



دراسة جدوى اقتصادية أولية لإنشاء مصنع لصناعة الحليب ومشتقات الالبان



2017



قائمة المحتويات

6	1. الملخص التنفيذي.....
7	2. نبذة عامة عن الأردن.....
14	3. تحليل السوق
14	وصف المشروع.....
14	المواد الخام المستخدمة.....
15	أهداف المشروع.....
15	الخدمة المقترحة.....
16	الفئات المستهدفة.....
16	تحليل حجم السوق.....
16	تحليل المنافسين.....
16	تحليل الأسعار وسياسة التسعير.....
17	الحصة السوقية المتبعة.....
18	تحليل الإيرادات المتوقعة.....
19	4. التحليل الفني
19	موارد البشرية المطلوبة.....
21	تحليل الموقع.....
22	أقسام المصنع.....
23	تحليل المتطلبات الفنية.....
23	1.1.1 الأرض والأعمال الإنشائية.....
24	الآلات والمعدات.....
24	الأثاث والمفروشات.....
24	المركبات ووسائل النقل.....
25	5. التحليل المالي
26	الفرضيات والحقائق.....
28	المصاريف الرأسمالية.....
32	مصاريف تشغيلية.....
33	المصاريف الإدارية والعمومية.....
33	مصاريف التسويق.....

34.....	الموارد البشرية.....
35.....	الإستهلاك.....
36.....	القرض.....
37.....	قائمة الدخل الشامل.....
39.....	قائمة التدفقات النقدية المتوقعة.....
40.....	قائمة المركز المالي المتوقعة.....
42.....	النسب المالية.....
43.....	تحليل الحساسية.....

قائمة الجداول

6	جدول 1 المؤشرات الاقتصادية.....
8	جدول 2 التوزيع الديموغرافي لسكان الأردن مصنف حسب الفئة العمرية.....
14	جدول 3 ضريبة الدخل المستحقة والاعفاءات الضريبية.....
15	جدول 4 المنتجات المقترحة.....
20	جدول 5 العمالة المطلوبة للمشروع.....
23	جدول 6 الأرض المطلوبة للمشروع.....
23	جدول 7 الأعمال الإنشائية المطلوبة.....
24	جدول 8 الآلات والمعدات.....
26	جدول 11 : الفرضيات العامة.....
26	جدول 12 : اسعار صرف العملات.....
26	جدول 13 : أوقات عمل المشروع.....
26	جدول 14 : فرضيات معدلات الزيادة السنوية.....
26	جدول 15 : فرضيات المصاريف.....
27	جدول 16 : فرضيات ضريبة الدخل.....
27	جدول 17 : المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال.....
28	جدول 18 المصاريف الرأسمالية من الأرض.....
28	جدول 19 المصاريف الرأسمالية من الأعمال الانشائية.....
29	جدول 20 المصاريف الرأسمالية من الآلات و المعدات.....
29	جدول 21 مصاريف رأسمالية من الأثاث والمفروشات.....
29	جدول 22 المصاريف الرأسمالية من المركبات (دينار أردني).....
30	جدول 23 مصاريف ما قبل التشغيل.....
30	جدول 24 رأس المال العامل الأولي.....
30	جدول 25 ملخص المصاريف.....
31	جدول 26 مصادر وإستخدام التمويل.....
32	جدول 27 المصاريف التشغيلية.....
33	جدول 28 المصاريف الإدارية والعمومية.....
33	جدول 29 مصاريف التسويق.....
34	جدول 30 اعداد الموظفين وأجورهم المتوقعة(دينار أردني).....
35	جدول 33 تكاليف الإستهلاك والرأسمالية.....
36	جدول 34 الإستهلاك و الزيادات السنوية على الأعمال الأنشائية.....
36	جدول 35 : تفاصيل القرض.....

جدول 36 قائمة الدخل الشامل..... 37

جدول 37 التدفقات النقدية المتوقعة..... 39

جدول 38 المركز المالي المتوقع..... 40

جدول 39 قائمة صافي التدفقات النقدية الحرة..... 42

جدول 40 فترة استرداد رأس المال..... 42

جدول 41: نتائج التحليل المالي..... 43

جدول 42: تحليل الحساسية..... 43

قائمة الأشكال

رسم توضيحي 1 عدد سكان محافظات المملكة الأردنية الهاشمية..... 7

رسم توضيحي 2 نسبة مساهمة القطاعات الأردنية بالإقتصاد الأردني الحالي..... 9

رسم توضيحي 4 لتالي يبين عدد الزوار خلال عام (2010-2015)..... **Error! Bookmark not defined.**

1. الملخص التنفيذي

تتلخص فكرة المشروع بإنشاء مصنع لصناعة الحليب ومشتقات الألبان في محافظة الطفيلة، وهذا المشروع يعتبر مشروع فريد من نوعه على نطاق المحافظة وخاصة أنها تعاني من نقص تلك المنتجات داخل أسواقها المحلية.

سيعمل المشروع في حال تطبيقه على رفع مستوى القطاع الصناعي في المحافظة وتشجيع الإستثمار فيها. وبناءً على الحصة السوقية المقترحة والأسعار والتي سنعرضها فيما بعد بالتفصيل، التي تم اعتمادها من قبل المشروع المقترح، بلغت الإيرادات المتوقعة 3,246,336 دينار أردني خلال السنة الأولى من عمر المشروع وترتفع تدريجياً لتصل إلى 5,140,032 دينار أردني خلال السنة العاشرة وتبلغ فترة استرداد مبلغ رأس المال 5 سنوات وبمعدل عائد داخلي يساوي 26.13% بالإضافة إلى توفير 35 فرصة عمل لأبناء المنطقة. والجدول التالي يبين المؤشرات الاقتصادية للمشروع:

جدول 1 المؤشرات الاقتصادية

البيان	
2,512,005	مجممل كلفة الإستثمار (دينار أردني)
%26.13	معدل العائد الداخلي
5	فترة الإسترداد (سنوات)
2,447,658	صافي القيمة الحالية (دينار أردني)
35	فرص العمل التي سيوفرها المشروع
41,931,840	توقعات الإيرادات السنوية (لفترة 10 سنوات)
30,423,209	إجمالي تكاليف التشغيل (لفترة 10 سنوات)
5,014,754	إجمالي الربح (لفترة 10 سنوات)

2. نبذة عامة عن الأردن

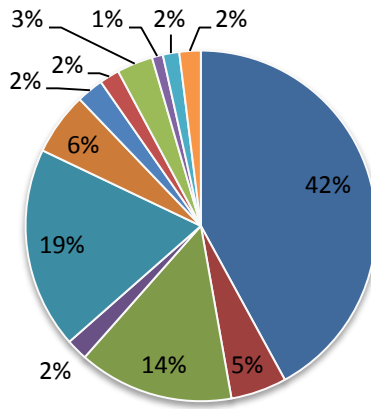
تبلغ مساحة المملكة الأردنية الهاشمية 89342 كم مربع وبتوزيع سكاني يزيد عن 9.8 مليون نسمة موزعين ضمن 12 محافظة. يحد الأردن المملكة العربية السعودية من الجنوب والعراق من الشرق وسوريا من الشمال والضفة الغربية من الغرب. يمتاز مناخ المملكة بالمناخ الصحراوي الجيد مع موسم هطول للأمطار ما بين الأشهر نوفمبر إلى 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، فضلا عن أوروبا والولايات المتحدة الأمريكية. كما وقع الأردن العديد من الاتفاقيات التجارية الثنائية والمتعددة الأطراف مثل (اتفاقية التجارة الحرة مع الولايات المتحدة والاتحاد الأوروبي، واتفاقية التجارة الحرة مع دول الافتاء، واتفاقية التجارة الحرة مع سنغافورة، عضو في اتفاقية التجارة الحرة العربية الكبرى (GAFTA)، ومن الدول الموقعة على اتفاقية 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 يبيّن توزيع السكان على محافظات المملكة.

رسم توضيحي 1 عدد سكان محافظات المملكة الأردنية الهاشمية



■ عمان ■ البلقاء ■ الزرقاء ■ مادبا ■ إربد ■ المفرق ■ جرش ■ عجلون ■ الكرك ■ الطفيلة ■ معان ■ العقبة

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 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
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%

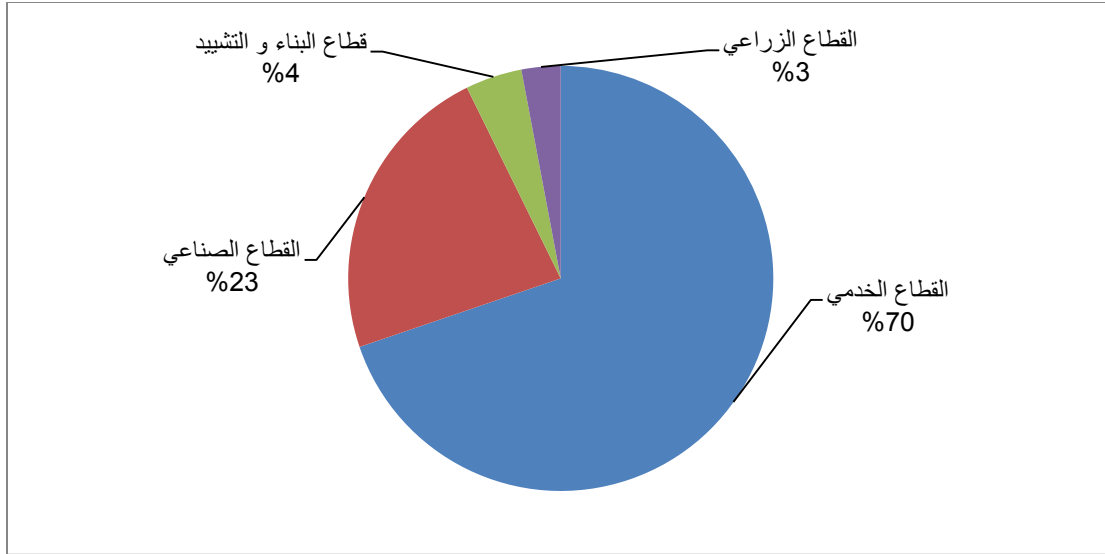
دائرة الإحصاءات العامة (2015)

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

بالإضافة إلى ما سبق، وإدراكا لقيمة المشاريع والمؤسسات متناهية الصغر والصغيرة والمتوسطة ومساهمتهما 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 تكنولوجياً، 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 أيضاً 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 هيكل 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.

البيئة الاستثمارية في الأردن

بعد 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 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، يهدف 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، فتتمتع 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 الاستثناء 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 الى :

- 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.

بالنسبة للبيئة الاستثمارية في الطفيلة :

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 والاعفاءات الضريبية على المشاريع الاستثمارية :

جدول 3 ضريبة الدخل المستحقة والاعفاءات الضريبية

المناطق الأقل نمواً	المناطق التنموية
تكون ضريبة الدخل 20% حسب التقسيمات الواردة في القانون تصنف محافظة الكرك من الفئة (ب) حيث يحصل المستثمر/المستثمرون على 80% إعفاء ضريبي على ضريبة الدخل لمدة 20 سنة من تاريخ الاستثمار.	تكون ضريبة الدخل 5% يحصل المستثمر/المستثمرون على 75% إعفاء ضريبي على ضريبة الدخل داخل المناطق التنموية.

3. تحليل السوق

وصف المشروع

فكرة المشروع تتلخص بإقامة مصنع في محافظة الطفيلة لإنتاج الحليب ومشتقات الألبان. إن فكرة إنشاء المشروع تعتبر فكرة جيدة ومربحة وخصوصاً إن مثل هذه المنتجات تباع بكثرة في المحال والمعامل والسوبر ماركت، نظراً لما تحتوي عليه من فوائد صحية وتغذوية وينصح بها للكبار والصغار ويمكن تسويقها بسهولة، إن انتاجية المصنع تقدر بـ 800 طن/سنويا من الحليب الطازج المبستر المستخدم لصناعة منتجات الألبان المختلفة مثل: اللبن واللبن والجبنه البيضاء والجميد.

المواد الخام المستخدمة

المواد الخام اللازم توافرها في المصنع لعمليات الإنتاج وأسعارها تتلخص في الجدول أدناه:

مواد الخام	وحدة القياس	الكلفة (دينار أردني)
حليب الخام الطازج	لتر	0.27
سكر	كغ	0.36
ملح	كغ	0.17
مسحوق كاكاو	كغ	2.43
مادة الرنيت	غرام	0.13
كلورايد الكالسيوم	كغ	0.51
نكهات الفراولة والموز	كغ	5.12
مواد مركزة	كغ	10.68

20.5	كغ	الوان اصطناعية
17.10	1000 حاوية	حاويات بلاستيكية
11.10	1000 غطاء	أغطية المنيوم
111	1000 حزمة/لتر	ورق كرتون
85.40	1000 كيس	أكياس بلاستيكية
1.30	صندوق	صناديق بلاستيكية

أهداف المشروع

تتلخص أهداف المشروع بالنقاط التالية:

- تشجيع الإستثمار في القطاع الصناعي في المحافظة.
- تزويد السوق المحلي بمنتجات الألبان الضرورية.
- خلق فرص عمل للأردنيين وتحسين المستوى المعيشي والإجتماعي للعاملين في المشروع.
- تحقيق ربح تجاري مقبول للمستثمر.

الخدمة المقترحة

سيقوم المشروع المقترح بإنشاء مصنع لتصنيع الحليب ومشتقات الألبان وتوزيعها على الأسواق التجارية الموجودة داخل المحافظة لتغطية حاجات السكان من منتجات الألبان خاصة أنها تعاني من نقص تلك المنتجات بسبب بعدها الجغرافي عن شركات توزيع الأغذية بالإضافة أنه سيخدم أسواق محافظات الجنوب الأخرى.

ومن المتوقع أن ينتج المصنع عدة أنواع من مشتقات الألبان، والجدول التالي يوضح تلك المنتجات:

جدول 4 المنتجات المقترحة

المنتجات المصنعة
الحليب المبستر
الجميد
اللبن
اللبننة
الجبننة البيضاء

الفئات المستهدفة

يستهدف المشروع بشكل رئيسي الأسواق المحلية الموجودة داخل المحافظة لتزويدهم بمنتجات الألبان بالإضافة الى تزويد أسواق المحافظات الجنوبية بمنتجات الألبان.

تحليل حجم السوق

إعتمادا على الإحصاءات الإقتصادية المسجلة، تبين أن كمية الإنتاج من صناعة منتجات الألبان في المملكة بلغت (537.52 طن) خلال سبعة اشهر فقط من شهر كانون الثاني لغاية شهر تموز لعام 2016، حيث بلغت أيضا كمية الإستيراد للمملكة من منتجات الألبان لعام 2015 (6,487 طن) بينما بلغت كمية الصادرات من نفس المنتج (979 طن)، هذا يعني أن معدل الإستيراد أعلى من معدل الصادرات مما يعزز فكرة انشاء المصانع ودعم القطاعات الصناعية المحلية. والجدول التالي يبين معدل الإستيراد والصادرات للمملكة لمنتجات الألبان من عام 2011-2015.

السنة	قيمة المستوردات (مليون دينار)	كمية المستوردات (طن)	قيمة الصادرات الوطنية	كمية الصادرات الوطنية	مجموع قيمة الصادرات (مليون دينار)	قيمة عجز الميزان التجاري
2015	10,237,442	6,487	1,946,699	979	2,464,081	-7,773,361
2014	12,855,964	7,520	1,281,378	531	1,314,364	-11,541,600
2013	10,078,444	6,508	2,173,927	1,723	2,397,822	-7,680,622
2012	4,613,250	3,537	3,140,380	2,970	3,483,745	-1,129,505
2011	9,912,335	9,941	1,538,972	1,360	1,875,362	-8,036,973
المتوسط	9,539,487	6,799	2,016,271	1,513	2,307,075	-7,232,412

دائرة الإحصاءات العامة - http://www.dos.gov.jo/dos_home_a/main/linked-html/external_trade.htm

تحليل المنافسين

إعتمادا على دراسات السوق والتحليل من قبل فريق العمل تبين أن هناك منافسين مباشرين وغير مباشرين: المنافسين المباشرين: شركة حمودة للصناعات الغذائية، حيث انها تحتوي على وكيل رسمي داخل المحافظة وتقوم بتوزيع منتجاتها الى الاسواق التجارية.

المنافسين الغير مباشرين: مثل شركة بلدنا للصناعات الغذائية والبان المزرعة لتصنيع المواد الغذائية، حيث يقومون بتوزيع منتجاتهم من العاصمة الى المحافظة ضمن آلية معينة في التوزيع، بالإضافة الى شركات غذائية اخرى مثل شركة اليوم وطيبة للصناعات الغذائية.

تحليل الأسعار وسياسة التسعير

تمثل السياسة التسعيرية عنصرا هاما من عناصر المزيج التسويقي، يحدد الى مدى بعيد قدرة المشروع على جذب الشرائح المستهدفة. تعتبر أسعار مشتقات الألبان ثابتة نوعا ما، والجدول التالي يبين اسعار منتجات المصنع مقارنة مع اسعارها في الاسواق المحلية:

جدول 5 أسعار منتجات المصنع مقارنة مع الاسواق (دينار أردني)

الصف	الوحدة	سعر السوق	سعر بيع المصنع
الحليب المبستر	لتر	1.25-1	1
الجميد	كغم	26-24	25
اللبن	كغم	0.75-0.60	0.70
اللبنة	كغم	5-3.50	3
الجبنه البيضاء	كغم	6-4	5

الحصة السوقية المتبعة

حسب معلومات الإحصاءات العامة، بلغ عدد سكان محافظة الطفيلة (96291) نسمة مع كثافة سكانية تبلغ (43.6) نسمة/كم². يبين الجدول التالي متوسط إستهلاك الفرد السنوي في محافظة الطفيلة بالمقارنة مع المملكة لمشتقات الألبان لعام 2013:

مشتقات الألبان	معدل إستهلاك الفرد/السنة	الطفيلة	المملكة
حليب طازج مبستر	0.62	1.33	
حليب طازج عادي	0.93	1.93	
لبن رايب بالكغم	1.24	12.44	
لبن مخيض عادي	1.41	3.46	
لبنة بالكغم	2.08	3.41	
جبنه بيضاء	1.19	1.79	

دائرة الإحصاءات العامة- <file:///C:/Users/n/Downloads/2013%207-1.pdf>

وبناء على الأرقام المذكورة، تبين أن معدل استهلاك المحافظة للمنتجات المراد تصنيعها (719) طن/بالسنة، وعلى مستوى المملكة بلغ 235,560 طن/بالسنة.

تحليل الإيرادات المتوقعة

الإيرادات السنوية المتوقعة للمشروع

بناء على الدراسات والإفتراضات لحجم السوق الأردني في كمية الإستهلاك لمشتقات الالبان وتحليل سياسة التسعير لمنتجات المصنع، تبين أن إيرادات المصنع في السنة الاولى من انشائه تقدر ب (3,246,336) دينار أردني لتصل الى السنة العاشرة من الدراسة الى (5,140,032) دينار أردني، والجدول التالي يبين تفاصيل الإيرادات للمصنع خلال العشرة اعوام من بداية المشروع:

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	فرضيات الأسعار
95%	90%	85%	80%	80%	75%	75%	70%	65%	60%	معدل الانتاج من كامل الطاقه الانتاجيه
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	سعر بيع لتر الحليب المبستر بالدينار
25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	سعر بيع كيلوغرام الجميد الطازج بالدينار
0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	سعر بيع كيلوغرام اللبن بالدينار
3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	سعر بيع كيلوغرام اللبنه بالدينار
5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	سعر بيع كيلوغرام الجبنه البيضاء بالدينار
146832	139104	131376	123648	123648	115920	115920	108192	100464	92736	ايرادات بيع الحليب المبستر
3670800	3477600	3284400	3091200	3091200	2898000	2898000	2704800	2511600	2318400	ايرادات بيع الحليب الطازج
106400	100800	95200	89600	89600	84000	84000	78400	72800	67200	ايرادات بيع اللبن
456000	432000	408000	384000	384000	360000	360000	336000	312000	288000	ايرادات بيع اللبنه
760000	720000	680000	640000	640000	600000	600000	560000	520000	480000	ايرادات بيع الجبنه البيضاء
5140032	4869504	4598976	4328448	4328448	4057920	4057920	3787392	3516864	3246336	مجموع الايرادات

والجدول التالي يبين تحليل القدرة الانتاجية للمصنع، حيث فرضت كامل الطاقة الانتاجية سنويا (800) طن ونسبة كل منتج من المصنع 20% من كامل الطاقة الانتاجية.

جدول 6 تحليل القدرة الانتاجية للمصنع

تحليل قدره الانتاجيه	
800,000	كامل الطاقه الانتاجيه سنويا بالكيلوغرام
20%	معدل انتاج الحليب المبستر من كامل الطاقه الانتاجيه
20%	معدل انتاج الجميد من كامل الطاقه الانتاجيه
20%	معدل انتاج اللبن من كامل الطاقه الانتاجيه
20%	معدل انتاج اللبنة من كامل الطاقه الانتاجيه
20%	معدل انتاج الجبنه البيضاء من كامل الطاقه الانتاجيه
0.966	معامل التحويل من من كيلوغرام الى لتر

4. التحليل الفني

تهدف الدراسة الجدوى الفنية الى وضع المواصفات الفنية للمشروع، إعتمادا على نتائج الدراسة التسويقية، إضافة الى تقدير واستعراض أهم بنود التكاليف الاستثمارية والتشغيلية. تشمل الدراسة الفنية للمشروع شرح ووصف عام لجوانب المشروع ومكوناته بالإضافة الى حساب المستلزمات الإنشائية والتشغيلية للمشروع وتحديد المواصفات العامة التي بنيت عليها التكاليف، طبقا لتقديرات فريق الدراسة.

الموارد البشرية المطلوبة

يحتاج هذا المشروع الى مدير مصنع يشرف على كافة الامور التشغيلية في المصنع، بالإضافة الى مدير مالي لوضع الخطط والأنظمة الخاصة بالإدارة المالية، ومحاسب يدير امور المصنع المالية، بالإضافة الى فني خطوط إنتاج وعمال نظافة للمحافظة على نظافة جميع مرافق المصنع.

جدول 7 العمالة المطلوبة للمشروع

العدد	المسمى الوظيفي
1	مدير عام
1	مدير مصنع
1	مدير مالي
1	مدير جودة
1	مدير موارد بشرية
2	مدققين جودة
3	محاسب
1	سكرتاريا
2	موظفي موارد بشريه
2	امن
15	مجموع الموظفين الغير مباشرين
10	مسؤول خط انتاج
1	مدير لوجيستيه
2	موظفي لوجيستيه
2	فني صيانة
5	سائق
21	مجموع الموظفين المباشرين
35	المجموع الكلي

وفيما يلي الوصف الوظيفي لكل موظف في المصنع:

- مدير عام : وهو الشخص الذي يملك هذا المشروع و صاحب رأس المال المصنع، عدا عن ذلك فهو يصدر القرارات العليا في سياسة المصنع.
- مدير مصنع: يقوم باقتراح سياسات وخطط العمل، وتمثيل المصنع وتخطيط وإدارة سير العمل بالمصنع، ومتابعة تنفيذ الخطط والبرامج بما يتفق والسياسات المقررة وأهداف وغايات المصنع 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.
- مدير مالي: تحديد الأهداف التنظيمية والتخطيط والتنظيم ومتابعة التنفيذ للخطط الخاصة بالإدارة المالية حسب النظام الداخلي للمصنع واقتراح الميزانية السنوية المناسبة للمصنع في حدود الإمكانيات المتاحة بالإضافة اقتراح الميزانية السنوية المناسبة للمصنع في حدود الإمكانيات المتاحة.

- مدير الجودة: تخطيط وتنظيم سير العمل بالمصنع طبقاً لمواصفة الأيزو 9001 – 2015 والمشاركة الفعالة في تحديد وصياغة الأهداف والقيام بأداء جميع المهمات والمسؤوليات الموجهة بممثل الإدارة لنظام الجودة.
- مدير مدير موارد بشرية: وضع وتطبيق وتطوير الإجراءات والسياسات والخطط المنظمة لعمليات تعيين الموظفين وتنظيم الاجراءات الخاصة بإدارة شؤونهم أثناء الخدمة بهدف ضمان الاستخدام الفعال للموارد البشرية في كافة الوحدات الإدارية في المصنع ومتابعة كل ما يتعلق بخدمة العاملين فيها من خلال القيام بأعمال الخدمات والشئون الإدارية وتوفير وتحسين أساليب العمل.
- موظفين تدقيق جودة: التحقق من فاعلية الاداء الاداري واجراءات العمل وفق التشريعات المعمول بها.
- محاسب: مسئول عن حساب تكاليف إنتاج جميع المنتجات و العمليات بالمصنع إلى جانب ادخال كافة القيود المحاسبية على دفاتر الحسابات.
- سكرتاريا: تقوم بأعمال السكرتارية واستلام ما يرد إلى المصنع من مكاتبات ومعاملات وعرضها على مدير المصنع واتخاذ اللازم حيالها وفق توجيه المدير ومتابعة المكاتبات الصادرة من المصنع وطباعتها ومتابعة صدورها، أيضا يقوم بجميع الأعمال المكتبية التي تدعم الكادر الإداري بالمصنع من تصوير وتصميم وطباعة وخلافه.
- مسؤول خط إنتاج: يشرف على تشغيل خطوط الإنتاج طبقاً للسياسة والاجراءات الموضوعه للمصنع ويضمن التشغيل السلس للإنتاج اثناء العمل.
- مدير اللوجستية: التخطيط والإدارة والإشراف على خطط وسياسات وإجراءات الخدمات اللوجستية في المصنع وتقديم الاستشارات اللازمة لدعم وتطبيق الأهداف الإستراتيجية المتفق عليها، بالإضافة إلى تطوير وضع الخدمات اللوجستية والتي تتضمن الصيانة والخدمات.
- فني صيانة: تنفيذ كافة أعمال الصيانة المطلوبة داخل المصنع وإعداد خطة لعمل صيانة دورية لمعدات والآلات المصنع.
- السائق: المسؤول عن نقل منتجات المصنع وتوزيعها للأسواق بالإضافة الى نقل مواد الخام الى المصنع.
- أمن: تنفيذ التعليمات الأمنية المعتمدة للحفاظ على النظام الأمني بالمصنع.
- عمال النظافة: القيام بأعمال النظافة والتلميع والتطهير اللازمة للمصنع وتنظيف الحجرات المكتبية وأسطح المكاتب.

تحليل الموقع

من المقترح أن يكون المصنع على أرض خارج التنظيم على مساحة تقدر ب 10,000 م²، ومن الأفضل أن يكون بعيداً عن أي مصدر للتلوث بالميكروبات أو السموم أو الروائح الكريهة، مثل سوق الماشية أو مصافي البترول أو المجاري المكشوفة أو غيرها، إضافة لتوافر المياه بالكميات المناسبة والنوعية الجيدة وتعدد مصادرها إن أمكن، مع إمكانية تصريف مخلفات الصناعة. وفيما يتعلق بتخطيط البناء وتصميمه فيجب مراعاة النقاط الآتية:

- الأخذ بالاعتبار احتمالات التوسع المستقبلية.
- عزل أقسام الإدارة والمخابر عن الأقسام المنتجة. وفصل الأبنية مختلفة الوظائف والخطوط الإنتاجية عن بعضها بعضاً بفواصل عريضة.
- اختيار النظام الطابقي في البناء لطابعها الاقتصادي، وأن يكون ارتفاع البناء ملائماً لاستيعاب الآلات.
- وضع خزانات تجميع الحليب الخام في مكان مرتفع لتجنب الضخ المتكرر.
- بناء المستودعات والمخازن على مستوى خطوط الإنتاج لتسهيل إدخال المواد والمنتجات الجاهزة وإخراجها.
- أن تكون شروط العمل داخل المصنع جيدة، مثل الإضاءة والتهوية والتدفئة والنظافة وغيرها.

أقسام المصنع

يتكون مصنع الألبان من عدة أقسام أهمها:

- قسم تسلّم الحليب الخام وتخزينه مبرداً: يتم في هذا القسم فحص حموضة الحليب التي يحدد بموجبها قبول الحليب أو رفضه، ثم وزن الحليب وتبريده وتخزينه في خزانات كبيرة الحجم إلى حين التصنيع.
- قسم الإنتاج: وهو أكبر أقسام مصنع الألبان، إذ يتألف من عدة خطوط للإنتاج.
- قسم التخزين يتكون من قسمين:
 - الأول: ويتألف من عدة غرف كبيرة مبردة لتخزين المنتجات اللبنية الجاهزة بعد تصنيعها إلى حين تسويقها.
 - والثاني: يتألف من عدة مستودعات غير مبردة لتخزين المواد المساعدة في الإنتاج، مثل مواد التعبئة والتغليف من زجاجات الحليب المعقم، أو العبوات اللدائنية أو المعدنية، وغيرها من مستلزمات الإنتاج.
- القسم الخاص بالمختبر: يجهز بجميع الأجهزة والأدوات والمواد الضرورية لفحص الحليب الخام وتقييمه، وكذلك المنتجات الجاهزة وتحديد نوعيتها ومدى مطابقتها للمواصفات القياسية بكل منتج.
- قسم الإدارة والتسويق والخدمات المختلفة الأخرى: ويضم مكاتب الإدارة والمرافق العامة من مطاعم وحمامات وصالة للبيع.
- قسم معالجة المياه لكي تصبح صالحة للاستخدام في المصنع؛ وذلك باتباع سلسلة من العمليات الآلية والكيميائية بالترتيب الآتي:

1. الترسيب والترشيح للتخلص من المواد العضوية العالقة بالمياه.
 2. إزالة عسر المياه الناتج من وجود كربونات الكالسيوم؛ والذي يسبب وجودها مشكلات عديدة، وأهمها ترسيب طبقة كلسية على سطح ألواح التسخين مما يقلل الناقلية الحرارية لهذه الألواح، كما أن العسر يسبب زيادة كمية مواد الغسيل الضرورية.
 3. تعقيم المياه بالكلور للقضاء على الأحياء الدقيقة الممرضة.
- قسم التزويد بالماء الساخن والبخار الضروريين لعمليات التصنيع والغسيل، وذلك عبر دارة كاملة للتسخين، والتي تتضمن المرجل وملحقاته الضرورية.
- قسم التزويد بالماء البارد الضروري لتبريد منتجات الألبان بعد تصنيعها، أو لتبريد الحليب في دارة كاملة للتبريد بعد بسترتة أو تعقيمه.

تحليل المتطلبات الفنية

1.1.1 الأرض والأعمال الإنشائية

سيتم إنشاء المشروع على قطعة أرض مساحتها 10,000م². يبين الجدول التالي قطعة الأرض المطلوبة:

جدول 8 الأرض المطلوبة للمشروع

المساحة م ²	الأرض
10,000	قطعة الأرض المطلوبة ¹

وفيما يتعلق بالأعمال الإنشائية المطلوبة للمشروع فتتمثل فيما يلي:

جدول 9 الأعمال الإنشائية المطلوبة

المساحة (م ²)	أعمال إنشائية
2,000	هنجر
150	تعبيد أرض
2,000	تصميم
	أخرى

الآلات والمعدات

يوضح الجدول التالي الآلات والمعدات التي يحتاجها المشروع كما يلي:

جدول 10 الآلات والمعدات

العدد	الآلات والمعدات
3	خزانات تبريد
1	خط انتاج مشتقات البان
1	خط انتاج حليب
3	اللة بسترة
1	اللة تنقية و فلتره
2	غلاية
-	اجهزة مخبرية
1	معدات تصنيع البان مختلفه
1	مولد كهرباء
-	تجهيزات خاصه لغرفة التبريد
1	فرن تجفيف
1	ماكينة تغليف
-	مواسير و تمديدات
4	طاوالات و خزانات ستانلس ستيل
1	جهاز فرز و خض
	اخرى

الأثاث والمفروشات

يحتاج المشروع إلى أثاث مكثبي متكامل من مكاتب إدارية ومكيفات وغيرها.

المركبات ووسائل النقل

يبين الجدول التالي قائمة المركبات ووسائل النقل المطلوبة للمشروع :

العدد	المركبات ووسائل النقل
5	شاحنة مبردة سعة 3 طن
3	بك اب

الاجراءات القانونية:

يتم التسجيل في مديرية صناعة وتجارة الطفيلة عن طريق إحضار السجل التجاري وعقد الإيجار وهوية الشخص المعني وتكون الرسوم بحسب رأس المال الخاص بالمشروع .

5. التحليل المالي

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:

الفرضيات والحقائق

جدول 11 : 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 12 : اسعار صرف العملات

أسعار صرف العملات	
دينار أردني	دولار أمريكي
0.708	يورو أوروبي
0.760	

جدول 13 : أوقات عمل المشروع

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

جدول 14 : 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)

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

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

(3) المصدر: مؤسسة الضمان الاجتماعي

جدول 15 : فرضيات المصاريف

فرضيات المصاريف	
50%	مصاريف المواد الأولية والتعبئة من الإيرادات
10%	مصاريف المنافع الخدمية من الإيرادات
1%	مصاريف الصيانة من الإيرادات
1%	مصاريف المستهلكات من الإيرادات

فرضيات المصاريف	
0.5%	مصاريف التأمين من قيمة الأصول
5%	مصاريف التسويق من الإيرادات

جدول 16 : فرضيات ضريبة الدخل

القيمة	فرضيات ضريبة الدخل
20%	معدل ضريبة الدخل في الأردن
80%	نسبة الخصم من ضريبة الدخل
5%	معدل ضريبة الدخل بعد احتساب نسبة الخصم
10%	نسبة الاحتياطي الإجباري
القيمة	فرضيات أخرى
14	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 17 : 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"
1,004,802	حقوق الملكية
1,507,203	قيمة القروض

القروض	
9.48%	كلفة الاقتراض قبل الضرائب
9.01%	كلفة الاقتراض بعد الضرائب
1,507,203	قيمة القروض
60%	نسبة القروض
حقوق الملكية	
16.6%	كلفة حقوق الملكية
1,004,802	قيمة حقوق الملكية
40%	نسبة حقوق الملكية
إجمالي	
2,512,005	قيمة المشروع
100%	نسبة المشروع
12.05%	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال

المصاريف الرأسمالية

تبلغ التكاليف الرأسمالية التقديرية للمشروع 2,512,005 دينار أردني و تغطي 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 18 المصاريف الرأسمالية من الأرض

الأرض	الكلفة (دينار أردني/م ²)	المساحة (م ²)	الكلفة
قطعة الأرض المطلوبة	5	10,000	50,000
الكلفة الإجمالية			50,000

جدول 19 المصاريف الرأسمالية من الأعمال الإنشائية

أعمال إنشائية	الكلفة (دينار/م ²)	المساحة (م ²)	الكلفة الإجمالية
هنجر	100		200,000
تعبيد أرض	12		1,800
تصميم	7		14,000
أخرى			21,580
الكلفة الإجمالية			237,380

جدول 20 المصاريف الرأسمالية من الآلات والمعدات

الألات والمعدات	العدد	كلفة الوحدة / دينار أردني	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
خزانات تبريد	3	10,500	31,500
خط انتاج مشتقات البان	1	63,000	63,000
خط انتاج حليب	1	81,700	81,700
الة بسترة	3	8,400	25,200
الة تنقية و فلترة	1	35,000	35,000
غلاية	2	24,500	49,000
اجهزة مخبرية	2	20,000	40,000
معدات تصنيع البان مختلفه	1	28,500	28,500
مولد كهرباء	1	5,000	5,000
تجهيزات خاصه لغرفة التبريد	1	3,000	3,000
فرن تجفيف	1	2,000	2,000
ماكينة تغليف	1	400	400
مواسير و تمديدات	-	3,000	3,000
طاوولات و خزانات ستانلس ستيل	-	2,900	2,900
جهاز فرز و خض	1	4,000	4,000
اخرى		4,000	4,000
المجموع (دينار أردني)			378,200

جدول 21 مصاريف رأسمالية من الأثاث والمفروشات

بلغت الكلفة الإجمالية للأثاث والمفروشات اللازمة للمشروع نحو 18,000 دينار أردني، حيث تشمل من مكاتب إدارية وغيرها.

جدول 22 المصاريف الرأسمالية من المركبات (دينار أردني)

المركبات ووسائل النقل	العدد	كلفة الوحدة	الكلفة الإجمالية
شاحنة مبردة سعة 3 طن	5	27,200	136,000
بيك اب	3	23,400	70,200
الكلفة الإجمالية	8		206,200

جدول 23 مصاريف ما قبل التشغيل

مصاريف ما قبل التشغيل	الكلفة التقديرية (دينار)
رسوم حكومية	2,500
تنقل	2,500
تسويق	5,000
تدريب	1,850
المجموع	11,850

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

جدول 24 رأس المال العامل الأولي

رأس المال العامل الأولي	عدد الأشهر	النسبة المئوية	الكلفة التقديرية
المصاريف التشغيلية	6	%50	1,182,681
المصاريف الإدارية والعمومية	6	%50	18,972
مصاريف التسويق	6	%50	81,158
الرواتب غير المباشرة	6	%50	99,200
المجموع			1,382,011

جدول 25 ملخص المصاريف

ملخص المصاريف الرأسمالية	الكلفة (دينار)	نسبة التحوط	الكلفة (دينار)	من الإجمالي %
الأرض	50,000	10%	55,000	%2.2
الأعمال الإنشائية	237,380	10%	261,118	%10.4
الألات والمعدات	378,200	10%	416,020	%16.6
الأثاث والمفروشات	18,000	10%	19,800	%0.8
المركبات ووسائل النقل	206,200	10%	226,820	%9.0
مصاريف ما قبل التشغيل	11,850	10%	13,035	%0.5
رأس المال العامل الأولي	1,382,011	10%	1,520,212	%60.5
المجموع (دينار أردني)	2,283,641		2,512,005	100%

مصادر التمويل

يتألف هيكل التمويل المطلوب للمشروع من قروض و حقوق ملكية . قدرت الكلفة الاستثمارية لهذا المشروع ب 2,512,005 دينار أردني. تحدد هذا المبلغ من خلال الموجودات الثابتة و التي تتضمن كلاً من الأرض، و الأعمال الإنشائية، و الآلات و المعدات ، و الأثاث و المفروشات ، و المركبات و وسائل النقل ، و مصاريف ما قبل التشغيل ، و رأس المال العامل الأولي حيث سيتم تمويل ما نسبته (60%) من المشروع عن طريق القروض و بمبلغ 1,507,203 دينار أردني ، و باقي ال (40%) عن طريق التمويل الذاتي (حقوق الملكية) و بمبلغ قدره 1,004,802 دينار أردني . يوضح الجدول الآتي الهيكل العام للتمويل المطلوب:

جدول 26 مصادر وإستخدام التمويل

النسبة	المبلغ	مصادر التمويل
40%	1,004,802	حقوق ملكية (تمويل ذاتي)
60%	1,507,203	قروض
100%	2,512,005	إجمالي
النسبة	المبلغ	استخدام التمويل
38.96%	978,758	مصاريف رأسمالية
0.52%	13,035	مصاريف ما قبل التشغيل
60.52%	1,520,212	رأس المال العامل
100.00%	2,512,005	إجمالي

مصاريف تشغيلية

يبين الجدول التالي المصاريف التشغيلية المتوقعة للمشروع :

جدول 27 المصاريف التشغيلية

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
2,570,016	2,434,752	2,299,488	2,164,224	2,164,224	2,028,960	2,028,960	1,893,696	1,758,432	1,623,168	مصاريف المواد الأولية والتعبئة من الإيرادات
514,003	486,950	459,898	432,845	432,845	405,792	405,792	378,739	351,686	324,634	مصاريف المنافع الخدمية من الإيرادات
51,400	48,695	45,990	43,284	43,284	40,579	40,579	37,874	35,169	32,463	مصاريف الصيانة من الإيرادات
51,400	48,695	45,990	43,284	43,284	40,579	40,579	37,874	35,169	32,463	المستهلكات
197,549	189,769	182,294	175,115	168,218	161,593	155,228	149,115	143,242	137,600	الرواتب المباشرة
338,437	320,886	303,366	285,875	285,186	267,750	267,114	249,730	232,370	215,033	مصاريف أخرى
3,722,806	3,529,747	3,337,026	3,144,628	3,137,041	2,945,253	2,938,252	2,747,027	2,556,067	2,365,361	المجموع

المصاريف الإدارية والعمومية

يبين الجدول التالي المصاريف الإدارية والعمومية المتوقعة للمشروع:

جدول 28 المصاريف الإدارية والعمومية

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
3,131	3,040	2,952	2,866	2,782	2,701	2,623	2,546	2,472	2,400	مصاريف اتصالات
1,566	1,520	1,476	1,433	1,391	1,351	1,311	1,273	1,236	1,200	مصاريف ضيافة
1,566	1,520	1,476	1,433	1,391	1,351	1,311	1,273	1,236	1,200	قرطاسية ومطبوعات
4,697	4,560	4,428	4,299	4,173	4,052	3,934	3,819	3,708	3,600	تنقلات
26,095	25,335	24,597	23,881	23,185	22,510	21,855	21,218	20,600	20,000	مصروف ايجار
1,566	1,520	1,476	1,433	1,391	1,351	1,311	1,273	1,236	1,200	مصاريف تدريب
6,385	6,199	6,019	5,843	5,673	5,508	5,348	5,192	5,041	4,894	مصاريف التأمين
4,501	4,370	4,242	4,119	3,999	3,882	3,769	3,659	3,553	3,449	مصاريف اخرى
49,507	48,065	46,665	45,306	43,987	42,705	41,462	40,254	39,081	37,943	المجموع

مصاريف التسويق

يبين الجدول التالي مصاريف التسويق المتوقعة للمشروع المقترح:

جدول 29 مصاريف التسويق

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
257,002	243,475	229,949	216,422	216,422	202,896	202,896	189,370	175,843	162,317	مصاريف التسويق
257,002	243,475	229,949	216,422	216,422	202,896	202,896	189,370	175,843	162,317	المجموع

الموارد البشرية

تم تقدير الرواتب والأجور الشهرية لكل موظف من الموظفين مضروباً بـ 16 شهراً من أشهر السنة لأغراض 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: تبين الجداول التالية أعداد الموظفين وأجورهم المتوقعة:

جدول 30 أعداد الموظفين وأجورهم المتوقعة (دينار أردني)

المسمى الوظيفي	العدد	الراتب الشهري (دينار)	مجموع الرواتب الشهرية	مجموع الرواتب السنوية
موظفين غير مباشرين				
مدير عام	1	3,000	3,000	48,000
مدير مالي	1	2,000	2,000	32,000
مدير جودة	1	1,500	1,500	24,000
مدير موارد بشرية	1	1,250	1,250	20,000
مدققين جودة	2	500	1,000	16,000
محاسب	3	500	1,500	24,000
سكرتاريا	1	450	450	7,200
موظفي موارد بشريه	2	500	1,000	16,000
امن	2	350	700	11,200
مجموع الموظفين الغير مباشرين	14		12,400	198,400
مدير مصنع	1	1,500	1,500	24,000
موظفي خط انتاج	10	250	2,500	40,000

المسمى الوظيفي	العدد	الراتب الشهري (دينار)	مجموع الرواتب الشهرية	مجموع الرواتب السنوية
مدير لوجيستيه	1	1,250	1,250	20,000
فني صيانة	2	300	600	9,600
سائق	5	350	1,750	28,000
موظفي لوجيستيه	2	500	1,000	16,000
مجموع الموظفين المباشرين	21		8,600	137,600
المجموع الكلي	35		21,000	336,000

الإستهلاك

تبين الجداول الاتية جميع تكاليف التجهيزات والمصاريف ونسب الاستهلاك :

جدول 31 تكاليف الإستهلاك والرأسمالية

تكاليف التجهيزات والمصاريف الرأسمالية ونسب الاستهلاك السنوية	الكلفة (دينار)	نسبة الاستهلاك	نسبة الإضافات السنوية
الأرض	55,000	%0.0	%0.0
الإنشائية الأعمال	261,118	%5.0	%0.0
والمعدات الآلات	416,020	%10.0	%2.0
والمفروشات الأثاث	19,800	%10.0	%5.0
ووسائط النقل المركبات	226,820	%10.0	%0.0
المجموع الكلي	978,758		

جدول 32 الإستهلاك و الزيادات السنوية على الأعمال الأنشائية

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	ملخص التكاليف الرأسمالية والإضافات والإستهلاك السنوي
1,070,837	1,059,625	1,048,675	1,037,978	1,027,528	1,017,318	1,007,343	997,595	988,068	978,758	مجموع الأصول الثابتة
88,528	87,407	86,312	85,242	84,197	83,176	82,178	81,204	80,251	79,320	مجموع مصاريف الإستهلاك
837,814	749,286	661,879	575,568	490,326	406,129	322,953	240,774	159,571	79,320	مجموع الإستهلاك المتراكم
11,211	10,951	10,697	10,450	10,210	9,976	9,748	9,526	9,310	0	مجموع الإضافات
233,023	310,340	386,796	462,410	537,202	611,190	684,390	756,820	828,498	899,438	مجموع صافي القيمة الدفترية

القرض

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

جدول 33 : تفاصيل القرض

1,507,203	قيمة القرض
9.48%	الفائدة السنوية
5	مدة القرض
392,328	الدفعة السنوية

السنة	الدفعة السنوية	الفائدة	رأس المال	الجزء المتبقي من القرض
2017				1,507,203
2018	392,328	142,883	249,446	1,257,757
2019	392,328	119,235	273,093	984,664
2020	392,328	93,346	298,982	685,682
2021	392,328	65,003	327,326	358,356
2022	392,328	33,972	358,356	0

قائمة الدخل الشامل

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

جدول 34 قائمة الدخل الشامل

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
الإيرادات										
إيرادات المبيعات	3,246,336	3,516,864	3,787,392	4,057,920	4,057,920	4,328,448	4,328,448	4,598,976	4,869,504	5,140,032
إجمالي الإيرادات التشغيلية	3,246,336	3,516,864	3,787,392	4,057,920	4,057,920	4,328,448	4,328,448	4,598,976	4,869,504	5,140,032
مصاريف تشغيلية	(2,365,361)	(2,556,067)	(2,747,027)	(2,938,252)	(2,945,253)	(3,137,041)	(3,144,628)	(3,337,026)	(3,529,747)	(3,722,806)
مجموع الربح (أو الخسارة)	880,975	960,797	1,040,365	1,119,668	1,112,667	1,191,407	1,183,820	1,261,950	1,339,757	1,417,226
هامش مجمل الربح	%27	%27	%27	%28	%27	%28	%27	%27	%28	%28
الرواتب و الاجور (غير المباشرة)	(198,400)	(206,534)	(215,002)	(223,817)	(232,994)	(242,547)	(252,491)	(262,843)	(273,620)	(284,838)
المصاريف الادارية والعمومية	(37,943)	(39,081)	(40,254)	(41,462)	(42,705)	(43,987)	(45,306)	(46,665)	(48,065)	(49,507)
مصاريف التسويق	(162,317)	(175,843)	(189,370)	(202,896)	(202,896)	(216,422)	(216,422)	(229,949)	(243,475)	(257,002)

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
									(13,035)	مصاريف ما قبل التشغيل
(591,347)	(565,160)	(539,457)	(514,220)	(502,956)	(478,595)	(468,175)	(444,626)	(421,459)	(411,695)	إجمالي الكلف الغير مباشرة
825,879	774,597	722,493	669,601	688,451	634,071	651,493	595,739	539,338	469,280	الدخل قبل الضرائب والاستهلاكات والفوائد
(88,528)	(87,407)	(86,312)	(85,242)	(84,197)	(83,176)	(82,178)	(81,204)	(80,251)	(79,320)	استهلاك الموجودات الثابتة
737,351	687,190	636,182	584,359	604,254	550,896	569,314	514,535	459,087	389,960	الدخل قبل الضرائب والفوائد
(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(33,972)	(65,003)	(93,346)	(119,235)	(142,883)	الفوائد البنكية
737,351	687,190	636,182	584,359	604,254	516,923	504,312	421,189	339,852	247,077	الدخل قبل الضرائب
(36,868)	(34,359)	(31,809)	(29,218)	(30,213)	(25,846)	(25,216)	(21,059)	(16,993)	(12,354)	ضريبة الدخل
700,484	652,830	604,372	555,141	574,042	491,077	479,096	400,130	322,859	234,723	صافي الربح (الخساره)
%14	%13	%13	%13	%13	%12	%12	%11	%9	%7	نسبة صافي الربح
(70,048)	(65,283)	(60,437)	(55,514)	(57,404)	(49,108)	(47,910)	(40,013)	(32,286)	(23,472)	الاحتياطي الاجباري
4,513,279	3,882,843	3,295,296	2,751,361	2,251,734	1,735,097	1,293,127	861,941	501,824	211,251	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 35 التدفقات النقدية المتوقعة

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	العملة دينار أردني
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية										
700,484	652,830	604,372	555,141	574,042	491,077	479,096	400,130	322,859	234,723	صافي الربح (الخسارة)
تعديلات غير نقدية										
0	0	0	0	0	33,972	65,003	93,346	119,235	142,883	فوائد بنكية
88,528	87,407	86,312	85,242	84,197	83,176	82,178	81,204	80,251	79,320	استهلاكات
789,012	740,237	690,684	640,383	658,239	608,225	626,277	574,679	522,345	456,926	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغير في رأس المال العامل
(11,272)	(11,272)	(11,272)	0	(11,272)	0	(11,272)	(11,272)	(11,272)	(135,264)	النقص (الزيادة) في المخزون
(22,544)	(22,544)	(22,544)	0	(22,544)	0	(22,544)	(22,544)	(22,544)	(270,528)	النقص (الزيادة) في الذمم المدينة
14,449	14,364	14,283	1,897	14,131	1,750	13,990	13,924	13,860	185,548	(النقص) الزيادة في الذمم الدائنة
(19,367)	(19,452)	(19,533)	1,897	(19,685)	1,750	(19,826)	(19,892)	(19,956)	(220,244)	التغير في رأس المال العامل
769,644	720,785	671,151	642,279	638,553	609,975	606,451	554,787	502,390	236,682	صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية										
(11,211)	(10,951)	(10,697)	(10,450)	(10,210)	(9,976)	(9,748)	(9,526)	(9,310)	(978,758)	(شراء) اصول ثابتة
(11,211)	(10,951)	(10,697)	(10,450)	(10,210)	(9,976)	(9,748)	(9,526)	(9,310)	(978,758)	صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من الانشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية										
									1,004,802	رأس المال
0	0	0	0	0	(358,356)	(327,326)	(298,982)	(273,093)	(249,446)	إرجاع القرض

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	العملة دينار أردني
(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(33,972)	(65,003)	(93,346)	(119,235)	(142,883)	الفوائد البنكية
0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,507,203	قروض
0	0	0	0	0	(392,328)	(392,328)	(392,328)	(392,328)	2,119,676	صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من الأنشطة التمويلية
758,433	709,835	660,455	631,829	628,344	207,671	204,375	152,933	100,751	1,377,601	صافي الزيادة (النقص) في النقد
4,673,793	3,963,959	3,303,504	2,671,675	2,043,331	1,835,659	1,631,284	1,478,352	1,377,601	0	النقد أول الفترة
5,432,226	4,673,793	3,963,959	3,303,504	2,671,675	2,043,331	1,835,659	1,631,284	1,478,352	1,377,601	النقد نهاية الفترة

قائمة المركز المالي المتوقعة

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

جدول 36 المركز المالي المتوقع

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
الإصول										
الإصول المتداولة										
5,432,226	4,673,793	3,963,959	3,303,504	2,671,675	2,043,331	1,835,659	1,631,284	1,478,352	1,377,601	الصندوق
214,168	202,896	191,624	180,352	180,352	169,080	169,080	157,808	146,536	135,264	المخزون
428,336	405,792	383,248	360,704	360,704	338,160	338,160	315,616	293,072	270,528	الذمم المدينة
6,074,730	5,282,481	4,538,831	3,844,560	3,212,731	2,550,571	2,342,899	2,104,708	1,917,960	1,783,393	مجموع الإصول المتداولة
الإصول غير المتداولة										
233,023	310,340	386,796	462,410	537,202	611,190	684,390	756,820	828,498	899,438	الإصول الثابتة (بالصافي)

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
233,023	310,340	386,796	462,410	537,202	611,190	684,390	756,820	828,498	899,438	مجموع الاصول الغير متداولة
6,307,754	5,592,821	4,925,626	4,306,970	3,749,933	3,161,760	3,027,289	2,861,529	2,746,457	2,682,831	مجموع الاصول
					-	-	-	-	-	المطلوبات
										المطلوبات المتداولة
288,197	273,749	259,384	245,101	243,204	229,073	227,323	213,333	199,409	185,548	الذمم الدائنة
0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	358,356	327,326	298,982	273,093	الجزء الجاري من القرض
288,197	273,749	259,384	245,101	243,204	229,073	585,679	540,659	498,391	458,641	مجموع المطلوبات المتداولة
										المطلوبات غير المتداولة
0	0	0	0	0	0	0	358,356	685,682	984,664	قروض طويلة الاجل
0	0	0	0	0	0	0	358,356	685,682	984,664	مجموع المطلوبات طويلة الاجل
288,197	273,749	259,384	245,101	243,204	229,073	585,679	899,015	1,184,073	1,443,305	مجموع المطلوبات
										حقوق الملكية
1,004,802	1,004,802	1,004,802	1,004,802	1,004,802	1,004,802	1,004,802	1,004,802	1,004,802	1,004,802	مساهمات الاعضاء
501,475	431,427	366,144	305,707	250,193	192,789	143,681	95,771	55,758	23,472	الاحتياطي الاجباري
4,513,279	3,882,843	3,295,296	2,751,361	2,251,734	1,735,097	1,293,127	861,941	501,824	211,251	ارباح (خسائر) مدورة
6,019,556	5,319,072	4,666,242	4,061,869	3,506,729	2,932,687	2,441,610	1,962,514	1,562,384	1,239,525	مجموع حقوق الملكية
6,307,754	5,592,821	4,925,626	4,306,970	3,749,933	3,161,760	3,027,289	2,861,529	2,746,457	2,682,831	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، و بالتالي فإن معدل الخصم يجب تعديله وفقا 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 37 قائمة صافي التدفقات النقدية الحرة

القيمة النهائية	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	ما قبل التشغيل	صافي التدفقات النقدية
9,796,441	758,433	709,835	660,455	631,829	628,344	600,000	596,703	545,261	493,079	249,717	(2,512,005)	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
2,500,642	193,598	203,029	211,671	226,901	252,844	270,536	301,474	308,684	312,784	177,498	(2,512,005)	صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية

يبين الجدول (46) 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 38 فترة استرداد رأس المال

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	ما قبل التشغيل	فترة استرداد رأس المال
758,433	709,835	660,455	631,829	628,344	600,000	596,703	545,261	493,079	249,717	(2,512,005)	صافي التدفقات النقدية الحرة
(3,361,652)	(2,603,219)	(1,893,384)	(1,232,930)	(601,100)	27,244	627,243	1,223,947	1,769,208	2,262,287	2,512,005	الاسترداد
0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	5	فترة الاسترداد

جدول 39: نتائج التحليل المالي

معدل الخصم	12.05%
صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية	2,447,658
فترة استرداد رأس المال	5
معدل العائد الداخلي	26.13%

تحليل الحساسية

تم تحليل التغيرات المحتملة للمؤشرات المالية و بموجب هذا التحليل تم تحديد اطار للمدخلات المحتملة و قياس مدى تأثير المشروع بانخفاض الإيرادات او ارتفاع التكاليف التشغيلية بنسبة 10% و بقي 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 2,447,658 دينار أردني وأيضاً يقوم المشروع بتوفير 35 فرصة عمل لأبناء المنطقة.

جدول 40: تحليل الحساسية

تحليل الحساسية	معدل العائد الداخلي	فترة الاسترداد	متوسط المرجح لتكلفة رأس المال
السيناريو الاصلى	26.13%	5	12.05%
انخفاض الايراد 10%	23.45%	5	12.05%
ارتفاع التكاليف التشغيلية 10%	14.63%	8	12.05%