

## دراسة جدوى اقتصادية أولية لإنشاء مصنع لتعبئة الأعشاب الطبية في محافظة معان



2017



## قائمة المحتويات

7.....	1. الملخص التنفيذي
8.....	2. نبذة عامة عن الأردن
14.....	3. تحليل السوق
14.....	وصف المشروع
14.....	أهداف المشروع
14.....	الخدمة المقترحة
15.....	الفئات المستهدفة
17.....	1.1 تحليل المنافسين
17.....	الطاقة الاستيعابية للمشروع
18.....	تحليل الأسعار وسياسة التسعير
19.....	تحليل الإيرادات المتوقعة
21.....	4. التحليل الفني
21.....	الموارد البشرية المطلوبة
22.....	تحليل الموقع
23.....	تحليل المتطلبات الفنية
23.....	1.1.1 الأرض والأعمال الإنشائية
23.....	الآلات والمعدات
24.....	المركبات ووسائل النقل
24.....	الإجراءات القانونية
25.....	5. التحليل المالي
25.....	الفرضيات والحقائق
28.....	المصاريف الرأسمالية
31.....	مصاريف تشغيلية
31.....	المصاريف الإدارية والعمومية
32.....	مصاريف التسويق
32.....	الموارد البشرية
36.....	الإستهلاك
36.....	القرض

38	قائمة الدخل الشامل
39	قائمة التدفقات النقدية المتوقعة
40	قائمة المركز المالي المتوقعة
42	النسب المالية
43	تحليل الحساسية

## قائمة الجداول

7	جدول 1 المؤشرات الاقتصادية.....
9	جدول 2 التوزيع الديموغرافي لسكان الأردن مصنف حسب الفئة العمرية.....
13	جدول 3 ضريبة الدخل المستحقة والاعفاءات الضريبية.....
16	جدول 4 ملخص الإحتياج السنوي للأعشاب و النباتات المطلوبة.....
18	جدول 5 أسعارالمواد الأولية واللازمة للتصنيع.....
18	جدول 6 أسعار البيع المقترحة للعبوة الواحدة (200غم).....
19	جدول 7 إيرادات المشروع خلال الاعوام 2018-2027.....
21	جدول 8 العمالة المطلوبة للمشروع.....
23	جدول 9 الأرض المطلوبة للمشروع.....
23	جدول 10 الأعمال الإنشائية المطلوبة.....
23	جدول 11 الآلات والمعدات.....
24	جدول 12 المركبات ووسائل النقل المطلوبة للمشروع.....
25	جدول 13 : الفرضيات العامة.....
25	جدول 14 : اسعار صرف العملات.....
Error! Bookmark not defined.	جدول 15 : أوقات عمل المشروع.....
26	جدول 16 : فرضيات معدلات الزيادة السنوية.....
26	جدول 17 : فرضيات المصاريف.....
26	جدول 18 : فرضيات ضريبة الدخل.....
27	جدول 19 : المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال.....
28	جدول 20 المصاريف الرأسمالية من الأرض.....
28	جدول 21 المصاريف الرأسمالية من الأعمال الانشائية.....
28	جدول 22 المصاريف الرأسمالية من الآلات و المعدات.....
28	جدول 23 مصاريف رأسمالية من الأثاث والمفروشات.....
29	جدول 24 المصاريف الرأسمالية من المركبات.....
29	جدول 25 مصاريف ما قبل التشغيل.....
29	جدول 26 رأس المال العامل الأولي.....
29	جدول 27 ملخص المصاريف.....
30	جدول 28 مصادر وإستخدام التمويل.....
31	جدول 29 المصاريف التشغيلية.....
31	جدول 30 المصاريف الإدارية والعمومية.....
32	جدول 31 مصاريف التسويق.....

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

### قائمة الأشكال

- رسم توضيحي 1 عدد سكان محافظات المملكة الأردنية الهاشمية.....8
- رسم توضيحي 2 نسبة مساهمة القطاعات الأردنية بالإقتصاد الأردني الحالي.....9

## 1. الملخص التنفيذي

يهدف المشروع لإنشاء مصنع أعشاب ونباتات طبية في منطقة معان التنموية، حيث سيتم تشجيع المزارعين في منطقة معان على زراعة الأعشاب والنباتات وشراء المحصول منهم و من باقي المحافظات، فيما يتم استيراد النقص من الأعشاب والنباتات الطبية من الدول المجاورة.

تم تبني فكرة المشروع لاستغلال أنواع النباتات النادرة المتواجدة في المحافظة، حيث تمتاز بتوفر كميات كبيرة من النباتات المطلوبة للاستخدامات الطبية والعطرية. سيقوم المصنع بجمع وطحن وتعبئة الأعشاب بأكياس وتغليفها وتسويقها تجاريا وذلك بعد وضعها في عبوات مخصصة للاستخدام الطبي لسد حاجة الأردن من الأعشاب. يبين الجدول التالي ملخص للمؤشرات الاقتصادية:

جدول 1 المؤشرات الاقتصادية

البيان	
مجممل كلفة الإستثمار (دينار أردني)	1,598,203
معدل العائد الداخلي	27.85%
فترة الإسترداد (سنوات)	4
صافي القيمة الحالية (دينار أردني)	1,743,799
فرص العمل التي سيوفرها المشروع	25
توقعات الإيرادات السنوية (لفترة 10 سنوات)	29,091,150
إجمالي تكاليف التشغيل (لفترة 10 سنوات)	21,658,379
إجمالي الربح (لفترة 10 سنوات)	3,574,103

## 2. نبذة عامة عن الأردن

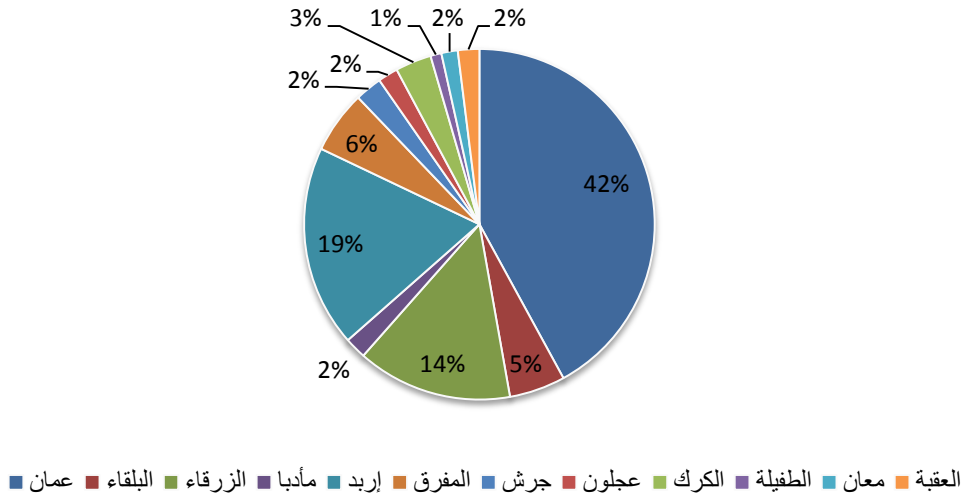
تبلغ مساحة المملكة الأردنية الهاشمية 89342 كم مربع وبتوزيع سكاني يزيد عن 9.8 مليون نسمة موزعين ضمن 12 محافظة. يحد الأردن المملكة العربية السعودية من الجنوب والعراق من الشرق وسوريا من الشمال والضفة الغربية من الغرب. يمتاز مناخ المملكة بالمناخ الصحراوي الجيد مع موسم هطول للأمطار ما بين الأشهر نوفمبر إلى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

## نبذة عامة عن السكان

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

رسم توضيحي 1 عدد سكان محافظات المملكة الأردنية الهاشمية



دائرة الإحصاءات العامة التعداد السكاني (2015)

وكما جاء أيضا بأخر دراسة قامت بها دائرة الإحصاءات العامة والتي تتعلق بتوزيع السكان في المحافظات حسب الجنسيات في المملكة، وجد أن السكان غير الأردنيين يشكلون حوالي 30% من إجمالي السكان، نصفهم من السوريين



(1.3 مليون) يتركز أغلبهم في محافظة العاصمة (436 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%
15-64 سنة	61.02%	30.7%	28.6%
65 سنة فأكثر	3.94%	1.6%	1.6%

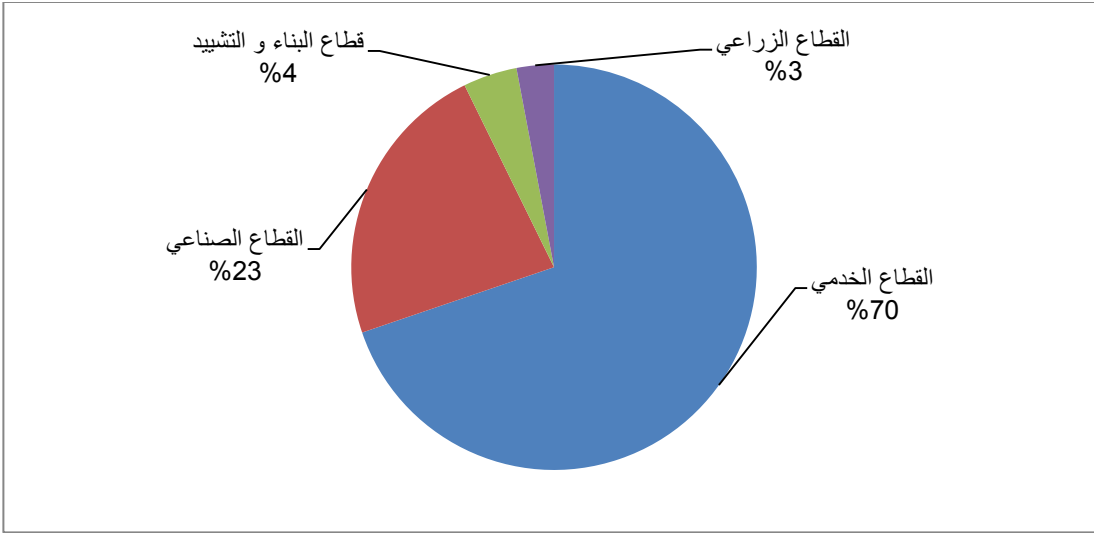
دائرة الإحصاءات العامة (2015)

#### 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 وباتفاقه 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.

#### أهم المؤشرات الاقتصادية

##### • نمو الناتج المحلي الإجمالي

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

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

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

##### • معدل التضخم

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

##### • البطالة

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

##### • القطاع الخارجي

هناك عدد من المخاطر والتي تجلت في عام 2015 بسبب إغلاق طرق التجارة البرية مع سوريا والعراق وعدم الاستقرار في المنطقة والتي أثرت سلباً 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 فائضاً قدره 328700000 دينار في عام 2015، مقارنة مع فائض قدره 1,550.7 مليون دينار في عام 2014.

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

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

### البيئة الاستثمارية في الأردن

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

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

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

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

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

#### الأولويات الاستثمارية الوطنية الرئيسية:

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

وبموجب قانون الاستثمار تنولى 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.

#### البيئة الاستثمارية في معان:

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

#### جدول 3 ضريبة الدخل المستحقة والإعفاءات الضريبية

المناطق التنموية	المناطق الأقل نمواً
------------------	---------------------

تكون ضريبة الدخل 5% قيمة ضريبة الدخل 20% وحسب التقسيمات الواردة في القانون تصنف محافظة معان من الفئة (ب) حيث يحصل المستثمر/المستثمرون على 80% إعفاء ضريبي على ضريبة الدخل لمدة 20 سنة من تاريخ الاستثمار.

### 3. تحليل السوق

#### وصف المشروع

تشهد الأسواق العالمية نموا كبيرا في الطلب على استهلاك الأعشاب الطبية. وتتوفر الأعشاب الطبية بمختلف أنواعها في الأردن وعليه فإن معظم مدخلات المشروع ستكون محلية، بالإضافة الى فرصة التصدير للخارج.

يهدف المشروع لإنشاء مصنع أعشاب ونباتات طبية في منطقة معان التنموية، حيث تم تبني الفكرة لاستغلال أنواع النباتات الطبية والعطرية النادرة المتواجدة في المحافظة وبكميات جيدة.

#### وصف العملية الإنتاجية

تقوم فكرة المشروع على شراء بعض الأعشاب الطبية من محافظة معان و المحافظات الأخرى و استيراد بعضها الآخر من الدول المجاورة، حيث سيتم بعد ذلك طحن وتعبئة الأعشاب بأكياس وتغليفها وتسويقها تجاريا وذلك بعد وضعها في عبوات مخصصة للاستخدام الطبي لسد حاجة الأردن من الأعشاب.

تقدر تكلفة المواد الأولية (أعشاب و نباتات طبية) التي يتم شراءها واستيرادها والتي تلزم للإنتاج ب 60% من قيمة إجمالي الإيرادات على أساس تكلفة المواد الأولية وتكلفة إستيرادها.

#### وصف مختصر لمراحل الإنتاج :

- تجمع الأعشاب و النباتات الطبية في أكياس و تنقل إلى المستودع.
- تغسل بواسطة أجهزة خاصة لغسل الأعشاب و النباتات.
- تجفف الأعشاب و تضبط حرارتها بدقة للمحافظة على ما تحتويه من زيوت طيارة و مواد حيوية.
- تطحن الأعشاب باستخدام أجهزة طحن لاستخلاص المواد النافعة ذات الفوائد العلاجية من النباتات بواسطة الآلات والمعدات.
- تعبئة و تغليف.

#### أهداف المشروع

تتلخص أهداف المشروع بالنقاط التالية:

- تحقيق عائد ربحي للقائمين على المشروع.

- تشغيل أيدي عاملة من أبناء المنطقة وتقليل البطالة.
- تلبية الطلب المتزايد على الأعشاب الطبية.
- إستغلال الأراضي الزراعية الشاسعة في محافظة معان واستغلال النباتات النادرة الموجودة فيها.
- الإسهام في تطوير القطاع الزراعي والصناعي وتوفير فرص عمل.

#### المنتج

سيقوم المشروع بتعبئة الأعشاب الطبية (البابونج ، شومر ، الزعتر ، المرمية ، اليانسون ، زنجبيل) في أكياس مقمشة (أكياس الشاي) ومغلقة بعبوات كرتونية. وبالاعتماد على المعلومات المتوفرة من الشركات المصنعة لأكياس الشاي، تم افتراض بأن وزن الكيس الواحد هو ( 1.8-2.5) غرام من الأعشاب وتحتوي العبوة الواحدة المكونة من صندوق كرتون على (100-110) كيس.

#### الفئات المستهدفة

- السوق المحلي.
- الأسواق العربية والعالمية.

#### تحليل حجم السوق

تم تحليل حجم السوق بالاعتماد على حجم الصادرات و الواردات في السوق الأردن كما هو مبين في جدول رقم (4) أدناه:

#### جدول 4 ملخص الإحتياج السنوي للأعشاب و النباتات المطلوبة

وصف التصنيف	السنة	مستوردات: القيمة بالدينار الأردني	مستوردات: الكمية (كغ)	صادرات: القيمة بالدينار الأردني	صادرات: الكمية (كغ)	معاد تصديره: القيمة بالدينار الأردني	معاد تصديره: الكمية (كغ)	مجموع الصادرات: القيمة بالدينار الأردني
شاي أخضر (غير مخمر) في عبوات جاهزة للتداول الفوري بوزن اقل او يساوي (3) كغم	2015	639,116	64,960	2,292,159	444,046	10,635	4,000	2,302,794
بقدونس اخضر، طازج او مبرد	2015	0	0	6,153	38,900	0	0	6,153
بذور كزبرة، غير مجروشة أو مسحوقة	2015	943,715	1,193,809	0	0	133,830	168,100	133,830
بذور يانسون، غير مجروشة أو مسحوقة	2015	766,966	422,163	0	0	44,738	27,000	44,738
زعتر، اوراق غار (رند) ، كاري	2015	4,229,651	1,272,948	4,481,916	3,241,281	171,264	139,016	4,653,180
زنجبيل، غير مجروشة أو مسحوقه	2015	1,127,707	934,972	0	0	145,507	98,697	145,507

المصدر: دائرة الاحصاء العامة – الاحصاءات الاقتصادية (2015)



## 1.1 تحليل المنافسين

بلغ عدد المنافسين في السوق المحلي من مصانع الأعشاب والشاي 10 مصانع.

من الأمثلة على المنافسين المباشرين:

- العطار
- دار الغذاء المساهمة العامة المحدودة.
- نارين للصناعات الغذائية/ميجا للصناعات الغذائية.
- سلسبيل للصناعات المتخصصة.
- الوارفة الاردنية للمستحضرات الطبيعية.
- شمس المعرفة لتجارة وصناعة المكملات الغذائية.
- العراب لمستحضرات التجميل الطبيعية.

### الطاقة الاستيعابية للمشروع

تم احتساب كمية الانتاج لمصنع تعبئة الاعشاب الطبيعية بافتراض 330 يوم عمل بالسنة و 9 ساعات عمل باليوم وقدرت الطاقة الانتاجية بمقدار 800 عبوة \ ساعة وتم احتساب ما يلي:

$$\text{الطاقة الانتاجية} = 330 \times 9 \times 800 = 2,376,000 \text{ عبوة \textbackslash سنة.}$$

تحليل القدره الانتاجيه	
2376000	الطاقة الانتاجية للمشروع ( عبوة )
15.000%	نسبة انتاج البابونج من كامل الإنتاج
15.000%	نسبة انتاج الشومر من كامل الإنتاج
25.000%	نسبة انتاج الزعتر من كامل الإنتاج
15.000%	نسبة انتاج الميرمية من كامل الإنتاج
15.000%	نسبة انتاج اليانسون من كامل الإنتاج
15.000%	نسبة انتاج الزنجبيل من كامل الإنتاج

جدول 5 أسعار المواد الأولية واللازمة للتصنيع

المواد الخام الداخلة في تركيب المنتج	الكمية	الكلفة (دينار أردني)
بابونج	1 طن	5.000
شومر	1 طن	2.000
زعر	1 طن	1.500
ميرمية	1 طن	4.000
يانسون	1 طن	3.000
زنجبيل	1 طن	6.000
المواد الحافظة	1 طن	773,1

جدول 6 أسعار البيع المقترحة للعبوة الواحدة (200غم)

الاسعار	دينار أردني
بابونج	2
شومر	0.85
زعر بري	1.1
ميرمية	2.5
يانسون	1.2
زنجبيل	2.5

\*تم اعتماد اسعار السوق الاردني

## تحليل الإيرادات المتوقعة

بناءً على الطاقة الانتاجية لكل صنف وأسعار البيع للمنتجات، تم احتساب الإيرادات المتوقعة للمشروع وبحسب الجداول أدناه:

نسبة معدل الإنتاج	60%	60%	75%	75%	75%	80%	80%	80%	80%	85%
نسبة إنتاج البابونج	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
نسبة إنتاج الشومر	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
نسبة إنتاج الزعتر البري	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
نسبة إنتاج الميرمية	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
نسبة إنتاج اليانسون	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
نسبة إنتاج الزنجبيل	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
عدد عبوات البابونج	213840	213840	267300	267300	267300	285120	285120	285120	285120	302940
عدد عبوات الشومر	213840	213840	267300	267300	267300	285120	285120	285120	285120	302940
عدد عبوات الزعتر البري	356400	356400	445500	445500	445500	475200	475200	475200	475200	504900
عدد عبوات الميرمية	213840	213840	267300	267300	267300	285120	285120	285120	285120	302940
عدد عبوات اليانسون	213840	213840	267300	267300	267300	285120	285120	285120	285120	302940
عدد عبوات الزنجبيل	213840	213840	267300	267300	267300	285120	285120	285120	285120	302940
مجموع العبوات المنتجة	1425600	1425600	1782000	1782000	1782000	1900800	1900800	1900800	1900800	2019600

جدول 7 إيرادات المشروع خلال الاعوام 2018-2027

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	مصادر الدخل
85%	80%	80%	80%	80%	75%	75%	75%	60%	60%	نسبة معدل الإنتاج
605880	570240	570240	570240	570240	534600	534600	534600	427680	427680	الإيرادات من بيع البابونج
257499.0	242352.0	242352.0	242352.0	242352.0	227205.0	227205.0	227205.0	181764.0	181764.0	الإيرادات من بيع الشومر
555390	522720	522720	522720	522720	490050	490050	490050	392040	392040	الإيرادات من بيع الزعتر البري
757350	712800	712800	712800	712800	668250	668250	668250	534600	534600	الإيرادات من بيع الميرمية
363528	342144	342144	342144	342144	320760	320760	320760	256608	256608	الإيرادات من بيع اليانسون
757350.0	712800.0	712800.0	712800.0	712800.0	668250.0	668250.0	668250.0	534600.0	534600.0	الإيرادات من بيع الزنجبيل
3296997	3103056	3103056	3103056	3103056	2909115	2909115	2909115	2327292	2327292	الإيرادات

#### 4. التحليل الفني

##### الموارد البشرية المطلوبة

جدول 8 العمالة المطلوبة للمشروع

العدد	المسمى الوظيفي
1	مدير عام
1	مدير مالي
1	مدير إنتاج
2	محاسبين
1	مدير الموارد البشرية
3	مندوب تسويق
1	أمين مستودع
1	سكرتيرة
2	سائق
1	حارس
14	مجموع عدد الموظفين الغير
2	مهندس كيماوي
1	مساعد صيدلي وفني مختبر
8	عمال فنيين
11	مجموع عدد الموظفين المباشرين
25	المجموع الكلي

وفي ما يلي توضيح لوظائف القوى العاملة:

- مدير عام: يقوم باقتراح السياسة العامة للمصنع، وإعداد الخطط الخاصة ومتابعة تنفيذها، والإشراف الفني والإداري على الموظفين، وتطوير إجراءات وتأمين مستلزمات السلامة والصحة المهنية.
- المدير المالي: تنفيذ الخطط والأنظمة والإجراءات الإدارية والمحاسبية والمالية، ومراقبة وضبط موارد ونفقات الدائرة، وتنظيم النشاطات الخاصة بالميزانية والحسابات في الدائرة، وإعداد التقارير المالية، وإدارة المرؤوسين وتنمية مهاراتهم.
- مدير انتاج: الشخص المسؤول عن الأمور التقنية والفنية والانتاجية ومتابعة سير امور العمل.

- مدير الموارد البشرية: التخطيط والتوظيف وإستكمال الموارد البشرية للشركة والعمل على قياس أدائهم وتطوير قدراتهم وكفاءتهم من خلال برامج فعالة للتدريب والعمل على تحفيز هذه الكوادر على الإبتكار والإبداع في مجالات أعمالهم والعمل على تنظيم تراكم الخبرة والمعرفة في مجالات العمل.
- في مختبرات: مسؤول عن تنظيم العمل داخل المختبرات والتأكد من الجودة المطلوبة.
- موظف تسويق: يقوم بدراسة احتياجات السوق، ومتابعة نشاطات الدعاية والإعلام وتقييم فاعليتها، ومراقبة مستوى المبيعات وتنظيمها.
- محاسب: متابعة الأمور المالية والتدقيق المالي.
- في تغليف: المسؤولين عن تغليف وترتيب العبوات في الصناديق المجهزة والمعقمة وتجهيزها لعمليات البيع.
- في صيانة: يقوم بإجراءات ونشاطات الصيانة الكهربائية والميكانيكية، ومتابعة تنفيذ الخطط والبرامج المقررة بما يكفل استمرارية العملية الإنتاجية وجودتها بأقصى طاقة وأقل كلفة ممكنة، ومتابعة توفير قطع الغيار اللازمة، وإعداد التقارير الفنية.
- السكرتيرة: تعمل بالرد على المكالمات وترتيب الإجتماعات للمدراء.
- موظف السلامة العامة: دراسة المخاطر المحتملة في المصنع والعمل على توفير بيئة عمل آمنة خالية من الخطورة.
- موظف قسم التطوير: يقوم بتطوير كفاءة و جودة المنتج و التقليل من الكلف الإنتاجية.
- موظفين قسم الجودة: ضبط الجودة للمنتج بتقليل العيوب المصنعية وتحسين الإنتاج.
- عامل النظافة: الحفاظ على نظافة المصنع والمكاتب.
- السائق: يقوم بنقل الطلبات إلى الزبائن.

#### تحليل الموقع

جاءت فكرة المشروع باستغلال الأراضي في محافظة معان وتشجيع المزارعين لزراعة الأعشاب والنباتات الطبية؛ وتعتبر منطقة معان قابلة للزراعة باستخدام الطرق الزراعية الحديثة، بالإضافة إلى توفير فرص عمل وتحسين الوضع الإقتصادي. إضافة الى أن سعر الأرض في منطقة معان التنموية منخفضة الثمن مقارنة بأسعار الأراضي الصناعية في باقي مناطق المملكة، بالإضافة إلى الميزات والإعفاءات التي تحصل عليها المنطقة. تتمتع المنطقة التنموية في معان بالتالي:

- تقع بالقرب من المملكة العربية السعودية وعلى الطريق الرئيسي الذي يصل جنوب الاردن بالعراق مما يسمح للمستثمرين بالاستفادة من اسواقهم الكبيرة.
- تشكل مكون رئيسي من منظومة النقل والتخزين لصادرات وواردات المملكة الاردنية الهاشمية من خلال قربها لميناء العقبة على مسافة 110 كم ومجاورتها للارض المخصصة للميناء البري وسكة الحديد القائمة والمستقبلية.

#### تحليل المتطلبات الفنية

##### 1.1.1 الأرض والأعمال الإنشائية

حيثما أن القوانين الخاصة بالمنطقة التنموية في معان تنص على أن أقل مساحة للمصنع يجب أن تكون 4 دونمات من ضمنها 2 دونم للأعمال الإنشائية، سيتم إنشاء المشروع على قطعة أرض مساحتها 4.000 م<sup>2</sup>.  
يبين الجدول التالي قطعة الأرض المطلوبة:

جدول 9 الأرض المطلوبة للمشروع

الأرض	المساحة م <sup>2</sup>
قطعة الأرض المطلوبة <sup>1</sup>	4.000

وفيما يتعلق بالأعمال الإنشائية المطلوبة للمشروع فتتمثل فيما يلي:  
جدول 10 الأعمال الإنشائية المطلوبة

أعمال إنشائية	المساحة (م <sup>2</sup> )
اعمال بناء	2,000
تعبيد الارض	500

#### الآلات والمعدات

يوضح الجدول التالي الآلات والمعدات التي يحتاجها المشروع كما يلي:

جدول 11 الآلات والمعدات

الآلات والمعدات	العدد	كلفة الوحدة (دينار أردني)
اجهزة غسل الاعشاب	2	8,000
مجففات	2	6,000
اجهزة طحن الاعشاب	2	16,000
اجهزة استخلاص العصارة	2	50,000
خط تعبئة وتغليف الاعشاب المطحونة	1	60,000

الآلات والمعدات	العدد	كلفة الوحدة (دينار أردني)
ماكينة خلط ومزج	1	40,000
معدات مختبر	1	25,000
رافعة شوكية	2	12,000

#### المركبات ووسائل النقل

يبين الجدول التالي قائمة المركبات ووسائل النقل المطلوبة للمشروع :

#### جدول 12 المركبات ووسائل النقل المطلوبة للمشروع

المركبات ووسائل النقل	العدد	كلفة الوحدة / دينار أردني
مركبة نقل متوسطة (بك اب)	2	23,400

#### الإجراءات القانونية

##### وزارة الصناعة والتجارة

يتم مراجعة وزارة الصناعة والتجارة لتأسيس شركة وفتح سجل واسم تجاري، ويلزم لذلك إحضار شهادة تسجيل الشركة وعقد الإيجار.

يجب إحضار الهوية الشخصية لصاحب العلاقة لإصدار رخصة المهن من بلدية محافظة معان ومن ثم تعبئة الوثائق التالية:

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

غرفة الصناعة: يتم التسجيل في غرفة صناعة معان عن طريق إحضار السجل التجاري وعقد الإيجار وهوية الشخص المعني.



## 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 وليرسم 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 13 : الفرضيات العامة

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

#### جدول 14 : اسعار صرف العملات

أسعار صرف العملات	
دولار أمريكي	0.708
يورو أوروبي	0.760

جدول 15 : فرضيات معدلات الزيادة السنوية

المعدل السنوي	معدلات الزيادة السنوية
2.20%	معدلات الزيادة السنوية في عدد السكان
1.00%	أسعار البيع تزداد سنويا بنسبة (1)
2.00%	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 16 : فرضيات المصاريف

فرضيات المصاريف	
60.00%	مصاريف المواد الأولية والتعبئة من الإيرادات
2.5%	مصاريف المنافع الخدمية من الإيرادات
1.00%	مصاريف الصيانة من الإيرادات
0.50%	مصاريف المستهلكات من الإيرادات
1.00%	مصاريف التأمين من قيمة الأصول
1.00%	مصاريف التسويق من الإيرادات

جدول 17 : فرضيات ضريبة الدخل

القيمة	فرضيات ضريبة الدخل
5%	معدل ضريبة الدخل في الأردن (1)
0%	نسبة الخصم من ضريبة الدخل (2)
5%	معدل ضريبة الدخل بعد احتساب نسبة الخصم
10%	نسبة الاحتياطي الإجباري (3)
القيمة	فرضيات أخرى
16	تم احتساب الرواتب السنوية بافتراض راتب شهر مضروب في (عدد أشهر) (1)

علاوة المخاطرة	
6.50%	معدل العائد على الاستثمارات خالية المخاطر (1)
9.48%	العائد إلى أجل استحقاق الديون (2)

علاوة المخاطرة	
10.12%	علاوة مخاطر السوق (3)
5.00%	معدل ضربية 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: Damodaran Beta By Sector, Jan 2014, pages.stern.nyu.edu

جدول 18 : المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال

المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال	
%6.50	معدل العائد على الاستثمارات خالية المخاطر
%9.48	العائد إلى أجل استحقاق الديون
%10.12	علاوة مخاطر السوق
%5	معدل ضربية الدخل
1.00	بيتا " المخاطر النظامية"
639,281	حقوق الملكية
958,922	قيمة القروض
القروض	
%9.48	كلفة الاقتراض قبل الضرائب
%9.01	كلفة الاقتراض بعد الضرائب
958,922	قيمة القروض
%60	نسبة القروض
حقوق الملكية	
%16.6	كلفة حقوق الملكية
639,281	قيمة حقوق الملكية
%40	نسبة حقوق الملكية
إجمالي	
1,598,203	قيمة المشروع
%100	نسبة المشروع
%12.05	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال

### المصاريف الرأسمالية

تبلغ التكاليف الرأسمالية التقديرية للمشروع 1.598,203 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 19 المصاريف الرأسمالية من الأرض

الأرض	الكلفة (دينار أردني/م <sup>2</sup> )	المساحة (م <sup>2</sup> )	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
قطعة الأرض المطلوبة	13	4,000	52,000
<b>الكلفة الإجمالية</b>			<b>52,000</b>

#### جدول 20 المصاريف الرأسمالية من الأعمال الانشائية

أعمال إنشائية	الكلفة (دينار/م <sup>2</sup> )	المساحة (م <sup>2</sup> )	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
اعمال بناء	250		500,000
تعبيد الارض	12		6,000
اخرى	0		25,000
<b>الإجمالية الكلفة</b>			<b>531,000</b>

#### جدول 21 المصاريف الرأسمالية من الآلات و المعدات

الآلات و المعدات	العدد	كلفة الوحدة / دينار أردني	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
اجهزة غسل الاعشاب	2	8,000	16,000
مجففات	2	6,000	12,000
اجهزة طحن الاعشاب	2	16,000	32,000
اجهزة استخلاص العصارة	2	50,000	100,000
خط تعبئة وتغليف الاعشاب المطحونة	1	60,000	60,000
ماكينة خلط ومزج	1	40,000	40,000
معدات مختبر	1	25,000	25,000
رافعة شوكية	2	12,000	24,000
<b>المجموع (دينار أردني)</b>			<b>309,000</b>

#### جدول 22 مصاريف رأسمالية من الأثاث والمفروشات

الأثاث والمفروشات	العدد	كلفة الوحدة / دينار أردني	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
اثاث	-	-	20,000
<b>المجموع</b>			<b>20,000</b>

### جدول 23 المصاريف الرأسمالية من المركبات

المركبات ووسائل النقل	العدد	كلفة الوحدة / دينار أردني	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
بك اب	2	23,400	46,800
الكلفة الإجمالية			<b>46,800</b>

### جدول 24 مصاريف ما قبل التشغيل

مصاريف ما قبل التشغيل	الكلفة التقديرية (دينار أردني)
رسوم حكومية	1,000
تنقل	1,200
تسويق	2,400
تدريب	600
المجموع	<b>5,200</b>

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

### جدول 25 رأس المال العامل الأولي

رأس المال العامل الأولي	عدد الأشهر	النسبة المئوية	الكلفة التقديرية
المصاريف التشغيلية	3	%25	434,023
المصاريف الإدارية والعمومية	3	%25	5,870
مصاريف التسويق	3	%25	5,818
الرواتب غير المباشرة	3	%25	43,200
المجموع			<b>488,912</b>

### جدول 26 ملخص المصاريف

ملخص المصاريف الرأسمالية	الكلفة (دينار)	نسبة التحوط	الكلفة (دينار)	من الإجمالي %
الأرض	52,000	10%	57,200	%3.6
الأعمال الإنشائية	531,000	10%	584,100	%36.5
الألات والمعدات	309,000	10%	339,900	%21.3
الأثاث والمفروشات	20,000	10%	22,000	%1.4
المركبات ووسائل النقل	46,800	10%	51,480	%3.2
مصاريف ما قبل التشغيل	5,200	10%	5,720	%0.4
رأس المال العامل الأولي	488,912	10%	537,803	%33.7
المجموع (دينار)	<b>1,452,912</b>		<b>1,598,203</b>	<b>100%</b>

## مصادر التمويل

يتألف هيكل التمويل المطلوب للمشروع من قروض و حقوق ملكية . قدرت الكلفة الاستثمارية لهذا المشروع ب 1,598,203 دينار أردني. تحدد هذا المبلغ من خلال الموجودات الثابتة و التي تتضمن كلاً من الأرض، والأعمال الإنشائية، والآلات والمعدات، والأثاث والمفروشات، والمركبات ووسائل النقل، ومصاريف ما قبل التشغيل، ورأس المال العامل الأولي حيث سيتم تمويل ما نسبته 60% من المشروع عن طريق القروض و بمبلغ 958,922 دينار أردني ، و 40% عن طريق التمويل الذاتي ( حقوق الملكية ) و بمبلغ قدره 639,281 دينار أردني . يوضح الجدول الآتي الهيكل العام للتمويل المطلوب:

جدول 27 مصادر وإستخدام التمويل

مصادر التمويل	المبلغ	النسبة
حقوق ملكية ( تمويل ذاتي)	639,281	40%
قروض	958,922	60%
<b>إجمالي</b>	<b>1,598,203</b>	<b>100%</b>
استخدام التمويل	المبلغ	النسبة
مصاريف رأسمالية	1,054,680	65.99%
مصاريف ما قبل التشغيل	5,720	0.36%
رأس المال العامل	537,803	33.65%
<b>إجمالي</b>	<b>1,598,203</b>	<b>100.00%</b>

## مصاريف تشغيلية

يبين الجدول التالي المصاريف التشغيلية المتوقعة للمشروع :

### جدول 28 المصاريف التشغيلية

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
1,978,198	1,861,834	1,861,834	1,861,834	1,861,834	1,745,469	1,745,469	1,745,469	1,396,375	1,396,375	مصاريف المواد الأولية والتعبئة من الإيرادات
82,425	77,576	77,576	77,576	77,576	72,728	72,728	72,728	58,182	58,182	مصاريف المنافع الخدمية من الإيرادات
32,970	31,031	31,031	31,031	31,031	29,091	29,091	29,091	23,273	23,273	مصاريف الصيانة من الإيرادات
16,485	15,515	15,515	15,515	15,515	14,546	14,546	14,546	11,636	11,636	المستهلكات
127,488	122,467	117,644	113,010	108,559	104,284	100,176	96,231	92,441	88,800	الرواتب المباشرة
223,757	210,842	210,360	209,897	209,452	196,612	196,201	195,806	158,191	157,827	مصاريف أخرى
<b>2,461,323</b>	<b>2,319,265</b>	<b>2,313,959</b>	<b>2,308,863</b>	<b>2,303,967</b>	<b>2,162,729</b>	<b>2,158,211</b>	<b>2,153,871</b>	<b>1,740,098</b>	<b>1,736,094</b>	المجموع

## المصاريف الإدارية والعمومية

يبين الجدول التالي المصاريف الإدارية والعمومية المتوقعة للمشروع:

### جدول 29 المصاريف الإدارية والعمومية

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
2,868	2,812	2,757	2,703	2,650	2,598	2,547	2,497	2,448	2,400	مصاريف اتصالات
1,434	1,406	1,378	1,351	1,325	1,299	1,273	1,248	1,224	1,200	مصاريف ضيافة
1,434	1,406	1,378	1,351	1,325	1,299	1,273	1,248	1,224	1,200	قرطاسية ومطبوعات

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
تنقلات	4,800	4,896	4,994	5,094	5,196	5,300	5,406	5,514	5,624	5,736
مصاريف تدريب	1,200	1,224	1,248	1,273	1,299	1,325	1,351	1,378	1,406	1,434
مصاريف التأمين	10,547	10,758	10,973	11,192	11,416	11,645	11,877	12,115	12,357	12,604
مصاريف اخرى	2,135	2,177	2,221	2,265	2,311	2,357	2,404	2,452	2,501	2,551
المجموع	23,481	23,951	24,430	24,919	25,417	25,925	26,444	26,973	27,512	28,063

#### مصاريف التسويق

يبين الجدول التالي مصاريف التسويق المتوقعة للمشروع المقترح :

#### جدول 30 مصاريف التسويق

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
مصاريف التسويق	23,273	23,273	29,091	29,091	29,091	31,031	31,031	31,031	31,031	32,970

#### الموارد البشرية

تبين الجداول التالية اعداد الموظفين واجورهم المتوقعة:



جدول 31 اعداد الموظفين المتوقعة

المسمى الوظيفي	العدد	الراتب الشهري (دينار)	مجموع الرواتب الشهرية	مجموع الرواتب السنوية (دينار)
موظفين غير مباشرين				
مدير عام	1	2,500	2,500	40,000
مدير مالي	1	1,500	1,500	24,000
مدير إنتاج	1	1,200	1,200	19,200
محاسبين	2	450	900	14,400
مدير الموارد البشرية	1	1,200	1,200	19,200
مندوب تسويق	3	450	1,350	21,600
أمين مستودع	1	650	650	10,400
سكرتيرة	1	450	450	7,200
سائق	2	350	700	11,200
حارس	1	350	350	5,600
المجموع	14		10,800	172,800
مهندس كيماوي	2	850	1,700	27,200
مساعد صيدلي وفني مختبر	1	650	650	10,400
عمال فنيين	8	400	3,200	51,200
المجموع	11		5,550	88,800
المجموع الكلي	25		16,350	261,600

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:

**جدول 32 الرواتب والأجور الشهرية المتوقعة للأعوام (2018-2027)**

المسمى الوظيفي	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>موظفين غير مباشرين</b>										
مدير عام	2,500	2,603	2,709	2,820	2,936	3,056	3,182	3,312	3,448	3,589
مدير مالي	1,500	1,562	1,626	1,692	1,762	1,834	1,909	1,987	2,069	2,154
مدير إنتاج	1,200	1,249	1,300	1,354	1,409	1,467	1,527	1,590	1,655	1,723
محاسبين	450	468	488	508	528	550	573	596	621	646
مدير الموارد البشرية	1,200	1,249	1,300	1,354	1,409	1,467	1,527	1,590	1,655	1,723
مندوب تسويق	450	468	488	508	528	550	573	596	621	646
أمين مستودع	650	677	704	733	763	795	827	861	896	933
سكرتيرة	450	468	488	508	528	550	573	596	621	646
سائق	350	364	379	395	411	428	445	464	483	502
حارس	350	364	379	395	411	428	445	464	483	502
<b>موظفين مباشرين</b>										
مهندس كيمياوي	850	885	921	959	998	1,039	1,082	1,126	1,172	1,220
مساعد صيدلي وفني مختبر	650	677	704	733	763	795	827	861	896	933
عمال فنيين	400	416	433	451	470	489	509	530	552	574

جدول 33 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
مدير مالي	24,000	24,984	26,008	27,075	28,185	29,340	30,543	31,796	33,099	34,456
مدير إنتاج	19,200	19,987	20,807	21,660	22,548	23,472	24,435	25,436	26,479	27,565
محاسبين	14,400	14,990	15,605	16,245	16,911	17,604	18,326	19,077	19,860	20,674
مدير الموارد البشرية	19,200	19,987	20,807	21,660	22,548	23,472	24,435	25,436	26,479	27,565
مندوب تسويق	21,600	22,486	23,408	24,367	25,366	26,406	27,489	28,616	29,789	31,011
أمين مستودع	10,400	10,826	11,270	11,732	12,213	12,714	13,235	13,778	14,343	14,931
سكرتيرة	7,200	7,495	7,803	8,122	8,455	8,802	9,163	9,539	9,930	10,337
سائق	11,200	11,659	12,137	12,635	13,153	13,692	14,254	14,838	15,446	16,080
حارس	5,600	5,830	6,069	6,317	6,576	6,846	7,127	7,419	7,723	8,040
مجموع الرواتب غير المباشرة	172,800	179,885	187,260	194,938	202,930	211,250	219,912	228,928	238,314	248,085
موظفين مباشرين										
مهندس كيميائي	27,200	28,315	29,476	30,685	31,943	33,252	34,616	36,035	37,512	39,050
مساعد صيدلي وفني مختبر	10,400	10,826	11,270	11,732	12,213	12,714	13,235	13,778	14,343	14,931
عمال فنيين	51,200	53,299	55,484	57,759	60,127	62,593	65,159	67,831	70,612	73,507
مجموع الرواتب المباشرة	88,800	92,441	96,231	100,176	104,284	108,559	113,010	117,644	122,467	127,488
المجموع	261,600	272,326	283,491	295,114	307,214	319,810	332,922	346,572	360,781	375,573

## الإستهلاك

تبين الجداول الآتية جميع تكاليف التجهيزات والمصاريف ونسب الاستهلاك :

جدول 34 تكاليف الإستهلاك والرأسمالية

تكاليف التجهيزات والمصاريف الرأسمالية ونسب الاستهلاك السنوية	الكلفة (دينار)	نسبة الاستهلاك	نسبة الإضافات السنوية
الأرض	57,200	%0.0	%0.0
الإنشائية الأعمال	584,100	%5.0	%0.0
والمعدات الآلات	339,900	%10.0	%2.0
والمفروشات الأثاث	22,000	%10.0	%5.0
ووسائل النقل المركبات	51,480	%10.0	%0.0
	1,054,680		

جدول 35 الإستهلاك و الزيادات السنوية على الأعمال الإنشائية

ملخص التكاليف الرأسمالية والإضافات والاستهلاك السنوي	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
مجموع الأصول الثابتة	1,054,680	1,062,578	1,070,667	1,078,952	1,087,440	1,096,135	1,105,045	1,114,174	1,123,531	1,133,121
مجموع مصاريف الاستهلاك	70,543	71,333	72,142	72,970	73,819	74,689	75,579	76,492	77,428	78,387
مجموع الاستهلاك المتراكم	70,543	141,876	214,017	286,988	360,807	435,495	511,075	587,567	664,995	743,382
مجموع الإضافات	0	7,898	8,089	8,285	8,487	8,695	8,909	9,130	9,357	9,590
مجموع صافي القيمة الدفترية	984,137	920,702	856,649	791,965	726,633	660,640	593,970	526,607	458,536	389,739

## القرض

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

جدول 36 : تفاصيل القرض

قيمة القرض	958,922
الفائدة السنوية	9.48%
مدة القرض	5
سنة بداية القرض	2018
الدفعة السنوية	249,610
عدد الدفعات	5

السنة	الدفعة السنوية	الفائدة	رأس المال	الجزء المتبقي من القرض
2018				958,922
2019	249,610	90,906	158,704	800,218
2020	249,610	75,861	173,749	626,469
2021	249,610	59,389	190,220	436,249
2022	249,610	41,356	208,253	227,996
2023	249,610	21,614	227,996	0

قائمة الدخل الشامل

جدول 37 قائمة الدخل الشامل

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
الإيرادات										
إيرادات المبيعات	2,327,292	2,327,292	2,909,115	2,909,115	2,909,115	3,103,056	3,103,056	3,103,056	3,103,056	3,296,997
إجمالي الإيرادات التشغيلية	2,327,292	2,327,292	2,909,115	2,909,115	2,909,115	3,103,056	3,103,056	3,103,056	3,103,056	3,296,997
مصاريف تشغيلية	-1,736,094	-1,740,098	-2,153,871	-2,158,211	-2,162,729	-2,303,967	-2,308,863	-2,313,959	-2,319,265	-2,461,323
مجمّل الربح (أو الخسارة)	591,198	587,194	755,244	750,904	746,386	799,089	794,193	789,097	783,791	835,674
هامش مجمّل الربح	%25	%25	%26	%26	%26	%26	%26	%25	%25	%25
الرواتب و الاجور (غير المباشرة)	-172,800	-179,885	-187,260	-194,938	-202,930	-211,250	-219,912	-228,928	-238,314	-248,085
المصاريف الادارية والعمومية	-23,481	-23,951	-24,430	-24,919	-25,417	-25,925	-26,444	-26,973	-27,512	-28,063
مصاريف التسويق	-23,273	-23,273	-29,091	-29,091	-29,091	-31,031	-31,031	-31,031	-31,031	-32,970
مصاريف ما قبل التشغيل	-5,720									
إجمالي الكلف الغير مباشرة	-225,274	-227,109	-240,781	-248,948	-257,438	-268,206	-277,386	-286,931	-296,857	-309,117
الدخل قبل الضرائب والاستهلاكات والفوائد	365,924	360,085	514,463	501,956	488,948	530,883	516,807	502,165	486,934	526,557
استهلاك الموجودات الثابتة	-70,543	-71,333	-72,142	-72,970	-73,819	-74,689	-75,579	-76,492	-77,428	-78,387
الدخل قبل الضرائب والفوائد	295,381	288,752	442,321	428,986	415,129	456,195	441,228	425,673	409,506	448,170
الفوائد البنكية	-90,906	-75,861	-59,389	-41,356	-21,614	0	0	0	0	0
الدخل قبل الضرائب	204,475	212,891	382,932	387,630	393,515	456,195	441,228	425,673	409,506	448,170
ضريبة الدخل	-10,224	-10,645	-19,147	-19,381	-19,676	-22,810	-22,061	-21,284	-20,475	-22,408

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
صافي الربح ( الخسارة)	194,251	202,247	363,785	368,248	373,839	433,385	419,166	404,389	389,031	425,761
نسبة صافي الربح	%8	%9	%13	%13	%13	%14	%14	%13	%13	%13
الاحتياطي الاجباري	-19,425	-20,225	-36,379	-36,825	-37,384	-43,338	-41,917	-40,439	-38,903	-42,576
الأرباح المدورة	174,826	356,848	684,255	1,015,678	1,352,134	1,742,180	2,119,430	2,483,380	2,833,508	3,216,693

#### 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 38 التدفقات النقدية المتوقعة

العملة دينار أردني	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية										
صافي الربح (الخسارة)	194,251	202,247	363,785	368,248	373,839	433,385	419,166	404,389	389,031	425,761
تعديلات غير نقدية										
فوائد بنكية	90,906	75,861	59,389	41,356	21,614	0	0	0	0	0
استهلاكات	70,543	71,333	72,142	72,970	73,819	74,689	75,579	76,492	77,428	78,387
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغير في رأس المال العامل	355,700	349,440	495,316	482,575	469,272	508,073	494,746	480,882	466,459	504,148
النقص ( الزيادة) في المخزون	-116,365	0	-29,091	0	0	-9,697	0	0	0	-9,697
النقص ( الزيادة) في الذمم المدينة	-193,941	0	-48,485	0	0	-16,162	0	0	0	-16,162
(النقص) الزيادة في الذمم الدائنة	84,930	1,001	16,170	1,085	1,129	6,218	1,224	1,274	1,326	6,423

العملة دينار أردني	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
التغير في رأس المال العامل	-225,376	1,001	-61,407	1,085	1,129	-19,641	1,224	1,274	1,326	-19,436
صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من الأنشطة التشغيلية	130,324	350,441	433,909	483,660	470,401	488,433	495,970	482,156	467,785	484,713
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية										
(شراء) أصول ثابتة	-1,054,680	-7,898	-8,089	-8,285	-8,487	-8,695	-8,909	-9,130	-9,357	-9,590
صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من الأنشطة الاستثمارية	-1,054,680	-7,898	-8,089	-8,285	-8,487	-8,695	-8,909	-9,130	-9,357	-9,590
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية										
رأس المال	639,281									
إرجاع القرض	-158,704	-173,749	-190,220	-208,253	-227,996	0	0	0	0	0
الفوائد البنكية	-90,906	-75,861	-59,389	-41,356	-21,614	0	0	0	0	0
قروض	958,922	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من الأنشطة التمويلية	1,348,594	-249,610	-249,610	-249,610	-249,610	0	0	0	0	0
صافي الزيادة ( النقص ) في النقد	424,238	92,934	176,211	225,765	212,304	479,737	487,060	473,026	458,429	475,123
النقد أول الفترة	0	424,238	517,172	693,382	919,147	1,131,452	1,611,189	2,098,250	2,571,276	3,029,704
النقد نهاية الفترة	424,238	517,172	693,382	919,147	1,131,452	1,611,189	2,098,250	2,571,276	3,029,704	3,504,827

#### 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 39 المركز المالي المتوقع

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>الأصول</b>										
الأصول المتداولة										
الصندوق	424,238	517,172	693,382	919,147	1,131,452	1,611,189	2,098,250	2,571,276	3,029,704	3,504,827
المخزون	116,365	116,365	145,456	145,456	145,456	155,153	155,153	155,153	155,153	164,850
الذمم المدينة	193,941	193,941	242,426	242,426	242,426	258,588	258,588	258,588	258,588	274,750
<b>مجموع الأصول المتداولة</b>	<b>734,543</b>	<b>827,477</b>	<b>1,081,264</b>	<b>1,307,029</b>	<b>1,519,334</b>	<b>2,024,930</b>	<b>2,511,990</b>	<b>2,985,017</b>	<b>3,443,445</b>	<b>3,944,427</b>
الأصول غير المتداولة										
الأصول الثابتة ( بالصافي )	984,137	920,702	856,649	791,965	726,633	660,640	593,970	526,607	458,536	389,739
<b>مجموع الأصول الغير متداولة</b>	<b>984,137</b>	<b>920,702</b>	<b>856,649</b>	<b>791,965</b>	<b>726,633</b>	<b>660,640</b>	<b>593,970</b>	<b>526,607</b>	<b>458,536</b>	<b>389,739</b>
<b>مجموع الأصول</b>	<b>1,718,680</b>	<b>1,748,179</b>	<b>1,937,914</b>	<b>2,098,994</b>	<b>2,245,967</b>	<b>2,685,570</b>	<b>3,105,960</b>	<b>3,511,624</b>	<b>3,901,981</b>	<b>4,334,166</b>
<b>المطلوبات</b>										
المطلوبات المتداولة										
الذمم الدائنة	84,930	85,931	102,100	103,185	104,315	110,533	111,757	113,031	114,358	120,781
الجزء الجاري من القرض	173,749	190,220	208,253	227,996	0	0	0	0	0	0
<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>	<b>258,679</b>	<b>276,151</b>	<b>310,354</b>	<b>331,181</b>	<b>104,315</b>	<b>110,533</b>	<b>111,757</b>	<b>113,031</b>	<b>114,358</b>	<b>120,781</b>
المطلوبات غير المتداولة										
قروض طويلة الاجل	626,469	436,249	227,996	0	0	0	0	0	0	0
<b>مجموع المطلوبات طويلة الاجل</b>	<b>626,469</b>	<b>436,249</b>	<b>227,996</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>مجموع المطلوبات</b>	<b>885,148</b>	<b>712,400</b>	<b>538,349</b>	<b>331,181</b>	<b>104,315</b>	<b>110,533</b>	<b>111,757</b>	<b>113,031</b>	<b>114,358</b>	<b>120,781</b>

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
حقوق الملكية										
مساهمات الاعضاء	639,281	639,281	639,281	639,281	639,281	639,281	639,281	639,281	639,281	639,281
الاحتياطي الاجباري	19,425	39,650	76,028	112,853	150,237	193,576	235,492	275,931	314,834	357,410
ارباح (خسائر) مدورة	174,826	356,848	684,255	1,015,678	1,352,134	1,742,180	2,119,430	2,483,380	2,833,508	3,216,693
مجموع حقوق الملكية	833,533	1,035,779	1,399,565	1,767,813	2,141,652	2,575,037	2,994,203	3,398,592	3,787,623	4,213,384
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	1,718,680	1,748,179	1,937,914	2,098,994	2,245,967	2,685,570	3,105,960	3,511,624	3,901,981	4,334,166

#### 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 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 40 قائمة صافي التدفقات النقدية الحرة

صافي التدفقات النقدية	قبل التشغيل	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	القيمة النهائية
صافي التدفقات النقدية الحرة	-1,598,203	136,044	342,543	425,820	475,375	461,914	479,737	487,060	473,026	458,429	475,123	6,137,011
معامل الخصم	1.00	0.71	0.63	0.57	0.51	0.45	0.40	0.36	0.32	0.29	0.26	0.26
صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية	-1,598,203	96,700	217,292	241,066	240,175	208,274	193,045	174,912	151,602	131,121	121,280	1,566,535

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 41 فترة استرداد رأس المال

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	قبل التشغيل	فترة استرداد رأس المال
475,123	458,429	473,026	487,060	479,737	461,914	475,375	425,820	342,543	136,044	-1,598,203	صافي التدفقات النقدية الحرة
-2,616,869	-2,141,746	-1,683,317	-1,210,291	-723,231	-243,493	218,421	693,795	1,119,616	1,462,159	1,598,203	الاسترداد
0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	4	فترة الاسترداد

#### جدول 42: نتائج التحليل المالي

معدل الخصم	%12.05
صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية	1,743,799
فترة استرداد رأس المال	4
معدل العائد الداخلي	%27.85

#### 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% وبقي المشروع مجدي اقتصاديا بعد هذه التعديلات.

#### الاستنتاجات

وبناء على نتائج التحليل المالي، وبالنظر إلى ان معدل العائد الداخلي للمشروع أعلى من معدل الخصم تم التوصل إلى أن فكرة المشروع الاستثماري مربحة و مجدية اقتصادياً حيث أن صافي القيمة الحالية للمشروع موجبة وهي 1,743,799 دينار أردني وأيضاً يقوم المشروع بتوفير 25 فرصة عمل لأبناء المنطقة.

جدول 43: تحليل الحساسية

المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال	فترة الاسترداد	معدل العائد الداخلي	تحليل الحساسية
12.05%	4	%27.85	السيناريو الاصلي
12.05%	5	%24.35	انخفاض الايراد 10%
12.05%	7	%15.29	ارتفاع التكاليف التشغيليه 10%