



دراسة جدوى اقتصادية أولية لإنشاء مدينة ألعاب مائية في جرش



2017



قائمة المحتويات

| | |
|----|---|
| 4 | قائمة الجداول |
| 7 | 1. الملخص التنفيذي |
| 8 | 1.1 أنبذة عامة عن الأردن |
| 13 | 1.2 البيئة الاستثمارية في الاردن |
| 14 | 1.3 الأولويات الاستثمارية الوطنية الرئيسية: |
| 15 | 2. تحليل السوق |
| 15 | 2.1 وصف المشروع |
| 16 | 2.2 أهداف المشروع |
| 16 | 2.3 المنتج او الخدمة المقترحة |
| 17 | 2.4 الفئات المستهدفة |
| 17 | 2.5 تحليل حجم السوق |
| 18 | 2.6 تحليل المنافسين |
| 18 | 2.7 الحصة السوقية المتبعة |
| 19 | 2.8 تحليل الأسعار و سياسة التسعير |
| 19 | 2.9 تحليل الإيرادات المتوقعة |
| 19 | 3. التحليل الفني |
| 19 | 3.1 الموارد البشرية المطلوبة |
| 20 | 3.1.1 الوصف الوظيفي للعاملين في المشروع |
| 21 | 3.2 تحليل الموقع |
| 22 | 3.3 تحليل المتطلبات الفنية |
| 22 | 3.3.1 الأرض |
| 22 | 3.3.2 الأعمال الإنشائية |
| 23 | 3.3.3 المعدات والأثاث والمفروشات |
| 24 | 3.3.4 المركبات و وسائل النقل |

| | |
|----------|---------------------------------------|
| 24..... | 3.3.5 المتطلبات و الإجراءات القانونية |
| 26 | 4. التحليل المالي |
| 26..... | 4.1 الفرضيات والحقائق |
| 32..... | 4.2 المصاريف الرأسمالية |
| 32..... | 4.2.1 الأرض |
| 33..... | 4.2.2 الأعمال الإنشائية |
| 34..... | 4.2.3 الآلات و المعدات |
| 35..... | 4.2.4 الأثاث و المفروشات |
| 35..... | 4.2.5 المركبات و وسائل النقل |
| 36..... | 4.2.6 مصاريف ما قبل التشغيل |
| 37..... | 4.2.7 رأس المال العامل الأولي |
| 37..... | 4.3 مصادر التمويل |
| 38..... | 4.4 المصاريف التشغيلية |
| 39..... | 4.5 المصاريف الإدارية والعمومية |
| 40..... | 4.6 مصاريف التسويق |
| 41..... | 4.7 الموارد البشرية |
| 44..... | 4.8 الاستهلاك |
| 46..... | 4.9 القروض |
| 47..... | 4.10 قائمة الدخل الشامل |
| 49..... | 4.11 قائمة التدفقات النقدية المتوقعة |
| 51..... | 4.12 قائمة المركز المالي المتوقعة |
| 52..... | 4.13 النسب المالية |
| 53..... | 4.13.1 ملخص مؤشرات التحليل المالي |
| 53..... | 1. فترة الاسترداد |
| 54..... | 2. صافي القيمة الحالية |
| 54..... | 3. معدل العائد الداخلي |
| 54..... | 4. تحليل الحساسية |

قائمة الجداول

- جدول 1 : المؤشرات الاقتصادية.....7
- جدول 2: لمحة عن الواقع الجغرافي والديموغرافي في الأردن ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
- جدول 3 : عدد السكان والمساحة والكثافة السكانية لكل محافظة في المملكة ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
- جدول 4 التوزيع الديموغرافي لسكان الأردن مصنف حسب الفئة العمرية..... ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
- جدول 5 الناتج المحلي الإجمالي (مليون دينار أردني) ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
- جدول 6: سهولة تنظيم الأعمال التجارية ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
- جدول 7 ضريبة الدخل والاعفاءات ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
- جدول 8 : الطاقة الاستيعابية السنوية للمشروع 18
- جدول 9: الإيرادات 19
- جدول 10: الموارد البشرية المطلوبة 19
- جدول 11: الأرض المطلوبة للمشروع..... 22
- جدول 12: جدول الأعمال الإنشائية المطلوبة 22
- جدول 13: الآلات والمعدات 23
- جدول 14: الأثاث والمفروشات 23
- جدول 15: المركبات ووسائل النقل 24
- جدول 16: الفرضيات والحقائق..... 26
- جدول 17: أسعار صرف العملات 26
- جدول 18: أوقات العمل 27
- جدول 19: معدلات الزيادة السنوية 27
- جدول 20: فرضيات المصاريف 28
- جدول 21: فرضيات ضريبة الدخل 28
- جدول 22: فرضيات القروض 29
- جدول 23: علاوة المخاطر 29
- جدول 24: المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال 30
- جدول 25: ملخص المصاريف الرأسمالية 32

| | |
|---------|---|
| 33..... | جدول 26: قطعة الأرض المطلوبة |
| 33..... | جدول 27 : الأعمال الإنشائية..... |
| 34..... | جدول 28: الآلات والمعدات |
| 35..... | جدول 29: الاثاث والمفروشات |
| 36..... | جدول 30: المركبات ووسائل النقل |
| 36..... | جدول 31: مصاريف ما قبل التشغيل |
| 37..... | جدول 32: رأس المال العامل الأولي..... |
| 38..... | جدول 33: مصادر التمويل |
| 38..... | جدول 34: استخدام التمويل |
| 38..... | جدول 35: المصاريف التشغيلية..... |
| 39..... | جدول 36: المصاريف الإدارية والعمومية |
| 40..... | جدول 37: مصاريف التسويق..... |
| 41..... | جدول 38: الموارد البشرية |
| 42..... | جدول 39: أعداد الموظفين |
| 43..... | جدول 40: الرواتب السنوية للموظفين..... |
| 45..... | جدول 41: نسب الاستهلاك..... |
| 45..... | جدول 42: ملخص التكاليف والاستهلاك السنوي |
| 46..... | جدول 43: القروض |
| 46..... | جدول 44: دفعات القروض |
| 47..... | جدول 45: الأرصدة |
| 47..... | جدول 46: قائمة الدخل الشامل |
| 49..... | جدول 47: قائمة التدفقات النقدية المتوقعة |
| 51..... | جدول 48: قائمة المركز المالي المتوقعة |
| 53..... | جدول 49: قائمة صافي التدفقات النقدية الحرة المتوقعة للمشروع |
| 53..... | جدول 50: فترة استرداد رأس المال..... |
| 54..... | جدول 51: نتائج التحليل المالي |
| 55..... | جدول 52: تحليل الحساسية..... |

الأشكال

رسم توضيحي 1 التغير في الناتج المحلي الإجمالي في الاردن خلال الفترة (2012 -2016) **ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.**

DEFINED.

رسم توضيحي 2 القطاعات الاقتصادية حسب الناتج الإجمالي المحلي.....11

رسم توضيحي 3 نسب التضخم في الأردن للفترة (2007-2016).....12

1. الملخص التنفيذي

تتلخص فكرة المشروع بإنشاء مدينة ألعاب ترفيهية مائية في محافظة جرش. يتكون المشروع من ألعاب متنوعة للصغار والكبار ، مطاعم للوجبات الخفيفة السريعة وكوفي شوب وجلسات عائلية.

تم تبني الفكرة لافتقار المحافظة لأي من المدن الترفيهية المائية رغم وجود كثافة سكانية جيدة في المنطقة وسيكون المشروع الوحيد في المنطقة في حال تنفيذه.

ويبين الجدول التالي أهم مؤشرات المشروع:

جدول 1 : نتائج الدراسة

| البيان | |
|---|-----------|
| مجممل كلفة الإستثمار (دينار أردني) | 1,767,184 |
| معدل العائد الداخلي (لفترة 10 سنوات) | 19.34% |
| فترة الإسترداد | 6 |
| صافي القيمة الحالية (دينار أردني) | 622,199 |
| فرص العمل التي سيوفرها المشروع | 27 |
| توقعات الإيرادات السنوية (لفترة 10 سنوات) | 6,988,667 |
| إجمالي تكاليف التشغيل (لفترة 10 سنوات) | 2,287,401 |
| صافي الربح (لفترة 10 سنوات) | 2,081,787 |



1.1 نبذة عامة عن الأردن

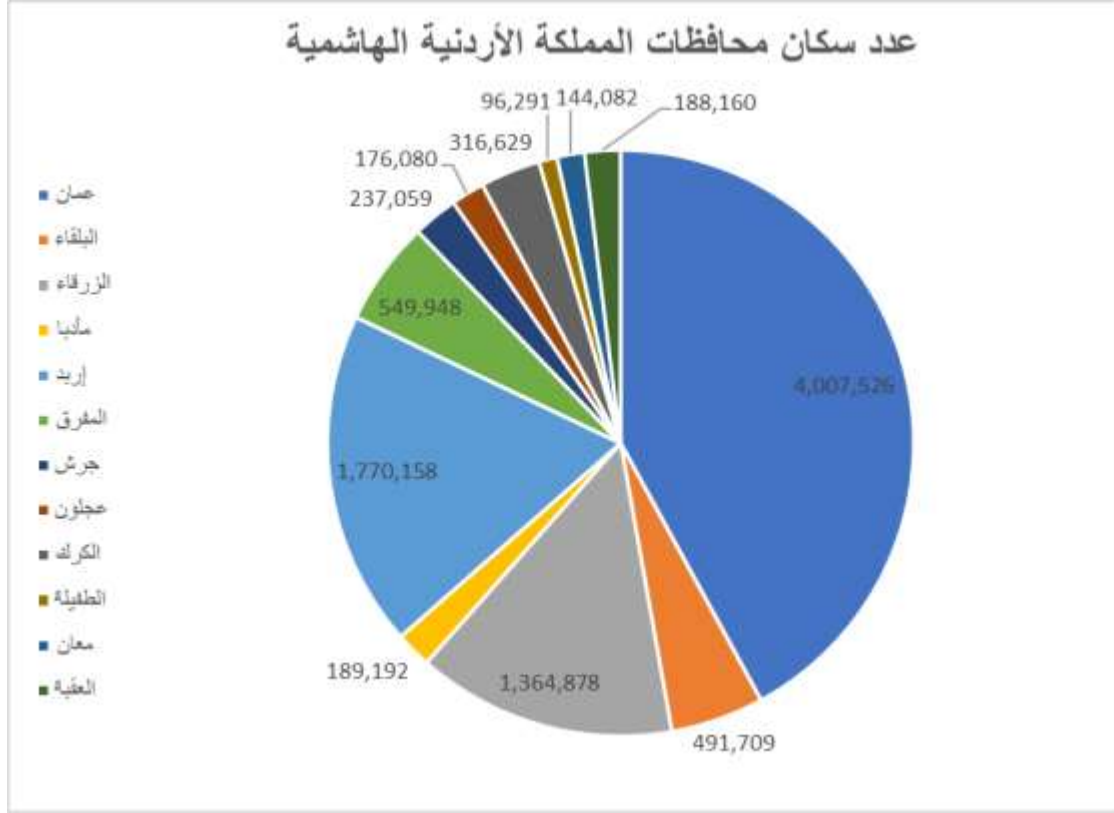
تبلغ مساحة المملكة الأردنية الهاشمية 89342 كم مربع وتوزيع سكان يزيد عن 9.8 مليون منسمة موزعين ضمن 12 محافظة. يحد الأردن المملكة العربية السعودية من الجنوب والعراق من الشرق وسوريا من الشمال والضفة الغربية من الغرب. يمتاز مناخ المملكة بالمناخ الصحراوي الجيد مع موسم هطول للأمطار ما بين الأشهر نوفمبر إلى 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 الافتاء، واتفاقية التجارة الحرة مع سنغافورة، عضو في اتفاقية التجارة الحرة العربية الكبرى (GAFTA) ، ومن الدول الموقعة على اتفاقية أجادير. ونظرا لعدد البلدان التي تغطيها هذه الاتفاقيات وما تسهم به في تسهيل التجارة فيما بينها، يمكن القول، وبتقة 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 تقريباً 9.814.995 نسمة، ونسبة النمو السكاني في عام 2016 بلغت 2.88%، الشكل التالي يبيّن توزيع السكان على محافظات المملكة.

شكل 1: عدد سكان محافظات المملكة الأردنية الهاشمية



دائرة الإحصاءات العامة (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 إربد (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

| نسبة الإناث | نسبة الذكور | نسبة السكان | الفئة العمرية |
|-------------|-------------|-------------|---------------|
| 18.2% | 19.2% | 35.04% | 14-0 سنة |

| نسبة الإناث | نسبة الذكور | نسبة السكان | الفئة العمرية |
|-------------|-------------|-------------|---------------|
| %28.6 | %30.7 | %61.02 | سنة 64-15 |
| %1.6 | %1.6 | %3.94 | سنة فأكثر 65 |

دائرة الإحصاءات العامة (2015)

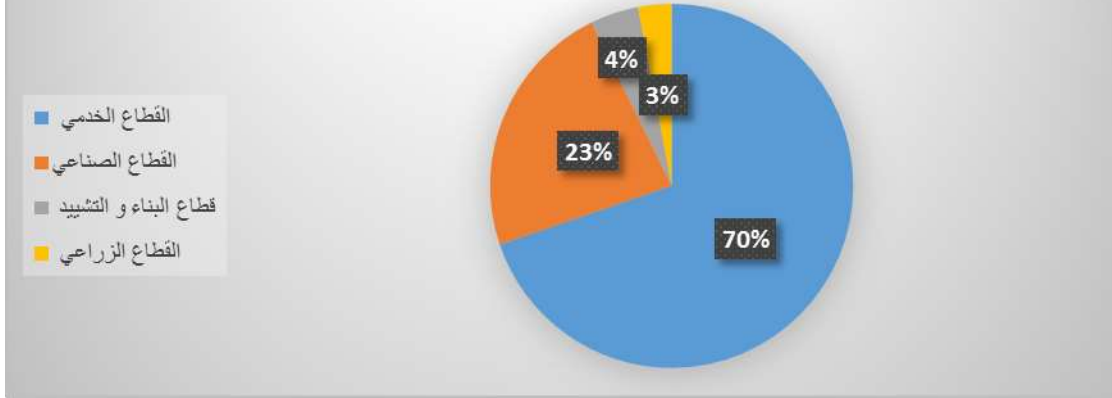
نبذة عن الاقتصاد الأردني

يصنف البنك الدولي الأردن في الدرجة المتوسطة العليا اقتصادياً، وفي المستوى العالي في التنمية البشرية من قبل برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، ويشكل قوة مالية مهمة في الشرق الأوسط، حيث شهد سوقها الصغير نمواً 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 اقتصاداً خدمياً 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 تتخفض نسبة مساهمته وفقاً لرؤية الأردن 2025

شكل 1: نسبة مساهمة القطاعات الأردنية بالإقتصاد الأردني الحالي

نسبة مساهمة القطاعات الأردنية بالاقتصاد الأردني الحالي



الصادرات الأردنية تشتمل على المنسوجات والبوتاسيوم والفوسفات والأسمدة والخضار والمنتجات الصيدلانية، في حين تشتمل الواردات الرئيسية على النفط الخام والمكرر.

يتميز الأردن بموقعه الاستراتيجي على مفترق الطرق بين آسيا وأفريقيا وأوروبا، وروابط 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 واللذان 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 وبنائه واتباقه وانسجامه مع المعايير والمواصفات الدولية، الأمر الذي جعل منه نظاما جاذبا للغاية وجديرا بثقة المستثمرين، حيث يمكن الاستدلال على ذلك من خلال حقيقة أن 50% من حقوق المساهمين في البنوك المرخصة في الأردن تعود لغير الأردنيين، ومن خلال النمو المطرد لودائع غير المقيمين في البنوك الأردنية والتي بلغت 19.2%. تحسن عرض معظم المؤشرات النقدية والمؤشرات الإيجابية

في عام 2015، لا سيما على مستوى مريح من الاحتياطات 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، والمتميزة 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 ذلك إلى اضطراب هيكل في سوق العمل، فضلا عن المنافسة من العملة الأجنبية منخفضة التكلفة وخاصة من سوريا.

القطاع الخارجي

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

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

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

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

1.2 البيئة الاستثمارية في الاردن

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

يطمح الأردن إلى خلق وجهة استثمارية تنافسية من خلال استثمار والبناء على العديد من المزايا التي ذكرت أعلاه، حيث ركزت الحكومة جهودها لتنفيذ وتحقيق خطوات متقدمة وكبيرة في مجالات الإصلاح الهيكلي والقانوني، ومن الأمثلة على تلك الجهود قانون الاستثمار الجديد لعام 2014، وقانون الضريبة، بالإضافة إلى المساعي الأخرى المتعلقة بتوفير أكبر قدر للحصول على الائتمان من قبل المؤسسات والمشاريع متناهية الصغر والصغيرة والمتوسطة، وتقديم حوافز استثمارية أكبر لقطاعات محددة ذات الأولوية والتي تم تحديدها من خلال قانون الاستثمار الجديد ورؤية الأردن لعام 2025.

إضافة إلى ذلك، بهدف السعي نحو تعزيز بيئة الأعمال، تم اطلاق إنشاء العديد من المناطق التنموية والصناعية الموزعة جغرافيا 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 كميات كبيرة نسبيا من الاستثمار الأجنبي المباشر إلى الأردن.

1.3 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.

ومن أجل تحقيق هذه الأهداف، فإن هيئة الاستثمار الأردنية ستعمل على:

- تنظيم عمل المناطق التنموية والمناطق الحرة المنتشرة في محافظات المملكة ومراقبة أدائهم لخدمة الاقتصاد الوطني.
- تطوير الخطط والبرامج لتحفيز الاستثمارات المحلية والخارجية.
- إنشاء مراكز تجارة وتنظيم معارض وفتح أسواق لترويج المنجات الوطنية إلى جانب تسويق وزيادة الصادرات الوطنية.

- اتخاذ الإجراءات اللازمة المتعلقة بالجهات الحكومية والخاصة لتحسين ثقة المستثمرين بالبيئة الاستثمارية الأردنية وتطويرها.

2. تحليل السوق

2.1 وصف المشروع

تقوم فكرة المشروع على إقامة مدينة ألعاب مائية ترفيهية تقع في مدينة جرش, ويشمل المشروع المقترح على المرافق التالية :

- قاعة للاستقبال والحجز والتعريف بالمنطقة
- مسابح للصغار و الكبار عدد (5) مقسمين كما يلي (مسبح للأطفال من سن 5 فما دون , مسبح للصغار 13-6 , مسبحين للكبار , مسبح للاسترخاء)
- مسابح داخلية عدد 2
- قاعة داخلية تحتوي على (بلياردو, العاب الكترونية عدد 6 , بولينج).
- الألعاب المائية المتميزة للصغار و الكبار (3 مناطق مخصصة للعب : منطقة للأطفال , منطقتين للكبار).
- مستوصف صغير لتقديم الإسعافات الأولية.
- سيارات مخصصة للتنقل في المدينة الترفيهية.

- مواقف لسيارات الزوار .
- غرف غيار .
- اماكن للاستحمام .
- دورات مياه .
- مطعم .
- جلسات عائلية .
- مصلى .

2.2 أهداف المشروع

يهدف المشروع المقترح الى:

- تشجيع السياحة وجلب الزوار .
- زيادة الاستثمار في جرش .
- توفير فرص عمل و تحسين الوضع الإقتصادي لمحافظة جرش .
- تحقيق عائد ربحي للجهة القائمة على المشروع .

2.3 المنتج او الخدمة المقترحة

ان المشروع المقترح يقدم خدمات الترويح والترفيه من خلال الألعاب المائية المميزة والمختلفة.

2.4 الفئات المستهدفة

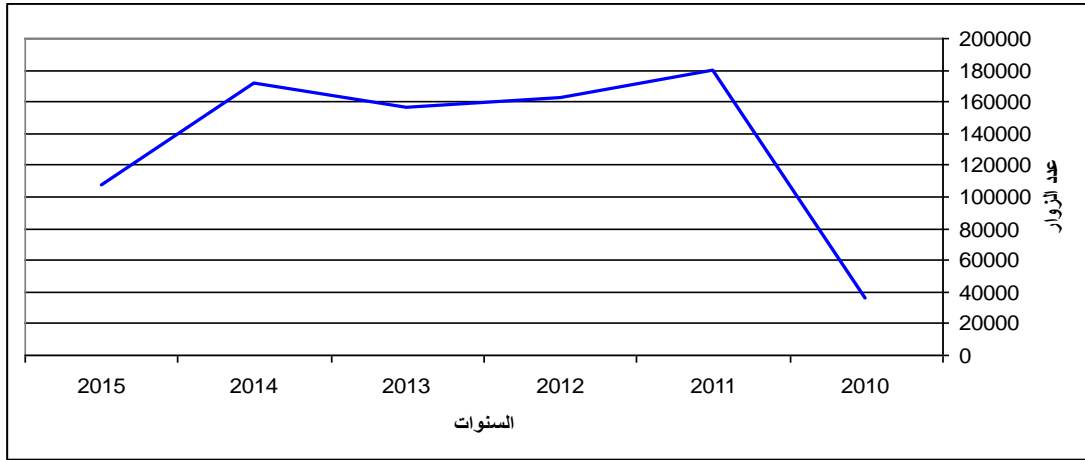
يستهدف المشروع المقترح الفئات التالية :

- السياح.
- سكان مدينة جرش.
- سكان الأردن.

2.5 تحليل حجم السوق

يبلغ عدد سكان محافظة جرش لسنة 2015 حسب إحصائيات دائرة الإحصاء العامة (153,000) نسمة، وتعتبر جرش من المحافظات الجاذبة للزوار المحليين والأجانب ويبين الشكل التالي عدد الزوار الأجانب لسنوات (2010 – 2015):

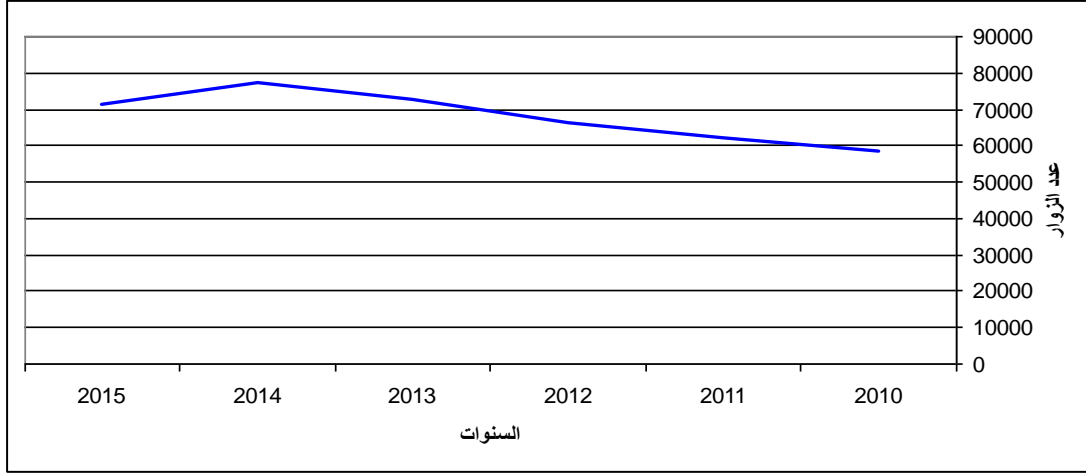
رسم توضيحي 2 : عدد الزوار الاجانب لسنوات (2010-2015)



إحصائيات وزارة السياحة والآثار

الشكل التالي يبين عدد الزوار المحليين لسنوات (2010-2015):

رسم توضيحي 3 : عدد الزوار المحليين لسنوات (2010-2015)



إحصائيات وزارة السياحة والآثار

2.6 تحليل المنافسين

لا يوجد في محافظة جرش مدينة العاب مائية، لذا يعتبر المشروع المقترح الأول في المحافظة، ولكن يوجد مدن العاب مائية موزعة في الأردن كما يلي :

- عمان ويفز اكوا بارك : تقع في العاصمة عمان, طريق المطار .
- منتجع البحيرة : يقع المنتجع في البحر الميت .
- منتجع الوادي: يقع المنتجع في البحر الميت .
- اريد اكوا بارك : يقع المنتجع في مدينة اريد

2.7 الحصة السوقية المتبعة

يبين الجدول التالي الحصة السوقية السنوية المتوقعة للمشروع المقترح :

جدول 3 : نسبة الإشغال السنوية للمشروع

| 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | النسبة% |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|---------|
| 1.785 | 1.747 | 1.709 | 1.672 | 1.636 | 1.601 | 1.567 | 1.533 | 1.500 | 1.00 | |

حيث تبلغ الطاقة الإستيعابية للمدينة المائية 1,260,000 شخص من أطفال و كبار .

2.8 تحليل الأسعار و سياسة التسعير

بعد دراسة الأسعار للمدن المائية في الأردن و بأخذ الخدمات المقدمة بالإعتبار تم تحديد السعر كآآتي :

للبالغين : 25 دينار أردني

للأطفال 3-13 : 19 دينار أردني

3 فما دون : مجاناً

2.9 تحليل الإيرادات المتوقعة

على احتساب أن سعر التذكر 25 دينار للبالغين و 19 دينار للأطفال و نسبة الإشغال في السنة الأول 1% من الطاقة الإستيعابية 1,260,000 شخص

يبين الجدول التالي الإيرادات المتوقعة:

جدول 4: الإيرادات

| 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | مصادر |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|
| 57232 | 54368 | 51649 | 49065 | 46610 | 44279 | 42063 | 39959 | 37960 | 24570 | ايراد دخولية |
| 33018 | 31366 | 29797 | 28306 | 26890 | 25545 | 24267 | 23053 | 17520 | 11340 | ايراد مرافق |
| 90250 | 85735 | 81446 | 77372 | 73501 | 69824 | 66331 | 63013 | 55481 | 35910 | مجموع |

3. التحليل الفني

3.1 الموارد البشرية المطلوبة

يبين الجدول التالي الكادر البشري المطلوب:

جدول 5: الموارد البشرية المطلوبة

| العدد | المسمى الوظيفي |
|-------|----------------|
|-------|----------------|

| العدد | المسمى الوظيفي |
|------------------------|----------------------------|
| الموظفين الغير مباشرين | |
| 1 | مدير عام |
| 1 | محاسب |
| 1 | موظف تسويق |
| 2 | امن |
| 2 | حارس |
| 1 | مراقبه و تحكم |
| 2 | فني صيانة |
| 10 | مجموع الرواتب غير المباشرة |
| الموظفين المباشرين | |
| 2 | موظف استقبال |
| 1 | موظف بيع تذاكر |
| 2 | منقذ |
| 3 | موظفو العاب |
| 1 | طبيب |
| 1 | ممرض |
| 2 | موظفي مواقف |
| 5 | موظفي مطعم و كفتيريا |
| 17 | مجموع الموظفين |

3.1.1 الوصف الوظيفي للعاملين في المشروع

3.1.1.1 موظفين غير مباشرين

مدير عام: يعمل منفرداً وضمن الصلاحية المخولة له ويقوم باقتراح سياسات وخطط العمل، وتمثيل الشركة وتخطيط وإدارة سير العمل بالمصنع، ومتابعة تنفيذ الخطط والبرامج بما يتفق والسياسات المقررة وأهداف وغايات الشركة بالشكل الأمثل لتحقيق مصالح أصحاب العمل، والإشراف على إدارة الشؤون الإدارية والمالية بما ينسجم

والتعليمات المقررة بهذا الخصوص، وإدارة المرؤوسين وتنمية مهاراتهم، وتطوير إجراءات وتأمين مستلزمات السلامة والصحة المهنية والعامّة.

محاسب: مسؤول عن حساب تكاليف إنتاج جميع المنتجات و العمليات بالمصنع إلى جانب ادخال كافة القيود المحاسبية على دفاتر الحسابات.

موظف تسويق: يقوم بتسويق المدينة المائية بطرق التسويق الحديثة. و دراسة العروض و الأسعار.

امن: تنفيذ التعليمات الأمنية المعتمدة للحفاظ على النظام الأمني في المشروع.

حارس: المحافظة على الأمن والسلامة بالموقع

مراقبة وتحكم: مراقبة المواقع التي تغطيها الكاميرات ومراقبة اجهزة الانذار والحريق .

فني صيانة: لتخطيط والمتابعة والاشراف على كافة أعمال الصيانة الكهربائية والميكانيكية في كافة منشآت المشروع وإصلاح الأعطال .

3.1.1.2 موظفين مباشرين

موظف استقبال: مسؤول عن الاستقبال والترحيب بالضيوف, وشرح المرافق الموجودة في المشروع.

بيع تذاكر: الأشخاص الموجودين في اكشاك بيع التذاكر والمسؤولين عن عمليات بيع تذاكر الألعاب لزوار المدينة المائية.

موظف العاب: الشخص المسؤول عن اللعبة وعن استلام التذاكر وادخال الأشخاص وتشغيل الألعاب, ويقوم بالمحافظة على الإلتزام بالدور والنظام.

موظفو العاب: المسؤولون على تنظيم الأدوار ومراقبة الالعاب ومستخدمينها.

طبيب: تقديم الخدمات الطبية الوقائية والعلاجية.

3.2 تحليل الموقع

ان الموقع المقترح لإنشاء المشروع في وسط محافظة جرش في منطقة حيوية وقريبة من السكان. وتمتاز محافظة جرش بمناخها المعتدل و طبيعتها الخلابة، مما يجعلها موقع مميز لإنشاء المشروع المقترح.

3.3 تحليل المتطلبات الفنية

3.3.1 الأرض

قطعة الأرض المطلوبة لإنشاء المصنع عليها هي 4000 م² , ويبين الجدول التالي قطعة الأرض المطلوبة للمشروع:

جدول 6: الأرض المطلوبة للمشروع

| المساحة (م ²) | الكلفة (دينار أردني/م ²) | الأرض |
|---------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| 4,000 | 150 | قطعة الأرض المطلوبة |
| | 600,000 | الكلفة الإجمالية |

تكلفة الأرض المطلوبة مرتفعة كونها منطقة في منتصف مدينة جرش و مطلة على سد الملك طلال.

3.3.2 الأعمال الإنشائية

وفيما يتعلق بالأعمال الإنشائية المطلوبة للمشروع فتتمثل فيما يلي:

جدول 7: جدول الأعمال الإنشائية المطلوبة

| المساحة (م ²) | أعمال إنشائية |
|---------------------------|---------------------------|
| 450 | اعمال الابنيه و الإنشاءات |
| 4,000 | تصميم المبنى و المخططات |
| 750 | اعمال الحفر |
| 100 | تعبيد الارض |

| | |
|-----|------------|
| - | فحص تربه |
| 500 | مطعم |
| 30 | كافتيريا |
| 250 | دورات مياه |
| 250 | اعمال اخرى |

3.3.3 المعدات والأثاث والمفروشات

الآلات والمعدات اللازمة في المشروع موضحة في الجدول التالي:

جدول 8: الآلات والمعدات

| العدد | الآلات والمعدات |
|-------|-------------------------|
| 2 | ساحة العاب اطفال عائمه |
| 4 | معدات العاب مائيه نفخ |
| 1 | بركة تسونامي |
| 1 | العاب مائيه فايبر جلاس |
| 2 | منفوخات مائيه حجم كبير |
| 4 | متفرقات العاب اطفال |
| 600 | معدات تزلحق (بالمتر) |
| 2 | ساحة العاب عائمه للكبار |
| 10 | قوارب |
| 10 | قوارب اطفال |

يبين الجدول التالي الأثاث والمفروشات اللازمة للمشروع:

جدول 9: الأثاث والمفروشات

| العدد | الأثاث والمفروشات |
|-------|-------------------|
| 3 | اثاث مكتب |
| 5 | تلفزيون |

| | |
|----|----------------|
| 5 | اكشاك |
| 2 | رمل صويلح |
| 1 | مستلزمات عياده |
| 1 | مطابخ |
| 15 | طاوولات مطعم |
| 75 | كراسي مطعم |
| 1 | معدات طبخ مطعم |

3.3.4 المركبات و وسائل النقل

المركبات ووسائل النقل اللازمة للمشروع موضحة في الجدول التالي:

جدول 10: المركبات ووسائل النقل

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

3.3.5 المتطلبات و الإجراءات القانونية

الخطوة الأولى: تقديم الطلب

تبدأ عملية التسجيل بتعبئة نموذج تسجيل مؤسسة مسجلة. ويتطلب النموذج من المؤسسات/ الشركات بيان شكلها القانوني وتوفير تفاصيل حول النشاط الاقتصادي المنوي إقامته في محافظة جرش.

الخطوة الثانية: شهادة تسجيل مؤسسة مسجلة لدى الجهات المعنية (غرفة التجارة، بلدية جرش)

لدى موافقتها على الطلب وبعد دفع الرسوم المقررة، تقوم الجهة المعنية في محافظة جرش بإصدار شهادة تسجيل مؤسسة مسجلة.

الخطوة الثالثة: الموافقة على التصميم الأولي

الخطوة الرابعة: مراجعة التصميم الهندسي التفصيلي

يتوجب على كافة المستثمرين تقديم تصاميمهم الهندسية التفصيلية لقسم تراخيص الأبنية ومراقبة الاعمار في بلدية جرش، حيث يقوم هذا القسم بمراجعة هذه التصاميم للتأكد من التزامها بالمعايير العمرانية والهندسية ومعايير السلامة. ومن ثم يقوم قسم تراخيص الأبنية ومراقبة الاعمار إما بالموافقة علي التصاميم المقدمة أو بإخطار المستثمر إذا كانت المخططات كاملة أو بحاجة لتعديلات.

الخطوة الخامسة : مرحلة الإنشاء

لدى استلام الموافقة ودفع الرسوم المطلوبة للحصول على رخصة البناء يمكن للمستثمر المباشرة بالأعمال الإنشائية.

الخطوة السادسة: إذن الأشغال

يتوجب الحصول على إذن أشغال عند الانتهاء من مرحلة الإنشاء وقبل المباشرة باستخدام المبنى. ويقوم قسم تراخيص الأبنية ومراقبة الأعمار بالبلدية بالكشف على المبنى للتأكد من مطابقته لمتطلبات الترخيص، حيث يمكن للمستخدم بعد ذلك إيصال الخدمات العامة والمباشرة باستخدام المبنى.

4. التحليل المالي

4.1 الفرضيات والحقائق

يبين الجدول التالي الفرضيات والحقائق المتعلقة بمدينة الألعاب المائية:

جدول 11: الفرضيات والحقائق

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

يبين الجدول التالي أسعار صرف العملات:

جدول 12: أسعار صرف العملات

| أسعار صرف العملات | |
|-------------------|--------------|
| دينار أردني | دولار أمريكي |
| 0.708 | |
| 0.760 | يورو أوروبي |

يبين الجدول التالي أوقات العمل:

جدول 13: أوقات العمل

| أوقات العمل | |
|-------------|---------------------------------|
| 52 | عدد الأسابيع في السنة |
| 7 | عدد أيام العمل في الأسبوع |
| 210 | عدد أيام العمل في السنة |
| 8 | عدد ساعات العمل في اليوم الواحد |

يبين الجدول التالي معدلات الزيادة السنوية:

جدول 14: معدلات الزيادة السنوية

| المعدل السنوي | معدلات الزيادة السنوية |
|---------------|--|
| 2.20% | معدلات الزيادة السنوية في عدد السكان |
| 3.00% | أسعار البيع تزداد سنويا بنسبة (1) |
| 3.00% | المصاريف تزداد سنويا بنسبة (2) |
| 4.1% | الرواتب والأجور وما في حكمها تزداد سنويا بنسبة (3) |

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

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

(3) المصدر: مؤسسة الضمان الاجتماعي

يبين الجدول التالي فرضيات المصاريف:

جدول 15: فرضيات المصاريف

| فرضيات المصاريف | |
|-----------------|-------------------------------------|
| 1.00% | مصاريف المواد الأولية من الإيرادات |
| 10.00% | مصاريف المنافع الخدمية من الإيرادات |
| 2.50% | مصاريف الصيانة من الإيرادات |
| 0.10% | مصاريف المستهلكات من الإيرادات |
| 0.10% | مصاريف التأمين من قيمة الأصول |
| 2.50% | مصاريف التسويق من الإيرادات |

يبين الجدول التالي فرضيات ضريبة الدخل:

جدول 16: فرضيات ضريبة الدخل

| القيمة | فرضيات ضريبة الدخل |
|--------|--|
| 20% | معدل ضريبة الدخل في الأردن (1) |
| 80% | نسبة الخصم من ضريبة الدخل (2) |
| 5% | معدل ضريبة الدخل بعد احتساب نسبة الخصم |
| 10% | نسبة الاحتياطي الإجمالي (3) |

يبين الجدول التالي فرضيات القروض:

جدول 17: فرضيات القروض

| فرضيات القروض | |
|---------------|--------------------|
| 39% | نسبة القرض |
| 61% | حقوق الملكية |
| 9.48% | نسبة الفائدة (1) |
| 5 | تسديد القرض - سنين |
| 2018 | سنة القرض |

يبين الجدول التالي علاوة المخاطر:

جدول 18: علاوة المخاطر

| علاوة المخاطرة | |
|----------------|---|
| 6.50% | معدل العائد على الاستثمارات خالية المخاطر (1) |
| 9.48% | العائد إلى أجل استحقاق الديون (2) |
| 9.93% | علاوة مخاطر السوق (3) |
| 5.00% | معدل ضريبة الدخل |

| | |
|-------|------------------------------|
| 1 | بيتا " المخاطر النظامية" (4) |
| 4.00% | نسبة النمو |

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

(2) المصدر: البنك المركزي الاردني

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

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

يبين الجدول التالي المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال:

جدول 19: 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 |
| 9.93% | علاوة مخاطر السوق |

| | |
|-----------|---------------------------|
| %5 | معدل ضريبة الدخل |
| 1.00 | ببنا " المخاطر النظامية " |
| 1,077,982 | حقوق الملكية |
| 689,202 | قيمة القروض |
| | القروض |
| %9.48 | كلفة الاقتراض قبل الضرائب |
| %9.01 | كلفة الاقتراض بعد الضرائب |
| 689,202 | قيمة القروض |
| %39 | نسبة القروض |
| | حقوق الملكية |
| %16.4 | كلفة حقوق الملكية |
| 1,077,982 | قيمة حقوق الملكية |
| %61 | نسبة حقوق الملكية |
| | إجمالي |
| 1,767,184 | قيمة المشروع |
| %100 | نسبة المشروع |

4.2 المصاريف الرأسمالية

تبلغ التكاليف الرأسمالية التقديرية للمشروع (1,767,184) دينار أردني وتغطي تكلفة الأعمال الإنشائية، والآلات والمعدات، والأثاث والمفروشات، ومصاريف ما قبل التشغيل، ورأس المال العامل الأولي وبنسبة تحوط 10%.

يبين الجدول التالي المصاريف الرأسمالية:

جدول 20: ملخص المصاريف الرأسمالية

| من الإجمالي % | الكلفة (دينار) | نسبة التحوط | الكلفة (دينار) | ملخص المصاريف الرأسمالية |
|---------------|----------------|-------------|----------------|--------------------------|
| 37.3% | 660,000 | 10% | 600,000 | الأرض |
| 32.7% | 577,115 | 10% | 524,650 | الأعمال الإنشائية |
| 20.7% | 365,062 | 10% | 331,875 | الآلات والمعدات |
| 2.6% | 46,035 | 10% | 41,850 | الأثاث والمفروشات |
| 1.5% | 25,740 | 10% | 23,400 | المركبات ووسائل النقل |
| 1.0% | 17,050 | 10% | 15,500 | مصاريف ما قبل التشغيل |
| 4.3% | 76,182 | 10% | 69,256 | رأس المال العامل الأولي |
| 100% | 1,767,184 | | 1,606,531 | المجموع (دينار) |

4.2.1 الأرض

يبين الجدول التالي قطعة الأرض المطلوبة:

جدول 21: قطعة الأرض المطلوبة

| الأرض | الكلفة (دينار أردني/م ²) | المساحة (م ²) | الكلفة الإجمالية / دينار أردني |
|---------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| قطعة الأرض المطلوبة | 150 | 4,000 | 600,000 |
| الكلفة الإجمالية | | | 600,000 |

4.2.2 الأعمال الإنشائية

يبين الجدول التالي الأعمال الإنشائية المطلوبة للمشروع كما يلي:

جدول 22 : الأعمال الإنشائية

| أعمال إنشائية | الكلفة (دينار/م ²) | المساحة (م ²) | الكلفة الإجمالية / دينار أردني |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| اعمال الابنيه | 350 | 450 | 157,500 |
| تصميم المبنى و المخططات | 7 | 4,000 | 28,000 |
| اعمال الحفر | 5 | 750 | 3,750 |
| تعبيد الارض | 12 | 100 | 1,200 |
| فحص تربه | 200 | - | 200 |
| مطعم | 350 | 500 | 175,000 |
| كافتيريا | 300 | 30 | 9,000 |
| دورات مياه | 300 | 250 | 75,000 |
| اعمال اخرى | 300 | 250 | 75,000 |
| الكلفة الإجمالية | | | 524,650 |

4.2.3 الآلات و المعدات

يبين الجدول الآتي تفاصيل كلف الآلات والمعدات المطلوبة لتشغيل المشروع:

جدول 23: الآلات والمعدات

| الآلات والمعدات | العدد | تكلفة الوحدة / دينار أردني | التكلفة الإجمالية / دينار أردني |
|-------------------------|-------|----------------------------|---------------------------------|
| ساحة ألعاب أطفال عائمة | 2 | 2,690 | 5,381 |
| معدات ألعاب مائية نفخ | 4 | 3,186 | 12,744 |
| بركة تسونامي | 1 | 70,000 | 70,000 |
| العاب مائية فايبر جلاس | 1 | 29,736 | 29,736 |
| منفوخات مائية حجم كبير | 2 | 17,700 | 35,400 |
| متفرقات ألعاب أطفال | 4 | 2,124 | 8,496 |
| معدات تزلج (بالمتر) | 600 | 248 | 148,680 |
| ساحة ألعاب عائمة للكبار | 2 | 5,664 | 11,328 |
| قوارب | 10 | 531 | 5,310 |
| قوارب أطفال | 10 | 480 | 4,800 |
| المجموع (دينار أردني) | | | 331,875 |

4.2.4 الأثاث و المفروشات

يبين الجدول التالي قائمة الأثاث والمفروشات المطلوبة للمشروع مع بيان التكلفة:

جدول 24: الأثاث والمفروشات

| الأثاث والمفروشات | العدد | تكلفة الوحدة / دينار أردني | التكلفة الإجمالية / دينار أردني |
|-------------------|-------|----------------------------|---------------------------------|
| اثاث مكتب | 3 | 500 | 1,500 |
| تلفزيون | 5 | 200 | 1,000 |
| اكشاك | 5 | 250 | 1,250 |
| رمل صويلح | 2 | 300 | 600 |
| مستلزمات عياده | 1 | 500 | 500 |
| مطابخ | 1 | 30,000 | 30,000 |
| طاولات مطعم | 15 | 150 | 2,250 |
| كراسي مطعم | 75 | 50 | 3,750 |
| معدات طبخ مطعم | 1 | 1,000 | 1,000 |
| المجموع | | | 41,850 |

4.2.5 المركبات و وسائل النقل

يبين الجدول التالي قائمة المركبات ووسائل النقل المطلوبة للمشروع مع بيان التكلفة:

جدول 25: المركبات ووسائل النقل

| المركبات ووسائل النقل | العدد | تكلفة الوحدة / دينار أردني | التكلفة الإجمالية / دينار أردني |
|--------------------------|-------|----------------------------|---------------------------------|
| مركبة نقل متوسطة (بك اب) | 1 | 23,400 | 23,400 |
| التكلفة الإجمالية | | | 23,400 |

4.2.6 مصاريف ما قبل التشغيل

تتكون من مجموعة من المصاريف التي يتم إنفاقها قبل بدء عمل المشروع وقبل تحقيق أي إيرادات. وتشمل الرسوم والتراخيص الحكومية ومصاريف التسويق ومصاريف التدريب والتنقل وتم تقديرها كما يلي:

جدول 26: مصاريف ما قبل التشغيل

| مصاريف ما قبل التشغيل | التكلفة التقديرية (دينار أردني) |
|-----------------------|---------------------------------|
| رسوم حكومية | 1,500 |
| تنقل | 1,500 |
| تسويق | 10,000 |
| تدريب | 2,500 |
| المجموع | 15,500 |

4.2.7 رأس المال العامل الأولي

يعبر رأس المال العامل الأولي عن مقدار حاجة المشروع إلى السيولة اللازمة لتغطية التكاليف المترتبة على تشغيل المشروع وذلك إلى حين بدء المشروع بتحصيل النقود من الزبائن، يبين الجدول التالي البنود المكونة لرأس المال العامل الأولي وهي في الغالب ما يكفي من النفقات لتغطية ثلاثة شهور:

جدول 27: رأس المال العامل الأولي

| رأس المال العامل الأولي | عدد الأشهر | النسبة المئوية | الكلفة التقديرية (دينار) |
|-----------------------------|------------|----------------|--------------------------|
| المصاريف التشغيلية | 3 | %25 | 39,170 |
| المصاريف الإدارية والعمومية | 3 | %25 | 2,042 |
| مصاريف التسويق | 3 | %25 | 2,244 |
| الرواتب غير المباشرة | 3 | %25 | 25,800 |
| المجموع | | | 69,256 |

4.3 مصادر التمويل

يتألف هيكل التمويل المطلوب للمشروع من قروض وحقوق ملكية. قدرت الكلفة الاستثمارية لهذا المشروع بـ (1,767,184) دينار أردني. تم تحديد هذا المبلغ من خلال الموجودات الثابتة والتي تتضمن كلاً الأعمال الإنشائية، والآلات والمعدات، والأثاث والمفروشات، ومصاريف ما قبل التشغيل، ورأس المال العامل الأولي. حيث سيتم تمويل ما نسبته (39%) من المشروع عن طريق القروض وبمبلغ (689,202) دينار أردني، وباقي المبلغ المطلوب (61%) عن طريق التمويل الذاتي (حقوق الملكية) وبمبلغ قدره (1,077,982) دينار أردني. يوضح الجدول الآتي الهيكل العام للتمويل المطلوب:

جدول 28: مصادر التمويل

| النسبة | المبلغ | مصادر التمويل |
|--------|-----------|---------------------------|
| %61 | 1,077,982 | حقوق ملكية (تمويل ذاتي) |
| %39 | 689,202 | قروض |
| %100 | 1,767,184 | إجمالي |

جدول 29: استخدام التمويل

| النسبة | المبلغ | استخدام التمويل |
|---------|-----------|-----------------------|
| %94.72 | 1,673,952 | مصاريف رأسمالية |
| %0.96 | 17,050 | مصاريف ما قبل التشغيل |
| %4.31 | 76,182 | رأس المال العامل |
| %100.00 | 1,767,184 | إجمالي |

4.4 المصاريف التشغيلية

يبين الجدول التالي المصاريف التشغيلية للمشروع المقترح كما يلي:

جدول 30: المصاريف التشغيلية

| 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | الوصف |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---|
| 9,025 | 8,574 | 8,145 | 7,737 | 7,350 | 6,982 | 6,633 | 6,301 | 5,548 | 3,591 | مصاريف المواد الأولية والتعبئة من الإيرادات |

| 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | الوصف |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------------------|
| 90,250 | 85,736 | 81,447 | 77,372 | 73,502 | 69,825 | 66,332 | 63,013 | 55,481 | 35,910 | مصاريف المنافع الخدمية من الإيرادات |
| 22,563 | 21,434 | 20,362 | 19,343 | 18,375 | 17,456 | 16,583 | 15,753 | 13,870 | 8,978 | مصاريف الصيانة من الإيرادات |
| 903 | 857 | 814 | 774 | 735 | 698 | 663 | 630 | 555 | 359 | المستهلكات |
| 134,379 | 129,087 | 124,003 | 119,119 | 114,427 | 109,921 | 105,591 | 101,433 | 97,438 | 93,600 | الرواتب المباشرة |
| 25,712 | 24,569 | 23,477 | 22,434 | 21,439 | 20,488 | 19,580 | 18,713 | 17,289 | 14,244 | مصاريف أخرى |
| 282,832 | 270,256 | 258,247 | 246,779 | 235,828 | 225,370 | 215,382 | 205,844 | 190,181 | 156,681 | المجموع |

4.5 المصاريف الإدارية والعمومية

يبين الجدول التالي المصاريف الإدارية والعمومية:

جدول 31: المصاريف الإدارية والعمومية

| 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | الوصف |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------------|
| 1,631 | 1,583 | 1,537 | 1,493 | 1,449 | 1,407 | 1,366 | 1,326 | 1,288 | 1,250 | مصاريف اتصالات |
| 1,957 | 1,900 | 1,845 | 1,791 | 1,739 | 1,688 | 1,639 | 1,591 | 1,545 | 1,500 | مصاريف ضيافة |
| 979 | 950 | 922 | 896 | 869 | 844 | 820 | 796 | 773 | 750 | 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 |
| 1,957 | 1,900 | 1,845 | 1,791 | 1,739 | 1,688 | 1,639 | 1,591 | 1,545 | 1,500 | مصاريف تدريب |

| 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | الوصف |
|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| 2,184 | 2,121 | 2,059 | 1,999 | 1,941 | 1,884 | 1,829 | 1,776 | 1,724 | 1,674 | مصاريف التأمين |
| 969 | 940 | 913 | 886 | 861 | 836 | 811 | 788 | 765 | 742 | مصاريف اخرى |
| 10,655 | 10,345 | 10,044 | 9,751 | 9,467 | 9,191 | 8,924 | 8,664 | 8,411 | 8,166 | المجموع |

4.6 مصاريف التسويق

يبين الجدول التالي مصاريف التسويق:

جدول 32: مصاريف التسويق

| 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | الوصف |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| 22,563 | 21,434 | 20,362 | 19,343 | 18,375 | 17,456 | 16,583 | 15,753 | 13,870 | 8,978 | مصاريف التسويق |
| 22,563 | 21,434 | 20,362 | 19,343 | 18,375 | 17,456 | 16,583 | 15,753 | 13,870 | 8,978 | المجموع |

4.7 الموارد البشرية

تم تقدير الرواتب والأجور الشهرية لكل موظف من الموظفين مضروباً بـ 16 شهراً من أشهر السنة لأغراض احتساب الرواتب والأجور السنوية وملحقاتها من ضمان اجتماعي وتأمين صحي وغيرها للعاملين في الإدارة كما يوضح الجدول التالي الرواتب والأجور السنوية المتوقعة حيث تم أخذ معدل الزيادة في الرواتب والأجور سنوياً بعين الاعتبار:

جدول 33: الموارد البشرية

| المسمى الوظيفي | العدد | الراتب الشهري (دينار) | مجموع الرواتب الشهرية | مجموع الرواتب السنوية (دينار) |
|----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|
| موظفين غير مباشرين | | | | |
| مدير عام | 1 | 2,500 | 2,500 | 40,000 |
| محاسب | 1 | 600 | 600 | 9,600 |
| موظف تسويق | 1 | 900 | 900 | 14,400 |
| امن | 2 | 350 | 700 | 11,200 |
| حارس | 2 | 250 | 500 | 8,000 |
| مراقبه و تحكم | 1 | 450 | 450 | 7,200 |
| صيانته | 2 | 400 | 800 | 12,800 |
| مجموع الرواتب غير المباشرة | 10 | | 6,450 | 103,200 |
| موظفين غير مباشرين | | | | |
| موظف استقبال | 2 | 300 | 600 | 9,600 |
| موظف بيع تذاكر | 1 | 350 | 350 | 5,600 |

| | | | | |
|----------------|--------------|-----|-----------|-------------------------------|
| 11,200 | 1,750 | 350 | 2 | منقذ |
| 16,800 | 1,050 | 350 | 3 | موظفو العاب |
| 11,200 | 700 | 700 | 1 | طبيب |
| 7,200 | 450 | 450 | 1 | ممرض |
| 8,000 | 500 | 250 | 2 | موظفي مواقف |
| 24,000 | 1,500 | 300 | 5 | موظفي مطعم و كفتيريا |
| 93,600 | 5,850 | | 17 | مجموع الرواتب المباشرة |
| 196,800 | 5,850 | | 27 | مجموع الرواتب |

يبين الجدول التالي أعداد الموظفين لمدة 10 سنين:

جدول 34: أعداد الموظفين

| 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 |
| 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | محاسب |
| 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | موظف تسويق |
| 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | امن |
| 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | حارس |
| 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | مراقبه و تحكم |
| 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | صيانة |

| 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | مجموع الموظفين غير المباشرين |
|----------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|------------------------------|
| موظفين مباشرين | | | | | | | | | | |
| 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | موظف استقبال |
| 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | موظف بيع تذاكر |
| 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | موظفو العاب |
| 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | طبيب |
| 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | ممرض |
| 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | موظفي مواقف |
| 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | موظفي مطعم و كفتيريا |
| 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | مجموع الرواتب المباشرين |
| 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 | المجموع |

يبين الجدول التالي الرواتب السنوية للموظفين لمدة 10 سنين:

جدول 35: الرواتب السنوية للموظفين

| 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 |
| 13,782 | 13,240 | 12,718 | 12,217 | 11,736 | 11,274 | 10,830 | 10,403 | 9,994 | 9,600 | محاسب |
| 20,674 | 19,860 | 19,077 | 18,326 | 17,604 | 16,911 | 16,245 | 15,605 | 14,990 | 14,400 | موظف تسويق |
| 16,080 | 15,446 | 14,838 | 14,254 | 13,692 | 13,153 | 12,635 | 12,137 | 11,659 | 11,200 | امن |

| | | | | | | | | | | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------------|
| 11,485 | 11,033 | 10,599 | 10,181 | 9,780 | 9,395 | 9,025 | 8,669 | 8,328 | 8,000 | حارس |
| 10,337 | 9,930 | 9,539 | 9,163 | 8,802 | 8,455 | 8,122 | 7,803 | 7,495 | 7,200 | مراقبه و تحكم |
| 18,377 | 17,653 | 16,958 | 16,290 | 15,648 | 15,032 | 14,440 | 13,871 | 13,325 | 12,800 | صيانته |
| 148,162 | 142,326 | 136,721 | 131,336 | 126,163 | 121,194 | 116,421 | 111,836 | 107,431 | 103,200 | مجموع الرواتب غير المباشرة |
| موظفين مباشرين | | | | | | | | | | |
| 13,782 | 13,240 | 12,718 | 12,217 | 11,736 | 11,274 | 10,830 | 10,403 | 9,994 | 9,600 | موظف استقبال |
| 8,040 | 7,723 | 7,419 | 7,127 | 6,846 | 6,576 | 6,317 | 6,069 | 5,830 | 5,600 | موظف بيع تذاكر |
| 40,199 | 38,616 | 37,095 | 35,634 | 34,230 | 32,882 | 31,587 | 30,343 | 29,148 | 28,000 | موظفو العاب |
| 16,080 | 15,446 | 14,838 | 14,254 | 13,692 | 13,153 | 12,635 | 12,137 | 11,659 | 11,200 | طبيب |
| 10,337 | 9,930 | 9,539 | 9,163 | 8,802 | 8,455 | 8,122 | 7,803 | 7,495 | 7,200 | ممرض |
| 11,485 | 11,033 | 10,599 | 10,181 | 9,780 | 9,395 | 9,025 | 8,669 | 8,328 | 8,000 | موظفي مواقف |
| 34,456 | 33,099 | 31,796 | 30,543 | 29,340 | 28,185 | 27,075 | 26,008 | 24,984 | 24,000 | موظفي مطعم و كفتيريا |
| 134,379 | 129,087 | 124,003 | 119,119 | 114,427 | 109,921 | 105,591 | 101,433 | 97,438 | 93,600 | مجموع الرواتب المباشرة |
| 282,541 | 271,413 | 260,724 | 250,455 | 240,591 | 231,115 | 222,012 | 213,268 | 204,869 | 196,800 | المجموع |

4.8 الاستهلاك

يبين الجدول التالي نسب الاستهلاك:

جدول 36: نسب الاستهلاك

| نسبة الإضافات السنوية | نسبة الاستهلاك | الكلفة (دينار) | تكاليف التجهيزات والمصاريف الرأسمالية ونسب الاستهلاك السنوية |
|-----------------------|----------------|----------------|--|
| %0.0 | %0.0 | 660,000 | الأرض |
| %0.0 | %5.0 | 577,115 | الإنشائية الأعمال |
| %2.0 | %10.0 | 365,062 | والمعدات الآلات |
| %5.0 | %10.0 | 46,035 | الأثاث والمفروشات |
| %0.0 | %10.0 | 25,740 | ووسائط النقل المركبات |
| | | 1,673,952 | |

جدول 37: ملخص التكاليف والاستهلاك السنوي

| 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | ملخص التكاليف الرأسمالية والإضافات والاستهلاك السنوي |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|
| 1,770,554 | 1,758,598 | 1,746,973 | 1,735,666 | 1,724,667 | 1,713,966 | 1,703,553 | 1,693,419 | 1,683,555 | 1,673,952 | مجموع الأصول الثابتة |
| 82,200 | 81,004 | 79,842 | 78,711 | 77,611 | 76,541 | 75,500 | 74,486 | 73,500 | 72,539 | مجموع مصاريف الاستهلاك |
| 771,933 | 689,733 | 608,729 | 528,888 | 450,177 | 372,566 | 296,025 | 220,525 | 146,039 | 72,539 | مجموع الاستهلاك المترام |
| 11,955 | 11,626 | 11,307 | 10,999 | 10,701 | 10,413 | 10,134 | 9,864 | 9,603 | 0 | مجموع الإضافات |
| 998,621 | 1,068,865 | 1,138,244 | 1,206,778 | 1,274,490 | 1,341,400 | 1,407,528 | 1,472,894 | 1,537,516 | 1,601,413 | مجموع صافي القيمة الدفترية |

4.9 القروض

يبين الجدول التالي قيمة القروض:

جدول 38: القروض

| | |
|---------|-----------------|
| 689,202 | قيمة القرض |
| 9.48% | الفائدة السنوية |
| 5 | مدة القرض |
| 2018 | سنة بداية القرض |

يبين الجدول التالي دفعات القروض:

جدول 39: دفعات القروض

| الجزء المتبقي من القرض | رأس المال | الفائدة | الدفعة السنوية | السنة |
|------------------------|-----------|---------|----------------|-------|
| 689,202 | | | | 2018 |
| 575,137 | 114,065 | 65,336 | 179,401 | 2019 |
| 450,260 | 124,878 | 54,523 | 179,401 | 2020 |
| 313,543 | 136,716 | 42,685 | 179,401 | 2021 |
| 163,866 | 149,677 | 29,724 | 179,401 | 2022 |
| 0 | 163,866 | 15,535 | 179,401 | 2023 |

يبين الجدول التالي الأرصدة في بداية الفترة وفي نهايتها:

جدول 40: الأرصدة

| 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | قبل التشغيل | |
|------|------|------|------|------|---------|---------|---------|---------|-------------|-----------------------|
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 163,866 | 313,543 | 450,260 | 575,137 | 689,202 | رصيد بداية الفترة |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15,535 | 29,724 | 42,685 | 54,523 | 65,336 | الفوائد |
| -0 | -0 | -0 | -0 | -0 | 163,866 | 149,677 | 136,716 | 124,878 | 114,065 | رأس المال |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 179,401 | 179,401 | 179,401 | 179,401 | 179,401 | إرجاع القرض |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 163,866 | 313,543 | 450,260 | 575,137 | رصيد نهاية الفترة |
| | | | | | | | | | | |
| 0 | -0 | -0 | -0 | -0 | -0 | 163,866 | 149,677 | 136,716 | 124,878 | الجزء الجاري من القرض |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 163,866 | 313,543 | 450,260 | قرروض طويلة الأجل |

4.10 قائمة الدخل الشامل

من خلال جميع المعلومات والتحليلات المالية للمصاريف المالية للمشروع تكون قائمة الدخل التقديرية لمسنوات من (2018-2026) كما هي موضحة في الجدول التالي:

جدول 41: قائمة الدخل الشامل

| 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | الوصف |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------------------|
| | | | | | | | | | | الإيرادات |
| 902,504 | 857,356 | 814,466 | 773,722 | 735,016 | 698,246 | 663,316 | 630,133 | 554,810 | 359,100 | إيرادات المبيعات |
| 902,504 | 857,356 | 814,466 | 773,722 | 735,016 | 698,246 | 663,316 | 630,133 | 554,810 | 359,100 | إجمالي الإيرادات التشغيلية |

| | | | | | | | | | | |
|----------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---|
| -282,832 | -270,256 | -258,247 | -246,779 | 235,828 | 225,370 | 215,382 | 205,844 | 190,181 | 156,681 | مصاريف تشغيلية |
| 619,672 | 587,100 | 556,219 | 526,942 | 499,187 | 472,876 | 447,933 | 424,289 | 364,629 | 202,419 | مجمل الربح (أو الخسارة) |
| %69 | %68 | %68 | %68 | %68 | %68 | %68 | %67 | %66 | %56 | هامش مجمل الربح |
| -148,162 | -142,326 | -136,721 | -131,336 | 126,163 | 121,194 | 116,421 | 111,836 | 107,431 | 103,200 | الرواتب و الاجور (غير المباشرة) |
| -10,655 | -10,345 | -10,044 | -9,751 | -9,467 | -9,191 | -8,924 | -8,664 | -8,411 | -8,166 | المصاريف الادارية والعمومية |
| -22,563 | -21,434 | -20,362 | -19,343 | -18,375 | -17,456 | -16,583 | -15,753 | -13,870 | -8,978 | مصاريف التسويق |
| | | | | | | | | | -17,050 | مصاريف ما قبل التشغيل |
| -181,380 | -174,105 | -167,126 | -160,430 | 154,006 | 147,842 | 141,928 | 136,253 | 129,713 | 137,394 | إجمالي الكلف الغير مباشرة |
| 438,292 | 412,995 | 389,093 | 366,512 | 345,182 | 325,034 | 306,006 | 288,036 | 234,916 | 65,025 | الدخل قبل الضرائب والاستهلاكات والفوائد |
| -82,200 | -81,004 | -79,842 | -78,711 | -77,611 | -76,541 | -75,500 | -74,486 | -73,500 | -72,539 | استهلاك الموجودات الثابتة |
| 356,093 | 331,990 | 309,251 | 287,801 | 267,571 | 248,493 | 230,506 | 213,550 | 161,416 | -7,515 | الدخل قبل الضرائب والفوائد |
| -0 | -0 | -0 | -0 | -0 | -15,535 | -29,724 | -42,685 | -54,523 | -65,336 | الفوائد البنكية |
| 356,093 | 331,990 | 309,251 | 287,801 | 267,571 | 232,959 | 200,782 | 170,866 | 106,893 | -72,851 | الدخل قبل الضرائب |
| -17,805 | -16,600 | -15,463 | -14,390 | -13,379 | -11,648 | -10,039 | -8,543 | -1,702 | 0 | ضريبة الدخل |
| 338,288 | 315,391 | 293,789 | 273,411 | 254,192 | 221,311 | 190,743 | 162,322 | 105,191 | -72,851 | صافي الربح (الخسارة) |
| %37 | %37 | %36 | %35 | %35 | %32 | %29 | %26 | %19 | %20- | نسبة صافي الربح |
| -33,829 | -31,539 | -29,379 | -27,341 | -25,419 | -22,131 | -19,074 | -16,232 | -10,519 | 0 | الاحتياطي الاجباري |

| | | | | | | | | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|-----------------|
| 1,866,324 | 1,561,864 | 1,278,012 | 1,013,602 | 767,532 | 538,760 | 339,580 | 167,911 | 21,821 | -72,851 | الأرباح المدورة |
|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|-----------------|

4.11 قائمة التدفقات النقدية المتوقعة

يوضح الجدول التالي قائمة التدفقات النقدية المتوقعة للمشروع، حيث يتبين أن التدفقات النقدية موجبة طول فترة المشروع عدا سنة بداية المشروع، مما يدل على حاجة المشروع لقروض خارجية خلال تلك الفترة لسداد مصاريف التشغيلية الدورية:

جدول 42: قائمة التدفقات النقدية المتوقعة

| 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | قبل التشغيل | العملة دينار أردني |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------|---|
| | | | | | | | | | | التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية |
| 338,288 | 315,391 | 293,789 | 273,411 | 254,192 | 221,311 | 190,743 | 162,322 | 105,191 | -72,851 | صافي الربح (الخسارة) |
| | | | | | | | | | | تعديلات غير نقدية |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15,535 | 29,724 | 42,685 | 54,523 | 65,336 | فوائد بنكية |
| 82,200 | 81,004 | 79,842 | 78,711 | 77,611 | 76,541 | 75,500 | 74,486 | 73,500 | 72,539 | استهلاكات |
| 420,488 | 396,395 | 373,630 | 352,122 | 331,803 | 313,386 | 295,967 | 279,493 | 233,214 | 65,025 | التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغير في رأس المال العامل |
| -38 | -36 | -34 | -32 | -31 | -29 | -28 | -63 | -163 | -299 | النقص (الزيادة) في المخزون |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | النقص (الزيادة) في الذمم المدينة |
| 2,021 | 1,930 | 1,843 | 1,761 | 1,682 | 1,606 | 1,534 | 2,485 | 5,257 | 25,515 | (النقص) الزيادة في الذمم الدائنة |
| 1,983 | 1,894 | 1,809 | 1,728 | 1,651 | 1,577 | 1,507 | 2,422 | 5,094 | 25,216 | التغير في راس المال العامل |

| | | | | | | | | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|----------|----------|----------|----------|------------|---|
| 422,471 | 398,289 | 375,440 | 353,850 | 333,454 | 314,963 | 297,474 | 281,915 | 238,308 | 90,241 | صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من الأنشطة التشغيلية |
| | | | | | | | | | | التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية |
| -11,955 | -11,626 | -11,307 | -10,999 | -10,701 | -10,413 | -10,134 | -9,864 | -9,603 | -1,673,952 | (شراء) اصول ثابتة |
| -11,955 | -11,626 | -11,307 | -10,999 | -10,701 | -10,413 | -10,134 | -9,864 | -9,603 | -1,673,952 | صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من الأنشطة الاستثمارية |
| | | | | | | | | | | التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية |
| | | | | | | | | | 1,077,982 | راس المال |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -163,866 | -149,677 | -136,716 | -124,878 | -114,065 | إرجاع القرض |
| -0 | -0 | -0 | -0 | -0 | -15,535 | -29,724 | -42,685 | -54,523 | -65,336 | الفوائد البنكية |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 689,202 | قروض |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -179,401 | -179,401 | -179,401 | -179,401 | 1,587,783 | صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من الأنشطة التمويلية |
| 410,516 | 386,664 | 364,133 | 342,852 | 322,753 | 125,150 | 107,939 | 92,650 | 49,304 | 4,072 | صافي الزيادة (النقص) في النقد |
| 1,795,516 | 1,408,852 | 1,044,719 | 701,868 | 379,115 | 253,965 | 146,026 | 53,376 | 4,072 | 0 | النقد أول الفترة |
| 2,206,031 | 1,795,516 | 1,408,852 | 1,044,719 | 701,868 | 379,115 | 253,965 | 146,026 | 53,376 | 4,072 | النقد نهاية الفترة |

4.12 قائمة المركز المالي المتوقعة

تعتبر قائمة المركز المالي إحدى القوائم المالية الأساسية التي يعتمد عليها المشروع، وهي قائمة توضح الوضع المالي للمنشأة وعادة ما يتم تقدير القائمة في اليوم الأخير من السنة المالية. من خلال جميع المعلومات والتحليلات المالية للمصاريف المالية للمشروع تكون قائمة الدخل التقديرية للسنوات من (2018-2026) كما هي موضحة في الجدول التالي:

جدول 43: قائمة المركز المالي المتوقعة

| الوصف | قبل التشغيل | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|----------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| الاصول | | | | | | | | | | |
| الاصول المتداولة | | | | | | | | | | |
| الصندوق | 4,072 | 53,376 | 146,026 | 253,965 | 379,115 | 701,868 | 1,044,719 | 1,408,852 | 1,795,516 | 2,206,031 |
| المخزون | 299 | 462 | 525 | 553 | 582 | 613 | 645 | 679 | 714 | 752 |
| الذمم المدينة | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| مجموع الاصول المتداولة | 4,371 | 53,838 | 146,551 | 254,518 | 379,696 | 702,480 | 1,045,364 | 1,409,531 | 1,796,230 | 2,206,783 |
| الاصول غير المتداولة | | | | | | | | | | |
| الاصول الثابتة (بالصافي) | 1,601,413 | 1,537,516 | 1,472,894 | 1,407,528 | 1,341,400 | 1,274,490 | 1,206,778 | 1,138,244 | 1,068,865 | 998,621 |
| مجموع الاصول الغير متداولة | 1,601,413 | 1,537,516 | 1,472,894 | 1,407,528 | 1,341,400 | 1,274,490 | 1,206,778 | 1,138,244 | 1,068,865 | 998,621 |
| مجموع الاصول | 1,605,784 | 1,591,352 | 1,619,440 | 1,662,043 | 1,721,096 | 1,976,970 | 2,252,142 | 2,547,774 | 2,865,095 | 3,205,404 |
| المطلوبات | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| المطلوبات المتدولة | | | | | | | | | | |
| الذمم الدائنة | 25,515 | 30,772 | 33,257 | 34,792 | 36,398 | 38,080 | 39,840 | 41,684 | 43,614 | 45,634 |

| | | | | | | | | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------------------|
| 0 | 0- | 0- | 0- | 0- | 0- | 163,866 | 149,677 | 136,716 | 124,878 | الجزء الجاري من القرض |
| 45,634 | 43,614 | 41,684 | 39,840 | 38,080 | 36,398 | 198,658 | 182,934 | 167,488 | 150,393 | مجموع المطلوبات المتداولة |
| | | | | | | | | | | المطلوبات غير المتداولة |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 163,866 | 313,543 | 450,260 | قروض طويلة الاجل |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 163,866 | 313,543 | 450,260 | مجموع المطلوبات طويلة الاجل |
| 45,634 | 43,614 | 41,684 | 39,840 | 38,080 | 36,398 | 198,658 | 346,800 | 481,032 | 600,652 | مجموع المطلوبات |
| | | | | | | | | | | حقوق الملكية |
| 1,077,982 | 1,077,982 | 1,077,982 | 1,077,982 | 1,077,982 | 1,077,982 | 1,077,982 | 1,077,982 | 1,077,982 | 1,077,982 | مساهمات الاعضاء |
| 215,464 | 181,635 | 150,096 | 120,717 | 93,376 | 67,957 | 45,826 | 26,751 | 10,519 | 0 | الاحتياطي الاجباري |
| 1,866,324 | 1,561,864 | 1,278,012 | 1,013,602 | 767,532 | 538,760 | 339,580 | 167,911 | 21,821 | 72,851- | ارباح (خسائر) مدورة |
| 3,159,770 | 2,821,482 | 2,506,091 | 2,212,302 | 1,938,891 | 1,684,699 | 1,463,388 | 1,272,645 | 1,110,322 | 1,005,131 | مجموع حقوق الملكية |
| 3,205,40 | 2,865,09 | 2,547,77 | 2,252,14 | 1,976,97 | 1,721,09 | 1,662,04 | 1,619,44 | 1,591,35 | 1,605,78 | مجموع المطلوبات و حقوق الملكية |
| 4 | 5 | 4 | 2 | 0 | 7 | 6 | 5 | 4 | 4 | |

4.13 النسب المالية

من أجل الوصول إلى قائمة التدفقات النقدية المخصومة، يجب حساب معامل الخصم حيث توجد أكثر من طريقة معتمدة لاحتسابها، ولكن في هذه الدراسة تم استخدام المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال (WACC) كمعامل خصم لحساب التدفقات النقدية المخصومة وصافي القيمة الحالية للاستثمار. يعتمد هيكل تمويل المشروع على حقوق الملكية والقروض، وبالتالي فإن معدل الخصم يجب تعديله وفق المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال (WACC) وقد تم بناء ذلك على الفرضيات التالية:

جدول 44: قائمة صافي التدفقات النقدية الحرة المتوقعة للمشروع

| القيمة النهائية | 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | ما قبل التشغيل | صافي التدفقات النقدية |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------|--------------------------------------|
| 4,477,739 | 410,516 | 386,664 | 364,133 | 342,852 | 322,753 | 304,551 | 287,340 | 272,051 | 228,705 | 107,291 | 1,767,184 | صافي التدفقات النقدية الحرة |
| 0.25 | 0.25 | 0.28 | 0.32 | 0.36 | 0.41 | 0.47 | 0.53 | 0.60 | 0.68 | 0.78 | 1.00 | معامل الخصم |
| 1,108,272 | 101,606 | 108,655 | 116,173 | 124,188 | 132,731 | 142,197 | 152,319 | 163,733 | 156,275 | 83,235 | 1,767,184 | صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية |
| | | | | | | | | | | | -4 | |

4.13.1 ملخص مؤشرات التحليل المالي

1. فترة الاسترداد

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 45: فترة استرداد رأس المال

| 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | قبل التشغيل | فترة استرداد رأس المال |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------------------------|
| 410,516 | 386,664 | 364,133 | 342,852 | 322,753 | 304,551 | 287,340 | 272,051 | 228,705 | 107,291 | 1,767,184 | صافي التدفقات النقدية الحرة |
| 1,259,669 | 849,154 | 462,490 | 98,358 | 244,494 | 567,247 | 871,798 | 1,159,138 | 1,431,189 | 1,659,894 | - | الاسترداد |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,767,184 | فترة الاسترداد |
| | | | | | | | | | | 6 | |

2. صافي القيمة الحالية

يشير صافي القيمة الحالية للمشروع الاستثماري إلى الفرق بين القيمة الحالية للتدفقات النقدية الداخلة والناجمة عن هذا المشروع والقيمة الحالية للتدفقات النقدية الخارجة للمشروع. فإن كان صافي القيمة الحالية موجب -أي تزيد القيمة الحالية للتدفقات الداخلة عن التدفقات النقدية الخارجة- كان المشروع الاستثماري مربحاً، والعكس صحيح وفي حالة وجود أكثر من خيار استثماري يفضل الخيار الذي يعطي أكبر صافي قيمة حالية.

جدول 46: نتائج التحليل المالي

| نتائج التحليل المالي | |
|--------------------------------------|---------|
| معدل الخصم | 13.53% |
| صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية | 622,199 |
| فترة استرداد رأس المال | 6 |
| معدل العائد الداخلي | 19.34% |

3. معدل العائد الداخلي

يعتبر معيار معدل العائد الداخلي من أهم المعايير المستخدمة في التقييم والمفاضلة بين المشروعات الاستثمارية المختلفة. ويستخدمه البنك الدولي حالياً في كل أنواع التحليل المالي والاقتصادي للمشروعات. وكذلك تستخدمه معظم مؤسسات التمويل الدولية عند قبولها أو رفضها للمشروعات المقدمة إليها بغرض التمويل. ويتمثل هذا المعيار في المعدل الذي تتساوى عنده القيمة الحالية للتدفقات النقدية الداخلة مع القيمة الحالية للتدفقات النقدية الخارجة للمشروع وبمعنى آخر هو معدل الخصم الذي عنده تكون صافي القيمة الحالية للمشروع الاستثماري تساوي صفر. وتوضح الجداول الآتية فترة استرداد رأس المال بالإضافة إلى نتائج التحليل المالي:

4. تحليل الحساسية

تم تحليل التغيرات المحتملة للمؤشرات المالية و بموجب هذا التحليل تم تحديد اطار للمدخلات المحتملة وقياس مدى تأثير المشروع بانخفاض الإيرادات او ارتفاع التكاليف التشغيلية بنسبة 10% و تبين ان المشروع مجدي اقتصاديا بعد هذه التعديلات.

جدول 47: تحليل الحساسية

| متوسط المرجح لتكلفة رأس المال | فترة الاسترداد | معدل العائد الداخلي | تحليل الحساسية |
|-------------------------------|----------------|---------------------|-------------------------------|
| 13.53% | 6 | %19.34 | السيناريو الاصلي |
| 13.53% | 7 | %16.12 | انخفاض الايراد 10% |
| 13.53% | 7 | %18.10 | ارتفاع المصاريف التشغيلية 10% |

النتائج

بناء على نتائج التحليل المالي، تم التوصل إلى أن المشروع مريح ومجدي اقتصادياً حيث أن صافي القيمة الحالية للمشروع موجبة وهي (622,199) دينار أردني، كما أن معدل العائد الداخلي للمشروع يقدر ب (19.34%) وهو أعلى من معدل الخصم وفترة استرداد رأس المال هي (6) سنوات.