

دراسة جدوى اقتصادية أولية لإنشاء فندق سياحي في معان



2017



قائمة المحتويات

6.....	1. الملخص التنفيذي
7.....	2. نبذة عامة عن الأردن
13.....	3. تحليل السوق
13.....	وصف المشروع
13.....	أهداف المشروع
13.....	الخدمة المقترحة
14.....	الفئات المستهدفة
14.....	تحليل حجم السوق
16.....	1.1 تحليل المنافسين
16.....	الطاقة الإستيعابية
17.....	تحليل الأسعار وسياسة التسعير
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.....	الألات والمعدات
22.....	الأثاث والمفروشات
22.....	المركبات ووسائل النقل
23.....	المتطلبات والاجراءات القانونية
25.....	5. التحليل المالي
26.....	الفرضيات والحقائق
30.....	المصاريف الرأسمالية
36.....	مصاريف تشغيلية
37.....	المصاريف الإدارية والعمومية
37.....	مصاريف التسويق
38.....	الموارد البشرية
41.....	الإستهلاك

42	القرض.....
43	قائمة الدخل الشامل.....
44	قائمة التدفقات النقدية المتوقعة.....
46	قائمة المركز المالي المتوقعة.....
47	النسب المالية.....
49	تحليل الحساسية.....

قائمة الجداول

6	جدول 1 نتائج الدراسة.....
8	جدول 2 التوزيع الديموغرافي لسكان الأردن مصنف حسب الفئة العمرية.....
Error! Bookmark not defined.	جدول 3 ضريبة الدخل المستحقة والاعفاءات الضريبية.....
15	جدول 4 الفعاليات السياحية و عدد العاملين فيها.....
16	جدول 5 عدد الفنادق، الأجنحة، الغرف، والأسرة في معان.....
16	جدول 6 الطاقة الاستيعابية.....
16	جدول 7 نسب الإشغال.....
17	جدول 8 سياسة التسعير المتوقعة خلال الأعوام (2018-2027).....
18	جدول 9 الإيرادات المتوقعة خلال الفترة(2018-2027).....
19	جدول 10 العمالة المطلوبة للمشروع.....
20	جدول 11 الأرض المطلوبة للمشروع.....
21	جدول 12 الأعمال الإنشائية المطلوبة.....
21	جدول 13 الآلات والمعدات.....
22	جدول 14 الأثاث والمفروشات المطلوبة للمشروع.....
22	جدول 15 المركبات و وسائل النقل المطلوبة للمشروع.....
26	جدول 16 : الفرضيات العامة.....
26	جدول 17 : اسعار صرف العملات.....
26	جدول 18 : أوقات عمل المشروع.....
27	جدول 19 : فرضيات معدلات الزيادة السنوية.....
27	جدول 20 : فرضيات المصاريف.....
28	جدول 21 : فرضيات ضريبة الدخل.....
29	جدول 22 : المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال.....
30	جدول 23 المصاريف الرأسمالية من الأرض.....
31	جدول 24 المصاريف الرأسمالية من الأعمال الانشائية.....
31	جدول 25 المصاريف الرأسمالية من الآلات و المعدات.....
32	جدول 26 مصاريف رأسمالية من الأثاث والمفروشات.....
32	جدول 27 المصاريف الرأسمالية من المركبات.....
33	جدول 28 مصاريف ما قبل التشغيل.....
33	جدول 29 رأس المال العامل الأولي.....
34	جدول 30 ملخص المصاريف.....

35	جدول 31 مصادر واستخدام التمويل
36	جدول 32 المصاريف التشغيلية
37	جدول 33 المصاريف الإدارية والعمومية
37	جدول 34 مصاريف التسويق
38	جدول 35 اعداد الموظفين المتوقعة
39	جدول 36 الرواتب والأجور الشهرية المتوقعة للأعوام (2018-2027)
40	جدول 37 الرواتب السنوية المتوقعة
41	جدول 38 تكاليف الإستهلاك والرأسمالية
41	جدول 39 الإستهلاك و الزيادات السنوية على الأعمال الأثنائية
42	جدول 40 : تفاصيل القرض
43	جدول 41 قائمة الدخل الشامل
44	جدول 42 التدفقات النقدية المتوقعة
46	جدول 43 المركز المالي المتوقع
48	جدول 44 قائمة صافي التدفقات النقدية الحرة
48	جدول 45 فترة استرداد رأس المال
48	جدول 46: نتائج التحليل المالي
49	جدول 47: تحليل الحساسية

قائمة الأشكال

7	رسم توضيحي 1 عدد سكان محافظات المملكة الأردنية الهاشمية
9	رسم توضيحي 2 نسبة مساهمة القطاعات الأردنية بالإقتصاد الأردني الحالي
14	رسم توضيحي 3 عدد الزوار الأجانب الشهري لمدينة معان
15	رسم توضيحي 4 عدد الزوار المحليين الشهري لمدينة معان

1. الملخص التنفيذي

محافظة معان هي أكبر محافظات الأردن مساحةً ، تبعد حوالي 216 كم جنوب العاصمة عمان. تتميز مدينة معان بوجود الكثير من المواقع الأثرية والتاريخية والطبيعية مثل قلعة معان وقصر البنت والسرايا والعديد من الينابيع الطبيعية والأهم من ذلك وجود البتراء المدينة الوردية داخل حدود المدينة. تعد من أهم المناطق الأردنية جذباً للسياح والزوار من جميع أنحاء العالم وحتى من سكان الأردن عامة ومدينة معان خاصة. ولكن من الملاحظ افتقار المدينة لوجود فنادق خدمية كافية في المنطقة.

من هنا جاءت فكرة هذا المشروع بإنشاء فندق 3 نجوم في معان يقدم العديد من الخدمات والمزايا لسكان المنطقة وغيرهم من السياح والزوار.

المشروع عبارة عن إقامة فندق 3 نجوم وذلك لتقديم خدمة الإيواء السكنى من خلال استخدام أفضل وسائل التكنولوجيا وأفضل مستويات الجودة حيث يتم توفير كافة المستلزمات والتجهيزات بالفندق من أثاث وأجهزة ومفروشات وديكوات وخدمات واستقدام عمالة متخصصة في مجال الإيواء السياحي حيث ان مساحة الفندق تبلغ 3000 متر مربع ويعتبر هذا المشروع من أهم المشاريع الناجحة على مدار العام لجذب السياح. بناء على الحصة السوقية المقترحة والأسعار التي تم اعتمادها من قبل المشروع المقترح، بلغت الإيرادات المتوقعة 1,459,210 دينار أردني خلال السنة الأولى من عمر المشروع وترتفع تدريجياً لتصل 2,565,780 دينار أردني خلال السنة العاشرة وتبلغ فترة استرداد مبلغ رأس المال 3 سنوات وبمعدل عائد داخلي يساوي 26.65%.

ويبين الجدول التالي نتائج الدراسة للمشروع:

جدول 1 نتائج الدراسة

البيان	
2,250,460	مجممل كلفة الإستثمار (دينار أردني)
25.31%	معدل العائد الداخلي
5	فترة الإسترداد (سنوات)
4,710,951	صافي القيمة الحالية (دينار أردني)
52	فرص العمل التي سيوفرها المشروع
21,046,430	توقعات الإيرادات السنوية (لفترة 10 سنوات)
13,254,910	إجمالي تكاليف التشغيل (لفترة 10 سنوات)
3,657,302	إجمالي الربح (لفترة 10 سنوات)

2. نبذة عامة عن الأردن

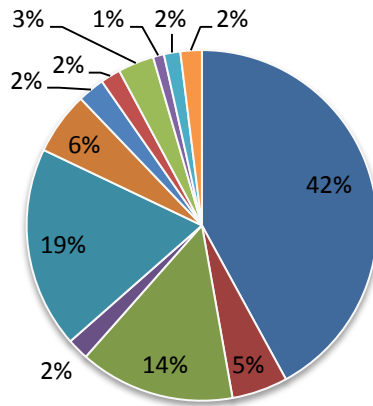
تبلغ مساحة المملكة الأردنية الهاشمية 89342 كم مربع وتوزيع سكاني يزيد عن 9.8 مليون نسمة موزعين ضمن 12 محافظة. يحد الأردن المملكة العربية السعودية من الجنوب والعراق من الشرق وسوريا من الشمال والضفة الغربية من الغرب. يمتاز مناخ المملكة بالمناخ الصحراوي الجيد مع موسم هطول للأمطار ما بين الأشهر نوفمبر إلى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

دائرة الإحصاءات العامة التعداد السكاني (2015)

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

يعد المجتمع الأردني من المجتمعات الفتية وذلك لأن نسبة السكان كبار السن (أكثر من 65 سنة) لا تتجاوز الـ 4% من إجمالي سكان الأردن، 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%
15-64 سنة	61.02%	30.7%	28.6%
65 سنة فأكثر	3.94%	1.6%	1.6%

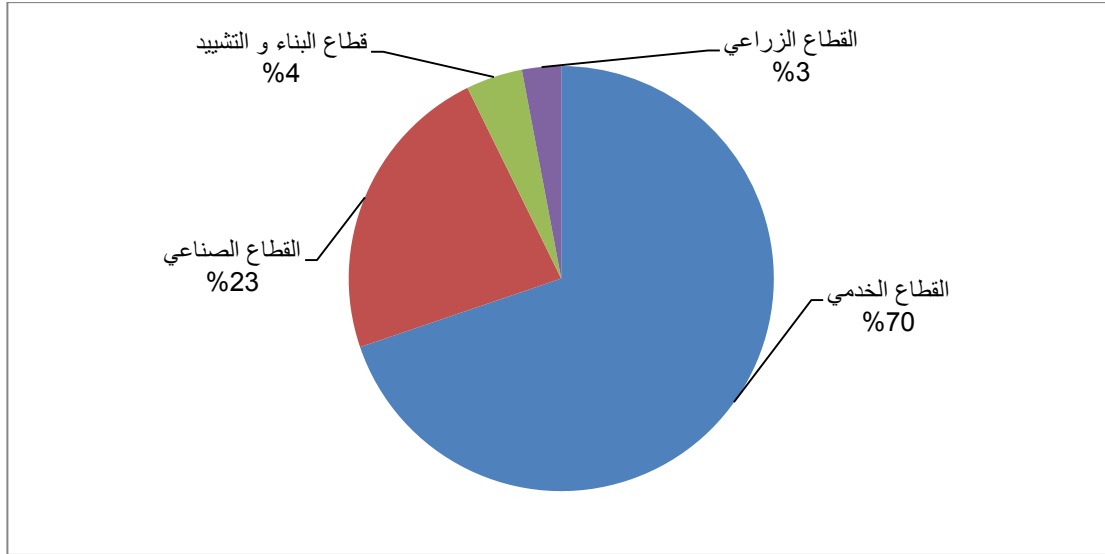
دائرة الإحصاءات العامة (2015)

نبذة عن الاقتصاد الأردني – 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 جذابا 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 الإجمالي

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.

ويعزى 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 سلباً على العديد من المؤشرات في القطاع الخارجي مثل التجارة والسياحة والاستثمار المباشر.

إضافة إلى 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 فائضاً 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 مصحوباً بعدد من اتفاقيات التجارة الحرة، تتيح الوصول إلى 1.5 بليون من المستهلكين، وتمكن المملكة لتكون طريقاً تجارياً استراتيجياً 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، فتمتع 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 أدائها 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.

وصف المشروع

فكرة المشروع تتلخص بإقامة فندق سياحي مصنف بدرجة (3) نجوم، وذلك لاستهداف الزوار والسياح الذين يمروا عبر معان من وإلى العقبة والبتراء ووادي رم والسعودية، حيث تقع معان على ممر طريق دولي. تم اقتراح بأن يكون تصنيف الفندق يناسب السياح حيث أن أسعار الإقامة ستكون منافسة في مقابل خدمة الإيواء والخدمات الإضافية اللازمة. حيث ان تنفيذ هذا المشروع سيساعد على تنشيط القطاع السياحي في المنطقة بالإضافة لكونه مركز إقامة للسياح والوفود الخارجية.

أهداف المشروع

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد الجدوى من إنشاء فندق 3 نجوم في مدينة معان، وفيما يلي توضيح لأهداف هذه الدراسة:

- تحقيق عائد ربحي للجهة القائمة على المشروع.
- الرفع من مستوى القطاع السياحي والاستثماري في المنطقة.
- خدمة جميع السياح الذين يمرون عبر معان او أبناء معان المقيمين فيها.
- خدمة المسافرين الذين يؤدون مناسك الحج والعمرة برا.
- المساهمة في توفير فرص عمل لأبناء المنطقة والحد من البطالة وتحسين المستوى المعيشي والاجتماعي.
- تشجيع الاستثمار في القطاع السياحي وتحقيق عائد جيد لصاحب المشروع.

الخدمة المقترحة

سيقوم المشروع المقترح على توفير خدمات فندقية تتمثل في المبيت، وخدمات الطعام والشراب للزلاء والضيوف في الفندق. و هو فندق سياحي من فئة 3 نجوم ، يتطابق مع متطلبات ومواصفات الفنادق المصنفة المحددة من قبل وزارة السياحة ، سيشمل الفندق المرافق التالية:

- مطعم وبوفيه مفتوح
- بركة سباحة
- مواقف سيارات
- صالة افراح كبرى
- قاعة اجتماعات مناسبة

الفئات المستهدفة

سيقوم المشروع باستهداف قبل سياح المنطقة إلى جانب المسافرين الذين يؤدون مناسك الحج والعمرة برأ، بالإضافة لسكان المنطقة .

هناك ثلاثة عناصر رئيسية في المشروع تلي طلبات الفئات المستهدفة وهي:

- وجود صالة مناسبات كبرى: ستلي حاجات سكان المنطقة في المناسبات.
- خدمة النزلاء وغرف النوم: خصوصاً للذين يؤدون مناسك الحج والعمرة برأ بالإضافة لخدمة السياح داخل المنطقة.
- بركة السباحة: خصوصاً للشباب ستكون مكان راحة واستجمام لهم.

تحليل حجم السوق

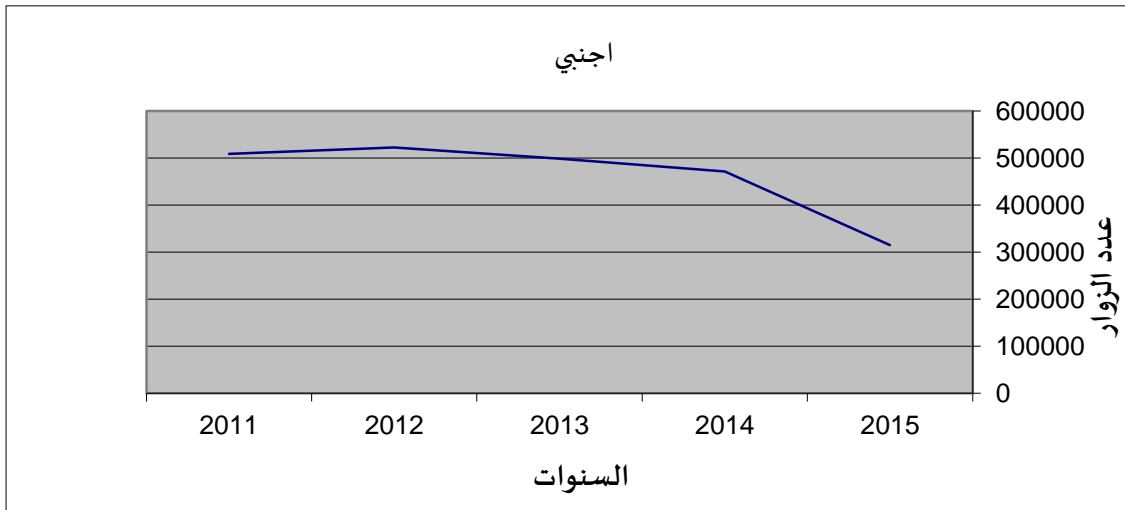
هناك إقبال كبير على المنطقة من قبل السياح سواء من المواطنين أو من الخارج ، حيث أن معدل متوسط الزوار لمدينة البتراء من قبل المواطنين فقط خلال الاعوام 2011 الى 2015 هو 117199.6 سائح ، أما بالنسبة للسياح الأجانب فمتوسط زيارتهم خلال نفس الأعوام هي 463152.8. (المصدر: وزارة السياحة والآثار).

في حين بلغ عدد متوسط السياح لقلعة الشوبك خلال الأعوام (2011- 2015) 18,792 سائح منهم 11,916 سائح اجنبي.

عدد السياح (داخليا وخارجيا) :

يبين الشكل التالي عدد الزوار الشهري لمدينة معان وخاصة في البتراء خلال الاعوام (2011-2015) بالنسبة للسياح الأجانب

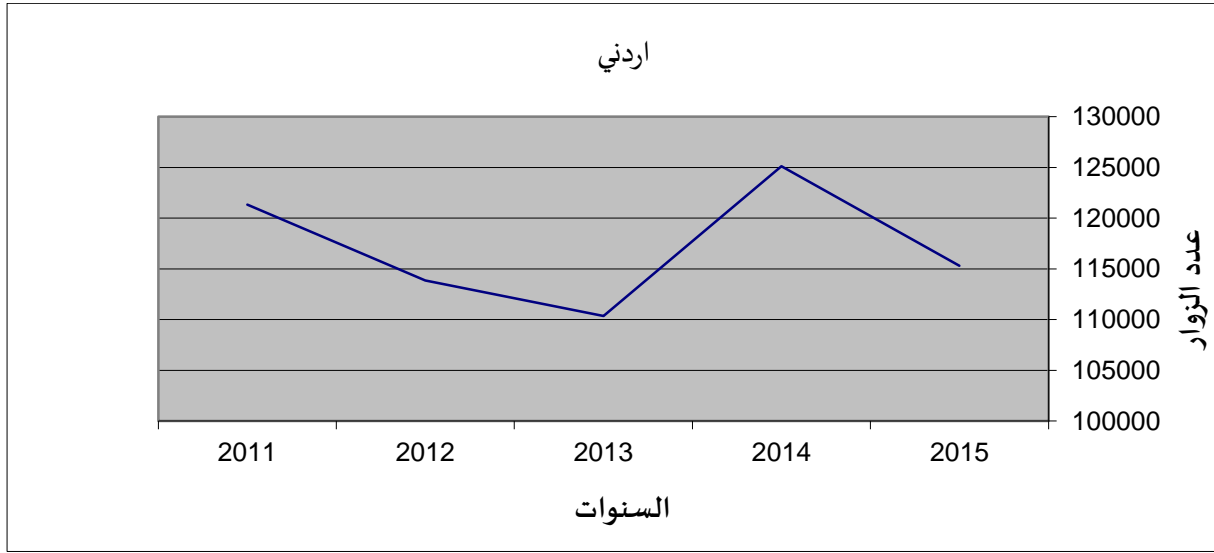
رسم توضيحي 3 عدد الزوار الأجانب الشهري لمدينة معان



المصدر: وزارة السياحة والآثار

يبين الشكل التالي عدد الزوار الشهري لمدينة معان وخاصة في البتراء خلال الاعوام (2011-2015) بالنسبة للسياح المواطنين:

رسم توضيحي 4 عدد الزوار المحليين الشهري لمدينة معان



المصدر: وزارة السياحة والآثار

أما بخصوص عدد الفعاليات السياحية في المحافظة فيبلغ عددها (125) فعالية ، من مكاتب ومطاعم سياحية ومكاتب تأجير سيارات سياحية ويبلغ عدد القوى العاملة في تلك الفعاليات (1487) عامل ،

و الجدول التالي يبين تفاصيل الفعاليات وعدد العاملين فيها:

جدول 3 الفعاليات السياحية وعدد العاملين فيها

الخدمات	الفنادق	مكاتب السياحة	مطاعم سياحية	مكاتب تأجير السيارات	متاجر التحف	المجموع
عدد الفعاليات	42	35	6	5	37	125
الأيدي العاملة	1180	171	48	15	73	1487

المصدر: وزارة السياحة والآثار

تحليل المنافسين

مدينة معان تعتبر من المناطق الأقل نشاطا في قطاع السياحة بالرغم من احتوائها على معالم سياحية عديدة ، أما بالنسبة للفنادق فهي تفتقر لتلك المشاريع حيث يوجد فيها شقق مفروشة فندقية فقط ونسبة الإشغال في أوج ذروتها السياحية لا تتعدى 15%.

وفقا لبيانات وزارة السياحة الخاصة بالفنادق، لا يوجد داخل مدينة معان فنادق سياحية ويوجد شقق فندقية كما هو موضح في الجدول التالي يبين الشقق المنشأة في مدينة معان:

جدول 4 عدد الفنادق، الأجنحة، الغرف، والأسرة في معان

معان	عدد الفنادق	الأجنحة	الغرف	الأسرة	أردني		غير أردني		المجموع
					ذكر	أنثى	ذكر	أنثى	
فنادق غير مصنفة	4	0	37	98	8	0	1	0	9

الطاقة الإستيعابية

الجدول التالي يوضح الطاقة الإستيعابية للمشروع مفصلة على النحو التالي :

جدول 5 الطاقة الاستيعابية

الطاقة الإستيعابية	
غرف	75
مطعم	150
صالة افراح	300
المجموع	525

أما بالنسبة لنسبة الإشغال خلال العشر سنوات القادمة للمشروع ، موضحة بالجدول أدناه :

جدول 6 نسب الإشغال

نسب الإشغال	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
نسبة الإشغال	35%	35%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
نسبة زوار المطاعم	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
حجوزات قاعة اجتماعات / سنوي	70	70	75	75	75	75	75	75	75	75
معدل تاجير صالة افراح	100	100	100	120	120	120	120	120	120	120
معدل عدد حضور صالة الافراح	75%	75%	75%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

تحليل الأسعار وسياسة التسعير

يوجد في مدينة معان فقط شقق فندقية مفروشة، حيث تتراوح أسعار حجز الغرف من 20-35 ديناراً لليلة الواحدة .

يبين الجدول التالي لسياسة التسعير في المشروع الحالي لمدة 10 سنوات :

جدول 7 سياسة التسعير المتوقعة خلال الأعوام (2018-2027)

نسب الإشغال	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
سعر الغرفة في الليلة الواحدة	40	40	45	45	50	50	50	60	60	60
مطعم/وجبه	15	15	15	18	18	18	20	20	20	20
قاعة اجتماعات/حجز يومي	500	500	500	700	700	700	700	700	700	700
سعر تاجير صالة افراح/شخص	13	13	13	15	15	15	15	18	18	18

تحليل الإيرادات المتوقعة

يبين الجدول التالي الإيرادات المتوقعة لمدة 10 سنوات منذ بداية المشروع:

جدول 8 الإيرادات المتوقعة خلال الفترة (2018-2027)

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	فرضيات الأسعار والحجوزات
1572480	1572480	1572480	1310400	1310400	1310400	1179360	1179360	815360	815360	إيرادات الغرف
436800	436800	436800	436800	382200	382200	382200	327600	327600	327600	إيرادات مطعم
504000	504000	504000	432000	432000	432000	405000	281250	281250	281250	إيرادات صالة افراح
52500	52500	52500	52500	52500	52500	52500	37500	35000	35000	إيراد قاعة اجتماعات

4. التحليل الفني

الموارد البشرية المطلوبة

جدول 9 العمالة المطلوبة للمشروع

العدد	المسمى الوظيفي
1	مدير عام
3	محاسب
2	موظف تسويق
3	حارس
9	المجموع
3	موظف استقبال
1	طباخ
4	مساعد طباخ
15	نادل
20	عمال نظافة
43	المجموع
52	المجموع الكلي

وفي ما يلي الوصف الوظيفي للموارد البشرية المطلوبة:

- مدير عام : يعمل منفردًا وضمن الصلاحية المخولة له ويقوم باقتراح سياسات و خطط العمل ، و تمثيل المنظمة و تخطيط و إدارة سير العمل بالمنظمة ، و متابعة تنفيذ الخطط و البرامج بما يتفق و السياسات المقررة و أهداف و غايات المنظمة بالشكل الأمثل ، و تنسيق الجهود مع المشرع و كبار الموظفين و المديرين المنظمات المثيلة لتحقيق مصالح أصحاب العمل ، و الإشراف على إدارة الشؤون الإدارية و المالية في المنظمة بما ينسجم و التعليمات المقررة بهذا الخصوص ، و إدارة المرؤوسين و تنمية مهاراتهم ، و تطوير إجراءات و تأمين مستلزمات السلامة و الصحة المهنية و العامة.
- محاسب: مسئول عن حساب تكاليف إنتاج جميع المنتجات و العمليات بالمصنع إلى جانب ادخال كافة القيود المحاسبية على دفاتر الحسابات.

- مدير تسويق : تخطيط وتوجيه وتنسيق والرقابة على أنشطة تسويق منتجات المنظمة من خلال القيام بالواجبات والمسؤوليات التالية إما بشكل فردي أو من خلال المرؤوسين.
- حارس : تنفيذ التعليمات الأمنية المعتمدة للحفاظ على النظام الأمني بالمؤسسة.
- موظف استقبال : استقبال الضيوف بطريقة مهنية وتوجيههم الى مطلبهم داخل الفندق بالإضافة الى تلقي وتحويل المكالمات الهاتفية اليومية من والى الفندق واستلام بعض انواع البريد القادمة للفندق وتسجيل اسماء النزلاء وقت الدخول والخروج.
- طبّاخ : إعداد وطهي المأكولات بالقسم التابع له بالمطبخ في الفندق.
- مساعد طبّاخ : مساعدة الطباخ في إعداد وطهي المأكولات والاستجابة لطلباته ضمن نظام الفندق .
- نادل : يقوم بتقديم الأطعمة والمشروبات وإسداء المشورة لنزلاء ، و إعداد الموائد والترحيب بالضيوف و مرافقتهم إلى المائدة , وتقديم قوائم الطعام والمشروبات و استلام طلبات الضيوف , استلام الأطعمة والمشروبات الجاهزة من طاقم المطبخ والحانة ليقدموها للضيوف .
- عمال نظافة : القيام بأعمال النظافة والتلميع والتطهير اللازمة لمكاتب الإدارة العليا وتنظيف الحجرات المكتبية و أسطح المكاتب و الحمامات و المداخل و الحوائط و السلالم.

تحليل الموقع

من المقترح أن يكون المشروع على أرض متواجدة داخل قلب المدينة، قريبة من مركز المدينة ومزودة بكافة الخدمات من أسواق و مستشفى وغيرها، ومن المقترح أن تكون الأرض في لواء قصبة معان لكونها منطقة حيوية و يوجد فيها مشاريع تنموية.

تحليل المتطلبات الفنية

1.1.1 الأرض والأعمال الإنشائية

سيتم إنشاء المشروع على قطعة أرض مساحتها 3000 م². يبين الجدول التالي قطعة الأرض المطلوبة:

جدول 10 الأرض المطلوبة للمشروع

المساحة م ²	الأرض
3,000	قطعة الأرض المطلوبة

وفيما يتعلق بالأعمال الإنشائية المطلوبة للمشروع فتمثل فيما يلي:

جدول 11 الأعمال الإنشائية المطلوبة

المساحة (م ²)	أعمال إنشائية
3,000	اعمال الابنيه
3,000	تصميم المبنى والمخططات
3,000	اعمال الحفر
1,000	تعبيد الارض
1	فحص تربه
3,000	اعمال اخرى

الآلات والمعدات

يوضح الجدول التالي الآلات والمعدات التي يحتاجها المشروع كما يلي:

جدول 12 الآلات والمعدات

العدد	الآلات والمعدات
3	معدات مكافحة الحريق
3	مصعد
1	مكيف مركزي
3	شاشه 42 بوضه
3	غسالات
10	مكواه بخار ستاند

الأثاث والمفروشات

يحتاج المشروع إلى الأثاث والمفروشات التالية:

جدول 13 الأثاث والمفروشات المطلوبة للمشروع

العدد	الأثاث والمفروشات
160	اسرة نوم
75	تلفزيونات داخل الغرفة
75	ثلاجات داخل الغرف
75	اثاث غرف
1	تجهيز قاعة اجتماعات
1	مستلزمات صالة افراح
175	طاولات مطاعم وقاعة افراح
600	كراسي مطعم وقاعة افراح وغرفة اجتماعات
1	معدات طبخ مطعم

المركبات ووسائل النقل

يبين الجدول التالي قائمة المركبات ووسائل النقل المطلوبة للمشروع :

جدول 14 المركبات ووسائل النقل المطلوبة للمشروع

العدد	المركبات ووسائل النقل
1	مركبة نقل متوسطة

المتطلبات والاجراءات القانونية

يبين ما يلي الإجراءات القانونية و المتطلبات لإنشاء منشأة فندقية في محافظة معان

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 التأثيث 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 12.05% 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

جدول 15 : 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 16 : اسعار صرف العملات

أسعار صرف العملات	
دينار أردني	دولار أمريكي
0.708	يورو أوروبي
0.760	

جدول 17 : 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 18 : فرضيات معدلات الزيادة السنوية

المعدل السنوي	معدلات الزيادة السنوية
2.20%	معدلات الزيادة السنوية في عدد السكان
4.73%	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

(3) المصدر: مؤسسة الضمان الاجتماعي

جدول 19 : فرضيات المصاريف

فرضيات المصاريف	
30%	مصاريف المواد الأولية والتعبئة من الإيرادات
12.5%	مصاريف المنافع الخدمية من الإيرادات
2%	مصاريف الصيانة من الإيرادات
1.0%	مصاريف المستهلكات من الإيرادات
0.75%	مصاريف التأمين من قيمة الأصول
4.0%	مصاريف التسويق من الإيرادات

جدول 20 : 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
1	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

جدول 21 : 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
1.00	بيتا " المخاطر النظامية "
882,544	حقوق الملكية
1,323,816	قيمة القروض
القروض	
9.48%	تكلفة الاقتراض قبل الضرائب
9.01%	تكلفة الاقتراض بعد الضرائب
1,323,816	قيمة القروض
60%	نسبة القروض
حقوق الملكية	
16.6%	تكلفة حقوق الملكية
882,544	قيمة حقوق الملكية
40%	نسبة حقوق الملكية

إجمالي	
2,206,361	قيمة المشروع
%100	نسبة المشروع
%12.05	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال

المصاريف الرأسمالية

تبلغ التكاليف الرأسمالية التقديرية للمشروع 2,206,361 دينار أردني وتغطي كلفة كل من الأرض ، والأعمال الإنشائية ، والآلات و المعدات، والأثاث والمفروشات، والمركبات وسائط النقل، ومصاريف ما قبل التشغيل، ورأس المال العامل الأولي وتبين هذه التكاليف في الجداول التالية:

جدول 22 المصاريف الرأسمالية من الأرض

الأرض	الكلفة (دينار أردني/م ²)	المساحة (م ²)	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
قطعة الأرض المطلوبة	65	3,000	195,00
الكلفة الإجمالية			195,000

جدول 23 المصاريف الرأسمالية من الأعمال الانشائية

أعمال إنشائية	الكلفة (دينار/م ²)	المساحة (م ²)	الكلفة الإجمالية / دينار
اعمال الابنيه	350	3,000	1,050,000
تصميم المبنى و المخططات	7	3,000	21,000
اعمال الحفر	5	3,000	15,000
تعبيد الارض	12	1,000	12,000
فحص ترابه	200	1	200
اعمال اخرى	10	3,000	30,000
الكلفة الإجمالية			1,128,200

جدول 24 المصاريف الرأسمالية من الالات و المعدات

الآلات و المعدات	العدد	كلفة الوحدة / دينار أردني	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
معدات مكافحة الحريق	3	500	1,500
مصعد	3	15,000	45,000
مكيف مركزي	1	30,000	30,000
شاشه 42 بوصه	3	250	750
غسالات	3	3,000	9,000
مكواه بخار ستاند	10	75	750
المجموع (دينار أردني)			87,000

جدول 25 مصاريف رأسمالية من الأثاث والمفروشات

الأثاث والمفروشات	العدد	كلفة الوحدة / دينار أردني	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
اسرة نوم	160	500	80,000
تلفزيونات داخل الغرفة	75	200	15,000
ثلاجات داخل الغرف	75	100	7,500
اثاث غرف	75	700	52,500
تجهيز قاعة اجتماعات	1	10,000	10,000
مستلزمات صالة افراح	1	5,000	5,000
طاولات مطاعم وقاعة افراح	175	150	26,250
كراسي مطعم وقاعة افراح وغرفة اجتماعات	600	50	30,000
معدات طبخ مطعم	1	40,000	40,000
المجموع			266,250

جدول 26 المصاريف الرأسمالية من المركبات

المركبات ووسائل النقل	العدد	كلفة الوحدة / دينار أردني	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
مركبة نقل متوسطة (بك اب)	1	23,400	23,400
الكلفة الإجمالية			23,400

جدول 27 مصاريف ما قبل التشغيل

المصاريف ما قبل التشغيل	الكلفة التقديرية (دينار أردني)
رسوم حكومية	1,500
تنقل	1,500
تسويق	15,000
تدريب	2,500
المجموع	20,500

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 28 رأس المال العامل الأولي

رأس المال العامل الأولي	عدد الأشهر	النسبة المئوية	الكلفة التقديرية (دينار)
المصاريف التشغيلية	3	%25	238,984
المصاريف الإدارية والعمومية	3	%25	5,177
مصاريف التسويق	3	%25	14,592
الرواتب غير المباشرة	3	%25	26,680
المجموع			285,432

جدول 29 ملخص المصاريف

ملخص المصاريف الرأسمالية	الكلفة (دينار)	نسبة التحوط	الكلفة (دينار)	من الإجمالي %
الأرض	195,000	10%	214,500	9.7%
الأعمال الإنشائية	1,128,200	10%	1,241,020	56.2%
الألات والمعدات	87,000	10%	95,700	4.3%
الأثاث والمفروشات	266,250	10%	292,875	13.3%
المركبات ووسائل النقل	23,400	10%	25,740	1.2%
مصاريف ما قبل التشغيل	20,500	10%	22,550	1.0%
رأس المال العامل الأولي	285,432	10%	313,976	14.2%
المجموع (دينار)	2,005,782		2,206,361	100%

مصادر التمويل

يتألف هيكل التمويل المطلوب للمشروع من قروض و حقوق ملكية . قدرت الكلفة الاستثمارية لهذا المشروع ب 2,206,361 دينار أردني. تحدد هذا المبلغ من خلال الموجودات الثابتة والتي تتضمن كلاً من الأرض، والأعمال الإنشائية، والآلات والمعدات ، والأثاث والمفروشات ، والمركبات ووسائل النقل ، ومصاريف ما قبل التشغيل ، ورأس المال العامل الأولي حيث سيتم تمويل ما نسبته (60%) من المشروع عن طريق القروض و بمبلغ 1,323,816 دينار أردني ، وباقي ال (40%) عن طريق التمويل الذاتي (حقوق الملكية) و بمبلغ قدره 882,544 دينار أردني . يوضح الجدول الآتي الهيكل العام للتمويل المطلوب:

جدول 30 مصادر وإستخدام التمويل

النسبة	المبلغ	مصادر التمويل
%40	882,544	حقوق ملكية (تمويل ذاتي)
%60	1,323,816	قروض
%100	2,206,361	إجمالي
النسبة	المبلغ	استخدام التمويل
%84.75	1,869,835	مصاريف رأسمالية
%1.02	22,550	مصاريف ما قبل التشغيل
%14.23	313,976	رأس المال العامل
%100.00	2,206,361	إجمالي

مصاريف تشغيلية

يبين الجدول التالي المصاريف التشغيلية المتوقعة للمشروع :

جدول 31 المصاريف التشغيلية

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
769,734	769,734	769,734	669,510	653,130	653,130	605,718	547,713	437,763	437,763	مصاريف المواد الأولية والتعبئة من الإيرادات
320,723	320,723	320,723	278,963	272,138	272,138	252,383	228,214	182,401	182,401	مصاريف المنافع الخدمية من الإيرادات
51,316	51,316	51,316	44,634	43,542	43,542	40,381	36,514	29,184	29,184	مصاريف الصيانة من الإيرادات
25,658	25,658	25,658	22,317	21,771	21,771	20,191	18,257	14,592	14,592	المستهلكات
323,889	311,132	298,878	287,107	275,799	264,937	254,502	244,478	234,850	225,600	الرواتب المباشرة
116,743	116,743	116,743	101,542	99,058	99,058	91,867	83,070	66,394	66,394	مصاريف أخرى
1,608,061	1,595,305	1,583,051	1,404,073	1,365,438	1,354,575	1,265,042	1,158,246	965,184	955,935	المجموع

المصاريف الإدارية والعمومية

يبين الجدول التالي المصاريف الإدارية والعمومية المتوقعة للمشروع:

جدول 32 المصاريف الإدارية والعمومية

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
1,566	1,520	1,476	1,433	1,391	1,351	1,311	1,273	1,236	1,200	مصاريف اتصالات
783	760	738	716	696	675	656	637	618	600	مصاريف ضيافة
326	317	307	299	290	281	273	265	258	250	قرطاسية ومطبوعات
979	950	922	896	869	844	820	796	773	750	تنقلات
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	مصاريف استشارات
2,610	2,534	2,460	2,388	2,319	2,251	2,185	2,122	2,060	2,000	مصاريف تدريب
18,298	17,765	17,247	16,745	16,257	15,784	15,324	14,878	14,444	14,024	مصاريف التأمين
2,456	2,385	2,315	2,248	2,182	2,119	2,057	1,997	1,939	1,882	مصاريف اخرى
27,017	26,230	25,466	24,724	24,004	23,305	22,626	21,967	21,327	20,706	المجموع

مصاريف التسويق

يبين الجدول التالي مصاريف التسويق المتوقعة للمشروع المقترح :

جدول 33 مصاريف التسويق

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
102,631	102,631	102,631	89,268	87,084	87,084	80,762	73,028	58,368	58,368	مصاريف التسويق

الموارد البشرية

تبين الجداول التالية اعداد الموظفين واجورهم المتوقعة:

جدول 34 اعداد الموظفين المتوقعة

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	المسمى الوظيفي
موظفين غير مباشرين										
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	مدير عام
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	محاسب
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	موظف تسويق
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	حارس
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	مجموع الموظفين غير المباشرين
موظفين مباشرين										
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	موظف استقبال
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	طباخ
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	مساعد طباخ
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	نادل
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	عمال نظافه
43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	مجموع الموظفين المباشرين
52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	المجموع

تم تقدير الرواتب والأجور الشهرية لكل موظف من الموظفين مضروباً بـ 16 شهراً من أشهر السنة لأغراض 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 35 الرواتب والأجور الشهرية المتوقعة للأعوام (2018-2027)

المسمى الوظيفي	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
موظفين غير مباشرين										
مدير عام	2,500	2,603	2,709	2,820	2,936	3,056	3,182	3,312	3,448	3,589
محاسب	600	625	650	677	705	734	764	795	827	861
موظف تسويق	900	937	975	1,015	1,057	1,100	1,145	1,192	1,241	1,292
حارس	190	198	206	214	223	232	242	252	262	273
موظفين مباشرين										
موظف استقبال	300	312	325	338	352	367	382	397	414	431
طباخ	1,500	1,562	1,626	1,692	1,762	1,834	1,909	1,987	2,069	2,154
مساعد طباخ	800	833	867	902	939	978	1,018	1,060	1,103	1,149
نادل	300	312	325	338	352	367	382	397	414	431
عمال نظافه	200	208	217	226	235	245	255	265	276	287

جدول 36 الرواتب السنوية المتوقعة

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	المسمى الوظيفي
موظفين غير مباشرين										
57,427	55,165	52,993	50,905	48,901	46,975	45,124	43,347	41,640	40,000	مدير عام
41,347	39,719	38,155	36,652	35,208	33,822	32,490	31,210	29,981	28,800	محاسب
41,347	39,719	38,155	36,652	35,208	33,822	32,490	31,210	29,981	28,800	موظف تسويق
13,093	12,578	12,082	11,606	11,149	10,710	10,288	9,883	9,494	9,120	حارس
153,215	147,181	141,384	135,816	130,467	125,328	120,392	115,650	111,096	106,720	مجموع الرواتب غير المباشرة
موظفين مباشرين										
20,674	19,860	19,077	18,326	17,604	16,911	16,245	15,605	14,990	14,400	موظف استقبال
34,456	33,099	31,796	30,543	29,340	28,185	27,075	26,008	24,984	24,000	طباخ
73,507	70,612	67,831	65,159	62,593	60,127	57,759	55,484	53,299	51,200	مساعد طباخ
103,369	99,298	95,387	91,630	88,021	84,554	81,224	78,025	74,952	72,000	نادل
91,883	88,264	84,788	81,449	78,241	75,159	72,199	69,356	66,624	64,000	عمال نظافته
323,889	311,132	298,878	287,107	275,799	264,937	254,502	244,478	234,850	225,600	مجموع الرواتب المباشرة
477,104	458,313	440,262	422,923	406,266	390,265	374,894	360,129	345,945	332,320	المجموع

الإستهلاك

تبين الجداول الآتية جميع تكاليف التجهيزات والمصاريف ونسب الاستهلاك :

جدول 37 تكاليف الإستهلاك والرأسمالية

نسبة الإضافات السنوية	نسبة الاستهلاك	الكلفة (دينار)	تكاليف التجهيزات والمصاريف الرأسمالية ونسب الاستهلاك السنوية
%0.0	%0.0	214,500	الأرض
%0.0	%5.0	1,241,020	الإنشائية الأعمال
%2.0	%10.0	95,700	والمعدات الآلات
%5.0	%10.0	292,875	والمفروشات الأثاث
%0.0	%10.0	25,740	ووسائل النقل المركبات
		1,869,835	

جدول 38 الإستهلاك و الزيادات السنوية على الأعمال الأنشائية

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	ملخص التكاليف الرأسمالية والإضافات والاستهلاك السنوي
2,049,976	2,026,098	2,003,294	1,981,514	1,960,711	1,940,840	1,921,857	1,903,721	1,886,393	1,869,835	مجموع الأصول الثابتة
121,497	119,109	116,828	114,650	112,570	110,583	108,685	106,871	105,138	103,483	مجموع مصاريف الاستهلاك
1,119,414	997,917	878,809	761,980	647,330	534,760	424,177	315,492	208,621	103,483	مجموع الاستهلاك المتراكم
23,878	22,804	21,780	20,803	19,871	18,983	18,136	17,328	16,558	0	مجموع الإضافات
930,562	1,028,180	1,124,485	1,219,534	1,313,382	1,406,081	1,497,680	1,588,229	1,677,772	1,766,353	مجموع صافي القيمة الدفترية

القرض

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

جدول 39 : تفاصيل القرض

1,323,816	قيمة القرض
9.48%	الفائدة السنوية
5	مدة القرض
0	فترة السماح
2018	سنة بداية القرض
344,592	الدفعة السنوية
5	عدد الدفعات

السنة	الدفعة السنوية	الفائدة	رأس المال	الجزء المتبقي من القرض
2018				1,323,816
2019	344,592	125,498	219,095	1,104,722
2020	344,592	104,728	239,865	864,857
2021	344,592	81,988	262,604	602,253
2022	344,592	57,094	287,499	314,754
2023	344,592	29,839	314,754	0

قائمة الدخل الشامل

جدول 40 قائمة الدخل الشامل

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
الإيرادات										
2,565,780	2,565,780	2,565,780	2,231,700	2,177,100	2,177,100	2,019,060	1,825,710	1,459,210	1,459,210	إيرادات المبيعات
2,565,780	2,565,780	2,565,780	2,231,700	2,177,100	2,177,100	2,019,060	1,825,710	1,459,210	1,459,210	إجمالي الإيرادات التشغيلية
(1,608,061)	(1,595,305)	(1,583,051)	(1,404,073)	(1,365,438)	(1,354,575)	(1,265,042)	(1,158,246)	(965,184)	(955,935)	مصاريف تشغيلية
957,719	970,475	982,729	827,627	811,662	822,525	754,018	667,464	494,026	503,275	معدل الربح (أو الخسارة)
%37	%38	%38	%37	%37	%38	%37	%37	%34	%34	هامش معدل الربح
(153,215)	(147,181)	(141,384)	(135,816)	(130,467)	(125,328)	(120,392)	(115,650)	(111,096)	(106,720)	الرواتب والأجور (غير المباشرة)
(27,017)	(26,230)	(25,466)	(24,724)	(24,004)	(23,305)	(22,626)	(21,967)	(21,327)	(20,706)	المصاريف الإدارية والعمومية
(102,631)	(102,631)	(102,631)	(89,268)	(87,084)	(87,084)	(80,762)	(73,028)	(58,368)	(58,368)	مصاريف التسويق
									(22,550)	مصاريف ما قبل التشغيل
(282,863)	(276,042)	(269,481)	(249,808)	(241,555)	(235,717)	(223,781)	(210,646)	(190,791)	(208,345)	إجمالي الكلف الغير مباشرة
674,855	694,433	713,248	577,819	570,108	586,808	530,238	456,818	303,235	294,931	الدخل قبل الضرائب والاستهلاكات والفوائد
(121,497)	(119,109)	(116,828)	(114,650)	(112,570)	(110,583)	(108,685)	(106,871)	(105,138)	(103,483)	استهلاك الموجودات الثابتة
553,359	575,324	596,419	463,169	457,538	476,225	421,553	349,947	198,096	191,448	الدخل قبل الضرائب والفوائد
(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(29,839)	(57,094)	(81,988)	(104,728)	(125,498)	الفوائد البنكية
553,359	575,324	596,419	463,169	457,538	446,386	364,459	267,958	93,369	65,951	الدخل قبل الضرائب
(27,668)	(28,766)	(29,821)	(23,158)	(22,877)	(22,319)	(18,223)	(13,398)	(4,668)	(3,298)	ضريبة الدخل

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
525,691	546,558	566,598	440,011	434,661	424,067	346,237	254,560	88,700	62,653	صافي الربح (الخسارة)
%20	%21	%22	%20	%20	%19	%17	%14	%6	%4	نسبة صافي الربح
(52,569)	(54,656)	(56,660)	(44,001)	(43,466)	(42,407)	(34,624)	(25,456)	(8,870)	(6,265)	الاحتياطي الاجباري
3,320,761	2,847,640	2,355,738	1,845,799	1,449,790	1,058,595	676,935	365,322	136,218	56,388	الأرباح المدورة

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 41 التدفقات النقدية المتوقعة

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	العملة دينار أردني
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية										
525,691	546,558	566,598	440,011	434,661	424,067	346,237	254,560	88,700	62,653	صافي الربح (الخسارة)
تعديلات غير نقدية										
0	0	0	0	0	29,839	57,094	81,988	104,728	125,498	فوائد بنكية
121,497	119,109	116,828	114,650	112,570	110,583	108,685	106,871	105,138	103,483	استهلاكات
647,187	665,667	683,427	554,661	547,231	564,488	512,015	443,420	298,566	291,633	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغير في رأس المال العامل
0	0	(8,352)	(1,365)	0	(3,951)	(4,834)	(9,163)	0	(36,480)	النقص (الزيادة) في المخزون

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	العملة دينار أردني
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	النقص (الزيادة) في الذمم المدينة
2,126	2,042	13,126	3,709	1,810	7,020	8,132	13,852	1,542	86,362	(النقص) الزيادة في الذمم الدائنة
2,126	2,042	4,774	2,344	1,810	3,069	3,298	4,690	1,542	49,882	التغير في رأس المال العامل
649,313	667,709	688,200	557,005	549,041	567,558	515,313	448,109	300,108	341,515	صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من الأنشطة التشغيلية
										التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(23,878)	(22,804)	(21,780)	(20,803)	(19,871)	(18,983)	(18,136)	(17,328)	(16,558)	(1,869,835)	(شراء) اصول ثابتة
(23,878)	(22,804)	(21,780)	(20,803)	(19,871)	(18,983)	(18,136)	(17,328)	(16,558)	(1,869,835)	صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من الأنشطة الاستثمارية
										التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
									882,544	رأس المال
0	0	0	0	0	(314,754)	(287,499)	(262,604)	(239,865)	(219,095)	إرجاع القرض
(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(29,839)	(57,094)	(81,988)	(104,728)	(125,498)	الفوائد البنكية
0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,323,816	قروض
0	0	0	0	0	(344,592)	(344,592)	(344,592)	(344,592)	1,861,768	صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من الأنشطة التمويلية
625,435	644,905	666,421	536,202	529,170	203,982	152,584	86,189	(61,043)	333,448	صافي الزيادة (النقص) في النقد
3,091,859	2,446,954	1,780,533	1,244,330	715,160	511,178	358,594	272,406	333,448	0	النقد أول الفترة
3,717,294	3,091,859	2,446,954	1,780,533	1,244,330	715,160	511,178	358,594	272,406	333,448	النقد نهاية الفترة

قائمة المركز المالي المتوقعة

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

جدول 42 المركز المالي المتوقع

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
الأصول										
الأصول المتداولة										
الصندوق	333,448	272,406	358,594	511,178	715,160	1,244,330	1,780,533	2,446,954	3,091,859	3,717,294
المخزون	36,480	36,480	45,643	50,477	54,428	54,428	55,793	64,145	64,145	64,145
الذمم المدينة	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
مجموع الأصول المتداولة	369,928	308,886	404,237	561,655	769,588	1,298,758	1,836,325	2,511,098	3,156,003	3,781,438
الأصول غير المتداولة										
الأصول الثابتة (بالصافي)	1,766,353	1,677,772	1,588,229	1,497,680	1,406,081	1,313,382	1,219,534	1,124,485	1,028,180	930,562
مجموع الأصول الغير متداولة	1,766,353	1,677,772	1,588,229	1,497,680	1,406,081	1,313,382	1,219,534	1,124,485	1,028,180	930,562
مجموع الأصول	2,136,281	1,986,658	1,992,466	2,059,335	2,175,669	2,612,140	3,055,859	3,635,583	4,184,183	4,712,000
المطلوبات										
المطلوبات المتدولة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الذمم الدائنة	86,362	87,904	101,756	109,887	116,908	118,718	122,427	135,553	137,595	139,721
الجزء الجاري من القرض	239,865	262,604	287,499	314,754	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
مجموع المطلوبات المتدولة	326,227	350,508	389,254	424,641	116,908	118,718	122,427	135,553	137,595	139,721

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
										المطلوبات غير المتداولة
0	0	0	0	0	0	0	314,754	602,253	864,857	قروض طويلة الاجل
0	0	0	0	0	0	0	314,754	602,253	864,857	مجموع المطلوبات طويلة الاجل
139,721	137,595	135,553	122,427	118,718	116,908	424,641	704,008	952,760	1,191,084	مجموع المطلوبات
										حقوق الملكية
882,544	882,544	882,544	882,544	882,544	882,544	882,544	882,544	882,544	882,544	مساهمات الاعضاء
368,973	316,404	261,749	205,089	161,088	117,622	75,215	40,591	15,135	6,265	الاحتياطي الاجباري
3,320,761	2,847,640	2,355,738	1,845,799	1,449,790	1,058,595	676,935	365,322	136,218	56,388	ارباح (خسائر) مدورة
4,572,279	4,046,588	3,500,030	2,933,432	2,493,422	2,058,761	1,634,694	1,288,458	1,033,897	945,197	مجموع حقوق الملكية
4,712,000	4,184,183	3,635,583	3,055,859	2,612,140	2,175,669	2,059,335	1,992,466	1,986,658	2,136,281	مجموع المطلوبات و حقوق 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 و صافي القيمة الحالية للاستثمار. يعتمد هيكل تمويل الشركة على حقوق الملكية و القروض، و بالتالي فإن معدل الخصم يجب تعديله وفقا لمتوسط المرجح لتكلفة رأس المال (WACC) و قد تم بناء ذلك على الفرضيات التالية . و بناءً على ما سبق، يبين الجدول التالي قائمة صافي التدفقات النقدية الحرة المتوقعة للمشروع

جدول 43 قائمة صافي التدفقات النقدية الحرة

القيمة النهائية	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	قبل التشغيل	صافي التدفقات النقدية
8,078,551	625,435	644,905	666,421	536,202	529,170	548,575	497,177	430,781	283,550	364,065	(2,206,361)	صافي التدفقات النقدية الحرة
0.29	0.29	0.32	0.36	0.40	0.45	0.51	0.57	0.63	0.71	0.80	1.00	معامل الخصم
2,310,653	178,889	206,688	239,324	215,767	238,599	277,158	281,462	273,265	201,547	289,963	(2,206,361)	صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية

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 44 فترة استرداد رأس المال

2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	قبل التشغيل	فترة استرداد رأس المال
625,435	644,905	666,421	536,202	529,170	548,575	497,177	430,781	283,550	364,065	(2,206,361)	صافي التدفقات النقدية الحرة
(2,919,920)	(2,294,485)	(1,649,580)	(983,159)	(446,957)	82,213	630,788	1,127,964	1,558,746	1,842,296	2,206,361	الاسترداد
0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	5	فترة الاسترداد

جدول 45: نتائج التحليل المالي

معدل الخصم	%12.05
صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية	4,713,315
فترة استرداد رأس المال	5
معدل العائد الداخلي	%22.89

تحليل الحساسية

تم تحليل التغيرات المحتملة للمؤشرات المالية و بموجب هذا التحليل تم تحديد اطار للمدخلات المحتملة و قياس مدى تأثر المشروع بانخفاض الإيرادات او ارتفاع التكاليف التشغيلية بنسبة 10% 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 و مجدية اقتصادياً حيث أن صافي القيمة الحالية للمشروع موجبة وهي 4,713,315 دينار أردني وأيضاً يقوم المشروع بتوفير 52 فرصة عمل لأبناء المنطقة.

جدول 46: تحليل الحساسية

تحليل الحساسيه	معدل العائد الداخلي	فترة الاسترداد	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال
الحالة الأساسية	%25.31	5	12.05%
انخفاض الايراد 10%	%21.72	5	12.05%
ارتفاع المصاريف التشغيليه 10%	%20.03	5	12.05%