربحية						
%21.53	%21.06	%20.44	%19.67	%18.73	%8.27	العائد على الأصول
%25.33	%24.77	%24.05	%23.15	%22.04	%9.73	العائد على حقوق الملكية

رقم المشروع:	PIC-2010-IO-073
اسم المشروع:	مركز سياحي في بيت لحم
الشركة الراعية:	أنوار ميشيل أنطون هلال
للأصل:	شارع ستية بيت ساحور، فلسطين هاتف: +970-59-9233890 البريد الإلكتروني: hilal_eng@yahoo.com
التكلفة الإجمالية للمشروع:	2,980,000 دولار أمريكي
إجمالي الاستثمارات الحالية:	420,000 دولار أمريكي
الاستثمار المطلوب:	2,060,000 دولار أمريكي
الدين:	500,000 دولار أمريكي

وصف المشروع

تبحث أنوار ميشيل أنطون هلال عن شريك مالي يساهم في إنشاء مركز للسياحة يقدم خدمات عديدة بما فيها مركز تجاري يلبي احتياجات السياح، مثل بيع المنتجات الفنية المحلية كخشب الزيتون، اللآلي، الحياكة، الخزف، الجلود، الفضة، الذهب، منتجات النحاس، الزجاج الخليلي، بالإضافة إلى الحلويات والمشروبات التقليدية والجبن المحلية وغيرها.

سيحتوي المركز السياحي كذلك على قاعة تراث مصاحبة لقاعة بولينغ للسياح ولمتعة السكان المحليين في بيت لحم. ويستهدف المشروع بشكل رئيس السياح الذين يزورون مدينة بيت لحم من كل أنحاء العالم، بالإضافة إلى الفلسطينيين في الضفة الغربية وفي إسرائيل.

سيكون مركز السياحة مكاناً مثالياً لأصحاب الأعمال التجارية المحليين، حيث سيكونون قادرين على استئجار مساحة من المبنى في الموقع المركزي، مما يتيح لهم اقتسام التكاليف فيما يتعلق بالخدمات الأساسية، كما أنهم سيتواجدون في موقع يجتذب سيلاً ثابتاً من السياح والزبائن المحتملين.

الجدول الزمني لتطوير المشروع

عدد الأشهر المتوقعة منذ الحصول على التمويل	
16 شهراً	البدء بالتشغيل

تعريف المالك الحالي

شركة هلال للبناء تقع في مدينة بيت لحم في فلسطين، وهي واحدة من الشركات الرائدة في مجال صناعة البناء، وتخصص الشركة في الهندسة الميكانيكية والكهربائية وتأسست في العام 2003.

رؤية الشركة هي أن تصبح الشركة الأولى للبناء في فلسطين، ومهمتها تكمن في بناء سمعة لمشاريعها الإعمارية عالية الجودة، بما فيها بناء وإنهاء وتثبيت الأعمال الكهربائية والميكانيكية. تؤكد الشركة على أن موظفيها لديهم القدرة على التمكين الذاتي والوصول إلى التدريبات اللازمة، مما يزيد من معرفتهم ومستوى مهاراتهم. تهدف شركة هلال للبناء إلى تزويد المجتمع الفلسطيني بالفضل، والمحافظة على رضى المستهلك كأولوية.

أبرز ملامح القطاع

إن ميزات وجود مدينة بيت لحم في فلسطين، مدينة ميلاد سيدنا المسيح، ووجود مدينة أريحا أقدم مدينة عامرة بالسكان حتى الآن في العالم، ومدينة القدس أرض الديانات السماوية الثلاثة، توفر جميعاً فرصاً لسياحة فريدة من نوعها. كما أن الزوار القادمين إلى فلسطين سيدهشون من التنوع الموجود فيها، من الناس المضيافين إلى الموروث الثقافي الغني إلى جمال الطبيعة إلى المطبخ المتنوع. فلسطين لديها الكثير مما تقدمه بالإضافة إلى كثرة مزاراتها وكنائسها ومساجدها.

على الرغم من الاضطراب السياسي الذي عاد ليبدأ في أيلول 2000، إلا أن السياحة في فلسطين تظهر اليوم علامات للشفاء. فبحسب الإحصائيات الأخيرة التي أعلنت عنها وزارة السياحة والآثار الفلسطينية، فإن عدد الإقامات الليلية في الفنادق الفلسطينية في الربع الأول من العام 2008 وصل إلى 88,038 إقامة، مقارنة بـ 36,479 إقامة في الربع الأول من العام 2007، أي هناك زيادة نسبتها 141.3%. وفيما يتعلق بعدد الزوار القادمين إلى فلسطين، تتوقع وزارة السياحة والآثار أنه سيتعدى المليون زائر خلال هذا العام، وهو رقم قياسي جديد يتجاوز عدد الزوار في العام 2000.

إن كلا القطاعين العام والخاص يستثمران ملايين في تطوير وتحسين وتجديد هذا القطاع. الكثير من الفنادق الجديدة تم افتتاحها في الضفة الغربية، كما وسعت السياحة إجمالاً في فلسطين من نوعية ونطاقات عروضها، كما وتنفذ وزارة السياحة والآثار الفلسطينية العديد من مشاريع الترميم والتجميل على امتداد الضفة الغربية والقدس الشرقية.

وتعد الفنادق العمود الفقري لقطاع السياحة في فلسطين من حيث الدخل والاستثمار والتوظيف. وكما جميع قطاعات السياحة في فلسطين. فقد عانت الفنادق من التأثير المباشر للظروف السياسية التي اضطروا للعمل تحتها منذ العام 1967. بين الأعوام 1967 و1994 لم يطرأ أي تغيير على أعداد الفنادق في فلسطين، بسبب صعوبة الحصول على تصاريح لإنشاء فنادق أو تحويل مبانٍ معينة إلى فنادق من قبل السلطات الإسرائيلية. ولكن بمجرد أن سيطرت السلطة الوطنية الفلسطينية على غالبية المدن، شهد الاستثمار في قطاع السياحة طفرة كبيرة، حيث وصل الاستثمار في هذا القطاع بين العامين 1994 - 2000 إلى ما قيمته 700 مليون دولار.

تحليل البيئة الرباعي

تحليل البيئة الداخلية	
نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> بيت لحم وجهة للسياح من كل أنحاء العالم قاعة بولينغ التي ستجذب السكان المحليين إلى المركز في فترة انخفاض موسم السياحة 	<ul style="list-style-type: none"> افتقار المالك إلى الموارد المالية الكافية تفضيل السياح للمحلات التقليدية الصغيرة على مراكز التسوق

تحليل البيئة الخارجية	
الفرص	المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> الطلب العالي على محال التأجير 	<ul style="list-style-type: none"> الاضطراب السياسي الذي قد يهدد عدد السياح القادمين إلى مدينة بيت لحم

التوقعات المالية بالدولار الأمريكي

2014	2013	2012	2011	2010	المؤشرات
حسابات قائمة الدخل					
514,800	468,000	468,000	28,125	0	الإيرادات
514,800	468,000	468,000	28,125	0	إجمالي الأرباح
281,696	248,358	274,515	(8,005)	0	صافي الدخل
حسابات التدفقات النقدية					
335,389	307,572	338,956	9,388	0	التدفقات النقدية التشغيلية
0	0	0	(1,150,000)	(1,760,000)	التدفقات النقدية الاستثمارية
(255,455)	(238,786)	(251,864)	1,143,595	1,760,000	التدفقات النقدية التمويلية
حسابات الميزانية العمومية					
3,021,295	2,983,861	2,957,575	2,912,983	1,760,000	إجمالي الأصول
147,016	250,431	348,323	440,989	0	إجمالي الالتزامات
2,874,279	2,733,431	2,609,252	2,471,995	1,760,000	حقوق الملكية
حسابات مؤشرات الربحية					
%9.32	%8.32	%9.28	(%0.27)		العائد على الأصول
%9.80	%9.09	%10.52	(%0.32)		العائد على حقوق الملكية

رقم المشروع :	PIC-2010-IO-074
اسم المشروع :	فندق ومنتجع مراد السياحي
الشركة الراعية :	فندق ومنتجع مراد السياحي
للاتصال :	السيد مراد جميل / السيد شاكر مراد بيت لحم - شارع بيت ساحور - فلسطين هاتف: +970-2-2759880 فاكس: +970-2-2759881 البريد الإلكتروني: info@murad.ps الموقع الإلكتروني: www.murad.ps
التكلفة الإجمالية للمشروع :	24,552,460 دولار أمريكي
الاستثمار من قبل المالكين الحاليين :	15,297,060 دولار أمريكي
الاستثمار المطلوب :	9,255,400 دولار أمريكي

وصف المشروع

تسعى شركة منتجع وفندق مراد السياحي تسعى إلى إقامة شراكة استراتيجية مع شريك استراتيجي / ممول لإضافة عدة منشآت سياحية لمزج المناخ التاريخي القديم مع التكنولوجيا الحديثة وأنظمة الترفيه .

يقع فندق ومنتجع مراد السياحي في بيت لحم وعلى بعد 15 دقيقة من مركز المدينة وبالقرب من حقل الرعاة، وبدأ العمل منذ حزيران/ 2006 حتى هذا اليوم في المراحل 1 و 2 و 3. وقد تم تنفيذ مشاريع رائعة بشكل كامل مثل :

- أربعة أحواض السباحة
- قاعات للأعمال التجارية
- 25 شاليه
- غرف صخرية
- مقهى ومطعم
- حمامات العلاج / الكهف التركي
- خيمة الضيعة
- فندق سياحي المرحلة الأولى 33 غرفة
- منتجع صحي للسيدات

التكلفة المقدرة لما سبق ذكره من عناصر تم إنجازها حتى هذا التاريخ حوالي 10 ملايين دولار أمريكي .

تسعى الشركة الآن إلى إضافة المزيد من المرافق الترفيهية و طاقم للسفينة و 15 شاليه لكبار الشخصيات .

الجدول الزمني لتطوير المشروع

عشرة أشهر من التمويل	15 شاليه لكبار الشخصيات
12 شهرا من التمويل	فندق سياحي (المرحلة 2)
8 أشهر من التمويل	ساحة للرقص
9 أشهر من التمويل	قاعة متعددة الأغراض
4 أشهر من التمويل	المطبخ الحديث
5 أشهر من التمويل	حدائق المنتجع
7 شهور من التمويل	ملعب الأطفال
4 أشهر من التمويل	ينابيع مياه ونوافير المياه
3 أشهر من التمويل	ترقية السباحة الأولمبية الحالية

تعريف المالكين الحاليين

نشأت شركة مجموعة مراد للاستثمار منذ أكثر من 30 عاماً. وبدأ فريق مشروع مراد في عام 1976، وتم اعتماد هذه الشركة كواحدة من أكبر شركات البناء وإعادة الإعمار في البلاد. ثم أنشأت شركة مراد لإيجار السيارات التي أصبحت مؤخراً وكالة تابعة لشركة هيونداي للسيارات وأحد أكبر شركات تأجير السيارات السياحية الحديثة في منطقة بيت لحم.

في عام 2006، تم افتتاح "منتجع مراد السياحي"، وهو صرح سياحي مميز وعلامة فارقة في عالم السياحة والاستثمار. وكان هذا المنتجع هو الأول من نوعه في البلاد حيث كانت المرافق الأساسية محفورة في الصخر وتحت الأرض مع رأس مال تجاوز 10 ملايين دولار أمريكي.

أبرز ملامح القطاع

قطاع السياحة الفلسطيني يستند أساساً حول القطاع الفرعي "الحج"؛ منذ أكثر من 2000 سنة. ويستفيد أيضاً من الفلسطينيين المغتربين العائدين لزيارة أسرهم ويقدر أقل من 'الأصدقاء' من فلسطين. في حين تعاني صورة فلسطين من مشكلة الصورة النمطية السلبية، ومع ذلك فإن بعض الدول المجاورة مثل الأردن، مصر وإسرائيل نفسها والتي لديها مشاكل أمنية أيضاً، استطاعت إعادة تشكيل الصورة النمطية بطريقة أفضل، وبالطبع ساهم هذا بنجاح في إعادة تحسين وضع السياحة في السنوات الأخيرة وإنشاء صناعات سياحية ناجحة، وإن كان ذلك بميزانيات أكبر بكثير من فلسطين. بدأت فلسطين نفسها في تغيير الصورة وتعزيز مواقع السياحة الفلسطينية بعيداً عن المشاكل الأمنية.

منذ كانون الأول 2009، كان هناك 97 فندق في فلسطين موزعة كالتالي:

- ¼ شمال الضفة الغربية: 7 فنادق ب 166 غرفة و 346 سرير
- ¼ وسط الضفة الغربية: 26 فندق مع 1083 غرف و 2,465 سرير
- ¼ منطقة القدس: 33 فندق مع 1,639 غرف و 3,688 سرير
- ¼ الجنوبية للضفة الغربية: 23 فندق مع 1777 غرف و 3,989 سرير
- ¼ غزة: 8 فنادق 321 غرفة و 536 سرير

وقد وصل متوسط شغل الغرفة في الفنادق العاملة في فلسطين 1,458 غرفة فندق يومياً أي 29% من جميع الغرف المتاحة. أما عدد الضيوف في الفنادق الفلسطينية في العام 2009 فقد وصل 447,025، (13% منهم فلسطينياً و 35% من الاتحاد الأوروبي). وبقي حوالي 49% من هؤلاء في فنادق القدس، 30% في جنوب الضفة الغربية (بيت لحم والخليل) و 19% من وسط الضفة الغربية (رام الله وأريحا). وبقيت نسبة ضئيلة فقط في الضفة الغربية أو في قطاع غزة.

الأرقام المتعلقة بالفنادق كانت مشجعة للغاية مقارنة بالعام 2000 (355,711) وتراجعت بعد ذلك إلى مستوى منخفض وصل إلى 51,357 في عام 2002. وفي 2008 كانت نسبة الاشغال 36%، وهناك أدلة على أن هذا سيتم الرقم تجاوزه في سنة 2010 و 2011.

وبلغ متوسط عدد العاملين في الفنادق 1,648 عامل، بما في ذلك 1,398 من الذكور و 250 من الإناث. أولئك الذين يعملون في الوظائف الإدارية كانوا 299 عامل بمن فيهم 236 من الإناث و 63 من الذكور، بينما وصلت نسبة من هم في مواقع التشغيل إلى 1,349 العمال، بما في ذلك 1162 من الذكور و 187 الإناث.

تحليل البيئة الرباعي

تحليل البيئة الداخلي	
نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> مجموعة كبيرة متنوعة وشاملة من المنتجات والخدمات التي تشمل الرياضة، والترفيه، والسياحة، والترفيه والتعليم وأنشطة التراث. المنتج الأول من نوعه في الأراضي الفلسطينية 	<ul style="list-style-type: none"> الافتقار إلى موارد مالية إضافية
تحليل البيئة الخارجي	
الفرص	المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> إمكانات كبيرة للسياحة في بيت لحم إمكانات كبيرة للسياحة في بيت لحم الزيادة في السياحة الداخلية 	<ul style="list-style-type: none"> عدم الاستقرار السياسي

التوقعات المالية بالدولار الأمريكي

المؤشرات	2010	2011	2012	2013	2014
حسابات قائمة الدخل					
الإيرادات	759,732	835,705	5,204,000	5,646,200	5,737,410
إجمالي الأرباح	405,273	445,800	3,909,540	4,321,850	4,383,170
صافي الدخل	108,475	119,323	2,748,440	3,160,750	3,222,070
حسابات التدفقات النقدية					
التدفقات النقدية التشغيلية	113,899	125,289	2,885,862	3,318,788	3,383,073
التدفقات النقدية الاستثمارية	(6,610,000)	(6,610,000)	0	0	0
التدفقات النقدية التمويلية	14,552,460	0	0	0	0
حسابات الميزانية العمومية					
إجمالي الأصول	16,718,475	23,447,798	26,196,238	29,356,988	32,579,058
إجمالي الالتزامات	1,051,892	946,703	937,236	843,512	759,161
حقوق الملكية	15,666,583	22,501,095	25,259,002	28,513,476	31,819,897
حسابات مؤشرات الربحية					
العائد على الأصول	%1	%1	%10	%11	%10
العائد على حقوق الملكية	%1	%1	%11	%11	%10

PIC-2010-IO-075	رقم المشروع:
حياة نابلس	اسم المشروع:
حياة نابلس للتطوير والاستثمار المحدودة	الشركة الراعية:
عمر برهام - رئيس مجلس الإدارة - سامر عطية - المدير العام شارع تونس - نابلس - فلسطين هاتف: +970-9-2347788 فاكس: +970-9-234776 البريد الإلكتروني: info@hayat-nablus.com الموقع الإلكتروني: www.hayat-nablus.com	للاتصال:
1,144,600 دولار أمريكي	التكلفة الإجمالية للمشروع:
583,746 دولار أمريكي	استثمار المالكين الحاليين:
560,854 دولار أمريكي	الاستثمار المطلوب:

وصف المشروع

حياة نابلس هو المشروع السياحي الأول من نوعه في مدينة نابلس . حيث يوفر قاعات لعقد المؤتمرات والمناسبات ، قاعة ومطعم و شرفة و الصالة الرياضية وحمامات سباحة ودار حضانة . تسعى الشركة للحصول على أموال لتطوير المركز وإضافة المزيد من المرافق بما في ذلك فندق في السنوات المقبلة . يوفر المركز عدة مرافق في مكان واحد تحتوي مرافق المشروع ما يلي :

قاعة حياة نابلس للمؤتمرات والمناسبات

لدى حياة نابلس قاعة كبيرة تزيد عن 800 متر مربع ، مجهزة بمعدات حديثة ويديرها فريق عمل ذو خبرة ومدرب على التعامل مع كافة الخدمات التي يطلبها العملاء . فريق العمل هذا قادر على توفير خدمات تخطيط الزفاف للعملاء على سبيل المثال .

حياة نابلس مجهزة أيضا بأحدث المعدات التي تمكن من عقد ورشات العمل والدورات التدريبية . بالإضافة إلى جهاز الفيديو كونفرنس للشركات والمؤسسات المهمة بالأمر .

مطعم حياة نابلس

يطل المطعم على منظر خلاب للطبيعة الجميلة لمدينة نابلس و يتسع لأكثر من 400 شخص . تقدم شرفة المطعم لعملائها تجربة لا تنسى ، حيث يمكنهم التمتع بتدخين الأرجيلة ومشاهدة الأفلام على شاشات كبيرة . وبالإضافة إلى ذلك ، هنالك قاعة مطعم داخلية و التي يمكن أن تستضيف أكثر من 150 شخص .

المسابح

لدى حياة نابلس عدد من المسابح الداخلية والخارجية وفقاً للمعايير الأولمبية ، وهي مجهزة بأحدث معدات ترشيح تعقيم المياه . كما يوفر حياة نابلس دورات في السباحة ونشاطات رياضية مائية أخرى لكافة الأعمار بإدارة فريق مدرب مهني و معتمد من الاتحاد الفلسطيني للسباحة .

مركز اللياقة البدنية

يعتبر مركز اللياقة البدنية احد أكثر المراكز تطوراً في نابلس ، فهو مجهز بمرافق التدريب وآلات ذات جودة عالية . ويتوفر في المركز غرف حديثة للبخار و الساونا ، فضلاً عن البركة الخاصة للعناية بالقدم تقدم خدمات لعلاج مشاكل الجلد مثل التشققات الجلدية و الجفاف ومشاكل أخرى وذلك باستخدام مواد خاصة . ويضم المركز أيضاً غرفة خاصة للتدليك و العلاج الطبيعي للأشخاص الذين يحتاجون جلسات التدليك العلاجي تحت إشراف كوادر متخصصة لكلا الجنسين . يقوم موظفو المركز بتصميم البرامج الصحية لاستعادة اللياقة البدنية وبناء الجسم وفقدان الوزن و برامج التغذية التي يتم اختيارها بعناية لتناسب مع الحالة البدنية لكل شخص .

الحضانة

حياة نابلس لديها حضانة من الدرجة الأولى و الموظفين ذوي الخبرة في التعامل مع الأطفال . الحضانة في حياة نابلس مجهزة بجميع وسائل الترفيه الحديثة و المواد التعليمية التي تهدف إلى جعل إقامة الأطفال ممتعة . و الحضانة تبقى مفتوحة في ساعات المساء لعملاء حياة نابلس .

الجدول الزمني لتطوير المشروع

مرافق خارجية للأطفال	تشرين ثاني 2010 – نيسان 2010
مرافق داخلية للأطفال	تشرين ثاني 2010 – نيسان 2010
قاعة زفاف للرجال	كانون أول 2010 – نيسان 2010
توسيع مركز اللياقة البدنية	أب 2010 – أيلول 2010
توسيع موقف السيارات	أيلول 2010 – تشرين أول 2010
بناء الفندق	كانون ثاني 2012 – يونيو 2013

تعريف المالكين الحاليين

أنشئت حياة نابلس في عام 2009 . انه المشروع الأول من نوعه للخدمات السياحية في مدينة نابلس . ويقع المشروع في منطقة هادئة و متميزة في منطقة ريفديا ، ويقع على مسافة قصيرة من وسط المدينة ، و يمكن الوصول إليه بسهولة من جميع أنحاء نابلس .

أبرز ملامح القطاع

قطاع السياحة الفلسطيني يستند أساساً حول «الحج» كما كانت عليه منذ أكثر من 2000 سنة . و القطاع الآخر يستفيد من المغتربين الفلسطينيين العائدين لزيارة عائلاتهم وإلى حد ما «الأصدقاء» من فلسطين، وهذه الأخيرة في كثير من الأحيان تتمثل بالرحالة من الشباب . فلسطين تعاني بشكل واضح وبشكل كبير من مشكلة الصورة وهذا سيستغرق وقتاً للتغيير . ولكن في الأسواق المجاورة والتي تعاني مشاكل أمنية على هذا النحو من الأردن ومصر وبالطبع إسرائيل نفسها قد نجحت بإعادة مكانتها في السنوات الأخيرة وإنشاء الصناعات السياحية الناجحة ، ولكن وعلى الأرجح مع ميزانيات أكبر بكثير من فلسطين . لقد بدأت فلسطين نفسها بتغيير الصورة والترويج للمواقع السياحية الفلسطينية بعيداً عن المشاكل الأمنية .

واعتباراً من كانون الأول عام 2009، كان هناك 97 فندقاً في فلسطين موزعة على النحو التالي :

- شمال الضفة الغربية : 7 فنادق مع 166 غرفة وعدد الأسرة 346
- وسط الضفة الغربية : 26 فندق مع 1,083 غرفة وعدد الأسرة 2,465
- منطقة القدس : 33 فندق مع 1,639 غرفة وعدد الأسرة 3,688
- جنوب الضفة الغربية : 23 فندق مع 1,777 غرفة وعدد الأسرة 3,989
- قطاع غزة : 8 فنادق مع 321 غرفة وعدد الأسرة 536

إن متوسط إشغال الغرف في الفنادق العاملة في فلسطين كان 1,458 غرفة فندقية في اليوم الواحد بنسبة 29% من مجموع كل الغرف المتاحة . وعدد الضيوف في الفنادق الفلسطينية في العام 2009 بلغ 447,025 ، بنسبة 13% منهم من الفلسطينيين و 35% من الاتحاد الأوروبي . وحوالي 49% من هؤلاء بقي في فنادق في القدس ، و 30% في جنوب الضفة الغربية (بيت لحم والخليل) و 19% في وسط الضفة الغربية (رام الله وأريحا) . فقط نسبة صغيرة بقيت في شمال الضفة الغربية أو في غزة . إن الأرقام الفندقية بالمقارنة مع عام 2000 تضاهي (355,711) وما تبعه من هبوط إلى أدنى مستوى لها بلغ 51,357 في عام 2002 . والأرقام أشارت في عام 2008 الذي يمثل معدل نسبة الإشغال هو 36% ، وهناك أدلة على أن يتم تجاوز هذا الرقم بحلول عامي 2010 و 2011 .

بلغ متوسط عدد العاملين في الفنادق 1,648 عامل ، بما في ذلك 1,398 من الذكور و 250 من الإناث . و هؤلاء ممن يشغلون مناصب إدارية وصل إلى 299 عاملاً منهم 236 من الذكور و 63 من الإناث ، في حين ممن يشغلون الوظائف العملية وصلت إلى 1,349 عامل ، بما في ذلك 1,162 من الذكور و 187 من الإناث .

تحليل البيئة الرباعي

التحليل الداخلي	
نقاط الضعف	نقاط القوة
• عدم وجود موارد مالية إضافية من المالك الحالي	• لدى المشروع قاعدة عملاء واسعة
	• توافر الأراضي المتاحة للتوسع

التحليل الخارجي	
المخاطر	الفرص
• عدم الاستقرار السياسي	• النمو السريع في قطاع السياحة
	• محدودية عدد الفنادق في شمال فلسطين

التوقعات المالية بالدولار الأمريكي

2014	2013	2012	2011	2010	المؤشرات
حسابات قائمة الدخل					
					الايادات
1,123,656	1,123,656	1,123,656	1,123,656	876,344	اجمالي الارباح
720,430	720,430	720,430	720,430	607,527	صافي الدخل
609,890	609,890	609,890	609,890	496,987	
حسابات التدفقات النقدية					
					التدفقات النقدية التشغيلية
640,385	640,385	640,385	640,385	521,836	التدفقات النقدية الاستثمارية
(134,408)	(134,408)	(134,408)	(572,300)	(572,300)	التدفقات النقدية التمويلية
-	-	-	-	1,144,600	
حسابات الميزانية العمومية					
					اجمالي الاصول
7,722,762	6,978,464	6,234,166	5,489,868	4,307,678	اجمالي الالتزامات
186,607	207,341	230,378	255,976	284,418	حقوق الملكية
7,536,155	6,771,123	6,003,788	5,233,892	4,023,260	
حسابات مؤشرات الربحية					
%8	%9	%10	%11	%12	العائد على الاصول
%8	%9	%10	%12	%12	العائد على حقوق الملكية

رقم المشروع:	PIC-2010-IO-076
اسم المشروع:	مركز سلطان للتلفريك والسياحة
الشركة الراعية:	مجموعة سنقرط العالمية (SGG)
للاتصال:	السيد مازن سنقرط، رئيس مجلس الإدارة هاتف: +972-2-2955701 فاكس: +972-2-2955702 محمول: +972-59-9279006 البريد الإلكتروني: ceo@sinokrot.com الموقع الإلكتروني: www.sinokrot.com
مجموع التكلفة التاريخية للمشروع:	5,135,000 دولار أمريكي
اجمالي الاستثمارات الحالية:	4,600,000 دولار أمريكي
القيمة السوقية للمشروع:	13,000,000 دولار أمريكي
حصة الملكية المعروضة:	25%

وصف المشروع

يتكون المركز من أحدث طراز مركبة التلفريك التي تربط أريحا بجبل التجربة في أقل من خمس دقائق. يبلغ الكابل 1330 مترا طولا من المحطة الرئيسية إلى أعلى مركز الجبل. وهناك 12 مقصورة تتسع لـ 8 أشخاص مع قدرة استيعابية لـ 625 شخص في الساعة. المقصورة رقم اثنين لذوي الاحتياجات الخاصة.

المنظر من أعلى المحطة خلاب وهناك توجد عدد من المطاعم بما في ذلك مطعم ومقهى السلطان. تتحرك المقصورة عبر جبل أريحا حيث المنظر الخلاب الغامر حول أريحا القديمة.

بالإضافة إلى ذلك، تعبر المقصورات المتحركة فوق واحة أريحا وحقول الموز ونصف الطريق من خلال رحلة إلى جبل التجربة، كما أن هناك توقف قصير للسماح للزوار لالتقاط الصور وتمتع بمنظر خلاب لمدينة أريحا.

يقع الدير على بضعة دقائق سيرا على الأقدام من المحطة أعلى الجبل وساعات عمل التلفريك موضوعة على المدخل الرئيسي للدير، وعلى مواقع مختلفة في المحطة الرئيسية. ويهدف توسيع المركز تدرس الإدارة الإستراتيجية على المدى القصير للثلاث سنوات المقبلة وتوسيع الخدمات وكذلك إقامة فندق ومرافق ترفيهية أخرى. بحسب إطار خطة التوسع المبين أدناه:

- إنشاء وتشغيل الفندق.
- تفعيل وتشغيل المطعم في الشارع الرئيسي.
- زيادة العدد السنوي من زورا المركز ليصبح 400000 بحلول عام 2012.
- إنشاء وتشغيل الحديقة المائية.
- توفير خدمات المطاعم وخدمة توصيل الطلبات.
- رفع مستوى الخدمات التي يقدمها المرفق إلى مستوى 4 نجوم.

الجدول الزمني لتطوير المشروع

2010	التجهيز وبدء العمليات للمطعم على الشارع الرئيسي
2011	التجهيز للحديقة المائية
2012	تطوير مستوى خدمات المرافق إلى مستوى 4 نجوم
2011	الانتهاء من أعمال بناء الفندق
2010	إضافة خدمة توصيل الطعام إلى المرافق الأخرى

تعريف المالكين الحاليين

رئيس مجلس إدارة مجموعة سنقرط العالمية السيد مازن سنقرط وزير الاقتصاد الوطني حتى آذار 2006. ورئيس مجلس إدارة مؤسسة المواصفات والمقاييس الفلسطيني و وكالة فلسطين للاستثمار والترويج والمناطق الصناعية في فلسطين وسلطة المناطق الحرة .

السيد سنقرط هو رئيس مجموعة سنقرط العالمية، والتي تعتبر أكبر مجموعة تجارية مملوكة لعائلة في فلسطين وتم تأسيسها في العام 1982 ومقرها رام الله ببنية تحتية متطورة في مبنى من 35,000 متر مربع و800 موظف مدعومين بأنظمة إدارية وتسويقية حديثة تغطي أكثر من 30 سوق للتصدير هذا إضافة إلى السوق المحلي .

تعمل مجموعة سنقرط العالمية في مجال الصناعة والتجارة والسياحة والزراعة وقطاع الخدمات أيضاً. والشركات التي تعمل تحت مظلة المجموعة تتضمن شركة سنقرط للمواد الغذائية، وشركة سنقرط للمنتجات الحيوانية والزراعية، وشركة زادنا للمنتجات الزراعية الصناعية، ومركز السلطان للتلفريك والسياحة، وشركة الحدائق الفلسطينية ومشروع الأعشاب الطازجة، والأسواق المحلية الكبيرة، وشركة سلطان للمياه المعدنية، والشركة الفلسطينية للمستلزمات الصناعية، وشركة أجيال التجارية .

أبرز ملامح القطاع

وميزة فلسطين التي لا تقارن هي كونها موطن بيت لحم، مهد السيد المسيح، وأريحا، أقدم مدينة مأهولة بالسكان في العالم، والقدس موطن الديانات الثلاث التوحيدية حيث يوفّر كل هذا عوامل جذب فريدة للسياح. وعلاوة على ذلك، دائماً ما يندمّش زوار فلسطين من تنوع الأنشطة التي يتمتعون بها، من شعبها المضياف والتراث الثقافي الغني والمناظر الطبيعية الجميلة المتنوعة، والطعام، فإن فلسطين لديها الكثير لتقدمه بالإضافة إلى العديد من الأضرحة والكنائس والمساجد .

بالرغم من الاضطرابات السياسية الأخيرة التي بدأت في سبتمبر 2000، تظهر السياحة اليوم في فلسطين مؤشرات واضحة على الانتعاش. ووفقاً لآخر الأرقام الصادرة عن وزارة السياحة والآثار الفلسطينية، وصل عدد المبيت في الفنادق الفلسطينية خلال الربع الأول من العام 2008 بلغ 88038 ليلة مقارنة بـ 36479 ليلة مبيت في الربع الأول من عام 2007، بزيادة قدرها 141.3%. أما بالنسبة للعدد الإجمالي للزوار إلى فلسطين، تعتقد الوزارة وخبراء الصناعة أن عدد القادمين سيزيد عن مليون هذا العام وهو رقم قياسي جديد لفلسطين .

في القطاعين العام والخاص على حد سواء تستثمر الملايين في تطوير وترميم وتحسين مستوى المرافق التي تلبّي احتياجات صناعة السياحة. فنادق جديدة ومطاعم تفتح في جميع أنحاء الضفة الغربية، في حين أن الأنشطة السياحية الشاملة التي تقدم في فلسطين ازدادت تنوعاً وبسرعة. وبالإضافة إلى ذلك تقوم الوزارة بتنفيذ العديد من مشاريع الترميم والتجميل في الضفة الغربية والقدس الشرقية .

تشكل الفنادق العمود الفقري لقطاع السياحة الفلسطيني من حيث الدخل والاستثمار والعمالة. كما هو الحال مع جميع القطاعات الفرعية للسياحة في فلسطين، فقد عانت صناعة الضيافة كنتيجة مباشرة للظروف السياسية التي كانت تعمل في ظلها

منذ عام 1967. وفي الفترة ما بين 1967 و 1994، بقيت أعداد الفنادق الفلسطينية ثابتة تقريبا. بالكاد تم منح أي تراخيص لبناء فنادق، أو تحويل المباني القائمة لفنادق، والتي تمنحها السلطات الإسرائيلية للمستثمرين في فلسطين. على أية حال، وفور استلام السلطة الفلسطينية السيطرة على المدن الكبرى، ما أسفر عن فترة نمو كبير في الاستثمار السياحي في الفترة ما بين عامي 1994 و 2000، فاستثمارات القطاع الخاص في مجال السياحة وحدها تجاوزت 700 مليون دولار.

تحليل البيئة الرباعي

التحليل الداخلي	
نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> الأولى من نوعها في الأراضي الفلسطينية الموقع الاستراتيجي القدرة التشغيلية العالية 	<ul style="list-style-type: none"> انخفاض معدل استخدام القدرات التشغيلية قدرة المرافق المنخفضة
التحليل الخارجي	
الفرص	المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> الزيادة في عدد السياح في الأراضي الفلسطينية الزيادة في السياحة المحلية 	<ul style="list-style-type: none"> عدم الاستقرار السياسي

التوقعات المالية بالدولار الأمريكي لكامل المشروع (الاستثمارات القديمة والجديدة)

المؤشرات	2010	2011	2012	2013	2014
حسابات قائمة الدخل					
الإيرادات	2,322,581	4,704,301	5,376,344	6,182,796	7,110,215
اجمالي الأرباح	1,705,215	3,564,736	4,052,694	4,660,598	5,359,903
صافي الدخل	483,785	1,907,241	2,241,920	2,677,547	3,178,519
حسابات التدفقات النقدية					
التدفقات النقدية التشغيلية	1,093,025	2,647,170	3,015,451	3,449,959	3,949,922
التدفقات النقدية الاستثمارية	(537,634)	-	-	-	-
التدفقات النقدية التمويلية	(290,271)	(1,427,492)	(1,345,152)	(1,606,528)	(1,907,111)
حسابات الميزانية العمومية					
اجمالي الأصول	5,639,457	6,179,242	7,098,412	8,196,312	9,498,633
اجمالي الالتزامات	777,473	554,362	576,763	603,645	603,645
حقوق الملكية	4,861,984	5,624,881	6,521,649	7,596,917	8,864,075
حسابات مؤشرات الربحية					
العائد على الأصول	%9	%31	%32	%33	%33
العائد على حقوق الملكية	%10	%34	%34	%35	%36

رقم المشروع:	PIC-2010-IO-078
اسم المشروع:	حديقة نابلس للألعاب الترفيهية
الشركة الراعية:	شركة مبدعون للاستثمارات
للاتصال:	السيد وائل عثمان سلعوس شارع يافا-بالقرب من استاد البلدية ص.ب: 1134، نابلس، فلسطين هاتف: +970-9-2380333 محمول: +970-59-7251000 أو +970-56-9251000 البريد الإلكتروني: wael@alqalaa.ps.qalaa@alqalaa.ps الموقع الإلكتروني: http://www.alqalaa.ps
التكلفة الإجمالية للمشروع:	770,869 دولار أمريكي
إجمالي الاستثمارات الحالية:	254,394 دولار أمريكي
الاستثمار المطلوب:	516,474 دولار أمريكي

وصف المشروع

تسعى شركة المبدعون للاستثمارات، إلى إقامة حديقة تسلية لسكان مدينة نابلس، والقرى المحيطة بها ومخيمات اللاجئين. ويقدر، استناداً إلى الأرقام التي تم الحصول عليها من «الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني» إنفاق الأسرة السنوي على الأنشطة الترفيهية لعام 2008 بحوالي 16,227,106 دولار أمريكي. وعلى الرغم من ذلك لا يوجد منتزه متكامل في المحافظة، حيث يذهب جزء كبير من المبلغ الذي أنفق لقضاء وقت الترفيه هذا خارج مدينة نابلس. لقد تم اختيار هذا الموقع للمشروع على الجانب الغربي لمدينة نابلس، بهدف تقليل المسافة بالنسبة لأولئك الذين يعيشون في القرى والمجتمعات المحلية. حيث سيتمكنون من الوصول للموقع بسهولة عبر الطرق المعبدة ووسائل النقل العام.

سيكون للحديقة مرافق متعددة، بما في ذلك مطعم شامل، وفي الوقت نفسه، ترحب الحديقة بالضيوف بسلال غذاءهم ومشروباتهم. ستشمل هذه الحديقة جولات وألعاب ترفيهية في فلسطين. تؤمن الحديقة وقتاً محمساً لأولئك للراغبين بركوب ألعاب مرعبة وترفع نسبة الأدرينالين في دمهم اما أولئك المعتدلين فيمكنهم إختيار ما يروق لهم من مجموعة الألعاب الكبيرة. الجو في الحديقة مناسب للأفراد والعائلات سوياً، ستكون سلامة وراحة جميع الضيوف ذات أهمية قصوى لأصحاب الحديقة وإدارتها.

ولا يوجد هناك منافسة مباشرة في نابلس من خلال مواقع ترفيهية أخرى غير كهربائية، مثل الحدائق البلدية الثلاثة المتوفرة ومراكز التسوق، ولكنها بعيدة (في طولكرم، جنين، عمان).

الجدول الزمني لتطوير المشروع

تطوير الارض وتحسينها	حزيران/يونيه 2010
تاريخ البدء بالبناء والتشييد	حزيران/يونيه 2010
تاريخ انجاز البناء والتشييد	اب/اغسطس 2011
شراء المعدات والأثاث	تشرين الثاني/نوفمبر 2011
تاريخ بدء العمليات	كانون الثاني/يناير 2012

تعريف المالك الحالي

شركة مبدعون الاستثمارات هي شركة فلسطينية مسجلة خاصة بدأت عملياتها في قطاع السياحة الفلسطينية في عام 2008. وكان الاستثمار الأول لها في مدينة القلعة للمناسبات والأفراح (استضافة حفلات الزفاف والخطوبة، والمؤتمرات والاجتماعات التجارية، البوفيهات الشرقية والغربية، وأعياد الميلاد، و حفلات التخرج والحلقات الدراسية). وهو يتألف من المرافق التالية:

1. مسرح القلعة، وهو مسرح بمساحة 600 متر مربع بقدرة اتساع لأكثر من 550 شخصا، مزودة بالأجهزة الحديثة والمعدات: ونظام الصوت واثنين من الشاشات الكبيرة و2 أجهزة العرض، ونظام ضوء، ومكيف الهواء، آلة الدخان، آلة فقاعات وغرفة تحكم؛
2. قاعة النبلاء، وهي قاعة مساحتها 250 متر مربع بقدرة اتساع ل 250 شخصا، في مناسبة الاحتفالات الصغيرة وحفلات الاستقبال. وهو مصمم بطريقة كلاسيكية مع زينة قديمة. وتشمل النظم الحديثة التالية: صوت النظام وشاشة واحدة L.C.D. وجهاز عرض واحد، نظام صوتي كامل وأجهزة تكييف الهواء.
3. الكثير من مواقف السيارات: موقف مغلق لوقوف السيارات بقدرة 90 سيارة، وموقف في الهواء الطلق لوقوف السيارات بقدرة 30 سيارة.

وتأمل الشركة أن الخطوة التالية ستكون إنشاء حديقة نابلس الترفيهية، التي ستكون الأولى من نوعها في مدينة نابلس، كبرى مدن الضفة الغربية.

أبرز ملامح القطاع

تشكل الفنادق العمود الفقري لقطاع السياحة الفلسطينية من حيث الدخل، الاستثمار وفرص العمل. هو الحال مع جميع القطاعات السياحية الفرعية في فلسطين، عانت صناعة الضيافة كنتيجة مباشرة للظروف السياسية التي كانت تعمل تحتها منذ عام 1967. ومنذ عام 1967 حتى عام 1994، بقي عدد الفنادق الفلسطينية ثابتاً تقريباً. ولم تمنح السلطات الإسرائيلية للمستثمرين في فلسطين أي تصاريح لبناء فنادق، أو تحويل المباني الموجودة إلى الفنادق. ومع ذلك عندما تولت السلطة الفلسطينية السيطرة القوة المدن الكبرى، مرت بفترة نمو كبير في مجال الاستثمارات السياحية. ومن عام 1994 حتى عام 2000، تجاوزت استثمارات القطاع الخاص في مجال السياحة وحدها 700 مليون دولار.

تمتلك فلسطين ميزات عديدة وفريدة من نوعها لجذب السياح فهي بداية البلد الذي يضم مدينة بيت لحم، مهد السيد المسيح، وأريحا أقدم مدينة سكنها بشر في العالم، والقدس موطن الديانات التوحيدية الثلاث. إضافة إلى ذلك يستمتع الزوار دائماً بتنوع الأنشطة التي يمكنهم القيام بها في فلسطين من شعبها المضياف والتراث الثقافي الغني والمناظر الطبيعية الجميلة والطبخ المتنوع، ولدى فلسطين الكثير لتقدمه بالإضافة إلى العديد من الأماكن المقدسة من كنائس ومساجد.

وعلى الرغم من أحدث الاضطرابات السياسية التي بدأت في أيلول 2000، فإن السياحة في فلسطين تظهر اليوم دلائل واضحة القوة الانتعاش. ووفقاً لآخر الأرقام الصادرة عن وزارة السياحة والآثار للربع الأول من عام 2008 وصل عدد الليالي التي قضاها سواح في فنادق فلسطينية 88,038 ليلة مقارنة بـ 36,479 ليلة في الربع الأول من عام 2007 أي بزيادة تصل إلى 141.3%. ويرى الخبراء في وزارة السياحة والآثار وهذه الصناعة أن عدد الزوار والسياح إلى فلسطين لهذا العام سيصل لمليون هذا العام — وهو رقم قياسي جديد لفلسطين.

يستثمر كل من القطاعين الحكومي والخاص الملايين في تطوير واستعادة وتحسين المرافق التي تلبي احتياجات صناعة السياحة. ويتم فتح فنادق ومطاعم جديدة في جميع أنحاء الضفة الغربية، بينما تتنوع الأنشطة السياحية شكل شامل في فلسطين. بالإضافة إلى ذلك تنفذ وزارة السياحة والآثار العديد من مشاريع الترميم والتجميل في الضفة الغربية والقدس الشرقية.

تحليل البيئة الرباعي

التحليل الداخلي	
نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> مدينة نابلس التاريخية تجذب العديد من الزوار الحديقة الأولى من نوعها في محافظة نابلس 	<ul style="list-style-type: none"> ارتفاع متطلبات رأس المال الأولي
التحليل الخارجي	
الفرص	المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> زيادة كبيرة في قيمة العقارات في مدينة نابلس عدد الأطفال كبير بالنسبة للسكان واستمرار ارتفاع معدل المواليد في فلسطين أسعار تنافسية بالمقارنة مع تكاليف النقل للوصول إلى مواقع مشابهة 	

التوقعات المالية بالدولار الأمريكي لكامل المشروع (الاستثمارات القديمة والجديدة)

2016	2015	2014	2013	2012	2011/2010	المؤشرات
حسابات قائمة الدخل						
656,873	658,519	601,387	551,732	520,047	-	الإيرادات
129,692	127,149	124,656	122,079	121,296	-	المصروفات
527,181	531,370	476,731	429,653	398,751	-	إجمالي الأرباح
12,923	16,179	19,276	22,223	24,971	-	الفوائد
114,643	114,643	114,643	114,643	114,643	-	الاستهلاك
59,942	60,082	51,422	43,918	38,871	-	الضرائب
339,673	340,466	291,390	248,869	220,266	-	صافي الدخل بعد الضريبة
حسابات التدفقات النقدية						
1,823,519	1,410,981	994,254	632,166	317,156	33,048	التدفقات النقدية التشغيلية
(169,836)	(170,233)	(145,695)	(124,434)	(110,133)	221,346	التدفقات النقدية الاستثمارية
(79,821)	(79,821)	(79,821)	(79,821)	(70,821)	516,474	التدفقات النقدية التمويلية
حسابات الميزانية العمومية						
1,196,667	1,093,729	987,138	901,988	835,151	770,869	إجمالي الأصول
184,513	185,980	166,856	150,379	139,563	0	إجمالي الالتزامات
1,012,154	907,749	820,282	751,609	695,588	770,869	حقوق الملكية
حسابات مؤشرات الربحية						
%28.38	%31.13	%29.52	%27.59	%26.37	-	العائد على الأصول
%33.56	%37.51	%35.52	%33.11	%31.67	-	العائد على حقوق الملكية

رقم المشروع:	PIC-2010-IO-079
اسم المشروع:	مركز تجاري
الشركة الراعية:	بلدية قلقيلية
عناوين الاتصال:	بلدية قلقيلية- فلسطين سمير دوايشة محمول: +970-59-7916585 البريد الإلكتروني: abdalmom@yahoo.com
التكلفة الاجمالية للمشروع:	11,230,000 دولار أمريكي
استثمار المالكين الحاليين:	5,440,000 دولار أمريكي
قيمة الاستثمار المطلوب:	5,790,000 دولار أمريكي

وصف المشروع

تسعى بلدية قلقيلية إلى الحصول على شريك مالي للمساعدة في تأسيس مركز تجاري في قلب مدينة قلقيلية . تفتقر العديد من المباني التجارية في مدينة قلقيلية إلى الراحة المناسبة للزوار ، وكما تفتقر إلى الخدمات . تفتقر العديد من المباني إلى خدمات مواقف السيارات ، وخدمة المصاعد والأهم من ذلك تفتقر هذه المباني إلى تنظيم المكان . ولذلك تسعى بلدية قلقيلية إلى بناء المركز التجاري الذي سوف يقوم بتزويد الخدمات والتي تشمل ساحة للتسوق ومرآب للسيارات إضافة إلى مكتب تأجير مساحات في الطوابق العليا . سوف يحسن المركز التجاري من مظهر المدينة وكما سيحسن الظروف الحالية للمباني في مدينة قلقيلية . سوف يتيح المبنى الفرصة للأطباء والمهنيين من استئجار مساحات مكتبية بحيث يتمركزون في قلب المدينة ، الأمر الذي سوف يسهل العملية على أولئك المعنيين في الحصول على سهولة الدخول إلى الموقع .

يهدف المبنى التجاري إلى استهداف الأعمال التجارية المحلية ، مثل المتخصصين (الأطباء) والمتسوقين الذين يرغبون في استئجار مساحات خارجية في هذا المبنى المنشأ حديثاً في قلب المدينة . بحيث سيتكون زبائن المنشأة من المواطنين المحليين ، والفلسطينيين القادمين من الضفة الغربية فضلاً عن أولئك الذين يعيشون في إسرائيل .

كون مدينة قلقيلية على مقربة من الخط الأخضر فإن ذلك سوف يضيف قيمة إلى المركز التجاري حيث سيقوم هذا الأمر بجذب الفلسطينيين الذين يقيمون في إسرائيل لزيارة المنشأة ، والتمتع بالخدمات المتوفرة هناك ، وكما أنه سوف يتيح الفرصة لهم لفتح أعمال تجارية والقيام بتقديم الخدمات الأناس ذات العلاقة بهم .

الجدول الزمني لتطور المشروع

عدد الأشهر المتوقعة منذ توفر التمويل	24
تأسيس المبنى التجاري	

التعريف المالكيين الحاليين

لقد تم تأسيس بلدية قلقيلية في عام 1912 من قبل المجلس المحلي الأول ووفقا لهيكلية محددة من الأسرة برئاسة الراحل عمر حسين يونس .

تقدم بلدية قلقيلية خدمات متنوعة لمواطنيها وأولئك الذين من القرى المحيطة من خلال دوائرها المختلفة ، والتي تعمل تحت إشراف رئيس البلدية والمجلس البلدي الذي يتكون من 15 عضوا .

تعمل بلدية قلقيلية على تطوير النظام التعليمي في المدينة من خلال مساهمتها الكبيرة في بناء المدارس كنتيجة لتنامي الحاجة إلى وحدات تعليمية وصيانة مستمرة في كافة المدارس والمرافق التعليمية . وتقوم البلدية أيضا بدعم قطاع الصحة في المدينة عن طريق معالجة التلوث البيئي ، وإيجاد طرق إدارة المخلفات الملائمة . إضافة إلى ذلك ، فإن البلدية تحاول التغلب على معدلات البطالة العالية من خلال خلق فرص عمل التواصل مع الدول المانحة لتقديم المساعدة لقطاع الزراعة حيث أن أراضي قلقيلية معروفة بترتبتها الصحية وجودة منتجاتها . على الرغم من الجهود التي تبذلها البلدية في تحسين الظروف المعيشية للمواطنين والاقتصاد في قلقيلية ، إلا أنها ما زالت تعاني بشدة من الظروف السياسية التي أدت إلى الإلاق والحصار الاقتصادي المفروض على الأراضي الفلسطينية ، وتحديدًا مدينة قلقيلية . وبالرغم من كل ذلك ، إلا أن بلدية قلقيلية تبذل كل جهودها للحفاظ على جودة وكفاءة الخدمات التي تقدمها لمواطنيها .

أبرز ملامح القطاع

يملك الفلسطينيون مواهب ريادية قوية وتقاليد ، وتعج القرى والمدن في الضفة الغربية وقطاع غزة بالمحال التجارية الصغيرة وورش العمل . غالبية هذه المحال (75%) من مؤسسات القطاع الخاص والعام والمؤسسات الأهلية في الأراضي الفلسطينية تعمل في مجال التجارة الداخلية . حيث أكثر من 80% من هذه المؤسسات تعمل في التجارة بالتجزئة في حين أن 4% هم تجار جملة والشركات المتبقية تقوم ببيع وتصليح السيارات .

مؤسسات التجارة الداخلية تتشابه مع المؤسسات الفلسطينية بشكل عام من حيث أنه يهيمن عليها النشاطات ذات النطاق الصغير ، و 97% من هذه المؤسسات تقوم بتوظيف أقل من 5 أشخاص . ينخرط معظم الأشخاص في هذا القطاع من فئة الرجال ، فقط 7% من النساء . تتواجد مؤسسات التجارة الداخلية في كافة أنحاء الأراضي الفلسطينية ، بوجود ما يقارب ثلث هذه المؤسسات وفرص العمل المتاحة في قطاع غزة .

لقد عانى هذا القطاع من الإغلاق الخارجي والداخلي المفروض على تنقل الأشخاص والبضائع في الضفة الغربية وقطاع غزة . تقوم الإجراءات الأمنية الإسرائيلية بتأخير وصول وحركة البضائع ، الأمر الذي يؤدي إلى زيادة في تكلفة العمليات التجارية ، بحيث يتسبب ذلك في تقليل المنافسة .

تحليل البيئة الرباعي

التحليل الداخلي	
نقاط الضعف	نقاط القوة
<ul style="list-style-type: none"> المشروع مكلف بعض الشيء مقارنة مع غيره من المباني والمراكز التجارية محدودية تصاميم ومعايير البناء من الممكن أن تؤثر البيئة الاقتصادية والسياسية الصعبة على عملية جذب المستأجرين 	<ul style="list-style-type: none"> موقع المبنى في قلب مدينة قلقيلية، وقريب جدا من الخط الأخضر سوف يقدم المبنى خدمات ذات جودة عالية والتي لا تتوافر في كثير المباني الأخرى في المدينة وسيتم استخدام أحدث التقنيات في بناء وإدارة المبنى

التحليل الخارجي	
المخاطر	الفرص
<ul style="list-style-type: none"> عدم استقرار الحالة السياسية والاقتصادية في فلسطين 	<ul style="list-style-type: none"> ارتفاع الطلب على المكاتب التي تستخدم لأغراض مهنية عدم توافر العديد من المباني الحديثة والآمنة

التوقعات المالية بالدولار الأمريكي

2014	2013	2012	2011	2010	المؤشرات
حسابات قائمة الدخل					
454,686	424,463	404,250	385,000	0	الإيرادات
421,376	401,310	382,200	364,000	0	إجمالي الأرباح
41,297	24,087	7,723	(7,837)	0	صافي الدخل
حسابات التدفقات النقدية					
325,797	308,587	292,223	276,663	0	التدفقات النقدية التشغيلية
0	0	0	0	(11,130,000)	التدفقات النقدية الاستثمارية
0	0	0	0	11,230,000	التدفقات النقدية التمويلية
حسابات الميزانية العمومية					
11,295,269	11,253,973	11,229,885	11,222,163	11,230,000	إجمالي الأصول
0	0	0	0	0	إجمالي الالتزامات
11,295,269	11,253,973	11,229,885	11,222,163	11,230,000	حقوق الملكية
حسابات مؤشرات الربحية					
%0.52	%0.37	%0.21	%(0.07)	%0.00	العائد على الأصول
%0.52	%0.37	%0.21	%(0.07)	%0.00	العائد على حقوق الملكية

رقم المشروع:	PIC-2010-IO-081
اسم المشروع:	حدائق جار الترفيهية
الشركة الراعية:	شركة جار الصناعية والتجارية
للاتصال:	السيد يوسف جمعة يوسف الصفدي شارع القدس، مدينة غزة، فلسطين هاتف: +079-95-9412850 البريد الإلكتروني: mcc_yy@yahoo.com
التكلفة الإجمالية للمشروع:	647,750 دولار امريكي
الاستثمار من قبل المالكين الحاليين:	350,000 دولار امريكي
الاستثمار المطلوب:	324,750 دولار امريكي

وصف المشروع

يهدف هذا المشروع المقترح إلى تحسين نوعية الحياة للشباب والكبار في قطاع غزة عن طريق بناء ثلاثة مجمعات ترفيهية جديدة داخل قطاع غزة، وتبلغ مساحتها حوالي 1800 متر مربع لكل حديقة. وستشمل الحدائق العامة على مناطق للشواء، ولعب للأطفال، ومساحات خضراء وحمامات للسباحة.

من المقرر أن تبني على تلال بعيدة عن الشاطئ، وهذا مهم بشكل خاص لنجاح هذا المشروع نظراً لأن مصادر المياه أنظف بكثير في هذه التلال من تلك التي قرب الشاطئ. وكشفت الدراسات التي أجريت مؤخراً أن مصادر المياه في المناطق القريبة للغاية أو مباشرة على شاطئ غزة تكون شديدة التلوث.

الجدول الزمني لتطوير المشروع

إعداد وتطوير الأرض	حزيران 2010
تاريخ بداية البناء والتشييد	آب 2010
تاريخ إنجاز البناء والتشييد	أيلول 2010
تاريخ بدء العمليات	تشرين الاول 2010
تاريخ الافتتاح	تشرين الاول 2010

نبذة عن المالك الحالي

وهو السيد يوسف الصفدي نائب رئيس مجلس ادارة شركة جار للصناعة وللتجارة، وهو منتج وتاجر لأنواع مختلفة من المنتجات الغذائية.

أبرز ملامح القطاع

تمتلك فلسطين ميزات عديدة وفريدة من نوعها لجذب السياح فهي بداية البلد الذي يضم مدينة بيت لحم، مهد السيد المسيح، وأريحا أقدم مدينة سكنها بشر في العالم، والقدس موطن الديانات التوحيدية الثلاث. إضافة إلى ذلك يستمتع الزوار دائماً بتنوع الأنشطة التي يمكنهم القيام بها في فلسطين من شعبها المضياف والتراث الثقافي الغني والمناظر الطبيعية الجميلة والطبخ المتنوع، ولدى فلسطين الكثير لتقدمه بالإضافة إلى العديد من الأماكن المقدسة من كنائس ومساجد.

وعلى الرغم من الأحداث والاضطرابات السياسية التي بدأت في ايلول 2000، فإن السياحة في فلسطين تظهر اليوم دلائل واضحة على الانتعاش. ووفقاً لآخر الأرقام الصادرة عن وزارة السياحة والآثار للربع الأول من لعام 2008 وصل عدد الليالي التي قضها سواح في فنادق فلسطينية 88,038 مقارنة بـ 36,479 في الربع الأول من عام 2007 أي بزيادة تصل إلى 141.3%. ويرى الخبراء في وزارة السياحة والآثار وهذه الصناعة أن عدد الزوار والسياح إلى فلسطين لهذا العام سيصل لمليون هذا العام—وهو رقم قياسي جديد لفلسطين.

يستثمر كل من القطاعين الحكومي والخاص الملايين في تطوير، واستعادة وتحسين المرافق التي تلبي احتياجات صناعة السياحة. ويتم فتح فنادق ومطاعم جديدة في جميع أنحاء الضفة الغربية، بينما تتنوع الأنشطة السياحية بشكل شامل في فلسطين. بالإضافة إلى ذلك تنفذ وزارة السياحة والآثار العديد من مشاريع الترميم والتجميل في الضفة الغربية والقدس الشرقية.

تشكل الفنادق العمود الفقري لقطاع السياحة الفلسطينية من حيث الدخل، الاستثمار وفرص العمل. كما هو الحال مع جميع القطاعات السياحية الفرعية في فلسطين، عانت صناعة الضيافة كنتيجة مباشرة للظروف السياسية التي كانت تعمل في ظلها منذ عام 1967. ومنذ عام 1967 حتى عام 1994، بقي عدد الفنادق الفلسطينية ثابتاً تقريباً. ولم تمنح السلطات الإسرائيلية للمستثمرين في فلسطين أي تصاريح لبناء فنادق، أو تحويل المباني الموجودة إلى الفنادق. ومع ذلك عندما تولت السلطة الفلسطينية السيطرة على المدن الكبرى، مرت بفترة نمو كبير في مجال الاستثمارات السياحية. ومن عام 1994 حتى عام 2000، تجاوزت استثمارات القطاع الخاص في مجال السياحة وحدها 700 مليون دولار.

تحليل البيئة الرباعي

التحليل الداخلي	
نقاط القوة	نقاط الضعف
• خدمات ذات جودة عالية بما في ذلك المياه النظيفة والصحية	• احتمال جذب سكان الضفة الغربية، والسياح
• أسعار معتدلة مقارنة بالأسعار المنافسة	• حالة الطقس المعتدل طوال العام في قطاع غزة
• إطلالة جميلة على الشواطئ في غزة	• النقص الحالي في مرافق الترفيه والأنشطة في قطاع غزة

التحليل الخارجي	
الفرص	المخاطر
• عدم وجود خبرة سابقة في إدارة هذا النوع من الحدائق	• استمرار الحصار وعدم الاستقرار السياسي
	• احتمال عدم القدرة على استيراد مواد البناء

التوقعات المالية بالدولار الأمريكي لكامل المشروع

المؤشرات	2010	2011	2012	2013	2104
حسابات قائمة الدخل					
الإيرادات	45,000	54,000	60,000	60,000	63,000
إجمالي الأرباح	44,550	52,750	58,250	58,163	61,071
صافي الدخل	31,313	34,120	39,470	39,245	41,794
حسابات التدفقات النقدية					
التدفقات النقدية التشغيلية	35,700	44,650	50,000	49,775	52,324
التدفقات النقدية الاستثمارية	(533,000)	0	0	0	0
التدفقات النقدية التمويلية	674,750	0	(80,000)	(80,000)	(80,000)
حسابات الميزانية العمومية					
إجمالي الأصول	706,063	740,183	699,653	658,898	620,691
إجمالي الالتزامات					
حقوق الملكية	706,063	740,183	699,653	658,898	620,691
حسابات مؤشرات الربحية					
العائد على الأصول	%4.43	%4.61	%5.64	%5.96	%6.73
العائد على حقوق الملكية	%4.43	%4.61	%5.64	%5.96	%6.73

P.O.Box 1984, Ramallah, Palestine
Phone: +970 2 2988791/2, Fax: +970 2 2988793

E-mail: info@pipa.gov.ps
Website: www.pipa.gov.ps