

دراسة جدوى اقتصادية أولية لإنشاء شقق فندقية (4 نجوم) في الكرك



2017



قائمة المحتويات

7.....	1. الملخص التنفيذي
8.....	2. نبذة عامة عن الأردن
14.....	3. تحليل السوق
14.....	وصف المشروع
14.....	أهداف المشروع
15.....	الخدمة المقترحة
15.....	الفئات المستهدفة
15.....	تحليل حجم السوق
16.....	1.1 تحليل المنافسين
17.....	تحليل الأسعار وسياسة التسعير
18.....	الحصة السوقية المتبعة
18.....	تحليل الإيرادات المتوقعة
19.....	4. التحليل الفني
19.....	الموارد البشرية المطلوبة
20.....	تحليل الموقع
20.....	تحليل المتطلبات الفنية
20.....	1.1.1 الأرض والأعمال الإنشائية
21.....	الآلات والمعدات
21.....	الأثاث والمفروشات
22.....	المتطلبات والاجراءات القانونية
24.....	5. التحليل المالي
25.....	الفرضيات والحقائق
29.....	المصاريف الرأسمالية
33.....	مصاريف تشغيلية
34.....	المصاريف الإدارية والعمومية
34.....	مصاريف التسويق
35.....	الموارد البشرية
38.....	الإستهلاك

39	القرض
40	قائمة الدخل الشامل
41	قائمة التدفقات النقدية المتوقعة
43	قائمة المركز المالي المتوقعة
45	النسب المالية
46	تحليل الحساسية

قائمة الجداول

7.....	جدول 1 أهم نتائج الدراسة.....
9.....	جدول 2 التوزيع الديموغرافي لسكان الأردن مصنف حسب الفئة العمرية.....
14.....	جدول 3 ضريبة الدخل المستحقة والاعفاءات الضريبية.....
16.....	جدول 4 عدد الزوار لثلاثة أشهر من سنة 2016.....
16.....	جدول 5 أعداد الشقق الفندقية في الكرك.....
18.....	جدول 6 نسبة الإشغال المتوقعة لمدة 10 سنوات.....
18.....	جدول 7 إيرادات المشروع خلال الاعوام 2018-2027.....
19.....	جدول 8 العمالة المطلوبة للمشروع.....
20.....	جدول 9 اسعار بعض المناطق الموجودة في محافظة الكرك.....
20.....	جدول 10 الأرض المطلوبة للمشروع.....
21.....	جدول 11 الأعمال الإنشائية المطلوبة.....
21.....	جدول 12 الآلات والمعدات.....
21.....	جدول 13 الأثاث والمفروشات المطلوبة للمشروع.....
25.....	جدول 14 الفرضيات العامة.....
25.....	جدول 15 اسعار صرف العملات.....
25.....	جدول 16 أوقات عمل المشروع.....
26.....	جدول 17 فرضيات معدلات الزيادة السنوية.....
26.....	جدول 18 فرضيات المصاريف.....
27.....	جدول 19 فرضيات ضريبة الدخل.....
28.....	جدول 20 المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال.....
29.....	جدول 21 المصاريف الرأسمالية من الأرض.....
29.....	جدول 22 المصاريف الرأسمالية من الأعمال الانشائية.....
30.....	جدول 23 المصاريف الرأسمالية من الآلات والمعدات.....
30.....	جدول 24 مصاريف رأسمالية من الأثاث والمفروشات.....
31.....	جدول 25 : مصاريف ما قبل التشغيل.....
31.....	جدول 26 رأس المال العامل الأولي.....
32.....	جدول 27 ملخص المصاريف الرأسمالية.....
33.....	جدول 28 مصادر واستخدام التمويل.....
33.....	جدول 29 المصاريف التشغيلية.....
34.....	جدول 30 المصاريف الإدارية والعمومية.....
35.....	جدول 31 مصاريف التسويق.....

35	جدول 32 أعداد الموظفين المتوقعة
36	جدول 33 : الرواتب والأجور الشهرية المتوقعة للأعوام (2027-2018)
37	جدول 34 الرواتب السنوية المتوقعة
38	جدول 35 تكاليف الإستهلاك والرأسمالية
39	جدول 36 الإستهلاك والزيادات السنوية على الأعمال الأنشطة
39	جدول 37 : تفاصيل القرض
40	جدول 38 قائمة الدخل الشامل
42	جدول 39 التدفقات النقدية المتوقعة
43	جدول 40 المركز المالي المتوقع
45	جدول 41 قائمة صافي التدفقات النقدية الحرة
46	جدول 42 فترة استرداد رأس المال
46	جدول 43 نتائج التحليل المالي
47	جدول 44 تحليل الحساسية

قائمة الأشكال

- 8.....رسم توضيحي 1 عدد سكان محافظات المملكة الأردنية الهاشمية
- 10.....رسم توضيحي 2 نسبة مساهمة القطاعات الأردنية بالإقتصاد الأردني الحالي
- 16.....رسم توضيحي 3 عدد الزوار خلال عام 2010-2015

1. الملخص التنفيذي

مدينة الكرك تقع في جنوب المملكة الأردنية. يحدها من الجنوب مدينة الطفيلة ومن الشمال محافظة مادبا وتبعد مدينة الكرك مسافة 140 كم عن العاصمة عمان. تشرف جبالها الشاهقة على البحر الميت ومنطقة الأغوار الجنوبية والضفة الغربية في فلسطين. وتعتبر مدينة الكرك سادس مدينة أردنية حسب عدد التعداد السكاني لعام 2015. تشتهر مدينة الكرك بوجود العديد من المعالم الأثرية ومن أشهرها قلعة الكرك والدينية مثل مقامات الصحابة، وتفتقر المدينة وبشكل ملحوظ جداً إلى وجود أي شقق فندقية تحت تصنيف 4 نجوم، ومن هنا جاءت فكرة المشروع بإنشاء المشروع في الكرك.

فكرة المشروع تتلخص بإقامة شقق فندقية 4 نجوم، وذلك لاستهداف الزوار والسياح. تم اقتراح شقق فندقية ليتناسب مع تكلفة الاستثمار وليكون أسعار الإقامة فيه مناسبة للسكان، وتنفيذ هذا المشروع سيساعد على تنشيط القطاع السياحي في الكرك وهو مشروع مجدي بصورة كبيرة. بالإضافة إلى ان المشروع سيوفر فرص عمل لأبناء المنطقة وعددها 24 فرصة عمل.

المشروع المقترح سيقوم على توفير خدمات فندقية تتمثل في المبيت، وخدمات الطعام والشراب للزلاء والضيوف في شقق فندقية فئة 4 نجوم، وستكون مطابقة في انشائها وخدماتها لمتطلبات ومواصفات الشقق الفندقية المصنفة المحددة من قبل وزارة السياحة، كما ستشمل العديد من الخدمات.

بناء على الحصة السوقية المقترحة والأسعار التي تم اعتمادها من قبل المشروع المقترح، بلغت الإيرادات المتوقعة 601,692 دينار أردني خلال السنة الأولى من عمر المشروع وترتفع تدريجياً لتصل إلى 1,124,177 دينار أردني خلال السنة العاشرة وتبلغ فترة استرداد مبلغ رأس المال 5 سنوات وبمعدل عائد داخلي يساوي 26.40%.

يبين الجدول التالي أهم نتائج الدراسة:

جدول 1 أهم نتائج الدراسة

البيان	
1,222,878	مجممل كلفة الإستثمار (دينار أردني)
%26.40	معدل العائد الداخلي
5	فترة الإسترداد (سنوات)
1,142,176	صافي القيمة الحالية (دينار أردني)
24	فرص العمل التي سيوفرها المشروع
8,979,358	توقعات الإيرادات السنوية (لفترة 10 سنوات)
4,841,597	إجمالي تكاليف التشغيل (لفترة 10 سنوات)
2,160,533	إجمالي الربح (لفترة 10 سنوات)

2. نبذة عامة عن الأردن

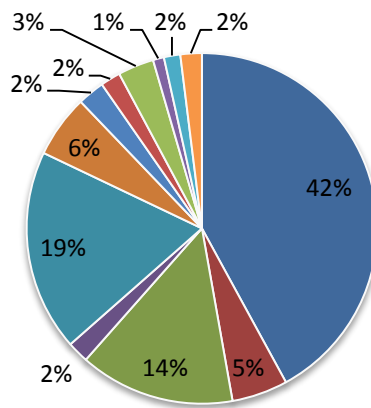
تبلغ مساحة المملكة الأردنية الهاشمية 89342 كم مربع وتوزيع سكاني يزيد عن 9.8 مليون نسمة موزعين ضمن 12 محافظة. يحد الأردن المملكة العربية السعودية من الجنوب والعراق من الشرق وسوريا من الشمال والضفة الغربية من الغرب. يمتاز مناخ المملكة بالمناخ الصحراوي الجيد مع موسم هطول للأمطار ما بين الأشهر نوفمبر إلى إبريل.

يمتاز الأردن باقتصاد السوق الحر، حيث يحتل المرتبة الخامسة كأكثر الاقتصادات حرية في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وفق مؤشر الحرية الاقتصادية، كما يتمتع اقتصاده بشراكات قوية مع الدول المجاورة، فضلا عن أوروبا والولايات المتحدة الأمريكية. كما وقع الأردن العديد من الاتفاقيات التجارية الثنائية والمتعددة الأطراف مثل (اتفاقية التجارة الحرة مع الولايات المتحدة والاتحاد الأوروبي، واتفاقية التجارة الحرة مع دول الافتا، واتفاقية التجارة الحرة مع سنغافورة، عضو في اتفاقية التجارة الحرة العربية الكبرى (GAFTA)، ومن الدول الموقعة على اتفاقية أغادير. ونظرا لعدد البلدان التي تغطيها هذه الاتفاقيات وما تسهم به في تسهيل التجارة فيما بينها، يمكن القول، وبثقة بأن الأردن يمتلك شراكات وبوابات أعمال في جميع أنحاء العالم.

نبذة عامة عن السكان

بناءً على الإحصائيات الصادرة عن دائرة الإحصاءات العامة لعام 2017 فإن عدد سكان الأردن بلغ تقريبا 9.814.995 نسمة، ونسبة النمو السكاني في عام 2016 بلغت 2.88%، الشكل التالي يبين توزيع السكان على محافظات المملكة.

رسم توضيحي 1 عدد سكان محافظات المملكة الأردنية الهاشمية



■ عمان ■ العقبة ■ جرش ■ المفرق ■ إربد ■ مأدبا ■ الزرقاء ■ البلقاء ■ عمان

دائرة الإحصاءات العامة التعداد السكاني (2015)

وكما جاء أيضا بأخر دراسة قامت بها دائرة الاحصاءات العامة والتي تتعلق بتوزيع السكان في المحافظات حسب الجنسيات في المملكة، وجد أن السكان غير الأردنيين يشكلون حوالي 30% من اجمالي السكان، نصفهم من السوريين (1.3 مليون) يتركز اغلهم في محافظة العاصمة (436 ألف)، ثم اربد (343 ألف) ثم المفرق (208 ألف) ثم الزرقاء (175 ألف).

يعد المجتمع الأردني من المجتمعات الفتية وذلك لأن نسبة السكان كبار السن (أكثر من 65 سنة) لا تتجاوز الـ 4% من إجمالي سكان الاردن، بالمقابل 35.04% من السكان هم تحت عمر 15 سنة. الجدول التالي يوضح التوزيع الديموغرافي لسكان الأردن مصنف حسب الفئة العمرية كما يلي:

جدول 2 التوزيع الديموغرافي لسكان الأردن مصنف حسب الفئة العمرية

الفئة العمرية	نسبة السكان	نسبة الذكور	نسبة الإناث
14-0 سنة	35.04%	19.2%	18.2%
64-15 سنة	61.02%	30.7%	28.6%
65 سنة فأكثر	3.94%	1.6%	1.6%

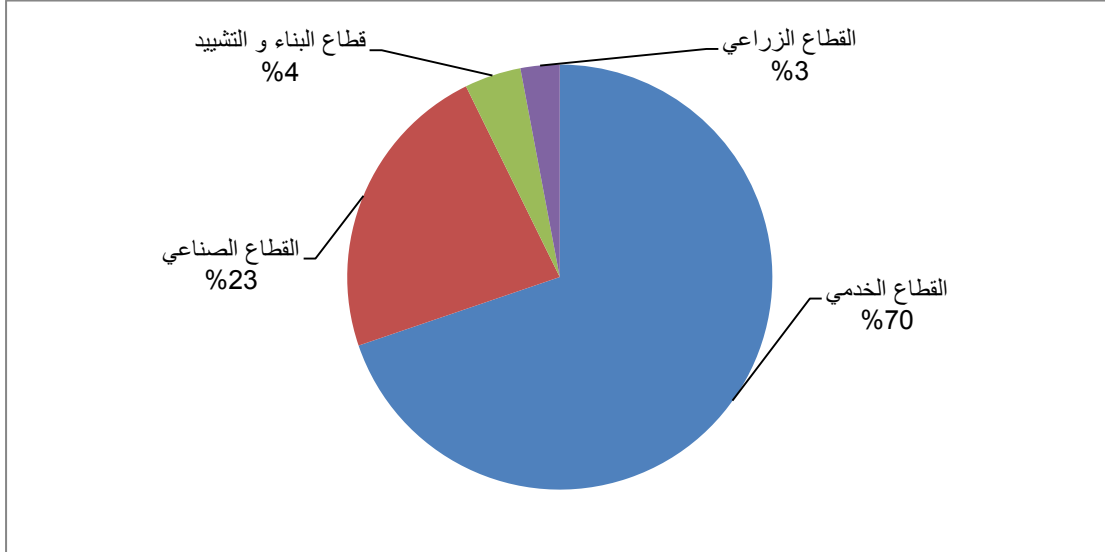
دائرة الإحصاءات العامة (2015)

نبذة عن الاقتصاد الاردني – المؤشرات الاقتصادية

يصنف البنك الدولي الأردن في الدرجة المتوسطة العليا اقتصاديا، وفي المستوى العالي في التنمية البشرية من قبل برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، ويشكل قوة مالية مهمة في الشرق الأوسط، حيث شهد سوقها الصغير نموا في العقدين الماضيين منذ تولي جلالة الملك عبد الله الثاني العرش، كما ارتفع إجمالي الدخل القومي الأردني للفرد بمستوى جيد في السنوات الأربعة الأخيرة ويرجع ذلك إلى مجموعة من الإصلاحات الاقتصادية التي نفذت في العقد الأخير مثل (قانون ضريبة الدخل الجديد، قانون الشراكة بين القطاعين العام والخاص، وقانون الاستثمار)، حيث تهدف هذه القوانين إلى تشجيع مشاركة القطاع الخاص في التنمية الاقتصادية في المملكة وتوفير بيئة تشريعية مواتية وممكنة لفرص الاستثمار الحالية والمستقبلية.

يعد الاقتصاد الأردني اقتصادا خدماتيا بامتياز، حيث تبلغ مساهمة القطاع الخدمي في الناتج المحلي الإجمالي 68.1%. في المقابل تبلغ مساهمة القطاع الصناعي 22.4%، وقطاع البناء والتشييد 4.2%، والقطاع الزراعي 2.9%، والتي من المستهدف أن تصل هذه المساهمات إلى مستويات (27.4%)، (5.8%)، و(3.4%) على التوالي، وذلك على حساب قطاع الخدمات الذي من المقرر أن تنخفض نسبة مساهمته وفقا لرؤية الأردن 2025.

رسم توضيحي 2 نسبة مساهمة القطاعات الأردنية بالإقتصاد الأردني الحالي



الصادرات الأردنية تشتمل على المنسوجات والبوتاسيوم والفوسفات والأسمدة والخضار والمنتجات الصيدلانية، في حين تشتمل الواردات الرئيسية على النفط الخام والمكرر. ويتميز الأردن بموقعه الاستراتيجي على مفترق الطرق بين آسيا وأفريقيا وأوروبا، وبروابط قوية مع دول المشرق العربي ودول مجلس التعاون الخليجي، الأمر الذي يشكل سوقا إقليميا مستهدفا يقدر بحوالي 3.8 تريليون دولار أمريكي ويشكل ما مجموعه 380 مليون مستهلكا.

تحتل البنية التحتية في الأردن مرتبة جيدة نسبيا (المرتبة رقم 38 من أصل 148 اقتصادا مقارنا)، حيث تشتمل على شبكة طرق واسعة بطول 8000 كم لربط الأردن داخليا وخارجيا، كما تشتمل على مطار الملكة علياء الدولي الجديد وميناء العقبة واللدان يمثلان البوابتان الرئيسيتان للسوق الدولية، بالإضافة إلى بعض المشاريع الضخمة مثل قناة البحر الأحمر- البحر الميت، وشبكة السكك الحديدية الوطنية التي سيتم تطويرها لتعزيز مكانة الأردن كمركز للتجارة الإقليمية.

يمتاز النظام المصرفي الأردني بتطوره العالي وبمرونته وباتفاقه وانسجامه مع المعايير والمواصفات الدولية، الأمر الذي جعل منه نظاما جاذبا للغاية وجديرا بثقة المستثمرين، حيث يمكن الاستدلال على ذلك من خلال حقيقة أن 50% من حقوق المساهمين في البنوك المرخصة في الأردن تعود لغير الأردنيين، ومن خلال النمو المطرد لودائع غير المقيمين في البنوك الأردنية والتي بلغت 19.2%. تحسن عرض معظم المؤشرات النقدية والمؤشرات الإيجابية في عام 2015، لا سيما على مستوى مريح من الاحتياطيات الأجنبية التي وصلت إلى 14.2 مليار دولار، فضلا عن تراجع الدولار الذي يعكس الطلب المتزايد على الدينار الأردني مقابل العملات الأخرى.

بالإضافة إلى ما سبق، وإدراكا لقيمة المشاريع والمؤسسات متناهية الصغر والصغيرة والمتوسطة ومساهمتها في دفع عجلة النمو الاقتصادي، قامت الحكومة الأردنية بوضع وتطوير استراتيجية وطنية لتشجيع ريادة الأعمال وتنمية المشاريع متناهية الصغر والصغيرة ومتوسطة الحجم للأعوام 2015-2019، الأمر الذي يدل على مدى التزام الحكومة الأردنية في تعزيز تنمية القطاع الخاص والاستفادة من رأس المال البشري القوي في البلاد.

يفخر الأردن بشبابه، والذي يمثل رأس المال الأكثر قيمة للبلاد، حيث تجذب القوى العاملة الأردنية المؤهلة تكنولوجيا، والتميزة بمستويات التعليم والتأهيل والتدريب الجيد، الكثير من المستثمرين إلى الأردن، ودليل ذلك أن أكثر من 20.4٪ من الناتج المحلي الإجمالي في الأردن مخصص للتعليم وبناء القدرات للقوى العاملة، الأمر الذي أدى إلى تحقيق معدل مرتفع في معرفة القراءة والكتابة (91%) وتمكين الأردنيين من أن يكونوا ضمن القوى العاملة الأكثر كفاءة والأعلى بنسب التعيين والتعاقد على مستوى الشرق الأوسط.

بناء على ما سبق، فإن المشهد الاقتصادي والاستثماري الأردني وما يمتاز به من خصائص متينة ومتنوعة ومرنة، يضع الأردن كوجهة استثمارية تنافسية.

أهم المؤشرات الاقتصادية

• نمو الناتج المحلي الاجمالي

تباطأ النمو الاقتصادي حيث أصبح النمو 2.4 في المئة في عام 2015، مقارنة مع نمو بنسبة 3.1 في المئة في عام 2014 ومثابه لمتوسط معدلات النمو في شمال أفريقيا والشرق الأوسط.

يعزى النمو في الاقتصاد الوطني من خلال التحسينات الشاملة في معظم القطاعات الاقتصادية وعلى وجه الخصوص؛ خدمات التمويل والتأمين والعقارات والأعمال التجارية، النقل والتخزين والاتصالات، المناجم والمحاجر، والتصنيع، وقطاعات الزراعة، والذي ساهم بنسبة 1.8 نقطة مئوية (أو 0.75 في المئة) لمعدل النمو الإجمالي للناتج المحلي الإجمالي. مما يعني تنوع مصادر النمو الاقتصادي في المملكة.

تباطأ النمو أيضا في التجارة والمطاعم والفنادق والتصنيع؛ المواصلات؛ والكهرباء والماء. وفي الوقت نفسه، تقدم التمويل، والتأمين وخدمات رجال الأعمال بوتيرة أسرع.

• معدل التضخم

انخفض معدل التضخم 0.9 في المئة في عام 2015، بعد انخفاضه بنسبة 2 في المئة في العام السابق. وبلغ متوسط معدل التضخم في الأردن بنسبة 3.1 في المئة من عام 2011 حتى عام 2015.

• البطالة

بلغ معدل البطالة في الأردن 13 في المئة في عام 2015، مقارنة مع 11.9 في المئة في عام 2014. هذه الزيادة يمكن أن يرجع إلى اضطراب هيكل في سوق العمل، فضلا عن المنافسة من العمالة الأجنبية منخفضة التكلفة وخاصة من سوريا.

• القطاع الخارجي

هناك عدد من المخاطر والتي تجلت في عام 2015 بسبب إغلاق طرق التجارة البرية مع سوريا والعراق وعدم الاستقرار في المنطقة والتي أثرت سلبا على العديد من المؤشرات في القطاع الخارجي مثل التجارة والسياحة والاستثمار المباشر.

إضافة الى ذلك، ارتفعت القروض المصروفة بمقدار 545.3 مليون دينار، وذلك بسبب استخدام صناديق النقد الدولية والعربية (صندوق النقد الدولي وصندوق النقد العربي) والتسهيلات الائتمانية. ونتيجة لهذه التطورات، سجل الميزان الكلي للمدفوعات فائضا قدره 328700000 دينار في عام 2015، مقارنة مع فائض قدره 1,550.7 مليون دينار في عام 2014.

وعلاوة على ذلك، شهد صافي وضع الاستثمار الدولي (IIP) زيادة في التزامات المملكة للخارج؛ لتصل إلى 24,357.5 مليون دينار، مقارنة مع التزام صافي بلغ 22,578.8 مليون دينار في نهاية عام 2014 وذلك نتيجة للزيادة في المخزون من الموجودات والمطلوبات في كل القطاعات الاقتصادية والمالية الخارجية لتصل إلى 18,657.9 مليون دينار و43,015.5 مليون دينار على التوالي.

ارتفع الدين الخارجي في الأردن إلى 9390.50 مليون دينار في عام 2015 من 8030.10 مليون دينار في عام 2014، كما بلغ متوسط الدين الخارجي في الأردن 5433.67 مليون دينار منذ عام 1988 حتى عام 2015، ليصل إلى أعلى مستوى على الإطلاق عند 9390.50 مليون دينار في عام 2015 وأدنى مستوى قياسي عند 3640.20 مليون دينار في عام 2008.

البيئة الاستثمارية في الأردن

يعد الاستثمار في الأردن واحداً من المصادر الحيوية لتعزيز الاقتصاد بالنظر إلى أن الاقتصاد الأردني هو من بين أصغر الاقتصادات في الشرق الأوسط، مع قلة إمدادات المياه، والنفط، وغيرها من الموارد الطبيعية، واعتماد الحكومة الكبير على المساعدات الخارجية.

من خلال موقع الأردن مصحوبا بعدد من اتفاقيات التجارة الحرة، تتيح الوصول إلى 1.5 بليون من المستهلكين، وتمكن المملكة لتكون طريقا تجاريا استراتيجيا لكثير من الدول والمناطق المجاورة لها.

يطمح الأردن إلى خلق وجهة استثمارية تنافسية من خلال استثمار والبناء على العديد من المزايا التي ذكرت أعلاه، حيث ركزت الحكومة جهودها لتنفيذ وتحقيق خطوات متقدمة وكبيرة في مجالات الإصلاح الهيكلي والقانوني، ومن الأمثلة على تلك الجهود قانون الاستثمار الجديد لعام 2014، وقانون الضريبة، بالإضافة إلى المساعي الأخرى المتعلقة بتوفير أكبر قدر للحصول على الائتمان من قبل المؤسسات والمشاريع متناهية الصغر والصغيرة والمتوسطة، وتقديم

حوافز استثمارية أكبر لقطاعات محددة ذات الأولوية والتي تم تحديدها من خلال قانون الاستثمار الجديد ورؤية الأردن لعام 2025.

إضافة إلى ذلك، يهدف السعي نحو تعزيز بيئة الأعمال، تم إطلاق إنشاء العديد من المناطق التنموية والصناعية الموزعة جغرافياً في جميع أنحاء المملكة، حيث تمتاز هذه المناطق بموجب قانون الاستثمار الجديد، بمجموعة من الحوافز التي تشمل معدل ضريبي بنسبة 0٪ على الصادرات، وضريبة المبيعات، ورسوم الاستيراد، وضريبة الخدمات الاجتماعية، وضريبة الأرباح، وضريبة الدخل بنسبة 5٪ من جميع الأنشطة الاقتصادية والصناعات التحويلية التي تتم داخل المناطق التنموية. أما بالنسبة للاستثمارات في المناطق الحرة، فتتمتع بالإعفاءات من الرسوم الجمركية والإعفاءات من ضريبة الدخل والإعفاءات من ضرائب الأبنية والأراضي وغيرها. كما تتمتع كل من المناطق التنموية والمناطق الحرة بالتسهيلات فيما يتعلق بالتأشيرات وتصاريح الإقامة للمستثمرين والعاملين بالإضافة إلى التسهيلات المرتبطة بعودة رؤوس الأموال والأرباح إلى مواطنها بعملة قابلة للتحويل، حيث نجحت هذه المناطق الصناعية في جذب مبالغ كبيرة نسبياً من الاستثمار الأجنبي المباشر إلى الأردن.

الأولويات الاستثمارية الوطنية الرئيسية:

عملت هيئة الاستثمار الأردنية على أخذ دور قيادي في تطبيق السياسات الحكومية لترويج وجذب الاستثمارات الداخلية والخارجية وخلق بيئة استثمارية تحفز الأداء الاقتصادي من خلال استراتيجية ترويج الاستثمار التي تم إطلاقها في عام 2016.

وبموجب قانون الاستثمار تتولى هيئة الاستثمار الأردنية إلى:

- تنظيم عمل المناطق التنموية والمناطق الحرة المنتشرة في محافظات المملكة ومراقبة أداءها لخدمة الاقتصاد الوطني.
- تطوير الخطط والبرامج لتحفيز الاستثمارات المحلية والخارجية.
- إنشاء مراكز تجارة وتنظيم معارض وفتح أسواق لترويج المنتجات الوطنية إلى جانب تسويق وزيادة الصادرات الوطنية.
- اتخاذ الإجراءات اللازمة المتعلقة بالجهات الحكومية والخاصة لتحسين ثقة المستثمرين بالبيئة الاستثمارية الأردنية وتطويرها.

البيئة الاستثمارية في الكرك:

حسب ما ورد في قانون الاستثمار رقم (30) لسنة 2014 ونظام تخفيض ضريبة الدخل في المناطق الأقل نمواً (صادر بمقتضى المادة (5) من قانون الاستثمار رقم (30) لسنة 2014) فإنه يترتب ما يلي من الضرائب والاعفاءات الضريبية على المشاريع الاستثمارية:

جدول 3 ضريبة الدخل المستحقة والاعفاءات الضريبية

المناطق الاقل نمواً	المناطق التنموية
تكون ضريبة الدخل 20% حسب التقسيمات الواردة في القانون تصنّف محافظة الكرك من الفئة (ب) حيث يحصل المستثمر/المستثمرون على 80% إعفاء ضريبي على ضريبة الدخل لمدة 20 سنة من تاريخ الاستثمار، على ان لا تقل النسبة عن 5%	تكون ضريبة الدخل 5%

3. تحليل السوق

وصف المشروع

فكرة المشروع تتلخص بإقامة شقق فندقية 4 نجوم، وذلك لاستهداف الزوار والسياح القادمين الى محافظة الكرك. تم اقتراح شقق فندقية ليتناسب مع كلفة الاستثمار وجعل أسعار الإقامة فيه منافسة. تنفيذ هذا المشروع سيساعد على تنشيط القطاع السياحي في الكرك.

أهداف المشروع

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد الجدوى من إنشاء شقق فندقية اربعة نجوم في مدينة الكرك، وفيما يلي توضيح لأهداف هذه الدراسة:

- الرفع من مستوى القطاع السياحي والاستثماري في المنطقة.
- الرفع من مستوى الترفيه للسياح الاجانب والمواطنين.
- تشجيع الاستثمار في القطاع السياحي وتحقيق عائد مجزي لمالك المشروع.

- المساهمة في توفير فرص عمل لأبناء المنطقة وللحد من البطالة وتحسين المستوى المعيشي والاجتماعي.

الخدمة المقترحة

المشروع المقترح سيقوم على توفير خدمات فندقية تتمثل في المبيت، وخدمات الطعام والترفيه للنزلاء. ويتمثل بشقق فندقية فئة 4 نجوم، بحيث مطابقة في انشائها وخدماتها لمتطلبات ومواصفات الشقق الفندقية المصنفة المحددة من قبل وزارة السياحة،

كما ستشمل على الخدمات والمرافق التالية:

- مطعم.
- حديقة.
- خدمة ايقاظ.
- وسائل نقل.
- خدمات استقبال.
- خدمات تنظيف.
- مواقف سيارات.

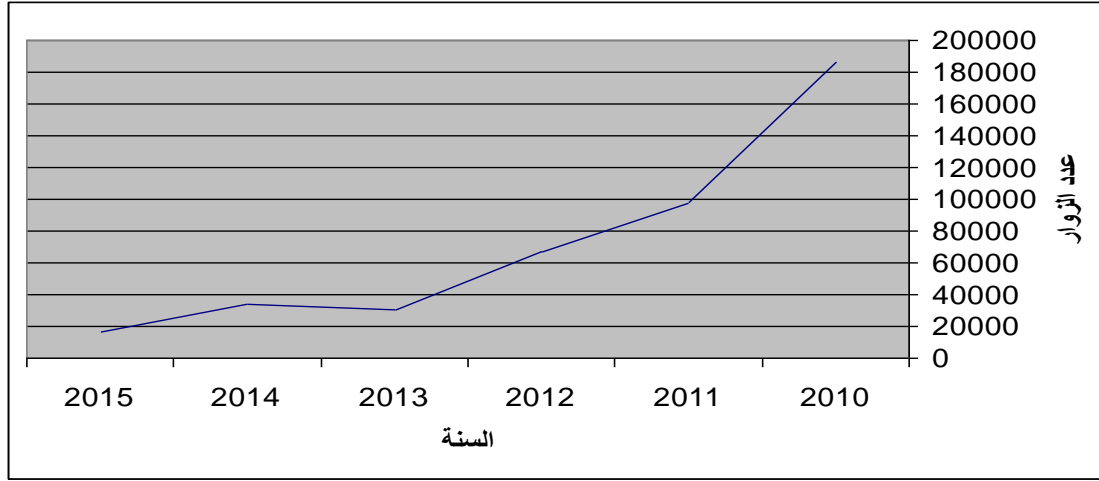
الفئات المستهدفة

الفئة المستهدفة تتمثل بسكان المنطقة والسياح الاجانب، لا سيما ان السعر مناسب للمواطنين، وخاصة ان محافظة الكرك ينقصها أماكن توفر المبيت والخدمات الأخرى التي تجعل من قضاء ليلة في الكرك أمرا غير ممكن بالنسبة للسياح.

تحليل حجم السوق

يبلغ العدد السكاني في الكرك 316,629 نسمة، في سنة 2010 بلغ عدد السياح الاجانب 171,671 سائح و14599 زائر أردني من مختلف المحافظات الاردنية، بينما في سنة 2015 بلغ عدد السياح الاجانب 12633 سائح بينما بلغ عدد الزائرين الاردنيين من مختلف المحافظات للكرك 3900 زائر. نظرا لزيادة عدد سكان محافظة الكرك في الاونة الاخيرة زاد استخدام العقارات والمباني مما أدى الى افقارها الى الشقق الفندقية مما نتج عنه انخفاض في عدد السياح والزوار. وفي الشكل التالي يبين عدد الزوار خلال عام (2010-2015).

رسم توضيحي 3 عدد الزوار خلال عام 2010-2015



المصدر: وزارة السياحة والآثار

ويبين الجدول ادناه عدد الزوار لمحافظة الكرك لثلاثة أشهر من سنة 2016 التي أوجدتها احصائيات وزارة السياحة والآثار:

جدول 4 عدد الزوار لثلاثة أشهر من سنة 2016

الشهر	أجنبي	أردني	المجموع
شهر 1	300	450	750
شهر 2	750	150	900
شهر 3	600	150	750
المجموع	1650	750	2400

1.1 تحليل المنافسين

وفقا لبيانات وزارة السياحة الخاصة بالفنادق لا يوجد في الكرك شقق فندقية ذات جودة عالية ومن تصنيف (4 نجوم) وفي الجدول التالي يبين الشقق الفندقية المنشأة في الكرك.

جدول 5 أعداد الشقق الفندقية في الكرك

الكرك	عدد الفنادق	الجناح	الغرف	الأسرة
نجمتين	2	0	34	76
نجمة واحدة	1	0	12	24

59	27	0	3	فنادق غير
18	11	1	1	شقق متلاصقة
177	84	1	7	المجموع

المصدر: وزارة السياحة الآثارالأردنية

تحليل الأسعار وسياسة التسعير

مشروع الشقق الفندقية من فئة 4 نجوم هو مشروع فريد من نوعه داخل المحافظة اذ انه سيعمل نقلة نوعية في القطاع السياحي للمنطقة. اما بالنسبة للسعر، المتوقع ان يكون سعر الليلة الواحدة من 50-60 دينار أردني.

الحصة السوقية المتبعة

نظرا لعدم وجود منافسين في السوق، متوقع ان تكون الحصة السوقية كبيرة، حيث من ممكن ان تكون 35% من نسبة الاشغال منذ انشائه لتصل الى 45% خلال عامين فقط. حيث انها ستحتوي على 32 غرفة بالإضافة الى المطعم التي سعته 150 شخص.

جدول 6 نسبة الإشغال المتوقعة لمدة 10 سنوات

نسبة الإشغال	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
نسبة الاشغال الفندق	35%	35%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
نسبة زوار المطاعم	60%	60%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	70%	70%

تحليل الإيرادات المتوقعة

فيما يلي الإيرادات المتوقعة لمدة 10 سنين من تاريخ بدء المشروع:

جدول 7 إيرادات المشروع خلال الاعوام 2018-2027

فرضيات الأسعار	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
سعر الغرفة في الليلة الواحد	55	57	58	60	62	64	66	68	70	72
مطعم/وجبه	15	15	16	16	17	17	18	18	19	20
ايرادات الغرف	192192	230951	271862	315020	324471	334205	344231	354558	365195	376150
ايرادات مطعم	409500	421785	521326	536966	599165	617140	635654	654723	726239	748026

4. التحليل الفني

الموارد البشرية المطلوبة

جدول 8 العمالة المطلوبة للمشروع

العدد	المسمى الوظيفي
	موظفين غير مباشرين
1	مدير عام
1	محاسب
1	موظف تسويق
2	حارس
1	مدير مطعم
6	مجموع الموظفين غير المباشرين
	موظفين مباشرين
2	موظف إستقبال
1	طباخ
3	مساعد طباخ
8	نادل
4	عمال نظافه
18	مجموع الموظفين المباشرين
24	المجموع الكلي

وفيما يلي توضيح لوظائف القوى العاملة:

- مدير عام: يقوم باقتراح السياسة العامة لمصنع الدواجن والأعلاف، وإعداد الخطط الخاصة ومتابعة تنفيذها، والإشراف الفني والإداري على الموظفين، وتطوير إجراءات وتأمين مستلزمات السلامة والصحة المهنية.
- محاسب: متابعة الأمور المالية والتدقيق المالي.
- موظف تسويق: يقوم بدراسة احتياجات السوق، ومتابعة نشاطات الدعاية والإعلام وتقييم فاعليتها، ومراقبة مستوى المبيعات وتنظيمها كما يعمل على تسويق المنتجات.
- حارس: يقوم بحراسة المشروع وحماية المصنع خصوصا في الفترة الليلية من اي سرقة.
- سائق: قيادة وسائل النقل التابعة للمشروع لنقل الاغنام وقت الحاجة.

تحليل الموقع

من المقترح أن يكون المشروع على أرض واسعة ذات اطلالة جميلة وهادئة، قريبة من مركز المدينة ومزودة بكافة الخدمات من أسواق ومستشفى وغيرها.

الجدول الآتي يبين اسعار بعض المناطق الموجودة في محافظة الكرك، التي يمكن ان تستغل لاقامة المشاريع والاستثمارات عليها:

جدول 9 اسعار بعض المناطق الموجودة في محافظة الكرك

المنطقة	السعر م ²	التنظيم
مؤتة	100-13.5	تجاري
الحسينية	33-20	تجاري
المزار الجنوبي	50-5	تجاري
الياروت	30-10	تجاري
الرية	35-6	تجاري
القصر	35-30	تجاري
مؤتة	30-10	سكني
المزار الجنوبي	25-3	سكني

تحليل المتطلبات الفنية

1.1.1 الأرض والأعمال الإنشائية

سيتم إنشاء المشروع على قطعة أرض مساحتها 1,500 م². يبين الجدول التالي قطعة الأرض المطلوبة:

جدول 10 الأرض المطلوبة للمشروع

الأرض	المساحة م ²
قطعة الأرض المطلوبة	2,000

وفيما يتعلق بالأعمال الإنشائية المطلوبة للمشروع فتتمثل فيما يلي:

جدول 11 الأعمال الإنشائية المطلوبة

المساحة (م ²)	أعمال إنشائية
1,500	أعمال الأبنية
1,500	تصميم المبنى والمخططات اللازمة للمشروع
1,500	أعمال الحفر
1,000	تعبيد الأرض
-	فحص التربة
7,000	أعمال أخرى

الآلات والمعدات

يوضح الجدول التالي الآلات والمعدات التي يحتاجها المشروع كما يلي:

جدول 12 الآلات والمعدات

العدد	الآلات والمعدات
1	معدات مكافحة الحريق
1	مصعد
1	مكيف
1	شاشة 42 بوصة
1	غسالات
1	مكواة بخار ستاند

الأثاث والمفروشات

يحتاج المشروع إلى الأثاث والمفروشات التالية:

جدول 13 الأثاث والمفروشات المطلوبة للمشروع

العدد	الأثاث والمفروشات
64	اسرة نوم
32	تلفزيونات داخل الغرفه
32	ثلاجات داخل الغرف
32	اثاث غرف

المتطلبات والاجراءات القانونية

يبين ما يلي الإجراءات القانونية والمتطلبات لإنشاء منشأة فندقية في محافظة الكرك

الخطوة الأولى:

1. تعبئة نموذج طلب الترخيص
2. تعبئة نموذج التقييم الذاتي
3. إرفاق الوثائق والمتطلبات التالية أدناه:
سند ملكية أو عقد إيجار مصدق مع سند ملكية حديث مخطط.
موقع تنظيبي حديث.
مخطط أراضي صادر عن دائرة الأراضي والمساحة / حديث.
تقديم مخططات معمارية مبدئية للمشروع.
سجل تجاري مبين فيه الرقم الوطني للمنشأة ومن غاياته إقامة منشأة فندقية / حديث.
إذا كان المشروع ضمن منطقة البحر الميت فيتطلب احضار الموافقة من سلطة وادي الأردن لإقامة المشروع.
ملاحظة: لغايات الحصول على الاعفاءات الجمركية والضريبية للمشروع تقدم الطلبات من خلال مؤسسة تشجيع الاستثمار/ النافذة الاستثمارية.

الخطوة الثانية:

عرض الطلب على المديرية المختصة لغايات الحصول على الموافقة المبدئية.

الخطوة الثالثة:

صدور الموافقة المبدئية المشروطة لإقامة المشروع حسب فئة التصنيف المؤقتة والمعلنة وفقا لنموذج التقييم الذاتي المعد من طالب الترخيص لمدة أقصاها سنتان قابلة للتمديد لمدة مماثلة.

الخطوة الرابعة:

ابلاغ اصحاب المنشأة الفندقية بالموافقة المبدئية المشروطة الممنوحة لهم.

الخطوة الخامسة:

بعد تنفيذ المشروع وتوفير الشروط والمتطلبات أدناه وتأثيثه بالموجودات الثابتة يتقدم أصحاب العلاقة باستدعاء لهذه الوزارة لاستكمال إجراءات الترخيص والتصنيف:
نسخة من المخططات المعمارية حسب المنفذ مصدقة حسب الأصول.
إذن أشغال صادر عن الجهة التنظيمية وفقا لصفة الترخيص الممنوحة بالموافقة المبدئية.
موافقة الدفاع المدني على تشغيل المنشأة واستقبال النزلاء.

سجل تجاري مبين فيه الرقم الوطني للمنشأة ومن غاياته اقامة منشأة فندقية / حديث.
اسم تجاري او علامة تجارية وفقا لصفة الترخيص الممنوحة / حديث.

الخطوة السادسة:

يقوم موظفي المديرية المختصة بزيارة المشروع للتأكد من اكتمال اعمال التأسيس والتجهيز لغايات استقبال النزلاء وأعداد التقرير الفني اللازم.

الخطوة السابعة:

تقوم المديرية المختصة باصدار موافقة لمزاولة المهنة لغايات استقبال النزلاء سارية المفعول لمدة اقصاها ستة شهور اعتبار من تاريخ اصدارها.

5. التحليل المالي

تستعرض الدراسة المالية فرضيات الدراسة بشكل مفصل وبنود تكاليف المشروع والتي تتضمن التكاليف الاستثمارية والتكاليف التشغيلية وهي بدورها مقسمة إلى تكاليف ثابتة وتكاليف تشغيلية يتبعها استعراض للعائدات المشتقة من المشروع.

الفرضيات والحقائق

افتراضات وأسس للحسابات:

- تم استخدام معامل خصم مقداره 12.26% ليعكس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال وليمثل الفرصة البديلة المتاحة. حيث استخدمت معدل العائد على الاستثمارات خالية المخاطر وأسعار الفوائد على القروض وعلاوة مخاطر السوق كفرصة بديلة متاحة للاستثمار بالنسبة إلى المستثمر.
- تم تقدير رأس المال العامل وأضيف إلى التدفقات النقدية الخارجة في بداية المشروع وتم كذلك تقدير الزيادة السنوية في رأس المال العامل لتضاف إلى التكاليف التشغيلية ثم جرى تقدير رأس المال العامل الإجمالي ليضاف إلى التدفقات الداخلة في نهاية عمر المشروع.
- إن مدة الدراسة المالية هي 10 سنوات من بداية 2018 وهي بداية التشغيل أما بالنسبة لمعدلات الزيادة السنوية فقد تم أخذ الفرضيات التالية كما هو مبين في الجداول أدناه:

الفرضيات والحقائق

تبين الجداول التالية الفرضيات والحقائق التي اعتمدت عليها الدراسة:

جدول 14 الفرضيات العامة

معلومات عامة	
دينار أردني	جميع مبالغ الدراسة (العملة)
10	مدة الدراسة المالية (سنة)
2018	سنة بداية التشغيل المتوقعة
2027	آخر سنة للدراسة المالية

جدول 15 اسعار صرف العملات

دينار أردني	أسعار صرف العملات
0.708	دولار أمريكي
0.760	يورو أوروبي

جدول 16 أوقات عمل المشروع

أوقات العمل	
52	عدد الأسابيع في السنة
7	عدد أيام العمل في الأسبوع
364	عدد أيام السنة
8	عدد ساعات العمل في اليوم الواحد

جدول 17 فرضيات معدلات الزيادة السنوية

المعدل السنوي	معدلات الزيادة السنوية
2.20%	معدلات الزيادة السنوية في عدد السكان
3.00%	أسعار البيع تزداد سنويا بنسبة (1)
3.00%	المصاريف تزداد سنويا بنسبة (2)
4.1%	الرواتب والأجور وما في حكمها تزداد سنويا بنسبة (4)

(1) المصدر: معدل التضخم لآخر ثلاث سنوات - البنك المركزي

(2) المصدر: معدل التضخم لآخر ثلاث سنوات - البنك المركزي

(4) المصدر: مؤسسة الضمان الاجتماعي

جدول 18 فرضيات المصاريف

فرضيات المصاريف	
مصاريف المواد الأولية	20%
مصاريف المنافع الخدمية	35%
مصاريف الصيانة	5.0%
مصاريف المستهلكات	1%
مصاريف التأمين من قيمة الأصول	0.5%
مصاريف التسويق	0.75%

جدول 19 فرضيات ضريبة الدخل

القيمة	فرضيات ضريبة الدخل
20%	معدل ضريبة الدخل في الأردن
80%	نسبة الخصم من ضريبة الدخل
5%	معدل ضريبة الدخل بعد احتساب نسبة الخصم
10%	نسبة الاحتياطي الإجباري
القيمة	فرضيات أخرى
16	تم احتساب الرواتب السنوية بافتراض راتب شهر مضروب في (عدد أشهر)

القيمة	علاوة المخاطرة
6.50%	معدل العائد على الاستثمارات خالية المخاطر (1)
9.48%	العائد إلى أجل استحقاق الديون (2)
10.12%	علاوة مخاطر السوق (3)
5.00%	معدل ضريبة الدخل
0.89	بيتا " المخاطر النظامية" (4)
4.00%	نسبة النمو

(1) المصدر: Spreads and Risk Premiums Report Damodaran's Country Default

(2) المصدر: البنك المركزي الاردني

(3) المصدر: Report Damodaran's Country Default Spreads and Risk Premiums

(4) المصدر: Damodoran Beta By Sector, Jan 2014, pages.stern.nyu.edu

جدول 20 المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال

المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال	
6.50%	معدل العائد على الاستثمارات خالية المخاطر
9.48%	العائد إلى أجل استحقاق الديون
10.12%	علاوة مخاطر السوق
5%	معدل ضريبة الدخل
0.89	بيتا " المخاطر النظامية "
489,151	حقوق الملكية
489,151	قيمة القروض
القروض	
9.48%	تكلفة الاقتراض قبل الضرائب
9.01%	تكلفة الاقتراض بعد الضرائب
489,151	قيمة القروض
50%	نسبة القروض
حقوق الملكية	
15.5%	تكلفة حقوق الملكية
489,151	قيمة حقوق الملكية
50%	نسبة حقوق الملكية
إجمالي	
978,303	قيمة المشروع
100%	نسبة المشروع
12.26%	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال

المصاريف الرأسمالية

تبلغ التكاليف الرأسمالية التقديرية للمشروع 1,222,878 دينار أردني وتغطي كلفة كل من الأرض، والأعمال الإنشائية، والآلات والمعدات، والأثاث والمفروشات، ومصاريف ما قبل التشغيل، ورأس المال العامل الأولي وتبين هذه التكاليف في الجداول التالية:

جدول 21 المصاريف الرأسمالية من الأرض

الأرض	الكلفة (دينار أردني/م ²)	المساحة (م ²)	الكلفة الإجمالية / دينار
قطعة الأرض المطلوبة	120	2,000	240,000
الكلفة الإجمالية			240,000

جدول 22 المصاريف الرأسمالية من الأعمال الإنشائية

أعمال إنشائية	الكلفة (دينار/م ²)	المساحة (م ²)	الكلفة الإجمالية / دينار
اعمال الابنيه	375	1,500	562,500
تصميم المبنى والمخططات	7	1,500	10,500
اعمال الحفر	5	1,500	7,500
تعبيد الارض	12	1,000	12,000
فحص تربيه	200	1	200
اعمال اخرى	10	7,000	70,000
الكلفة الإجمالية			662,700

جدول 23 المصاريف الرأسمالية من الآلات والمعدات

الآلات والمعدات	العدد	كلفة الوحدة / دينار أردني	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
معدات مكافحة الحريق	1	500	500
مصعد	1	15,000	15,000
مكيف	1	20,000	20,000
شاشه 42 بوصه	1	250	250
غسالات	1	3,000	3,000
مكواة بخار ستاند	1	75	75
المجموع (دينار أردني)			38,825

جدول 24 مصاريف رأسمالية من الأثاث والمفروشات

الأثاث والمفروشات	العدد	كلفة الوحدة / دينار أردني	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
اسرة نوم	64	350	22,400
تلفزيونات داخل الغرفه	32	200	6,400
ثلاجات داخل الغرف	32	100	3,200
اثاث غرف	32	500	16,000
المجموع			48,000

جدول 25 : مصاريف ما قبل التشغيل

مصاريف ما قبل التشغيل	الكلفة التقديرية (دينار أردني)
رسوم حكومية	1,500
تنقل	1,500
تسويق	1,000
تدريب	2,500
المجموع	6,500

يعبر رأس المال العامل الأولي عن مقدار حاجة المشروع إلى السيولة اللازمة لتغطية التكاليف المترتبة على تشغيل المشروع وذلك إلى حين بدء المشروع بضخ الإيرادات، يبين الجدول التالي البنود المكونة لرأس المال العامل الأولي:

جدول 26 رأس المال العامل الأولي

رأس المال العامل الأولي	عدد الأشهر	النسبة المئوية	الكلفة التقديرية (دينار)
المصاريف التشغيلية	3	25%	87,379
المصاريف الإدارية والعمومية	3	25%	3,166
مصاريف التسويق	3	25%	6,017
الرواتب غير المباشرة	3	25%	19,120
المجموع			115,682

جدول 27 ملخص المصاريف الرأسمالية

النسبة من الإجمالي	التكلفة (دينار أردني)	نسبة التحوط	التكلفة (دينار أردني)	ملخص المصاريف الرأسمالية
21.59%	264,000	10%	240,000	الأرض
59.61%	728,970	10%	662,700	الأعمال الإنشائية
3.49%	42,708	10%	38,825	الألات والمعدات
4.32%	52,800	10%	48,000	الأثاث والمفروشات
0.58%	7,150	10%	6,500	مصاريف ما قبل التشغيل
10.41%	127,251	10%	115,682	رأس المال العامل الأولي
100%	1,222,878		1,111,707	المجموع (دينار)

مصادر التمويل

يتألف هيكل التمويل المطلوب للمشروع من قروض وحقوق ملكية. قدرت الكلفة الاستثمارية لهذا المشروع بـ 1,222,878 دينار أردني. تحدد هذا المبلغ من خلال الموجودات الثابتة والتي تتضمن كلاً من الأرض، والأعمال الإنشائية، والألات والمعدات، والأثاث والمفروشات، ومصاريف ما قبل التشغيل، ورأس المال العامل الأولي حيث سيتم تمويل ما نسبته (60%) من المشروع عن طريق القروض و بمبلغ 733,727 دينار أردني، وباقي الـ (40%) عن طريق التمويل الذاتي (حقوق الملكية) و بمبلغ قدره 489,151 دينار أردني. يوضح الجدول الآتي الهيكل العام للتمويل المطلوب:

جدول 28 مصادر وإستخدام التمويل

النسبة	المبلغ	مصادر التمويل
40.00%	489,151	حقوق ملكية (تمويل ذاتي)
60.00%	733,727	قروض
100%	1,222,878	إجمالي
النسبة	المبلغ	استخدام التمويل
89.01%	1,088,478	مصاريف رأسمالية
0.58%	7,150	مصاريف ما قبل التشغيل
10.41%	127,251	رأس المال العامل
100%	1,222,878	إجمالي

مصاريف تشغيلية

يبين الجدول التالي المصاريف التشغيلية المتوقعة للمشروع:

جدول 29 المصاريف التشغيلية

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
مصاريف التشغيل من إيرادات الغرف	38,438	46,190	54,372	63,004	64,894	66,841	68,846	70,912	73,039	75,230
مصاريف إيرادات المطعم	143,325	147,625	182,464	187,938	209,708	215,999	222,479	229,153	254,184	261,809
مصاريف المنافع الخدمية من الإيرادات	30,085	32,637	39,659	42,599	46,182	47,567	48,994	50,464	54,572	56,209

11,242	10,914	10,093	9,799	9,513	9,236	8,520	7,932	6,527	6,017	مصاريف الصيانة من الإيرادات
5,621	5,457	5,046	4,899	4,757	4,618	4,260	3,966	3,264	3,008	المستهلكات
168,836	162,186	155,798	149,662	143,768	138,105	132,666	127,441	122,422	117,600	الرواتب المباشرة
20,506	19,908	18,283	17,751	17,234	16,732	15,316	14,420	11,812	11,044	مصاريف أخرى
599,452	580,260	539,750	522,430	505,679	489,475	454,303	430,254	370,476	349,517	المجموع

المصاريف الإدارية والعمومية

يبين الجدول التالي المصاريف الإدارية والعمومية المتوقعة للمشروع:

جدول 30 المصاريف الإدارية والعمومية

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
مصاريف اتصالات	1,200	1,236	1,273	1,311	1,351	1,391	1,433	1,476	1,520	1,566
مصاريف ضيافة	600	618	637	656	675	696	716	738	760	783
قرطاسية ومطبوعات	450	464	477	492	506	522	537	553	570	587
تنقلات	600	618	637	656	675	696	716	738	760	783
مصاريف تدريب	500	515	530	546	563	580	597	615	633	652
مصاريف التأمين	8,164	8,408	8,661	8,921	9,188	9,464	9,748	10,040	10,341	10,652
مصاريف أخرى	1,151	1,186	1,221	1,258	1,296	1,335	1,375	1,416	1,459	1,502
المجموع	12,665	13,045	13,436	13,839	14,255	14,682	15,123	15,576	16,044	16,525
مصاريف التسويق										

جدول 31 مصاريف التسويق

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
مصاريف التسويق	6,017	6,527	7,932	8,520	9,236	9,513	9,799	10,093	10,914	11,242

الموارد البشرية

تم تقدير الرواتب والاجور الشهرية لكل موظف من الموظفين مضروباً بـ 16 شهراً من أشهر السنة لاغراض احتساب الزيادة في الرواتب والأجور السنوية وملحقاتها بسبب الضمان الاجتماعي والتأمين الصحي وغيرها للعاملين في الإدارة. يوضح الجدول التالي الرواتب والأجور السنوية المتوقعة حيث تم أخذ معدل الزيادة في الرواتب والأجور سنوياً بعين الاعتبار:

جدول 32 أعداد الموظفين المتوقعة

المسمى الوظيفي	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
موظفين غير مباشرين										
مدير عام	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
محاسب	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
موظف تسويق	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
حارس	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
مدير مطعم	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
مجموع الموظفين غير المباشرين	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
موظفين مباشرين										

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	المسمى الوظيفي
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	موظف استقبال
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	طباخ
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	مساعد طباخ
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	نادل
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	عمال نظافه
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	مجموع الرواتب المباشرين
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	المجموع الكلي

جدول 33 : الرواتب والأجور الشهرية المتوقعة للأعوام (2027-2018)

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	المسمى الوظيفي
										موظفين غير مباشرين
2,871	2,758	2,650	2,545	2,445	2,349	2,256	2,167	2,082	2,000	مدير عام
861	827	795	764	734	705	677	650	625	600	محاسب
861	827	795	764	734	705	677	650	625	600	موظف تسويق
273	262	252	242	232	223	214	206	198	190	حارس
1,723	1,655	1,590	1,527	1,467	1,409	1,354	1,300	1,249	1,200	مدير مطعم
										موظفين مباشرين

المسمى الوظيفي	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
موظف استقبال	300	312	325	338	352	367	382	397	414	431
طباخ	1,350	1,405	1,463	1,523	1,585	1,650	1,718	1,788	1,862	1,938
مساعد طباخ	600	625	650	677	705	734	764	795	827	861
نادل	350	364	379	395	411	428	445	464	483	502
عمال نظافته	200	208	217	226	235	245	255	265	276	287

جدول 34 الرواتب السنوية المتوقعة

المسمى الوظيفي	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
موظفين غير مباشرين										
مدير عام	32,000	33,312	34,678	36,100	37,580	39,120	40,724	42,394	44,132	45,942
محاسب	9,600	9,994	10,403	10,830	11,274	11,736	12,217	12,718	13,240	13,782
موظف تسويق	9,600	9,994	10,403	10,830	11,274	11,736	12,217	12,718	13,240	13,782
حارس	6,080	6,329	6,589	6,859	7,140	7,433	7,738	8,055	8,385	8,729
مدير مطعم	19,200	19,987	20,807	21,660	22,548	23,472	24,435	25,436	26,479	27,565
مجموع الرواتب غير المباشرة	76,480	79,616	82,880	86,278	89,815	93,498	97,331	101,322	105,476	109,801
موظفين مباشرين										
موظف استقبال	9,600	9,994	10,403	10,830	11,274	11,736	12,217	12,718	13,240	13,782
طباخ	21,600	22,486	23,408	24,367	25,366	26,406	27,489	28,616	29,789	31,011

41,347	39,719	38,155	36,652	35,208	33,822	32,490	31,210	29,981	28,800	مساعد طباح
64,318	61,785	59,352	57,014	54,769	52,612	50,539	48,549	46,637	44,800	نادل
18,377	17,653	16,958	16,290	15,648	15,032	14,440	13,871	13,325	12,800	عمال نظافه
168,836	162,186	155,798	149,662	143,768	138,105	132,666	127,441	122,422	117,600	مجموع الرواتب المباشرة
278,636	267,662	257,120	246,993	237,265	227,921	218,944	210,321	202,037	194,080	المجموع

الإستهلاك

تبين الجداول الآتية جميع تكاليف التجهيزات والمصاريف ونسب الاستهلاك:

جدول 35 تكاليف الإستهلاك والرأسمالية

نسبة الإضافات السنوية	نسبة الاستهلاك	الكلفة (دينار)	تكاليف التجهيزات والمصاريف الرأسمالية ونسب الاستهلاك السنوية
%0.0	%0.0	264,000	الأرض
%0.0	%5.0	728,970	الأعمال الإنشائية
%2.0	%10.0	42,708	الآلات والمعدات
%5.0	%10.0	52,800	الأثاث والمفروشات
		1,088,478	

جدول 36 الإستهلاك والزيادات السنوية على الأعمال الإنشائية

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	ملخص التكاليف الرأسمالية
1,125,920	1,121,018	1,116,322	1,111,823	1,107,510	1,103,377	1,099,414	1,095,615	1,091,972	1,088,478	مجموع الأصول الثابتة
49,743	49,253	48,784	48,334	47,903	47,489	47,093	46,713	46,349	45,999	مجموع مصاريف الاستهلاك
477,660	427,916	378,663	329,879	281,546	233,643	186,154	139,061	92,348	45,999	مجموع الاستهلاك المتراكم
4,901	4,696	4,500	4,312	4,133	3,963	3,799	3,643	3,494	0	مجموع الإضافات
648,260	693,102	737,659	781,943	825,965	869,734	913,260	956,554	999,624	1,042,478	مجموع صافي القيمة الدفترية

القرض

في الجدول التالي يمثل مقدار القروض السنوية وطريقة الدفع السنوية مع تفاصيل المبالغ المتبقية من القروض لكل سنة.

جدول 37 : تفاصيل القرض

733,727	قيمة القرض
9.48%	الفائدة السنوية
5	مدة القرض
0	فترة السماح
2018	سنة بداية القرض
190,991	الدفعة السنوية
5	عدد الدفعات

السنة	الدفعة السنوية	الفائدة	رأس المال	الجزء المتبقي من القرض
2018				733,727
2019	190,991	69,557	121,434	612,293
2020	190,991	58,045	132,945	479,348
2021	190,991	45,442	145,549	333,799
2022	190,991	31,644	159,347	174,453
2023	190,991	16,538	174,453	0

قائمة الدخل الشامل

يبين الجدول التالي تفاصيل قائمة الدخل المتوقعة:

جدول 38 قائمة الدخل الشامل

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
الإيرادات										
إيرادات المبيعات	601,692	652,736	793,188	851,986	923,635	951,344	979,885	1,009,281	1,091,434	1,124,177
إجمالي الإيرادات التشغيلية	601,692	652,736	793,188	851,986	923,635	951,344	979,885	1,009,281	1,091,434	1,124,177
مصاريف تشغيلية	(349,517)	(370,476)	(430,254)	(454,303)	(489,475)	(505,679)	(522,430)	(539,750)	(580,260)	(599,452)
مجمّل الربح (أو الخسارة)	252,175	282,259	362,934	397,683	434,160	445,666	457,454	469,532	511,174	524,725
هامش مجمّل الربح	%42	%43	%46	%47	%47	%47	%47	%47	%47	%47
الرواتب و الاجور (غير المباشرة)	(76,480)	(79,616)	(82,880)	(86,278)	(89,815)	(93,498)	(97,331)	(101,322)	(105,476)	(109,801)

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
المصاريف الادارية والعمومية	(12,665)	(13,045)	(13,436)	(13,839)	(14,255)	(14,682)	(15,123)	(15,576)	(16,044)	(16,525)
مصاريف التسويق	(6,017)	(6,527)	(7,932)	(8,520)	(9,236)	(9,513)	(9,799)	(10,093)	(10,914)	(11,242)
مصاريف ما قبل التشغيل	(7,150)									
إجمالي الكلف الغير مباشرة	(102,312)	(99,188)	(104,248)	(108,637)	(113,306)	(117,693)	(122,253)	(126,991)	(132,434)	(137,567)
الدخل قبل الضرائب والاستهلاكات والفوائد	149,863	183,071	258,686	289,046	320,854	327,972	335,202	342,541	378,740	387,158
استهلاك الموجودات الثابتة	(45,999)	(46,349)	(46,713)	(47,093)	(47,489)	(47,903)	(48,334)	(48,784)	(49,253)	(49,743)
الدخل قبل الضرائب والفوائد	103,864	136,723	211,973	241,953	273,365	280,070	286,868	293,757	329,487	337,414
الفوائد البنكية	(69,557)	(58,045)	(45,442)	(31,644)	(16,538)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
الدخل قبل الضرائب	34,307	78,677	166,531	210,309	256,827	280,070	286,868	293,757	329,487	337,414
ضريبة الدخل	(1,715)	(3,934)	(8,327)	(10,515)	(12,841)	(14,003)	(14,343)	(14,688)	(16,474)	(16,871)
صافي الربح (الخسارة)	32,591	74,743	158,204	199,793	243,985	266,066	272,524	279,069	313,012	320,544
نسبة صافي الربح	%5	%11	%20	%23	%26	%28	%28	%28	%29	%29
الاحتياطي الاجباري	(3,259)	(7,474)	(15,820)	(19,979)	(24,399)	(26,607)	(27,252)	(27,907)	(31,301)	(32,054)
الأرباح المدورة	29,332	96,601	238,985	418,799	638,385	877,845	1,123,117	1,374,279	1,655,990	1,944,480

قائمة التدفقات النقدية المتوقعة

يوضح الجدول التالي قائمة التدفقات النقدية المتوقعة للمشروع، حيث يتبين أن التدفقات النقدية موجبة طول فترة الدراسة مما يدل على نجاح المشروع:

جدول 39 التدفقات النقدية المتوقعة

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	العملة دينار أردني
										التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
320,544	313,012	279,069	272,524	266,066	243,985	199,793	158,204	74,743	32,591	صافي الربح (الخسارة)
										تعديلات غير نقدية
0	0	0	0	0	16,538	31,644	45,442	58,045	69,557	فوائد بنكية
49,743	49,253	48,784	48,334	47,903	47,489	47,093	46,713	46,349	45,999	استهلاكات
370,287	362,266	327,853	320,858	313,969	308,013	278,530	250,359	179,137	148,148	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيير في رأس المال العامل
(183)	(177)	(172)	(167)	(162)	(158)	(719)	(682)	(646)	(3,203)	النقص (الزيادة) في المخزون
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	النقص (الزيادة) في الذمم المدينة
2,833	6,397	2,542	2,458	2,376	5,547	2,570	8,599	2,201	51,846	(النقص) الزيادة في الذمم الدائنة
2,651	6,220	2,370	2,291	2,214	5,389	1,850	7,917	1,555	48,643	التغيير في رأس المال العامل
372,938	368,485	330,223	323,149	316,183	313,402	280,380	258,277	180,693	196,791	صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من الأنشطة التشغيلية
										التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(4,901)	(4,696)	(4,500)	(4,312)	(4,133)	(3,963)	(3,799)	(3,643)	(3,494)	(1,088,478)	(شراء) اصول ثابتة
(4,901)	(4,696)	(4,500)	(4,312)	(4,133)	(3,963)	(3,799)	(3,643)	(3,494)	(1,088,478)	صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من
										التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
									489,151	راس المال

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	العملة دينار أردني
0	0	0	0	0	(174,453)	(159,347)	(145,549)	(132,945)	(121,434)	إرجاع القرض
(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(16,538)	(31,644)	(45,442)	(58,045)	(69,557)	الفوائد البنكية
0	0	0	0	0	0	0	0	0	733,727	قروض
0	0	0	0	0	(190,991)	(190,991)	(190,991)	(190,991)	1,031,887	صافي التدفقات (المستخدمه) المتتية من
368,037	363,790	325,723	318,836	312,049	118,449	85,590	63,643	(13,792)	140,201	صافي الزيادة (النقص) في النقد
1,714,489	1,350,699	1,024,976	706,140	394,090	275,642	190,051	126,409	140,201	0	النقد أول الفترة
2,082,525	1,714,489	1,350,699	1,024,976	706,140	394,090	275,642	190,051	126,409	140,201	النقد نهاية الفترة

قائمة المركز المالي المتوقعة

من خلال جميع المعلومات والتحليلات المالية للمصاريف المالية للمشروع تكون قائمة الدخل التقديرية لمسنوات من (2027-2018) كما هي موضحة في الجدول التالي:
تعتبر قائمة المركز المالي إحدى القوائم المالية الأساسية التي يعتمد عليها المشروع، وهي قائمة توضح الوضع المالي للمنشأة وعادة ما يتم تقدير القائمة في اليوم الأخير من السنة.

جدول 40 المركز المالي المتوقع

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
										الأصول
										الأصول المتداولة
2,082,525	1,714,489	1,350,699	1,024,976	706,140	394,090	275,642	190,051	126,409	140,201	الصندوق
6,269	6,087	5,909	5,737	5,570	5,408	5,250	4,531	3,849	3,203	المخزون

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
2,088,795	1,720,575	1,356,608	1,030,713	711,710	399,498	280,892	194,582	130,258	143,404	مجموع الاصول المتداولة
										الاصول غير المتداولة
648,260	693,102	737,659	781,943	825,965	869,734	913,260	956,554	999,624	1,042,478	الاصول الثابتة (بالصافي)
648,260	693,102	737,659	781,943	825,965	869,734	913,260	956,554	999,624	1,042,478	مجموع الاصول الغير متداولة
2,737,054	2,413,677	2,094,268	1,812,656	1,537,674	1,269,232	1,194,152	1,151,136	1,129,882	1,185,882	مجموع الاصول
					-	-	-	-	-	المطلوبات المتدولة
87,370	84,537	78,140	75,597	73,140	70,764	65,217	62,647	54,048	51,846	الذمم الدائنة
0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	174,453	159,347	145,549	132,945	الجزء الجاري من القرض
87,370	84,537	78,140	75,597	73,140	70,764	239,669	221,994	199,596	184,792	مجموع المطلوبات المتداولة
										المطلوبات غير المتداولة
0	0	0	0	0	0	0	174,453	333,799	479,348	قروض طويلة الاجل
0	0	0	0	0	0	0	174,453	333,799	479,348	مجموع المطلوبات طويلة الاجل
87,370	84,537	78,140	75,597	73,140	70,764	239,669	396,446	533,396	664,140	مجموع المطلوبات
										حقوق الملكية
489,151	489,151	489,151	489,151	489,151	489,151	489,151	489,151	489,151	489,151	مساهمات الاعضاء
216,053	183,999	152,698	124,791	97,538	70,932	46,533	26,554	10,733	3,259	الاحتياطي الاجباري
1,944,480	1,655,990	1,374,279	1,123,117	877,845	638,385	418,799	238,985	96,601	29,332	ارباح (خسائر) مدورة
2,649,684	2,329,140	2,016,128	1,737,059	1,464,535	1,198,468	954,483	754,690	596,486	521,742	مجموع حقوق الملكية
2,737,054	2,413,677	2,094,268	1,812,656	1,537,674	1,269,232	1,194,152	1,151,136	1,129,882	1,185,882	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

النسب المالية

من أجل الوصول إلى قائمة التدفقات النقدية المخصومة، يجب حساب معامل الخصم حيث وجد أكثر من طريقة معتمدة لاحتسابها، ولكن في هذه الدراسة تم استخدام المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال (WACC) كمعامل خصم لحساب التدفقات النقدية المخصومة وصافي القيمة الحالية للاستثمار. يعتمد هيكل تمويل الشركة على حقوق الملكية والقروض، وبالتالي فإن معدل الخصم يجب تعديله وفقاً لمتوسط المرجح لتكلفة رأس المال (WACC) وقد تم بناء ذلك على الفرضيات التالية. وبناءً على ما سبق، يبين الجدول التالي قائمة صافي التدفقات النقدية الحرة المتوقعة للمشروع

جدول 41 قائمة صافي التدفقات النقدية الحرة

صافي التدفقات النقدية	قبل التشغيل	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	القيمة النهائية
صافي التدفقات النقدية الحرة	1,222,878)	203,94	177,19	254,63	276,58	309,43	312,04	318,83	325,72	363,79	368,03	4,635,896
معامل الخصم	1.00	0.71	0.63	0.56	0.50	0.45	0.40	0.35	0.31	0.28	0.25	0.25
صافي القيمة الحالية للتدفقات)	144,16	111,58	142,84	138,21	137,75	123,74	112,63	102,50	101,98	91,909	1,157,712

يبين الجدول التالي فترة استرداد رأس المال، وهي من الطرق الأساسية التي يهتم بها المستثمر بالدرجة الأولى من حيث القدرة على استعادة أمواله. والمقصود بفترة الاسترداد تلك الفترة الزمنية التي يسترد فيها المشروع التكاليف الاستثمارية التي أنفقت وأساس المفاضلة فيها هو المشروع الذي يمكن المستثمر من استرداد أمواله في أسرع وقت ممكن.

جدول 42 فترة استرداد رأس المال

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	قبل التشغيل	فترة استرداد رأس المال
368,037	363,790	325,723	318,836	312,049	309,43	276,58	254,63	177,19	203,941	(1,222,878)	صافي التدفقات النقدية
1,687,351)	1,319,314)	955,524)	629,801)	310,965)	1,084	310,52	587,10	841,73	1,018,93	1,222,878	الاسترداد
0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	5	فترة الاسترداد

جدول 43 نتائج التحليل المالي

	معدل الخصم
12.26%	صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية
1,142,176	فترة استرداد رأس المال
5	معدل العائد الداخلي
26.40%	

تحليل الحساسية

تم تحليل التغيرات المحتملة للمؤشرات المالية وبموجب هذا التحليل تم تحديد إطار للمدخلات المحتملة وقياس مدى تأثير المشروع بانخفاض الإيرادات او ارتفاع التكاليف التشغيلية بنسبة 10% (10% مساوية لنسبة التضخم) وبقي المشروع مجدي اقتصاديا بعد هذه التعديلات.

الاستنتاجات

وبناء على نتائج التحليل المالي، وبالنظر إلى ان معدل العائد الداخلي للمشروع أعلى من معدل الخصم تم التوصل إلى أن فكرة المشروع الاستثماري مربحة ومجدية اقتصادياً حيث أن صافي القيمة الحالية للمشروع موجبة وهي 612,656 دينار أردني وأيضاً يقوم المشروع ب توفير 24 فرصة عمل لأبناء المنطقة.

جدول 44 تحليل الحساسية

تحليل الحساسيه	معدل العائد الداخلي	فترة الاسترداد	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال
الحالة الأساسية	%26.40	5	12.26%
انخفاض الايراد 10%	%20.46	6	11.82%
ارتفاع المصاريف التشغيليه 10%	%23.01	5	11.82%