



دراسة جدوى اقتصادية أولية لإنشاء  
مصنع للملبوسات الجلدية في محافظة جرش



2017



## قائمة المحتويات

7	1. الملخص التنفيذي .....
7	1.1 نبذة عامة عن الأردن .....
10	1.2 المؤشرات الاقتصادية .....
13	القطاع الخارجي .....
14	2. 4. البيئة الاستثمارية في الاردن .....
15	3. تحليل السوق .....
15	3.1 وصف المشروع .....
15	3.2 أهداف المشروع .....
16	3.3 منتج المشروع .....
16	3.4 الفئات المستهدفة .....
16	3.5 تحليل حجم السوق .....
17	3.6 تحليل المنافسين .....
18	3.7 الطاقة الاستيعابية للمشروع .....
18	3.8 تحليل الأسعار و سياسة التسعير .....
19	3.9 تحليل الإيرادات المتوقعة .....
19	4. التحليل الفني .....
19	4.1 الموارد البشرية المطلوبة .....
21	4.1.1 الوصف الوظيفي للعاملين في المشروع .....
22	4.2 تحليل الموقع .....
22	4.3 تحليل المتطلبات الفنية .....
22	4.3.1 الأرض .....
23	4.3.2 الأعمال الإنشائية .....
24	4.3.3 المعدات والأثاث والمفروشات .....
25	4.3.4 المركبات و وسائل النقل .....

26.....	4.3.5 المتطلبات و الاجراءات القانونية.....
28 .....	5. التحليل المالي.....
28.....	5.1 الفرضيات والحقائق.....
33.....	5.2 المصاريف الرأسمالية.....
33.....	5.2.1 الأرض.....
34.....	5.2.2 الأعمال الإنشائية.....
34.....	5.2.3 الآلات و المعدات.....
35.....	5.2.4 الأثاث و المفروشات.....
36.....	5.2.5 المركبات و وسائل النقل.....
36.....	5.2.6 مصاريف ما قبل التشغيل.....
37.....	5.2.7 رأس المال العامل الأولي.....
37.....	5.3 مصادر التمويل.....
38.....	5.4 المصاريف التشغيلية.....
39.....	5.5 المصاريف الإدارية والعمومية.....
40.....	5.6 مصاريف التسويق.....
40.....	5.7 الموارد البشرية.....
45.....	5.8 الاستهلاك.....
46.....	5.9 القروض.....
48.....	5.10 قائمة الدخل الشامل.....
49.....	5.11 قائمة التدفقات النقدية المتوقعة.....
51.....	5.12 قائمة المركز المالي المتوقعة.....
52.....	5.13 النسب المالية.....
53.....	4.13.1 ملخص مؤشرات التحليل المالي.....
53.....	1. فترة الاسترداد.....
53.....	2. صافي القيمة الحالية.....
53.....	3. معدل العائد الداخلي.....

## قائمة الجداول

7	جدول 1 المؤشرات الاقتصادية
9	جدول 2 التوزيع الديموغرافي لسكان الأردن مصنف حسب الفئة العمرية
ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.	جدول 7 ضريبة الدخل والاعفاءات
16	جدول 8 مستوردات المملكة من الصناعات الجلدية
17	جدول 9 صادرات المملكة من الصناعات الجلدية
19	جدول 10 فرضيات الأسعار
19	جدول 11 الإيرادات
19	جدول 12 الموارد البشرية المطلوبة
23	جدول 13 الأرض المطلوبة للمشروع
23	جدول 14 جدول الأعمال الإنشائية المطلوبة
24	جدول 15 الآلات والمعدات
25	جدول 16 الأثاث والمفروشات
25	جدول 17 المركبات ووسائل النقل
28	جدول 18 الفرضيات والحقائق
28	جدول 19 أسعار صرف العملات
29	جدول 20 أوقات العمل
29	جدول 21 معدلات الزيادة السنوية
30	جدول 22 فرضيات المصاريف
30	جدول 23 فرضيات ضريبة الدخل
30	جدول 25 فرضيات القروض
31	جدول 26 علاوة المخاطر
32	جدول 27 المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال
33	جدول 28 ملخص المصاريف الرأسمالية
34	جدول 29 قطعة الأرض المطلوبة
34	جدول 30 الأعمال الإنشائية

35.....	جدول 31 الآلات والمعدات
36.....	جدول 32 الاثاث والمفروشات
36.....	جدول 33 المركبات ووسائل النقل
36.....	جدول 34 مصاريف ما قبل التشغيل
37.....	جدول 35 رأس المال العامل الأولي
38.....	جدول 36 مصادر التمويل
38.....	جدول 37 استخدام التمويل
39.....	جدول 38 المصاريف التشغيلية
39.....	جدول 39 المصاريف الإدارية والعمومية
40.....	جدول 40 مصاريف التسويق
40.....	جدول 41 الموارد البشرية
41.....	جدول 42 أعداد الموظفين
43.....	جدول 43 الرواتب الشهرية للموظفين
44.....	جدول 44 الرواتب السنوية للموظفين
45.....	جدول 45 نسب الاستهلاك
45.....	جدول 46 ملخص التكاليف والاستهلاك السنوي
46.....	جدول 47 القروض
47.....	جدول 48 دفعات القروض
47.....	جدول 49 الأرصدة
48.....	جدول 50 قائمة الدخل الشامل
49.....	جدول 51 قائمة التدفقات النقدية المتوقعة
51.....	جدول 52 قائمة المركز المالي المتوقعة
53.....	جدول 53 قائمة صافي التدفقات النقدية الحرة المتوقعة للمشروع
54.....	جدول 54 فترة استرداد رأس المال
54.....	جدول 55 نتائج التحليل المالي
54.....	جدول 56 تحليل الحساسية

## الأشكال

- رسم توضيحي 1 عدد سكان محافظات المملكة الأردنية الهاشمية ..... 8
- رسم توضيحي 2 نسبة مساهمة القطاعات الأردنية بالإقتصاد الأردني الحالي ..... 10

## 1. الملخص التنفيذي

تتلخص فكرة المشروع بتصنيع الملابس الجلدية التي تتماشى مع أرقى النظم التصميمية المتطورة مع التركيز على المعاطف الرجالية والنسائية.

تم تبني الفكرة لتوفر الأيدي العاملة في المحافظة القادرة على العمل في الخياطة وتصنيع الملابس إلى جانب الربحية العالية لمثل هذه المشاريع. ويجدر بالذكر بأنه لضمان نجاح المشروع، فإنه لا بد من معرفة متطلبات وذوق المستهلك في الأسواق المحلية والخارجية.

ويبين الجدول التالي المؤشرات الاقتصادية للمشروع:

جدول 1 المؤشرات الاقتصادية

البيان	
مجممل كلفة الإستثمار (دينار أردني)	178,182.1
معدل العائد الداخلي (لفترة 10 سنوات)	21.58%
فترة الإسترداد	5
صافي القيمة الحالية (دينار أردني)	798,194
فرص العمل التي سيوفرها المشروع	39
توقعات الإيرادات السنوية (لفترة 10 سنوات)	659,629.9
إجمالي تكاليف التشغيل (لفترة 10 سنوات)	601,317.6
صافي الربح (لفترة 10 سنوات)	513,319.1

## 1.1 نبذة عامة عن الأردن

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

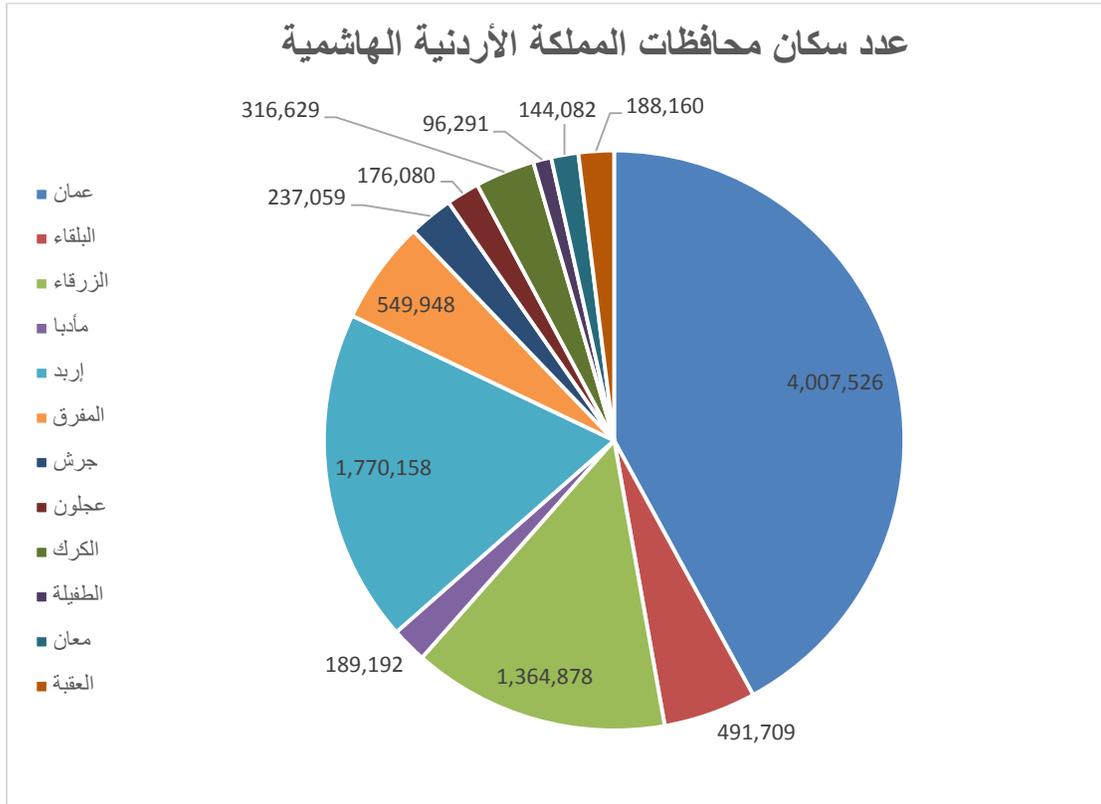


يمتاز الأردن باقتصاد السوق الحر، حيث يحتل المرتبة الخامسة كأكثر الاقتصادات حرية في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وفق مؤشر الحرية الاقتصادية، كما يتمتع اقتصاده بشراكات قوية مع الدول المجاورة، فضلاً عن أوروبا والولايات المتحدة الأمريكية. كما وقع الأردن العديد من الاتفاقيات التجارية الثنائية والمتعددة 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. ونظراً لعدد البلدان التي تغطيها هذه الاتفاقيات وما تسهم به في تسهيل التجارة فيما بينها، يمكن القول، وبتقة بأن الأردن يمتلك شراكات وبوابات أعمال في جميع أنحاء العالم.

### نبذة عامة عن السكان

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

رسم توضيحي 1 عدد سكان محافظات المملكة الأردنية الهاشمية



دائرة الإحصاءات العامة (2015)

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

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

جدول 2 التوزيع الديموغرافي لسكان الأردن مصنف حسب الفئة العمرية

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

دائرة الإحصاءات العامة (2015)

## 1.2 المؤشرات الاقتصادية

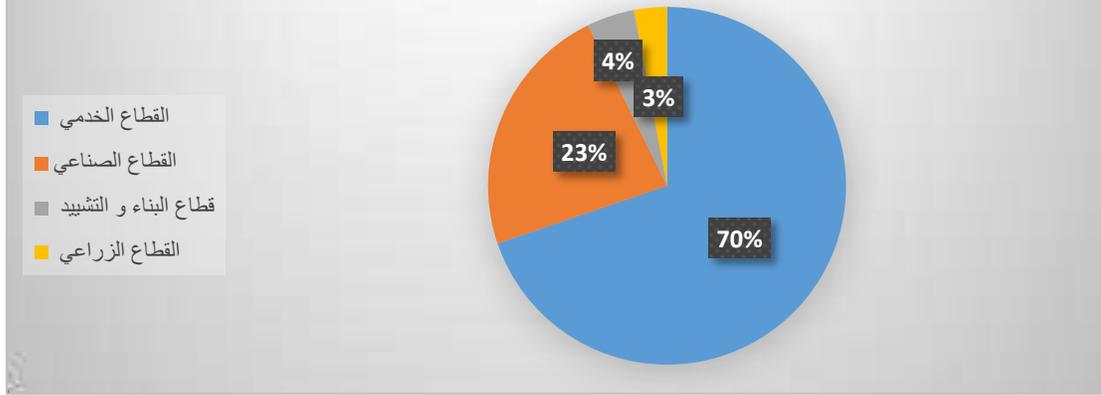
### نبذة عن الاقتصاد الأردني

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

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

رسم توضيحي 2 نسبة مساهمة القطاعات الأردنية بالإقتصاد الأردني الحالي

## نسبة مساهمة القطاعات الأردنية بالاقتصاد الأردني الحالي



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

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

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

بالإضافة إلى ما سبق، وإدراكا لقيمة المشاريع والمؤسسات متناهية الصغر والصغيرة والمتوسطة ومساهمتها في دفع عجلة النمو الاقتصادي، قامت الحكومة الأردنية بوضع وتطوير استراتيجية وطنية لتشجيع ريادة الأعمال وتنمية المشاريع متناهية الصغر والصغيرة ومتوسطة الحجم للأعوام 2015-2019، الأمر الذي يدل على مدى التزام الحكومة الأردنية في تعزيز تنمية القطاع الخاص والاستفادة من رأس المال البشري القوي في البلاد.

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

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

## أهم المؤشرات الاقتصادية

### نمو الناتج المحلي الإجمالي

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

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

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

### معدل التضخم

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

### البطالة

بلغ معدل البطالة في الأردن 13 في المئة في عام 2015، مقارنة مع 11.9 في المئة في عام 2014. هذه الزيادة يمكن أن يرجع إلى اضطراب 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 سلبا على العديد من المؤشرات في القطاع الخارجي مثل التجارة والسياحة والاستثمار المباشر.

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

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

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

## 2. 4. البيئة الاستثمارية في الاردن

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

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

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

إضافة إلى ذلك، بهدف السعي نحو تعزيز بيئة الأعمال، تم اطلاق إنشاء العديد من المناطق التنموية والصناعية الموزعة جغرافيا في جميع أنحاء المملكة، حيث تمتاز هذه المناطق بموجب قانون الاستثمار الجديد، بمجموعة من الحوافز التي تشمل معدل ضريبي بنسبة 0% على الصادرات، وضريبة المبيعات، ورسوم الاستيراد، وضريبة الخدمات الاجتماعية، وضريبة الأرباح، وضريبة الدخل بنسبة 5% من جميع الأنشطة الاقتصادية والصناعات التحويلية التي تتم داخل المناطق التنموية. أما بالنسبة للاستثمارات في المناطق الحرة، فتنتمتع 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 نسبيا 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.

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

- 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.

### 3. تحليل السوق

#### 3.1 وصف المشروع

تتلخص فكرة المشروع بتصنيع الملابس الجلدية التي تتماشى مع أرقى النظم التصميمية المتطورة مع التركيز على المعاطف الرجالية والنسائية.

تم تبني الفكرة لتوفر الأيدي العاملة في المحافظة القادرة على العمل في الخياطة وتصنيع الملابس إلى جانب الربحية العالية لمثل هذه المشاريع. ويجدر بالذكر بأنه لضمان نجاح المشروع، فإنه يستلزم معرفة متطلبات وذوق المستهلك في الأسواق المحلية والخارجية.

#### 3.2 أهداف المشروع

- تحقيق عائد ربحي للقائمين على المشروع.
- انتاج ملابس جلدية ذات تصاميم جذابة تلبي حاجة السوق الأردني و التصدير للسوق الخارجي.
- تشغيل أيدي عاملة من أبناء المنطقة وتقليل البطالة.

### 3.3 منتج المشروع

ملبوسات جلدية تتماشى مع أرقى النظم التصميمية المتطورة مع التركيز على المعاطف الرجالية والنسائية.

### 3.4 الفئات المستهدفة

- السوق المحلي الأردني.
- السوق الخارجي للتصدير.

### 3.5 تحليل حجم السوق

يعتبر قطاع الجلدية والمحيكات من القطاعات المؤثرة في الاقتصاد الاردني بشكل كبير، حيث بلغت نسبة الصادرات المحلية لهذا القطاع (20,8%) من اجمالي الصادرات الصناعية الكلية لعام 2015 على مستوى المملكة محتلا بذلك المرتبة الاولى، وتعتبر عمليات الدباغة احد اهم القطاعات الفرعية ضمن قطاع الجلدية والمحيكات، وبلغ مجموع صادرات الجلود الخام على مستوى المملكة ما يقارب (6,5) مليون دولار حسب مركز التجارة العالمي ITC، وهذه الجلود الخام يمكن تصنيعها في الاردن وتصديرها على شكل منتجات نهائية مما يزيد من القيمة المضافة لهذه الصناعة.

يعتبر تزايد الطلب العالمي على المنتجات الجلدية من الاسباب التي تعطي الصناعات الجلدية اهمية بالغة، اضافة الى الطلب المحلي، فالصناعات الجلدية تعتبر من الحاجات اليومية لدى الافراد ولان اعداد السكان في ازدياد مستمر فان الحاجة الى هذه الصناعات في ازدياد مستمر، حيث وصل عدد السكان في الاردن خلال عام 2015 ما يقارب (9,59) مليون نسمة (ملحق رقم 1، عدد السكان).

ويبين الجدول التالي مقدار مستوردات المملكة من جميع أنواع الجلود على النحو الآتي :

جدول 3 مستوردات المملكة من الصناعات الجلدية

مستوردات المملكة من الصناعات الجلدية/ دولار					
النوع	2011	2012	2013	2014	2015
جلود خام (عدا الجلود بفراء ) و جلود مذبوغة	510,000	584,000	596,000	674,000	694,000
مصنوعات من جلد، أصناف عدة الحيوانات و السراجه، لوازم سفر، حقائب يدوية و أوعية مماثلة لها، مصنوعات من أمعاء الحيوانات	18,653,000	25,689,000	26,542,000	30,702,000	31,741,000

مستوردات المملكة من الصناعات الجلدية/ دولار					
195,000	396,000	61,000	42,000	45,000	جلود بفراء طبيعية وفراء تقليدية، ومصنوعاتها
69,448,000	65,821,000	73,102,000	59,878,000	54,909,000	أحذية، طماقات و أصناف مماثله، أجزاء هذه الأصناف

والجدول التالي يوضح كمية الصادرات من الأردن :

جدول 4 صادرات المملكة من الصناعات الجلدية

صادرات المملكة من الصناعات الجلدية/ دولار					
النوع	2011	2012	2013	2014	2015
جلود خام (عدا الجلود بفراء ) و جلود مديوعة	6,707,000	4,692,000	6,442,000	7,344,000	6,699,000
مصنوعات من جلد، أصناف عدة الحيوانات و السراجة، لوازم سفر، حقائب يدوية و أوعية مماثلة لها، مصنوعات من أمعاء الحيوانات	12,137,000	10,978,000	3,663,000	2,105,000	1,811,000
جلود بفراء طبيعية وفراء تقليدية، ومصنوعاتها	319,000	472,000	544,000	653,000	852,000
أحذية، طماقات و أصناف مماثله، أجزاء هذه الأصناف	14,247,000	27,127,000	7,886,000	3,731,000	4,289,000

### 3.6 تحليل المنافسين

على الرغم من وجود شركات للمنتجات الجلدية إلا انه لا توجد شركة مختصة بالملبوسات الجلدية ،

و شركات المنتوجات الجلدية في الأردن هي :

- شركة الإيمان: تجارة الجلود والاصواف والمصارين وتقع في شارع وصفي النل في عمان.
- شركة حجازي و غوشة: تختص بتربية مواشي، جلود ، تمثيل شركات ، مواشي واغنام ، تجارة عامة ، مصران ، ذبح النعام والاتجار بمنتجاته ، مواد غذائية ، وكالات تجارية ، انشاء مزارع

- الشركة العربية لتجارة الجلود و الصوف و المصران: تختص بالصناعات الترمينية و الغذائية و الزراعية و مصارين و مثنات و معد حيوانات (عدا الاسماك) كاملة او قطعاً طازجة او مبردة او مجمدة او مملحة او مجففة او مدخن ، صوف المواشي، جلود حيوانات، و تقع في الزرقاء .

### 3.7 الطاقة الاستيعابية للمشروع

تم افتراض عدد القطع التي سيتم انتاجها بالسنة الأولى وتبلغ (7000) قطعة بالاعتماد على أن قطاع الجلدية والمحيكات من القطاعات المؤثرة في الاقتصاد الاردني بشكل كبير، حيث بلغت نسبة الصادرات المحلية لهذا القطاع (20,8%) من اجمالي الصادرات الصناعية الكلية لعام 2015 على مستوى المملكة محتلاً بذلك المرتبة الاولى، وتعتبر عمليات الدباغة احد اهم القطاعات الفرعية ضمن قطاع الجلدية والمحيكات، وبلغ مجموع صادرات الجلود الخام على مستوى المملكة ما يقارب (6,5) مليون دولار حسب مركز التجارة العالمي ITC، وهذه الجلود الخام يمكن تصنيعها في الاردن وتصديرها على شكل منتجات نهائية مما يزيد من القيمة المضافة لهذه الصناعة. بالإضافة الى التزايد المستمر في عدد السكان والطلب.

### 3.8 تحليل الأسعار و سياسة التسعير

نظراً لأن سعر متر الجلد الطبيعي ذو الجودة العالية يتراوح من 10-12 دينار اردني، ويتراوح حاجة المعطف الجلدي من 2-3 متر، فتكون تكلفة معطف الجلد الخام من 20-36 دينار قبل التصنيع وتكلفة المصانع.

يبين الجدول التالي فرضيات الأسعار للقطع:

جدول 5 فرضيات الأسعار

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	فرضيات الأسعار
157	152	148	143	139	135	131	127	124	120	سعر القطعه

### 3.9 تحليل الإيرادات المتوقعة

يبين الجدول التالي الإيرادات المتوقعة:

جدول 6 الإيرادات

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	فرضيات الأسعار
7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	عدد القطع
1096009	1064087	1033094	1003004	973790	945427	917891	891156	865200	840000	الإيرادات

### 4. التحليل الفني

#### 4.1 الموارد البشرية المطلوبة

يبين الجدول التالي الكادر البشري المطلوب:

جدول 7 الموارد البشرية المطلوبة

المسمى الوظيفي	العدد	الراتب الشهري (دينار)
----------------	-------	-----------------------

المسمى الوظيفي	العدد	الراتب الشهري (دينار)
مدير عام	1	1,750
محاسب	2	450
مسؤول خط انتاج	1	800
مسؤول مستودع	1	400
مسؤول التصدير	1	500
حارس	1	200
<b>مجموع الرواتب غير المباشرة</b>	<b>8</b>	
عمال قسم مشتريات	2	400
عمال نظافه	2	200
عمال كوي	4	200
مصممين البسه	3	600
موظفين تدقيق جوده	2	500
عمال ماكينات	15	300
عمال تعبئه	3	250
<b>مجموع الرواتب المباشرة</b>	<b>31</b>	
<b>مجموع الرواتب</b>	<b>39</b>	

#### 4.1.1 الوصف الوظيفي للعاملين في المشروع

##### 3.1.1.1 موظفين غير مباشرين

**مدير عام:** يعمل منفرداً وضمن الصلاحية المخولة له ويقوم باقتراح سياسات وخطط العمل، وتمثيل الشركة وتخطيط وإدارة سير العمل بالشركة، ومتابعة تنفيذ الخطط والبرامج بما يتفق والسياسات المقررة وأهداف وغايات الشركة بالشكل الأمثل لتحقيق مصالح أصحاب العمل، والإشراف على إدارة الشؤون الإدارية والمالية بما ينسجم والتعليمات المقررة بهذا الخصوص، وإدارة المرؤوسين وتنمية مهاراتهم، وتطوير إجراءات وتأمين مستلزمات السلامة والصحة المهنية والعامة.

**محاسب:** مسئول عن حساب تكاليف إنتاج جميع المنتجات و العمليات بالمؤسسة

**مسؤول خط انتاج:** يشرف على تشغيل خطوط الإنتاج طبقاً للسياسة والاجراءات الموضوعه ويضمن التشغيل السلس للانتاج اثناء الوردية

**مسؤول مستودع:** تنفيذ الخطط وتنظيم كل الأمور المتعلقة بالمخازن (خامات ، منتج نهائي ، منتج تحت التشغيل ، والمساحات التخزينية) ورفع تقرير لمدير المخازن بالاحتياجات المطلوبة وتنظيم دخول وخروج المخزون طبقاً للإجراءات المعتمدة

**مسؤول التصدير:** يعمل ضمن الصلاحية المخولة له ويقوم بمتابعة عمليات وإجراءات استيراد وتصدير السلع وفقاً للسياسات والخطط المقررة لهذه الغاية، وتقييم

الإنتاج، ومراقبة تذبذب أسعار السلع، وتوفير السلع المطلوبة بالجودة المطلوبة وبأقل الأسعار بما يكفل تنافسيتها في السوق المحلي والخارجي، وإدارة

المرؤوسين وتنمية مهاراتهم، وتطوير إجراءات وتأمين مستلزمات السلامة والصحة المهنية والعامة.

**حارس:** تنفيذ التعليمات الأمنية المعتمدة للحفاظ على النظام الأمني بالمؤسسة.

**موظفين تدقيق جوده:** التحقق من فاعلية الاداء الاداري واجراءات العمل وفق التشريعات المعمول بها.

**عمال ماكينات:** يعمل منفرداً أو تحت إشراف فني ميكانيكي آلات دقيقة ويقوم بتوفير مواد الصيانة اللازمة بحسب الكميات والمواصفات، وتتبع مخططات الدارات الميكانيكية والتحكم الكهرائية، وتعبئة نماذج العمل، ، وتطبيق إجراءات وتعليمات السلامة والصحة المهنية.

### 3.1.1.2 موظفين مباشرين

**عمال قسم مشتريات:** تنظيم و حفظ ومسك سجلات ونماذج إدارة المشتريات و إدخال البيانات على الحاسب الآلى و مساعدة مدير المشتريات فى مهامه حسب الطلب.

**عمال نظافة:** القيام بأعمال النظافة و التلميع و التطهير اللازمة لمكاتب الإدارة العليا و تنظيف الحجرات المكتبية و أسطح المكاتب و الحمامات و المداخل و الحوائط و السلام.

**عمال كوي:** الشخص الذي يعمل على كواء القطع اللازمة من الملابس.

## 4.2 تحليل الموقع

من المقترح إقامة المصنع في قضاء المصطبة في جرش ، كونها منطقة قريبة على الزرقاء لأنه يوجد بالزرقاء تجمع كبير لمستودعات المادة الخام من الجلد الطبيعي. بالإضافة الى توفر الأيدي العاملة اللازمة لتشغيل المصنع والقريبة من الموقع.

## 4.3 تحليل المتطلبات الفنية

### 4.3.1 الأرض

قطعة الأرض المطلوبة لإنشاء المصنع عليها هي 3,000 م<sup>2</sup>، في المصطبة في جرش، و تقدر قيمتها بمبلغ 21,000 دينار، بحيث تنقسم قطعة الأرض الى 2,000 م<sup>2</sup> لإقامة المصنع، و 500 م<sup>2</sup> للمستودع، و 400 م<sup>2</sup> للمركبات ووسائل النقل، و 100 م<sup>2</sup> مكتب للإدارة.

يبين الجدول التالي قطعة الأرض المطلوبة للمشروع:

جدول 8 الأرض المطلوبة للمشروع

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

#### 4.3.2 الأعمال الإنشائية

وفيما يتعلق بالأعمال الإنشائية المطلوبة للمشروع فنتمثل فيما يلي:

جدول 9 جدول الأعمال الإنشائية المطلوبة

أعمال إنشائية	الكلفة (دينار/م <sup>2</sup> )	المساحة (م <sup>2</sup> )	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
اعمال الابنيه	275	2600	715,000
تصميم المبنى و المخططات	7	500	3,500
اعمال الحفر	5	3000	15,000
تعبيد الارض	12	400	4,800
فحص ترابه	-	-	200
اعمال اخرى			36,925
<b>الكلفة الإجمالية</b>			<b>775,425</b>

### 4.3.3 المعدات والأثاث والمفروشات

الآلات والمعدات اللازمة في المشروع موضحة في الجدول التالي:

جدول 10 الآلات والمعدات

الآلات والمعدات	العدد	تكلفة الوحدة / دينار أردني	التكلفة الإجمالية / دينار أردني
معدات مكافحة الحريق	1	500	500
تكييف مركزي	1	35,000	35,000
الات درز	30	400	12,000
الات دمج للجلد	1	800	800
مكواه بخار ستاند	2	40	80
الات قص الجلد	2	400	800
طاوولات تفقد للقطع	3	80	240
الات لتركيب الكبسات	1	400	400
الات لتركيب سحابات	1	400	400
الات تخريم	1	1,000	1,000
رفوف مخزن	10	15	150
<b>المجموع (دينار أردني)</b>			<b>51,370</b>

يبين الجدول التالي الأثاث والمفروشات اللازمة للمشروع:

جدول 11 الأثاث والمفروشات

الأثاث والمفروشات	العدد	تكلفة الوحدة / دينار أردني	التكلفة الإجمالية / دينار أردني
اثاث	-	-	12,000
المجموع			12,000

#### 4.3.4 المركبات و وسائل النقل

المركبات ووسائل النقل اللازمة في المشروع موضحة في الجدول التالي:

جدول 12 المركبات ووسائل النقل

المركبات ووسائل النقل	العدد	تكلفة الوحدة / دينار أردني	التكلفة الإجمالية / دينار أردني
مركبة نقل متوسطة (بك اب)	2	23,400	46,800
التكلفة الإجمالية			46,800

#### 4.3.5 المتطلبات و الإجراءات القانونية

##### وزارة الصناعة و التجارة

يتم مراجعة وزارة الصناعة والتجارة لتأسيس شركة وفتح سجل واسم تجاري، ويلزم لذلك إحضار شهادة تسجيل الشركة وعقد الإيجار يجب إحضار الهوية الشخصية لصاحب العلاقة لإصدار رخصة المهن ومن ثم تعبئة الوثائق التالية:

- وثيقة الانتساب في غرفة الصناعة والتجارة
  - كتاب إيداع بنكي
  - إصدار إذن إشغال والذي يتطلب مخطط الموقع الذي سيقام به المشروع وموافقة من بلدية جرش.
- يتم مراجعة البلدية للحصول على الموافقة ويتم دفع الرسوم التالية:
- رسوم المهنة X نسبة من رأس المال (يحدد من البلدية) .
  - رسوم إعلان 15 دينار أردني.
  - رسوم نفايات 20% من رسوم المهنة.
  - رسوم صحة.

وزارة البيئة: تتطلب موافقة وزارة البيئة تقديم الوثائق التالية:

- إحدائيات القطعة.

- سند تسجيل (من الصناعة والتجارة).

- مخطط أراضي.

- مخطط تنظيم.

يتم إرسال الوثائق إلى مديرية البيئة في محافظة جرش، ثم يتم تحويلها إلى وزارة البيئة وبعد ذلك يتم تقديم استدعاء في وزارة البيئة، وتعبئة النموذج الفني، حتى يتم عرض الوثائق على اللجنة المعنية بالترخيص.

**غرفة الصناعة:** يتم التسجيل في غرفة صناعة جرش عن طريق إحضار السجل التجاري وعقد الإيجار وهوية الشخص المعني وتكون الرسوم بحسب رأس المال الخاص بالمشروع، حيث تبلغ 600 دينار أردني في حال كان رأس المال ما بين (000,500 – 999,999) دينار أردني.

الرسوم المالية المطلوبة للحصول على الخدمة:

- يستوفى مبلغ (100) مئة دينار عند طلب إجازة إقامة المشاريع الصناعية الجديدة أو عند إضافة خط جديد للإنتاج.

- يستوفى مبلغ (100) مئة دينار عند الكشف على المصنع أو المعمل أو خط جديد للإنتاج ومراقبة عمليات الإنتاج لدى صدور القرار بالكشف ويرفق الإيصال مع القرار.

## 5. التحليل المالي

### 5.1 الفرضيات والحقائق

يبين الجدول التالي الفرضيات والحقائق المتعلقة بمصنع الملابس الجاهزة:

جدول 13 الفرضيات والحقائق

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

يبين الجدول التالي أسعار صرف العملات:

جدول 14 أسعار صرف العملات

أسعار صرف العملات	دينار أردني
دولار أمريكي	0.708
يورو أوروبي	0.760

يبين الجدول التالي أوقات العمل:

جدول 15 أوقات العمل

أوقات العمل	
عدد الأسابيع في السنة	52
عدد أيام العمل في الأسبوع	7
عدد أيام العمل في السنة	300
عدد ساعات العمل في اليوم الواحد	8

يبين الجدول التالي معدلات الزيادة السنوية:

جدول 16 معدلات الزيادة السنوية

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

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

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

(4) المصدر: مؤسسة الضمان الاجتماعي

يبين الجدول التالي فرضيات المصاريف:

جدول 17 فرضيات المصاريف

فرضيات المصاريف	
35.00%	مصاريف المواد الأولية والتعبئة من الإيرادات
2.5%	مصاريف المنافع الخدمية من الإيرادات
1.00%	مصاريف الصيانة من الإيرادات
1.00%	مصاريف المستهلكات من الإيرادات
0.75%	مصاريف التأمين من قيمة الأصول
0.50%	مصاريف التسويق من الإيرادات

يبين الجدول التالي فرضيات ضريبة الدخل:

جدول 18 فرضيات ضريبة الدخل

القيمة	فرضيات ضريبة الدخل
5%	معدل ضريبة الدخل بعد احتساب نسبة الخصم
10%	نسبة الاحتياطي الإجمالي (3)

يبين الجدول التالي فرضيات القروض:

جدول 19 فرضيات القروض

فرضيات القروض	
---------------	--

فرضيات القروض	
60%	نسبة القرض
40%	حقوق الملكية
9.48%	نسبة الفائدة (1)
5	إرجاع القرض - سنين
2018	سنة القرض

يبين الجدول التالي علاوة المخاطر:

جدول 20 علاوة المخاطر

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)
14.00%	معدل ضريبة الدخل
0.89	بيتا " المخاطر النظامية" (4)
4.00%	نسبة النمو

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

(2) المصدر: البنك المركزي الاردني

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

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

يبين الجدول التالي المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال:

جدول 21 المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال

المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال	
6.50%	معدل العائد على الاستثمارات خالية المخاطر
9.48%	العائد إلى أجل استحقاق الديون
10.12%	علاوة مخاطر السوق
5%	معدل ضريبة الدخل
0.89	بيتا " المخاطر النظامية "
472,871	حقوق الملكية
709,307	قيمة القروض
<b>القروض</b>	
9.48%	تكلفة الاقتراض قبل الضرائب
9.01%	تكلفة الاقتراض بعد الضرائب
709,307	قيمة القروض
60%	نسبة القروض
<b>حقوق الملكية</b>	
15.5%	تكلفة حقوق الملكية
472,871	قيمة حقوق الملكية
40%	نسبة حقوق الملكية
<b>إجمالي</b>	
1,182,178	قيمة المشروع
100%	نسبة المشروع

	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال
11.61%	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال

## 5.2 المصاريف الرأسمالية

تبلغ التكاليف الرأسمالية التقديرية للمشروع (1,182,178) دينار أردني وتغطي كلفة الزراعة والانشاء للحقل، والأعمال الإنشائية، والآلات والمعدات، والأثاث والمفروشات، ومصاريف ما قبل التشغيل، ورأي المال العامل، والمركبات ووسائل النقل (51,480) ، ومصاريف ما قبل التشغيل (9,625) دينار ورأس المال العامل الأولي (175,298) دينار.

يبين الجدول التالي المصاريف الرأسمالية:

جدول 22 ملخص المصاريف الرأسمالية

من الإجمالي %	الكلفة (دينار)	نسبة التحوط	الكلفة (دينار)	ملخص المصاريف الرأسمالية
2.0%	23,100	10%	21,000	الأرض
72.2%	852,968	10%	775,425	الأعمال الإنشائية
4.8%	56,507	10%	51,370	الآلات والمعدات
1.1%	13,200	10%	12,000	الأثاث والمفروشات
4.4%	51,480	10%	46,800	المركبات ووسائل النقل
0.8%	9,625	10%	8,750	مصاريف ما قبل التشغيل
14.8%	175,298	10%	159,362	رأس المال العامل الأولي
100%	1,182,178		1,074,707	المجموع (دينار)

### 5.2.1 الأرض

يبين الجدول التالي قطعة الأرض المطلوبة:

جدول 23 قطعة الأرض المطلوبة

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

### 5.2.2 الأعمال الإنشائية

يبين الجدول التالي الأعمال الإنشائية المطلوبة للمشروع كما يلي:

جدول 24 الأعمال الإنشائية

أعمال إنشائية	الكلفة (دينار/م <sup>2</sup> )	المساحة (م <sup>2</sup> )	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
اعمال الابنيه	275	2,600	715,000
تصميم المبنى و المخططات	7	500	3,500
اعمال الحفر	5	3,000	15,000
تعبيد الارض	12	400	4,800
فحص ترابه	-	-	200
اعمال اخرى			36,925
<b>الكلفة الإجمالية</b>			<b>775,425</b>

### 5.2.3 الآلات و المعدات

يبين الجدول الآتي تفاصيل كلف الآلات و المعدات المتوفرة و المطلوبة لتشغيل المشروع:

جدول 25 الآلات والمعدات

الآلات والمعدات	العدد	تكلفة الوحدة / دينار أردني	التكلفة الإجمالية / دينار أردني
معدات مكافحة الحريق	1	500	500
مكيف مركزي	1	35,000	35,000
الات درز	30	400	12,000
الات دمج للجلد	1	800	800
مكواه بخار ستاند	2	40	80
الات قص الجلد	2	400	800
طاوولات تفقد للقطع	3	80	240
الات لتركيب الكبسات	1	400	400
الات لتركيب سحابات	1	400	400
الات تخزين	1	1,000	1,000
رفوف مخزن	10	15	150
<b>المجموع (دينار أردني)</b>			<b>51,370</b>

#### 5.2.4 الأثاث و المفروشات

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

جدول 26 الاثاث والمفروشات

الأثاث والمفروشات	العدد	تكلفة الوحدة / دينار أردني	التكلفة الإجمالية / دينار أردني
اثاث	-	-	12,000
المجموع			12,000

5.2.5 المركبات و وسائل النقل

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

جدول 27 المركبات ووسائل النقل

المركبات ووسائل النقل	العدد	تكلفة الوحدة / دينار أردني	التكلفة الإجمالية / دينار أردني
مركبة نقل متوسطة (بك اب)	2	23,400	46,800
التكلفة الإجمالية			46,800

5.2.6 مصاريف ما قبل التشغيل

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

جدول 28 مصاريف ما قبل التشغيل

مصاريف ما قبل التشغيل	التكلفة التقديرية (دينار أردني)
رسوم حكومية	3,000
تنقل	750

مصاريف ما قبل التشغيل	الكلفة التقديرية (دينار أردني)
تسويق	2,500
تدريب	2,500
<b>المجموع</b>	<b>8,750</b>

### 5.2.7 رأس المال العامل الأولي

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

جدول 29 رأس المال العامل الأولي

رأس المال العامل الأولي	عدد الأشهر	النسبة المئوية	الكلفة التقديرية (دينار)
المصاريف التشغيلية	3	%25	135,465
المصاريف الإدارية والعمومية	3	%25	3,047
مصاريف التسويق	3	%25	1,050
الرواتب غير المباشرة	3	%25	19,800
<b>المجموع</b>			<b>159,362</b>

### 5.3 مصادر التمويل

يتألف هيكل التمويل المطلوب للمشروع من قروض وحقوق مكية. قدرت الكلفة الاستثمارية لهذا المشروع ب (1,182,178) دينار أردني. تم تحديد هذا المبلغ من خلال الموجودات الثابتة والتي تتضمن كلاً من موجودات المزرعة والأعمال الإنشائية، والآلات والمعدات، والأثاث والمفروشات، ومصاريف ما قبل التشغيل، ورأس المال العامل

العامل الأولي. حيث سيتم تمويل ما نسبته (60%) من المشروع عن طريق القروض وبمبلغ (709,307) دينار أردني، وباقي المبلغ المطلوب (40%) عن طريق التمويل الذاتي (حقوق الملكية) وبمبلغ قدره (472,871) دينار أردني. يوضح الجدول الآتي الهيكل العام للتمويل المطلوب:

جدول 30 مصادر التمويل

النسبة	المبلغ	مصادر التمويل
40%	472841	حقوق ملكية (تمويل ذاتي)
60%	709307	قروض
100%	1,182,178	إجمالي

جدول 31 استخدام التمويل

النسبة	المبلغ	استخدام التمويل
84.36%	997,255	مصاريف رأسمالية
0.81%	9,625	مصاريف ما قبل التشغيل
14.83%	175,298	رأس المال العامل
100%	1,182,178	إجمالي

#### 5.4 المصاريف التشغيلية

يبين الجدول التالي المصاريف التشغيلية للمشروع المقترح كما يلي:

جدول 32 المصاريف التشغيلية

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
383,603	372,430	361,583	351,051	340,827	330,900	321,262	311,905	302,820	294,000	مصاريف المواد الأولية والتعبئة من الإيرادات
27,400	26,602	25,827	25,075	24,345	23,636	22,947	22,279	21,630	21,000	مصاريف المنافع الخدمية من الإيرادات
10,960	10,641	10,331	10,030	9,738	9,454	9,179	8,912	8,652	8,400	مصاريف الصيانة من الإيرادات
10,960	10,641	10,331	10,030	9,738	9,454	9,179	8,912	8,652	8,400	المستهلكات
230,857	221,764	213,030	204,640	196,580	188,838	181,400	174,256	167,393	160,800	الرواتب المباشرة
66,378	64,208	62,110	60,083	58,123	56,228	54,397	52,626	50,915	49,260	مصاريف أخرى
<b>730,159</b>	<b>706,287</b>	<b>683,213</b>	<b>660,909</b>	<b>639,350</b>	<b>618,510</b>	<b>598,364</b>	<b>578,889</b>	<b>560,061</b>	<b>541,860</b>	المجموع

5.5 المصاريف الإدارية والعمومية

يبين الجدول التالي المصاريف الإدارية والعمومية:

جدول 33 المصاريف الإدارية والعمومية

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
1,566	1,520	1,476	1,433	1,391	1,351	1,311	1,273	1,236	1,200	مصاريف اتصالات
326	317	307	299	290	281	273	265	258	250	مصاريف ضيافة
326	317	307	299	290	281	273	265	258	250	قرطاسية ومطبوعات
1,566	1,520	1,476	1,433	1,391	1,351	1,311	1,273	1,236	1,200	تنقلات
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	مصروف اجار
913	887	861	836	811	788	765	743	721	700	مصاريف تدريب

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
9,759	9,475	9,199	8,931	8,671	8,418	8,173	7,935	7,704	7,479	مصاريف التأمين
1,446	1,404	1,363	1,323	1,284	1,247	1,211	1,175	1,141	1,108	مصاريف اخرى
<b>15,902</b>	<b>15,439</b>	<b>14,989</b>	<b>14,552</b>	<b>14,128</b>	<b>13,717</b>	<b>13,317</b>	<b>12,930</b>	<b>12,553</b>	<b>12,187</b>	<b>المجموع</b>

## 5.6 مصاريف التسويق

يبين الجدول التالي مصاريف التسويق:

جدول 34 مصاريف التسويق

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
5,480	5,320	5,165	5,015	4,869	4,727	4,589	4,456	4,326	4,200	
<b>5,480</b>	<b>5,320</b>	<b>5,165</b>	<b>5,015</b>	<b>4,869</b>	<b>4,727</b>	<b>4,589</b>	<b>4,456</b>	<b>4,326</b>	<b>4,200</b>	<b>المجموع</b>

## 5.7 الموارد البشرية

تم تقدير الرواتب والاجور الشهرية لكل موظف من الموظفين مضروباً ب16 شهراً من أشهر السنة لاغراض احتساب الرواتب والأجور السنوية وملحقاتها من ضمان اجتماعي وتأمين صحي وغيرها للعاملين في الإدارة بما. يوضح الجدول التالي الرواتب والأجور السنوية المتوقعة حيث تم أخذ معدل الزيادة في الرواتب والأجور سنوياً بعين الاعتبار:

جدول 35 الموارد البشرية

المسمى الوظيفي	العدد	الراتب الشهري (دينار)	مجموع الرواتب الشهرية	مجموع الرواتب السنوية (دينار)
موظفين غير مباشرين				
مدير عام	1	1,750	1,750	28,000

المسمى الوظيفي	العدد	الراتب الشهري (دينار)	مجموع الرواتب الشهرية	مجموع الرواتب السنوية (دينار)
محاسب	2	450	900	14,400
مسؤول خط انتاج	1	800	800	12,800
مسؤول مستودع	1	400	400	6,400
مسؤول التصدير	1	500	500	8,000
حارس	1	200	200	3,200
<b>مجموع الرواتب غير المباشرة</b>	<b>8</b>		<b>4,950</b>	<b>79,200</b>
عمال قسم مشتريات	2	400	800	12,800
عمال نظافه	2	200	400	6,400
عمال كوي	4	200	800	12,800
مصممين البسه	3	600	1,800	28,800
موظفين تدقيق جوده	2	500	1,000	16,000
عمال ماكينات	15	300	4,500	72,000
عمال تعبئه	3	250	750	12,000
<b>مجموع الرواتب المباشرة</b>	<b>31</b>		<b>10,050</b>	<b>160,800</b>
<b>مجموع الرواتب</b>	<b>39</b>		<b>10,050</b>	<b>240,000</b>

يبين الجدول التالي أعداد الموظفين لمدة 10 سنين:

جدول 36 أعداد الموظفين

المسمى الوظيفي	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
موظفين غير مباشرين										

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	المسمى الوظيفي
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	مدير عام
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	محاسب
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	مسؤول خط انتاج
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	مسؤول مستودع
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	مسؤول مستودع
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	مسؤول التصدير
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	حارس
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	مجموع الموظفين غير المباشرين
موظفين مباشرين										
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	عمال قسم مشتريات
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	عمال نظافه
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	عمال كوي
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	مصممين البسه
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	موظفين تدقيق جوده
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	عمال ماكينات
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	عمال تعبئه
31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	مجموع الرواتب المباشرين
39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	المجموع

يبين الجدول التالي الرواتب الشهرية للموظفين لمدة 10 سنين:

جدول 37 الرواتب الشهرية للموظفين

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	المسمى الوظيفي
موظفين غير مباشرين										
2,512	2,413	2,318	2,227	2,139	2,055	1,974	1,896	1,822	1,750	مدير عام
646	621	596	573	550	528	508	488	468	450	محاسب
1,149	1,103	1,060	1,018	978	939	902	867	833	800	مسؤول خط انتاج
574	552	530	509	489	470	451	433	416	400	مسؤول مستودع
574	552	530	509	489	470	451	433	416	400	مسؤول مستودع
718	690	662	636	611	587	564	542	521	500	مسؤول التصدير
287	276	265	255	245	235	226	217	208	200	حارس
موظفين مباشرين										
574	552	530	509	489	470	451	433	416	400	عمال قسم مشتريات
287	276	265	255	245	235	226	217	208	200	عمال نظافه
287	276	265	255	245	235	226	217	208	200	عمال كوي
861	827	795	764	734	705	677	650	625	600	مصممين البسه
718	690	662	636	611	587	564	542	521	500	موظفين تدقيق جوده
431	414	397	382	367	352	338	325	312	300	عمال ماكينات
359	345	331	318	306	294	282	271	260	250	عمال تعبئه

يبين الجدول التالي الرواتب السنوية للموظفين لمدة 10 سنين:

جدول 38 الرواتب السنوية للموظفين

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	المسمى الوظيفي
موظفين غير مباشرين										
40,199	38,616	37,095	35,634	34,230	32,882	31,587	30,343	29,148	28,000	مدير عام
20,674	19,860	19,077	18,326	17,604	16,911	16,245	15,605	14,990	14,400	محاسب
18,377	17,653	16,958	16,290	15,648	15,032	14,440	13,871	13,325	12,800	مسؤول خط انتاج
9,188	8,826	8,479	8,145	7,824	7,516	7,220	6,936	6,662	6,400	مسؤول مستودع
9,188	8,826	8,479	8,145	7,824	7,516	7,220	6,936	6,662	6,400	مسؤول مستودع
11,485	11,033	10,599	10,181	9,780	9,395	9,025	8,669	8,328	8,000	مسؤول التصدير
4,594	4,413	4,239	4,072	3,912	3,758	3,610	3,468	3,331	3,200	حارس
<b>113,706</b>	<b>109,227</b>	<b>104,925</b>	<b>100,793</b>	<b>96,823</b>	<b>93,010</b>	<b>89,346</b>	<b>85,828</b>	<b>82,447</b>	<b>79,200</b>	<b>مجموع الرواتب غير المباشرة</b>
موظفين مباشرين										
18,377	17,653	16,958	16,290	15,648	15,032	14,440	13,871	13,325	12,800	عمال قسم مشتريات
9,188	8,826	8,479	8,145	7,824	7,516	7,220	6,936	6,662	6,400	عمال نظافه
18,377	17,653	16,958	16,290	15,648	15,032	14,440	13,871	13,325	12,800	عمال كوي
41,347	39,719	38,155	36,652	35,208	33,822	32,490	31,210	29,981	28,800	مصممين البسه
22,971	22,066	21,197	20,362	19,560	18,790	18,050	17,339	16,656	16,000	موظفين تدقيق جوده
103,369	99,298	95,387	91,630	88,021	84,554	81,224	78,025	74,952	72,000	عمال ماكينات
17,228	16,550	15,898	15,272	14,670	14,092	13,537	13,004	12,492	12,000	عمال تعبئه
<b>230,857</b>	<b>221,764</b>	<b>213,030</b>	<b>204,640</b>	<b>196,580</b>	<b>188,838</b>	<b>181,400</b>	<b>174,256</b>	<b>167,393</b>	<b>160,800</b>	<b>مجموع الرواتب المباشرة</b>

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	المسمى الوظيفي
344,562	330,992	317,956	305,433	293,403	281,847	270,747	260,083	249,840	240,000	المجموع

## 5.8 الاستهلاك

يبين الجدول التالي نسب الاستهلاك:

جدول 39 نسب الاستهلاك

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	852,968	الأعمال الإنشائية
%2.0	%10.0	56,507	الألات والمعدات
%5.0	%10.0	13,200	الأثاث والمفروشات
%0.0	%10.0	51,480	المركبات ووسائل النقل
		997,255	المجموع

جدول 40 ملخص التكاليف والاستهلاك السنوي

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	ملخص التكاليف الرأسمالية والإضافات والاستهلاك
1,015,556	1,013,257	1,011,030	1,008,873	1,006,783	1,004,757	1,002,794	1,000,890	999,045	997,255	مجموع الأصول الثابتة

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	ملخص التكاليف الرأسمالية والإضافات والاستهلاك
56,597	56,367	56,145	55,929	55,720	55,517	55,321	55,131	54,946	54,767	مجموع مصاريف الاستهلاك
556,440	499,843	443,476	387,331	331,402	275,682	220,165	164,844	109,713	54,767	مجموع الاستهلاك المتراكم
2,299	2,227	2,157	2,090	2,026	1,963	1,903	1,846	1,790	0	مجموع الإضافات
459,116	513,414	567,554	621,542	675,381	729,075	782,629	836,047	889,331	942,487	مجموع صافي القيمة

## 5.9 القروض

يبين الجدول التالي قيمة القروض:

جدول 41 القروض

709,307	قيمة القرض
9.48%	الفائدة السنوية
5	مدة القرض
0	فترة السماح
2018	سنة بداية القرض
184,634	الدفعة السنوية
5	عدد الدفعات

يبين الجدول التالي دفعات القروض:

جدول 42 دفعات القروض

السنة	الدفعة السنوية	الفائدة	رأس المال	الجزء المتبقي من القرض
2018				709,307
2019	184,634	67,242	117,392	591,915
2020	184,634	56,114	128,521	463,394
2021	184,634	43,930	140,704	322,690
2022	184,634	30,591	154,043	168,646
2023	184,634	15,988	168,646	0

يبين الجدول التالي الأرصدة في بداية الفترة وفي نهايتها:

جدول 43 الأرصدة

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	
0	0	0	0	0	168,646	322,690	463,394	591,915	709,307	رصيد بداية الفترة
0	0	0	0	0	15,988	30,591	43,930	56,114	67,242	الفوائد
-0	-0	-0	-0	-0	168,646	154,043	140,704	128,521	117,392	رأس المال
0	0	0	0	0	184,634	184,634	184,634	184,634	184,634	إرجاع القرض
0	0	0	0	0	0	168,646	322,690	463,394	591,915	رصيد نهاية الفترة
0	-0	-0	-0	-0	-0	168,646	154,043	140,704	128,521	الجزء الجاري من القرض
0	0	0	0	0	0	0	168,646	322,690	463,394	قروض طويلة الأجل

## 5.10 قائمة الدخل الشامل

من خلال جميع المعلومات والتحليلات المالية للمصاريف المالية للمشروع تكون قائمة الدخل التقديرية لمسنوات من (2018-2027) كما هي موضحة في الجدول التالي:

جدول 44 قائمة الدخل الشامل

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
الإيرادات										
إيرادات المبيعات	840,000	865,200	891,156	917,891	945,427	973,790	1,003,004	1,033,094	1,064,087	1,096,009
إجمالي الإيرادات التشغيلية	840,000	865,200	891,156	917,891	945,427	973,790	1,003,004	1,033,094	1,064,087	1,096,009
مصاريف تشغيلية	-541,860	-560,061	-578,889	-598,364	-618,510	-639,350	-660,909	-683,213	-706,287	-730,159
مجمول الربح (أو الخسارة)	298,140	305,139	312,267	319,527	326,918	334,440	342,095	349,881	357,800	365,851
هامش مجمل الربح	%35	%35	%35	%35	%35	%34	%34	%34	%34	%33
الرواتب و الاجور (غير المباشرة)	-79,200	-82,447	-85,828	-89,346	-93,010	-96,823	-100,793	-104,925	-109,227	-113,706
المصاريف الادارية والعمومية	-12,187	-12,553	-12,930	-13,317	-13,717	-14,128	-14,552	-14,989	-15,439	-15,902
مصاريف التسويق	-4,200	-4,326	-4,456	-4,589	-4,727	-4,869	-5,015	-5,165	-5,320	-5,480
مصاريف ما قبل التشغيل	-9,625									
إجمالي الكلف الغير مباشرة	-105,212	-99,326	-103,213	-107,253	-111,454	-115,820	-120,360	-125,080	-129,986	-135,087
الدخل قبل الضرائب والاستهلاكات والفوائد	192,928	205,812	209,054	212,273	215,464	218,620	221,735	224,802	227,814	230,764
استهلاك الموجودات الثابتة	-54,767	-54,946	-55,131	-55,321	-55,517	-55,720	-55,929	-56,145	-56,367	-56,597
الدخل قبل الضرائب والفوائد	138,161	150,866	153,924	156,952	159,946	162,900	165,806	168,657	171,447	174,166
الفوائد البنكية	-67,242	-56,114	-43,930	-30,591	-15,988	-0	-0	-0	-0	-0
الدخل قبل الضرائب	70,918	94,753	109,994	126,361	143,959	162,900	165,806	168,657	171,447	174,166

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
-8,708	-8,572	-8,433	-8,290	-8,145	-7,198	-6,318	-5,500	-4,738	-3,546	ضريبة الدخل
165,458	162,874	160,224	157,515	154,755	136,761	120,043	104,494	90,015	67,372	صافي الربح (الخسارة)
%15	%15	%16	%16	%16	%14	%13	%12	%10	%8	نسبة صافي الربح
-16,546	-16,287	-16,022	-15,752	-15,475	-13,676	-12,004	-10,449	-9,002	-6,737	الاحتياطي الاجباري
1,187,562	1,038,649	892,062	747,861	606,097	466,817	343,733	235,694	141,649	60,635	الأرباح المدورة

### 5.11 قائمة التدفقات النقدية المتوقعة

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

جدول 45 قائمة التدفقات النقدية المتوقعة

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	العملة دينار أردني
										التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
165,458	162,874	160,224	157,515	154,755	136,761	120,043	104,494	90,015	67,372	صافي الربح (الخسارة)
0	0	0	0	0	15,988	30,591	43,930	56,114	67,242	فوائد بنكية
56,597	56,367	56,145	55,929	55,720	55,517	55,321	55,131	54,946	54,767	استهلاكات
222,055	219,242	216,369	213,444	210,475	208,266	205,955	203,555	201,075	189,382	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغير في
-931	-904	-878	-852	-827	-803	-780	-757	-735	-24,500	النقص ( الزيادة) في المخزون
2,117	2,038	1,962	1,889	1,819	1,751	1,686	1,624	1,564	41,310	(النقص) الزيادة في الذمم الدائنة

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	العملة دينار أردني
1,185	1,134	1,084	1,037	992	948	907	867	829	16,810	التغير في راس المال العامل
223,241	220,375	217,453	214,481	211,466	209,214	206,862	204,421	201,903	206,192	صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من
										التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-2,299	-2,227	-2,157	-2,090	-2,026	-1,963	-1,903	-1,846	-1,790	-997,255	(شراء) اصول ثابتة
-2,299	-2,227	-2,157	-2,090	-2,026	-1,963	-1,903	-1,846	-1,790	-997,255	صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من
										التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
									472,871	راس المال
0	0	0	0	0	-168,646	-154,043	-140,704	-128,521	-117,392	إرجاع القرض
-0	-0	-0	-0	-0	-15,988	-30,591	-43,930	-56,114	-67,242	الفوائد البنكية
0	0	0	0	0	0	0	0	0	709,307	قروض
0	0	0	0	0	-184,634	-184,634	-184,634	-184,634	997,543	صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من
220,941	218,149	215,296	212,391	209,441	22,617	20,324	17,942	15,479	206,481	صافي الزيادة ( النقص ) في النقد
1,138,119	919,970	704,674	492,283	282,842	260,225	239,901	221,960	206,481	0	النقد أول الفترة
1,359,060	1,138,119	919,970	704,674	492,283	282,842	260,225	239,901	221,960	206,481	النقد نهاية الفترة

## 5.12 قائمة المركز المالي المتوقعة

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

جدول 46 قائمة المركز المالي المتوقعة

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
										الإصول
										الإصول المتداولة
1,359,060	1,138,119	919,970	704,674	492,283	282,842	260,225	239,901	221,960	206,481	الصندوق
31,967	31,036	30,132	29,254	28,402	27,575	26,772	25,992	25,235	24,500	المخزون
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	الذمم المدينة
<b>1,391,027</b>	<b>1,169,155</b>	<b>950,102</b>	<b>733,928</b>	<b>520,685</b>	<b>310,417</b>	<b>286,997</b>	<b>265,893</b>	<b>247,195</b>	<b>230,981</b>	مجموع الأصول
										الإصول غير المتداولة
459,116	513,414	567,554	621,542	675,381	729,075	782,629	836,047	889,331	942,487	الإصول الثابتة (بالصافي)
<b>459,116</b>	<b>513,414</b>	<b>567,554</b>	<b>621,542</b>	<b>675,381</b>	<b>729,075</b>	<b>782,629</b>	<b>836,047</b>	<b>889,331</b>	<b>942,487</b>	مجموع الأصول الغير متداولة
<b>1,850,143</b>	<b>1,682,569</b>	<b>1,517,656</b>	<b>1,355,470</b>	<b>1,196,066</b>	<b>1,039,492</b>	<b>1,069,626</b>	<b>1,101,940</b>	<b>1,136,526</b>	<b>1,173,468</b>	مجموع الأصول
										المطلوبات
										المطلوبات المتداولة
57,759	55,643	53,605	51,643	49,754	47,935	46,184	44,497	42,874	41,310	الذمم الدائنة
0	0-	0-	0-	0-	0-	168,646	154,043	140,704	128,521	الجزء الجاري من القرض

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
57,759	55,643	53,605	51,643	49,754	47,935	214,830	198,541	183,578	169,831	مجموع المطلوبات
										المطلوبات غير المتداولة
0	0	0	0	0	0	0	168,646	322,690	463,394	قروض طويلة الاجل
0	0	0	0	0	0	0	168,646	322,690	463,394	مجموع المطلوبات
57,759	55,643	53,605	51,643	49,754	47,935	214,830	367,187	506,268	633,225	مجموع المطلوبات
										حقوق الملكية
472,871	472,871	472,871	472,871	472,871	472,871	472,871	472,871	472,871	472,871	مساهمات الاعضاء
131,951	115,405	99,118	83,096	67,344	51,869	38,193	26,188	15,739	6,737	الاحتياطي الاجباري
1,187,562	1,038,649	892,062	747,861	606,097	466,817	343,733	235,694	141,649	60,635	ارباح (خسائر ) مدورة
1,792,384	1,626,926	1,464,051	1,303,827	1,146,312	991,557	854,796	734,753	630,259	540,243	مجموع حقوق الملكية
1,850,143	1,682,569	1,517,656	1,355,470	1,196,066	1,039,492	1,069,626	1,101,940	1,136,526	1,173,468	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

### 5.13 النسب المالية

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

جدول 47 قائمة صافي التدفقات النقدية الحرة المتوقعة للمشروع

القيمة النهائية	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	ما قبل التشغيل	صافي التدفقات النقدية
3,020,897	220,941	218,149	215,296	212,391	209,441	207,251	204,958	202,576	200,113	215,817	-1,182,178	صافي التدفقات النقدية الحرة
0.30	0.30	0.33	0.37	0.42	0.46	0.52	0.58	0.64	0.72	0.80	1.00	معامل الخصم
902,733	66,024	72,755	80,138	88,232	97,105	107,242	118,365	130,567	143,949	173,264	-1,182,178	صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية

### 4.13.1 ملخص مؤشرات التحليل المالي

#### 1. فترة الاسترداد

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

#### 2. صافي القيمة الحالية

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

#### 3. معدل العائد الداخلي

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

جدول 48 فترة استرداد رأس المال

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	قبل التشغيل	فترة استرداد رأس المال
220,941	218,149	215,296	212,391	209,441	207,251	204,958	202,576	200,113	215,817	-1,182,178	صافي التدفقات النقدية الحرة
-924,755	-703,814	-485,665	-270,369	-57,978	151,463	358,714	563,672	766,248	966,361	1,182,178	الاسترداد
0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	5	فترة الاسترداد

جدول 49 نتائج التحليل المالي

%11.61	معدل الخصم
798,194	صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية
5	فترة استرداد رأس المال
%21.58	معدل العائد الداخلي

جدول 50 تحليل الحساسية

المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال	فترة الاسترداد	معدل العائد الداخلي	تحليل الحساسيه
11.61%	5	%21.58	السيناريو الاصلي
11.61%	7	%16.51	انخفاض الايراد 10%
11.61%	7	%15.33	ارتفاع التكاليف التشغيليه 10%

## تحليل الحساسية

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

## النتائج

بناء على نتائج التحليل المالي، تم التوصل إلى أن المشروع مريح ومجدي اقتصادياً حيث أن صافي القيمة الحالية للمشروع موجبة وهي (798,194) دينار أردني، كما أن معدل العائد الداخلي للمشروع يقدر ب (21.58%) وهو أعلى من معدل الخصم وفترة استرداد رأس المال هي (5) سنوات.