



دراسة الجدوى الاقتصادية المبدئية
مستشفى علاج الأمراض الجلدية
(منتجع صحي سياحي)
البحر الميت

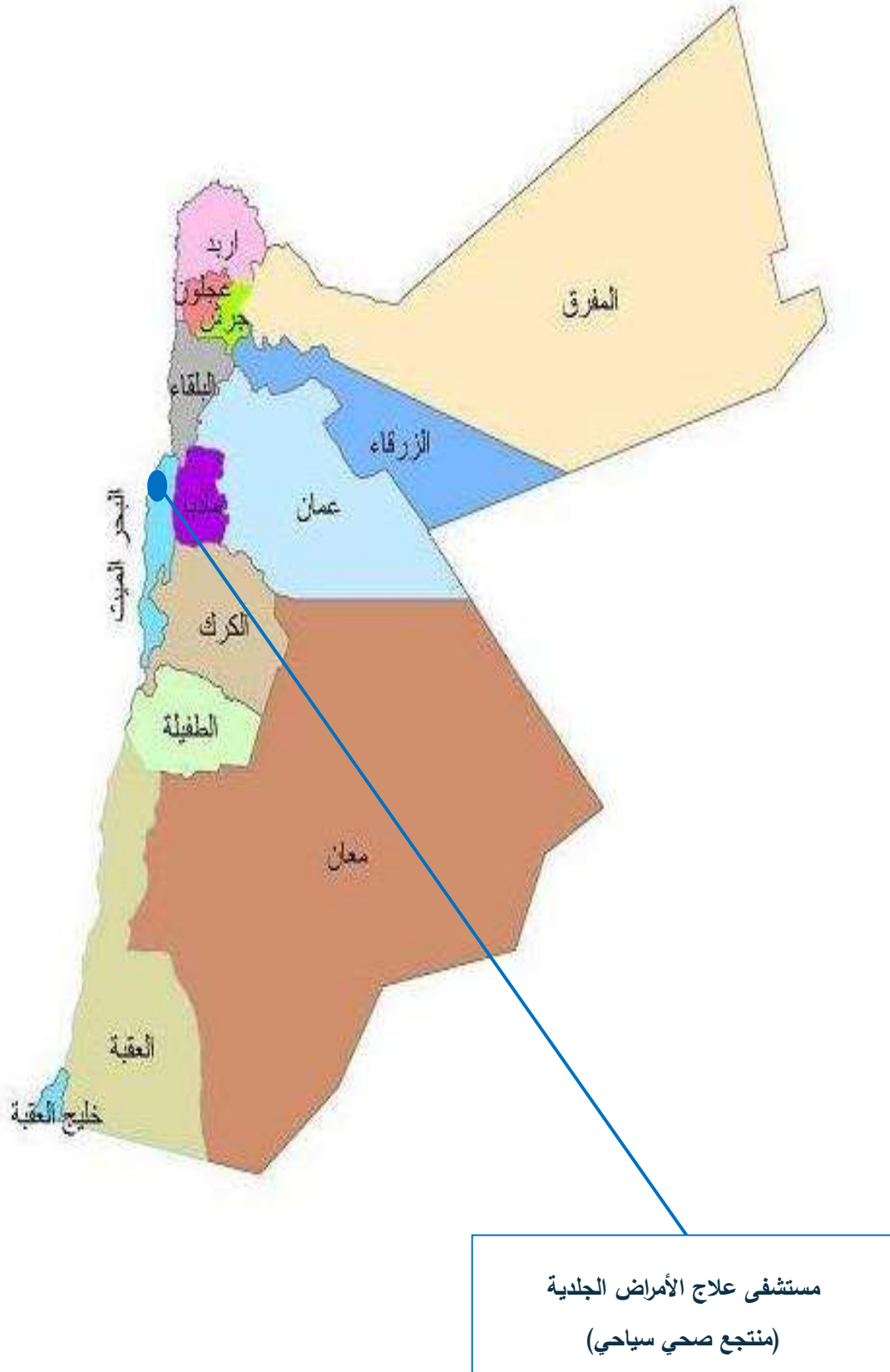
نيسان، 2017



جدول المحتويات

1.	الملخص التنفيذي	5
2.	البيئة الاقتصادية الكلية	7
2.1	لمحة عن المملكة الأردنية الهاشمية	7
2.2	السكان	8
2.3	المؤشرات الاقتصادية في المملكة	10
2.4	البيئة الاستثمارية في المملكة	13
2.5	البيئة الاقتصادية في الأجل القصير والمتوسط	16
3.	دراسة السوق	17
3.1	وصف المشروع	17
3.2	وصف الخدمات المتوقعة	17
3.3	تحليل السوق	18
3.4	تحليل العرض	21
3.5	الاستراتيجية التسويقية	25
3.6	الحصة السوقية المتوقعة	27
4.	الدراسة الفنية للمشروع	28
4.1	الطاقة التصميمية للمشروع	28
4.2	الموارد المادية المطلوبة	29
4.3	الموارد البشرية المطلوبة	32
4.4	التراخيص المطلوبة	34
4.5	الجدول الزمني للمشروع	35
5.	الدراسة المالية للمشروع	36
5.1	الافتراضات المالية	36
5.2	تكاليف الاستثمار	37
5.3	التمويل	37
5.4	الإيرادات	38
5.5	التكاليف المتوقعة	39
5.6	القوائم المالية المتوقعة	41
5.7	التحليل المالي والاقتصادي والاجتماعي	44
6.	دراسة المخاطر وتحليل الحساسية	47

47	6.1 دراسة المخاطر
50	6.2 تحليل الحساسية



1. الملخص التنفيذي

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد الجدوى الاقتصادية المبدئية لمشروع إنشاء مستشفى علاج الأمراض الجلدية المختلفة (منتجع صحي سياحي)، حيث يعالج أمراض الصدفية والأكزيما وأمراض الجهاز التنفسي وارتفاع ضغط الدم وأمراض المفاصل والروماتيزم في منطقة البحر الميت من خلال عيادات العلاج الطبيعي وعيادات الأمراض الجلدية وعيادات أمراض الجهاز التنفسي والضغط.

الجدول 1: المؤشرات الأولية للمشروع

اسم المشروع	مستشفى علاج الأمراض الجلدية (منتجع صحي سياحي)
القطاع	القطاع السياحي/ العلاجي
المحافظة	محافظة البلقاء
المنطقة	البحر الميت ضمن المنطقة التنموية
المنتجات / الخدمات	<p>يستهدف المشروع الزوار من المصابين بالأمراض الجلدية والأمراض التنفسية وارتفاع ضغط الدم وأمراض المفاصل والروماتيزم كتقديم الخدمات التالية لهم:</p> <ul style="list-style-type: none"> • خدمات الإقامة والطعام والشراب • معالجة داء الصدفية • معالجة الأمراض الجلدية المزمنة مثل الأكزيما • معالجة أمراض المفاصل والروماتيزم • معالجة أمراض الجهاز التنفسي • معالجة أمراض ضغط الدم • العلاج الطبيعي • تقديم خدمات الطوارئ
وصف المشروع	<p>المشروع هو عبارة عن إنشاء مستشفى لعلاج الأمراض الجلدية المختلفة (منتجع صحي سياحي)، حيث يعالج أمراض الصدفية والأكزيما وأمراض الجهاز التنفسي وارتفاع ضغط الدم وأمراض المفاصل والروماتيزم في منطقة البحر الميت، حيث يقدم خدمات السياحة العلاجية للمصابين بالأمراض الجلدية المختلفة للمرضى في الأردن والسياح من خارج الأردن من خلال وجود 10 عيادات للعلاج الطبيعي وللأمراض الجلدية ولأمراض الجهاز التنفسي وارتفاع ضغط الدم وأمراض المفاصل والروماتيزم، ويبلغ عدد الغرف في المستشفى العلاجي (منتجع صحي سياحي) 50 غرفة.</p> <p>يقع المشروع في منطقة البحر الميت التنموية، حيث يشتهر البحر الميت بالطين الأسود المشبع بالأملاح والمعادن فهوي يحتوي على 26 عنصراً هاماً لجسم الانسان منها المغنيسيوم والبوتاسيوم والكالسيوم والبرومين والسفات والليثيوم والسرورنيوم واليود والحديد والسيدينيوم</p>

<p>والكروم والزنك، وهو ما يحتاجه جسم الإنسان ليحسن أداء الدورة الدموية ويزيد من قدرته على التخلص من السموم، وتخلص هذه المعادن الجسم من الإرهاق والآم الظهر كما وتوفر للخلايا العناصر الهامة لتجدها، حيث أكد الخبراء على أن ماء وهواء وتراب وشمس البحر الميت هي العلاج الحقيقي والطبيعي للأمراض الجلدية، نظراً لتوافر الأشعة فوق البنفسجية طويلة المدى والمعروفة بتأثيرها الفعال في علاج العديد من الأمراض الجلدية وخاصة الصدفية.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • المرضى الأردنيون • المرضى العرب • المرضى في أوروبا وخاصة ألمانيا 	<p>السوق المستهدف</p>
<p>تبلغ كلفة المشروع الاستثمارية 3.4 مليون دينار</p>	<p>التكلفة الاستثمارية</p>
<p>يبلغ متوسط العائد على الاستثمار خلال العشر سنوات حوالي 16.7%</p>	<p>متوسط معدل العائد على الاستثمار</p>
<p>يبلغ معدل العائد الداخلي للمشروع حوالي 24.6%</p>	<p>معدل العائد الداخلي</p>
<p>يبلغ متوسط القيمة المضافة على المشروع خلال عشر سنوات حوالي 1.3 مليون دينار</p>	<p>متوسط القيمة المضافة على المشروع</p>
<p>يشير تحليل الحساسية إلى انخفاض درجة مخاطرة المشروع للتغير في زيادة الاستثمار 10%، أو انخفاض الإيرادات 10%، أو زيادة التكاليف التشغيلية 10%</p>	<p>درجة المخاطرة</p>
<p>تقدر الطاقة الاستيعابية للمشروع بحوالي 10 عيادات لتقديم خدمة علاج الأمراض الجلدية والعلاج الطبيعي وعلاج أمراض الجهاز التنفسي وارتفاع ضغط الدم، ويبلغ عدد غرف المستشفى (منتجع صحي سياحي) حوالي 50 غرفة يوجد فيها 75 سرير</p>	<p>الطاقة الاستيعابية</p>
<ul style="list-style-type: none"> • زيادة أمراض الجلدية مثل الصدفية والتعلبة عالمياً، أن معالجة داء الصدفية (مرض جلدي) في منطقة البحر الميت أدى إلى شفاء ما نسبته (70-85%) من الحالات المعالجة • عدم وجود عيادات صحية لتقديم خدمات الطوارئ في البحر الميت • الحصول على العملات الصعبة من المرضى الأجانب • تطوير مفهوم السياحة العلاجية في الأردن • توظيف العمالة الوطنية في مجال العلاج الطبيعي • وجود أرض مخصصة في منطقة البحر الميت للتنمية للمستشفى • ربط المشروع بالمستشفيات الأردنية لتحويل المرضى 	<p>مبررات المشروع</p>
<ul style="list-style-type: none"> • شركة البحر الميت التنموية • وزارة الصحة 	<p>الجهات الشريكة</p>

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 إربد، 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 وإربد.

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 (تسمة)	المساحة (كم ²)	الكثافة السكانية (تسمة/ 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.

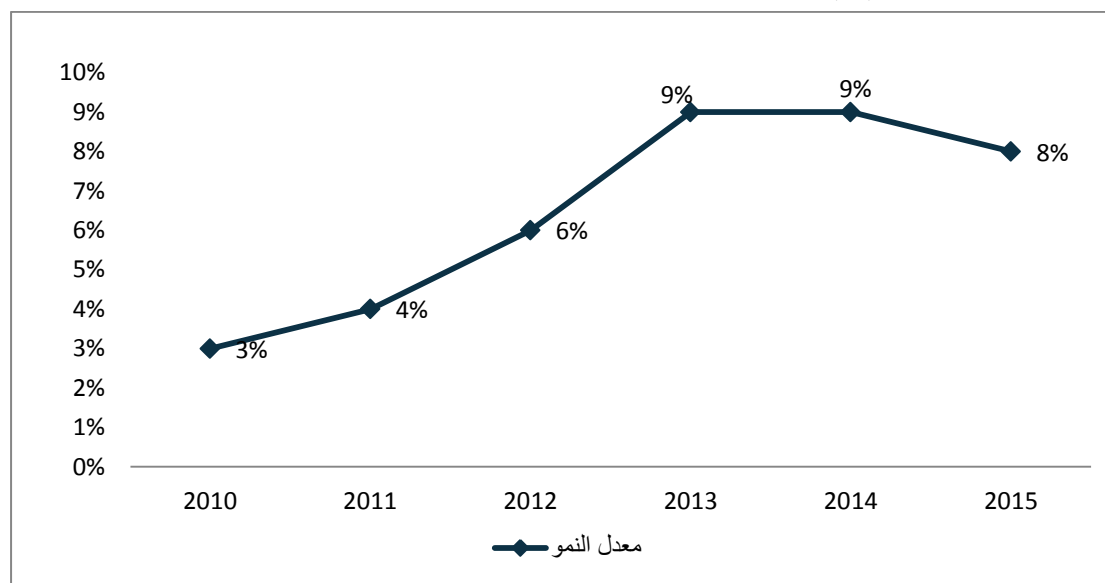
كما شهد معدل البطالة بين الأردنيين ارتفاعاً بمقدار 1.1 نقطة مئوية ليصل إلى 13%، وذلك نظراً لما يعانيه سوق العمل من اختلالات هيكلية واستحواذ العمالة الوافدة متدنية الأجر على عدد كبير من فرص العمل الجديدة في الاقتصاد وذلك بحسب البنك المركزي الأردني.

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 بالمديونية، 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 مديونية 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 الاميركي (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 والترفيه 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

ترجع 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 مستشفى لعلاج الأمراض الجلدية المختلفة (منتجع صحي سياحي)، حيث يعالج أمراض الصدفية والأكزيما وأمراض الجهاز التنفسي وارتفاع ضغط الدم وأمراض المفاصل والروماتيزم في منطقة البحر الميت، حيث يقدم خدمات السياحة العلاجية للمصابين بالأمراض الجلدية المختلفة للمرضى في الأردن والسياح من خارج الأردن من خلال وجود 50 غرفة تحتوي على 75 سرير، و 10 عيادات موزعة كما يلي:

- 4 عيادات لعلاج الأمراض الجلدية
- عيادتان للعلاج الطبيعي
- عيادتان لعلاج أمراض المفاصل والروماتيزم
- عيادتان لعلاج أمراض الجهاز التنفسي وارتفاع ضغط الدم

يقع المشروع في منطقة البحر الميت التتموية، حيث تشتهر المنطقة بالطين الأسود المشبع بالأملاح والمعادن فهوي يحتوي على 26 عنصراً هاماً لجسم الانسان منها المغنيسيوم والبوتاسيوم والكالسيوم والبرومين والسفات والليثيوم والسرونتيوم واليود والحديد والسيدينيوم والكروم والزنك، وهو ما يحتاجه جسم الإنسان ليحسن أداء الدورة الدموية ويزيد من قدرته على التخلص من السموم، وتخلص هذه المعادن الجسم من الإرهاق وآلام الظهر وتوفر للخلايا العناصر الهامة لتجدها، ويشتهر أيضاً بالعلاج المناخي وهو علاج طبيعي آمن مع نسبة نقاء دون أي آثار جانبية كما في أساليب العلاج التقليدية، حيث أكد الخبراء على أن ماء وهواء وتراب وشمس البحر الميت، هي العلاج الحقيقي والطبيعي للأمراض الجلدية، حيث تحمل خواص لا تتوفر في العالم إلا في أرض البحر الميت، نظراً لتوافر الأشعة فوق البنفسجية طويلة المدى والمعروفة بتأثيرها الفعال في علاج العديد من الأمراض الجلدية وخاصة الصدفية. كما أثبتت الدراسات العلمية، أن معالجة داء الصدفية (مرض جلدي) في منطقة البحر الميت أدى إلى شفاء ما نسبته (70-85 %) من الحالات المعالجة.

3.2 وصف الخدمات المتوقعة

يستهدف المشروع الزوار المصابين بالأمراض الجلدية والأمراض التنفسية وارتفاع ضغط الدم وأمراض المفاصل والروماتيزم، حيث سيقدم لهم الخدمات التالية:

- ❖ خدمات الإقامة والطعام والشراب الفندقية
- ❖ خدمات علاج الأمراض الجلدية والتي تشمل:
 - معالجة داء الصدفية
 - معالجة الأمراض الجلدية المزمنة مثل الأكزيما
- ❖ خدمات العلاج الطبيعي:

- معالجة معظم الاختلالات الحركية ذات المنشأ العصبي والعضلي الحركي باستخدام العلاجات الفيزيائية المتعددة،
مثل:

- العلاج الكهربائي
- العلاج بالأمواج الكهرومغناطيسية
- الأمواج فوق الصوتية
- العلاج المائي
- الشمع بالإضافة إلى التمارين العلاجية والمساج الاسترخائي
- العلاج بالموجات الصادمة
- الليزر
- صالة التمارين العلاجية

❖ خدمات أخرى، مثل:

- معالجة أمراض المفاصل والروماتيزم
- معالجة أمراض الجهاز التنفسي
- معالجة ارتفاع ضغط الدم

3.3 تحليل السوق

يتأثر الطلب على خدمات المستشفى العلاجي (المنتجع الصحي السياحي) بالعوامل التالية:

- درجة الاستقرار الأمني والسياسي في الأردن
- درجة النمو الاقتصادي وزيادة الدخل
- درجة النمو السكاني
- تدفق السياح للعلاج من خارج الأردن
- زيادة درجة التحضر والتنوع الثقافي عند الناس واللجوء إلى مفهوم السياحة العلاجية
- درجة التميز في تقديم الخدمات العلاجية
- الأسعار
- سمعة المستشفى العلاجي (المنتجع الصحي السياحي)
- الموقع والإطلالة للمستشفى العلاجي (المنتجع الصحي السياحي)

يقاس الطلب على خدمات المستشفى العلاجي (المنتجع الصحي السياحي) بعدد نزلاء فنادق البحر الميت (زوار الميت)، حيث يشير تحليل الطلب إلى المؤشرات التالية.

الجدول 7: عدد زوار الميت في البحر الميت حسب مجموعة الدول لعام 2015-2016

مجموعة الدول	2015	*2016
الدول الإفريقية	3321	1797
الدول الأمريكية	21491	14665
الدول العربية	38562	31460
دول آسيا والباسيفيك	17882	27985
الدول الأوروبية	42815	30071
أردني	119431	167299
المجموع	243,502	273,277

المصدر: وزارة السياحة والآثار

*بيانات أولية حتى الربع الثالث

ملاحظة: لا يتوفر أي إحصائيات بعدد زوار البحر الميت من أجل السياحة العلاجية

يبين الجدول التالي أعداد الفنادق والشقق والغرف والأسرة وعدد العاملين في منطقة البحر الميت.

الجدول 8: تصنيف وعدد الفنادق والشقق وغيرها، الغرف والأسرة وعدد العاملين فيها وتصنيفها لعام 2016 في منطقة البحر الميت

عدد العاملين	الأسرة	الغرف	الأجنحة	عدد الفنادق	
2,464	3,100	1,697	88	6	5 نجوم
397	682	434	14	2	4 نجوم
12	25	14	4	1	نجمتين
2,873	3,807	2,145	106	9	مجموع منطقة البحر الميت

المصدر: وزارة السياحة والآثار

تضم منطقة البحر الميت مجموعة من الفنادق المصنفة لفئة خمس نجوم وأربع نجوم ونجمتين، حيث يبلغ عدد الفنادق المصنفة 9 فنادق، وعدد الأجنحة المصنفة 106 جناح. من هذه الفنادق المصنفة بلغ عدد الفنادق المصنفة 5 نجوم 6 فنادق تضم 88 جناحاً و1,697 غرفة تشكل ما نسبته 70% من إجمالي عدد الغرف في المنطقة.

الجدول 9: الفنادق المصنفة 5 نجوم في منطقة البحر الميت

منتجع وسبا موفنيك البحر الميت	▪ فندق كمبينسكي عشتار البحر الميت
منتجع هوليداي إن البحر الميت	▪ فندق جراند ايست منتجع وسبا

منتجع كراون بلازا البحر الميت	منتجع وسبا ماريوت وادي الأردن
-------------------------------	-------------------------------

وأظهرت العديد من الدراسات إلى أن منطقة البحر الميت تمتلك خصائص ومزايا علاجية تمكنها من تحقيق أكبر عائد مادي سياحي للأردن. حيث بلغ عدد المصابين بالأردن بالصدفية حوالي 100 ألف وبالأكزيما حوالي 300 ألف، أما في المملكة العربية السعودية والعراق بلغ عدد المصابين بالصدفية حوالي 500 ألف وعدد المصابين بالأكزيما حوالي 1.4 مليون، و4.5 مليون في بريطانيا، وحوالي 6 ملايين في ألمانيا.²

ويبين الجدول التالي نسبة انتشار مرض الصدفية عند الفئات العمرية المختلفة في بعض الدول.

الجدول 10: نسبة انتشار مرض الصدفية في بعض دول العالم

الدولة	سنة الدراسة	حجم العينة	نسبة الإصابة
كل الأعمار			
اليابان	2010-2011	128,000,000	0.44%
بريطانيا	2009	7,520,293	1.87%
أمريكا	2009	2,572	5.1%
بولاند	2005-2009	2,161,832	1.45%
اسبانيا	2013	12,711	2.31%
البالغين			
البرازيل	2011	12,000	1.3%
اليابان	2004-2009	90,880	2.03%
أمريكا	2009-2010	6,216	3.2%
أمريكا	2011	799,607	0.51%-1.13%
الأطفال			
مصر	2011-2012	6,162	0.06%
ايطاليا	2012	135,233	0.2%

المصدر: منظمة الصحة العالمية التقرير العالمي حول الصدفية (WHO- Global Report on Psoriasis)

تجدر الإشارة هنا إلى أن الأردنيين الذين يعانون من أمراض جلدية لايتوجهون إلى منطقة البحر الميت للحصول على العلاج المناسب نظراً لارتفاع كلفة العلاج، حيث يتم اعتمادهم على أطباء الجلدية المتواجدين في المحافظات والاعتماد على أخذ علاج مؤقت (الكورتيزون).

ويبين الجدول التالي عدد معالجات أمراض الجهاز التنفسي وأمراض الجلد والنسيج تحت الجلد من قبل الأطباء في المراكز الصحية لعام 2015. حيث بلغ عدد حالات أمراض الجهاز التنفسي التي تمت معالجتها في المراكز الصحية حوالي 4 مليون شكلت ما نسبته 39% من المجموع الكلي للمجموعات المرضية.

الجدول 11: عدد المعالجات في المراكز الصحية في الأردن لعام 2015

المجموعة المرضية	عدد المعالجات	%
أمراض الجهاز التنفسي	4,132,856	39%
أمراض الجلد والنسيج تحت الجلد	613,278	6%
المجموع الكلي*	10,549,815	100%

المصدر: مديرية المعلومات والدراسات/ وزارة الصحة

*يشمل المجموعات المرضية جميعها

3.4 تحليل العرض

تشير دراسة السوق الميدانية التي أجريت في منطقة البحر الميت إلى وجود مركزين منافسين للمشروع وهما مركز البحر الميت الطبي الموجود في فندق ومنتجع البحر الميت العلاجي، ومركز المعالجة في زارا سبا الموجود في فندق ومنتجع موفنبيك البحر الميت.

حيث بلغ عدد المرضى الذين تلقوا العلاج في مركز البحر الميت الطبي في عام 2016 حوالي 700 مريض، وعدد المرضى الذين تلقوا العلاج في مركز المعالجة في زارا سبا حوالي 250 مريض في عام 2016، يشار إلى أن أغلبهم من الجنسية الألمانية حيث أنهم يتعالجون على نفقة تأمينهم الخاص من ألمانيا، ومعظم النسبة الباقية كانت لمرضى من الكويت وأوروبا.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن الوقت المناسب لعلاج الأمراض الجلدية وأمراض الجهاز التنفسي في منطقة البحر الميت تبدأ في شهر آذار من كل عام.

لمحة عن المنافسين

وفيما يلي لمحة موجزة عن المنافسين الرئيسيين للمشروع.

الاسم	فندق ومنتجع البحر الميت العلاجي (مركز البحر الميت الطبي)
الموقع	البحر الميت
الوصف العام	وهو أحد المراكز العلاجية في فندق ومنتجع البحر الميت العلاجي، وهو مجهز بأجهزة متخصصة في علاج العديد من الأمراض الجلدية وأمراض المفاصل والعناية بالبشرة، كما يضم عدة مرافق منها غرفة لياقة وبركة سباحة داخلية وبركة متعددة الأغراض.
الخدمات الرئيسية	<ul style="list-style-type: none"> • علاج الأم المفاصل • العناية بالبشرة بطريقة طبيعية • جلسات علاجية لإزالة الإجهاد والتوتر • تدليك الجسم باستخدام طين البحر الميت الأسود • المعالجة بالأشعة فوق الصوتية والتيار الكهربائي والموجات الميكروية والعلاج بالتبريد وبالماء.

يوضح الجدول التالي أسعار الخدمات العلاجية فقط (بدون إقامة) في مركز البحر الميت الطبي.

الجدول 12: أسعار الخدمات العلاجية في مركز البحر الميت الطبي

يوم إضافي	28 يوم	21 يوم	14 يوم	7 أيام	أسعار العلاج (دولار أمريكي)
25	610	485	350	205	الصدفية، البهاق وحب الشباب
30	720	575	415	240	التهاب الجلد العصبي
43	990	810	595	345	Psoriasis Athropatica /الصدفية
48	1160	935	675	380	الروماتيزم
33	650	560	460	350	التهاب القزحية
58	1205	1025	810	560	التهاب القزحية + التهاب الفقار
10	220	180	130	70	الاستلقاء تحت أشعة الشمس فقط

ملاحظة: الأسعار أعلاه شاملة لجميع الضرائب بالدولار الأمريكي ولا تشمل الإقامة وخدمات الطعام والشراب

الاسم	فندق ومنتجع موفنبيك البحر الميت (مركز المعالجة في زارا سبا)
الموقع	البحر الميت
الوصف العام	<p>وهو مركز علاجي يقع فندق ومنتجع موفنبيك البحر الميت، حيث يقدم علاجات الاسترخاء والصحة للزبائن/ المرضى، ويضم غرف بخار ومرافق دش بالعطور الاستوائية وخدمات المساج، بالإضافة إلى وجود غرفة لياقة حديثة مجهزة بمعدات لأداء تدريبات القلب والأوعية الدموية، واللياقة، والوزن للرجل والمرأة.</p> <p>حيث تبلغ مساحة مركز العلاج 200 متر مربع ويحتوي على 7 غرف للعلاج والاستشارة، و4 مناطق علاج مناخية فردية وخاصة (شمسة طبيعية) كما أنه يتخصص في علاج الأمراض الجلدية والروماتزمية وأمراض الجهاز التنفسي وارتفاع ضغط الدم. فهو يقدم مجموعة كبيرة من العلاجات المائية والكهربائية، ويوجد فيه صيدلية صغيرة، يعمل بالمركز طبيب متخصص في الأمراض الجلدية وطبيب متخصص في الطب الطبيعي كما يعمل معهم فريق من الممرضات والمعالجين.</p>
الخدمات الرئيسية	<p>الخدمات التي يقدمها مركز المعالجة</p> <ul style="list-style-type: none"> • مجموعة من الحزم الطبية • تدليك الجسم • مكافحة السيلوليت • depresso massage • الجمال • خدمات العلاج بالحقن • العلاج بالأوزون • علاج القولون المائي • العلاج الضوئي والمغناطيسي • حمام القدم الجلفاني • زيارات الطبيب • خدمات الطوارئ • استشارات طبية • الزيارات الخارجية للضيوف

أسعار الخدمات التي يقدمها مركز المعالجة في زارا سبا (بدون إقامة):

- الحزم الطبية: (حزمة اليوم الواحد: 300 د.أ)، (حزمة علاج 3 أيام: 720 د.أ)، (حزمة 3 أيام: 520 د.أ)، (حزمة الأسبوع: 940 د.أ) لا تشمل الإقامة الفندقية وخدمات الطعام والشراب
- تدليك التصريف للمفاوي اليدوي (كامل الجسم): 85 د.أ
- تدليك التصريف للمفاوي اليدوي (نصف الجسم): 65 د.أ
- حزمة مكافحة السيلوليت: 275 د.أ
- depresso massage : (parisian contouring machine: 80 د.أ)، (parisian contouring machine x 5 : 360 د.أ)

- الجمال: (bio revitalization : 180 د.أ)، (stretch care : 110 د.أ)، (العناية بالشعر : 110 د.أ)، (cello care : 110 د.أ)
- العلاج: (حقنة واحدة: 75 د.أ)،(حقنتان: 135 د.أ)
- العلاج بالأوزون: 110 د.أ
- علاج القولون المائي: 110 د.أ
- العلاج الضوئي والمغناطيسي: 35 د.أ
- حمام القدم الجلفاني: 55 د.أ
- زيارات الطبيب: 50 د.أ
- خدمات الطوارئ: 70 د.أ
- استشارات طبية: 40 د.أ
- الزيارات الخارجية للضيوف: 80 د.أ

3.5 الاستراتيجية التسويقية

السوق المستهدف

يستهدف المشروع الزبائن التالية:

- المرضى الأردنيين
- المرضى العرب
- المرضى في أوروبا وخاصة ألمانيا

الخدمات والمنتجات المتوقعة

تشتمل خدمات المشروع المتوقعة ما يلي:

- خدمات الإقامة والطعام والشراب للزوار
- معالجة داء الصدفية
- معالجة الأمراض الجلدية المزمنة مثل الأكزيما
- معالجة أمراض المفاصل والروماتيزم
- معالجة أمراض الجهاز التنفسي
- معالجة أمراض ضغط الدم
- العلاج الطبيعي
- تقديم خدمات الطوارئ

يركز المشروع على تقديم خدمات متميزة لاجتذاب الزبائن الباحثين عن التميز في الخدمة والحصول على معدلات أسعار جيدة.

الأسعار المتوقعة

تشتمل الاستراتيجية السعرية للمشروع كما يلي:

- متوسط سعر الإقامة وخدمات الطعام والشراب والمعالجة 200 دينار أردني لليوم الواحد
- متوسط سعر خدمات المعالجة للزوار بدون إقامة 60 دينار أردني لليوم الواحد

الترويج

تشتمل الاستراتيجية الترويجية للمشروع على ما يلي:

- تصميم موقع إلكتروني جذاب وصفحة تواصل اجتماعي
- بروشورات للمستشفى العلاجي (منتجع صحي سياحي)
- الإعلانات في الصحف المحلية في بداية المشروع

- وضع لوحة إعلانات على الشارع الرئيسي (البحر الميت - عمان)
- المشاركة في المعارض السياحية والطبية في العالم
- التعاقد مع وكلاء سياحة وشركات ترويج خدمات طبية

البيع

تشتمل إستراتيجية البيع للمشروع كما يلي:

- الاستقبال المباشر للزبائن من خلال الاتصالات الهاتفية مع قسم الحجوزات في المستشفى العلاجي (منتجع صحي سياحي)
- البيع من خلال الشركات السياحية المتخصصة للمجموعات السياحية الأجنبية
- البيع عن طريق شركات ترويج خدمات طبية
- التعاقد مع التأمين في الدول الأوروبية

الخدمات

تشتمل إستراتيجية تقديم الخدمات للمشروع كما يلي:

- وجود أطباء وممرضين ذوو خبرة واسعة وسمعة جيدة
- التركيز على جودة الخدمة والمواد المستخدمة
- النظافة الدائمة والمستمرة
- احترام قواعد حفظ الصحة والنظافة والسلامة العامة
- صيانة التجهيزات بشكل مستمر
- الإهتمام بالمظهر اللائق للموظفين
- الإهتمام بالمعاملة الحسنة واللائقة للزبائن
- الإهتمام بسرعة تقديم الخدمة للزبائن
- تقديم خدمات مطابقة لصفها
- المحافظة على نظافة الأدوات المستخدمة والأثاث ومختلف المرافق والمعدات
- إحترام قواعد إعداد الأكلات والقواعد المتعلقة بالخدمة
- المصداقية بالتعامل مع المرضى

3.6 الحصة السوقية المتوقعة

يبين الجدول التالي الحصة السوقية للمشروع، وذلك وفق الافتراضات التالية:

- عدد الغرف 50 غرفة تحتوي على 75 سريراً
- نسبة الإشغال 40% في السنة الأولى وتزداد 2% سنوياً
- متوسط الإقامة 7 أيام
- عدد الزوار مع مبيت يعتمد على متوسط الإقامة وعدد المرضى
- حيث تم افتراض عدد الزوار المقيمين في عمان والذين يتلقون خدمات علاجية مدة يوم واحد تقريباً حوالي 8 زائر يومياً أي ما يعادل 2920 سنوياً وينمو سنوياً بمقدار 5% تقريباً
- عدد الزوار يومياً يعتمد على أعداد المرضى مع مبيت ومن غير مبيت مقسوماً على عدد أيام السنة
- عدد العيادات 10 عيادات
- متوسط عدد الزوار للعيادة يعتمد على عدد الزوار يومياً مقسوماً على عدد العيادات
- متوسط سعر المعالجة مع إقامة يقدر ب 200 دينار أردني في السنة الأولى ويزداد بنسبة 3% سنوياً
- متوسط سعر المعالجة بدون إقامة يقدر ب 60 د.أ في السنة الأولى ويزداد بنسبة 3% سنوياً

الجدول 13: عدد الزوار المتوقع للمشروع

السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	البيان
العاشر	التاسعة	الثامنة	السابعة	السادسة	الخامسة	الرابعة	الثالثة	الثانية	الأولى	
1,512	1,460	1,408	1,356	1,304	1,251	1,199	1,147	1,095	1,043	عدد الزوار مع مبيت
4,234	4,088	3,942	3,796	3,650	3,504	3,358	3,212	3,066	2,920	عدد الزوار بدون مبيت

4. الدراسة الفنية للمشروع

4.1 الطاقة التصميمية للمشروع

يبين الجدول التالي الطاقة التصميمية للمشروع، حيث تبلغ الطاقة التصميمية للمشروع حوالي 50 غرفة و 10 عيادات لعلاج الأمراض الجلدية وأمراض اللعلاج الطبيعي.

الجدول 14: الطاقة التصميمية للمشروع

العدد	البند
50	غرفة بطاقة استيعابية 75 سرير
10	العيادات وغرف العلاج الطبيعي
12,000	الطاقة الاستيعابية للعيادات والعلاج الطبيعي*
300	عدد أيام العمل للعيادات
8	عدد ساعات العمل
2 ساعة	متوسط مدة العلاج للمريض الواحد
18,250	عدد المرضى ليلة فندقية

*تعتمد على عدد أيام العمل للعيادات وعدد ساعات العمل ومتوسط مدة العلاج للمريض الواحد

يبين الجدول التالي المساحات المطلوبة للمشروع. ومن أجل الوصول إلى الطاقة التصميمية فإنه يتطلب شراء أرض مساحتها 10,000 م²، وإنشاء مباني بمساحة إجمالية مقدارها 2,900 م².

الجدول 15: المساحات المطلوبة للمشروع

الوحدة	البند
10,000	الأرض م ²
2,900	المباني م ²
2,000	الأعمال الخارجية م ²

4.2 الموارد المادية المطلوبة

يبين الجدول التالي الموارد المادية المطلوبة للمشروع.

الجدول 16: المساحات المطلوبة للمشروع

القيمة دينار (دينار أردني)	السعر (دينار أردني)	الوحدة	البند
50,000	5	10,000	الأرض م ² (إيجار) // حسب سعر منطقة البحر الميت التتموية
1,885,000	650	2,900	المباني م ² والأعمال الميكانيكية والكهربائية
100,000	50	2,000	الأعمال الخارجية م ²
600,000	12,000	50	تجهيزات وأثاث الغرف
270,000	27,000	10	العيادات وغرف العلاج الطبيعي
15,000	15,000	1	تقنية معلومات
30,000	30,000	1	وسائط نقل
2,950,000			المجموع

*تم تقدير الأرقام من واقع دراسة السوق

يبين الجدول التالي الاشتراطات العامة والخاصة للمستشفيات الخاصة التي يجب مراعاتها لتطوير وتنفيذ المشروع.

الجدول 17: الاشتراطات العامة والخاصة للمستشفيات

البيانات	الشروط
المبنى	<ul style="list-style-type: none"> ■ أن يكون مستقلاً عن أي بناء آخر وله مدخل واسع لدخول السيارات وآخر لخروجها ■ أن يكون له ملجأ ■ أن يكون مزوداً بمولدات احتياطية ذاتية التشغيل لمواجهة المتطلبات الضرورية للمبنى توافق عليها اللجنة ■ أن يكون مزوداً بخزانات مياه خاصة به تكفي لاستهلاك المستشفى من الماء على الأقل بمعدل 0.5 م³ لكل سرير يومياً ■ أن يكون مزوداً بخزانات وقود تكفي لاستهلاك المستشفى من الوقود لمدة أسبوعين على الأقل ■ أن تجهز جميع الأماكن المعدة للاستعمال في المستشفى بما في ذلك المراحيض والحمامات بإنارة وتهوية طبيعية أو صناعية مناسبة ■ أن يكون مزود بالتدفئة المركزية بشكل مناسب وكاف ■ أن تتوفر فيه تميمات صحية كافية لمياه الشرب والمياه الساخنة وتمديدات طرح الفضلات السائلة

البيان	الشروط
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ أن تتوفر فيه وسائل صحية لجمع الفضلات السائلة والجافة والتخلص منها ▪ أن تتوفر فيه أعداد كافية من المراحيض والحمامات بحيث لا تقل عن مرحاض وحمام واحد لكل 6 أسرة، أما الغرف الخاصة ذات السرير الواحد أو السريرين فيجب أن تتوفر فيها حمام ومرحاض واحد لكل غرفة ولا تدخل مراحيضها وحماماتها في حساب النسبة المذكورة ▪ أن تتوفر فيه وسائل مكافحة الحريق وسلام الطوارئ التي تعينها مديرية الدفاع المدني العام ▪ أن لا تقل مساحة ومنتزهات المستشفى عن ثلاثة أمثال المساحة الطابقية لبناء الدور الأرضي باستثناء مستشفيات التوليد حيث لا يجوز أن تقل مساحة الحرم في أي حالة عن دونمين للمستشفى العام ودونم للمستشفى التخصصي ▪ أن يكون سكن الطبيب المناوب داخل خرم المستشفى
مساحة الجناح	لا يجوز أن تقل مساحة الجناح الذي يحتوي غرفتين منفصلتين أحدهما بها سرير واحد للمريض من (20) م ²
الغرفة	<ul style="list-style-type: none"> ▪ لا يجوز أن تقل مساحة غرفة الدرجة الأولى ممتاز عن (15) م² ▪ لا يجوز أن تقل مساحة غرفة الدرجة الأولى (سرير واحد) عن (12) م² ▪ لا يجوز أن تقل مساحة غرفة الدرجة الثانية (غرفة بسريرين) عن (12) م² ▪ لا يجوز أن تقل المساحة المخصصة للمريض الواحد في غرفة الدرجة الثالثة التي تحتوي على ثلاثة أسرة فما فوق عن (6) م² ▪ يجب أن يكون الحد الأدنى لارتفاع الغرفة الصافي في المستشفى كما يلي: الغرف: 2.70 م المطابخ: 2.35 م الحمامات والمراحيض: 2.10 م ▪ يجب أن تكون كل غرفة مريض في المستشفى مطلة من أحد جوانبها على شرفة أو ساحة أو منور
الدرج	<ul style="list-style-type: none"> ▪ يجب أن يجهز المستشفى بدرجين منفصلين يؤدي أحدهما مباشرة إلى الشارع العام والثاني إلى فسحة كبيرة وأن يكون الحد الأدنى لعرض الدرج لكل منهما كما يلي: دون 50 سريراً: الدرج الأول 1.52 م الدرج الثاني 0.90 م فوق 50 سريراً: الدرج الأول 1.40 م الدرج الثاني 1.00 م
المصعد	يجب أن يجهز المستشفى بمصاعد إذا كان ارتفاع البناء يتجاوز الطابقين على أن يتناسب عدد المصاعد مع حجم البناء وعد الأسرة وفقاً لتسيبات اللجنة
مساحة المرحاض	لا يجب أن تقل مساحة المرحاض والحمام الواحد عن مترين مربعين
الممرات الرئيسية	يجب أن لا يقل عرض الممرات الرئيسية في المستشفى عن مترين

البيان	الشروط
مواقف المركبات	يجب أن تتوفر في المستشفى مواقف للمركبات داخل حدود البناء أو في موقعه حسب الشروط والمعايير الهندسية السليمة التي تضمن حرية حركة المركبات والوقوف بمعدل مركبة واحدة لكل ثلاثة أسرة
النظافة	<ul style="list-style-type: none"> على مدير المستشفى المحافظة على نظافة المستشفى من الخارج بما في ذلك دهانه وقصارته وطلاته بشكل تقبله اللجنة يجب غرس ما لا يقل عن 10% من مساحة المستشفى بالأشجار كحديقة يجب أن يقتصر استعمال الاقبية في المستشفى ان وجدت على الخدمات العامة اللازمة للمستشفى كموقف السيارات والملاجئ وغرف التخزين وبئر الماء وغرف التدفئة المركزية والتبريد ومحطات التحويل الكهربائية يجب إيصال الفضلات السائلة والمياه المستعملة إلى المجاري العامة إن وجدت وإذا لم تكن هناك مجاري عامة فيجب إيصال المياه إلى مجمع ترسيبي وتحليلي
المستشفى التخصصي	<ul style="list-style-type: none"> أن لا يقل عدد أسرته عن 15 سريراً أن تتوفر فيه الأجهزة والمعدات الواردة بالملحق رقم (1) أو ما تقرره اللجنة لكل مستشفى تخصصي
العاملون	<ul style="list-style-type: none"> لوزير بتنسيب من اللجنة إصدار التعليمات بالأجهزة والمعدات والكوادر اللازم توفرها في المستشفيات وتعديلها وتعديل الملحق رقم (1) لهذا النظام لا يجوز زيادة عدد أسرة المستشفى الخاص إلا بقرار من الوزير وبناءً على تنسيب اللجنة للمستشفى في حالات الإسعافات والحوادث بصورة مؤقتة استعمال أسرة إضافية ويوقف استعمالها بانتهاء الحالة الطارئة إدارة المستشفى مدير المستشفى: يقصد بذلك وجود مدير مؤهل ومتفرغ في مكتب خاص يسهل الوصول إليه من قبل الزبائن الزي الخاص بالعاملين ومكون من بنطلون وجاكيت وربطة عنق الشكل العام واللياقة الصحية ويقصد بذلك اللياقة الصحية والبدنية للعاملين، مع توفر الشهادات الصحية الرسمية لكل عامل المؤهلات العلمية وهي وجود خريجو الكليات الطبية والمؤهلين علمياً أن يكون عدد العاملين كافي مكان خاص لتبديل الملابس وهو مكان خاص لتبديل الملابس للعاملين بمساحة تتناسب مع عددهم مع توفر الحمامات ووسائل النظافة من فوط التنشيف والصابون وورق التواليت الصحي

4.3 الموارد البشرية المطلوبة

يبين الجدول التالي الموارد البشرية المطلوبة للمشروع، حيث يبلغ عدد الموظفين المطلوب حوالي 62 موظف بإجمالي رواتب 420,800 دينار أردني سنوياً.

الجدول 18: 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 مالي وإداري	1	1,500	18,000		18,000
موارد بشرية	1	450	5,400	-	5,400
محاسب	1	450	5,400	-	5,400
أطباء	5	1,500	90,000	90,000	
أخصائي علاج طبيعي	5	800	48,000	48,000	
ممرض	5	500	30,000	30,000	
استقبال وحجوزات	2	400	9,600	9,600	
تسويق	1	400	4,800	4,800	
طهاه ومساعديين	5	800	48,000	48,000	
أمن وحماية	3	300	10,800	10,800	
خدمة غرف/ طعام/ شراب/غسيل.. الخ	27	300	97,200	97,200	
نظافة وحدائق	3	300	10,800	10,800	
المجموع	60		420,000	349,200	70,800

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

الجدول 19: الوصف الوظيفي العام للوظائف المطلوبة في المشروع

الوظيفة	وصف الوظيفة
مدير عام	التخطيط والتنظيم والتنسيق والمراقبة لكل ما يتعلق بالإدارة الداخلية للمستشفى، والمشاركة في تحديد سياسة المستشفى وإدارة كل ما له علاقة بالعمل. ومراجعة التقارير التي ترد إلى قسم الإدارة والإشراف على عملية تحليلها ودراسة المشاكل التي تبرز ووضع الحلول لها، والإشراف الفني والإداري على الموظفين ورفع كفاءتهم، ومراعاة تطبيق تعليمات السلامة والصحة المهنية.
مدير مالي وإداري	القيام بالمهام الإدارية التي تهدف إلى تحقيق أهداف المستشفى من خلال القيام بجميع الأعمال الإدارية المرتبطة بالتعيين والتوظيف وإدارة المراسلات الخاصة بالمستشفى والمعلومات، والقيام بالمهام الإدارية في مجال الأمور المالية، ووضع الخطط لتحقيق هذه

الوظيفة	وصف الوظيفة
	الأهداف بكفاءة وفعالية.
موارد بشرية	إدارة وتنمية الموارد البشرية في المستشفى والتخطيط لها، والقيام بكافة الأمور المتعلقة بالموظفين.
محاسب	إثبات قيود العمليات المحاسبية وإعداد كشوف حسابات شهرية ترسل لكل من العملاء والموردين بالإضافة إلى المراجعة والمطابقة بين أرصدة حسابات البنوك بالسجلات مع كشوف حسابات هذه البنوك.
أطباء	<p>طبيب أخصائي أمراض جلدية وتناسلية: تقديم كافة الخدمات الطبية الضرورية والمتخصصة في مجال الأمراض الجلدية والتناسلية، والتي تشمل الفحص والتشخيص وتقديم الخدمات اللازمة للمريض، والإشراف على المرضى وتدوين بياناتهم الصحية على الملف الطبي، ووصف العلاجات المناسبة حسب الحالة المرضية.</p> <p>طبيب أخصائي أمراض المفاصل والروماتيزم: تقديم كافة الخدمات الطبية الضرورية في مجال أمراض المفاصل والروماتيزم، بالإضافة إلى معالجة أمراض المفاصل والروماتيزم من خلال الأساليب العلاجية والوقائية، والإشراف على كافة الخدمات المقدمة في مجال أمراض المفاصل والروماتيزم والتي تشمل على الفحص والتشخيص وتقديم المعالجة.</p> <p>طبيب مكافحة العدوى في المستشفى: الإشراف والتأكد من تطبيق أنشطة ضبط العدوى داخل المستشفى والمسؤولة عن اتخاذ كافة التدابير والإجراءات اللازمة لمنع انتشار العدوى واحتوائها في المستشفى وخارجها ومنع تكرار حدوثها ومراجعة الإجراءات العلاجية للمرضى المصابين بالعدوى داخل المستشفى ووضع معايير رقابية والتنسيق مع الجهات المعنية لحل المشكلات المتعلقة بمنع العدوى</p> <p>طبيب أخصائي اسعاف وطوارئ: تقديم كافة الخدمات الطبية المتخصصة في مجال الاسعاف والطوارئ (الفحص والتشخيص وتقديم المعالجة الطبية) بالإضافة إلى معالجة الأمراض المستعجلة والتي تأتي للقسم في مجال الاسعاف والطوارئ بواسطة كافة الوسائل العلاجية المتاحة لانقاذ حياة المرضى والإشراف على كافة الخدمات المقدمة في الاسعاف</p>
أخصائي علاج طبيعي	القيام بوضع خطة العلاج الطبيعي للمريض بناءً على تشخيص الطبيب المعالج وكذلك وضع الوسائل العلاجية المناسبة مع تحديد المدة الزمنية المطلوبة لتحقيق أهداف خطة العلاج. وتطبيق الوسائل والإجراءات العلاجية طبقاً للخطة المعدة مسبقاً، ومراجعة الخطة العلاجية بشكل دوري وتعديلها عند الحاجة إلى ذلك. القيام بإرشاد وتوعية وتوجيه المريض وأسرته بشأن تطبيق خطة العلاج والوسائل المستعملة. والتنسيق المستمر مع الطبيب المعالج بشأن تقدم الحالة الصحية للمريض. بالإضافة إلى تطبيق مبادئ وقواعد السلامة العامة أثناء العمل، والقيام بأية مهام أخرى يكلف بها ضمن اختصاصه.
ممرض	تقديم الرعاية الصحية التمريضية الشاملة بناءً على قرارات الطبيب المعالج لجميع المرضى من أجل الوصول إلى شفاء عاجل للمرضى.

الوظيفة	وصف الوظيفة
تسويق	وضع الأفكار والخطط التسويقية والعمل على تقديمها وتفعيلها وتنفيذها للعملاء من أجل تطوير تسويق خدمات المستشفى، وكذلك القيام بجميع الأمور المتعلقة بطبيعة عمله واقتراح الإجراءات التحسينية التي تعمل على تحسين أداء العمل.
طهاه ومساعدين	إدارة عمل جداول العمل للعاملين بالمطبخ وتوزيع الأعمال في المطبخ والمشاركة في تصميم قوائم الطعام وكتابة أمر التوريد الخاص بالمواد الغذائية الطازجة (خضار، وفاكهة) كماً ونوعاً وبما يتماشى مع القائمة الغذائية المطبقة واقتراح البرامج التدريبية اللازمة لرفع كفاءة العاملين ومعالجة أوجه النقص، والمشاكل التي تظهر عند تطبيق دورة التشغيل وعمل برامج الصيانة الدورية للألات ومتابعة إصلاح الأعطال والتأكد من مراعاة الطباخين لطرق الطهي وتحديد برامج رش المطبخ لمكافحة الحشرات والقوارض والتأكد من أن كل العاملين بالمطبخ يطبقون قواعد السلامة والصحة والجودة المعتمدة.

4.4 التراخيص المطلوبة

يبين الجدول التالي التراخيص اللازمة من الجهات المختلفة لتنفيذ المشروع.

الجدول 20: التراخيص المطلوبة للمشروع

التحليل	البيان
<ul style="list-style-type: none"> ▪ وزارة الصناعة والتجارة ▪ وزارة الصحة ▪ منطقة البحر الميت التنموية 	تسجيل الشركة وترخيصها
<ul style="list-style-type: none"> ▪ الصحة، الضمان الاجتماعي، ضريبة الدخل والمبيعات 	التشغيل

4.5 الجدول الزمني للمشروع

يبين الشكل التالي المدة الزمنية لتنفيذ المشروع والتي تبلغ 24 شهر، 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
																									الموافقات وتسجيل الشركة وترخيصها
																									البناء والتنظيف
																									التجهيز والتأثيث
																									التوظيف والتشغيل التجريبي
24 شهر																							إجمالي المدة		

5. الدراسة المالية للمشروع

5.1 الافتراضات المالية

يبين الجدول التالي الفرضيات المتعلقة بالتكاليف المتوقعة للمشروع.

الجدول 21: الفرضيات المتعلقة بالتكاليف المتوقعة للمشروع

الافتراض	البيان
3%	معدل التضخم في الأسعار
75% من الاستثمار هو رأس المال و 25% قروض	التمويل
9%	معدل الفائدة
6 شهور من التكاليف	رأس المال العامل
68 ألف دينار	مصاريف ما قبل التشغيل
5%	معدل الضريبة
الأصول الثابتة معفاة من الجمارك، حوافز ضريبية خاصة كونها ضمن منطقة البحر الميت التنموية	الإعفاءات
6% من الإيرادات	تكلفة المواد العلاجية
25% من الرواتب	مصاريف الموظفين من الضمان والتأمين الصحي
5%	الزيادة السنوية في الرواتب
5% من الإيرادات	حوافز الموظفين
4% - 20% من قيمة الأصل	معدل إهلاكات الأصول
1% من الاستثمار	الصيانة
8% من الإيرادات	الكهرباء والمياه
5000 دينار	تكاليف تشغيلية أخرى
2% من الإيرادات	الذمم المدينة
15% من تكلفة الطعام والشراب والمواد العلاجية	المخزون
8.8% من التكاليف التشغيلية	المصاريف المستحقة

5.2 تكاليف الاستثمار

تقدر التكلفة الاستثمارية للمشروع بحوالي 3.4 مليون دينار موزعة على الأصول الثابتة بقيمة 2.9 مليون دينار، ورأس المال العامل ومصاريف ما قبل التشغيل بحوالي 493 ألف دينار.

يبين الجدول التالي تكاليف الاستثمار للمشروع.

الجدول 22: تكاليف الاستثمار للمشروع

البند	القيمة (ألف دينار)
الأصول الثابتة	2,900
مصاريف ما قبل التشغيل	68
رأس المال العامل	425
المجموع	3,393

5.3 التمويل

سيتم تمويل المشروع عن طريق مساهمات الشركاء في الشركة بنسبة 75% وتقدر بحوالي 2.5 مليون دينار و25% عن طريق قروض بحوالي 848 ألف دينار.

يبين الجدول التالي التمويل اللازم لتنفيذ المشروع.

الجدول 23: تمويل المشروع

البند	القيمة (ألف دينار)	%
رأس المال	2,544.8	75%
قروض	848.3	25%
المجموع	3,393	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 3 مليون دينار في السنة العاشرة وذلك بسبب النمو وزيادة معدلات الإشغال.

الجدول 24: إيرادات المشروع

السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	البيان
العاشرة	التاسعة	الثامنة	السابعة	السادسة	الخامسة	الرابعة	الثالثة	الثانية	الأولى	
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	عدد الغرف
0.58	0.56	0.54	0.52	0.50	0.48	0.46	0.44	0.42	%40	نسبة الاشغال
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	عدد أيام السنة
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	متوسط الإقامة
1,512	1,460	1,408	1,356	1,304	1,251	1,199	1,147	1,095	1,043	عدد الزوار مع مبيت
10,585	10,220	9,855	9,490	9,125	8,760	8,395	8,030	7,665	7,300	عدد الليالي (متوسط 7 ليالي لكل زائر مع مبيت)
4,234	4,088	3,942	3,796	3,650	3,504	3,358	3,212	3,066	2,920	عدد الزوار بدون مبيت
41	39	38	36	35	34	32	31	29	28	عدد الزوار يوميًا *
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	عدد العيادات
4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	متوسط عدد الزوار للعيادة
261	253	246	239	232	225	219	212	206	200	متوسط سعر المعالجة مع إقامة/ ليلة **
78	76	74	72	70	68	66	64	62	60	متوسط سعر المعالجة بدون إقامة
3,094	2,900	2,715	2,538	2,370	2,209	2,055	1,908	1,768	1,635	إجمالي الإيرادات - ألف دينار

* زوار العيادات المتوقع بدون دخول المستشفى العلاجي (المنتجع الصحي السياحي)

** يشمل هذا السعر متوسط سعر المعالجة بالإضافة إلى الإقامة وخدمات الطعام والشراب

5.5 التكاليف المتوقعة

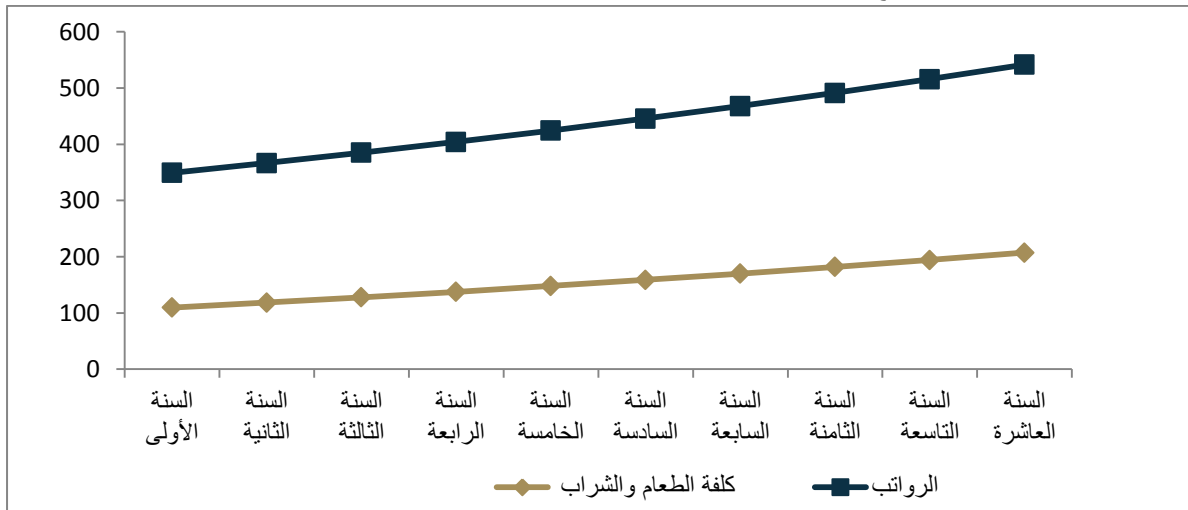
التكاليف التشغيلية

يبين الجدول التالي التكاليف التشغيلية للمشروع وفق الفرضيات السابقة خلال العشر سنوات القادمة، حيث تبلغ كلفة الطعام والشراب في السنة الأولى 109.5 ألف دينار وتزداد إلى 207 ألف دينار في السنة العاشرة، كما تبلغ كلفة الرواتب 349.2 ألف دينار في السنة الأولى وتزداد 541.7 ألف دينار في السنة العاشرة.

الجدول 25: التكاليف التشغيلية للمشروع

التكاليف التشغيلية (ألف دينار)										
السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	البند
العاشر	التاسع	الثامن	السابع	السادس	الخامس	الرابع	الثالث	الثاني	الأولى	
207.2	194.2	181.8	170.0	158.7	147.9	137.6	127.8	118.4	109.5	كلفة الطعام والشراب
247.5	232.0	217.2	203.1	189.6	176.7	164.4	152.7	141.5	130.8	كلفة المياه والكهرباء
185.6	174.0	162.9	152.3	142.2	132.5	123.3	114.5	106.1	98.1	مواد علاجية
541.7	515.9	491.4	468.0	445.7	424.5	404.2	385.0	366.7	349.2	الرواتب
135.4	129.0	122.8	117.0	111.4	106.1	101.1	96.2	91.7	87.3	مصاريف موظفين أخرى
7.8	7.4	7.0	6.7	6.4	6.1	5.8	5.5	5.3	5.0	مصاريف IT
208.4	208.4	208.4	208.4	208.4	208.4	208.4	208.4	208.4	208.4	اهلاكات
45.8	43.6	41.5	39.5	37.7	35.9	34.1	32.5	31.0	29.5	صيانة
50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	إيجارات
1629.4	1554.5	1483.0	1414.9	1349.9	1288.0	1228.9	1172.6	1119.0	1067.8	المجموع

الشكل 3: التكاليف التشغيلية للمشروع



المصاريف الإدارية والعمومية

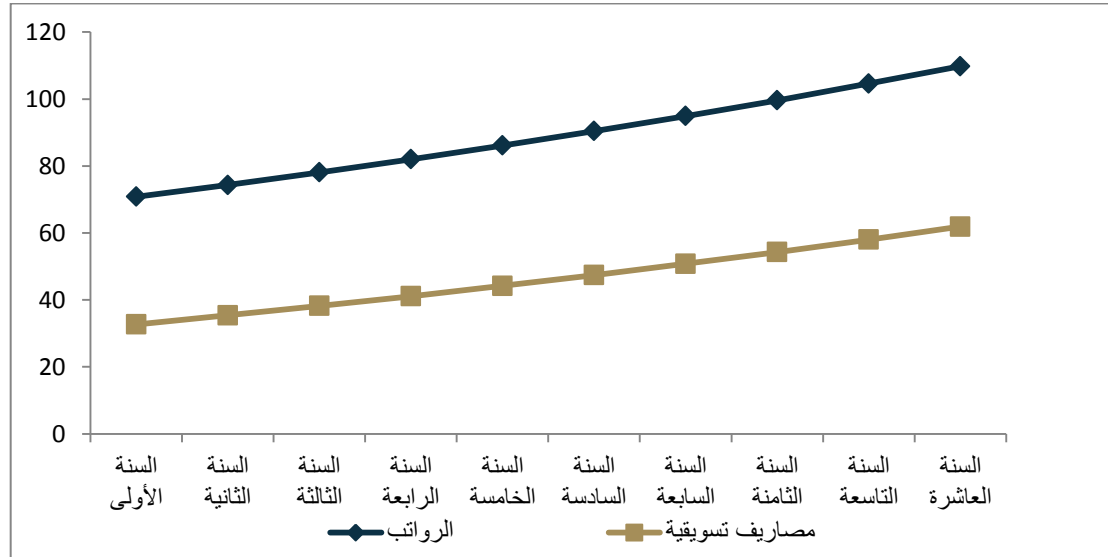
يبين الجدول التالي المصاريف الإدارية والعمومية للمشروع وفق الفرضيات السابقة، حيث تبلغ رواتب الموظفين 71 ألف دينار في السنة الأولى وتزداد إلى 110 ألف دينار في السنة العاشرة، وتبلغ المصاريف التسويقية حوالي 33 ألف دينار في السنة الأولى وتزداد إلى حوالي 62 ألف دينار.

الجدول 26: المصاريف الإدارية والعمومية

المصاريف الإدارية والعمومية (ألف دينار)

السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	البند
العاشر	التاسعة	الثامنة	السابعة	السادسة	الخامسة	الرابعة	الثالثة	الثانية	الأولى	
109.8	104.6	99.6	94.9	90.4	86.1	82.0	78.1	74.3	70.8	الرواتب
27.5	26.2	24.9	23.7	22.6	21.5	20.5	19.5	18.6	17.7	مصاريف موظفين أخرى
154.7	145.0	135.7	126.9	118.5	110.4	102.7	95.4	88.4	81.8	حوافز الموظفين
7.8	7.4	7.0	6.7	6.4	6.1	5.8	5.5	5.3	5.0	قرطاسية ومصاريف
7.8	7.4	7.0	6.7	6.4	6.1	5.8	5.5	5.3	5.0	أتعاب مهنية
61.9	58.0	54.3	50.8	47.4	44.2	41.1	38.2	35.4	32.7	مصاريف تسويقية
23.3	22.2	21.1	20.1	19.1	18.2	17.4	16.5	15.8	15.0	مصاريف أخرى
									67.9	إطفاء مصاريف ما قبل التشغيل
392.6	370.7	349.8	329.8	310.7	292.6	275.2	258.7	243.0	295.8	المجموع

الشكل 4: المصاريف الإدارية والعمومية



5.6 القوائم المالية المتوقعة

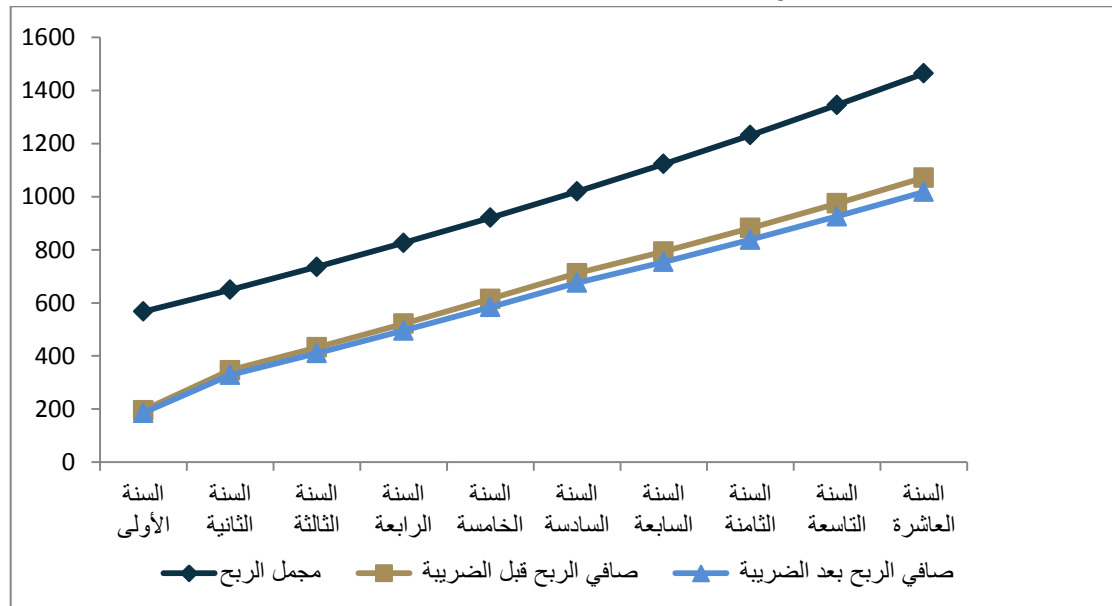
قائمة الدخل

يبين الجدول التالي قائمة الدخل المتوقعة للمشروع، حيث يلاحظ أن مجمل الربح سيزداد من 567 ألف دينار في السنة الأولى إلى 1.4 مليون دينار في السنة العاشرة، كما سيزداد صافي الربح قبل الضريبة من 195 ألف دينار في السنة الأولى إلى 1 مليون دينار في السنة العاشرة، وسيزداد صافي الربح بعد الضريبة من 185 ألف دينار في السنة الأولى إلى 1 مليون دينار في السنة العاشرة.

الجدول 27: قائمة الدخل المتوقعة للمشروع

قائمة الدخل (ألف دينار)										البند
السنة العاشرة	السنة التاسعة	السنة الثامنة	السنة السابعة	السنة السادسة	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	
3,093.7	2,900.0	2,715.0	2,538.3	2,369.6	2,208.5	2,054.9	1,908.3	1,768.5	1,635.2	الإيرادات
1,629.4	1,554.5	1,483.0	1,414.9	1,349.9	1,288.0	1,228.9	1,172.6	1,119.0	1,067.8	التكاليف التشغيلية
1,464.3	1,345.5	1,231.9	1,123.4	1,019.6	920.5	825.9	735.6	649.5	567.4	مجمل الربح
392.6	370.7	349.8	329.8	310.7	292.6	275.2	258.7	243.0	295.8	مصاريف إدارية
1,071.7	974.8	882.2	793.6	708.9	628.0	550.7	476.9	406.5	271.6	صافي الربح
-	-	-	-	(2.4)	13.3	29.1	44.8	60.6	76.3	مصاريف بنكية
1,071.7	974.8	882.2	793.6	711.3	614.6	521.6	432.1	346.0	195.2	صافي الربح قبل الضريبة
53.6	48.7	44.1	39.7	35.6	30.7	26.1	21.6	17.3	9.8	الضريبة
1,018.1	926.1	838.1	753.9	675.7	583.9	495.5	410.5	328.7	185.5	صافي الربح بعد الضريبة

الشكل 5: قائمة الدخل المتوقعة للمشروع



قائمة المركز المالي

كما يبين الجدول التالي الميزانية العمومية المتوقعة للمشروع خلال العشر سنوات الأولى، حيث يلاحظ أن مجموع الأصول سيزداد من 3.4 مليون دينار في سنة التأسيس ليصل إلى 4.5 مليون دينار في السنة العاشرة.

الجدول 28: المركز المالي المتوقع للمشروع

قائمة المركز المالي (ألف دينار)											
السنة العاشرة	السنة التاسعة	السنة الثامنة	السنة السابعة	السنة السادسة	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	سنة التأسيس	البيان
الأصول											
3,290	2,778	2,292	1,834	1,400	1,278	1,070	889	733	602	425	النقدية
62	58	54	51	47	44	41	38	35	33		الذمم
59	56	52	49	45	42	39	37	34	31		المخزون
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	-	موجودات أخرى
3,422	2,901	2,409	1,943	1,503	1,374	1,161	974	812	676	425	مجموع الأصول المتداولة
3,283	3,283	3,283	3,283	3,283	2,968	2,968	2,968	2,968	2,968	2,968	الأصول الثابتة
2,152	1,943	1,735	1,527	1,318	1,110	901	693	485	276	-	مجموع الاهلاك
										-	مصاريف ما قبل التشغيل
1,131	1,339	1,548	1,756	1,965	1,858	2,066	2,275	2,483	2,692	2,968	صافي الأصول
4,553	4,241	3,957	3,699	3,467	3,232	3,227	3,248	3,296	3,367	3,393	مجموع الأصول
الالتزامات وحقوق الملكية											
143	137	131	125	119	113	108	103	98	94		مصاريف مستحقة و ذمم
-	-	-	-	-	(27)	148	323	498	673	848	قروض طويلة الأجل
143	137	131	125	119	87	256	426	597	767		مجموع الالتزامات
2,545	2,545	2,545	2,545	2,545	2,545	2,545	2,545	2,545	2,545	2,545	مساهمات الشركاء
1,865	1,559	1,282	1,030	804	601	426	277	154	56		أرباح مدورة
4,409	4,104	3,826	3,575	3,349	3,146	2,971	2,822	2,699	2,600	2,545	مجموع حقوق الملكية
4,553	4,241	3,957	3,699	3,467	3,232	3,227	3,248	3,296	3,367	3,393	مجموع الالتزامات لحقوق الملكية

قائمة التدفق النقدي

يبين الجدول التالي قائمة التدفقات النقدية المتوقعة للمشروع خلال العشر سنوات الأولى، حيث يلاحظ أن التدفق النقدي من التشغيل سيزداد من 482 ألف دينار في السنة الأولى إلى 1.2 مليون دينار في السنة العاشرة، أما النقد آخر المدة فسيزداد من 425 ألف دينار في سنة التأسيس إلى 3.3 مليون دينار في السنة العاشرة.

الجدول 29: قائمة التدفقات النقدية المتوقعة للمشروع

قائمة التدفقات النقدية (ألف دينار)											
السنة العاشرة	السنة التاسعة	السنة الثامنة	السنة السابعة	السنة السادسة	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	سنة التأسيس	البيان
الأنشطة التشغيلية											
1,018	926	838	754	676	584	496	410	329	185	-	صافي الربح
208	208	208	208	208	208	208	208	208	276	-	الإهلاكات
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	20	-	التغير في رأس المال العامل
1,225	1,134	1,046	961	883	791	703	618	536	482	-	التدفق النقدي من التشغيل
الأنشطة الاستثمارية											
-	-	-	-	(315)	-	-	-	-	-	(2,968)	الأصول الثابتة
-	-	-	-	(315)	-	-	-	-	-	(2,968)	التدفق النقدي من الاستثمار
الأنشطة التمويلية											
									-	2,545	رأس المال
-	-	-	-	27	(175)	(175)	(175)	(175)	(175)	848	القرض
(713)	(648)	(587)	(528)	(473)	(409)	(347)	(287)	(230)	(130)		توزيع الأرباح
(713)	(648)	(587)	(528)	(446)	(584)	(522)	(462)	(405)	(305)	3,393	التدفق النقدي من التمويل
513	485	459	434	122	208	181	156	131	177	425	صافي التدفق النقدي
2,778	2,292	1,834	1,400	1,278	1,070	889	733	602	425	0	النقد أول المدة
3,290	2,778	2,292	1,834	1,400	1,278	1,070	889	733	602	425	النقد آخر المدة

5.7 التحليل المالي والاقتصادي والاجتماعي

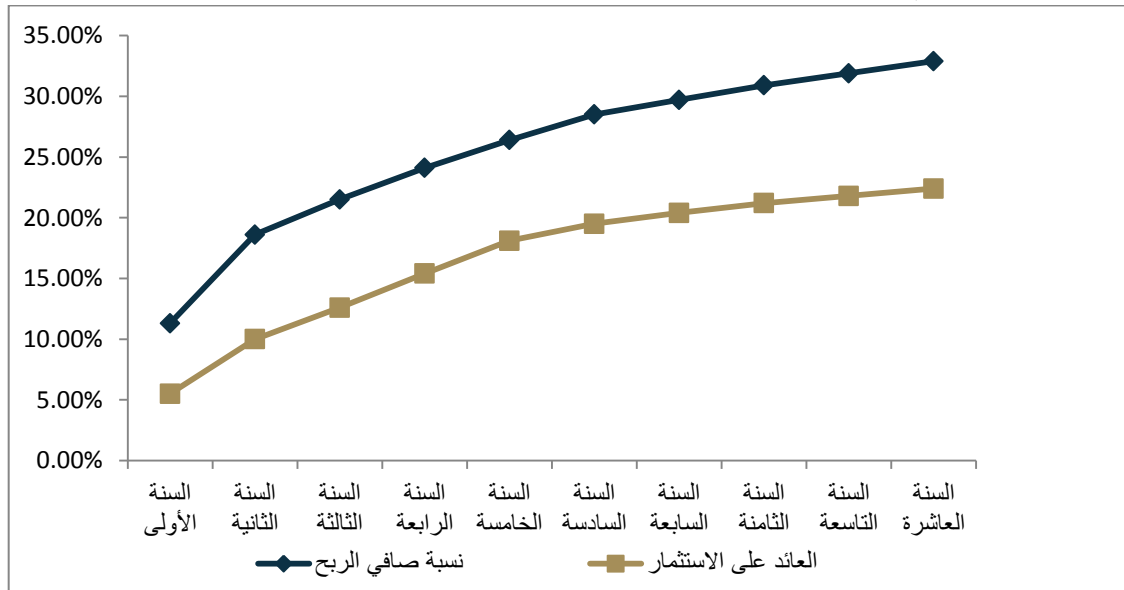
التحليل المالي

يبين الجدول التالي التحليل المالي للمشروع حيث يلاحظ أن نسبة صافي الربح ستزداد من 11.3% في السنة الأولى إلى 33% في السنة العاشرة، كما أن العائد على الاستثمار سيزداد من 5.5% في السنة الأولى إلى 22% في السنة العاشرة.

الجدول 30: التحليل المالي للمشروع

التحليل المالي (ألف دينار)										البند
السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة	السنة السابعة	السنة الثامنة	السنة التاسعة	السنة العاشرة	
4,553	4,241	3,957	3,699	3,467	3,232	3,227	3,248	3,296	3,367	الأصول
3,094	2,900	2,715	2,538	2,370	2,209	2,055	1,908	1,768	1,635	الإيرادات
1,018	926	838	754	676	584	496	410	329	185	الأرباح
2,545	2,545	2,545	2,545	2,545	2,545	2,545	2,545	2,545	2,545	رأس المال
32.9%	31.9%	30.9%	29.7%	28.5%	26.4%	24.1%	21.5%	18.6%	11.3%	نسبة صافي الربح
22.4%	21.8%	21.2%	20.4%	19.5%	18.1%	15.4%	12.6%	10.0%	5.5%	العائد على الاستثمار
40.0%	36.4%	32.9%	29.6%	26.6%	22.9%	19.5%	16.1%	12.9%	7.3%	العائد على رأس المال
32.9%	31.9%	30.9%	29.7%	28.5%	26.4%	24.1%	21.5%	18.6%	11.3%	معدل العائد على الإيرادات
0.68	0.68	0.69	0.69	0.68	0.68	0.64	0.59	0.54	0.49	معدل دوران الأصول (مرة)

الشكل 6: التحليل المالي للمشروع



التحليل الاقتصادي

- يبين الجدول التالي التحليل الاقتصادي للمشروع خلال العشر سنوات الأولى، حيث يلاحظ ما يلي:
- بلغ معدل العائد الداخلي 24.6% والذي تجاوز 6 أضعاف معدل سعر الفائدة على الودائع مما يعني جدوى المشروع اقتصادياً
 - بلغت القيمة الحالية للمشروع حوالي 4.8 مليون دينار وقد ازدادت عن الاستثمار بقيمة 2.5 مليون مما يعني جدوى المشروع اقتصادياً
 - بلغ مؤشر الربحية للمشروع 1.88 مرة مما يعني أن قيمة المشروع المتوقعة ضعفين قيمة الاستثمار ولذلك يعتبر المشروع مجدي اقتصادياً
 - بلغت فترة استرداد المشروع حوالي 5.3 سنوات

الجدول 31: التحليل الاقتصادي للمشروع

التحليل الاقتصادي (ألف دينار)											
السنة العاشرة	السنة التاسعة	السنة الثامنة	السنة السابعة	السنة السادسة	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	التأسيس	البيان
1,225	1,134	1,046	961	910	616	528	443	361	307	(2,545)	صافي التدفق النقدي من العمليات والاستثمار
4,409	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	القيمة المتبقية
5,635	1,134	1,046	961	910	616	528	443	361	307	(2,545)	التدفق النقدي
										24.6%	العائد الداخلي
										4,796	القيمة الحالية
										2,252	صافي القيمة الحالية
										1.88	مؤشر الربحية (مرة)
										5.3 سنة	فترة الاسترداد (سنة)

التحليل الاجتماعي

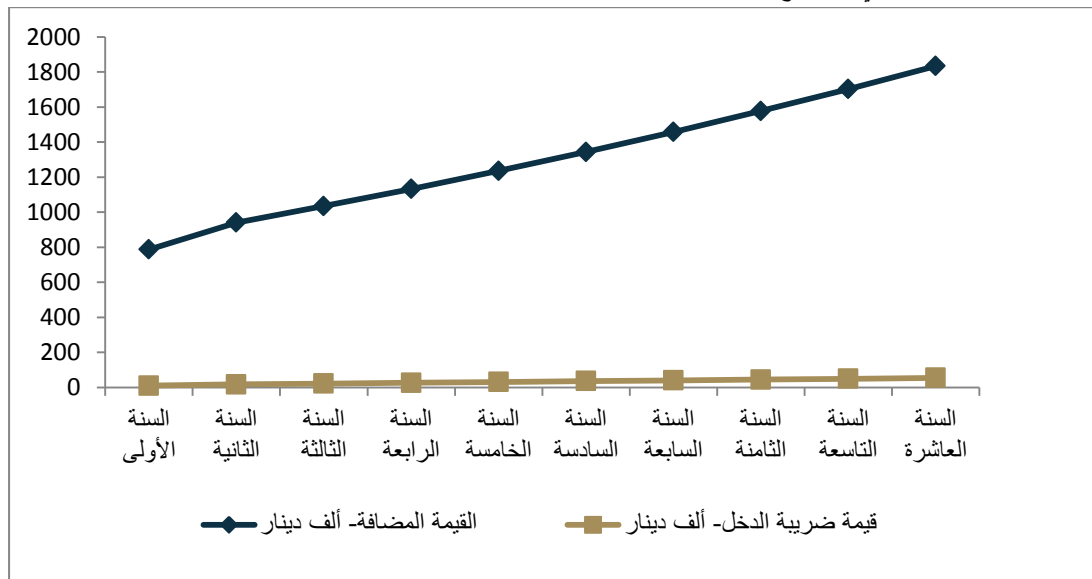
يبين الجدول التالي التحليل الاجتماعي للمشروع، حيث يلاحظ من التحليل أن عدد الموظفين المطلوب في المشروع سيزداد من 60 موظف في السنة الأولى ليصل إلى 72 موظف في السنة العاشرة، وبلغ عدد الموظفين الأردنيين 18 موظف في السنة الأولى ليصل إلى 22 موظف في السنة العاشرة.

كما أن القيمة المضافة للمشروع ستزداد من 787 ألف دينار في السنة الأولى إلى 1.8 مليون دينار في السنة العاشرة، كما ستزداد ضريبة الدخل من 10 ألف دينار لتصل إلى 54 ألف دينار في السنة العاشرة.

الجدول 32: التحليل الاجتماعي للمشروع

التحليل الاجتماعي										البيان
السنة العاشرة	السنة التاسعة	السنة الثامنة	السنة السابعة	السنة السادسة	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	
72	70	69	68	66	65	64	62	61	60	عدد الموظفين
22	21	21	20	20	19	19	19	18	18	عدد الموظفين الأردنيين المتوقع
1,833	1,702	1,577	1,457	1,343	1,235	1,132	1,034	940	787	القيمة المضافة- ألف دينار
54	49	44	40	36	31	26	22	17	10	قيمة ضريبة الدخل- ألف دينار
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	قيمة ضريبة المبيعات- ألف دينار
3,094	2,900	2,715	2,538	2,370	2,209	2,055	1,908	1,768	1,635	قيمة التصدير/ احلال مستوردات

الشكل 7: 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 33: 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 ان تواجه الشركة قليلة وذلك لان طريقة الدفع نقدياً ▪ لا يوجد مخاطر تقلب سعر العملات لان خدمات الشركة سوف يتم بيعها بالقطع الأجنبي ▪ لا يوجد مخاطر للتضخم لأن تسعير الشركة يقوم على أساس دوري

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 القوانين 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 قليلة قبل تأسيس الشركة وذلك للحصول على موافقة الجهات الرسمية ▪ مخاطر السمعة مرتفعة جداً بسبب تعامل الشركة مع موضوعات حساسة جداً مثل العلاج ▪ مخاطر السوق في الاجل القصير سوف تكون قليلة بسبب عدم وجود شركات منافسة من نفس المستوى إلا مركزين علاجيين تابعين للفنادق في البحر الميت
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 ستتعاهد الشركة مع جهات فنية متخصصة لتطوير أنظمة المعلومات المطلوبة لادارة العمليات ▪ سوف يتم دفع رواتب منافسة في السوق ▪ سوف يتم وضع خطة أمن

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>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 34: زيادة الاستثمار 10%

المؤشر	الأساس	الأثر	التغيير
معدل العائد الداخلي	24.6%	22.5%	2.1%
القيمة الحالية على معدل خصم 13% (ألف دينار)	4,796	4797.4	(1)
صافي القيمة الحالية على معدل خصم 13% (ألف دينار)	2,252	1992.6	259
مؤشر الربحية (مرة)	1.88	1.71	0
فترة الاسترداد (سنة)	5.30	5.80	(1)
نسبة صافي الربح - متوسط 10 سنوات	28.5%	28.2%	0.3%
العائد على الاستثمار - متوسط 10 سنوات	19.5%	18.0%	1.5%
العائد على رأس المال - متوسط 10 سنوات	26.6%	23.8%	2.7%
معدل العائد على الإيرادات - متوسط 10 سنوات	28.5%	28.2%	0.3%
معدل دوران الأصول (مرة) - متوسط 10 سنوات	0.7	0.6	0
القيمة المضافة - متوسط 10 سنوات (ألف دينار)	1343	1344	(0)
قيمة ضريبة الدخل - متوسط 10 سنوات (ألف دينار)	36	35	0
قيمة ضريبة المبيعات - متوسط 10 سنوات (ألف دينار)	0	0.0%	-

ويشير التحليل السابق إلى جدوى الاستثمار في المشروع في ظل ارتفاع كلفة الاستثمار الكلي للمشروع بنسبة 10%.

- يبلغ معدل العائد الداخلي 22.5% وهو مرتفع لأغراض الاستثمار
- تبلغ فترة الاسترداد الجديدة 5.8 سنوات وتعتبر فترة معقولة لأغراض الاسترداد
- يبلغ معدل العائد على رأس المال 23.8% وهو مناسب لأغراض الاستثمار

ثانياً: تخفيض الإيرادات بنسبة 10%

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

الجدول 35: تخفيض الإيرادات 10%

التغيير	الأثر	الأساس	المؤشر
6.2%	18.4%	24.6%	معدل العائد الداخلي
1,239	3557.1	4,796	القيمة الحالية على معدل خصم 13% (ألف دينار)
1,239	1012.5	2,252	صافي القيمة الحالية على معدل خصم 13% (ألف دينار)
0	1.40	1.88	مؤشر الربحية (مرة)
(1)	6.70	5.30	فترة الاسترداد (سنة)
6.9%	21.7%	28.5%	نسبة صافي الربح - متوسط 10 سنوات
4.8%	14.7%	19.5%	العائد على الاستثمار - متوسط 10 سنوات
8.4%	18.2%	26.6%	العائد على رأس المال - متوسط 10 سنوات
6.9%	21.7%	28.5%	معدل العائد على الإيرادات - متوسط 10 سنوات
0	0.7	0.7	معدل دوران الأصول (مرة) - متوسط 10 سنوات
214	1130	1343	القيمة المضافة - متوسط 10 سنوات (ألف دينار)
11	24	36	قيمة ضريبة الدخل - متوسط 10 سنوات (ألف دينار)
-	0.0%	0	قيمة ضريبة المبيعات - متوسط 10 سنوات (ألف دينار)

ويشير التحليل السابق إلى انخفاض درجة الحساسية في حالة تخفيض الإيرادات أو الطلب بنسبة 10%.

- يبلغ معدل العائد الداخلي 18.4% وهو مرتفع لأغراض الاستثمار
- تبلغ فترة الاسترداد الجديدة 6.7 سنة وتعتبر فترة معقولة لأغراض الاسترداد
- يبلغ معدل العائد على رأس المال 18.2% وهو مناسب لأغراض الاستثمار

ثالثاً: زيادة تكاليف التشغيل بنسبة 10%

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

الجدول 36: زيادة تكاليف التشغيل 10%

التغيير	الأثر	الأساس	المؤشر
3.7%	20.8%	24.6%	معدل العائد الداخلي
756	4040.5	4,796	القيمة الحالية على معدل خصم 13% (ألف دينار)
756	1495.9	2,252	صافي القيمة الحالية على معدل خصم 13% (ألف دينار)
0	1.59	1.88	مؤشر الربحية (مرة)
(1)	6.00	5.30	فترة الاسترداد (سنة)
5.4%	23.1%	28.5%	نسبة صافي الربح - متوسط 10 سنوات
2.8%	16.7%	19.5%	العائد على الاستثمار - متوسط 10 سنوات
5.0%	21.5%	26.6%	العائد على رأس المال - متوسط 10 سنوات
5.4%	23.1%	28.5%	معدل العائد على الإيرادات - متوسط 10 سنوات
(0)	0.7	0.7	معدل دوران الأصول (مرة) - متوسط 10 سنوات
128	1215	1343	القيمة المضافة - متوسط 10 سنوات (ألف دينار)
7	29	36	قيمة ضريبة الدخل - متوسط 10 سنوات (ألف دينار)
-	0.0%	0	قيمة ضريبة المبيعات - متوسط 10 سنوات (ألف دينار)

ويشير التحليل السابق إلى جدوى المشروع في ظل زيادة تكاليف التشغيل للمشروع بنسبة 10%.

- يبلغ معدل العائد الداخلي 20.8% وهو مرتفع لأغراض الاستثمار
- تبلغ فترة الاسترداد الجديدة 6 سنة وتعتبر فترة معقولة لأغراض الاسترداد
- يبلغ معدل العائد على رأس المال 21.5% وهو مناسب لأغراض الاستثمار