

دراسة جدوى اقتصادية أولية لإنشاء مصنع الأنابيب البلاستيكية



2017



قائمة المحتويات

6	1. الملخص التنفيذي.....
6	2. نبذة عامة عن الأردن.....
13	3. تحليل السوق
13	وصف المشروع.....
13	أهداف المشروع.....
13	الخدمة المقترحة.....
14	الفئات المستهدفة.....
14	تحليل حجم السوق.....
17	1.1 تحليل المنافسين.....
17	الطاقة الاستيعابية للمشروع.....
19	تحليل الأسعار وسياسة التسعير.....
19	تحليل الإيرادات المتوقعة.....
21	4. التحليل الفني.....
21	الموارد البشرية المطلوبة.....
22	تحليل الموقع.....
23	تحليل المتطلبات الفنية.....
23	1.1.1 الأرض والأعمال الإنشائية.....
23	الآلات والمعدات.....
24	الأثاث والمفروشات.....
24	المركبات ووسائل النقل.....
25	5. التحليل المالي.....
26	الفرضيات والحقائق.....
29	المصاريف الرأسمالية.....
35	مصاريف تشغيلية.....
36	المصاريف الإدارية والعمومية.....
36	مصاريف التسويق.....
37	الموارد البشرية.....
39	الإستهلاك.....
40	القرض.....

- 41..... قائمة الدخل الشامل
42..... قائمة التدفقات النقدية المتوقعة
44..... قائمة المركز المالي المتوقعة
45..... النسب المالية
47..... تحليل الحساسية

قائمة الجداول

6.....	جدول 1 نتائج الدراسة.....
8.....	جدول 2 التوزيع الديموغرافي لسكان الأردن مصنف حسب الفئة العمرية.....
12.....	جدول 3 ضريبة الدخل المستحقة والاعفاءات الضريبية.....
14.....	جدول 4 حجم البناء في المملكة خلال الفترة (2012-2016).....
16.....	جدول 5 الصادرات و المستوردات لعام 2015.....
18.....	جدول 6 توزيع الطاقة الإنتاجية حسب حجم الأنابيب.....
18.....	جدول 7 نسبة الطاقة الإنتاجية المتوقعة خلال (2018-2027).....
20.....	جدول 8 الإيرادات السنوية المتوقعة لمدة 10 سنوات.....
21.....	جدول 9 العمالة المطلوبة للمشروع.....
23.....	جدول 10 الأرض المطلوبة للمشروع.....
23.....	جدول 11 الأعمال الإنشائية المطلوبة.....
23.....	جدول 12 الآلات والمعدات.....
24.....	جدول 13 الأثاث والمفروشات المطلوبة للمشروع.....
24.....	جدول 14 المركبات ووسائل النقل المطلوبة للمشروع.....
26.....	جدول 15 : الفرضيات العامة.....
26.....	جدول 16 : اسعار صرف العملات.....
26.....	جدول 17 : أوقات عمل المشروع.....
26.....	Error! Bookmark not defined.
26.....	جدول 18 : فرضيات معدلات الزيادة السنوية.....
27.....	جدول 19 : فرضيات المصاريف.....
27.....	جدول 20 : فرضيات ضريبة الدخل.....
28.....	جدول 21 : المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال.....
30.....	جدول 22 المصاريف الرأسمالية من الأرض.....
30.....	جدول 23 المصاريف الرأسمالية من الأعمال الإنشائية.....
30.....	جدول 24 المصاريف الرأسمالية من الآلات والمعدات.....
31.....	جدول 25 مصاريف رأسمالية من الأثاث والمفروشات.....
31.....	جدول 26 المصاريف الرأسمالية من المركبات.....
32.....	جدول 27 مصاريف ما قبل التشغيل.....
32.....	جدول 28 رأس المال العامل الأولي.....
33.....	جدول 29 ملخص المصاريف.....
34.....	جدول 30 مصادر واستخدام التمويل.....
35.....	جدول 31 المصاريف التشغيلية.....

36	جدول 32 المصاريف الإدارية والعمومية
36	جدول 33 مصاريف التسويق
37	جدول 34 اعداد الموظفين المتوقعة
Error! Bookmark not defined.	جدول 35 الرواتب والأجور الشهرية المتوقعة للأعوام (2018-2027)
38	جدول 36 الرواتب السنوية المتوقعة
39	جدول 37 تكاليف الإستهلاك والرأسمالية
39	جدول 38 الإستهلاك و الزيادات السنوية على الأعمال الأنشطة
40	جدول 39 : تفاصيل القرض
41	جدول 40 قائمة الدخل الشامل
42	جدول 41 التدفقات النقدية المتوقعة
44	جدول 42 المركز المالي المتوقع
46	جدول 43 قائمة صافي التدفقات النقدية الحرة
46	جدول 44 فترة استرداد رأس المال
47	جدول 45: نتائج التحليل المالي
47	جدول 46: تحليل الحساسية

قائمة الأشكال

7	رسم توضيحي 1 عدد سكان محافظات المملكة الأردنية الهاشمية
9	رسم توضيحي 2 نسبة مساهمة القطاعات الأردنية بالإقتصاد الأردني الحالي

1. الملخص التنفيذي

يهدف المشروع إلى إنشاء مصنع أنابيب بلاستيكية في محافظة الكرك المستخدمة في المشاريع الإنشائية والزراعية.

تم تبني فكرة المشروع بسبب قرب مدينة الكرك على المناطق الزراعية ومنها الأغوار الجنوبية ووادي عربة، حيث سيعمل المشروع المقترح على تصنيع الأنابيب البلاستيكية والمستخدمه في مجالات عديدة منها: التصريف الصحي والإستخدامات الزراعية.

بناء على الحصة السوقية المقترحة والاسعار التي تم اعتمادها من قبل المشروع المقترح، بلغت الايرادات المتوقعة 742,000 دينار أردني خلال السنة الاولى من عمر المشروع وترتفع تدريجياً لتصل إلى 1,113,000 دينار أردني خلال السنة العاشرة وتبلغ فترة استرداد مبلغ رأس المال 4 سنوات وبمعدل عائد داخلي يساوي 28.64%. بالإضافة إلى توفير 18 فرصة عمل لأبناء المنطقة.

يبين الجدول التالي أهم نتائج الدراسة:

جدول 1 أهم نتائج الدراسة

البيان	
711,787	مجممل كلفة الإستثمار (دينار أردني)
%28.64	معدل العائد الداخلي
4	فترة الإسترداد (سنوات)
806,929	صافي القيمة الحالية (دينار أردني)
18	فرص العمل التي سيوفرها المشروع
9,126,600	توقعات الإيرادات السنوية (لفترة 10)
6,344,662	إجمالي تكاليف التشغيل (لفترة 10 سنوات)
1,269,433	إجمالي الربح (لفترة 10 سنوات)

2. نبذة عامة عن الأردن

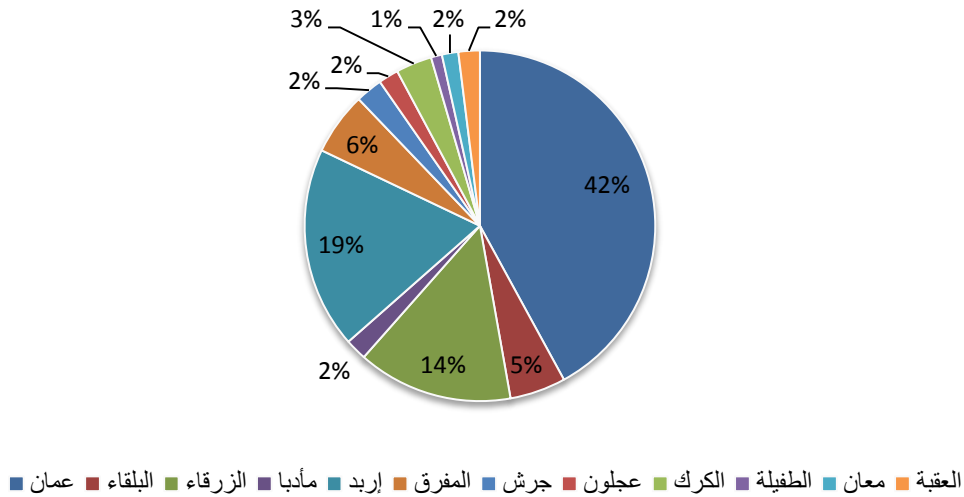
تبلغ مساحة المملكة الأردنية الهاشمية 89342 كم مربع وتوزيع سكاني يزيد عن 9.8 مليون نسمة موزعين ضمن 12 محافظة. يحد الأردن المملكة العربية السعودية من الجنوب والعراق من الشرق وسوريا من الشمال وال الضفة الغربية من الغرب. يمتاز مناخ المملكة بالمناخ الصحراوي الجيد مع موسم هطول للأمطار ما بين الأشهر نوفمبر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

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

نبذة عامة عن السكان

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

رسم توضيحي 1 عدد سكان محافظات المملكة الأردنية الهاشمية



دائرة الإحصاءات العامة التعداد السكاني (2015)

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

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

جدول 2 التوزيع الديموغرافي لسكان الأردن مصنف حسب الفئة العمرية

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

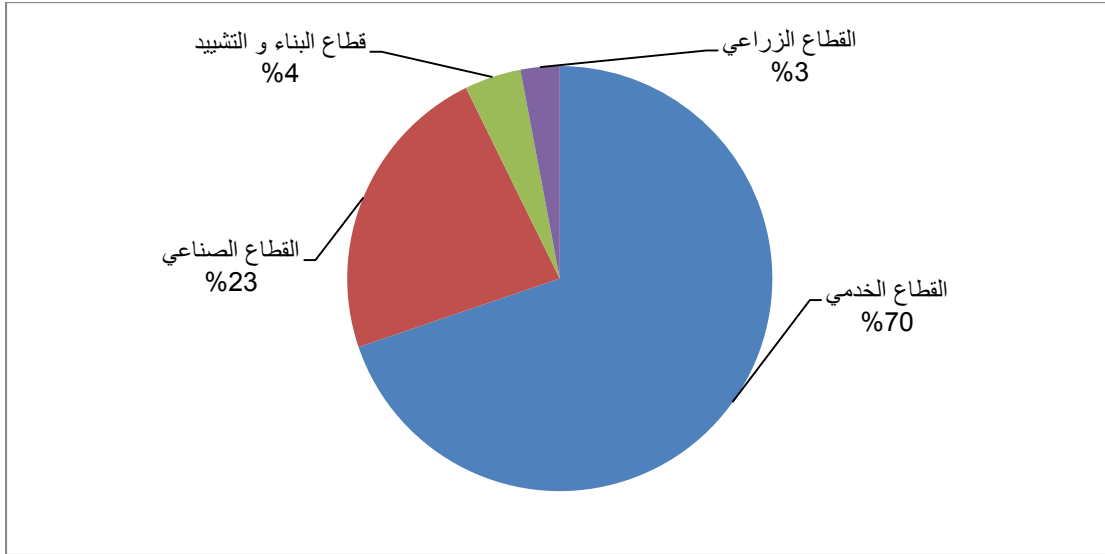
دائرة الإحصاءات العامة (2015)

نبذة عن الاقتصاد الأردني – المؤشرات الاقتصادية

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

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

رسم توضيحي 2 نسبة مساهمة القطاعات الأردنية بالإقتصاد الأردني الحالي



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

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

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

بالإضافة إلى ما سبق، وإدراكا لقيمة المشاريع والمؤسسات متناهية الصغر والصغيرة والمتوسطة ومساهمتها في دفع عجلة النمو الاقتصادي، قامت الحكومة الأردنية بوضع وتطوير استراتيجية وطنية لتشجيع ريادة الأعمال وتنمية

المشاريع متناهية الصغر والصغيرة ومتوسطة الحجم للأعوام 2015-2019، الأمر الذي يدل على مدى التزام الحكومة الأردنية في تعزيز تنمية القطاع الخاص والاستفادة من رأس المال البشري القوي في البلاد.

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

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

أهم المؤشرات الاقتصادية

• نمو الناتج المحلي الاجمالي

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

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

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

• معدل التضخم

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

• البطالة

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

• القطاع الخارجي

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

إضافة إلى ذلك، ارتفعت القروض 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 فائضاً قدره 328700000 دينار في عام 2015، مقارنة مع فائض قدره 1,550.7 مليون دينار في عام 2014.

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

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

البيئة الاستثمارية في الأردن

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

من خلال موقع الأردن مصحوباً بعدد من اتفاقيات التجارة الحرة، تتيح الوصول إلى 1.5 بليون من المستهلكين، وتمكن المملكة لتكون طريقاً تجارياً استراتيجياً لكثير من الدول والمناطق المجاورة لها.

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

إضافة إلى ذلك، يهدف السعي نحو تعزيز بيئة الأعمال، تم إطلاق إنشاء العديد من المناطق التنموية والصناعية الموزعة جغرافياً في جميع أنحاء المملكة، حيث تمتاز هذه المناطق بموجب قانون الاستثمار الجديد، بمجموعة من الحوافز التي تشمل معدل ضريبي بنسبة 0٪ على الصادرات، وضريبة المبيعات، ورسوم الاستيراد، وضريبة الخدمات

الاجتماعية، وضريبة الأرباح، وضريبة الدخل بنسبة 5٪ من جميع الأنشطة الاقتصادية والصناعات التحويلية التي تتم داخل المناطق التنموية. أما بالنسبة للاستثمارات في المناطق الحرة، فتمتع بالإعفاءات من الرسوم الجمركية والإعفاءات من ضريبة الدخل والإعفاءات من ضرائب الأبنية والأراضي وغيرها. كما تتمتع كل من المناطق التنموية والمناطق الحرة بالتسهيلات فيما يتعلق بالتأشيرات وتصاريح الإقامة للمستثمرين والعاملين بالإضافة إلى التسهيلات المرتبطة بعودة رؤوس الأموال والأرباح إلى مواطنها بعملة قابلة للتحويل، حيث نجحت هذه المناطق الصناعية في جذب مبالغ كبيرة نسبياً من الاستثمار الأجنبي المباشر إلى الأردن.

الأولويات الاستثمارية الوطنية الرئيسية:

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

وبموجب قانون الاستثمار تتولى هيئة الاستثمار الأردنية إلى :

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

البيئة الاستثمارية في الكرك:

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

جدول 3 ضريبة الدخل المستحقة والإعفاءات الضريبية

المناطق الأقل نمواً	المناطق التنموية
تكون ضريبة الدخل 20%	تكون ضريبة الدخل 5%

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

3. تحليل السوق

وصف المشروع

يهدف المشروع إلى إنشاء مصنع أنابيب بلاستيكية في محافظة الكرك المستخدمة في المشاريع الإنشائية والزراعية. تم تبني فكرة المشروع بسبب قرب مدينة الكرك على المناطق الزراعية ومنها الأغوار الجنوبية ووادي عربة، حيث سيعمل المشروع المقترح على تصنيع الأنابيب البلاستيكية المستخدمة في مجالات عديدة منها: التصريف الصحي والإستخدامات الزراعية.

أهداف المشروع

تتلخص أهداف المشروع بالنقاط التالية:

- تحقيق عائد ربحي للجهة القائمة بالمشروع.
- تحسين الوضع الإقتصادي للمزارعين عن طريق المساهمة في زيادة الإنتاج الزراعي.
- تشغيل الأيدي عاملة، مما يؤدي إلى تحسين الوضع الإقتصادي لأهل المدينة.

المنتج

المنتج المقترح تصنيعه هو أنابيب (UPVC)، يوجد ثلاث أحجام للأنابيب:

- النوع الأول: القطر "3"، السماكة 2.2 مم، ويستخدم في المشاريع الزراعية.
- النوع الثاني: القطر "4"، السماكة 3.2 مم، ويستخدم في المشاريع الزراعية والصرف الصحي.
- النوع الثالث: القطر "6"، السماكة 4.1 مم، ويستخدم في الصرف الصحي للمنشآت الضخمة بشكل رئيسي لكفائته بتحمل الضغط.
- قطع أخرى: أكواع بلاستيكية ولوازم الزراعة البلاستيكية

حيث تتميز الأنابيب بصلابتها ونعومة سطحها الداخلي وإمكانية إعادة تدويرها، بالإضافة إلى تحملها درجات الحرارة المختلفة ومقاومتها للمواد الكيميائية، ويجب على الأنابيب الزراعية تحمل الضغط العالي الناتج من قوة المضخات المستخدمة لنقل المياه لمسافات معينة. وتستخدم الأنابيب في تطبيقات كثيرة منها تزويد الماء والصناعات الكيميائية

والتهوية والصرف الصحي. سيتم إنتاج قطع أخرى من أنواع بلاستيكية ولوازم الزراعة البلاستيكية لتغطية طلب السوق.

تشجع الحكومة الأردنية على تطوير القطاع الزراعي والمزارعين، وتكمن الحاجة للأنابيب البلاستيكية للصرف الصحي بسبب التوسع العمراني وازدياد الأعمال الإنشائية في الأردن بالإضافة للمشاريع الزراعية.

الفئات المستهدفة

يستهدف المشروع المقترح الفئات التالية:

- المناطق الزراعية في الأغوار الجنوبية.
- المناطق الزراعية في وادي عربة.
- المناطق الزراعية في مدينة الكرك وجنوب الأردن بشكل عام.
- القطاعات الصناعية والإنشائية.

تحليل حجم السوق

القطاع الزراعي أحد أهم القطاعات التي يستهدفها المشروع المقترح، نتيجة طلبه المتزايد على الأنابيب البلاستيكية بنوعيه ال UPVC (بولي فينيل كلوريد) والبولي إيثيلين. حيث يعتبر UPVC أفضل من البولي إيثيلين بسبب مرونته العالية وتحمله الضغط العالي وبالتالي يستخدم للمسافات الطويلة.

كما يعتبر قطاع الإنشاءات إحدى أهم القطاعات من حيث إستهلاك الأنابيب البلاستيكية من نوع (UPVC)، حيث يتم استخدامه في الصرف الصحي.

وبين الجدول التالي نشاط البناء في الأردن بالإعتماد على الرخص البناء ومساحة البناء (المساحة بألف متر) خلال الفترة (2012-2016):

جدول 4 حجم البناء في المملكة خلال الفترة (2012-2016)

الفترة	2012	2013	2014	2015	2016
للسكن					
*عدد الرخص في المملكة	29,940	33,906	36,642	32,882	36,367
**الكرك	2,952	3,407	3,666	3,257	1,979
*المساحة (بالآلاف) الإجمالية	10,691.2	11,817.6	12,578.4	10,879.0	10,799.7
**الكرك	1,007	1,680	1,197	1,097	414
لأغراض أخرى					
*عدد الرخص في المملكة	2,526	2,695	2,936	2,893	3,043

2016	2015	2014	2013	2012	الفترة
111	278	298	273	259	**الكرك
2,510.5	2,243.8	2,413.9	2,167.5	2,215.5	*المساحة (بالاف) الإجمالية
44	227	238	207	197	**الكرك

*المصدر: البنك المركزي / النشرة الإحصائية الشهرية 2016

**دائرة الإحصاءات العامة/ بيانات الرخص والمساحة /قسم الإنشاءات

يبين الجدول التالي حجم السوق لعام 2015:

جدول 5 الصادرات والمستوردات لعام 2015

الصنف	مستوردات (دينار)	مستودات (كغم)	صادرات (دينار)	صادرات (كغم)	معاد تصديره (دينار)	مجموع الصادرات (دينار)	الميزان التجاري (دينار)
اناييب ومواسير وخراطيم صلبه من بوليميرات الاثيلين عدا المستوردة من قبل المصانع كمدخلات انتاج	1,860,234	1,160,559	1,308,471	911,370	48,401	1,356,872	-503,362
اناييب ومواسير وخراطيم صلبه بوليميرات كلوريد الفينيل المستوده من قبل المصانع كمدخلات انتاج	10,097	4,046	0	0	0	0	-10,097
اناييب ومواسير وخراطيم صلبه بوليميرات كلوريد الفينيل عدا المستوده من قبل المصانع كمدخلات انتاج	493,916	201,390	54,250	72,732	0	54,250	-439,666

دائرة الإحصاءات العامة/إحصاءات إقتصادية/2015

يبين حجم الإستيراد الكبير من البلاستيك الذي يستخدم كمدخلات للإنتاج إزدياد الطلب على المنتجات البلاستيكية بأنواعها نتيجة التوسع في قطاع الإنشاءات و البناء إلى جانب إزدياد طلب قطاع الزراعة على المستلزمات الزراعية.

1.1 تحليل المنافسين

يوجد في السوق المحلي منافسين غير مباشرين وهم المصانع التي تقوم بإنتاج الأنابيب البلاستيكية لأغراض الزراعة والإنشاءات، إلا أن أغلب المصانع تقوم بتصنيع الأنابيب من مادة البولي إيثيلين. وتكمن المنافسة المباشرة مع المصانع التي تنتج الأنابيب البلاستيكية من نوع (UPVC).

المنافسين المباشرين:

- شركة الفصول الأربعة للمواسير البلاستيكية،
- الشركة الهندسية للصناعات البلاستيكية
- العالميه لصناعة انابيب الري بالتنقيط
- الشركة المثالية المتحدة لأنظمة التدفئة

الطاقة الاستيعابية للمشروع

إن الطاقة الإستيعابية للمشروع هي 800,000 متر من جميع الأحجام، أي ما يعادل 814 طن من الأنابيب وبالنسبة للقطع الأخرى فإن الطاقة الإستيعابية حوالي 100,000 من القطع واللوازم الأخرى. يقسم إنتاج الأنابيب إلى 3 أنواع بحيث تختلف بالقطر والسماكة. كلما زادت سماكة الأنابيب إزداد تحملها للضغط. تنقسم الطاقة الإستيعابية للأنابيب بالإعتماد على طلب السوق، بعد البحث ودراسة السوق تم إفتراض النسب التالية:

- أنابيب "3: 50% من الطاقة الإستيعابية أي ما يعادل 400,000 متر سنويا، تستخدم في القطاعات الزراعية بشكل رئيسي وفي الصرف الصحي.
- أنابيب "4: 35% من الطاقة الإستيعابية أي ما يعادل 280,000 متر سنويا. تستخدم في القطاعات الزراعية والصرف الصحي.
- أنابيب "6: 15% من الطاقة الإستيعابية أي ما يعادل 120,000 متر سنويا. تستخدم في الصرف الصحي (الإنشاءات الضخمة) ولنقل المياه لمسافات طويلة عن طريق مضخات ذات قوة عالية.
- القطع والمستلزمات الأخرى: 100,000 قطعة سنويا

الحصة السوقية المتوقعة

يمثل الجدول التالي توزيع الطاقة الإنتاجية حسب حجم الأنابيب:

جدول 6 توزيع الطاقة الإنتاجية حسب حجم الأنابيب

الصف	نسبة المنتج من الطاقة الإنتاجية
أنابيب 3"	%50
أنابيب 4"	%35
أنابيب 6"	%15

يمثل الجدول التالي نسبة الطاقة الإنتاجية المتوقعة للمشروع المقترح:

جدول 7 نسبة الطاقة الإنتاجية المتوقعة خلال (2018-2027)

الصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
أنابيب 3"	%50	%50	%60	%60	%60	%60	%65	%65	%70	%75
أنابيب 4"	%50	%50	%60	%60	%60	%60	%65	%65	%70	%75
أنابيب 6"	%50	%50	%60	%60	%60	%60	%65	%65	%70	%75
القطع الأخرى	%50	%50	%60	%60	%60	%60	%65	%65	%70	%75

تحليل الأسعار وسياسة التسعير

بناءً على دراسة أسعار الأنابيب المشابهة للمنتج، فإن الأسعار المقترحة:

- النوع الأول (أنابيب 3"): 1 دينار للمتر الواحد.
- النوع الثاني (أنابيب 4"): 1.75 دينار أردني للمتر الواحد.
- النوع الثالث (أنابيب 6"): 3.7 دينار أردني للمتر الواحد.
- قطع أخرى: متوسط سعر القطع 1.5 دينار أردني للقطعة.

تحليل الإيرادات المتوقعة

الإيرادات المتوقعة خلال السنة الأولى من بداية المشروع:

- الإيرادات السنوية للأنابيب من النوع الأول (أنابيب 3"): 800000 متر * 50% * 50% * 1 دينار للمتر الواحد = 200000 دينار أردني .
- الإيرادات السنوية للأنابيب من النوع الثاني (أنابيب 4"): 800000 متر * 50% * 50% * 1.75 دينار للمتر الواحد = 245000 دينار أردني.
- الإيرادات السنوية للأنابيب من النوع الثالث (أنابيب 6"): 800000 متر * 50% * 50% * 3.7 دينار للمتر الواحد = 222000 دينار أردني.
- الإيرادات السنوية للأنابيب من القطع الأخرى: 100000 متر * 50% * 1.5 دينار للمتر الواحد = 75000 دينار أردني.
- إجمالي الإيرادات السنوية المتوقعة = 742000 دينار أردني في السنة الأولى، ويتوقع أن تشكل كلف المواد الأولية 45% من إجمالي الإيرادات.

يبين الجدول التالي الإيرادات السنوية المتوقعة لمدة 10 سنوات (2018-2027)

جدول 8 الإيرادات السنوية المتوقعة لمدة 10 سنوات

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الإيرادات
300000	280000	260000	260000	240000	240000	240000	240000	200000	200000	الإيرادات من أنابيب 3"
367500	343000	318500	318500	294000	294000	294000	294000	245000	245000	الإيرادات من الأنابيب 4"
333000	310800	288600	288600	266400	266400	266400	266400	222000	222000	الإيرادات من الأنابيب 6"
112500	105000	97500	97500	90000	90000	90000	90000	75000	75000	الإيرادات من القطع الأخرى
1113000	1038800	964600	964600	890400	890400	890400	890400	742000	742000	مجموع الإيرادات

الموارد البشرية المطلوبة

جدول 9 العمالة المطلوبة للمشروع

المسمى الوظيفي	العدد	الراتب
موظفين غير مباشرين		
مدير عام	1	1,500
مدير إنتاج	1	800
محاسب	1	400
موظف تسويق	2	500
سكرتيرة	1	350
مجموع الموظفين غير المباشرين	6	
موظفين مباشرين		
عامل فني	6	350
أمين مستودع	3	350
موظف صيانة	1	400
سائق	2	400
مجموع الموظفين المباشرين	12	
المجموع الكلي للموظفين	18	

وفيما يلي توضيح لوظائف القوى العاملة:

- مدير عام: يقوم باقتراح السياسة العامة للمصنع، وإعداد الخطط الخاصة ومتابعة تنفيذها، والإشراف الفني والإداري على الموظفين، وتطوير إجراءات وتأمين مستلزمات السلامة والصحة المهنية.
- مدير إنتاج: متابعة ومراقبة سير الإنتاج حسب الخطط الموضوعة مسبقاً.
- محاسب: متابعة الأمور المالية والتدقيق المالي، وتقديم التقرير السنوية للوضع المالي.
- موظف تسويق: يقوم بدراسة احتياجات السوق، ومتابعة نشاطات الدعاية والإعلام وتقييم فاعليتها، ومراقبة مستوى المبيعات وتنظيمها.
- سكرتيرة: ترتيب جدول أعمال المدير العام.

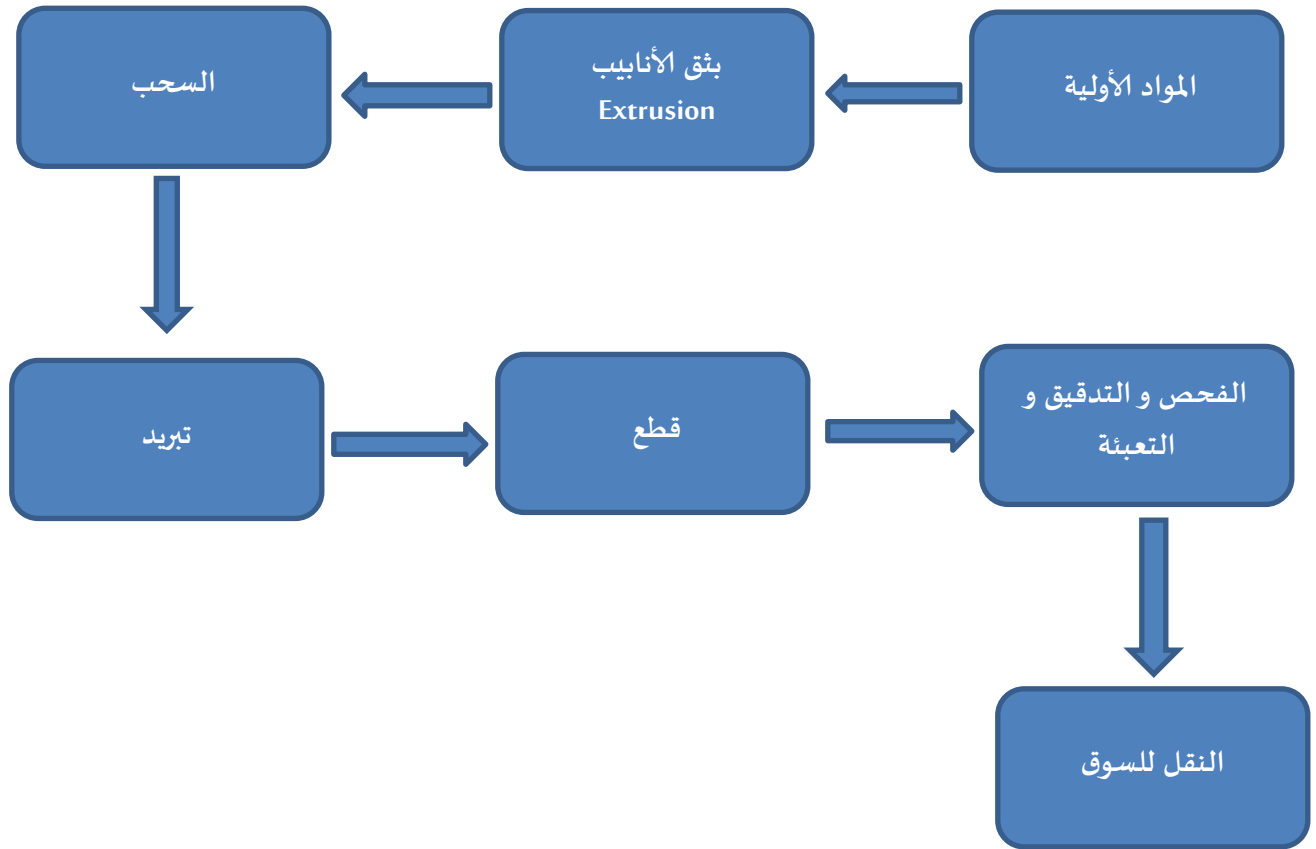
- موظف الصيانة: يقوم بإجراءات ونشاطات الصيانة الكهربائية والميكانيكية، ومتابعة تنفيذ الخطط والبرامج المقررة بما يكفل استمرارية العملية الإنتاجية وجودتها بأقصى طاقة وأقل كلفة ممكنة، ومتابعة توفير قطع الغيار اللازمة، وإعداد التقارير الفنية.
- عامل فني: يقوم بتشغيل خط الإنتاج وتحميل وتنزيل البضائع والمواد الأولية.

تحليل الموقع

تم إقترح أن يتم إنشاء المصنع على أرض داخل المنطقة الصناعية في محافظة الكرك، حيث يتميز الموقع بقربه من الأسواق المستهدفة.

وصف العملية الإنتاجية

يبين الشكل التالي العملية الإنتاجية للأنابيب البلاستيكية:



تحليل المتطلبات الفنية

1.1.1 الأرض والأعمال الإنشائية

سيتم إنشاء المشروع على قطعة أرض مساحتها 3,000 م² وتقسم المساحة إلى مستودع، المواد الأولية ومستودع الأنابيب الجاهزة والمصنع (قسم الإنتاج) بالإضافة إلى مبنى الإدارة.

يبين الجدول التالي قطعة الأرض المطلوبة:

جدول 10 الأرض المطلوبة للمشروع

المساحة م ²	الأرض
3,000	قطعة الأرض المطلوبة

وفيما يتعلق بالأعمال الإنشائية المطلوبة للمشروع فتمثل فيما يلي:

جدول 11 الأعمال الإنشائية المطلوبة

المساحة (م ²)	أعمال إنشائية
1,500	هنجر
1,000	تعبيد الأرض
-	أعمال أخرى

الآلات والمعدات

يوضح الجدول التالي الآلات والمعدات التي يحتاجها المشروع:

جدول 12 الآلات والمعدات

العدد	الآلات والمعدات
2	آلة إدخال اوتوماتيكية
3	قوالب
2	آلة قطع اوتوماتيكية
1	خلاط
2	آلة سحب
2	كمبرسور

العدد	الألات والمعدات
2	آلة تعبئة
1	مولد
1	نظام إطفاء حريق
7	أجهزة حاسوب

الأثاث والمفروشات

يحتاج المشروع إلى الأثاث والمفروشات التالية:

جدول 13 الأثاث والمفروشات المطلوبة للمشروع

العدد	الأثاث والمفروشات
-	أثاث

المركبات ووسائل النقل

يبين الجدول التالي قائمة المركبات ووسائل النقل المطلوبة للمشروع:

جدول 14 المركبات ووسائل النقل المطلوبة للمشروع

العدد	المركبات ووسائل النقل
2	مركبة نقل

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

الفرضيات والحقائق

افتراضات وأسس للحسابات:

- تم استخدام معامل خصم مقداره 12.05% ليعكس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال وليمثل الفرصة البديلة المتاحة. حيث استخدمت معدل العائد على الاستثمارات خالية المخاطر وأسعار الفوائد على القروض وعلاوة مخاطر السوق كفرصة بديلة متاحة للاستثمار بالنسبة إلى المستثمر.
- مقدار ضريبة الدخل على صافي عائد المشروع ما مقداره 5% طوال عمر المشروع.
- تم تقدير رأس المال العامل وأضيف إلى التدفقات النقدية الخارجة في بداية المشروع وتم كذلك تقدير الزيادة السنوية في رأس المال العامل لتضاف إلى التكاليف التشغيلية ثم جرى تقدير رأس المال العامل الإجمالي ليضاف إلى التدفقات الداخلة في نهاية عمر المشروع.
- إن مدة الدراسة المالية هي 10 سنوات من بداية 2018 وهي بداية التشغيل أما بالنسبة لمعدلات الزيادة السنوية فقد تم أخذ الفرضيات التالية كما هو مبين في الجداول أدناه:

جدول 15 : الفرضيات العامة

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

جدول 16 : اسعار صرف العملات

دينار أردني	أسعار صرف العملات
0.708	دولار أمريكي
0.760	يورو أوروبي

جدول 17 : فرضيات معدلات الزيادة السنوية

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

جدول 18 : فرضيات المصاريف

فرضيات المصاريف	
45.0%	مصاريف المواد الأولية والتصنيع من الإيرادات
4.0%	مصاريف المنافع الخدمية من الإيرادات
1.0%	مصاريف الصيانة من الإيرادات
4.0%	مصاريف المستهلكات من الإيرادات
0.5%	مصاريف التأمين من قيمة الأصول
0.5%	مصاريف التسويق من الإيرادات

جدول 17 : فرضيات ضريبة الدخل

فرضيات ضريبة الدخل	
5%	معدل ضريبة الدخل في الأردن
0%	نسبة الخصم من ضريبة الدخل
5%	معدل ضريبة الدخل بعد احتساب نسبة الخصم
10%	نسبة الاحتياطي الإجباري
فرضيات أخرى	
16	تم احتساب الرواتب السنوية بافتراض راتب شهر مضروب في (عدد أشهر)

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

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

(2) المصدر: البنك المركزي الاردني

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

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

جدول 18 : المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال

المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال	
%6.50	معدل العائد على الاستثمارات خالية المخاطر
%9.48	العائد إلى أجل استحقاق الديون
%10.12	علاوة مخاطر السوق
%5	معدل ضريبة الدخل
1.00	بيتا " المخاطر النظامية"
284,715	حقوق الملكية

427,072	قيمة القروض
القروض	
%9.48	كلفة الاقتراض قبل الضرائب
%9.01	كلفة الاقتراض بعد الضرائب
427,072	قيمة القروض
%60	نسبة القروض
حقوق الملكية	
%16.6	كلفة حقوق الملكية
284,715	قيمة حقوق الملكية
%40	نسبة حقوق الملكية
إجمالي	
711,787	قيمة المشروع
%100	نسبة المشروع
%12.05	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال

المصاريف الرأسمالية

تبلغ التكاليف الرأسمالية التقديرية للمشروع 711,787 دينار أردني وتغطي كلفة كل من الأرض ، والأعمال الإنشائية ، والآلات و المعدات، والأثاث والمفروشات، والمركبات وسائط النقل، ومصاريف ما قبل التشغيل، ورأس المال العامل الأولي وتبين هذه التكاليف في الجداول التالية:

جدول 19 المصاريف الرأسمالية من الأرض

الأرض	الكلفة (دينار أردني/م ²)	المساحة (م ²)	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
قطعة الأرض المطلوبة	7	3,000	21,000
الكلفة الإجمالية			21,000

جدول 20 المصاريف الرأسمالية من الأعمال الانشائية

أعمال إنشائية	الكلفة (دينار/م ²)	المساحة (م ²)	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
هنجر	100	1,500	150,000
تعبيد ارض	12	1,000	12,000
اعمال اخرى			10,000
الكلفة الإجمالية			172,000

جدول 21 المصاريف الرأسمالية من الالات و المعدات

الآلات و المعدات	العدد	كلفة الوحدة / دينار أردني	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
آلة إدخال اوتوماتيكية	2	21,000	42,000
قوالب	3	10,500	31,500
آلة قطع اوتوماتيكية	2	15,750	31,500
خلاط	1	10,500	10,500
آلة سحب	2	15,750	31,500
كومبريسور	2	5,250	10,500

الآلات والمعدات	العدد	كلفة الوحدة / دينار أردني	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
آلة تعبئة	2	8,400	16,800
مولد	1	42,000	42,000
نظام إطفاء حرائق	1	15,750	15,750
أجهزة حاسوب	7	525	3,675
المجموع (دينار أردني)			235,725

جدول 22 مصاريف رأسمالية من الأثاث والمفروشات

الأثاث والمفروشات	العدد	كلفة الوحدة / دينار أردني	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
اثاث	-	-	12,000
المجموع			12,000

جدول 23 المصاريف الرأسمالية من المركبات

المركبات ووسائل النقل	العدد	كلفة الوحدة / دينار أردني	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
مركبة نقل متوسطة (بك اب)	2	25,000	50,000
الكلفة الإجمالية			50,000

جدول 24 مصاريف ما قبل التشغيل

مصاريف ما قبل التشغيل	الكلفة التقديرية (دينار أردني)
رسوم حكومية	1,000
تنقل	1,500
تسويق	1,000
تدريب	800
المجموع	4,300

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

جدول 25 رأس المال العامل الأولي

رأس المال العامل الأولي	عدد الأشهر	النسبة المئوية	الكلفة التقديرية (دينار)
المصاريف التشغيلية	3	%25	129,327
المصاريف الإدارية والعمومية	3	%25	2,200
مصاريف التسويق	3	%25	928
الرواتب غير المباشرة	3	%25	19,600
المجموع			152,054

جدول 26 ملخص المصاريف

النسبة من الإجمالي	التكلفة (دينار أردني)	نسبة التحوط	التكلفة (دينار أردني)	ملخص المصاريف الرأسمالية
3.2%	23,100	10%	21,000	الأرض
26.6%	189,200	10%	172,000	الأعمال الإنشائية
36.4%	259,298	10%	235,725	الآلات والمعدات
1.9%	13,200	10%	12,000	الأثاث والمفروشات
7.7%	55,000	10%	50,000	المركبات ووسائل النقل
0.7%	4,730	10%	4,300	مصاريف ما قبل التشغيل
23.5%	167,260	10%	152,054	رأس المال العامل الأولي
100%	711,787		647,079	المجموع (دينار أردني)

مصادر التمويل

يتألف هيكل التمويل المطلوب للمشروع من قروض وحقوق ملكية . قدرت الكلفة الاستثمارية لهذا المشروع بـ 787,711 دينار أردني. تحدد هذا المبلغ من خلال الموجودات الثابتة والتي تتضمن كلاً من الأرض، والأعمال الإنشائية، والآلات والمعدات ، والأثاث والمفروشات ، والمركبات ووسائل النقل ، ومصاريف ما قبل التشغيل ، ورأس المال العامل الأولي حيث سيتم تمويل ما نسبته (60%) من المشروع عن طريق القروض وبمبلغ 427,072 دينار أردني ، وباقي الـ (40%) عن طريق التمويل الذاتي (حقوق الملكية) وبمبلغ قدره 284,715 دينار أردني . يوضح الجدول الآتي الهيكل العام للتمويل المطلوب:

جدول 27 مصادر وإستخدام التمويل

النسبة	المبلغ	مصادر التمويل
%40	284,715	حقوق ملكية (تمويل ذاتي)
%60	427,072	قروض
%100	711,787	إجمالي
النسبة	المبلغ	استخدام التمويل
%75.84	539,798	مصاريف رأسمالية
%0.66	4,730	مصاريف ما قبل التشغيل
%23.50	167,260	رأس المال العامل
%100.00	711,787	إجمالي

مصاريف تشغيلية

يبين الجدول التالي المصاريف التشغيلية المتوقعة للمشروع :

جدول 28 المصاريف التشغيلية

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
مصاريف المواد الأولية والتعبئة من الإيرادات	333,900	333,900	400,680	400,680	400,680	400,680	434,070	434,070	467,460	500,850
مصاريف المنافع الخدمية من الإيرادات	29,680	29,680	35,616	35,616	35,616	35,616	38,584	38,584	41,552	44,520
مصاريف الصيانة من الإيرادات	7,420	7,420	8,904	8,904	8,904	8,904	9,646	9,646	10,388	11,130
المستهلكات	29,680	29,680	35,616	35,616	35,616	35,616	38,584	38,584	41,552	44,520
الرواتب المباشرة	69,600	72,454	75,424	78,517	81,736	85,087	88,576	92,207	95,988	99,923
مصاريف أخرى	47,028	47,313	55,624	55,933	56,255	56,590	60,946	61,309	65,694	70,094
المجموع	517,308	520,447	611,864	615,266	618,807	622,493	670,405	674,400	722,634	771,037

المصاريف الإدارية والعمومية

يبين الجدول التالي المصاريف الإدارية والعمومية المتوقعة للمشروع:

جدول 29 المصاريف الإدارية والعمومية

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
مصاريف اتصالات	1,000	1,030	1,061	1,093	1,126	1,159	1,194	1,230	1,267	1,305
مصاريف ضيافة	900	927	955	983	1,013	1,043	1,075	1,107	1,140	1,174
قرطاسية ومطبوعات	1,000	1,030	1,061	1,093	1,126	1,159	1,194	1,230	1,267	1,305
تنقلات	1,500	1,545	1,591	1,639	1,688	1,739	1,791	1,845	1,900	1,957
مصاريف تدريب	900	927	955	983	1,013	1,043	1,075	1,107	1,140	1,174
مصاريف التأمين	2,699	2,780	2,863	2,949	3,038	3,129	3,223	3,319	3,419	3,522
مصاريف اخرى	800	824	849	874	900	927	955	984	1,013	1,044
المجموع	8,799	9,063	9,335	9,615	9,903	10,200	10,506	10,822	11,146	11,481

مصاريف التسويق

يبين الجدول التالي مصاريف التسويق المتوقعة للمشروع المقترح :

جدول 30 مصاريف التسويق

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
مجموع مصاريف التسويق	3,710	3,710	4,452	4,452	4,452	4,452	4,823	4,823	5,194	5,565

الموارد البشرية

تبين الجداول التالية اعداد الموظفين واجورهم المتوقعة:

جدول 31 اعداد الموظفين المتوقعة

المسمى الوظيفي	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
موظفين غير مباشرين										
مدير عام	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
مدير إنتاج	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
سكرتيرة	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
مجموع الموظفين غير المباشرين	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
موظفين مباشرين										
عامل فني	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
أمين مستودع	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
موظف صيانة	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
سائق	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
مجموع الرواتب المباشرين	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
المجموع الكلي	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18

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

جدول 32 الرواتب السنوية المتوقعة

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	المسمى الوظيفي
موظفين غير مباشرين										
45,942	44,132	42,394	40,724	39,120	37,580	36,100	34,678	33,312	32,000	مدير عام
25,268	24,273	23,317	22,398	21,516	20,669	19,855	19,073	18,322	17,600	مدير إنتاج
11,485	11,033	10,599	10,181	9,780	9,395	9,025	8,669	8,328	8,000	محاسب
20,674	19,860	19,077	18,326	17,604	16,911	16,245	15,605	14,990	14,400	موظف تسويق
11,485	11,033	10,599	10,181	9,780	9,395	9,025	8,669	6,662	6,400	سكرتيرة
82,695	79,438	76,309	73,304	70,417	67,643	64,979	62,420	59,962	78,400	مجموع الرواتب غير المباشرة
موظفين مباشرين										
24,119	23,169	22,257	21,380	20,538	19,729	18,952	18,206	17,489	16,800	موظف استقبال
63,313	60,820	58,424	56,123	53,913	51,789	49,750	47,790	45,908	44,100	موظف بيع تذاكر
48,239	46,339	44,514	42,761	41,076	39,459	37,905	36,412	34,978	33,600	عامل فني
16,080	15,446	14,838	14,254	13,692	13,153	12,635	12,137	11,659	11,200	أمين مستودع
9,188	8,826	8,479	8,145	7,824	7,516	7,220	6,936	6,662	6,400	موظف صيانة
18,377	17,653	16,958	16,290	15,648	15,032	14,440	13,871	13,325	12,800	سائق
8,040	7,723	7,419	7,127	6,846	6,576	6,317	6,069	5,830	5,600	عامل نظافة
99,923	95,988	92,207	88,576	85,087	81,736	78,517	75,424	72,454	69,600	مجموع الرواتب المباشرة
182,618	175,426	168,516	161,879	155,504	149,379	143,496	137,844	132,415	148,000	المجموع الرواتب الكلي

الإستهلاك

تبين الجداول الآتية جميع تكاليف التجهيزات والمصاريف ونسب الاستهلاك :

جدول 33 تكاليف الإستهلاك والرأسمالية

نسبة الإضافات السنوية	نسبة الاستهلاك	الكلفة (دينار)	تكاليف التجهيزات والمصاريف الرأسمالية ونسب الاستهلاك السنوية
%0.0	%0.0	23,100	الأرض
%0.0	%5.0	189,200	الأعمال الإنشائية
%2.0	%10.0	259,298	الألات والمعدات
%5.0	%10.0	13,200	الأثاث والمفروشات
%0.0	%10.0	55,000	المركبات ووسائل النقل
		539,798	

جدول 34 الإستهلاك و الزيادات السنوية على الأعمال الأنشائية

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	ملخص التكاليف الرأسمالية والإضافات والاستهلاك السنوي
597,66	590,61	583,72	577,00	570,43	564,01	557,74	551,62	545,64	539,79	مجموع الأصول الثابتة
47,996	47,291	46,603	45,930	45,273	44,632	44,005	43,393	42,794	42,210	مجموع مصاريف الاستهلاك
450,12	402,13	354,83	308,23	262,30	217,03	172,40	128,39	85,004	42,210	مجموع الاستهلاك المتراكم
7,051	6,886	6,725	6,568	6,416	6,267	6,123	5,983	5,846	0	مجموع الإضافات
147,53	188,48	228,88	268,76	308,12	346,98	385,34	423,22	460,63	497,58	مجموع صافي القيمة الدفترية

القرض

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

جدول 35 : تفاصيل القرض

427,072	قيمة القرض
9.48%	الفائدة السنوية
5	مدة القرض
0	فترة السماح
2018	سنة بداية القرض
111,168	الدفعة السنوية
5	عدد الدفعات

السنة	الدفعة السنوية	الفائدة	رأس المال	الجزء المتبقي من القرض
2018				427,072
2019	111,168	40,486	70,681	356,391
2020	111,168	33,786	77,382	279,009
2021	111,168	26,450	84,718	194,291
2022	111,168	18,419	92,749	101,542
2023	111,168	9,626	101,542	0

قائمة الدخل الشامل

جدول 36 قائمة الدخل الشامل

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
الإيرادات										
إيرادات المبيعات	742,000	742,000	890,400	890,400	890,400	890,400	964,600	964,600	1,038,80	1,113,00
إجمالي الإيرادات التشغيلية	742,000	742,000	890,400	890,400	890,400	890,400	964,600	964,600	1,038,80	1,113,00
مصاريف تشغيلية	(517,308)	(520,447)	(611,864)	(615,266)	(618,807)	(622,493)	(670,405)	(674,400)	(722,634)	(771,037)
مجمّل الربح (أو الخسارة)	224,692	221,553	278,536	275,134	271,593	267,907	294,195	290,200	316,166	341,963
هامش مجمل الربح	%30	%30	%31	%31	%31	%30	%30	%30	%30	%31
الرواتب و الأجر (غير المباشرة)	(78,400)	(59,962)	(62,420)	(64,979)	(67,643)	(70,417)	(73,304)	(76,309)	(79,438)	(82,695)
المصاريف الادارية والعمومية	(8,799)	(9,063)	(9,335)	(9,615)	(9,903)	(10,200)	(10,506)	(10,822)	(11,146)	(11,481)
مصاريف التسويق	(3,710)	(3,710)	(4,452)	(4,452)	(4,452)	(4,452)	(4,823)	(4,823)	(5,194)	(5,565)
مصاريف ما قبل التشغيل	(4,730)									
إجمالي الكلف الغير مباشرة	(95,639)	(72,734)	(76,207)	(79,046)	(81,999)	(85,069)	(88,633)	(91,954)	(95,778)	(99,741)
الدخل قبل الضرائب والاستهلاكات	129,053	148,819	202,329	196,088	189,594	182,838	205,561	198,246	220,388	242,222
استهلاك الموجودات الثابتة	(42,210)	(42,794)	(43,393)	(44,005)	(44,632)	(45,273)	(45,930)	(46,603)	(47,291)	(47,996)
الدخل قبل الضرائب والفوائد	86,843	106,024	158,936	152,083	144,963	137,564	159,631	151,643	173,097	194,226

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(9,626)	(18,419)	(26,450)	(33,786)	(40,486)	الفوائد البنكية
194,226	173,097	151,643	159,631	137,564	135,337	133,664	132,486	72,238	46,357	الدخل قبل الضرائب
(9,711)	(8,655)	(7,582)	(7,982)	(6,878)	(6,767)	(6,683)	(6,624)	(3,612)	(2,318)	ضريبة الدخل
184,515	164,442	144,061	151,650	130,686	128,570	126,981	125,862	68,626	44,039	صافي الربح (الخسارة)
%17	%16	%15	%16	%15	%14	%14	%14	%9	%6	نسبة صافي الربح
(18,451)	(16,444)	(14,406)	(15,165)	(13,069)	(12,857)	(12,698)	(12,586)	(6,863)	(4,404)	الاحتياطي الاجباري
1,142,49	976,426	828,428	698,773	562,288	444,671	328,958	214,675	101,399	39,635	الأرباح المدورة

قائمة التدفقات النقدية المتوقعة

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

جدول 37 التدفقات النقدية المتوقعة

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	العملة دينار أردني
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية										
184,515	164,442	144,061	151,650	130,686	128,570	126,981	125,862	68,626	44,039	صافي الربح (الخسارة)
تعديلات غير نقدية										
0	0	0	0	0	9,626	18,419	26,450	33,786	40,486	فوائد بنكية
47,996	47,291	46,603	45,930	45,273	44,632	44,005	43,393	42,794	42,210	استهلاكات
232,511	211,733	190,664	197,580	175,959	182,828	189,405	195,705	145,207	126,735	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيير في

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	العملة دينار أردني
(2,783)	(2,783)	0	(2,783)	0	0	0	(5,565)	0	(27,825)	النقص (الزيادة) في المخزون
2,552	2,523	679	2,469	627	602	578	4,188	534	31,179	(النقص) الزيادة في الذمم الدائنة
(230)	(259)	679	(314)	627	602	578	(1,377)	534	3,354	التغير في رأس المال العامل
232,281	211,474	191,343	197,266	176,586	183,430	189,983	194,328	145,740	130,090	صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(7,051)	(6,886)	(6,725)	(6,568)	(6,416)	(6,267)	(6,123)	(5,983)	(5,846)	(539,798)	(شراء) اصول ثابتة
(7,051)	(6,886)	(6,725)	(6,568)	(6,416)	(6,267)	(6,123)	(5,983)	(5,846)	(539,798)	صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
									284,715	رأس المال
0	0	0	0	0	(101,542)	(92,749)	(84,718)	(77,382)	(70,681)	تسديد القرض
(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(9,626)	(18,419)	(26,450)	(33,786)	(40,486)	الفوائد البنكية
0	0	0	0	0	0	0	0	0	427,072	قروض
0	0	0	0	0	(111,168)	(111,168)	(111,168)	(111,168)	600,619	صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من
225,229	204,589	184,618	190,698	170,170	65,994	72,692	77,177	28,726	190,911	صافي الزيادة (النقص) في النقد
1,185,577	980,988	796,370	605,672	435,502	369,507	296,815	219,638	190,911	0	النقد أول الفترة
1,410,806	1,185,577	980,988	796,370	605,672	435,502	369,507	296,815	219,638	190,911	النقد نهاية الفترة

قائمة المركز المالي المتوقعة

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

جدول 38 المركز المالي المتوقع

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
الأصول										
الأصول المتداولة										
الصدوق	190,911	219,638	296,815	369,507	435,502	605,672	796,370	980,988	1,185,577	1,410,806
المخزون	27,825	27,825	33,390	33,390	33,390	33,390	36,173	36,173	38,955	41,738
مجموع الأصول المتداولة	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الأصول غير المتداولة	218,736	247,463	330,205	402,897	468,892	639,062	832,543	1,017,161	1,224,532	1,452,544
الأصول الثابتة (بالصافي)	497,588	460,639	423,229	385,348	346,983	308,126	268,764	228,886	188,481	147,536
مجموع الأصول الغير متداولة	497,588	460,639	423,229	385,348	346,983	308,126	268,764	228,886	188,481	147,536
مجموع الأصول	716,324	708,102	753,435	788,245	815,875	947,188	1,101,306	1,246,047	1,413,013	1,600,079
المطلوبات المتداولة										
الذمم الدائنة	31,179	31,713	35,901	36,480	37,082	37,708	40,177	40,856	43,380	45,932
الجزء الجاري من القرض	77,382	84,718	92,749	101,542	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
مجموع المطلوبات المتداولة	108,561	116,431	128,650	138,021	37,082	37,708	40,177	40,856	43,380	45,932

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
										المطلوبات غير المتداولة
0	0	0	0	0	0	0	101,542	194,291	279,009	قروض طويلة الاجل
0	0	0	0	0	0	0	101,542	194,291	279,009	مجموع المطلوبات طويلة الاجل
45,932	43,380	40,856	40,177	37,708	37,082	138,021	230,192	310,722	387,570	مجموع المطلوبات
										حقوق الملكية
284,715	284,715	284,715	284,715	284,715	284,715	284,715	284,715	284,715	284,715	مساهمات الاعضاء
126,943	108,492	92,048	77,641	62,476	49,408	36,551	23,853	11,267	4,404	الاحتياطي الاجباري
1,142,490	976,426	828,428	698,773	562,288	444,671	328,958	214,675	101,399	39,635	ارباح (خسائر) مدورة
1,554,148	1,369,633	1,205,191	1,061,129	909,480	778,793	650,224	523,242	397,380	328,754	مجموع حقوق الملكية
1,600,079	1,413,013	1,246,047	1,101,306	947,188	815,875	788,245	753,435	708,102	716,324	مجموع المطلوبات و حقوق الملكية

النسب المالية

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

جدول 39 قائمة صافي التدفقات النقدية الحرة

القيمة النهائية	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	قبل التشغيل	صافي التدفقات النقدية
2,909,217	225,22	204,58	184,61	190,69	170,17	177,16	183,86	188,34	139,89	134,82	(711,787)	صافي التدفقات النقدية الحرة
0.26	0.26	0.29	0.32	0.36	0.40	0.45	0.51	0.57	0.63	0.71	1.00	معامل الخصم
742,608	57,492	58,517	59,169	68,483	68,476	79,881	92,892	106,62	88,742	95,829	(711,787)	صافي القيمة الحالية للتدفقات

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

جدول 40 فترة استرداد رأس المال

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	قبل التشغيل	فترة استرداد رأس المال
225,229	204,589	184,618	190,698	170,170	177,162	183,860	188,345	139,894	134,820	(711,787)	صافي التدفقات النقدية الحرة
(1,087,599)	(862,370)	(657,781)	(473,163)	(282,465)	(112,294)	64,868	248,728	437,073	576,968	711,787	الاسترداد
0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	4	فترة الاسترداد

جدول 41: نتائج التحليل المالي

معدل الخصم	12.05%
صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية	806,929
فترة استرداد رأس المال	4
معدل العائد الداخلي	28.64%

تحليل الحساسية

تم تحليل التغيرات المحتملة للمؤشرات المالية و بموجب هذا التحليل تم تحديد اطار للمدخلات المحتملة و قياس مدى تأثر المشروع بانخفاض الإيرادات او ارتفاع التكاليف التشغيلية بنسبة 10% وبقي المشروع مجدي اقتصاديا بعد هذه التعديلات.
الاستنتاجات

وبناء على نتائج التحليل المالي، وبالنظر إلى ان معدل العائد الداخلي للمشروع أعلى من معدل الخصم تم التوصل إلى أن فكرة المشروع الاستثماري مربحة و مجدية اقتصادياً حيث أن صافي القيمة الحالية للمشروع موجبة وهي 806,929 دينار أردني وأيضاً يقوم المشروع بتوفير 18 فرصة عمل لأبناء المنطقة.

جدول 42: تحليل الحساسية

تحليل الحساسية	معدل العائد الداخلي	فترة الاسترداد	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال
الحالة الأساسية	28.64%	4	12.05%
انخفاض الايراد 10%	24.50%	5	12.05%
ارتفاع المصاريف التشغيليه 10%	20.53%	6	12.05%