

دراسة الجدوى الاقتصادية المبدئية
لمشروع مدينة الألعاب الترفيهية

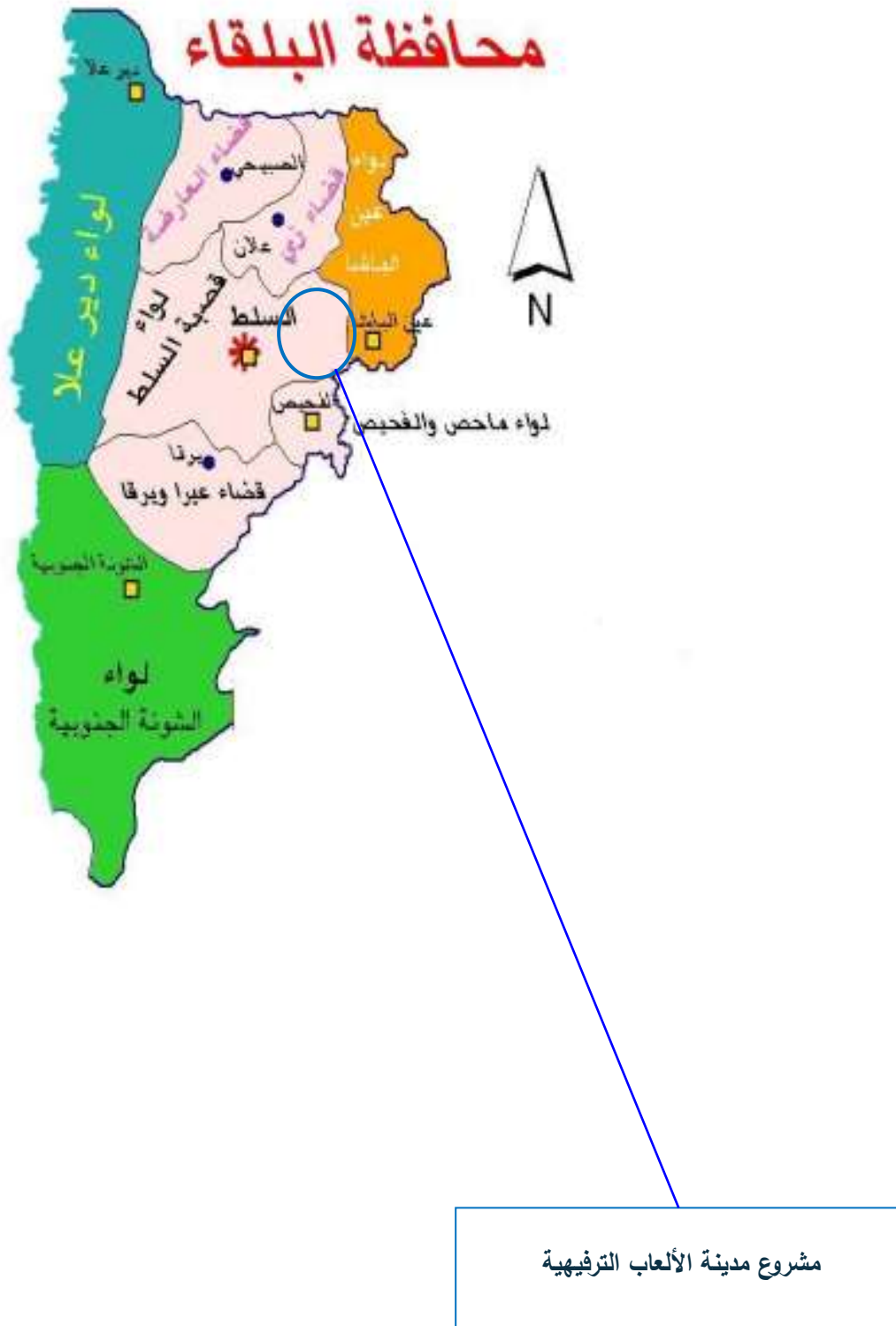
نيسان، 2017



جدول المحتويات

5.....	1. الملخص التنفيذي.....
7.....	2. البيئة الاقتصادية الكلية.....
7.....	2.1 لمحة عن المملكة الأردنية الهاشمية.....
8.....	2.2 السكان.....
10.....	2.3 المؤشرات الاقتصادية في المملكة.....
13.....	2.4 البيئة الاستثمارية في المملكة.....
16.....	2.5 البيئة الاقتصادية في الأجل القصير والمتوسط.....
17.....	3. دراسة السوق.....
17.....	3.1 وصف المشروع.....
17.....	3.2 وصف الخدمات المتوقعة.....
17.....	3.3 تحليل السوق.....
23.....	3.4 تحليل الأسعار.....
24.....	3.5 الاستراتيجية التسويقية.....
26.....	3.6 الحصة السوقية المتوقعة.....
27.....	4. الدراسة الفنية للمشروع.....
27.....	4.1 الطاقة التصميمية للمشروع.....
27.....	4.2 الموارد المادية المطلوبة.....
28.....	4.3 الموارد البشرية المطلوبة.....
31.....	4.4 الاشتراطات الخاصة.....
34.....	4.5 التراخيص المطلوبة.....
35.....	4.6 الجدول الزمني للمشروع.....
36.....	5. الدراسة المالية للمشروع.....
36.....	5.1 الافتراضات المالية.....
37.....	5.2 تكاليف الاستثمار.....
37.....	5.3 التمويل.....
38.....	5.4 الإيرادات.....
39.....	5.5 التكاليف المتوقعة.....
41.....	5.6 القوائم المالية المتوقعة.....
44.....	5.7 التحليل المالي والاقتصادي والاجتماعي.....

6. دراسة المخاطر وتحليل الحساسية 47
- 6.1 دراسة المخاطر 47
- 6.2 تحليل الحساسية 50



1. الملخص التنفيذي

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد الجدوى الاقتصادية المبدئية لمشروع إنشاء مدينة ألعاب ترفيهية في محافظة البلقاء، حيث سيتم إنشاء المشروع في لواء قصبة السلط في المنطقة القريبة من جامعة عمان الأهلية والتي تتميز بموقعها القريب من محافظة عمان والزرقاء وجرش مما يجعلها منطقة مستقطبة للزائرين، وذلك بهدف استثمار واستغلال الأراضي الموجودة في المنطقة لجعلها منطقة سياحية تجذب السياح والزائرين.

الجدول 1: المؤشرات الأولية للمشروع

اسم المشروع	مدينة الألعاب الترفيهية
القطاع	قطاع السياحة
المحافظة	محافظة البلقاء
المنطقة	لواء قصبة السلط- المنطقة القريبة من جامعة عمان الأهلية
المنتجات/الخدمات	<ul style="list-style-type: none"> منطقة ألعاب ميكانيكية وكهربائية للكبار والصغار صالة ألعاب مغلقة للكبار والصغار كافيه مطعم مجموعة من الأكشاك مواقف للسيارات
وصف المشروع	<p>يشتمل المشروع على إنشاء مدينة ألعاب ترفيهية تحتوي على ألعاب ميكانيكية وكهربائية للكبار والصغار بالإضافة لوجود مطعم وكافيه ومجموعة من الأكشاك يقدر عددها بحوالي 10 أكشاك لخدمة الزائرين، حيث سيتم إنشاء المشروع في محافظة البلقاء على أرض تبلغ مساحتها 15,000 م²، كما سيعمل في المشروع 49 عاملاً منهم 37 عاملاً أردني.</p> <p>تبلغ الطاقة الاستيعابية للمشروع حوالي 400 ألف زائر خلال السنة، وسيبلغ معدل إنفاق الفرد على الألعاب حوالي 7 دنانير، وسيتم تأجير الأكشاك بحوالي 2,000 دينار سنوياً للكشك الواحد وتأجير المطاعم والكافيهات التي تبلغ مساحتها حوالي 1000 م² بقيمة 150,000 دينار سنوياً.</p>
السوق المستهدف	<ul style="list-style-type: none"> السائح المحلي السائح العربي المغترب الأردني وخاصة في أشهر الصيف السائح الأجنبي

تبلغ كلفة المشروع الاستثمارية حوالي 6.3 مليون دينار	التكلفة الاستثمارية
يبلغ متوسط العائد على الاستثمار خلال الخمس سنوات حوالي 6.8%	متوسط معدل العائد على الاستثمار
يبلغ معدل العائد الداخلي للمشروع حوالي 19%	معدل العائد الداخلي
يبلغ متوسط القيمة المضافة على المشروع خلال عشر سنوات حوالي 831 ألف دينار	متوسط القيمة المضافة على المشروع
يشير تحليل الحساسية إلى انخفاض درجة مخاطرة المشروع للتغير في زيادة الاستثمار 10%، أو انخفاض الإيرادات 10%، أو زيادة التكاليف التشغيلية 10%	درجة المخاطرة
<ul style="list-style-type: none"> • قرب المشروع من محافظة العاصمة، البلقاء، الزرقاء، جرش • عدم وجود مشاريع مماثلة في المحافظة • تقديم مفهوم جديد للسياحة والتنزه • توظيف العمالة الوطنية 	مميزات المشروع
<ul style="list-style-type: none"> • وزارة البلديات - البلدية المعنية 	الجهات الشريكة

2. البيئة الاقتصادية الكلية

2.1 لمحة عن المملكة الأردنية الهاشمية

تعد المملكة الأردنية الهاشمية بلداً محاطاً باليابسة بصورة شبه كلية باستثناء منطقة ميناء العقبة التي تقع في أقصى الجنوب حيث تعد تلك المنطقة منفذ الأردن الوحيد على البحر. ويحد المملكة من الغرب فلسطين والبحر الأبيض المتوسط كما وتحده السعودية من الجنوب والشرق، والعراق من الشمال الشرقي وسوريا من الشمال.

الشكل 1: خارطة المملكة الأردنية الهاشمية



هناك ثلاث مناطق مناخية تميز الأردن من الغرب إلى الشرق وتشمل هذه المناطق وادي الأردن الذي يقع أغلبه تحت مستوى سطح البحر ويعتبر شبه استوائي، والمناطق المرتفعة إلى الشرق من وادي الأردن، ويتراوح ارتفاعها ما بين 100 - 1500 متراً فوق سطح البحر وتعتبر من المناطق التي يسودها مناخ البحر الأبيض المتوسط والمناطق الصحراوية الممتدة إلى الشرق من المرتفعات.

تبلغ المساحة الكلية للمملكة حوالي 89.3 ألف كيلو متر مربع، وتسود الظروف شبه الصحراوية في ما يزيد على 80% من هذه المساحة التي تتواجد بها بعض الأراضي الرطبة كحوض الأزرق.

تنقسم المملكة إدارياً إلى إثنتي عشرة محافظة موزعة على ثلاثة أقاليم وهي: إقليم الشمال (ويضم محافظات اربد، المفرق، جرش وعجلون)، إقليم الوسط (ويضم محافظات العاصمة، الزرقاء، البلقاء، مادبا) وإقليم الجنوب (ويضم محافظات الكرك، الطفيلية، معان، العقبة)، أما المدن الرئيسية فهي عمان (العاصمة) والزرقاء واربد.

2.2 السكان

استناداً إلى التعداد العام للسكان والمساكن لعام 2015، فلقد بلغ عدد السكان في المملكة حوالي 9.5 مليون نسمة وبكثافة سكانية 107.3 نسمة/كم²، حيث تربعت محافظة العاصمة على المحافظات الأخرى بعدد السكان والبالغ حوالي 4 مليون نسمة وبكثافة سكانية 538.8 نسمة/كم² ويعود ذلك بشكل رئيسي لكونها المحافظة الأكثر جذباً للأردنيين وللقادمين إلى المملكة من الجنسيات الأخرى، وتلتها محافظة إربد بعدد سكان 1.8 مليون نسمة ومن ثم محافظة الزرقاء بعدد سكان 1.4 مليون نسمة. وتعتبر محافظة الطفيلة هي الأقل من حيث عدد السكان فيبلغ عدد السكان فيها حوالي 96 ألف نسمة.

الجدول 2: عدد السكان والكثافة السكانية في المملكة لعام 2015

المحافظة	عدد السكان (نسمة)	المساحة (كم ²)	الكثافة السكانية (نسمة/كم ²)
إقليم الوسط			
العاصمة	4007526	7,579	528.8
الزرقاء	1364878	4761	286.7
البلقاء	491709	1120	439.0
مادبا	189192	940	201.3
إقليم الشمال			
إربد	1770158	1572	1126.1
المفرق	549948	26551	20.7
جرش	237059	410	578.2
عجلون	176080	420	419.2
إقليم الجنوب			
الكرك	316629	3495	90.6
الطفيلة	96291	2209	43.6
معان	144082	32832	4.4
العقبة	188160	6905	27.2
مجموع المملكة	9531712	88793.5	107.3

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة، التعداد العام للسكان والمساكن لعام 2015

ومن جهة أخرى، فقد بلغ معدل النمو السكاني حوالي 3% في عام 2010 وازداد ليصل إلى 9% خلال العامين 2013 و2014 ومن ثم انخفض بشكل قليل خلال عام 2015 ليصل نحو 8% وذلك بحسب المسوح السكانية لدائرة الإحصاءات العامة، ويعزى السبب في ارتفاع معدلات النمو إلى توافد أعداد كبيرة من اللاجئين السوريين إلى المملكة مما ترتب عليه حدوث تراجع ملحوظ في مؤشر نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي ونسبة 5.4% ليصل إلى 1,197.4 دينار وذلك استناداً إلى البنك المركزي الأردني.

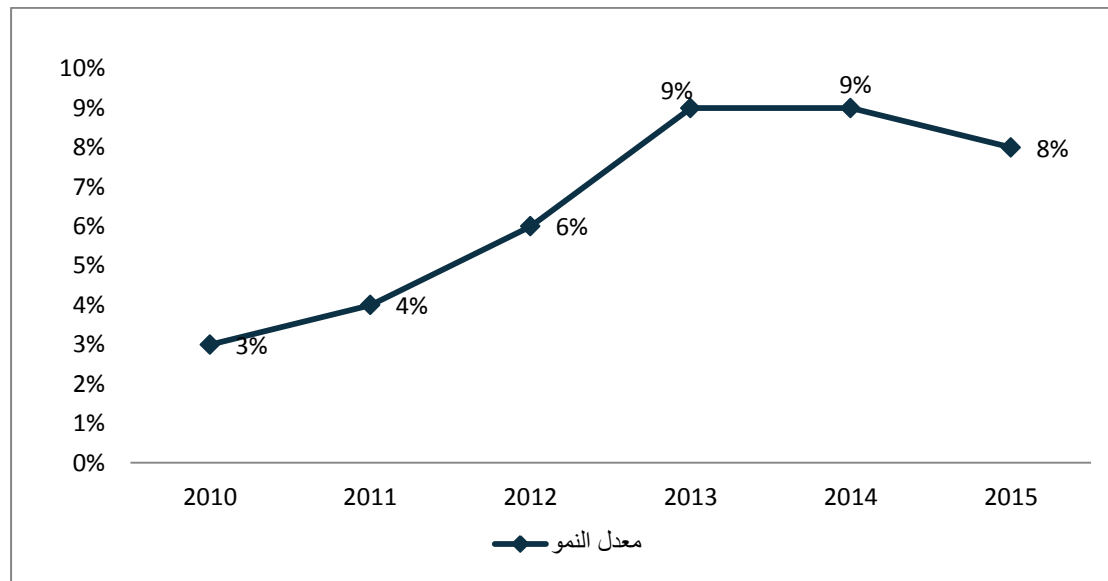
كما شهد معدل البطالة بين الأردنيين ارتفاعاً بمقدار 1.1 نقطة مئوية ليصل إلى 13%، وذلك نظراً لما يعانيه سوق العمل من اختلالات هيكلية واستحواذ العمالة الوافدة متدنية الأجر على عدد كبير من فرص العمل الجديدة في الاقتصاد وذلك بحسب البنك المركزي الأردني.

الجدول 3: عدد السكان والنمو السكاني في المملكة

2015	2014	2013	2012	2011	2010	
9531.7	8804.0	8114.0	7427.0	6993.0	6698.0	عدد السكان
%8	%9	%9	%6	%4	%3	معدل النمو

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة

الشكل 2: معدل النمو السكاني في المملكة



2.3 المؤشرات الاقتصادية في المملكة¹

ما زال الوضع الذي تعاني منه دول المنطقة من عدم الاستقرار والإغلاق الكلي أو الجزئي للحدود ومنها حدود لأسواق هامة لمنتجات المملكة إلى تراجع في أداء العديد من المؤشرات الاقتصادية بما فيها مؤشرات القطاع الخارجي، كالصادرات الوطنية، والدخل السياحي، والاستثمار الأجنبي المباشر الأمر الذي أسهم في تباطؤ النمو الاقتصادي إلى نحو 2.4% في عام 2015، مقابل 3.1% خلال عام 2014. وقد جاء النمو المتحقق خلال عام 2015 مدفوعاً بنمو معظم القطاعات الاقتصادية. لاسيما خدمات المال والتأمين والعقارات، والنقل والتخزين والاتصالات، والصناعة الاستخراجية، والصناعة التحويلية، والزراعة، إذ ساهمت هذه القطاعات مجتمعة بمقدار 1.8 نقطة مئوية (أو ما نسبته 75%) من معدل النمو المتحقق خلال عام 2015، وهو ما يشير إلى تنوع مصادر النمو الاقتصادي في المملكة.

علاوة على ذلك سجل المستوى العام للأسعار انخفاضاً في أسعار النفط والسلع والخدمات المرتبطة بها في الأسواق العالمية، وبالتالي شهد المستوى العام للأسعار، مقاساً بالتغير النسبي في متوسط الرقم القياسي لأسعار المستهلك، انكماشاً بنسبة 0.9% خلال عام 2015 بالمقارنة مع تضخم نسبته 2.9% في عام 2014.

كما سجل عجز الموازنة العامة بعد المساعدات ارتفاعاً بمقدار 1.2 نقطة مئوية مسجلاً 3.5% كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي مقابل 2.3% خلال العام الماضي إضافة إلى تسجيل الحساب الجاري لميزان المدفوعات عجزاً بلغ 8.9% كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي، مقابل 7.3% خلال عام 2014. وفيما يتعلق بالمدىونية، بشقيها الداخلي والخارجي، فقد بلغ صافي الدين العام 22,847.5 مليون دينار (85.8% من الناتج) في نهاية عام 2015، وبارتفاع مقداره 5.0 نقاط مئوية من الناتج. أما إجمالي الدين العام فيبلغ 24,876.5 مليون دينار (93.4% من الناتج). وقد جاء ذلك الارتفاع نتيجة لتمويل كل من عجز الموازنة العامة والقروض المكفولة لكل من شركة الكهرباء الوطنية وسلطة المياه، هذا فضلاً عن تباطؤ النمو الاقتصادي خلال عام 2015. ومن الجدير بالذكر أن مدىونية شركة الكهرباء الوطنية وسلطة المياه سجلت ما قيمته 6.7 مليار دينار في نهاية عام 2015.

أما على الصعيد النقدي والمصرفي فقد شهدت معظم المؤشرات النقدية تطوراً إيجابياً في أداؤها في عام 2015، وفي مقدمتها الاحتياطيات الأجنبية للبنك المركزي التي حافظت على مستويات مريحة بلغت نحو 14.2 مليار دولار، وانخفاض معدل الدورة ليعكس تحسن الطلب على الدينار الأردني كعملة ادخارية مقابل العملات الأجنبية الرئيسية الأخرى. وفيما يتعلق بنشاط البنوك المرخصة، سجل الرصيد القائم للتسهيلات الإئتمانية ارتفاعاً نسبته 9.5% ليصل إلى 21,103.5 مليون دينار في نهاية عام 2015. كما سجل إجمالي الودائع لدى البنوك المرخصة ارتفاعاً نسبته 7.7% في نهاية عام 2015 ليصل إلى 32,598.5 مليون دينار. وقد جاء التحسن في الودائع نتيجة لارتفاع الودائع بالدينار بمقدار 2,001.4 مليون دينار (8.3%) وارتفاع الودائع بالعملات الأجنبية بمقدار 336.1 مليون دينار (5.4%).

¹ المصدر: البنك المركزي الأردني

بالإضافة الى ذلك فقد سجلت العديد من مؤشرات القطاع الخارجي تراجعاً في أداؤها خلال عام 2015 جراء تعمق حالة عدم الاستقرار في المنطقة والإغلاق شبه التام للحدود مع كل من سوريا والعراق، إلا أن انخفاض أسعار النفط في الأسواق العالمية ساهم في انخفاض فاتورة مستوردات المملكة من الطاقة بشكل ملموس، حيث انخفضت بنسبة 40.6%، والتي أسهمت بدورها بتراجع إجمالي المستوردات وعجز الميزان التجاري بنسبة 11.4% و 14.0%، على التوالي.

في حين ارتفع عجز الحساب الجاري بعد المساعدات ليصل إلى 2,365.6 مليون دينار (8.9% من الناتج) خلال عام 2015، بالمقارنة مع عجز بلغ 1,851.7 مليون دينار (7.3% من الناتج) خلال عام 2014. ويعود هذا التراجع بشكل رئيس إلى تراجع الصادرات الكلية بنسبة 6.6%، وتراجع الفائض في حساب الخدمات بنسبة 27.7%، حيث انخفض الدخل السياحي بنسبة 7.1%، كما تراجع الفائض في حساب التحويلات الجارية نتيجة انخفاض المساعدات الخارجية.

كما أسفرت المعاملات الرأسمالية والمالية عن صافي تدفق للداخل بلغ 1,593.7 مليون دينار خلال عام 2015، مقابل 909.0 مليون دينار خلال عام 2014، وذلك نتيجة لارتفاع صافي التزامات المملكة نحو العالم الخارجي، حيث سجل الاستثمار الأجنبي المباشر صافي تدفق للداخل مقداره 904.4 مليون دينار، كما سجلت استثمارات الحافظة تدفقاً للداخل بلغ 918.4 مليون دينار، وذلك بسبب قيام المملكة بإصدار ما قيمته 2.0 مليار دولار سندات اليوروبونز السيادية في الأسواق العالمية، كما ارتفعت مسحوبات القروض للبنك المركزي نتيجة لاستخدام تسهيلات صندوق النقد الدولي والعربي بمقدار 543.3 مليون دينار.

هذا وقد أظهر وضع الاستثمار الدولي في نهاية عام 2015 ارتفاعاً في صافي التزامات المملكة نحو الخارج لتصل إلى 24,357.5 مليون دينار، مقارنة مع 22,578.8 مليون دينار في نهاية عام 2014، نتيجة ارتفاع رصيد الأصول والخصوم المالية الخارجية لكافة القطاعات الاقتصادية المقيمة في المملكة لتبلغ 18,657.9 مليون دينار و 43,015.5 مليون دينار خلال عام 2015، على التوالي.

الجدول 4: المؤشرات الاقتصادية الرئيسية 2011-2015 بالمليون دينار

2015	2014	2013	2012	2011	
9,532	8,804	8,114	7,427	6,993	عدد السكان (بالمليون نسمة)
13.0	11.9	12.6	12.2	12.9	معدل البطالة
الانتاج والأسعار					
26,289.6	25,141.2	23,611.2	21,690.0	20,288.8	الناتج القومي الإجمالي بأسعار السوق الجارية
26,637.4	25,437.1	23,851.6	21,965.5	20,476.6	الناتج المحلي الإجمالي بأسعار السوق الجارية
2.4	3.1	2.8	2.7	2.6	معدل النمو في الناتج المحلي الإجمالي بأسعار السوق الثابتة (%)
30,234.7	30,302.1	28,424.5	24,774.9	23,743.5	إجمالي الدخل القومي المتاح بالأسعار الجارية
-2.4	3.1	8.6	-0.2	4.7	معدل النمو في إجمالي الدخل القومي المتاح بالأسعار الثابتة (%)
-0.9	2.9	4.8	4.5	4.2	التغير في الرقم القياسي لأسعار المستهلك (%)
2.3	3.4	5.6	4.5	6.4	التغير في مخفض الناتج المحلي الإجمالي (%)

2015	2014	2013	2012	2011	
التقود والبنوك					
1.410	1.410	1.410	1.410	1.410	معدل سعر صرف الدينار مقابل الدولار الأميركي (دولار/دينار)
31,605.5	29,240.4	27,363.4	24,945.2	24,118.9	عرض النقد (ع2)
8,137.3	7,932.3	6,923.4	6,665.5	9,370.1	صافي الموجودات الأجنبية للجهاز المصرفي
23,468.2	21,308.1	20,440.0	18,279.7	14,748.8	صافي الموجودات المحلية للجهاز المصرفي
11,386.4	10,473.9	10,494.8	9,461.3	6,701.4	صافي الديون على الحكومة
18,704.5	17,852.8	17,222.5	15,953.6	14,925.0	الديون على القطاع الخاص (مقيم)
-6,622.7	-7,018.5	-7,277.3	-7,135.2	-6,877.6	صافي العوامل الأخرى ⁽¹⁾
26,014.5	24,013.1	21,003.0	17,711.1	19,119.1	الودائع بالدينار لدى البنوك المرخصة
6,584.0	6,247.9	6,590.2	7,258.6	5,258.8	الودائع بالعملة الأجنبية لدى البنوك المرخصة
3.75	4.25	4.50	5.00	4.50	سعر إعادة الخصم (%)
-	-	-	3.788	3.232	سعر فائدة اذونات الخزينة 6 أشهر (%)
المالية العامة					
6,796.4	7,267.6	5,758.9	5,054.2	5,413.9	إجمالي الإيرادات والمساعدات الخارجية
25.5	28.6	24.1	23.0	26.4	النسبة إلى الناتج المحلي الإجمالي (%)
7,722.9	7,851.1	7,077.1	6,878.2	6,796	إجمالي الإنفاق
29.0	30.9	29.7	31.3	33.2	النسبة إلى الناتج المحلي الإجمالي (%)
-926.5	-583.5	-1,318.2	-1,824.0	-1,382.7	العجز/ الوفر الكلي (على أساس الاستحقاق)
-3.5	-2.3	-5.5	-8.3	-6.8	النسبة إلى الناتج المحلي الإجمالي (%)
13,457.0	12,525.0	11,863.0	11,648.0	8,915.0	صافي الرصيد القائم للدين العام الداخلي
50.5	49.2	49.7	53.0	43.5	النسبة إلى الناتج المحلي الإجمالي (%)
9,390.5	8,030.1	7,234.5	4,932.4	4,486.8	الرصيد القائم للدين العام الخارجي ⁽²⁾
35.3	31.6	30.3	22.5	21.9	النسبة إلى الناتج المحلي الإجمالي (%)
التجارة الخارجية وميزان المدفوعات					
-2,365.6	-1,851.7	-2,487.7	-3,344.9	-2,098.8	الحساب الجاري
-8.9	-7.3	-10.4	-15.2	-10.2	النسبة إلى الناتج المحلي الإجمالي (%)
-7,249.3	-8,495.6	-8,270.1	-7,486.6	-6,261.7	الميزان التجاري (العجز -)
-27.2	-33.4	-34.7	-34.1	-30.6	النسبة إلى الناتج المحلي الإجمالي (%)
5,558.3	5,953.6	5,617.9	5,599.5	5,684.5	الصادرات السلعية (فوب)
12,807.6	14,449.2	13,888.0	13,086.1	11,946.2	المستوردات السلعية (فوب) ⁽³⁾
1,286.4	1,778.9	1,209.5	1,332.3	896.0	ميزان الخدمات (صافي)
-347.8	-295.9	-240.4	-275.5	-187.8	حساب الدخل (صافي)
3,945.1	5,160.9	4,813.3	3,084.9	3,454.7	التحويلات الجارية (صافي)
1,593.7	908.9	1,811.1	3,808.9	2,298.9	الحساب الرأسمالي والمالي (صافي)، منه:
905.1	1,426.7	1,281.2	1,074.3	1,055.0	الاستثمار الأجنبي المباشر في الأردن (صافي)

المصدر: النشرة الإحصائية الشهرية-البنك المركزي الأردني.

(1): يشمل على الديون على المؤسسات العامة والديون على المؤسسات المالية ويند صافي العوامل الأخرى كما يظهر في جدول المسح النقدي.

(2): يمثل هذا الرصيد إجمالي القروض المسحوبة مطروحا منه إجمالي التسديدات.

(3): لا تشمل على مستوردات الجهات غير المقيمة.

2.4 البيئة الاستثمارية في المملكة

قانون الاستثمار رقم 30 لسنة 2014

يعتبر قانون الاستثمار رقم 30 لسنة 2014 إطاراً تشريعياً ملائماً لجذب الإستثمارات الأجنبية وتحفيز للاستثمارات المحلية، فهو منافساً لما تضمنه من مزايا وحوافز و ضمانات لقوانين الإستثمار على مستوى الإقليم، حيث يقدم مجموعة من الحوافز والمزايا داخل وخارج المناطق التنموية والمناطق الحرة، كما ضمن القانون مجموعة من الاحكام العامة مثل ضمانات الاستثمار الاجنبي (إدخال وإخراج رأس المال، ادارة الاستثمار، التحويلات)، عدم جواز نزع ملكية الاستثمار. تسوية نزاعات الاستثمار، اتفاقيات حماية وتشجيع الاستثمارات المتبادلة بين المملكة والدول الأخرى.

وفيما يلي أهم المزايا والحوافز التي يقدمها قانون الإستثمار للمشاريع الإستثمارية:

❖ الحوافز والمزايا خارج المناطق التنموية والمناطق الحرة

- إعفاء مدخلات انتاج القطاع الصناعي والحرفي من الرسوم الجمركية
- رد الضريبة العامة على المبيعات على مدخلات الانتاج للقطاع الصناعي والحرفي خلال (30) يوم
- إعفاء مستلزمات الإنتاج والموجودات الثابتة للقطاع الصناعي والحرفي من الرسوم الجمركية وتخفيض بنسبة (الصفر) على الضريبة العامة على المبيعات
- إعفاء الموجودات الثابتة للقطاع الصناعي والحرفي من الرسوم الجمركية وتخفيض بنسبة (الصفر) على الضريبة العامة على المبيعات
- رد للضريبة العامة على المبيعات على الخدمات اللازمة لممارسة النشاط الاقتصادي خلال (30) يوم
- تتمتع السلع اللازمة للأنشطة الاقتصادية المذكورة تالياً بالإعفاء من الرسوم الجمركية وتخضع للضريبة العامة على المبيعات بنسبة (الصفر):
- الزراعة والثروة الحيوانية، المستشفيات والمراكز الطبية المتخصصة، المنشآت الفندقية والسياحية، مدن التسلية والترويج السياحي، مراكز الاتصال، مراكز البحث العلمي والمختبرات العلمية، الإنتاج الفني والاعلامي، مراكز المؤتمرات والمعارض، نقل و/أو توزيع و/أو استخراج المياه والغاز والمشتقات النفطية، النقل الجوي والنقل البحري والسكك الحديدية

❖ الحوافز والمزايا داخل المناطق التنموية والمناطق الحرة

- %5 ضريبة دخل على الدخل المتأتي من النشاط الاقتصادي داخل المنطة التنموية
- %5 ضريبة دخل على الدخل المتأتي من النشاط الاقتصادي في القطاع الصناعي
- الإعفاءات الضريبية الممنوحة في المملكة على الصادرات من السلع والخدمات

- تخفيض على ضريبة المبيعات بنسبة (الصفر) على السلع والخدمات التي تستخدمها المؤسسة لغايات ممارسة نشاطها داخل المنطقة التنموية
- %7 ضريبة مبيعات على خدمات محددة مقدمة من شركة مسجلة في المنطقة عند استهلاكها داخل المنطقة.
- إعفاءات من الرسوم الجمركية باستثناء عدد محدد من السلع

نظام تخفيض ضريبة الدخل في المناطق الأقل نمواً رقم (44) لسنة 2016

- تم إقرار نظام تخفيض ضريبة الدخل في المناطق الأقل نمواً رقم (44) لسنة 2016 والذي يهدف إلى إيجاد بيئة جاذبة للاستثمار تسهم في تعزيز التنمية الاقتصادية في من خلال تخفيض ضريبة الدخل خارج المناطق التنموية في المناطق الأقل نمواً في المملكة والذي تم فيه حديد المناطق التي تتمتع بهذا التخفيض وأسسها ومعاييرها ومدته إضافة إلى تحديد الأنشطة المستثناة من هذا التخفيض
- وبموجب أحكام المادتين الرابعة والخامسة من النظام تم تصنيف المناطق الأقل نمواً في المملكة والتي تتمتع بالتخفيض من ضريبة الدخل إلى أربع فئات تتمتع كل فئة منها بنسبة تخفيض على ضريبة الدخل المستحقة على الأنشطة لمدة (عشرين سنة):
 - الفئة (أ): وتشمل لواء الأغوار الشمالية ولواء ديرعلا ولواء الشونة الجنوبية ولواء الأغوار الجنوبية ولواء الرويشد ولواء البادية الشمالية ولواء البادية الشمالية الغربية وقضاء الأزرق ولواء الجيزة باستثناء حدود بلدية الجيزة الجديدة ولواء الموقر باستثناء حدود بلدية الموقر ومحافظة العقبة باستثناء منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة، وتكون نسبة التخفيض لهذه الفئة 100 %
 - الفئة (ب): وتشمل محافظة معان ومحافظة الطفيلة ومحافظة الكرك ومحافظة عجلون، وتكون نسبة التخفيض لهذه الفئة 80%
 - الفئة (ج): وتشمل محافظة جرش ومحافظة المفرق ومحافظة اربد باستثناء حدود بلدية اربد الكبرى، وتكون نسبة التخفيض لهذه الفئة 60%
 - الفئة (د): وتشمل محافظة مادبا ومحافظة البلقاء ومحافظة العاصمة باستثناء أمانة عمان الكبرى ومحافظة الزرقاء باستثناء حدود بلدية الزرقاء وحدود بلدية الرصيفة، وتكون نسبة التخفيض لهذه الفئة 40%

الإتفاقيات التجارية والحرّة

- من أهم هذه الإتفاقيات:
- انضمام الأردن إلى منظمة التجارة العالمية عام 2000، والذي أدى إلى فتح أسواق (150) دولة أمام الصادرات الأردنية من السلع والخدمات ووفر فرص جديدة للنفوذ إلى أسواق الدول الأخرى ضمن بيئة واضحة وشفافة من الإجراءات والقوانين والأنظمة
- مجموعة الإتفاقيات التجارية الإقليمية مثل إتفاق الشراكة الأردنية مع الاتحاد الأوروبي، وإتفاقية أغادير، وإتفاقية التجارة العربية الحرة، وإتفاقية التجارة الحرة بين الأردن ودول رابطة التجارة الحرة الأوروبية، واعتماد نظام قواعد المنشأ

الأورومتوسطي بما فيه قرار تبسيط قواعد المنشأ بين الأردن والاتحاد الأوروبي الذي دخل حيز التنفيذ بتاريخ 2016/7/19 ولغاية 2026/12/31

- مجموعة من الإتفاقيات التجارية الثنائية مع العديد من الدول مثل إتفاقية التجارة الحرة بين الأردن والولايات المتحدة، و المناطق الصناعية المؤهلة، وإتفاقية الأردن وسنغافورة للتجارة الحرة، وإتفاقية التجارة الحرة مع تركيا، وإتفاقية للتجارة الحرة مع كندا، وغيرها من الإتفاقيات
- توقيع أكثر من 35 إتفاقية مع الدول العربية والأجنبية لمنع الإزدواج الضريبي بين الأردن وتلك الدول حماية لحقوق المستثمرين
- توقيع "إتفاقية تشجيع وحماية الاستثمارات وانتقال رؤوس الأموال بين الدول العربية" عام 2000 مع 11 دولة عربية الأعضاء في مجلس الوحدة الاقتصادية العربية بهدف تهيئة البيئة المناسبة لإقامة الاستثمارات والتعاون الاقتصادي بين المستثمرين في الدول العربية وبالتالي دفع وتحفيز أنشطة الاستثمارات فيها من خلال تقديم التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات العربية

تقرير التنمية البشرية لعام 2015

تراجع ترتيب المملكة في تقرير التنمية البشرية لعام 2015 الصادر عن برنامج الأمم المتحدة الإنمائي ب 3 مراكز واحتل المرتبة 80 بينما كان يحتل المرتبة 77 في تقرير التنمية البشرية لعام 2014، علماً بأن درجة المملكة على المؤشر قد تحسنت بشكل طفيف جداً.

تقرير التنافسية العالمي

تحسن ترتيب المملكة في تقرير التنافسية العالمي 2017/2016 ليقفز نقطة واحدة، وليحقق المرتبة 63 من 138 دولة في تقرير التنافسية العالمي 2017/2016، بدلاً من المرتبة 64 من 140 دولة في تقرير العام الماضي (2016/2015)، وهو تحسن غير ملموس خصوصاً بسبب انخفاض عدد الدول المشاركة في التقرير في هذا العام. كما احتلت المملكة المركز السادس عربياً بعد كل من الإمارات العربية المتحدة، وقطر، والمملكة العربية السعودية والكويت والبحرين والتي حلت في المراتب: 16 و 18، و 29، و 34، و 39، على التوالي.

تقرير ممارسة الأعمال

أما في تقرير ممارسة الأعمال الصادر عن مجموعة البنك الدولي فلا زالت المملكة تروح مكانها باحتلالها المرتبة 118 في تقرير العام 2017 متقدماً بمرتبة واحدة عن تقرير العام 2016 والذي احتلت فيه المرتبة 119، وسط تباين في أداء المؤشرات الفرعية المختلفة. وقد احتلت المملكة المركز التاسع عربياً في حين جاءت الإمارات العربية المتحدة الأولى عربياً إذ جاءت في المرتبة 26، تليها البحرين 63، ثم سلطنة عمان 66.

2.5 البيئة الاقتصادية في الأجل القصير والمتوسط

يشير تحليل المخاطر الذي تقوم به BMI إلى إن مخاطر الأردن السياسية والاقتصادية في الأجل القصير والمتوسط هي أفضل من المتوسط العام للعالم والشرق الأوسط، كما جاءت مخاطر الدولة والمخاطر التشغيلية ضمن مستويات مقبولة، كما تشير توقعات المؤسسات الدولية إلى تحقيق معدلات نمو مقبولة في المؤشرات الاقتصادية والتجارة الخارجية باستثناء الزيادة المستمرة في المديونية الداخلية والخارجية.

الجدول 5: تقييم درجة المخاطر قصيرة وطويلة الأجل

مخاطر الدولة	المخاطر التشغيلية	المدى الطويل		المدى القصير		
		اقتصادي	سياسي	اقتصادي	سياسي	
55.4	58.7	46.2	66.6	39.2	63.1	الأردن
56.1	55.9	56.9	58.4	49.4	60.2	تركيا
47.5	42.9	48.7	52.4	45.0	53.3	مصر
49.5	44.2	53.5	55.4	54.0	45.8	لبنان
34.3	32.5	36.5	32.2	38.1	33.1	الضفة الغربية وعزة
26.1	29.3	23.6	22.4	24.4	22.9	سوريا
48.3	46.6	48.7	51.2	46.9	49.4	متوسط المنطقة
54.6	49.8	51.9	61.3	50.7	64.1	متوسط العالم

المصدر: الاقتصاد ومخاطر الدولة، IHS، 15/9/2016

الجدول 6: أهم المؤشرات الاقتصادية الرئيسية 2016-2020

2020	2019	2018	2017	2016	المؤشر
3.1	3.2	2.8	2.7	2.6	معدل النمو في الناتج المحلي الإجمالي
50.9	47.8	44.8	42.1	39.6	الناتج المحلي الإجمالي (بالبليون دولار أمريكي)
11.0	10.7	10.4	10.1	9.8	عدد السكان (بالمليون)
3.2	4.0	3.3	1.8	0.7-	الرقم القياسي لأسعار المستهلك (% تغير)
9.6	8.8	8.2	7.6	7.3	الصادرات (بالبليون دولار أمريكي)
22.8	21.3	20.1	19.2	18.3	الواردات (بالبليون دولار أمريكي)
1.7	1.6	1.6	1.5	1.5	الاستثمار الأجنبي المباشر، صافي (بالبليون دولار أمريكي)
3.3	3.4	3.6	3.7	3.7	الاستثمار الأجنبي المباشر، صافي (% إجمالي الناتج المحلي)
17.7	16.8	15.7	14.9	13.9	احتياطي النقد الأجنبي (بالبليون دولار أمريكي)
36.0	33.7	30.7	27.8	24.4	مجموع الدين الخارجي (بالبليون دولار أمريكي)
70.6	70.4	68.6	66.0	61.6	مجموع الدين الخارجي (% إجمالي الناتج المحلي)
147.8	147.5	143.6	138.3	127.3	مجموع الدين الخارجي (% من كسب العملات الأجنبية)

المصدر: الاقتصاد ومخاطر الدولة، IHS، 15/9/2016

3. دراسة السوق

3.1 وصف المشروع

المشروع هو عبارة عن إنشاء مدينة ألعاب ترفيهية تتكون من ألعاب كهربائية مناسبة للصغار والكبار بالإضافة لاحتوائها على مطعم وكافيه وأكشاك لخدمة زائري المدينة وتعتبر هذه المدينة هي الأولى من نوعها في محافظة البلقاء التي تفتقد مثل هذه النوعية من المشاريع، حيث سيتم إنشاء هذه المدينة في لواء قصبة السلط في المنطقة القريبة من جامعة عمان الأهلية وذلك لاستغلال الأراضي المتوفرة في المنطقة بالإضافة لتمييزها بالطبيعة والمناظر الخلابة مما سيجعلها منطقة مستقطبة وجاذبة للزائرين والسياح القادمين من مختلف المناطق.

3.2 وصف الخدمات المتوقعة

تشتمل خدمات المشروع المتوقعة على ما يلي:

- منطقة ألعاب ميكانيكية وكهربائية للكبار والصغار
- صالة ألعاب مغلقة للكبار والصغار
- كافيه
- مطعم
- مجموعة من الأكشاك
- مواقف للسيارات

3.3 تحليل السوق

تشير الدراسات المتعلقة بقطاع السياحة الداخلية الأردنية² إلى وجود مؤشرات نشطة في هذا القطاع، حيث بلغ مجموع رحلات السياحة الداخلية في الأردن في العام 2012 حوالي 4 مليون رحلة موزعة على ما يقارب مليون رحلة لزوار المبيت وحوالي 3 ملايين رحلة لزوار اليوم الواحد. أما فيما يتعلق بحجم الإنفاق السياحي الداخلي سواءً للسياح المقيمين أو زوار اليوم الواحد، فقد بلغ في العام نفسه حوالي 280 مليون دينار كان أغلبها على خدمات النقل. لذا، فإن مدينة ألعاب ترفيهية في منطقة تتميز بالطبيعة الجميلة والموقع المتميز سيسهم في تنشيط السياحة الداخلية، حيث تربط هذه المنطقة بين كل من محافظات عمان وجرش والزرقاء.

ومن الجدير بالذكر أن أعداد رحلات زوار اليوم الواحد قد شكلت ما نسبته 72% من مجموع رحلات السياحة الداخلية في الأردن في العام 2012 وذلك حسب ما أشارت إليه دراسة الحسابات الفرعية لقطاع السياحة في الأردن، وهو ما يعطي مؤشراً واضحاً على زيادة الإقبال على مثل هذا النوع من السياحة في الأردن، وهو ما يمتاز به المشروع المقترح من حيث

² الحسابات الفرعية لقطاع السياحة في الأردن، 2012

توفيره لخدمات الترفيه والإستجمام خلال يوم واحد، وتبين الجداول التالية أعداد رحلات السياحة الداخلية سواءً لزوار اليوم الواحد أو المقيمين، بالإضافة إلى حجم إنفاق السائح الداخلي على السياحة الداخلية والخدمات التي يتلقاها خلال رحلته.

الجدول 7: عدد رحلات السياحة الداخلية وحجم الإنفاق عليها في الأردن حسب نوع السياحة عام 2012

متوسط الإنفاق السائح (دينار)	متوسط الإنفاق (بالمليون دينار) **	عدد الرحلات *	السياحة المحلية في الأردن
218.03	245.4	1,125,553	السياح (زوار المبيت)
12.07	34.7	2,875,445	زوار اليوم الواحد
69.98	280	4,000,998	إجمالي عدد الزوار

المصدر: الحسابات الفرعية لقطاع السياحة في الأردن، 2012

* تقتصر على الرحلات التي تتم بشكل كامل داخل الأردن، ولا تشمل الرحلات التي تتم داخل الأردن كجزء من رحلة صادرة للخارج.
** تشمل كلاً من الإنفاق على الرحلات التي تتم بشكل كامل داخل الأردن والإنفاق داخل الأردن خلال رحلة صادرة للخارج.

الجدول 8: مصاريف السياحة الداخلية في الاردن حسب نوع الخدمات السياحية للعام 2012

المصاريف الكلية (مليون دينار)	الزوار المحليين						الخدمات السياحية		
	رحلات خارجية (مصاريف ما قبل مغادرة البلاد) (مليون دينار)			الرحلات الداخلية (مليون دينار)					
	المجموع	سائح اليوم الواحد	سائح	المجموع	سائح اليوم الواحد	سائح	المجموع	سائح اليوم الواحد	سائح
خدمات سياحية محددة									
8.0	0.0	8.0	0	0	0	8.0	0.0	8.0	الإقامة
11.7	5.1	6.6	0	0	0	11.7	5.1	6.6	خدمات الطعام والشراب
خدمات نقل الركاب									
55.7	10.0	45.7	37.5	0.3	37.2	18.2	9.7	8.5	جميع أنواع النقل باستثناء النقل الجوي
150.6	0.2	150.4	150.6	0.2	150.4	0.0	0.0	0.0	خدمات النقل الجوي
15.6	0.1	15.5	14.8	0.0	14.8	0.8	0.1	0.7	وكالات السفر أو ما شابه
2.8	1.4	1.4	0	0	0	2.8	1.4	1.4	الخدمات الترفيهية
خدمات سياحية غير محددة									
1.5	0.9	0.6	0	0	0	1.5	0.9	0.6	الخدمات
34.1	16.9	17.2	0	0	0	34.1	16.9	17.2	البضائع
280	34.7	245.6	202.9	0.5	202.4	77.1	34.2	42.9	المجموع الكلي

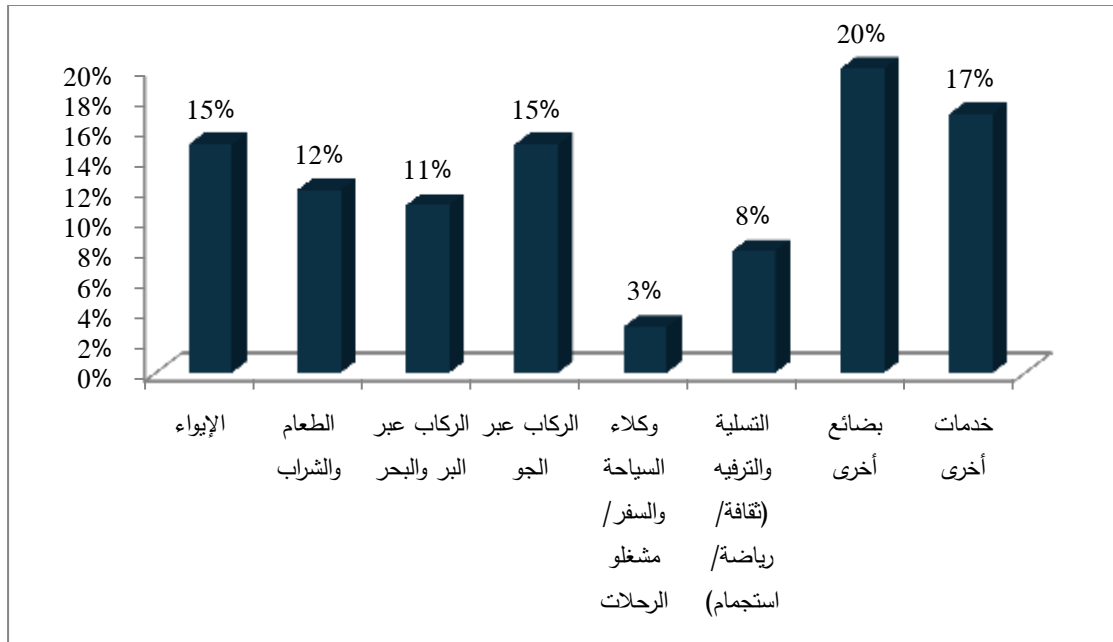
المصدر: الحسابات الفرعية لقطاع السياحة في الأردن، 2012

الجدول 9: توزيع معدل الإنفاق السياحي الداخلي للسياحة الوافدة والمحلية للعام 2012

النسبة (%)	الإنفاق الداخلي للسياحة (مليون دينار)	الخدمة المقدمة
15%	496.8	الإيواء
12%	414.3	الطعام والشراب
11%	356.7	الركاب عبر البر والبحر
15%	504.9	الركاب عبر الجو
3%	88.4	وكلاء السياحة والسفر/ مشغلو الرحلات
8%	257.2	التسليّة والترفيه (ثقافة/ رياضة/ استجمام)
20%	682.6	بضائع أخرى
17%	580.6	خدمات أخرى
100%	3381.5	المجموع

المصدر: الحسابات الفرعية لقطاع السياحة في الأردن، 2012

الشكل 3: معدل الإنفاق السياحي الداخلي في الأردن لعام 2012



المصدر: الحسابات الفرعية لقطاع السياحة في الأردن، 2012

بالرغم من أن محافظة البلقاء تمتاز بمقومات سياحية شتى من مناخها المتنوع والمرتفعات العالية التي تصل إلى 1300م عن سطح البحر وكثرة المنتزهات الجميلة، إلا أنه يلاحظ ضعف الفعاليات السياحية فيها مقارنة بالمملكة ومحافظة العاصمة التي تحتوي على 69% من إجمالي الفعاليات السياحية في المملكة، أما محافظة البقاء فتحتوي على 69 فعالية سياحية وتشكل ما نسبته 2% من إجمالي الفعاليات السياحية في المملكة مما يؤشر على ضعف الاستثمار السياحي في المحافظة وهو ما يدعو لوجود مشاريع تسهم في تنشيط الحركة السياحية في المنطقة. ويبين الجدول التالي عدد الفعاليات السياحية في محافظة البلقاء والمحافظات الأخرى القريبة منها والتي يمكن لأبنائها الإستفادة من خدمات المشروع.

الجدول 10: عدد الفعاليات السياحية للعام 2016

النسبة من المملكة	مجموع الفعاليات الكلي	الرياضة المئوية	مراكز الغوص	النقل السياحي	متاجر التحف الشرقية	مكاتب تأجير السيارات	مطاعم سياحية	مكاتب السياحة	الفنادق	المنطقة
2%	62	0	0	0	14	11	21	6	10	البلقاء
2%	54	0	0	0	37	1	9	5	2	جرش
69%	2,163	0	0	8	170	200	742	669	374	عمان
3%	81	0	0	0	0	10	22	44	5	الزرقاء
100%	3,120	3	9	8	387	252	1,002	897	562	مجموع المملكة

المصدر: وزارة السياحة والآثار، 2016

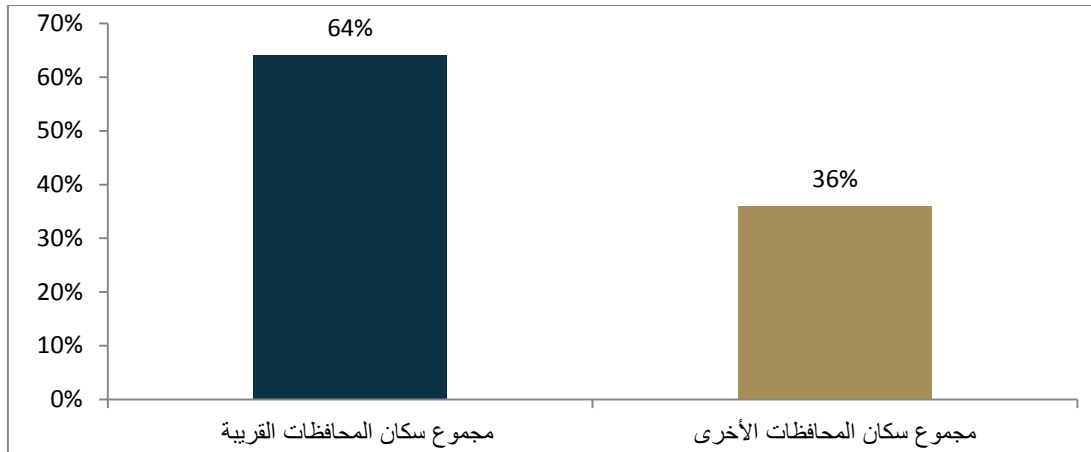
ويبين الجدول التالي عدد السكان في محافظة البلقاء والمحافظات القريبة منها استناداً إلى التعداد العام للسكان والمساكن في عام 2015، حيث يعتبر سكان محافظة البلقاء وعمان والزرقاء وجرش من أكبر المستفيدين من وجود مدينة ألعاب ترفيهية قريبة منهم في محافظة البلقاء والبالغ عددهم حوالي 6 مليون نسمة ويشكلون ما نسبته 64% من إجمالي سكان المملكة.

الجدول 11: أعداد السكان في محافظة البلقاء والمحافظات القريبة منها 2015

النسبة من إجمالي عدد السكان	عدد السكان	المحافظة
5%	491,709	البلقاء
2%	237,059	جرش
42%	4,007,526	عمان
14%	1,364,878	الزرقاء
64%	6,101,172	مجموع المحافظات القريبة
36%	3,430,540	المحافظات الأخرى
100%	9,531,712	مجموع المملكة

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة، التعداد العام للسكان والمساكن 2015

الشكل 4: توزيع أعداد السكان في المحافظات القريبة من المشروع والمحافظات الأخرى، 2015



حجم الطلب

من الصعب احتساب حجم الطلب على خدمات المشروع المقترح كون هذا المشروع جديد بفكرته على المحافظة والمناطق المحيطة بها، وعادة ما يتشكل الطلب بناء على العرض في المشاريع السياحية. ولكن، يمكن الاستدلال على الطلب وطبيعته من خلال بعض المؤشرات التي تم الوصول إليها من خلال تنفيذ مسح ميداني على عينة من عائلات محافظات عمان، اربد، البلقاء، جرش، مأدبا والزرقاء بلغت 972 عائلة لمعرفة حجم الطلب على خدمات الألعاب الترفيهية في هذه المحافظات، حيث أشار 43% من مجموع المستجيبين وبواقع 417 أسرة بأنهم يستخدمون الألعاب الترفيهية، كما أشار 59% من المستجيبين إلى حصولهم على خدمة الألعاب الترفيهية المتوفرة داخل المولات التجارية في المحافظات المجاورة مثل عمان واربد، في حين يتلقى 41% منهم هذه الخدمة من خلال زيارتهم لمدن الألعاب الترفيهية الخارجية في كل من عمان والرصيفة.

وفيما يتعلق بعدد الزيارات لكل من مدن الألعاب الترفيهية الداخلية (داخل المولات التجارية) والخارجية، فقد بلغ متوسط عدد الزيارات للألعاب الداخلية حوالي 5 زيارات لكل عائلة، في حين بلغ عددها 3 زيارات للألعاب الخارجية. إضافة إلى ذلك، فقد بلغ متوسط الإنفاق العائلي للشخص الواحد عند زيارة المدن الترفيهية حوالي 7.7 دينار.

من جميع ما سبق، نجد أن هناك إقبالاً متزايداً على السياحة الداخلية وبالذات مدن الملاهي والترفيه سواء داخل المولات أو متخصصة مثل مدينة الجببية.

لمحة عن المنافسين الرئيسيين

تفتقر محافظة البلقاء لوجود مدن الألعاب الترفيهية، إلا أنها تربط بين عدة محافظات مثل جرش وعمان والزرقاء، لذا، فإنه من المتوقع أن يكون أغلب زائري مدينة الألعاب الترفيهية المقترحة من هذه المحافظات. وتوجد بعض المنافسة للمدينة الترفيهية من خلال مدينتي ترفيھيتين وهما مدينة الجبھیة الترويحيية وملاهي الرصيفة (مدينة أرض الفرح)، إضافةً إلى ذلك، توجد منافسة غير مباشرة لمدن الألعاب الترفيهية من خلال المدن الترفيهية المتواجدة في المولات التجارية في كل من عمان واريد.

الاسم	مدينة الجبھیة الترويحيية
الموقع	الأردن، عمان - الجبھیة
الوصف العام	<p>تأسست مدينة الجبھیة الترويحيية عام 1988 على تلال منطقة الجبھیة بمساحة أرض تبلغ 65 دونم ومساحة مباني تبلغ 3,475 متر مربع، تتكون المدينة من عدة منشآت أهمها الألعاب الترفيهية التي تتراوح مساحة كل منها من 20 - 40 متر مربع، كما تتكون من مساحة 600 متر مربع من المحلات التجارية تحتوي على 20 محل تجاري، وتحتوي أيضاً على حوالي 30 كشك بمساحة تتراوح من 5 - 20 متر مربع لبيع الألعاب والأغذية الخفيفة والحلويات والعصائر وغيرها. بالإضافة إلى ذلك، تحتوي المدينة على مطعم رسمي بمساحة 500 متر مربع يقدم المأكولات العربية ومطعم آخر للوجبات السريعة بمساحة 40 متر مربع وثلاثة مقاهي تقدم المشروبات الساخنة والباردة والأطعمة الخفيفة والأرجيلة.</p> <p>تحتوي المدينة أيضاً مكاتب للإدارة ودورات للمياه ومواقف للسيارات لموظفي المدينة. وتغطي المساحات الخضراء المزروعة بأشجار السرو والصنوبر في المدينة حوالي 50% من مساحة الأرض والمخصصة للتنزه والجلوس.</p> <p>يبلغ عدد الموظفين الكلي حوالي 51 موظفاً من الفنيين وعمال النظافة وموظفي الأمن والصيانة.</p>
الخدمات المقدمة	<ul style="list-style-type: none"> ▪ الألعاب الترفيهية ▪ خدمات الطعام والشراب ▪ المقاهي ▪ المحلات التجارية المخصصة لبيع الألعاب والمأكولات الخفيفة والمواد الترمينية ▪ المساحات الخضراء المزروعة بالأشجار الحرجية والمخصصة للتنزه

الاسم	مدينة أرض الفرحة الترفيهية (ملاهي الرصيفة)
الموقع	الأردن، الزرقاء - الرصيفة - المشاعل
الوصف العام	<p>تأسست مدينة أرض الفرحة الترفيهية في مدينة الرصيفة على أرض مستأجرة من بلدية الرصيفة تبلغ مساحتها حوالي 6 دونم، تقدم المدينة خدمات الألعاب الترفيهية الكهربائية وغير الكهربائية للكبار والأطفال لسكان المنطقة ولساكني المحافظات المجاورة من عمان ومدينة الزرقاء والمفرق وغيرها.</p> <p>يزور المدينة في أيام العطل الرسمية حوالي 100 عائلة يومياً ويستخدمها 150 - 200 شخص، بينما يزداد هذا العدد في أيام الأعياد والمناسبات ليصل إلى حوالي 300 - 500 عائلة. يبلغ سعر التذكرة 3 دنانير يستخدمها الكبار للعبتين من الألعاب ويستخدمها الأطفال لأربعة ألعاب، كما يتم عمل عروض على أسعار التذاكر في الأيام العادية ليصل سعر التذكرة إلى دينار واحد يستخدمها الشخص الكبير للعبة واحدة والأطفال للعبتين. بالإضافة إلى ذلك، فإن المدينة تتكون من اثنين من الأكشاك التي تبيع المشروبات الخفيفة وبعض المستلزمات التي يحتاجها الزوار.</p>
الخدمات المقدمة	<p>تقدم المدينة خدمات الألعاب الترفيهية للكبار والأطفال، حيث تحتوي المدينة على الألعاب التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ العروسة ▪ الحيوانات المتحركة ▪ السيارات الكهربائية ▪ الدوامة ▪ غرفة الأشباح ▪ السلاسل ▪ الألعاب الكهربائية البسيطة للأطفال

3.4 تحليل الأسعار

لقد تم إجراء دراسة سوق ميدانية عن تكلفة الدخول إلى مدن الألعاب الترفيهية في المناطق المجاورة لمحافظة البلقاء، بالإضافة إلى أسعار تذاكر الألعاب والأسعار العامة للخدمات المقدمة في مدن الألعاب والمناطق الترفيهية.

وقد أظهر المسح الميداني أن أسعار الألعاب تتراوح ما بين 0.5 إلى 2.5 دينار حسب نوعها ومن يستخدمها كبار أو صغار، أما ألعاب البلياردو والبولينغ فتعتبر ألعاب جماعية وتحسب إما بالساعة أو بالعبة وهي بالطبع أعلى. وقد لوحظ أن معظم مدن الترفيه تتعامل بنظام الباقيات وهي دفع مبلغ معين للبطاقة مقابل اللعب بمجموعة محددة من الألعاب. كما أن هناك عروض أسعار وتخفيضات تمنح في فترات معينة ولفئات محددة من الزبائن أحياناً مثل طلبة المدارس.

3.5 الاستراتيجية التسويقية

السوق المستهدف

يستهدف المشروع الزبائن التالية:

- السائح المحلي
- السائح العربي
- المغترب الأردني وخاصة في أشهر الصيف
- السائح الأجنبي

الخدمات والمنتجات المتوقعة

تشتمل خدمات المشروع المتوقعة مما يلي:

- منطقة ألعاب ميكانيكية وكهربائية للكبار والصغار
- صالة ألعاب مغلقة للكبار والصغار
- كافيه
- مطعم
- مجموعة من الأكشاك
- مواقف للسيارات

الأسعار المتوقعة

تشتمل الاستراتيجية السعرية للمشروع على ما يلي:

- متوسط إنفاق الفرد على الألعاب حوالي 7 دنانير
- متوسط سعر إيجار الكشك حوالي 2,000 دينار سنوياً
- متوسط سعر إيجار المطاعم والكافية حوالي 150 دينار/ م² سنوياً

الترويج

تشتمل الاستراتيجية الترويجية للمشروع كما يلي:

- التركيز على الكادر الإداري المتمرس بتسويق وإدارة مدن الملاهي والترفيه بهدف رفع نسب الإثغال في المدينة وزيادة أعداد الزبائن المحتملين والزائرين
- تصميم موقع إلكتروني واستخدام وسائل التواصل الاجتماعي ويمكن التفكير بعمل تطبيق خاص بالمدينة
- بروشورات للمدينة والخدمات التي تقدمها
- الإعلانات في الصحف المحلية ووسائل الإعلام الأخرى في بداية المشروع

- وضع لوحات إعلانات على الشوارع الرئيسية والطرق المؤدية إلى المدينة
- إقامة حفل افتتاح كبير تحت رعاية شخصية إعتبارية، ودعوة جميع المعنيين إلى هذا الحفل
- وضع ميزانية للترويج، حيث تحتاج المدينة إلى الدعاية المستمرة بمختلف وسائل الدعاية والاعلام مع التركيز على المهرجانات والاحتفالات المتكررة خلال العام
- إعلانات وبرامج وعروض خاصة للجامعات والمدارس ورياض الأطفال
- عروض وخصومات خاصة لفئات معينة مثل الشركات ومؤسسات المجتمع المدني المحلية والدولية وبخاصة تلك التي تعمل مع اللاجئين في المحافظة بهدف إدماجهم في المجتمع

البيع

تشتمل استراتيجية البيع للمشروع كما يلي:

- الاستقبال المباشر للزبائن
- البيع المباشر للمطاعم والمقاهي المشهورة
- حجز رحلات للمدارس والروضات وماركز الأطفال

الخدمات

تشتمل استراتيجية تقديم الخدمات للمشروع كما يلي:

- التركيز على جودة الخدمات المقدمة
- النظافة الدائمة والمستمرة واحترام قواعد حفظ النظافة والسلامة العامة
- صيانة الألعاب والمرافق العامة بشكل مستمر
- الإهتمام بالمعاملة الحسنة واللائقة للزبائن والمستأجرين
- المصداقية بالتعامل مع الزبائن
- وجود طاقم إداري مؤهل يشمل مديراً للمواقع/ العمليات ومساعداً له وفنيين للصيانة وإداريين
- وجود خدمات الأمن والحماية تقوم على حماية المدينة والزبائن، إضافة إلى وجود موظف أمن وعلاقات عامة لحماية البيئة المحيطة بالمدينة من خلال التواصل مع الجهات الحكومية ذات العلاقة
- توفير أماكن كافية لاصطفاف السيارات والباصات داخل المدينة حتى أثناء أوقات الذروة
- الإهتمام بالمظهر اللائق للموظفين
- الإهتمام بتقديم خدمات جديدة ومبتكرة واستخدام التكنولوجيا للتعامل مع الزائرين

3.6 الحصّة السوقية المتوقعة

يبين الجدول التالي الحصّة السوقية المتوقعة للمشروع خلال الخمس سنوات الأولى من المشروع.

الجدول 12: الحصّة السوقية للمشروع

السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البيان
307,461	279,510	254,100	231,000	210,000	عدد الزبائن المتوقع
10	10	10	10	10	عدد الأكشاك
1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	مساحة المطاعم والمقاهي
7.9	7.6	7.4	7.2	7	متوسط إنفاق الفرد على الألعاب/ دينار
150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	إيجارات المطاعم والمقاهي/ دينار
20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	إيجارات الأكشاك/ دينار

4. الدراسة الفنية للمشروع

4.1 الطاقة التصميمية للمشروع

يبين الجدول التالي الطاقة التصميمية للمشروع، حيث تبلغ الطاقة التصميمية للمشروع حوالي 400,000 ألف زائر.

الجدول 13: الطاقة التصميمية للمشروع

العدد	البند
400,000	عدد الزوار/ سنة

يبين الجدول التالي المساحات المطلوبة للمشروع. ومن أجل الوصول إلى الطاقة التصميمية فإنه يتطلب شراء أرض مساحتها 15,000 م²، وإنشاء مباني بمساحة إجمالية مقدارها 4,000 م² وأعمال خارجية بمساحة 2,000 م².

الجدول 14: المساحات المطلوبة للمشروع

الوحدة	البند
15,000	الأرض م ²
4,000	المباني م ²
2,000	الأعمال الخارجية م ² (تعبيد وكراج سيارات)

4.2 الموارد المادية المطلوبة

يبين الجدول التالي الموارد المادية المطلوبة للمشروع.

الجدول 15: الموارد المادية المطلوبة

القيمة دينار	السعر	الوحدة	البند
600,000	40	15,000	الأرض م ²
800,000	200	4,000	المباني م ²
100,000	50	2,000	الأعمال الخارجية م ²
4,200,000	-	مجموعة	الألعاب
45,000	15,000	3	وسائط نقل
25,000	25,000	-	تقنية معلومات
180,000	200	900	أثاث وتجهيزات
5,950,000			المجموع

*تم تقدير الأرقام من واقع دراسة السوق

ستحتوي مدينة الألعاب الترفيهية على 5 مجموعات من الألعاب المتنوعة، وذلك كما يلي:

المجموعة	
المجموعة الأولى	▪ ألعاب كبار ميكانيكية
المجموعة الثانية	▪ ألعاب كبار كهربائية
المجموعة الثالثة	▪ ألعاب صغار ميكانيكية
المجموعة الرابعة	▪ ألعاب صغار كهربائية
المجموعة الخامسة	▪ ألعاب متنوعة

4.3 الموارد البشرية المطلوبة

يبين الجدول التالي الموارد البشرية المطلوبة للمشروع، حيث يبلغ عدد الموظفين المطلوب حوالي 49 موظف بإجمالي رواتب 258,000 دينار أردني.

الجدول 16: الموارد البشرية المطلوبة للمشروع

البند	عدد الموظفين	الراتب (دينار/ شهرياً)	إجمالي الراتب (دينار/ سنوياً)	التشغيلي (دينار/ سنوياً)	الإداري (دينار/ سنوياً)
مدير عام	1	3,500	42,000		42,000
مدير موقع	1	1,000	12,000	12,000	
محاسب	1	600	7,200		7,200
أمين صندوق	1	400	4,800		4,800
مشتريات، تسويق	2	400	9,600		9,600
فني صيانة	2	600	14,400	14,400	
إداري	2	400	9,600		9,600
موظف بيع تذاكر	4	400	19,200	19,200	
عامل تشغيل ألعاب	15	400	72,000	72,000	
عامل نظافة	10	280	33,600	33,600	
عمال، أمن، اصطفاف سيارات	10	280	33,600	33,600	
المجموع	49	-	258,000	184,800	73,200

كما يبين الجدول التالي الوصف الوظيفي العام للوظائف المطلوبة في المشروع.

الجدول 17: الوصف الوظيفي العام للوظائف المطلوبة في المشروع

الوظيفة	وصف الوظيفة
مدير عام	<ul style="list-style-type: none"> ▪ توجيه الطاقم الإداري ▪ تحديد الرؤية والرسالة ووضع الاستراتيجية الخاصة بمدينة الألعاب وعكسها في جميع وسائل التواصل مع الموظفين والمستأجرين ومرتادي المدينة ▪ تحديد الأسعار لخدمات المدينة وتوقيع عقود الإيجار ▪ متابعة وتنسيق العمل في جميع مرافق المدينة ▪ تقييم مدى نجاح المدينة في تحقيق الأهداف الموضوعية لها (الأداء) ▪ رفع التقارير حول أداء المدينة ▪ مراعاة تطبيق تعليمات السلامة والصحة المهنية
مدير الموقع	<ul style="list-style-type: none"> ▪ إدارة المواقع بشكل سلس ▪ إدارة العمليات التشغيلية للمدينة والعمل على استدامتها ومتابعة باقي الموظفين ▪ متابعة المستأجرين وحثهم على الالتزام بسياسة ونظام المدينة من حيث ساعات الدوام وعدم إزعاج المستأجرين الآخرين. ▪ المشاركة مع المدير العام ومسئول التأجير بوضع السياسة العامة للمدينة. ▪ متابعة الحركة داخل المدينة والحفاظ على بيئة آمنة ونظيفة من خلال متابعة الأمن والحماية والنظافة ▪ إدارة العلاقة مع المستأجرين وعكس إحتياجاتهم ونقلها إلى المدير العام ▪ الحفاظ على عدم حدوث مشاكل بين المستأجرين فيما بينهم لأي سبب من الأسباب واتخاذ كافة الاجراءات الممكنة للحفاظ على الهدوء في المدينة وإعلام المالك باهم الأحداث الطارئة ▪ تقديم التقارير الدورية للمدير العام/ المالك
موظف المشتريات	<ul style="list-style-type: none"> ▪ تنظيم وحفظ سجلات ونماذج إدارة المشتريات وإدخال البيانات الخاصة بذلك ▪ المشاركة في التخطيط وإعداد البرامج التنفيذية لإدارة المشتريات ▪ التأكد من قدرات الموردين على الوفاء بمتطلبات أوامر الشراء وطلبات عروض الأسعار ▪ تحرير سجل قيد الموردين والمشاركة في إعداد الميزانية الخاصة بإدارة المشتريات
موظف التسويق	<ul style="list-style-type: none"> ▪ تحديد الفرص المتاحة لجذب مستأجرين جدد ووضع الأولويات للوصول إليهم ▪ والتحضير لتوقيع العقود ما بينهم وما بين المدير العام/ المالك ▪ تقديم العروض والتفاوض حول الرسوم والأسعار ضمن سياسة المدينة لتوقيع عقود ▪ عكس إحتياجات الزبائن وإيصالها إلى المدير العام/ المالك

الوظيفة	وصف الوظيفة
	<ul style="list-style-type: none"> القيام بالتحضير للمهرجانات والعروض الترويجية داخل المدينة وخارجها وضع وتنفيذ خطط التوسع وزيادة المبيعات توثيق جميع بيانات الاتصال بالزبائن وعناوينهم
الموظف الإداري	<ul style="list-style-type: none"> القيام بالإجراءات والسياسات الخاصة بضمان حضور وانصراف الموظفين وصرف مستحقاتهم المالية بموجبها وقيود الإجازات المسحوبة من قبلهم إعداد كشوف الرواتب الخاصة بموظفي المدينة والتقارير الخاصة بمعلومات الدوام والانضباط في العمل متابعة موظفي الأمن والحراسة بتوجيه من مدير الموقع أو مساعده المساعدة في جميع جوانب التنظيم الإداري والتنسيق بين الإدارات والوحدات العاملة جدولة وتنسيق الاجتماعات والمقابلات والأحداث وغيرها من الأنشطة المماثلة إرسال وتلقي البريد والطرود وإعداد المراسلات حفظ وتحديث ملفات شؤون الموظفين
أمين صندوق	<ul style="list-style-type: none"> استلام النقدية من الزبائن حسب الفواتير المحافظة على الاموال وتوريدها الى البنك المعتمد
محاسب	<ul style="list-style-type: none"> إثبات قيود العمليات المحاسبية وإعداد كشوف حسابات شهرية ترسل لكل من العملاء والموردين المراجعة والمطابقة بين أرصدة حسابات البنوك بالسجلات مع كشوف حسابات هذه البنوك
عامل	<ul style="list-style-type: none"> الحفاظ على نظافة المرافق في مدينة الألعاب الإبلاغ الفوري عن أي أعطال أو كسر في المعدات بيع التذاكر للزبائن تشغيل الألعاب المختلفة في المدينة القيام بعمية صف السيارات للزبائن
مشرف المستودع	<ul style="list-style-type: none"> الإشراف على طلب المواد عند وصول أرصدها في المستودع إلى نقطة إعادة الطلب متابعة إعداد بطاقات الصنف وتسجيل المعلومات اللازمة عليها وتحديثها باستمرار القيام بتسجيل وإعادة استلام المواد المعارة والعهد من المستودع إلى الموظفين حسب الأصول تولي المسؤولية عن موجودات المستودع مراعاة تطبيق أسس السلامة العامة وللصحة المهنية في المستودع

4.4 الاشتراطات الخاصة

يبين الجدول التالي شروط ومتطلبات ترخيص مدن التسلية والترفيه الخارجية والداخلية في المملكة.

الجدول 18: الاشتراطات العامة والخاصة لمدن التسلية والترفيه الخارجية والداخلية

البيان	الشروط
مفهوم مدن التسلية والترفيه الخارجية	<ul style="list-style-type: none"> ▪ المدن الداخلية: أي منشأة سياحية تعنى بتقديم الخدمات المتخصصة في التسلية والترفيه والترفيه والثقافة وتفتح أبوابها للسياحة الداخلية والوافدة وتقع ضمن مبنى أو مباني أو مجمعات تجارية أو أماكن مغلقة وتشمل الأجهزة وآلات والمعدات واللوازم المخصصة لاستخدامها حصراً بالمشروع. ▪ المدن الخارجية: أي منشأة سياحية تعنى بتقديم الخدمات المتخصصة في التسلية والترفيه والترفيه والثقافة وتفتح أبوابها للسياحة الداخلية والوافدة وتقع في مبني أو مباني مستقلة ومنفصلة أو على قطعة أرض مخصصة لهذه الغاية (نشاطات خارجية مكشوفة).
الشروط والمواصفات الخاصة بمدن الترفيه الداخلية	<ul style="list-style-type: none"> ▪ أن لا يقل رأس المال المسجل عن ثلاثين ألف دينار للأردني وخمسين ألف لغير الأردني. ▪ أن لا تقل مساحة الموقع المخصص عن (1000 م²). ▪ توفير أماكن خاصة لبيع التذاكر ▪ توفير مداخل ومخارج منفصلة للزوار. ▪ توفير مكاتب إدارة وسكرتاريا. ▪ توفير مراكز للاستعلامات عند المداخل. ▪ توفير مولد كهربائي احتياطي. ▪ توفير نظام تكييف مركزي داخل المباني. ▪ مرافق صحية منفصلة للرجال والنساء. ▪ توفير إذاعة داخلية. ▪ توفير نظام للمراقبة من خلال كاميرات موضوعة حسب الأصول لدواعي الامن والسلامة العامة. ▪ تأمين مواقف السيارات. ▪ صندوق إسعافات أولية. ▪ موافقة الدفاع المدني على تشغيل المشروع.
الشروط والمواصفات الخاصة بمدن الترفيه الخارجية	<ul style="list-style-type: none"> ▪ أن لا يقل رأس المال المسجل عن ثلاثين ألف دينار للأردني وخمسين ألف لغير الأردني. ▪ أن لا تقل مساحة الأرض عن (4000 م²). ▪ أن تكون الأرض تجارية أو تجارية بأحكام خاصة. ▪ أن يوفر المشروع مدخل رئيسي يؤدي إلى موقف الحافلات والسيارات ومداخل خاصة بالزوار ومدخل خاص بالمواطنين واستلام البضائع.

البيان	الشروط
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ أن يوفر المشروع استقبال وانتظار بعد المدخل الرئيسي للزوار والمشاة. ▪ توفير موقف سيارات. ▪ توفير مولد كهربائي احتياطي يكفي لحجم المشروع لاستخدامه في حالة الطوارئ وانقطاع الكهرباء. ▪ توفير وسائل النقل الكهربائية من عربات ومصاعد وسلالم كهربائية ومصاعد (داخل المبنى) في حالة تعدد الطوابق لأكثر من طابقين منها مصعد مخصص لذوي الاحتياجات الخاصة. ▪ تكييف مركزي للمباني المقفلة بارد ساخن. ▪ توفير المرافق والخدمات الصحية العامة لكافة مكونات المشروع داخل وخارج المباني مع توفير نسبة لذوي الاحتياجات الخاصة. ▪ توفير أنظمة ومعدات الإنذار ومكافحة الحريق/ حسب إرشادات الدفاع المدني. ▪ توفير ممرات معبدة او مبلطة خارجية لاستعمالات المشاة لا يقل عرضها عن ثلاثة أمتار تسهيلا للمرور (ولذوي الاحتياجات الخاصة). ▪ توفير خدمات الطعام والشراب. ▪ توفير مستودعات تخزين وتبريد حسب الخدمات المقدمة. ▪ توفير جلسات مظلة كافية وأماكن انتظار مظلة أمام الألعاب. ▪ توفير غرفة إسعافات أولية مجهزة تجهيزاً كاملاً مع توفر طاقم الإسعاف. ▪ ضرورة وجود نظام للمراقبة من خلال كاميرات توزع على جميع انحاء المدينة لدواعي الامن والسلامة مع ضرورة توفير أجهزة التفتيش اللازمة. ▪ تأمين إضاءة للطوارئ حسب متطلبات الدفاع المدني وتوفير مخارج طوارئ كافية. ▪ ان تقوم نظام في الألعاب لترجع الى الوضع الامن لنزول الرواد أثناء انقطاع التيار الكهربائي. ▪ توفير العدد الكافي من الموظفين الفنيين والمؤهلين لتشغيل الألعاب وصيانتها وعدد من الموظفين لدواعي الامن والسلامة العامة بالعدد الكافي بما يتناسب وحجم المشروع مع توفير شهادات عدم محكومية لكل منهم بحيث لا يقل نسبة الموظفين الأردنيين عن 75%. ▪ تأمين لوحات إرشادية على الطريق والممرات داخل وخارج المشروع باللغتين العربية والانجليزية. ▪ توفير خدمات البنية التحتية لذوي الاحتياجات الخاصة لجميع الفئات. ▪ توفير أماكن خاصة لبيع التذاكر وأماكن مخصصة لترتيب الصفوف مع مظلات. ▪ وجود مراكز كافية للاستعلامات داخل المدينة. ▪ توفير لوحة إرشادية عند المدخل الرئيسي تبين كافة المرافق والخدمات التي تقدمها وأسعارها. ▪ توفير لوائح أسعار مضاءة خاصة بالخدمات وتعليمات استخدام الألعاب وباللغتين العربية والانجليزية. ▪ توفير قسم للأمانات والمفقودات. ▪ توفير إذاعة داخلية.

البيان	الشروط
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ تأمين زي خاص للعاملين في المشروع مع وضع باج يحمل اسم الموظف والمهنة الخاصة به مع توفير أماكن لاستعمالاتهم الخاصة (غيار، استراحة، دورات صحية منفصلة). ▪ توفير مواقع مخصصة لجمع النفايات والتخلص منها.
	<p>1. يقدم الطلب الى مؤسسة تشجيع الاستثمار – النافذة الاستثمارية مرفقا به الوثائق التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> - وصف للمشروع من حيث مكوناته ومرافقه والخدمات الملحقة به. - مخططات أولية للمشروع منزل عليها كافة مساحات المرافق والخدمات المتوفرة. - موافقة مبدئية على المشروع من الجهة التنظيمية ذات العلاقة للمشاريع الخارجية. - سند ملكية حديث او عقد ايجار مصدق مع سند ملكية. - مخطط ارضي حديث. - مخطط موقع وترسيم.
	<p>2. تقوم مؤسسة تشجيع الاستثمار بمخاطبة مفوض وزارة السياحة والآثار في النافذة الاستثمارية بخصوص الطلب مرفقة به كافة الوثائق المذكورة بالخطوة الأولى تمهيدا لاستكمال إجراءات الحصول على الموافقة المبدئية ومن ثم تحول الى لجنة السياحة.</p>
	<p>3. تصدر وزارة السياحة والآثار الموافقة المبدئية لصاحب المشروع وتتضمن الموافقة ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - أن مدة الموافقة سنتين لتمكينه من توفير الشروط والمتطلبات اللازمة ويجوز للوزير تمديد لمدة مماثلة. - أن يقوم بتزويد الوزارة قبل نهاية المدة بالموافقات ادناه: - إذن أشغال صادر عن الجهة التنظيمية. - موافقة مديرية الدفاع المدني النهائية على استقبال الزبائن وفتح المشروع. - سجل تجاري عليه رقم المنشأة الوطني وان يكون من غاياته إقامة مدينة التسلية والترفيه. - اسم تجاري و/ أو علامة تجارية للمشروع. - مخططات معمارية مصدقة من الجهة التنظيمية. - الإشارة ان هذه الموافقة لا تعبر ترخيصا لصاحب المشروع - الالتزام بشروط مدن التسلية والترفيه لغايات الحصول على الترخيص النهائي. - إعلام الوزارة خطياً لغايات الكشف النهائي ومنح الترخيص اللازم.
	<p>4. بعد الحصول على الموافقة المبدئية من وزارة السياحة والآثار يقوم صاحب العلاقة بمراجعة مؤسسة تشجيع الاستثمار تمهيداً لعرض طلبه على لجنة الحوافز للحصول على الإعفاءات الجمركية والضريبية اللازمة، على أن تكون الإعفاءات الجمركية والضريبية لمدن التسلية والترفيه الداخلية فقط للأجهزة والمعدات المستخدمة في المشروع.</p>
	<p>5. الإجراءات المطلوبة للحصول على الترخيص النهائي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - بعد الانتهاء من التجهيز والتأثيث يقوم صاحب المشروع بأخبار وزارة السياحة والآثار
الخطوات والإجراءات المتبعة للحصول على الموافقة المبدئية لمدن التسلية والترفيه الخارجية والداخلية	

البيان	الشروط
	<p>لغايات الكشف النهائي والترخيص.</p> <p>– تقوم لجنة الترخيص بزيارة ميدانية للموقع وتقدم تقرير مفصل بذلك.</p> <p>– اشعار طالب الترخيص بالموافقة النهائية بصدور الموافقة النهائية ومراجعة الوزارة مصطحبا معه رسوم الترخيص البالغة 500 دينار ورسم اشتراك في جمعية المطاعم السياحية.</p>
<p>لجنة مدن التسلية والترويج الخارجية والداخلية</p>	<p>تم الاتفاق على تشكيل لجنة تسمى لجنة مدن التسلية والترويج السياحي بهدف التأكد من استيفاء المشروع لكافة المتطلبات والشروط اللازمة لغايات الاستفادة من أحكام المناطق والقطاعات الاستثمارية المشار إليها أعلاه، وتتألف اللجنة من أعضاء من كل من وزارة السياحة والآثار ومؤسسة تشجيع الاستثمار.</p>

المصدر: وزارة السياحة والآثار، المادة (4) من نظام المناطق والقطاعات الاستثمارية رقم (2) لسنة 1996 وتعديلاته لعام 2007.

4.5 التراخيص المطلوبة

يبين الجدول التالي التراخيص اللازمة من الجهات المختلفة لتنفيذ المشروع.

الجدول 19: التراخيص المطلوبة للمشروع

البيان	التحليل
تسجيل الشركة	<ul style="list-style-type: none"> وزارة الصناعة والتجارة
إنشاء مدينة الألعاب الترفيهية	<ul style="list-style-type: none"> البلدية المعنية نقابة المهندسين
ترخيص المدينة	<ul style="list-style-type: none"> وزارة السياحة والآثار
التشغيل	<ul style="list-style-type: none"> البلدية، الضمان الاجتماعي، ضريبة الدخل والمبيعات

4.6 الجدول الزمني للمشروع

يبين الشكل التالي المدة الزمنية لتنفيذ المشروع والتي تبلغ 24 شهراً، وذلك كما يلي:

السنة الثانية (بالأشهر)												السنة الأولى (بالأشهر)												المرحلة		
24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1			
																									الدراسات	
																										التصميم والترخيص والموافقات وتسجيل الشركة
																										البناء
																										التجهيز والتأنيث
																										التوظيف والتشغيل التجريبي
24 شهر																								إجمالي المدة		

5. الدراسة المالية للمشروع

5.1 الافتراضات المالية

يبين الجدول التالي الفرضيات المالية المتعلقة بالمشروع.

الجدول 20: الفرضيات المالية للمشروع

الافتراض	البيان
3%	معدل التضخم في الأسعار
75% من الاستثمار هو رأس المال و25% قروض	التمويل
9%	معدل الفائدة
ثلاث شهور من التكاليف	رأس المال العامل
2% من الاستثمار	مصاريف التأسيس والدراسات والمخططات
20%	معدل الضريبة
الأصول الثابتة معفاة من الجمارك، وإعفاء 40% من ضريبة الدخل لأنها منطقة (د)	الإعفاءات
6% من إجمالي الإيرادات	الصيانة والتشغيل
8% من إجمالي الإيرادات	كهرباء
1.5% من إجمالي الإيرادات	مياه وديزل وغيرها
1% من إجمالي الإيرادات	مصاريف تسويقية
10 ألف دينار في السنة الأولى وتزداد 5% سنوياً	تكاليف تشغيلية أخرى
25% من الرواتب	مصاريف الموظفين من الضمان والتأمين الصحي
5%	الزيادة السنوية في الرواتب
2% من الإيرادات	حوافز الموظفين
4% - 20% من قيمة الأصل	معدل إهلاكات الأصول
3%	معدل النمو في المصاريف
10 ألف دينار	تأمين الموجودات
1% من إجمالي الإيرادات	الذمم المدينة
8% من التكاليف التشغيلية	المصاريف المستحقة

5.2 تكاليف الاستثمار

تقدر التكلفة الاستثمارية للمشروع بحوالي 6.3 مليون دينار موزعة على الأصول الثابتة بقيمة 5.9 مليون دينار، ورأس المال العامل بقيمة 205 ألف دينار ومصاريف ما قبل التشغيل بحوالي 126 ألف دينار.

يبين الجدول التالي تكاليف الاستثمار للمشروع.

الجدول 21: تكاليف الاستثمار للمشروع

البند	القيمة (ألف دينار)
الأصول الثابتة	5,950
مصاريف ما قبل التشغيل	126
رأس المال العامل	205
المجموع	6,281

5.3 التمويل

سيتم تمويل المشروع عن طريق مساهمات الشركاء في الشركة بنسبة 75% وتقدر بحوالي 4.8 مليون دينار و25% عن طريق قروض بحوالي 1.6 مليون دينار.

يبين الجدول التالي التمويل اللازم لتنفيذ المشروع، حيث:

- يبلغ معدل الفائدة 9%
- يتم تسديد القرض خلال 6 سنوات

الجدول 22: تمويل المشروع

البند	القيمة (ألف دينار)	%
رأس المال	4,710.4	75%
قروض	1,570.1	25%
المجموع	6,281	100%

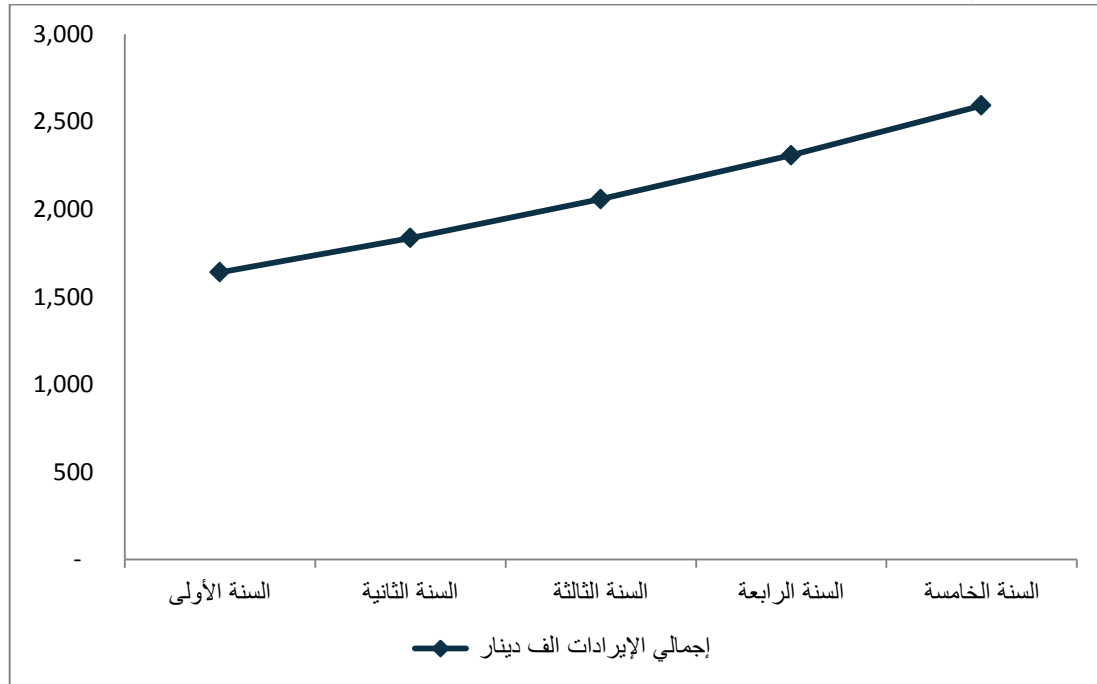
5.4 الإيرادات

يبين الجدول التالي الإيرادات الكلية للمشروع، حيث يلاحظ بأن الإيرادات تبلغ في السنة الأولى حوالي 1.6 مليون دينار وتزداد لتصل 2.6 مليون دينار في السنة الخامسة وذلك بسبب النمو وزيادة معدلات الإشغال.

الجدول 23: إيرادات المشروع

السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البيان
307,461	279,510	254,100	231,000	210,000	عدد الزوار
10	10	10	10	10	عدد الأكشاك
1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	مساحات المطاعم والكافيهات
7.9	7.6	7.4	7.2	7	معدا إنفاق الفرد على الألعاب
2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	إيجار الكشك
150	150	150	150	150	إيجار المطاعم والكافيهات
2,422,350	2,137,997	1,887,023	1,665,510	1,470,000	إيرادات التذاكر
150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	إيرادات إيجارات المطاعم والكافيهات
20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	إيرادات إيجارات الأكشاك
2,592	2,308	2,057	1,836	1,640	إجمالي الإيرادات - ألف دينار

الشكل 5: إجمالي إيرادات المشروع المتوقعة



5.5 التكاليف المتوقعة

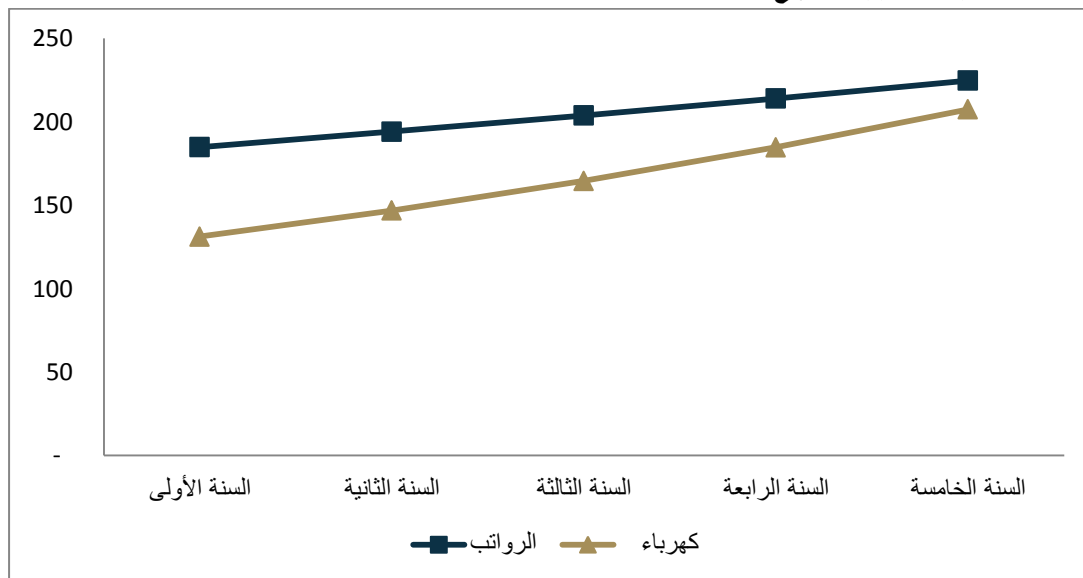
التكاليف التشغيلية

يبين الجدول التالي التكاليف التشغيلية للمشروع خلال الخمس سنوات الأولى للمشروع، حيث تبلغ كلفة الرواتب 185 ألف دينار في السنة الأولى وتزداد إلى 225 ألف دينار في السنة الخامسة، كما تبلغ كلفة الكهرباء حوالي 131 ألف دينار في السنة الأولى وتزداد إلى 207 ألف دينار في السنة الخامسة.

الجدول 24: التكاليف التشغيلية للمشروع

التكاليف التشغيلية (ألف دينار)					
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند
225	214	204	194	185	الرواتب
56	53	51	49	46	مصاريف موظفين اخرى
52	46	41	37	33	حوافز الموظفين
24	23	22	21	20	مصاريف IT
716	716	716	716	716	إهلاكات
156	138	123	110	98	صيانة وتشغيل
207	185	165	147	131	كهرباء
39	35	31	28	25	مياه، ديزل...إلخ
10	10	10	10	10	تأمينات على الموجودات
12	12	11	11	10	أخرى
1,497	1,432	1,374	1,321	1,274	المجموع

الشكل 6: التكاليف التشغيلية للمشروع



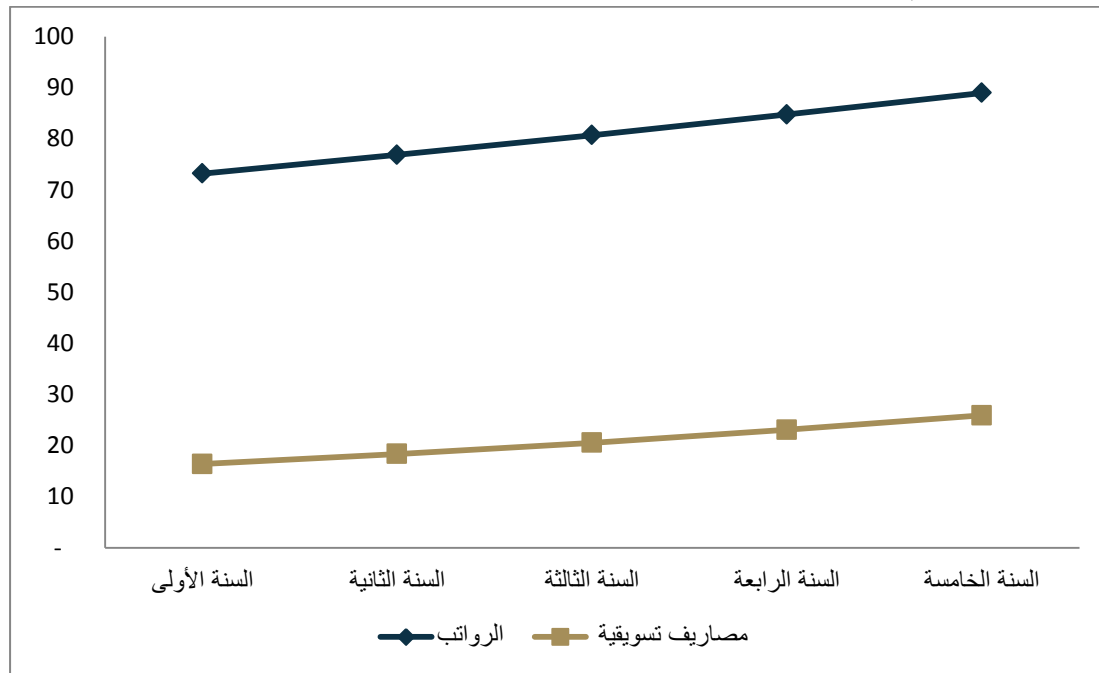
المصاريف الإدارية والعمومية

يبين الجدول التالي المصاريف الإدارية والعمومية للمشروع خلال الخمس سنوات الأولى للمشروع، حيث تبلغ رواتب الموظفين الإداريين 73 ألف دينار في السنة الأولى وتزداد إلى 89 ألف دينار في السنة الخامسة، وتبلغ المصاريف التسويقية 16 ألف دينار في السنة الأولى وتزداد إلى 26 ألف دينار.

الجدول 25: المصاريف الإدارية والعمومية

المصاريف الإدارية والعمومية (ألف دينار)					
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند
89	85	81	77	73	الرواتب
22	21	20	19	18	مصاريف موظفين أخرى
13	12	10	9	8	حوافز الموظفين
15	14	13	13	12	قرطاسية ومصاريف
4	3	3	3	3	أتعاب مهنية
26	23	21	18	16	مصاريف تسويقية
6	6	6	5	5	مصاريف أخرى
-	-	-	-	126	إطفاء مصاريف ما قبل التشغيل
174	164	154	145	262	المجموع

الشكل 7: المصاريف الإدارية والعمومية



5.6 القوائم المالية المتوقعة

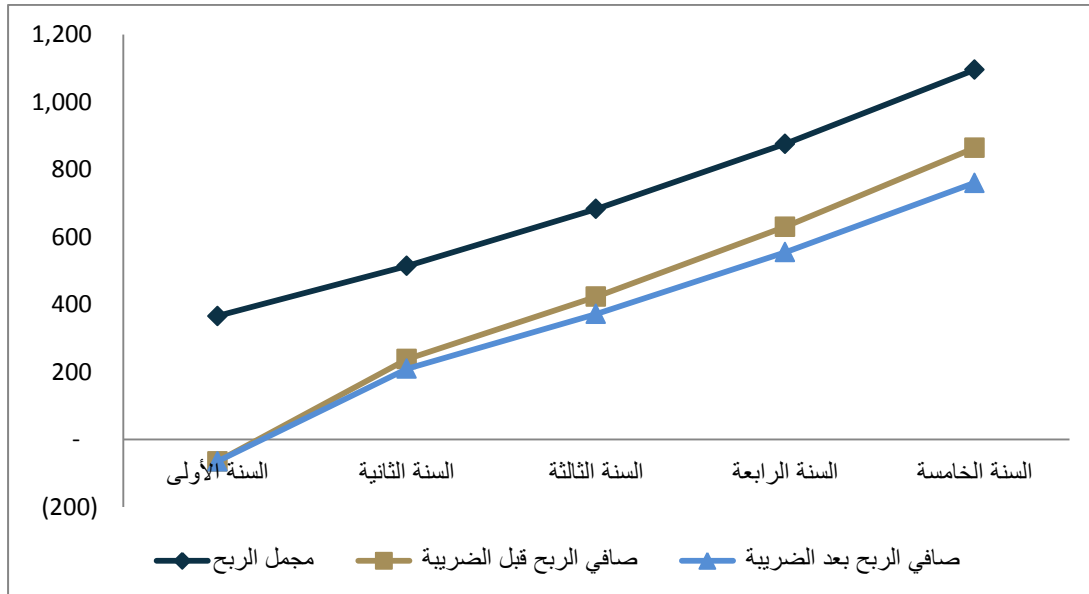
قائمة الدخل

يبين الجدول التالي قائمة الدخل المتوقعة للمشروع، حيث يلاحظ أن مجمل الربح سيزداد من 366 ألف دينار في السنة الأولى إلى 1.1 مليون دينار في السنة الخامسة، كما سيزداد صافي الربح قبل الضريبة من 253 ألف دينار في السنة الثانية إلى 879 ألف دينار في السنة الخامسة، وسيزداد صافي الربح بعد الضريبة من 223 ألف دينار في السنة الثانية إلى 773 ألف دينار في السنة الخامسة.

الجدول 26: قائمة الدخل المتوقعة للمشروع

قائمة الدخل (ألف دينار)					
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند
2,592	2,308	2,057	1,836	1,640	الإيرادات
1,497	1,432	1,374	1,321	1,274	التكاليف التشغيلية
1,095	876	683	514	366	مجمل الربح
174	164	154	145	262	مصاريف إدارية
921	712	530	370	104	صافي الربح
42	67	92	117	141	مصاريف بنكية
879	645	438	253	(37)	صافي الربح قبل الضريبة
105	77	53	30	-	الضريبة
773	568	385	223	(37)	صافي الربح بعد الضريبة

الشكل 8: قائمة الدخل المتوقعة للمشروع



قائمة المركز المالي

كما يبين الجدول التالي الميزانية العمومية المتوقعة للمشروع خلال الخمس سنوات الأولى، حيث يلاحظ أن مجموع الأصول سيقبل من 6.3 مليون دينار في سنة التأسيس ليصل إلى 5.6 مليون دينار في السنة الخامسة، أما بالنسبة لمجموع الإلتزامات فسيقبل من 1.4 مليون دينار في السنة الأولى إلى 315 ألف دينار في السنة الخامسة، وسيزداد مجموع حقوق الملكية من 4.7 مليون دينار في سنة التأسيس إلى 5.3 مليون دينار في السنة الخامسة.

الجدول 27: المركز المالي المتوقع للمشروع

قائمة المركز المالي (ألف دينار)						
السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	سنة	البيان
الخامسة	الرابعة	الثالثة	الثانية	الأولى	التأسيس	
الأصول						
3,191	2,516	1,903	1,345	836	205	النقدية
26	23	21	18	16	-	الذمم
-	-	-	-	-	-	المخزون
12	12	11	11	10	-	تأمينات ومصاريف مقدماً
3,229	2,551	1,935	1,374	862	205	مجموع الاصول المتداولة
6,076	6,076	6,076	6,076	6,076	6,076	الأصول الثابتة
3,706	2,990	2,274	1,558	842	-	مجموع الإهلاك
2,370	3,086	3,802	4,518	5,234	6,076	صافي الأصول
5,599	5,637	5,737	5,892	6,096	6,281	مجموع الأصول
الإلتزامات وحقوق الملكية						
120	115	110	106	102	-	مصاريف مستحقة وذمم
195	470	745	1,020	1,295	1,570	قروض طويلة الأجل
315	585	855	1,126	1,397	-	مجموع الإلتزامات
4,710	4,710	4,710	4,710	4,710	4,710	مساهمات الشركاء
574	342	171	56	(11)	-	أرباح مدورة
5,284	5,052	4,882	4,766	4,699	4,710	مجموع حقوق الملكية
5,599	5,637	5,737	5,892	6,096	6,281	مجموع الإلتزامات لحقوق الملكية

قائمة التدفق النقدي

يبين الجدول التالي قائمة التدفقات النقدية المتوقعة للمشروع خلال الخمس سنوات الأولى، حيث يلاحظ أن التدفق النقدي من التشغيل سيزداد من 880 ألف دينار في السنة الأولى إلى 1.5 مليون دينار في السنة الخامسة، أما النقد آخر المدة فسيزداد من 205 ألف دينار في سنة التأسيس إلى 3.2 مليون دينار في السنة الخامسة.

الجدول 28: قائمة التدفقات النقدية المتوقعة للمشروع

قائمة التدفقات النقدية (ألف دينار)						
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	التأسيس	البيان
الأنشطة التشغيلية						
773	568	385	223	(37)	-	صافي الربح
716	716	716	716	842	-	الإهلاكات
2	2	1	1	76	-	التغير في رأس المال العامل
1,491	1,285	1,103	940	880	-	التدفق النقدي من التشغيل
الأنشطة الاستثمارية						
-	-	-	-	-	(6,076)	الأصول الثابتة
-	-	-	-	-	(6,076)	التدفق النقدي من الاستثمار
الأنشطة التمويلية						
-	-	-	-	-	4,710	رأس المال
(275)	(275)	(275)	(275)	(275)	1,570	القرض
(541)	(397)	(270)	(156)	26	-	توزيع الأرباح
(816)	(672)	(545)	(431)	(249)	6,281	التدفق النقدي من التمويل
675	613	558	509	631	205	صافي التدفق النقدي
2,516	1,903	1,345	836	205	0	النقد أول المدة
3,191	2,516	1,903	1,345	836	205	النقد آخر المدة

5.7 التحليل المالي والاقتصادي والاجتماعي

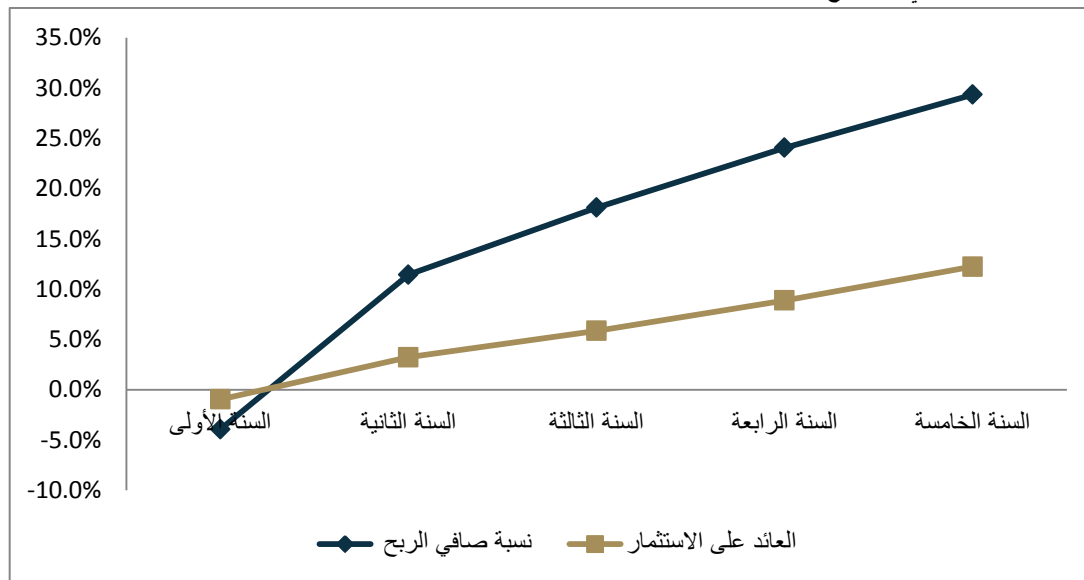
التحليل المالي

يبين الجدول التالي التحليل المالي للمشروع حيث يلاحظ أن نسبة صافي الربح ستزداد من 12.1% في السنة الثانية إلى 29.8% في السنة الخامسة، كما أن العائد على الاستثمار سيزداد من 3.8% في السنة الأولى إلى 13.8% في السنة الخامسة.

الجدول 29: التحليل المالي للمشروع

التحليل المالي (ألف دينار)					
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند
5,599	5,637	5,737	5,892	6,096	الأصول
2,592	2,308	2,057	1,836	1,640	الإيرادات
773	568	385	223	(37)	الأرباح
4,710	4,710	4,710	4,710	4,710	رأس المال
29.8%	24.6%	18.7%	12.1%	-2.3%	نسبة صافي الربح
13.8%	10.1%	6.7%	3.8%	-0.6%	العائد على الاستثمار
16.4%	12.1%	8.2%	4.7%	-0.8%	العائد على رأس المال
29.8%	24.6%	18.7%	12.1%	-2.3%	معدل العائد على الإيرادات
0.46	0.41	0.36	0.31	0.27	معدل دوران الأصول (مرة)

الشكل 9: التحليل المالي للمشروع



التحليل الاقتصادي

- يبين الجدول التالي التحليل الاقتصادي للمشروع خلال الخمس سنوات الأولى، حيث يلاحظ ما يلي:
- بلغ معدل العائد الداخلي 19% والذي تجاوز 5 أضعاف معدل العائد على الأصول مما يعني جدوى المشروع اقتصادياً
 - بلغت القيمة الحالية للمشروع حوالي 5.8 مليون دينار وقد ازدادت عن صافي القيمة الحالية بحوالي 4.7 مليون مما يعني جدوى المشروع اقتصادياً
 - بلغ مؤشر الربحية للمشروع 1.23 مرة مما يعني أن قيمة المشروع المتوقعة ضعف قيمة الاستثمار ولذلك يعتبر المشروع مجدي اقتصادياً
 - بلغت فترة استرداد المشروع حوالي 5.3 سنوات

الجدول 30: التحليل الاقتصادي للمشروع

التحليل الاقتصادي (ألف دينار)						
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	التأسيس	البيان
1,216	1,010	828	665	605	(4,710)	صافي التدفق النقدي من العمليات والاستثمار
5,284						القيمة المتبقية
6,500	1,010	828	665	605	(4,710)	التدفق النقدي
					19%	العائد الداخلي
					5,778	القيمة الحالية
					1,067	صافي القيمة الحالية
					1.23	مؤشر الربحية (مرة)
					5.30	فترة الاسترداد (سنة)

التحليل الاجتماعي

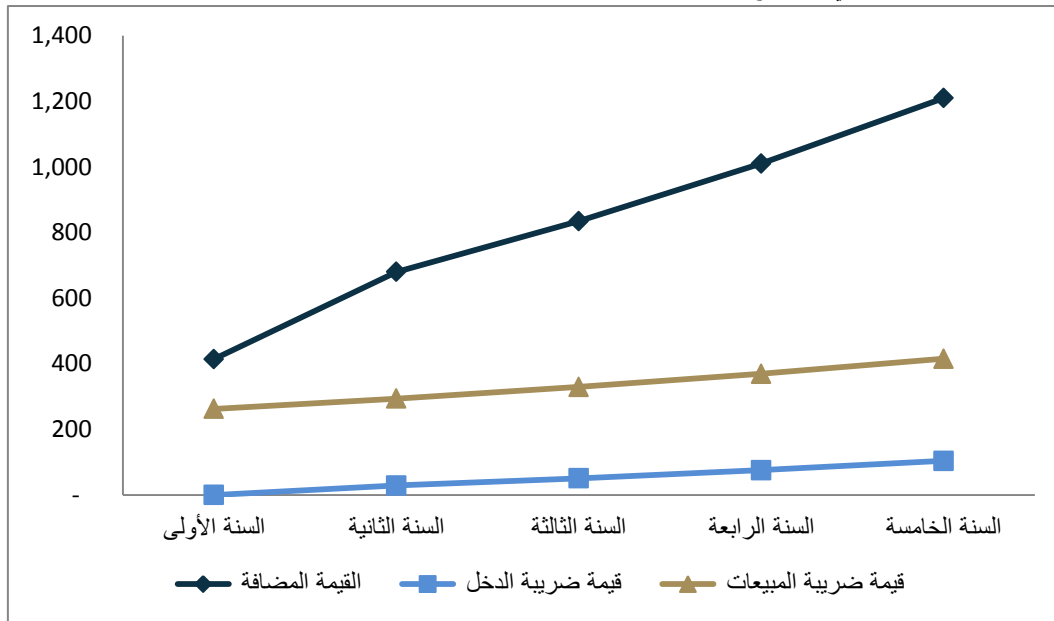
يبين الجدول التالي التحليل الاجتماعي للمشروع، حيث يلاحظ من التحليل أن عدد الموظفين المطلوب في المشروع سيزداد من 49 موظف في السنة الأولى ليصل إلى 53 موظف في السنة الخامسة، وبلغ عدد الموظفين الأردنيين 37 موظف في السنة الأولى ليصل إلى 40 موظف في السنة الخامسة.

كما أن القيمة المضافة للمشروع ستزداد من 427 ألف دينار في السنة الأولى إلى 1.2 مليون دينار في السنة الخامسة، كما ستزداد ضريبة الدخل من 30 ألف دينار لتصل إلى 105 ألف دينار في السنة الخامسة.

الجدول 31: التحليل الاجتماعي للمشروع

التحليل الاجتماعي					
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البيان
53	52	51	50	49	عدد الموظفين
40	39	38	37	37	عدد الموظفين الاردنيين المتوقع
1,208	1,008	833	678	427	القيمة المضافة- ألف دينار
105	77	53	30	-	قيمة ضريبة الدخل- ألف دينار
415	369	329	294	262	قيمة ضريبة المبيعات- ألف دينار
-	-	-	-	-	قيمة التصدير

الشكل 10: التحليل الاجتماعي للمشروع



6. دراسة المخاطر وتحليل الحساسية

6.1 دراسة المخاطر

يبين الجدول التالي مصفوفة المخاطر التي تواجه المشروع وأسس تجنب المخاطر المتوقعة.

الجدول 32: مصفوفة المخاطر للمشروع

المخاطر	نوع المخاطر	تقييم المخاطر / التجنب
المخاطر المالية	<ul style="list-style-type: none"> ▪ مخاطر الائتمان تمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض الشركة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع الشركة بأداة مالية بالتزاماته التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من الذمم التجارية والأخرى. ▪ مخاطر السيولة إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. إن إدارة الشركة للسيولة تكمن في التأكد قدر الإمكان من أن الشركة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح واجبة الدفع في الظروف العادية والاضطرارية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة الشركة. ▪ مخاطر تقلب أسعار العملات تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية. ▪ مخاطر التضخم هي المخاطر المرتبطة باحتمال أن يؤدي التضخم أو الارتفاع في كلفة المعيشة إلى تآكل جزء من القيمة الحقيقية للاستثمار. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ تعتبر المخاطر المالية التي يمكن أن تواجه الشركة قليلة وذلك لأن طريقة الدفع نقدياً لا يوجد مخاطر تقلب سعر العملات لأن مشتريات الشركة ومبيعاتها في السوق المحلي لا يوجد مخاطر للتضخم لأن تسعير الشركة يقوم على أساس سنوي

المخاطر	نوع المخاطر	تقييم المخاطر / التجنب
مخاطر الأعمال (مخاطر القطاع)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ المخاطر الإستراتيجية هي المخاطر الناجمة عن إتخاذ إدارة الشركة قرارات خاطئة أو تنفيذ القرارات بشكل خاطئ أو عدم إتخاذ القرار في الوقت المناسب، الأمر الذي قد يؤدي الى إلحاق خسائر أو ضياع فرص بديلة. ▪ المخاطر القانونية والتنظيمية تتجلى هذه المخاطر نتيجة عدم الإلتزام بالقوانين والإرشادات والتعليمات المنظمة للعمل، وتنشأ المخاطر القانونية عن عدم التزام الشركة بالقوانين المنظمة للعمل في الدولة التي تعمل بها الشركة، في حين تنشأ المخاطر التنظيمية عن مخالفة الشركة للقوانين والمعايير الصادرة عن السلطات الرقابية. ▪ مخاطر السمعة تنتج مخاطر السمعة عن الآراء العامة السلبية المؤثرة والتي ينتج عنها خسائر كبيرة للعملاء أو الأموال، حيث تتضمن الأفعال التي تمارس من قبل إدارة الشركة أو موظفيه والتي تعكس صورة سلبية عن الشركة وأدائها وعلاقاتها مع عملائها والجهات الأخرى، كما أنها تنجم عن ترويج إشاعات سلبية عن الشركة ونشاطها. ▪ مخاطر المنافسة تنتج مخاطر المنافسة من السوق المحلي والخارجي والتي تؤثر على تقليل المبيعات وتخفيض الأرباح. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ تعتبر المخاطر متوسطة قبل تأسيس الشركة وذلك للحصول على موافقة الجهات الرسمية مثل البلدية والسياحة ▪ مخاطر السمعة مرتفعة بسبب تعامل الشركة مع موضوعات حساسة مثل الأنشطة الترفيهية التي تعني بالألعاب الترفيهية وخدمات الطعام والشراب ▪ مخاطر السوق في الأجل القصير سوف تكون قليلة بسبب عدم وجود شركات منافسة من نفس المستوى في المحافظة
المخاطر التشغيلية	<ul style="list-style-type: none"> ▪ مخاطر تقنية المعلومات الخسائر الناشئة عن تعطل العمل أو فشل الأنظمة بسبب البنية التحتية، تكنولوجيا المعلومات، أو عدم توفر الأنظمة، وأي عطل أو خلل في الأنظمة، وتشمل: إهيار أنظمة الحاسوب، الأعطال في أنظمة الاتصالات، أخطاء 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ تعتبر المخاطر التشغيلية متدنية جداً حيث ستتعاقد الشركة مع جهات فنية متخصصة لتطوير أنظمة المعلومات المطلوبة لإدارة العمليات ▪ سوف يتم دفع رواتب منافسة في السوق

المخاطر	نوع المخاطر	تقييم المخاطر / التجنب
	<p>البرمجة، فيروسات الحاسوب، الفائدة المفقودة بسبب العطل.</p> <p>■ مخاطر الموارد البشرية</p> <p>الخسائر التي يتسبب بها الموظفون أو تتعلق بالموظفين (بقصد أو بدون قصد)، كما تشمل الأفعال التي يكون الهدف منها الغش أو إساءة استعمال الممتلكات أو التحايل على القانون واللوائح التنظيمية أو سياسة الشركة من قبل المسؤولين أو الموظفين، وكذلك الخسائر الناشئة عن العلاقة مع العملاء، المساهمين، الجهات الرقابية وأي طرف ثالث.</p>	<p>■ سوف يتم وضع خطة أمن معلومات للحفاظ على معلومات الشركة</p>
مخاطر الدولة	<p>تشمل المخاطر السياسية تدخل السياسيين، والاضطرابات المدنية، والحروب، والسياسات المالية والنقدية وارتفاع مستوى الديون.</p>	<p>■ تعتبر مخاطر متدنية بسبب الأمن والاستقرار السياسي، حيث تشير التقارير الدولية إلى تدني مخاطر الدولة في الأجل المتوسط والأجل الطويل</p>

6.2 تحليل الحساسية

أولاً: زيادة الاستثمار بنسبة 10%

يبين الجدول التالي نتائج تحليل الحساسية عند زيادة الاستثمار بمعدل 10%.

الجدول 33: زيادة الاستثمار 10%

التغيير	الأثر	الأساس	المؤشر
2%	17%	19%	معدل العائد الداخلي
203-	5,981	5,778	القيمة الحالية على معدل خصم 13% (ألف دينار)
281	786	1,067	صافي القيمة الحالية على معدل خصم 13% (ألف دينار)
0.08	1.15	1.23	مؤشر الربحية (مرة)
0.4-	5.7	5.3	فترة الاسترداد (سنة)
0.8%	15.8%	16.6%	نسبة صافي الربح - متوسط 5 سنوات
1.0%	5.8%	6.8%	العائد على الاستثمار - متوسط 5 سنوات
1.0%	7.1%	8.1%	العائد على رأس المال - متوسط 5 سنوات
0.8%	15.8%	16.6%	معدل العائد على الإيرادات - متوسط 5 سنوات
0.1	0.3	0.4	معدل دوران الأصول (مرة) - متوسط 5 سنوات
2	829	831	القيمة المضافة - متوسط 5 سنوات (ألف دينار)
1	52	53	قيمة ضريبة الدخل - متوسط 5 سنوات (ألف دينار)
0	334	334	قيمة ضريبة المبيعات - متوسط 5 سنوات (ألف دينار)

ويشير التحليل السابق إلى جدوى الاستثمار في المشروع في ظل ارتفاع كلفة الاستثمار الكلي للمشروع بنسبة 10%، حيث يلاحظ ما يلي:

- يبلغ معدل العائد الداخلي 17% وهو مرتفع لأغراض الاستثمار
- تبلغ فترة الاسترداد الجديدة 5.7 سنة وتعتبر فترة معقولة لأغراض الاسترداد
- يبلغ معدل العائد على رأس المال 7.1% وهو مناسب لأغراض الاستثمار

ثانياً: تخفيض الإيرادات بنسبة 10%

يبين الجدول التالي نتائج تحليل الحساسية عند تخفيض الإيرادات بنسبة 10%.

الجدول 34: تخفيض الإيرادات 10%

التغيير	الأثر	الأساس	المؤشر
%4	%15	%19	معدل العائد الداخلي
797	4,981	5,778	القيمة الحالية على معدل خصم 13% (ألف دينار)
796	271	1,067	صافي القيمة الحالية على معدل خصم 13% (ألف دينار)
0.17	1.06	1.23	مؤشر الربحية (مرة)
1.0-	6.3	5.3	فترة الاسترداد (سنة)
%8.2	%8.4	%16.6	نسبة صافي الربح- متوسط 5 سنوات
%3.1	%3.7	%6.8	العائد على الاستثمار- متوسط 5 سنوات
%4.0	%4.1	%8.1	العائد على رأس المال- متوسط 5 سنوات
%8.2	%8.4	%16.6	معدل العائد على الإيرادات- متوسط 5 سنوات
0.1	0.3	0.4	معدل دوران الأصول (مرة)- متوسط 5 سنوات
188	643	831	القيمة المضافة - متوسط 5 سنوات (ألف دينار)
21	32	53	قيمة ضريبة الدخل- متوسط 5 سنوات (ألف دينار)
34	300	334	قيمة ضريبة المبيعات- متوسط 5 سنوات (ألف دينار)

ويشير التحليل السابق إلى انخفاض درجة الحساسية في حالة تخفيض الإيرادات أو الطلب بنسبة 10%، حيث يلاحظ ما يلي:

- يبلغ معدل العائد الداخلي 15% وهو مناسب لأغراض الاستثمار
- تبلغ فترة الاسترداد الجديدة 6.3 سنة وتعتبر فترة معقولة لأغراض الاسترداد
- يبلغ معدل العائد على رأس المال 4.1% وهو مناسب لأغراض الاستثمار

ثالثاً: زيادة تكاليف التشغيل بنسبة 10%

يبين الجدول التالي نتائج تحليل الحساسية عند زيادة تكاليف التشغيل بنسبة 10%.

الجدول 35: زيادة تكاليف التشغيل 10%

التغيير	الأثر	الأساس	المؤشر
%3	%16	%19	معدل العائد الداخلي
528	5,250	5,778	القيمة الحالية على معدل خصم 13% (ألف دينار)
527	540	1,067	صافي القيمة الحالية على معدل خصم 13% (ألف دينار)
0.12	1.11	1.23	مؤشر الربحية (مرة)
0.6-	5.9	5.3	فترة الاسترداد (سنة)
%6.1	%10.5	%16.6	نسبة صافي الربح - متوسط 5 سنوات
%2.1	4.7%	%6.8	العائد على الاستثمار - متوسط 5 سنوات
%2.6	%5.5	%8.1	العائد على رأس المال - متوسط 5 سنوات
%6.1	%10.5	%16.6	معدل العائد على الإيرادات - متوسط 5 سنوات
0.0	0.4	0.4	معدل دوران الأصول (مرة) - متوسط 5 سنوات
125	706	831	القيمة المضافة - متوسط 5 سنوات (ألف دينار)
13	40	53	قيمة ضريبة الدخل - متوسط 5 سنوات (ألف دينار)
0	334	334	قيمة ضريبة المبيعات - متوسط 5 سنوات (ألف دينار)

ويشير التحليل السابق إلى جدوى المشروع في ظل زيادة تكاليف التشغيل للمشروع بنسبة 10%. حيث يلاحظ ما يلي:

- يبلغ معدل العائد الداخلي 16% وهو مرتفع لأغراض الاستثمار
- تبلغ فترة الاسترداد الجديدة 5.9 سنوات وتعتبر فترة معقولة لأغراض الاسترداد
- يبلغ معدل العائد على رأس المال 5.5% وهو مناسب لأغراض الاستثمار