

دراسة جدوى اقتصادية أولية لإنشاء معهد تدريب سياحي في محافظة عجلون



2017



قائمة المحتويات

| | | |
|----|--|-----|
| 7 | الملخص التنفيذي | 1.1 |
| 8 | نبذة عامة عن الأردن | 2. |
| | 2.2 اهم المؤشرات الاقتصادية | 11 |
| 15 | 3. تحليل السوق | 3. |
| | 3.1 وصف المشروع | 15 |
| | 3.2 أهداف المشروع | 16 |
| | 3.3 الخدمة المقترحة | 16 |
| | 3.4 الفئات المستهدفة | 17 |
| | 3.5 تحليل حجم السوق | 17 |
| | 3.6 تحليل المنافسين | 18 |
| | 3.7 الطاقة الاستيعابية للمشروع | 18 |
| | 3.8 نسبة الاشغال المتوقعة | 18 |
| | 3.9 تحليل الأسعار وسياسة التسعير | 19 |
| | 3.10 تحليل الإيرادات المتوقعة | 19 |
| 20 | 4. التحليل الفني | 4. |
| | 4.1 الموارد البشرية المطلوبة | 20 |
| | 4.2 تحليل الموقع | 21 |
| | 4.3 تحليل المتطلبات الفنية | 21 |
| | 4.3.1 الأرض والأعمال الإنشائية | 21 |
| | 4.3.2 الآلات والمعدات | 22 |
| | 4.3.3 الأثاث والمفروشات | 23 |
| 24 | 5. التحليل المالي | 5. |
| | 5.1 الفرضيات والحقائق | 25 |
| | 5.2 المصاريف الرأسمالية | 27 |
| | 5.3 مصاريف تشغيلية | 31 |
| | 5.4 المصاريف الإدارية والعمومية | 31 |
| | 5.5 مصاريف التسويق | 32 |

| | |
|---------|---|
| 32..... | 5.6 الموارد البشرية..... |
| 36..... | 5.7 الإستهلاك..... |
| 37..... | 5.8 القرض..... |
| 38..... | 5.9 قائمة الدخل الشامل..... |
| 39..... | 5.10 قائمة التدفقات النقدية المتوقعة..... |
| 41..... | 5.11 قائمة المركز المالي المتوقعة..... |
| 42..... | 5.12 النسب المالية..... |
| 43..... | 5.13 تحليل الحساسية..... |

قائمة الجداول

- 7..... جدول 1 المؤشرات الاقتصادية.....
- 9..... جدول 2 التوزيع الديموغرافي لسكان الأردن مصنف حسب الفئة العمرية.....
- 14..... جدول 3 ضريبة الدخل المستحقة والاعفاءات الضريبية.....
- 17..... جدول 4 : عدد العاملين في مجال الفنادق والمطاعم السياحية.....
- 17..... جدول 5 : عدد العاطلين عن العمل في محافظات الشمال.....
- 18..... جدول 6 : الطاقة الاستيعابية.....
- 18..... جدول 7 : نسبة الاشغال المتوقعة.....
- 19..... جدول 8 : فرضيات الاسعار.....
- 19..... جدول 9 : الايرادات المتوقعة.....
- 20..... جدول 10 : العمالة المطلوبة للمشروع.....
- 21..... جدول 11 الأرض المطلوبة للمشروع.....
- 22..... جدول 12 الأعمال الإنشائية المطلوبة.....
- 22..... جدول 13 الآلات والمعدات.....
- 23..... جدول 14 الأثاث والمفروشات المطلوبة للمشروع.....
- 25..... جدول 15 : الفرضيات العامة.....
- 25..... جدول 16 : اسعار صرف العملات.....
- 25..... جدول 17 : أوقات عمل المشروع.....
- 25..... جدول 18 : فرضيات معدلات الزيادة السنوية.....
- 26..... جدول 19 : فرضيات المصاريف.....
- 26..... جدول 20 : فرضيات ضريبة الدخل.....
- 27..... جدول 21 : المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال.....
- 27..... جدول 22 المصاريف الرأسمالية من الأرض.....
- 28..... جدول 23 المصاريف الرأسمالية من الأعمال الانشائية.....
- 28..... جدول 24 المصاريف الرأسمالية من الآلات و المعدات.....
- 28..... جدول 25 مصاريف رأسمالية من الأثاث والمفروشات.....
- 29..... جدول 26 : مصاريف ما قبل التشغيل.....
- 29..... جدول 27 رأس المال العامل الأولي.....
- 29..... جدول 28 ملخص المصاريف.....
- 30..... جدول 29 مصادر واستخدام التمويل.....
- 31..... جدول 30 المصاريف التشغيلية.....

| | |
|----|---|
| 31 | جدول 31 المصاريف الإدارية والعمومية..... |
| 32 | جدول 32 مصاريف التسويق..... |
| 32 | جدول 33 اعداد الموظفين المتوقعة..... |
| 34 | جدول 34 الرواتب والأجور الشهرية المتوقعة للأعوام (2018-2027)..... |
| 35 | جدول 35 الرواتب السنوية المتوقعة..... |
| 36 | جدول 36 تكاليف الإستهلاك والرأسمالية..... |
| 36 | جدول 37 الإستهلاك و الزيادات السنوية على الأعمال الأنشطة..... |
| 37 | جدول 38 : تفاصيل القرض..... |
| 38 | جدول 39 قائمة الدخل الشامل..... |
| 39 | جدول 40 التدفقات النقدية المتوقعة..... |
| 41 | جدول 41 المركز المالي المتوقع..... |
| 42 | جدول 42 قائمة صافي التدفقات النقدية الحرة..... |
| 43 | جدول 43 فترة استرداد رأس المال..... |
| 43 | جدول 44: نتائج التحليل المالي..... |
| 44 | جدول 45: تحليل الحساسية..... |

قائمة الأشكال

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

1. الملخص التنفيذي

تسعى هيئة الاستثمار إلى وضع استراتيجية متكاملة تهدف من خلالها إلى توفير بيئة أعمال خصبة لتنمية الاستثمارات المحلية والإقليمية والعالمية في مختلف القطاعات الاقتصادية. وقد حرصت الهيئة على إعداد خارطة استثمارية تشمل كافة المحافظات وتضم مشاريع اقتصادية تنموية ستعمل على تنفيذها بالتعاون مع مستشارين متخصصين، وذلك بما يضمن إيجاد تنمية اقتصادية مستدامة تم وضع خارطة استثمارية لمحافظة عجلون وتحديد المشاريع الصغيرة والمتوسطة الأكثر ملائمة لطبيعة المنطقة والتي تتعلق بمشاريع زراعية وخدمية وسياحية وصناعات مكملة للمشاريع السياحية بحيث تكون صديقة للبيئة وقادرة على خلق فرص عمل في المحافظة. تتمثل فكرة المشروع بإنشاء معهد تدريب سياحي .

تم تبني الفكرة لدعم فئة الشباب وتأمينهم بمهنة تؤهلهم لتأمين مستقبلهم اعتماداً على انفسهم، بالإضافة الى افتقار محافظات الشمال لهذه المشاريع الهادفة.

ويبين الجدول التالي أهم نتائج المشروع:

جدول 1 أهم مؤشرات المشروع

| البيان | |
|-----------|---|
| 1,224,234 | مجممل كلفة الإستثمار (دينار أردني) |
| 26.07% | معدل العائد الداخلي |
| 5 | فترة الإسترداد (سنوات) |
| 1,118,237 | صافي القيمة الحالية (دينار أردني) |
| 26 | فرص العمل التي سيوفرها المشروع |
| 8,262,523 | توقعات الإيرادات السنوية (لفترة 10 سنوات) |
| 2,279,477 | إجمالي تكاليف التشغيل (لفترة 10 سنوات) |
| 2,259,249 | إجمالي الربح (لفترة 10 سنوات) |

2. نبذة عامة عن الأردن

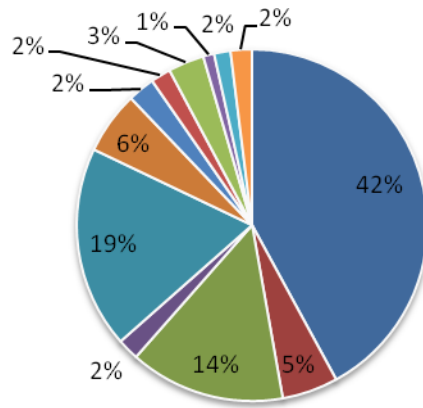
تبلغ مساحة المملكة الأردنية الهاشمية 89342 كم مربع وتوزيع سكاني يزيد عن 9.8 مليون نسمة موزعين ضمن 12 محافظة. يحد الأردن المملكة العربية السعودية من الجنوب والعراق من الشرق وسوريا من الشمال والضفة الغربية من الغرب. يمتاز مناخ المملكة بالمناخ الصحراوي الجيد مع موسم هطول للأمطار ما بين الأشهر نوفمبر إلى 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 الافتا، واتفاقية التجارة الحرة مع سنغافورة، عضو في اتفاقية التجارة الحرة العربية الكبرى (GAFTA) ، ومن الدول الموقعة على اتفاقية أغادير. ونظرا لعدد البلدان التي تغطيها هذه الاتفاقيات وما تسهم به في تسهيل التجارة فيما بينها، يمكن القول، وبثقة بأن الأردن يمتلك شراكات وبوابات أعمال في جميع أنحاء العالم.

نبذة عامة عن السكان

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

رسم توضيحي 1 عدد سكان محافظات المملكة الأردنية الهاشمية



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

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 اربد (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% |

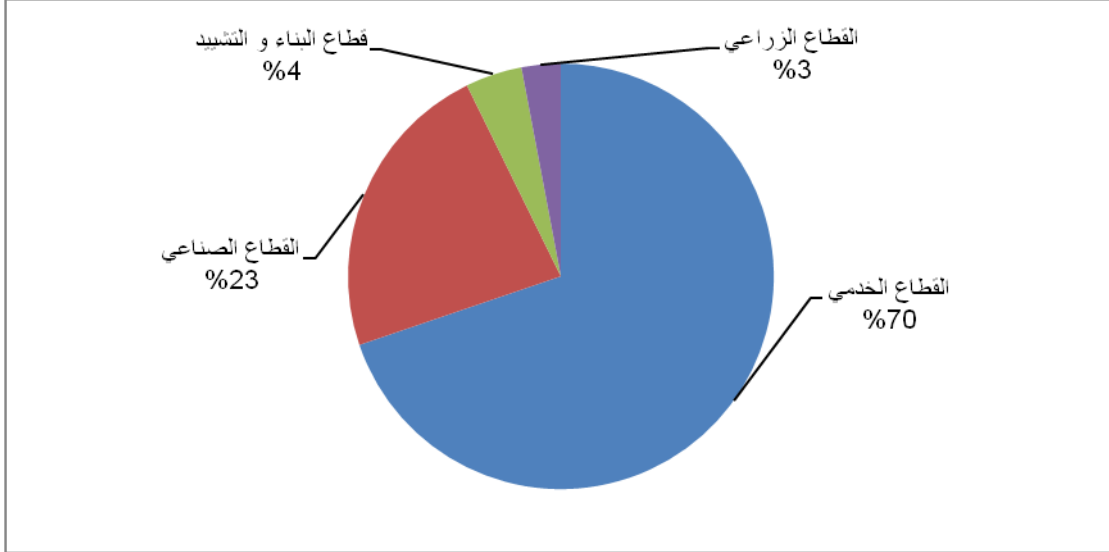
دائرة الإحصاءات العامة (2015)

2.1 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 إقليميّا 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 وانسجامه مع المعايير والمواصفات الدولية، الأمر الذي جعل منه نظاما جاذبا للغاية وجديرا بثقة المستثمرين، حيث يمكن الاستدلال على ذلك من خلال حقيقة أن 50٪ من حقوق المساهمين في البنوك المرخصة في الأردن تعود لغير الأردنيين، ومن خلال النمو المطرد لودائع غير المقيمين في البنوك الأردنية والتي بلغت 19.2٪. تحسن عرض معظم المؤشرات النقدية والمؤشرات الإيجابية في عام 2015، لا سيما على مستوى مريح من 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.

2.2 اهم المؤشرات الاقتصادية

• نمو الناتج المحلي الاجمالي

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

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

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

• معدل التضخم

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

• البطالة

بلغ معدل البطالة في الأردن 13 في المئة في عام 2015، مقارنة مع 11.9 في المئة في عام 2014. هذه الزيادة يمكن أن يرجع إلى اضطراب 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 إلى ذلك، ارتفعت القروض المصروفة 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.

2.3 البيئة الاستثمارية في الأردن

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

من خلال موقع الأردن 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، فتمتع بالإعفاءات من الرسوم الجمركية والإعفاءات من ضريبة الدخل والإعفاءات من ضرائب الأبنية والأراضي وغيرها. كما تتمتع كل من المناطق التنموية والمناطق الحرة بالتسهيلات فيما يتعلق بالتأشيرات وتصاريح الإقامة للمستثمرين والعاملين بالإضافة إلى التسهيلات المرتبطة بعودة رؤوس الأموال والأرباح إلى مواطنها بعملة قابلة للتحويل، حيث نجحت هذه المناطق الصناعية في جذب مبالغ كبيرة 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.

وبموجب قانون الاستثمار تتولى هيئة الاستثمار الأردنية إلى :

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

البيئة الاستثمارية في عجلون :

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 الضريبة 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 عجلون من الفئة (ب) حيث يحصل المستثمر/المستثمرون على 80% إعفاء ضريبي على ضريبة الدخل لمدة 20 سنة من تاريخ الاستثمار، على | تكون ضريبة الدخل 5% |

3. تحليل السوق

3.1 وصف المشروع

تقوم فكرة المشروع على إنشاء معهد للتدريب السياحي في محافظة عجلون. يقدم المعهد دورات متقدمة (الدبلوم في الإدارة الفندقية والدبلوم في فن الطهي) بالإضافة الى الدورات الاساسية . ويمنح الخريجين شهادات معتمدة من وزارة التعليم العالي تؤهلهم للعمل في المجال السياحي المحلي والخارجي.

يتكون المعهد من ما يلي :

- قاعات صافية.
- مختبر المطعم التدريبي : يوفر المحاكاة للطلاب والفرصة لتعلم وتطبيق أساسيات خدمة الطعام والشراب والمهارات والمعرفة والتصرف السليم اللازم لخدمة مهنية فعالة و إجراءات الخدمة الصحيحة.
- مختبر التدبير الفندقي: يتعلم الطلاب فيه أسس ومهارات واجراءات التدبير الفندقي، كما يتم تعريفهم على كيفية إجراءات وتنظيف غرف الزبائن والمناطق العامة، والمنظفات المستخدمة من قبل قسم التدبير الفندقي والمعدات والآلات المستخدمة ، بالإضافة الى تنظيم مخزون الغرف.
- محاكاة انتاج الطعام : يتعلم الطلاب أساسيات ومهارات واجراءات إنتاج الطعام والشراب. ويتم تعريف الطلاب لمختلف طرق وتقنيات الطهي الكلاسيكية والحديثة خلال تحضير مجموعة متنوعة وشاملة لمكونات قائمة الطعام. يتعلم الطلاب في هذه المحاكاة أيضا تكلفة الطعام و تحضير قائمة الطعام و مفهوم التحضيرات الأولية وتقديم الطعام وتزيينه. يتعلم الطلاب فنون الطهي في بيئة تعليمية مثالية والتي تمكّنهم من تطوير أخلاقيات العمل الإبداعية والقيادة والعمل الجماعي.
- مختبرات الحاسوب : يحتوي المشروع المقترح على مختبري حاسوب، وكل مختبر يحتوي على 30 جهاز حاسوب وجهاز عرض البيانات .
- المسرح (المطبخ) التدريبي : سيتم تجهيز هذا المسرح بجميع المعدات اللازمة لتسهيل دورات انتاج الطعام والحلويات، يتسع هذا المسرح الى 35 طالبا. ويوفر هذا المسرح للطلاب الفرص لتعلم الجوانب العملية لإنتاج الطعام وفن التزيين. وستعطي في هذا المسرح دروس من المطابخ العالمية ويتم ايضا استضافة متكلمين خارجيين من القطاعين السياحي والفندقي.

- كفتيريا الطلبة : توفر للطلبة الطعام ومكان للراحة.

3.2 أهداف المشروع

تتلخص أهداف المشروع بالنقاط التالية:

- تحقيق عائد ربحي للقائمين على المشروع .
- إتاحة الفرصة أمام الشباب الذين لم يحالفهم الحظ في الثانوية العامة لتعلم مهنة تساعد على تأمين مستقبلهم.
- توفير كادر عمل مهياً ومدرب على مستوى عالي للفنادق.

3.3 الخدمة المقترحة

تقسم الخدمات المقدمة من المشروع المقترح كما يلي :

1. دورات متقدمة :

- **الدبلوم التدريبي في فن الطهي:** يعرف الطالب على تطبيقات عملية في فن الطهي، وإتقان مبادئ وإجراءات صحة وسلامة الأغذية، يزود الطالب بالمعرفة في طرق تجهيز وتخطيط المطبخ، التعرف على المعدات والأدوات المستخدمة، تزود الطالب بالمهارات اللازمة لتطبيقها في فن الطهي الغربي، الشرقي في جميع أقسام المطبخ الساخن، البارد والحلويات.

وتبلغ عدد ساعات الدراسة (528) ساعة عملية ونظرية بالإضافة الى (200) ساعة تدريب في الفنادق بعد مدة الدورة المقررة في المعهد، مقسمة على فترة زمنية مقدارها ثمانية أشهر (سبعة أشهر نظري + عملي/ وشهر تدريب ميداني بالفندق)، وتقسم الى (80%) عملي و (20%) نظري.

- **الدبلوم التدريبي في إدارة الفنادق :** تعريف الطالب بمفاهيم ومبادئ إدارة الفنادق وإتقان المبادئ الأساسية في التعامل مع النزلاء وتقديم الخدمات الفندقية المتكاملة لهم داخل الفندق وتوظيف مفاهيم الضيافة المتعلقة بالأعمال الإدارية والفنية في المنشآت الفندقية.

وتبلغ عدد ساعات الدراسة (528) ساعة عملية ونظرية بالإضافة الى (400) ساعة تدريب في الفنادق بعد مدة الدورة المقررة في المعهد، مقسمة على فترة زمنية مقدارها ثمانية أشهر (ستة أشهر نظري + عملي/ وشهرين تدريب ميداني بالفندق)، وتقسم الى (80%) عملي و (20%) نظري.

2. دورات اساسية :

- دورات قصيرة : يوجد العديد من الدورات القصيرة وتكون بعدد ساعات (30) ساعة للدورة الواحدة.

3.4 الفئات المستهدفة

ان الفئات المستهدفة للمشروع المقترح ستكون محافظات الشمال بشكل خاص والمحافظات الأخرى بشكل عام ومبينة كما يلي :

- الأشخاص الراغبون في التعمق في هذا المجال من العاملين في القطاع الفندقي أو الراغبين بالالتحاق بسوق العمل الفندقي فيما يتعلق بالأمور الإدارية والفنية والتعامل مع النزلاء بالطرق الصحيحة.
- طلبة الثانوية العامة الذين لم يحالفهم الحظ بالنجاح, وإتاحة فرصة لهم لتعلم مهنة تساعد على تأمين مستقبلهم في محافظات الشمال.
- العاطلين عن العمل لعدم توفر الشاغر في تخصصاتهم من سكان محافظات الشمال.

3.5 تحليل حجم السوق

- سيقوم المشروع باستهداف السوق المحلي, حيث تم تحليل حجم السوق للفئات المستهدفة :
- يبين الجدول التالي الأشخاص العاملين في المجال الفندقي الذي ستتاح لهم الدورات للتعمق في مجال عملهم.

جدول 4 : عدد العاملين في مجال الفنادق والمطاعم السياحية

| 2016 | 2015 | 2014 | عدد العاملين في مجال الفنادق والمطاعم السياحية |
|--------|--------|--------|--|
| 39,381 | 38,566 | 3,8000 | وزارة السياحة والآثار |

- يبين الجدول التالي عدد العاطلين عن العمل في محافظات الشمال :

جدول 5 : عدد العاطلين عن العمل في محافظات الشمال

| المفرق | اريد | عجلون | جرش | عدد العاطلين عن |
|--------|--------|-------|-------|-----------------|
| 13,410 | 45,684 | 5,606 | 5,951 | |

دائرة الإحصاء العامة-قسم مسح البطالة لعام (2015).

- بلغ عدد المتقدمين لامتحانات الثانوية العامة عام 2016 (130710) وبلغ عدد الناجحين (55483) طالب، أي بنسبة رسوب (58%) .

3.6 تحليل المنافسين

المنافسون للمشروع المقترح :

- كلية عمون الجامعية التطبيقية في محافظة العاصمة : تقدم برنامج بكالوريوس إدارة الفنادق، الدورات الطويلة والقصيرة، الدبلوم في الإدارة الفندقية والدبلوم في فن الطهي.
- معهد متخصص للتدريب الفندقي والسياحي في مادبا.
- مؤسسة التدريب المهني .

3.7 الطاقة الاستيعابية للمشروع

ستبلغ الطاقة الاستيعابية للمشروع المقترح كما يأتي :

جدول 6 : الطاقة الاستيعابية

| 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | الطاقة الاستيعابية للمشروع |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|
| 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | الطاقة الاستيعابية للدوره - دورات اساسيه |
| 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | الطاقة الاستيعابية للدوره - دورات متقدمه |
| 52 | 52 | 52 | 48 | 48 | 48 | 48 | 32 | 32 | 32 | عدد الدورات الاساسيه المقدمه في العام |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 | 2 | 2 | عدد الدورات المتقدمه المقدمه في العام |

3.8 نسبة الاشغال المتوقعة

يبين الجدول التالي نسبة الاشغال المتوقعة للمشروع المقترح :

جدول 7 : نسبة الاشغال المتوقعة

| 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | نسبة الاشغال المتوقعة |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|----------------------------------|
| 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | معدل اشغال دوره الاساسيه الواحده |

85% 85% 85% 85% 85% 85% 85% 85% 85% 85% معدل اشغال دوره المتقدمه الواحده

3.9 تحليل الأسعار وسياسة التسعير

يبين الجدول التالي الاسعار المقترحة للخدمات المقدمة من المشروع :

جدول 8 : فرضيات الاسعار

| 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | فرضيات الأسعار و الحجوزات |
|--------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------------------------------|
| 391 | 380 | 369 | 358 | 348 | 338 | 328 | 318 | 309 | 300 | سعر دوره للشخص - دورات اساسيه |
| 2218 | 2154 | 2091 | 2030 | 1971 | 1913 | 1858 | 1804 | 1751 | 1700 | سعر دوره للشخص - دورات متقدمه |
| المصدر: متوسط اسعار المعاهد القائمة. | | | | | | | | | | |

3.10 تحليل الإيرادات المتوقعة

الإيرادات المتوقعة للمشروع المقترح لسنوات (2018 – 2027)

جدول 9 : الأيرادات المتوقعة

| 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | فرضيات الأسعار و الحجوزات |
|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------------|
| 1063129 | 1032164 | 1002101 | 929928 | 902843 | 876546 | 851016 | 550819 | 534776 | 519200 | مجموع الأيرادات |

4. التحليل الفني

4.1 الموارد البشرية المطلوبة

يبين الجدول التالي العمالة المطلوبة للمشروع :

جدول 10 : العمالة المطلوبة للمشروع

| العدد | المسمى الوظيفي |
|-------|------------------------------|
| 1 | مدير عام |
| 2 | مشرفين مختبرات |
| 8 | منسقي شؤون طلبه |
| 2 | محاضرين |
| 2 | محاسب |
| 1 | استقبال |
| 1 | صيانة |
| 1 | مراسل |
| 2 | حارس |
| 20 | مجموع الموظفين الغير مباشرين |
| 2 | اختصاصي طبخ |
| 2 | خبير اصول تقديم الطعام |
| 2 | خبير تغذيه |
| 6 | مجموع الموظفين المباشرين |
| 26 | المجموع العام للموظفين |

الوصف الوظيفي للموظفين :

مدير عام : يعمل منفردًا وضمن الصلاحيات المخولة له ويقوم باقتراح سياسات وخطط العمل، وتمثيل المعهد وتخطيط وإدارة سير العمل بالمعهد، ومتابعة تنفيذ الخطط والبرامج بما يتفق والسياسات المقررة وأهداف وغايات المعهد بالشكل الأمثل، والإشراف على إدارة الشؤون الإدارية والمالية في المعهد بما ينسجم والتعليمات المقررة بهذا الخصوص. منسقي شؤون طلبه: الاشراف على تسيير جميع الامور المتعلقة بالطلبة (تسجيل, دفع, الخ) مشرف مختبر: الاشراف على معدات المختبر قبل بدء التدريس . محاضرين: محاضر لغة انجليزية للطلبة المنتسبين و محاضر لتعليم المنتسبين كيفية تبادل المعلومات ومهارات الاتصال بالطريقة الصحيحة.

موظفو استقبال : استقبال الضيوف بطريقة مهنية و توجيههم الى مطلبهم داخل المعهد بالإضافة الى تلقي و تحويل المكالمات الهاتفية اليومية من والى المركز واستلام بعض أنواع البريد القادمة للمعهد .
موظف صيانة : المحافظة على الصيانة الدورية لجميع الاجهزة والمعدات في المعهد لضمان عملها بالشكل المناسب.
محاسب : تطبيق النظام المحاسبي الموضوع للمعهد، والتأكد من دقة وصحة وحسن سير دورة المستندات المالية، وتحضير الحسابات الختامية والتقارير المالية الدورية، إدارة وتنسيق ومتابعة تنفيذ الخطط والأنظمة والإجراءات المحاسبية والمالية وإصدار التقارير المالية ومراقبة وضبط موارد ومصاريف المعهد والتأكد من استخدامها الاستخدام الصحيح حسب الموازنة والخطط المالية المناسبة، ووضع التوصيات ورفعها للمدير العام فيما يتعلق بكافة الشؤون المالية

حارس : تنفيذ التعليمات الأمنية المعتمدة للحفاظ على النظام الأمني بالمعهد .
مراسل : تقديم الطلبات للموظفين والزوار و المحافظة على اللوزام المصروفة له من ماكينات وسخانات وأدوات تنظيف واستعمالها على أفضل وجه ودون تبذير أو إسراف.
طباخ : تجهيز وتحضير وطهي اللحوم والدجاج والخضراوات أو شوي اللحوم والأسماك والأطعمة الأخرى لإعداد الأطباق الواردة في لائحة الطعام، وتحضير الشوربات، وإعداد السلطات والصلصات والمقبلات الباردة والساخنة والفطائر والحلويات، وتجهيز الخضراوات والمواد الغذائية التي سيتم طبخها، والوظيفة الرئيسية له في المشروع هي تعليم الطلبة المسجلين كل ما ذكر أعلاه
خبير في اصول تقديم الطعام : خبير في تقديم الطعام للزبائن بالطرق العصرية والحضارية وضمن الاصول.
خبير تغذية : ضمان معايير الجودة والسلامة الغذائية.

4.2 تحليل الموقع

المكان المقترح لإقامة المشروع بالقرب من جامعة عجلون الوطنية.

4.3 تحليل المتطلبات الفنية

4.3.1 الأرض والأعمال الإنشائية

سيتم إنشاء المشروع على قطعة أرض مساحتها 4000 م². يبين الجدول التالي قطعة الأرض المطلوبة:

جدول 11 الأرض المطلوبة للمشروع

| المساحة | ² (التكلفة)دينار أردني/م | الأرض |
|---------|-------------------------------------|----------------------------------|
| 4000 | 10 | ¹ قطعة الأرض المطلوبة |

(1) المصدر:متوسط سعر الأرض في محافظة عجلون - دائرة الأراضي والمساحة.

وفيما يتعلق بالأعمال الإنشائية المطلوبة للمشروع فتتمثل فيما يلي:

جدول 12 الأعمال الإنشائية المطلوبة

| المساحة (م ²) | أعمال إنشائية |
|---------------------------|-------------------------|
| 2,000 | اعمال الابنيه |
| 4,000 | تصميم المبني و المخططات |
| 1,500 | اعمال الحفر |
| 500 | تعبيد الارض |
| - | فحص تربيه |
| - | اعمال اخرى |

4.3.2 الآلات والمعدات

يوضح الجدول التالي الآلات والمعدات التي يحتاجها المشروع كما يلي:

جدول 13 الآلات والمعدات

| العدد | الآلات والمعدات |
|-------|-----------------|
| 1 | مكيف مركزي |
| 40 | اجهزة حاسوب |
| 12 | اجهزة عرض |
| - | اخرى |

4.3.3 الأثاث والمفروشات

يحتاج المشروع إلى الأثاث والمفروشات التالية:

جدول 14 الأثاث والمفروشات المطلوبة للمشروع

| العدد | الأثاث والمفروشات |
|-------|----------------------------|
| 12 | تجهيز قاعات تدريب |
| 2 | تجهيز المطعم التدريبي |
| 2 | تجهيز مسرح الطعام التدريبي |
| 1 | كفتيريا |
| 14 | مكاتب اداره |
| 14 | مقاعد اداره |
| 1 | قاعة استقبال |

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 الإيرادات المشروع.

الفرضيات والحقائق

افتراضات وأسس للحسابات:

- تم استخدام معامل خصم مقداره 12.81% ليعكس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال وليرمى 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:

5.1 الفرضيات والحقائق

جدول 15 : الفرضيات العامة

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

جدول 16 : اسعار صرف العملات

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

جدول 17 : أوقات عمل المشروع

| أوقات العمل | |
|-------------|---------------------------------|
| 52 | عدد الأسابيع في السنة |
| 7 | عدد أيام العمل في الأسبوع |
| 12 | عدد الأشهر |
| 8 | عدد ساعات العمل في اليوم الواحد |

جدول 18 : 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 (3) |

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

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

(3) المصدر: مؤسسة الضمان الاجتماعي

جدول 19 : فرضيات المصاريف

| فرضيات المصاريف | |
|-----------------|-------------------------------------|
| 10.00% | مصاريف المنافع الخدمية من الإيرادات |
| 1.00% | مصاريف الصيانة من الإيرادات |
| 1.00% | مصاريف المستهلكات من الإيرادات |
| 0.50% | مصاريف التأمين من قيمة الأصول |
| 5.00% | مصاريف التسويق من الإيرادات |

جدول 20 : فرضيات ضريبة الدخل

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

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

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

(2) المصدر: البنك المركزي الاردني

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

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

جدول 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 |
| 1.00 | بيتا " المخاطر النظامية " |
| 612,117 | حقوق الملكية |
| 612,117 | قيمة القروض |
| | القروض |
| 9.48% | كلفة الاقتراض قبل الضرائب |
| 9.01% | كلفة الاقتراض بعد الضرائب |
| 612,117 | قيمة القروض |
| 50% | نسبة القروض |
| | حقوق الملكية |
| 16.6% | كلفة حقوق الملكية |
| 612,117 | قيمة حقوق الملكية |
| 50% | نسبة حقوق الملكية |
| | إجمالي |
| 1,224,234 | قيمة المشروع |
| 100% | نسبة المشروع |
| 12.81% | المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال |

5.2 المصاريف الرأسمالية

تبلغ التكاليف الرأسمالية التقديرية للمشروع 1,224,234 دينار أردني و تغطي كلفة الأرض ، والأعمال الإنشائية ، والآلات والمعدات، والأثاث والمفروشات، ومصاريف ما قبل التشغيل، ورأس المال العامل الأولي وبنسبة تحوط 10% كما توضح الجداول التالية:

جدول 22 المصاريف الرأسمالية من الأرض

| الأرض | الكلفة (دينار أردني/م ²) | المساحة (م ²) | الكلفة |
|---------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------|
| قطعة الأرض المطلوبة | 10 | 4,000 | 40,000 |
| الكلفة الإجمالية | | | 40,000 |

جدول 23 المصاريف الرأسمالية من الأعمال الانشائية

| أعمال إنشائية | الكلفة (دينار/م ²) | المساحة (م ²) | الكلفة |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| اعمال الابنيه | 350 | 2,000 | 700,000 |
| تصميم المبنى والمخططات | 7 | 4,000 | 28,000 |
| اعمال الحفر | 6 | 1,500 | 9,000 |
| تعبيد الارض | 12 | 500 | 6,000 |
| فحص تربيه | - | - | 200 |
| اعمال اخرى | - | - | 74,320 |
| الكلفة الإجمالية | | | 817,520 |

جدول 24 المصاريف الرأسمالية من الآلات و المعدات

| الآلات و المعدات | العدد | كلفة الوحدة / دينار | الكلفة الإجمالية |
|------------------------------|-------|---------------------|------------------|
| مكيف مركزي | 1 | 25,000 | 25,000 |
| اجهزة حاسوب | 40 | 400 | 16,000 |
| اجهزة عرض | 12 | 300 | 3,600 |
| اخرى | - | - | 15,000 |
| المجموع (دينار أردني) | | | 59,600 |

جدول 25 مصاريف رأسمالية من الأثاث و المفروشات

| الأثاث و المفروشات | العدد | كلفة الوحدة / دينار | الكلفة الإجمالية |
|----------------------------|-------|---------------------|------------------|
| تجهيز قاعات تدريب | 12 | 1,000 | 12,000 |
| تجهيز المطعم التدريبي | 2 | 2,000 | 4,000 |
| تجهيز مسرح الطعام التدريبي | 2 | 35,000 | 70,000 |
| كفتيريا | 1 | 1,000 | 1,000 |
| مكاتب اداره | 14 | 200 | 2,800 |
| مقاعد اداره | 14 | 75 | 1,050 |
| قاعة استقبال | 1 | 1,000 | 1,000 |
| المجموع | | | 91,850 |

جدول 26 : مصاريف ما قبل التشغيل

| المصاريف ما قبل التشغيل | الكلية التقديرية |
|-------------------------|------------------|
| رسوم حكومية | 2,000 |
| تنقل | 800 |
| تسويق | 1,500 |
| تدريب | 2,500 |
| المجموع | 6,800 |

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 27 رأس المال العامل الأولي

| رأس المال العامل الأولي | عدد الأشهر | النسبة المئوية | الكلية التقديرية (دينار) |
|-----------------------------|------------|----------------|--------------------------|
| المصاريف التشغيلية | 3 | %25 | 41,774 |
| المصاريف الإدارية والعمومية | 3 | %25 | 3,506 |
| مصاريف التسويق | 3 | %25 | 6,490 |
| الرواتب غير المباشرة | 3 | %25 | 45,400 |
| المجموع | | | 97,170 |

جدول 28 ملخص المصاريف

| ملخص المصاريف الرأسمالية | الكلية (دينار) | نسبة التحوط | الكلية (دينار) | من الإجمالي % |
|--------------------------|----------------|-------------|----------------|---------------|
| الأرض | 40,000 | 10% | 44,000 | %3.6 |
| الأعمال الإنشائية | 817,520 | 10% | 899,272 | %73.5 |
| الألات والمعدات | 59,600 | 10% | 65,560 | %5.4 |
| الأثاث والمفروشات | 91,850 | 10% | 101,035 | %8.3 |
| المركبات ووسائل النقل | 0 | 10% | 0 | %0.0 |
| مصاريف ما قبل التشغيل | 6,800 | 10% | 7,480 | %0.6 |
| رأس المال العامل الأولي | 97,170 | 10% | 106,887 | %8.7 |
| المجموع (دينار) | 1,112,940 | | 1,224,234 | 100% |

مصادر التمويل

يتألف هيكل التمويل المطلوب للمشروع من قروض و حقوق ملكية . قدرت الكلفة الاستثمارية لهذا المشروع ب 1,224,234 دينار أردني. تحدد هذا المبلغ من خلال الموجودات الثابتة و التي تتضمن كلاً من الأرض، والأعمال الإنشائية، والآلات و المعدات ، والأثاث و المفروشات، و مصاريف ما قبل التشغيل ، و رأس المال العامل الأولي حيث سيتم تمويل ما نسبته (50%) من المشروع عن طريق القروض و بمبلغ 612,117 دينار أردني ، و باقي ال (50%) عن طريق التمويل الذاتي (حقوق الملكية) و بمبلغ قدره 612,117 دينار أردني . يوضح الجدول الآتي الهيكل العام للتمويل المطلوب:

جدول 29 مصادر وإستخدام التمويل

| النسبة | المبلغ | مصادر التمويل |
|---------|-----------|--------------------------|
| 50% | 612,117 | حقوق ملكية (تمويل ذاتي) |
| 50% | 612,117 | قروض |
| 100% | 1,224,234 | إجمالي |
| النسبة | المبلغ | استخدام التمويل |
| 90.66% | 1,109,867 | مصاريف رأسمالية |
| 0.61% | 7,480 | مصاريف ما قبل التشغيل |
| 8.73% | 106,887 | رأس المال العامل |
| 100.00% | 1,224,234 | إجمالي |

5.3 مصاريف تشغيلية

يبين الجدول التالي المصاريف التشغيلية المتوقعة للمشروع:

جدول 30 المصاريف التشغيلية

| الوصف | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| مصاريف المواد الأولية | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| مصاريف المنافع الخدمية | 51,920 | 53,478 | 55,082 | 85,102 | 87,655 | 90,284 | 92,993 | 100,210 | 103,216 | 106,313 |
| مصاريف الصيانة | 5,192 | 5,348 | 5,508 | 8,510 | 8,765 | 9,028 | 9,299 | 10,021 | 10,322 | 10,631 |
| المستهلكات | 5,192 | 5,348 | 5,508 | 8,510 | 8,765 | 9,028 | 9,299 | 10,021 | 10,322 | 10,631 |
| الرواتب المباشرة | 89,600 | 93,274 | 97,098 | 101,079 | 105,223 | 109,537 | 114,028 | 118,703 | 123,570 | 128,637 |
| مصاريف أخرى | 15,190 | 15,745 | 16,320 | 20,320 | 21,041 | 21,788 | 22,562 | 23,896 | 24,743 | 25,621 |
| المجموع | 167,094 | 173,191 | 179,516 | 223,521 | 231,449 | 239,666 | 248,182 | 262,851 | 272,173 | 281,833 |

5.4 المصاريف الإدارية والعمومية

يبين الجدول التالي المصاريف الإدارية والعمومية المتوقعة للمشروع:

جدول 31 المصاريف الإدارية والعمومية

| الوصف | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| مصاريف اتصالات | 3,600 | 3,708 | 3,819 | 3,934 | 4,052 | 4,173 | 4,299 | 4,428 | 4,560 | 4,697 |
| مصاريف ضيافة | 1,200 | 1,236 | 1,273 | 1,311 | 1,351 | 1,391 | 1,433 | 1,476 | 1,520 | 1,566 |

| الوصف | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| قرطاسية ومطبوعات | 1,200 | 1,236 | 1,273 | 1,311 | 1,351 | 1,391 | 1,433 | 1,476 | 1,520 | 1,566 |
| تنقلات | 1,200 | 1,236 | 1,273 | 1,311 | 1,351 | 1,391 | 1,433 | 1,476 | 1,520 | 1,566 |
| مصاريف التأمين | 5,549 | 5,716 | 5,887 | 6,064 | 6,246 | 6,433 | 6,626 | 6,825 | 7,030 | 7,241 |
| مصاريف اخرى | 1,275 | 1,313 | 1,353 | 1,393 | 1,435 | 1,478 | 1,522 | 1,568 | 1,615 | 1,663 |
| المجموع | 14,024 | 14,445 | 14,878 | 15,325 | 15,784 | 16,258 | 16,746 | 17,248 | 17,766 | 18,298 |

5.5 مصاريف التسويق

يبين الجدول التالي مصاريف التسويق المتوقعة للمشروع المقترح :

جدول 32 مصاريف التسويق

| الوصف | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| مصاريف التسويق | 25,960 | 26,739 | 27,541 | 42,551 | 43,827 | 45,142 | 46,496 | 50,105 | 51,608 | 53,156 |

5.6 الموارد البشرية

تبين الجداول التالية اعداد الموظفين واجورهم المتوقعة:

جدول 33 اعداد الموظفين المتوقعة

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

| المسمى الوظيفي | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| مدير عام | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| محاسب | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| مراسل | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| صيانه | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| استقبال | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| حارس | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| مشرفين مختبرات | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| منسقي شؤون طلبه | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| معلمي | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| مجموع الموظفين غير المباشرين | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| موظفين مباشرين | | | | | | | | | | |
| اختصاصي طبخ | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| خبير اصول تقديم الطعام | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| خبير تغذيه | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| مجموع الرواتب المباشرين | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| المجموع | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 |

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

جدول 34 الرواتب والأجور الشهرية المتوقعة للأعوام (2018-2027)

| المسمى الوظيفي | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| موظفين غير مباشرين | | | | | | | | | | |
| مدير عام | 2,500 | 2,603 | 2,709 | 2,820 | 2,936 | 3,056 | 3,182 | 3,312 | 3,448 | 3,589 |
| محاسب | 700 | 729 | 759 | 790 | 822 | 856 | 891 | 927 | 965 | 1,005 |
| مراسل | 250 | 260 | 271 | 282 | 294 | 306 | 318 | 331 | 345 | 359 |
| صيانته | 350 | 364 | 379 | 395 | 411 | 428 | 445 | 464 | 483 | 502 |
| استقبال | 350 | 364 | 379 | 395 | 411 | 428 | 445 | 464 | 483 | 502 |
| حارس | 350 | 364 | 379 | 395 | 411 | 428 | 445 | 464 | 483 | 502 |
| مشرفين مختبرات | 650 | 677 | 704 | 733 | 763 | 795 | 827 | 861 | 896 | 933 |
| منسقي شؤون طلبه | 450 | 468 | 488 | 508 | 528 | 550 | 573 | 596 | 621 | 646 |
| معلمي | 450 | 468 | 488 | 508 | 528 | 550 | 573 | 596 | 621 | 646 |
| موظفين مباشرين | | | | | | | | | | |
| اختصاصي طبخ | 1,000 | 1,041 | 1,084 | 1,128 | 1,174 | 1,223 | 1,273 | 1,325 | 1,379 | 1,436 |
| خبير اصول تقديم الطعام | 1,000 | 1,041 | 1,084 | 1,128 | 1,174 | 1,223 | 1,273 | 1,325 | 1,379 | 1,436 |
| خبير تغذيه | 800 | 833 | 867 | 902 | 939 | 978 | 1,018 | 1,060 | 1,103 | 1,149 |

جدول 35 الرواتب السنوية المتوقعة

| المسمى الوظيفي | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| موظفين غير مباشرين | | | | | | | | | | |
| مدير عام | 40,000 | 41,640 | 43,347 | 45,124 | 46,975 | 48,901 | 50,905 | 52,993 | 55,165 | 57,427 |
| محاسب | 22,400 | 23,318 | 24,274 | 25,270 | 26,306 | 27,384 | 28,507 | 29,676 | 30,893 | 32,159 |
| مراسل | 4,000 | 4,164 | 4,335 | 4,512 | 4,697 | 4,890 | 5,091 | 5,299 | 5,517 | 5,743 |
| صيانة | 5,600 | 5,830 | 6,069 | 6,317 | 6,576 | 6,846 | 7,127 | 7,419 | 7,723 | 8,040 |
| استقبال | 5,600 | 5,830 | 6,069 | 6,317 | 6,576 | 6,846 | 7,127 | 7,419 | 7,723 | 8,040 |
| حارس | 11,200 | 11,659 | 12,137 | 12,635 | 13,153 | 13,692 | 14,254 | 14,838 | 15,446 | 16,080 |
| مشرفين مختبرات | 20,800 | 21,653 | 22,541 | 23,465 | 24,427 | 25,428 | 26,471 | 27,556 | 28,686 | 29,862 |
| منسقي شؤون طلبه | 57,600 | 59,962 | 62,420 | 64,979 | 67,643 | 70,417 | 73,304 | 76,309 | 79,438 | 82,695 |
| معلمي | 14,400 | 14,990 | 15,605 | 16,245 | 16,911 | 17,604 | 18,326 | 19,077 | 19,860 | 20,674 |
| مجموع الرواتب غير المباشرة | 181,600 | 189,046 | 196,796 | 204,865 | 213,265 | 222,008 | 231,111 | 240,586 | 250,450 | 260,719 |
| موظفين مباشرين | | | | | | | | | | |
| اختصاصي طبخ | 32,000 | 33,312 | 34,678 | 36,100 | 37,580 | 39,120 | 40,724 | 42,394 | 44,132 | 45,942 |
| خبير اصول تقديم الطعام | 32,000 | 33,312 | 34,678 | 36,100 | 37,580 | 39,120 | 40,724 | 42,394 | 44,132 | 45,942 |
| خبير تغذيه | 25,600 | 26,650 | 27,742 | 28,880 | 30,064 | 31,296 | 32,579 | 33,915 | 35,306 | 36,753 |
| مجموع الرواتب المباشرة | 89,600 | 93,274 | 97,098 | 101,079 | 105,223 | 109,537 | 114,028 | 118,703 | 123,570 | 128,637 |
| المجموع | 271,200 | 282,319 | 293,894 | 305,944 | 318,488 | 331,546 | 345,139 | 359,290 | 374,021 | 389,355 |

5.7 الإستهلاك

تبين الجداول الاتية جميع تكاليف التجهيزات والمصاريف ونسب الاستهلاك :

جدول 36 تكاليف الإستهلاك والرأسمالية

| نسبة الإضافات السنوية | نسبة الاستهلاك | الكلفة (دينار) | تكاليف التجهيزات والمصاريف الرأسمالية ونسب الاستهلاك السنوية |
|-----------------------|----------------|------------------|--|
| %0.0 | %0.0 | 44,000 | الأرض |
| %0.0 | %5.0 | 899,272 | الإنشائية الأعمال |
| %2.0 | %10.0 | 65,560 | والمعدات الآلات |
| %5.0 | %10.0 | 101,035 | الأثاث والمفروشات |
| %0.0 | %10.0 | 0 | ووسائل النقل المركبات |
| | | 1,109,867 | |

جدول 37 الإستهلاك و الزيادات السنوية على الأعمال الأنشائية

| 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | ملخص التكاليف الرأسمالية والإضافات والاستهلاك السنوي |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|
| 1,178,361 | 1,169,361 | 1,160,746 | 1,152,500 | 1,144,605 | 1,137,045 | 1,129,805 | 1,122,872 | 1,116,230 | 1,109,867 | مجموع الأصول الثابتة |
| 68,472 | 67,572 | 66,711 | 65,886 | 65,097 | 64,341 | 63,617 | 62,924 | 62,259 | 61,623 | مجموع مصاريف الاستهلاك |
| 648,503 | 580,031 | 512,458 | 445,747 | 379,861 | 314,764 | 250,423 | 186,806 | 123,882 | 61,623 | مجموع الاستهلاك المتراكم |
| 9,000 | 8,614 | 8,246 | 7,895 | 7,560 | 7,239 | 6,934 | 6,642 | 6,363 | 0 | مجموع الإضافات |
| 529,858 | 589,330 | 648,288 | 706,753 | 764,744 | 822,281 | 879,382 | 936,066 | 992,347 | 1,048,244 | مجموع صافي القيمة الدفترية |

5.8 القرض

في الجدول التالي يمثل مقدار القروض السنوية وطريقة الدفع السنوية مع تفاصيل المبالغ المتبقية من القروض لكل سنة.
جدول 38 : تفاصيل القرض

| | |
|---------|-----------------|
| 612,117 | قيمة القرض |
| 9.48% | الفائدة السنوية |
| 5 | مدة القرض |
| 1 | فترة السماح |
| 2018 | سنة بداية القرض |

| السنة | الدفعة السنوية | الفائدة | رأس المال | الجزء المتبقي من القرض |
|-------|----------------|---------|-----------|------------------------|
| 2018 | | | | 612,117 |
| 2019 | 159,335 | 58,029 | 101,307 | 510,810 |
| 2020 | 159,335 | 48,425 | 110,911 | 399,899 |
| 2021 | 159,335 | 37,910 | 121,425 | 278,474 |
| 2022 | 159,335 | 26,399 | 132,936 | 145,538 |
| 2023 | 159,335 | 13,797 | 145,538 | 0 |

5.9 قائمة الدخل الشامل

جدول 39 قائمة الدخل الشامل

| 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | الوصف |
|-----------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------------------------------|
| الإيرادات | | | | | | | | | | |
| 1,063,12 | 1,032,16 | 1,002,10 | 929,928 | 902,843 | 876,546 | 851,016 | 550,819 | 534,776 | 519,200 | إيرادات المبيعات |
| 1,063,12 | 1,032,16 | 1,002,10 | 929,928 | 902,843 | 876,546 | 851,016 | 550,819 | 534,776 | 519,200 | إجمالي الإيرادات التشغيلية |
| -281,833 | -272,173 | -262,851 | -248,182 | 239,666 | 231,449 | 223,521 | 179,516 | 173,191 | 167,094 | مصاريف تشغيلية |
| 781,296 | 759,991 | 739,250 | 681,746 | 663,176 | 645,097 | 627,495 | 371,304 | 361,585 | 352,106 | مجمّل الربح (أو الخسارة) |
| %73 | %74 | %74 | %73 | %73 | %74 | %74 | %67 | %68 | %68 | هامش مجمّل الربح |
| -260,719 | -250,450 | -240,586 | -231,111 | 222,008 | 213,265 | 204,865 | 196,796 | 189,046 | 181,600 | الرواتب و الاجور (غير المباشرة) |
| -18,298 | -17,766 | -17,248 | -16,746 | -16,258 | -15,784 | -15,325 | -14,878 | -14,445 | -14,024 | المصاريف الادارية والعمومية |
| -53,156 | -51,608 | -50,105 | -46,496 | -45,142 | -43,827 | -42,551 | -27,541 | -26,739 | -25,960 | مصاريف التسويق |
| | | | | | | | | | -7,480 | مصاريف ما قبل التشغيل |
| -332,174 | -319,824 | -307,939 | -294,353 | 283,409 | 272,876 | 262,741 | 239,216 | 230,229 | 229,064 | إجمالي الكلف الغير مباشرة |
| 449,122 | 440,167 | 431,311 | 387,393 | 379,768 | 372,220 | 364,754 | 132,088 | 131,355 | 123,041 | الدخل قبل الضرائب والاستهلاكات |
| -68,472 | -67,572 | -66,711 | -65,886 | -65,097 | -64,341 | -63,617 | -62,924 | -62,259 | -61,623 | استهلاك الموجودات الثابتة |
| 380,650 | 372,595 | 364,600 | 321,507 | 314,671 | 307,880 | 301,137 | 69,164 | 69,096 | 61,418 | الدخل قبل الضرائب والفوائد |
| -0 | -0 | -0 | -0 | -0 | -13,797 | -26,399 | -37,910 | -48,425 | -58,029 | الفوائد البنكية |
| 380,650 | 372,595 | 364,600 | 321,507 | 314,671 | 294,083 | 274,738 | 31,254 | 20,671 | 3,390 | الدخل قبل الضرائب |
| -19,032 | -18,630 | -18,230 | -16,075 | -15,734 | -14,704 | -13,737 | -1,563 | -1,034 | -169 | ضريبة الدخل |

| الوصف | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|-----------------------|-------|--------|--------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|
| صافي الربح (الخسارة) | 3,220 | 19,637 | 29,691 | 261,001 | 279,378 | 298,938 | 305,432 | 346,370 | 353,965 | 361,617 |
| نسبة صافي الربح | %1 | %4 | %5 | %31 | %32 | %33 | %33 | %35 | %34 | %34 |
| الاحتياطي الاجباري | -322 | -1,964 | -2,969 | -26,100 | -27,938 | -29,894 | -30,543 | -34,637 | -35,397 | -36,162 |
| الأرباح المدورة | 2,898 | 20,572 | 47,294 | 282,195 | 533,635 | 802,679 | 1,077,56 | 1,389,30 | 1,707,86 | 2,033,32 |

5.10 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 40 التدفقات النقدية المتوقعة

| العملة دينار أردني | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية | | | | | | | | | | |
| صافي الربح (الخسارة) | 3,220 | 19,637 | 29,691 | 261,001 | 279,378 | 298,938 | 305,432 | 346,370 | 353,965 | 361,617 |
| تعديلات غير نقدية | | | | | | | | | | |
| فوائد بنكية | 58,029 | 48,425 | 37,910 | 26,399 | 13,797 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| استهلاكات | 61,623 | 62,259 | 62,924 | 63,617 | 64,341 | 65,097 | 65,886 | 66,711 | 67,572 | 68,472 |
| التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغير في | 122,872 | 130,322 | 130,525 | 351,017 | 357,516 | 364,034 | 371,318 | 413,081 | 421,537 | 430,090 |
| النقص (الزيادة) في المخزون | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| النقص (الزيادة) في الذمم المدينة | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (النقص) الزيادة في الذمم الدائنة | 27,849 | 1,016 | 1,054 | 7,334 | 1,321 | 1,369 | 1,419 | 2,445 | 1,554 | 1,610 |

| 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | العملة دينار أردني |
|----------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|--|
| 1,610 | 1,554 | 2,445 | 1,419 | 1,369 | 1,321 | 7,334 | 1,054 | 1,016 | 27,849 | التغير في راس المال العامل |
| 431,700 | 423,091 | 415,526 | 372,737 | 365,404 | 358,838 | 358,352 | 131,579 | 131,338 | 150,721 | صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية |
| -9,000 | -8,614 | -8,246 | -7,895 | -7,560 | -7,239 | -6,934 | -6,642 | -6,363 | 1,109,867 | (شراء) اصول ثابتة |
| -9,000 | -8,614 | -8,246 | -7,895 | -7,560 | -7,239 | -6,934 | -6,642 | -6,363 | 1,109,867 | صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية |
| | | | | | | | | | 612,117 | راس المال |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 145,538 | 132,936 | 121,425 | 110,911 | -101,307 | تسديد القرض |
| -0 | -0 | -0 | -0 | -0 | -13,797 | -26,399 | -37,910 | -48,425 | -58,029 | الفوائد البنكية |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 612,117 | قروض |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 159,335 | 159,335 | 159,335 | 159,335 | 1,064,898 | صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من |
| 422,700 | 414,477 | 407,279 | 364,842 | 357,844 | 192,263 | 192,082 | -34,398 | -34,361 | 105,752 | صافي الزيادة (النقص) في النقد |
| 1,965,78 | 1,551,30 | 1,144,02 | 779,183 | 421,339 | 229,076 | 36,993 | 71,392 | 105,752 | 0 | النقد أول الفترة |
| 2,388,48 | 1,965,78 | 1,551,30 | 1,144,02 | 779,183 | 421,339 | 229,076 | 36,993 | 71,392 | 105,752 | النقد نهاية الفترة |

5.11 قائمة المركز المالي المتوقعة

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

جدول 41 المركز المالي المتوقع

| 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | الوصف |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|-----------------------------|
| | | | | | | | | | | الأصول |
| | | | | | | | | | | الأصول المتداولة |
| 2,388,481 | 1,965,781 | 1,551,304 | 1,144,025 | 779,183 | 421,339 | 229,076 | 36,993 | 71,392 | 105,752 | الصندوق |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | المخزون |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | الذمم المدينة |
| 2,388,481 | 1,965,781 | 1,551,304 | 1,144,025 | 779,183 | 421,339 | 229,076 | 36,993 | 71,392 | 105,752 | مجموع الأصول المتداولة |
| | | | | | | | | | | الأصول غير المتداولة |
| 529,858 | 589,330 | 648,288 | 706,753 | 764,744 | 822,281 | 879,382 | 936,066 | 992,347 | 1,048,244 | الأصول الثابتة (بالصفائي) |
| 529,858 | 589,330 | 648,288 | 706,753 | 764,744 | 822,281 | 879,382 | 936,066 | 992,347 | 1,048,244 | مجموع الأصول الغير متداولة |
| 2,918,338 | 2,555,111 | 2,199,592 | 1,850,778 | 1,543,927 | 1,243,620 | 1,108,458 | 973,059 | 1,063,739 | 1,153,996 | مجموع الأصول |
| | | | | | | | | | | المطلوبات |
| | | | | | | | | | | المطلوبات المتداولة |
| 46,972 | 45,362 | 43,809 | 41,364 | 39,944 | 38,575 | 37,253 | 29,919 | 28,865 | 27,849 | الذمم الدائنة |
| 0 | 0- | 0- | 0- | 0- | 0- | 145,538 | 132,936 | 121,425 | 110,911 | الجزء الجاري من القرض |
| 46,972 | 45,362 | 43,809 | 41,364 | 39,944 | 38,575 | 182,792 | 162,855 | 150,290 | 138,760 | مجموع المطلوبات المتداولة |
| | | | | | | | | | | المطلوبات غير المتداولة |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 145,538 | 278,474 | 399,899 | قروض طويلة الاجل |

| الوصف | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|------------------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| مجموع المطلوبات طويلة | 399,899 | 278,474 | 145,538 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| مجموع المطلوبات | 538,659 | 428,765 | 308,394 | 182,792 | 38,575 | 39,944 | 41,364 | 43,809 | 45,362 | 46,972 |
| حقوق الملكية | | | | | | | | | | |
| مساهمات الاعضاء | 612,117 | 612,117 | 612,117 | 612,117 | 612,117 | 612,117 | 612,117 | 612,117 | 612,117 | 612,117 |
| الاحتياطي الاجباري | 322 | 2,286 | 5,255 | 31,355 | 59,293 | 89,187 | 119,730 | 154,367 | 189,763 | 225,925 |
| ارباح (خسائر) مدورة | 2,898 | 20,572 | 47,294 | 282,195 | 533,635 | 802,679 | 1,077,568 | 1,389,300 | 1,707,869 | 2,033,324 |
| مجموع حقوق الملكية | 615,337 | 634,974 | 664,665 | 925,667 | 1,205,045 | 1,503,982 | 1,809,414 | 2,155,784 | 2,509,749 | 2,871,366 |
| مجموع المطلوبات و حقوق | 1,153,996 | 1,063,739 | 973,059 | 1,108,458 | 1,243,620 | 1,543,927 | 1,850,778 | 2,199,592 | 2,555,111 | 2,918,338 |

5.12 النسب المالية

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

جدول 42 قائمة صافي التدفقات النقدية الحرة

| صافي التدفقات النقدية | ما قبل التشغيل | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | القيمة النهائية |
|--------------------------------------|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------------|
| صافي التدفقات النقدية الحرة | -1,224,234 | 158,201 | 124,975 | 124,937 | 351,418 | 351,598 | 357,844 | 364,842 | 407,279 | 414,477 | 422,700 | 4,988,172 |
| معامل الخصم | 1.00 | 0.70 | 0.62 | 0.55 | 0.49 | 0.43 | 0.38 | 0.34 | 0.30 | 0.27 | 0.24 | 0.24 |
| صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية | -1,224,234 | 110,187 | 77,159 | 68,375 | 170,478 | 151,193 | 136,402 | 123,274 | 121,983 | 110,040 | 99,477 | 1,173,902 |

يبين الجدول (43) 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 43 فترة استرداد رأس المال

| 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | قبل التشغيل | فترة استرداد رأس المال |
|------------|------------|------------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|-----------|-------------|-----------------------------|
| 422,700 | 414,477 | 407,279 | 364,842 | 357,844 | 351,598 | 351,418 | 124,937 | 124,975 | 158,201 | -1,224,234 | صافي التدفقات النقدية الحرة |
| -1,854,038 | -1,431,338 | -1,016,861 | -609,582 | -244,740 | 113,104 | 464,703 | 816,120 | 941,058 | 1,066,033 | 1,224,234 | الاسترداد |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 5 | فترة الاسترداد |

جدول 44: نتائج التحليل المالي

| نتائج التحليل المالي | |
|--------------------------------------|-----------|
| معدل الخصم | %12.81 |
| صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية | 1,118,237 |
| فترة استرداد رأس المال | 5 |
| معدل العائد الداخلي | %26.07 |
| 5.13 تحليل الحساسية | |

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

جدول 45: تحليل الحساسية

| تحليل الحساسية | معدل العائد الداخلي | فترة الاسترداد | نسبة المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال |
|-------------------------------|---------------------|----------------|--------------------------------------|
| السيناريو الاصلي | %26.07 | 5 | 12.81% |
| انخفاض الإيرادات 10% | %21.80 | 6 | 12.81% |
| ارتفاع المصاريف التشغيلية 10% | %24.66 | 5 | 12.81% |

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 1,118,237 دينار أردني وأيضاً يقوم المشروع بتوفير 26 فرصة عمل لأبناء المنطقة.