

أثر تغيير الإستثمار في الأصول الملموسة في الأداء المالي في الفنادق الأردنية
(دراسة تطبيقية)

أعدت من قبل

أحمد نافز أحمد شلطف

أشرف عليها

الدكتور/ سعد عبد الكريم الساكني

قدمت هذه الرسالة

إلى كلية الأعمال كجزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستير في المحاسبة

كانون ثاني 2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

(يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا
الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ)

صدق الله العظيم

سورة المجادلة الاية 11

التفويض

أنا أحمد نافز أحمد شلطف أفوض جامعة الإسراء بتزويد نسخ من رسالتي للمكتبات أو الشركات أو الهيئات أو الأشخاص المعنية بالأبحاث والدارسات العلمية عند طلبها.

التوقيع:

التاريخ: / / 2019

قرار لجنة المناقشة

نوقشت هذه الرسالة وعنوانها: " أثر تغيير الإستثمار في الأصول الملموسة في الأداء المالي في الفنادق الأردنية (دراسة تطبيقية) "

وأجيزت بتاريخ / / 2019

أعضاء لجنة المناقشة		التوقيع
الدكتور/ سعد عبد الكريم الساكني	رئيساً ومشرفاً	
الدكتور / محمد زكريا سودة	عضواً داخلياً	
أ.الدكتور / خليل إبراهيم الدليمي	عضواً خارجياً	

إقرار السلامة اللغوية

لقد قمت بمراجعة رسالة الطالب أحمد نافز أحمد شلطف بعنوان: " أثر تغيير الإستثمار في الأصول الملموسة في الأداء المالي في الفنادق الأردنية (دراسة تطبيقية) " ولقد أصبحت سليمة من الناحية اللغوية.

الإسم:

الرتبة:

التوقيع:

التاريخ:

الإهداء

والدتي الحبيبة

إلى من كانت الجنة تحت أقدامها فكان رضاها غايتي وطموحي....!

والدي الحبيب

إلى السيد والقدوة الإنسان الذي علمني كيف يكون الصبر طريقا للنجاح.

أشقائي وشقيقتي

إلى من أتمنى لهم حياة مشرقة ودروبا منيرة كنور الصباح، وتفوقا على مر الأيام.

جدي وجدتي

إلى ملائكة الأرض من يبعثون بخيوط الأمل في حياتي حبي الأبدى

أصدقائي و صديقتي

إلى الأصدقاء وكل من قدم لي العون والمساعدة في إنجاز هذه الرسالة

احمد نافز شلطف

الشكر والتقدير

أحمد الله تعالى وأشكره على ما أنعم به علي من فضل وتوفيق فمنحني العلم والمعرفة والقدرة على إتمام هذا الجهد المتواضع، ويسرني أن أتقدم بجزيل الشكر والتقدير للدكتور سعد الساكني الذي تكرم بقبول الإشراف على هذه الرسالة حيث قدم لي النصح والإرشاد طيلة فترة إعدادها.

ويسرني أن أتقدم بخالص شكري وتقديري لكافة الأساتذة الكرام أعضاء الهيئة التدريسية في جامعة الاسراء والإداريين فيها، وكذلك للأساتذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة الموقرة .

كما وأشكر كل من أسهم في إنجاز هذا الجهد سواء بالتشجيع أو المساندة، وخاصة السيد/ سامر الحسيني "مدير الدائرة المالية لفندق الفورسيزنز ومساعدته السيد /مالك حسن لما أبدوه من تعاون وتسهيلات تعجز الكلمات عن تقديرها، فلا يسعني إلا أن أسأل الله عز وجل التوفيق لهم في خدمة وطننا العزيز الأردن.

قائمة المحتويات	
الموضوع	رقم الصفحة
التفويض	ج
قرار لجنة المناقشة	د
إقرار السلامة اللغوية	هـ
الإهداء	و
الشكر والتقدير	ز
قائمة المحتويات	ح + ط
قائمة الجداول	ي
قائمة الملاحق	ك
الملخص باللغة العربية	ل + م
الفصل الأول: الإطار العام للدراسة	
المقدمة.	2
مشكلة الدراسة .	3
أهداف الدراسة.	4
أهمية الدراسة .	4
فرضيات الدراسة .	5
أنموذج الدراسة.	6
حدود الدراسة.	7
محددات الدراسة.	7
المصطلحات والتعريفات الإجرائية.	7
الفصل الثاني: الإطار النظري والدراسات السابقة	
المبحث الأول: الاستثمار في الأصول الملموسة (المفهوم والتمويل وطرق الاهتلاك)	
مفهوم الاستثمار السياحي والاستثمار السياحي وتمويل الاستثمارات	9
الأصول الملموسة والاهتلاك حسب المعيار المحاسبي الدولي رقم 16 IAS الممتلكات والمصانع والمعدات .	12
المبحث الثاني : الفنادق (المفهوم وتحليل الأرقام والمحاسبة)	
مفهوم الفنادق	19
القوائم المالية الرئيسية الثلاث .	25
أهمية وطرق التحليل المالي في الفنادق .	29
المبحث الثالث: المؤشرات المالية (أنواعها وخصائصها)	
ماهية المؤشرات المالية	31
المؤشرات المالية المعتمدة لقياس الأداء المالي للمشروع	32
مشاكل تطبيق المؤشرات المالية	34

المبحث الرابع: الدراسات السابقة.	
35	الدراسات باللغة العربية.
39	الدراسات الاجنبية .
41	مميزات الدراسة الحالية
الفصل الثالث: الطرق والإجراءات	
43	منهجية الدراسة.
44	مجتمع الدراسة.
45	عينة الدراسة.
45	اساليب جمع البيانات
46	أنموذج الدراسة.
47	أداة الدراسة
47	الأساليب الإحصائية المستخدمة
الفصل الرابع :التطبيق العملي للدراسة	
المبحث الأول : عرض النتائج واختبار الفرضيات	
49	مقدمة
49	عرض نتائج التحليل
58	اختبار فرضيات الدراسة
المبحث الثاني : حالة دراسية عن فندق الفورسيزنز	
64	مقدمة
64	افتتاح مطعم جديد
68	انشاء وحدات تبريد لتوفير الطاقة
الفصل الخامس :	
مناقشة النتائج والتوصيات	
71	النتائج
73	التوصيات
74	قائمة المصادر والمراجع
86	ملخص الدراسة باللغة الانجليزية

قائمة الجداول

الجدول		
رقم الصفحة	البيان	رقم الجدول
44	اسماء وعدد الفنادق في الاردن	(1)
45	اسماء فنادق العينة	(2)
49	المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لمتغيرات الدراسة لفندق فورسيزونز	(3)
51	المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لمتغيرات الدراسة لفندق شيراتون	(4)
52	المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لمتغيرات الدراسة لفندق الماريوت	(5)
53	المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لمتغيرات الدراسة لفندق كراون بلازا	(6)
54	المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لمتغيرات الدراسة لفندق انتركونتيننتال	(7)
55	المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لمتغيرات الدراسة لفندق هوليدي ان	(8)
56	المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لمتغيرات الدراسة لجميع الفنادق	(9)
57	اختبار مشكلة الارتباط الذاتي	(10)
58	نتائج اختبار أثر (تغيير الاستثمار في الاصول الملموسة) على معدل العائد على الايرادات	(11)
59	نتائج اختبار أثر (تغيير الاستثمار في الاصول الملموسة) على معدل العائد على الاستثمار	(12)
61	نتائج اختبار أثر (تغيير الاستثمار في الاصول الملموسة) على معدل العائد على حقوق الاقلية	(13)
62	نتائج اختبار أثر (تغيير الاستثمار في الاصول الملموسة) على معدل العائد على الاصول	(14)
65	المطعم الجديد فندق فورسيزونز 2017	(15)
66	المطعم الجديد فندق فورسيزونز 2018	(16)
68	استهلاك الفندق للطاقة الكهربائية من عام 2010-2013	(17)
69	استهلاك الفندق للطاقة الكهربائية من عام 2014-2018	(18)

قائمة الملاحق للنسب المالية المستخدمة

م	الملاحق	الصفحة
1	هوليداي ان	80
2	انتركونتيننتال	81
3	كراون بلازا	82
4	الماريوت	83
5	الشيراتون	84
6	فورسيزونز	85

أثر تغيير الإستثمار في الأصول الملموسة في الأداء المالي في الفنادق الأردنية (دراسة تطبيقية)

إعداد الطالب

أحمد نافز أحمد شلطف

إشراف

د.سعد عبد الكريم الساكني

ملخص الدراسة

تهدف هذه الدراسة الى بيان أثر تغيير الاستثمار في الأصول الملموسة على الأداء المالي في الفنادق ، من خلال معرفة اثر ذلك على معدل العائد على الايرادات وعلى معدل العائد على الاستثمار ومعدل العائد على حقوق المساهمين واخيراً معدل العائد على الأصول .

يشتمل مجتمع الدراسة على الفنادق درجة الخمس نجوم في الأردن المدرجة في سوق عمان المالي للفترة المالية 2008-2017 حيث تم أخذ 6 فنادق مناسبة للعينة ومن اجل تحقيق اهداف هذه الدراسة تم جمع الأرقام المتعلقة بموضوع الدراسة ، ومن ثم تفرغها وتحليلها باستخدام برنامج التحليل الاحصائي SPSS واستخدام الاختبارات والمعالجات الاحصائية المناسبة بهدف الوصول الى نتائج ذات دلالات احصائية تدعم موضوع الدراسة.

توصلت الدراسة إلى نتائج تلخصت في أنه يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لتغيير الاستثمار في الأصول الملموسة على معدل العائد على الايرادات ومدى حرص ادارة الفنادق الاردنية في استغلال الأصول الملموسة بحيث يؤدي الى رفع العائد على الايرادات مما يزيد من صافي الربح لديها ، كما بينت الدراسة انه يوجد اثر ذو دلالة إحصائية لتغيير الاستثمار في الأصول الملموسة على معدل العائد على الاستثمار كما أن ذلك يدل على قدرة ادارة الفنادق في استخدام وإدارة كل الأموال المتاحة لديها من المساهمين والأموال

المقترضة في تحقيق عائد على تلك الأموال، كما تبين وجود أثر واضح لتغيير الاستثمار في الأصول الملموسة على معدل العائد على حقوق الأقلية ، وأخيراً وجود أثر واضح لتغيير الاستثمار في الأصول الملموسة على معدل العائد على الأصول ومدى قدرة الدينار المستثمر في الأصول على توليد الأرباح التشغيلية، وبذلك فإنه يعكس كفاءة أنشطة العمليات والأنشطة الاستثمارية وليس الأنشطة التمويلية.

وأوصت الدراسة بأهمية تعميم النتائج على العديد من الفنادق الاردنية لبيان أثر التغيير في الأصول الملموسة على الأداء المالي ، وأخيراً توصي بأهمية القيام بإجراء المزيد من الدراسات المستقبلية حول أثر تغيير الأصول الملموسة على الاداء المالي لجميع الشركات المدرجة في السوق المالي الاردني.