

دراسة جدوى اقتصادية أولية لإنشاء مشروع التربية المكثفة للأغنام (تسمين الأغنام وتكاثرها)



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.....
14.....	الفئات المستهدفة.....
14.....	تحليل حجم السوق.....
16.....	1.1 تحليل المنافسين.....
16.....	تحليل الأسعار وسياسة التسعير.....
17.....	تحليل الإيرادات المتوقعة.....
18.....	4. التحليل الفني.....
18.....	الموارد البشرية المطلوبة.....
19.....	تحليل الموقع.....
19.....	تحليل المتطلبات الفنية.....
19.....	1.1.1 الأرض والأعمال الإنشائية.....
19.....	الآلات والمعدات.....
20.....	الأثاث والمفروشات.....
20.....	المركبات ووسائل النقل.....
20.....	المتطلبات والاجراءات القانونية.....
21.....	5. التحليل المالي.....
22.....	الفرضيات والحقائق.....
26.....	المصاريف الرأسمالية.....
31.....	مصاريف تشغيلية.....
32.....	المصاريف الإدارية والعمومية.....
32.....	مصاريف التسويق.....
33.....	الموارد البشرية.....
35.....	الإستهلاك.....

36	القرض
37	قائمة الدخل الشامل
38	قائمة التدفقات النقدية المتوقعة
40	قائمة المركز المالي المتوقعة
41	النسب المالية
43	تحليل الحساسية

قائمة الجداول

7	جدول 1 المؤشرات الاقتصادية.....
9	جدول 2 التوزيع الديموغرافي لسكان الأردن مصنف حسب الفئة العمرية.....
9	جدول 3 ضريبة الدخل المستحقة والاعفاءات الضريبية.....
15	جدول 4 أعداد الثروة الحيوانية و توزيعها في المملكة لعام 2015
15	جدول 5 أعداد المواليد و النفاق لعام 2015 في الطفيلة.....
16	جدول 6 : كميات الانتاج والإستيراد والاستهلاك والأكتفاء الذاتي ومعدل نصيب الفرد لعام 2015.....
17	جدول 7 إيرادات المشروع خلال الاعوام 2018-2027
17	جدول 8 : تحليل القدرة الانتاجية.....
18	جدول 9 العمالة المطلوبة للمشروع.....
19	جدول 10 الأرض المطلوبة للمشروع.....
19	جدول 11 الأعمال الإنشائية المطلوبة.....
19	جدول 12 الآلات والمعدات
20	جدول 13 الأثاث والمفروشات المطلوبة للمشروع.....
20	جدول 14 : المركبات ووسائل النقل المطلوبة للمشروع.....
22	جدول 15 الفرضيات العامة.....
22	جدول 16 اسعار صرف العملات.....
22	جدول 17 أوقات عمل المشروع.....
23	جدول 18 فرضيات معدلات الزيادة السنوية.....
23	جدول 19 فرضيات المصاريف.....
24	جدول 20 فرضيات ضريبة الدخل.....
25	جدول 21 المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال.....
26	جدول 22 المصاريف الرأسمالية من الأرض.....
26	جدول 23 المصاريف الرأسمالية من الأعمال الانشائية.....
27	جدول 24 المصاريف الرأسمالية من الآلات و المعدات.....
27	جدول 25 مصاريف رأسمالية من الأثاث والمفروشات.....
28	جدول 26 : مصاريف ما قبل التشغيل.....
28	جدول 27 رأس المال العامل الأولي.....
29	جدول 28 ملخص المصاريف.....
30	جدول 29 مصادر وإستخدام التمويل.....
31	جدول 30 المصاريف التشغيلية.....
32	جدول 31 المصاريف الإدارية والعمومية.....

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

تتلخص فكرة المشروع في إنشاء مزرعة او حضيرة لتربية الاغنام البلدية وتسمينها، والموقع المقترح للمشروع هو محافظة الطفيلة التي تمثل المكان والبيئة المناسبة لمشروع يختص بالثروة الحيوانية حيث ان اعداد الاغنام في المحافظة تتجاوز 60 الف رأس في آخر احصائية لمديرية الزراعة والثروة الحيوانية.

يعتبر تسمين الأغنام من الأنشطة الزراعية والاقتصادية التي يقوم بها مربي المواشي، بهدف تسويقها بشكل أفضل والحصول على ربح ومردود مادي أكبر، كما يمكن تشبيهها بأنها عملية صناعية متكاملة تسعى لتحويل الأعلاف المختلفة لمنتج نهائي بصورة خراف سمينة مكتنزة باللحوم، من خلال استخدام وسائل انتاج متعددة ومتوفرة محلياً، حيث تستغرق هذه العملية ما بين (2-3) شهور. سيعمل المشروع في حال تطبيقه على الوصول الى إكتفاء ذاتي من اللحوم الحمراء في محافظة الطفيلة وفي مناطق الجنوب، بالإضافة إلى توفير 10 فرص عمل لأبناء المنطقة.

جدول 1 المؤشرات الاقتصادية

البيان	
281,446	مجمل كلفة الإستثمار (دينار أردني)
31.20%	معدل العائد الداخلي
3	فترة الإسترداد (سنوات)
300,546	صافي القيمة الحالية (دينار أردني)
10	فرص العمل التي سيوفرها المشروع
3,632,480	توقعات الإيرادات السنوية (لفترة 10 سنوات)
2,290,205	إجمالي تكاليف التشغيل (لفترة 10 سنوات)
665,304	إجمالي الربح (لفترة 10 سنوات)

2. نبذة عامة عن الأردن

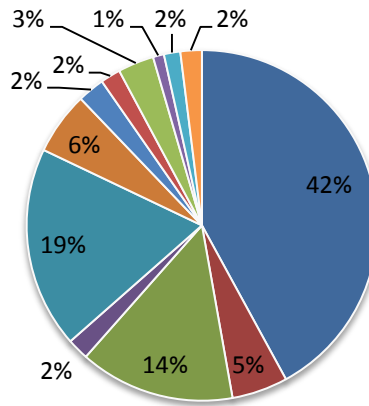
تبلغ مساحة المملكة الأردنية الهاشمية 89342 كم مربع وتوزيع سكاني يزيد عن 9.8 مليون نسمة موزعين ضمن 12 محافظة. يحد الأردن المملكة العربية السعودية من الجنوب والعراق من الشرق وسوريا من الشمال والضفة الغربية من الغرب. يمتاز مناخ المملكة بالمناخ الصحراوي الجيد مع موسم هطول للأمطار ما بين الأشهر نوفمبر إلى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



■ عمان ■ العقبة ■ جرش ■ المفرق ■ إربد ■ مأدبا ■ 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%
15-64 سنة	61.02%	30.7%	28.6%
65 سنة فأكثر	3.94%	1.6%	1.6%

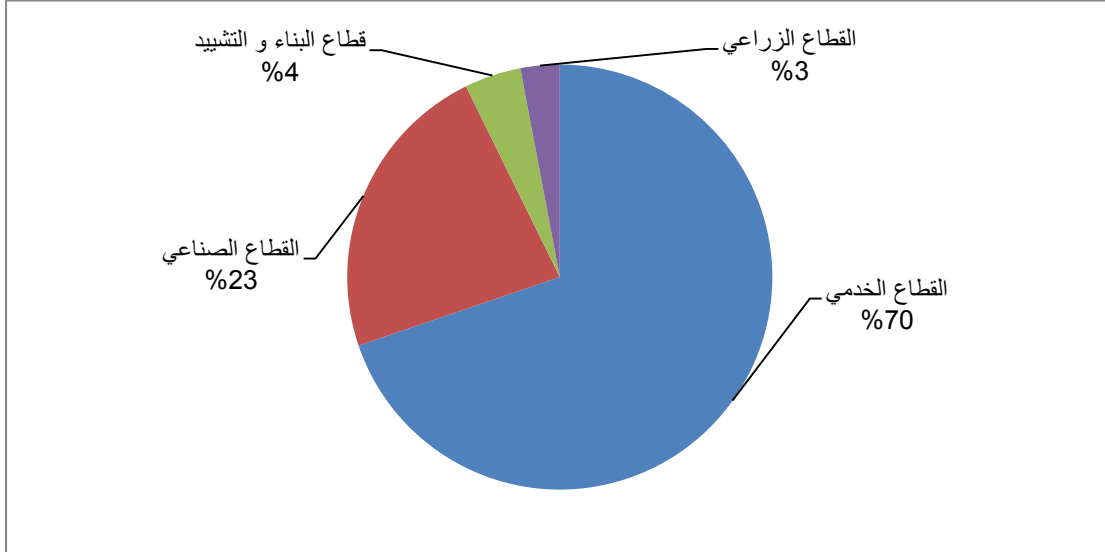
دائرة الإحصاءات العامة (2015)

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 واللدان يمثلان البوابتان الرئيسيتان للسوق الدولية، بالإضافة إلى بعض المشاريع الضخمة مثل قناة البحر الأحمر- البحر الميت، وشبكة السكك الحديدية الوطنية التي سيتم تطويرها لتعزيز مكانة الأردن كمركز للتجارة الإقليمية.

يمتاز النظام المصرفي الأردني بتطوره العالي وبمرونته 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.

أهم المؤشرات الاقتصادية

• نمو الناتج المحلي الاجمالي

تباطأ النمو الاقتصادي حيث أصبح 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.

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

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

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

البيئة الاستثمارية في الأردن

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 الاستئثار 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 الاستثمارتولى هيئة الاستثمار الأردنية الى :

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

3. تحليل السوق

وصف المشروع

تقوم فكرة المشروع على إنشاء مزرعة الهدف الرئيسي منها هو عملية تسمين الاغنام في بيئة مناسبة وقد تم اختيار محافظة الطفيلة لهذا المشروع، وبعد ذلك يتم بيعها في السوق المحلي. يعد مشروع تسمين الاغنام واحد من المشاريع المربحة والتي تعول عليها الدولة لتحقيق الاكتفاء الذاتي من اللحوم خاصة مع الاساليب التقليدية التي ينهجها مربو الاغنام والمواشي والتي تعود بإنتاجيه ضعيفة لا تكفي في غالب الأحيان لسد الإحتياجات. سيتم شراء ارض مساحتها 4,000 م لتربية الخراف بها، ويقترح أن تبدأ المزرعة ب 350 رأس يتم زيادتها فيما بعد. وتتم عملية الشراء للأغنام الجديدة كل 3 شهور تقريباً، لأن فترة التربية للأغنام ومن ثم بيعها تتراوح بين 2-3 أشهر.

أهداف المشروع

تتلخص أهداف المشروع بالنقاط التالية:

- تغطية حاجة السوق من الأغنام لتحقيق اكتفاء ذاتي والتقليل من الإستيراد.
- تحقيق عائد مالي للقائمين على المشروع
- توفير فرص عمل لأبناء المنطقة.
- تشجيع الاستثمار في القطاع الزراعي والحيواني في المملكة.

الخدمة المقترحة

تزويد السوق المحلي بالاغنام البلدية المغذية بشكل صحيح ومتكامل (بعد عملية التسمين)، وبيعها لمحلات بيع اللحوم ومراكز البيع المعنية.

الفئات المستهدفة

سيقوم المشروع المقترح بتقديم منتجاته من الأغنام البلدية للسوق المحلي في محافظة الطفيلة وفي باقي المحافظات الأردنية ويستهدف المشروع بشكل رئيسي مراكز بيع اللحوم في المملكة.

تحليل حجم السوق

يعتمد حجم السوق على اعداد الأغنام في المملكة وأعداد المواليد السنوية من الأغنام في الأردن وخصوصا في محافظة الطفيلة.

يبين الجدول التالي أعداد الضأن و الماعز و الأبقار لعام 2015

جدول 3 أعداد الثروة الحيوانية و توزيعها في المملكة لعام 2015

المحافظة	العدد في 1/11/2015			العدد في 1/4/2015		
	ابقار	ماعز	ضأن	ابقار	ماعز	ضأن
المجموع	73,600	860,220	2,596,450	68,010	938,520	2,846,220
عمان	9,150	119,120	515,230	8,530	122,260	553,400
البلقاء	3,340	91,220	164,500	2,750	97,300	178,070
الزرقاء	29,260	50,720	182,220	26,910	58,870	215,660
مادبا	860	75,030	203,480	620	78,450	207,420
اريد	16,120	75,280	266,580	14,660	87,270	276,030
المفرق	10,550	97,000	653,200	10,640	113,400	742,140
جرش	1,670	43,710	12,740	1,470	48,150	14,050
عجلون	1,630	50,700	30,190	1,390	63,190	30,050
الكرك	610	101,990	312,130	700	111,050	350,160
الطفيلة	160	30,450	103,770	130	38,910	112,300
معان	260	87,140	132,160	210	77,250	147,000
العقبة	0	37,850	20,240	0	42,410	19,940

دائرة الإحصاءات العامة/المسوح الزراعية/أعداد الثروة الحيوانية

بالإعتماد على دائرة الإحصاءات العامة لعام 2015 يبين الجدول التالي اعداد المواليد و النفوق من المواشي في محافظة الطفيلة

جدول 4 أعداد المواليد و النفوق لعام 2015 في الطفيلة

النوع	المواليد	النفوق
ضأن	73,024	6,696
ماعز	23,086	2,321

دائرة الإحصاءات العامة/المسوح الزراعية/اعداد المواليد و النفوق

حسب احصائيات دائرة الاحصاءات العامة لعام 2015 فقد بلغت كمية الإستيرادات حوالي 21,316 رأس غنم وكانت قيمة المستوردات مليون دينار أردني بينما بلغت كمية الصادرات حوالي 22,648 رأس غنم بقيمة 2.5 مليون دينار اردني .

بلغت اعداد الاغنام المخصصة للذبح في عام 2015 حوالي 1,084,424 رأس.

ويبين الجدول التالي كمية الإنتاج المحلي والإستيراد والإستهلاك ونسبة الاكتفاء الذاتي ومعدل نصيب الفرد من الحليب واللحوم الحمراء لعام 2015 :

جدول 5 : كميات الانتاج والإستيراد والاستهلاك والإكتفاء الذاتي ومعدل نصيب الفرد لعام 2015

البيان	الإنتاج (طن)	الاستيراد (طن)	الاستهلاك (طن)	الإكتفاء الذاتي (%)	معدل نصيب الفرد (كغم/فرد/سنة)
الحليب	462,000	126,945	588,945	78.5	64.5
اللحوم الحمراء	22,509	36,347	58,856	35	7.1

المصدر: وزارة الزراعة والثروة الحيوانية

1.1 تحليل المنافسين

تعتبر محطة المشيرفة في الكرك الأولى من نوعها والتي تعني بتحسين الثروة الحيوانية على اسس علمية لزيادة انتاجية الأغنام من الحليب واللحوم.

ويوجد العديد من هذه المحطات موزعة في مادبا والكرك ومعان وهي تابعة لوزارة الزراعة الأردنية ولا يوجد في محافظة الطفيلة أي من هذه المحطات أو حتى مزارع تربية مكثفة خاصة.

تحليل الأسعار وسياسة التسعير

تتراوح اسعار الاغنام البلدية في السوق المحلي حالياً بين 150-250 دينار أردني وذلك اعتماداً على اوزانها، حيث يبلغ سعر بيع الكيلو الواحد 8 دنانير أردني.

سيتم شراء الاغنام التي تتراوح اعمارها من 3-6 اشهر حيث يبلغ متوسط وزن الاغنام في هذه الفترة حوالي 12 كيلو غرام ويكون الوزن النهائي بعد عملية التسمين والتي تتراوح من 2-3 أشهر حوالي 31 كيلو غرام.

تحليل الإيرادات المتوقعة

- في ما يلي الإيرادات المتوقعة لمدة 10 سنين من تاريخ بدء المشروع:

جدول 6 إيرادات المشروع خلال الاعوام 2018-2027

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	فرضيات
379727.5	375967.8	372245.3	368559.8	364910.6	361297.7	357720.5	354178.7	350672.0	347200.0	الإيرادات

وقد تم حساب الإيرادات السنوية المتوقعة للمشروع بناءً على تحليل القدرة الإنتاجية للمشروع كما يبين الجدول التالي :

جدول 7 : تحليل القدرة الانتاجية

تحليل القدره الانتاجيه	
1400	عدد المواشي السنوي في المزرعة/رأس
12	معدل وزن راس الغنم الواحد عند الشراء / كيلوغرام
31	معدل وزن راس الغنم الواحد عند البيع / كيلوغرام
8	سعر البيع و الشراء للكيلوغرام /دينار اردني

4. التحليل الفني

الموارد البشرية المطلوبة

جدول 8 العمالة المطلوبة للمشروع

العدد	المسمى الوظيفي
	موظفين غير مباشرين
1	مدير مشروع
1	محاسب
1	موظف تسويق
1	عامل نظافه
1	حارس
5	المجموع
	موظفين مباشرين
1	طبيب بيطري
3	عمال تربية مواشي
1	سائق
10	المجموع الكلي

وفي ما يلي توضيح لوظائف القوى العاملة:

- مدير عام : يقوم باقتراح السياسة العامة لمزرعة الأغنام البلدية، وإعداد الخطط الخاصة ومتابعة تنفيذها، والإشراف الفني والإداري على الموظفين، وتطوير إجراءات وتأمين مستلزمات السلامة والصحة المهنية.
- محاسب : متابعة الأمور المالية والتدقيق المالي.
- موظف تسويق : يقوم بدراسة احتياجات السوق، ومتابعة نشاطات الدعاية والإعلام وتقييم فاعليتها، ومراقبة مستوى المبيعات وتنظيمها كما يعمل على تسويق المنتجات.
- حارس : يقوم بحراسة المشروع وحماية المزرعة خصوصا في الفترة الليلية من اي سرقة .
- طبيب بيطري : يقوم الأطباء البيطريون بتشخيص أمراض الحيوانات وإصابتها في المزرعة، والعدوى المتنقلة، واختلال وظائفها وتجنّبها ومعالجتها.
- سائق : قيادة وسائل النقل التابعة للمشروع لنقل الاغنام وقت الحاجة.



تحليل الموقع

سيتم إنشاء المشروع على أرض مسيجة مساحتها 4 دونم تشمل الحظيرة والمخزن والمشارب ومكاتب وغرفة العمال وستكون في محافظة الطفيلة في المناطق خارج التنظيم التي تصلح لإقامة المنشآت الزراعية والحيوانية.

تحليل المتطلبات الفنية

يتطلب المشروع مواد أولية من أعلاف بقيمة 28,000 دينار أردني بشكل سنوي.

1.1.1 الأرض والأعمال الإنشائية

سيتم إنشاء المشروع على قطعة أرض مساحتها 4,000 م². يبين الجدول التالي قطعة الأرض المطلوبة:

جدول 9 الأرض المطلوبة للمشروع

الأرض	المساحة م ²
قطعة الأرض المطلوبة	4,000

المصدر: متوسط سعر الأراضي في محافظة الطفيلة- دائرة الأراضي

وفيما يتعلق بالأعمال الإنشائية المطلوبة للمشروع فتتمثل فيما يلي:

جدول 10 الأعمال الإنشائية المطلوبة

أعمال إنشائية	المساحة (م ²)
أعمال بناء هنجر	800
اعمال بناء مكاتب وغرف العمال	200

الآلات والمعدات

يوضح الجدول التالي الآلات والمعدات التي يحتاجها المشروع كما يلي:

جدول 11 الآلات والمعدات

الآلات والمعدات	العدد
كمبيوترات	4
مشارب	5



العدد	الآلات والمعدات
30	علافات
3	معدات توزيع
2	معدات نقل
1	مضخة مياه + مواسير

الأثاث والمفروشات

يحتاج المشروع إلى الأثاث والمفروشات التالية:

جدول 12 الأثاث والمفروشات المطلوبة للمشروع

العدد	الأثاث والمفروشات
-	أثاث مكثبي

المركبات ووسائل النقل

يحتاج المشروع الى وسائل النقل التالية :

جدول 13 : المركبات ووسائل النقل المطلوبة للمشروع

العدد	المركبات ووسائل النقل
1	بك اب

المتطلبات والاجراءات القانونية

يوضح ما يلي التراخيص اللازمة لبدء إنشاء المشروع:

شهادة تسجيل شركة وسجل تجاري من وزارة الصناعة والتجارة.

- رخصة مزاولة مهنة من البلدية.
- شهادة نقل ملكية من دائرة الأراضي والمساحة ومخطط أراضي ومخطط موقع تنظيبي ومخطط موقع من دائرة الأراضي والمساحة.
- ترخيص من وزارة الصحة.



- موافقة وزارة الزراعة و بلدية الطفيلة (إذا كان أردني الجنسية) و إذا لم يكن أردني الجنسية يجب الحصول على موافقة من وزارة الداخلية.

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 12.34 % ليعكس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال وليمثل الفرصة البديلة المتاحة. حيث استخدمت معدل العائد على الاستثمارات خالية المخاطر وأسعار الفوائد على القروض وعلاوة مخاطر السوق كفرصة بديلة متاحة للاستثمار بالنسبة إلى المستثمر.
- 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 14 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 15 اسعار صرف العملات

دينار أردني	أسعار صرف العملات
0.708	دولار أمريكي
0.760	يورو أوروبي

جدول 16 أوقات عمل المشروع

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

جدول 17 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
(4) المصدر: مؤسسة الضمان الاجتماعي

جدول 18 فرضيات المصاريف

فرضيات المصاريف	
47.00%	مصاريف المواد الأولية
1.0%	مصاريف المنافع الخدمية
0.05%	مصاريف الصيانة
0.50%	مصاريف المستهلكات
0.50%	مصاريف التأمين من قيمة الأصول
1.00%	مصاريف التسويق

جدول 19 فرضيات ضريبة الدخل

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

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

(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 20 المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال

المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال	
6.50%	معدل العائد على الاستثمارات خالية المخاطر
10.12%	علاوة مخاطر السوق
0%	معدل ضريبة الدخل
1.00	بيتا " المخاطر النظامية "
112,578	حقوق الملكية
168,867	قيمة القروض
القروض	
9.48%	تكلفة الاقتراض قبل الضرائب
9.48%	تكلفة الاقتراض بعد الضرائب
168,867	قيمة القروض
60%	نسبة القروض
حقوق الملكية	
16.6%	تكلفة حقوق الملكية
112,578	قيمة حقوق الملكية
40%	نسبة حقوق الملكية
إجمالي	
281,446	قيمة المشروع
100%	نسبة المشروع

المصاريف الرأسمالية

تبلغ التكاليف الرأسمالية التقديرية للمشروع 281,446 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 21 المصاريف الرأسمالية من الأرض

الأرض	الكلفة (دينار أردني/م ²)	المساحة (م ²)	الكلفة الإجمالية / دينار
قطعة الأرض المطلوبة	5	4,000	20,000
الكلفة الإجمالية			20,000

المصدر: متوسط سعر الأراضي في محافظة الطفيلة-دائرة الأراضي

جدول 22 المصاريف الرأسمالية من الأعمال الإنشائية

أعمال إنشائية	الكلفة (دينار/م ²)	المساحة (م ²)	الكلفة الإجمالية / دينار
هنجر	100	800	80,000
اعمال بناء	250	200	50,000
اخرى	0	-	8,000
الكلفة الإجمالية			138,000

جدول 23 المصاريف الرأسمالية من الآلات والمعدات

الآلات والمعدات	العدد	كلفة الوحدة / دينار أردني	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
كمبيوترات	4	350	1,400
مشارب	5	100	500
علاقات	30	20	600
معدات توزين	3	500	1,500
معدات نقل	2	150	300
مضخة مياه + مواسير	1	500	500
المجموع (دينار أردني)			4,800

جدول 24 مصاريف رأسمالية من الأثاث والمفروشات

الأثاث والمفروشات	العدد	كلفة الوحدة / دينار أردني	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
اثاث	-	-	3,000
المجموع			3,000

جدول 25 : مصاريف ما قبل التشغيل

المصاريف ما قبل التشغيل	الكلفة التقديرية (دينار أردني)
رسوم حكومية	1,000
تنقل	250
تسويق	500
تدريب	500
المجموع	2,250

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 26 رأس المال العامل الأولي

رأس المال العامل الأولي	عدد الأشهر	النسبة المئوية	الكلفة التقديرية (دينار)
المصاريف التشغيلية	3	%25	53,616
المصاريف الإدارية والعمومية	3	%25	726
مصاريف التسويق	3	%25	868
الرواتب غير المباشرة	3	%25	9,200
المجموع			64,410

جدول 27 ملخص المصاريف

النسبة من الإجمالي	التكلفة (دينار أردني)	نسبة التحوط	التكلفة (دينار أردني)	ملخص المصاريف الرأسمالية
7.8%	22,000	10%	20,000	الأرض
53.9%	151,800	10%	138,000	الأعمال الإنشائية
1.9%	5,280	10%	4,800	الألات والمعدات
1.2%	3,300	10%	3,000	الأثاث والمفروشات
9.1%	25,740	10%	23,400	المركبات ووسائل النقل
0.9%	2,475	10%	2,250	مصاريف ما قبل التشغيل
25.2%	70,851	10%	64,410	رأس المال العامل الأولي
100%	281,446		255,860	المجموع (دينار)

مصادر التمويل

يتألف هيكل التمويل المطلوب للمشروع من قروض و حقوق ملكية . قدرت الكلفة الاستثمارية لهذا المشروع 281,446 دينار أردني. تحدد هذا المبلغ من خلال الموجودات الثابتة و التي تتضمن كلاً من الأرض، والأعمال الإنشائية، والألات والمعدات ، والأثاث والمفروشات ، والمركبات ووسائل النقل ، و مصاريف ما قبل التشغيل ، ورأس المال العامل الأولي حيث سيتم تمويل ما نسبته (60%) من المشروع عن طريق القروض و بمبلغ 168,867 دينار أردني ، و باقي ال (40%) عن طريق التمويل الذاتي (حقوق الملكية) و بمبلغ قدره 112,578 دينار أردني . يوضح الجدول الآتي الهيكل العام للتمويل المطلوب:

جدول 28 مصادر وإستخدام التمويل

النسبة	المبلغ	مصادر التمويل
%40	112,578	حقوق ملكية (تمويل ذاتي)
%60	168,867	قروض
%100	281,446	إجمالي
النسبة	المبلغ	استخدام التمويل
%73.95	208,120	مصاريف رأسمالية
%0.88	2,475	مصاريف ما قبل التشغيل
%25.17	70,851	رأس المال العامل
%100.00	281,446	إجمالي

مصاريف تشغيلية

يبين الجدول التالي المصاريف التشغيلية المتوقعة للمشروع :

جدول 29 المصاريف التشغيلية

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
مصاريف المواد الأولية	163,184	164,816	166,464	168,129	169,810	171,508	173,223	174,955	176,705	178,472
مصاريف المنافع الخدمية	3,472	3,507	3,542	3,577	3,613	3,649	3,686	3,722	3,760	3,797
مصاريف الصيانة	174	175	177	179	181	182	184	186	188	190
المستهلكات	1,736	1,753	1,771	1,789	1,806	1,825	1,843	1,861	1,880	1,899
الرواتب المباشرة	26,400	27,482	28,609	29,782	31,003	32,274	33,598	34,975	36,409	37,902
مصاريف أخرى	19,497	19,773	20,056	20,346	20,641	20,944	21,253	21,570	21,894	22,226
المجموع	214,462	217,507	220,619	223,801	227,055	230,382	233,787	237,270	240,836	244,486

المصاريف الإدارية والعمومية

يبين الجدول التالي المصاريف الإدارية والعمومية المتوقعة للمشروع:

جدول 30 المصاريف الإدارية والعمومية

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
مصاريف اتصالات	600	612	624	637	649	662	676	689	703	717
مصاريف ضيافة	250	255	260	265	271	276	282	287	293	299
قرطاسية ومطبوعات	250	255	260	265	271	276	282	287	293	299
تنقلات	500	510	520	531	541	552	563	574	586	598
مصاريف التأمين	1,041	1,061	1,083	1,104	1,126	1,149	1,172	1,195	1,219	1,244
مصاريف اخرى	264	269	275	280	286	292	297	303	309	316
المجموع	2,905	2,963	3,022	3,082	3,144	3,207	3,271	3,337	3,403	3,471

مصاريف التسويق

جدول 31 مصاريف التسويق

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
مصاريف التسويق	3,472	3,507	3,542	3,577	3,613	3,649	3,686	3,722	3,760	3,797

الموارد البشرية

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

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

المسمى الوظيفي	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
موظفين غير مباشرين										
مدير مشروع	1,000	1,041	1,084	1,128	1,174	1,223	1,273	1,325	1,379	1,436
محاسب	400	416	433	451	470	489	509	530	552	574
موظف تسويق	400	416	433	451	470	489	509	530	552	574
عامل نظافه	250	260	271	282	294	306	318	331	345	359
حارس	250	260	271	282	294	306	318	331	345	359
موظفين مباشرين										
طبيب بيطري	600	625	650	677	705	734	764	795	827	861
عمال تربية مواشي	250	260	271	282	294	306	318	331	345	359
سائق	300	312	325	338	352	367	382	397	414	431

جدول 33 الرواتب السنوية المتوقعة

المسمى الوظيفي	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
موظفين غير مباشرين										
مدير مشروع	16,000	16,656	17,339	18,050	18,790	19,560	20,362	21,197	22,066	22,971
محاسب	6,400	6,662	6,936	7,220	7,516	7,824	8,145	8,479	8,826	9,188
موظف تسويق	6,400	6,662	6,936	7,220	7,516	7,824	8,145	8,479	8,826	9,188
عامل نظافه	4,000	4,164	4,335	4,512	4,697	4,890	5,091	5,299	5,517	5,743
حارس	4,000	4,164	4,335	4,512	4,697	4,890	5,091	5,299	5,517	5,743
مجموع الرواتب غير المباشرة	36,800	38,309	39,879	41,515	43,217	44,988	46,833	48,753	50,752	52,833
موظفين مباشرين										
طبيب بيطري	9,600	9,994	10,403	10,830	11,274	11,736	12,217	12,718	13,240	13,782
عمال تربية مواشي	12,000	12,492	13,004	13,537	14,092	14,670	15,272	15,898	16,550	17,228
سائق	4,800	4,997	5,202	5,415	5,637	5,868	6,109	6,359	6,620	6,891
مجموع الرواتب المباشرة	26,400	27,482	28,609	29,782	31,003	32,274	33,598	34,975	36,409	37,902
المجموع	63,200	65,791	68,489	71,297	74,220	77,263	80,431	83,728	87,161	90,735

الإستهلاك

تبين الجداول الآتية جميع تكاليف التجهيزات والمصاريف ونسب الاستهلاك :

جدول 34 تكاليف الإستهلاك والرأسمالية

نسبة الإضافات السنوية	نسبة الاستهلاك	الكلفة (دينار)	تكاليف التجهيزات والمصاريف الرأسمالية ونسب الاستهلاك السنوية
%0.0	%0.0	22,000	الأرض
%0.0	%5.0	151,800	الأعمال الإنشائية
%2.0	%10.0	5,280	الألات والمعدات
%5.0	%10.0	3,300	الأثاث والمفروشات
%0.0	%10.0	25,740	المركبات ووسائل النقل
		208,120	

جدول 35 الإستهلاك والزيادات السنوية على الأعمال الأنشائية

ملخص التكاليف الرأسمالية والإضافات والاستهلاك السنوي	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
مجموع الأصول الثابتة	210,96	210,60	210,24	209,90	209,58	209,26	208,96	208,67	208,39	208,12
مجموع مصاريف الاستهلاك	11,307	11,270	11,235	11,201	11,168	11,137	11,106	11,077	11,049	11,022
مجموع الاستهلاك المتراكم	111,57	100,26	88,995	77,760	66,559	55,391	44,255	33,148	22,071	11,022
مجموع الإضافات	368	353	340	327	315	303	292	281	271	0
مجموع صافي القيمة الدفترية	99,397	110,33	121,25	132,14	143,02	153,87	164,70	175,52	186,32	197,09

القرض

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

جدول 36 : تفاصيل القرض

168,867	قيمة القرض
9.48%	الفائدة السنوية
5	مدة القرض
0	فترة السماح
2018	سنة بداية القرض
43,957	الدفعة السنوية
5	عدد الدفعات

السنة	الدفعة السنوية	الفائدة	رأس المال	الجزء المتبقي من القرض
2018				168,867
2019	43,957	16,009	27,948	140,919
2020	43,957	13,359	30,597	110,322
2021	43,957	10,459	33,498	76,824
2022	43,957	7,283	36,674	40,150
2023	43,957	3,806	40,150	0

قائمة الدخل الشامل

جدول 37 قائمة الدخل الشامل

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
الإيرادات										
إيرادات المبيعات	347,200	350,672	354,179	357,721	361,298	364,911	368,560	372,245	375,968	379,728
إجمالي الإيرادات التشغيلية	347,200	350,672	354,179	357,721	361,298	364,911	368,560	372,245	375,968	379,728
مصاريف تشغيلية	-214,462	-217,507	-220,619	-223,801	-227,055	-230,382	-233,787	-237,270	-240,836	-244,486
مجمول الربح (أو الخسارة)	132,738	133,165	133,559	133,920	134,243	134,528	134,773	134,975	135,132	135,242
هامش مجمل الربح	%38	%38	%38	%37	%37	%37	%37	%36	%36	%36
الرواتب و الاجور (غير المباشرة)	-36,800	-38,309	-39,879	-41,515	-43,217	-44,988	-46,833	-48,753	-50,752	-52,833
المصاريف الادارية والعمومية	-2,905	-2,963	-3,022	-3,082	-3,144	-3,207	-3,271	-3,337	-3,403	-3,471
مصاريف التسويق	-3,472	-3,507	-3,542	-3,577	-3,613	-3,649	-3,686	-3,722	-3,760	-3,797
مصاريف ما قبل التشغيل	-2,475									
إجمالي الكلف الغير مباشرة	-45,652	-44,778	-46,443	-48,174	-49,974	-51,845	-53,790	-55,812	-57,915	-60,102
الدخل قبل الضرائب والاستهلاكات والفوائد	87,086	88,387	87,116	85,745	84,269	82,684	80,983	79,163	77,217	75,140
استهلاك الموجودات الثابتة	-11,022	-11,049	-11,077	-11,106	-11,137	-11,168	-11,201	-11,235	-11,270	-11,307
الدخل قبل الضرائب والفوائد	76,064	77,338	76,039	74,639	73,133	71,516	69,782	67,928	65,947	63,834
الفوائد البنكية	-16,009	-13,359	-10,459	-7,283	-3,806	-0	-0	-0	-0	-0
الدخل قبل الضرائب	60,056	63,978	65,581	67,356	69,327	71,516	69,782	67,928	65,947	63,834

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ضريبة الدخل
63,834	65,947	67,928	69,782	71,516	69,327	67,356	65,581	63,978	60,056	صافي الربح (الخسارة)
%17	%18	%18	%19	%20	%19	%19	%19	%18	%17	نسبة صافي الربح
-6,383	-6,595	-6,793	-6,978	-7,152	-6,933	-6,736	-6,558	-6,398	-6,006	الاحتياطي الاجباري
598,774	541,323	481,971	420,836	358,032	293,667	231,274	170,653	111,631	54,050	الأرباح المدورة

قائمة التدفقات النقدية المتوقعة

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

جدول 38 التدفقات النقدية المتوقعة

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	العملة دينار أردني
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية										
63,834	65,947	67,928	69,782	71,516	69,327	67,356	65,581	63,978	60,056	صافي الربح (الخسارة)
تعديلات غير نقدية										
0	0	0	0	0	3,806	7,283	10,459	13,359	16,009	فوائد بنكية
11,307	11,270	11,235	11,201	11,168	11,137	11,106	11,077	11,049	11,022	استهلاكات
75,140	77,217	79,163	80,983	82,684	84,269	85,745	87,116	88,387	87,086	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيير في رأس المال العامل
-147	-146	-144	-143	-142	-140	-139	-137	-136	-13,599	النقص (الزيادة) في المخزون

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	العملة دينار أردني
-313	-310	-307	-304	-301	-298	-295	-292	-289	-28,933	النقص (الزيادة) في الذمم المدينة
471	454	438	422	407	393	379	366	353	12,820	(النقص) الزيادة في الذمم الدائنة
10	-2	-14	-25	-35	-45	-55	-64	-72	-29,712	التغير في رأس المال العامل
75,151	77,215	79,149	80,959	82,649	84,224	85,691	87,053	88,315	57,374	صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من الأنشطة التشغيلية
										التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-368	-353	-340	-327	-315	-303	-292	-281	-271	-208,120	(شراء) اصول ثابتة
-368	-353	-340	-327	-315	-303	-292	-281	-271	-208,120	صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
									112,578	رأس المال
0	0	0	0	0	-40,150	-36,674	-33,498	-30,597	-27,948	إرجاع القرض
-0	-0	-0	-0	-0	-3,806	-7,283	-10,459	-13,359	-16,009	الفوائد البنكية
0	0	0	0	0	0	0	0	0	168,867	قروض
0	0	0	0	0	-43,957	-43,957	-43,957	-43,957	237,489	صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من
74,783	76,862	78,809	80,631	82,334	39,965	41,442	42,815	44,087	86,743	صافي الزيادة (النقص) في النقد
573,689	496,827	418,018	337,386	255,052	215,088	173,645	130,830	86,743	0	النقد أول الفترة
648,472	573,689	496,827	418,018	337,386	255,052	215,088	173,645	130,830	86,743	النقد نهاية الفترة

قائمة المركز المالي المتوقعة

من خلال جميع المعلومات والتحليلات المالية للمصاريف المالية للمشروع تكون قائمة الدخل التقديرية لمسنوات من (2018-2027) كما هي موضحة في الجدول التالي:
تعتبر قائمة المركز المالي إحدى القوائم المالية الأساسية التي يعتمد عليها 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
الاصول										
الاصول المتداولة										
الصندوق	86,743	130,830	173,645	215,088	255,052	337,386	418,018	496,827	573,689	648,472
المخزون	13,599	13,735	13,872	14,011	14,151	14,292	14,435	14,580	14,725	14,873
الذمم المدينة	28,933	29,223	29,515	29,810	30,108	30,409	30,713	31,020	31,331	31,644
مجموع الاصول المتداولة	129,275	173,788	217,032	258,909	299,311	382,088	463,166	542,427	619,745	694,988
الاصول غير المتداولة										
الاصول الثابتة (بالصافي)	197,098	186,320	175,523	164,709	153,875	143,022	132,148	121,253	110,337	99,397
مجموع الاصول الغير متداولة	197,098	186,320	175,523	164,709	153,875	143,022	132,148	121,253	110,337	99,397
مجموع الاصول	326,373	360,107	392,556	423,617	453,187	525,110	595,314	663,680	730,081	794,386
المطلوبات المتداولة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الذمم الدائنة										
الجزء الجاري من القرض	12,820	13,173	13,539	13,918	14,311	14,719	15,141	15,579	16,033	16,503
مجموع المطلوبات المتداولة	30,597	33,498	36,674	40,150	0-	0-	0-	0-	0-	0
المطلوبات غير المتداولة	43,417	46,671	50,212	54,068	14,311	14,719	15,141	15,579	16,033	16,503

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
قروض طويلة الاجل										
مجموع المطلوبات طويلة الاجل	110,322	76,824	40,150	0	0	0	0	0	0	0
مجموع المطلوبات	110,322	76,824	40,150	0	0	0	0	0	0	0
حقوق الملكية	153,739	123,495	90,363	54,068	14,311	14,719	15,141	15,579	16,033	16,503
مساهمات الاعضاء										
الاحتياطي الاجباري	112,578	112,578	112,578	112,578	112,578	112,578	112,578	112,578	112,578	112,578
ارباح (خسائر) مدورة	6,006	12,403	18,961	25,697	32,630	39,781	46,760	53,552	60,147	66,530
مجموع حقوق الملكية	54,050	111,631	170,653	231,274	293,667	358,032	420,836	481,971	541,323	598,774
مجموع المطلوبات و حقوق الملكية	172,634	236,612	302,193	369,549	438,875	510,391	580,174	648,102	714,049	777,882

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

القيمة النهائية	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	قبل التشغيل	صافي التدفقات النقدية
932,995	74,783	76,862	78,809	80,631	82,334	83,921	85,399	86,772	88,044	59,849	-281,446	صافي التدفقات النقدية الحرة
0.25	0.25	0.28	0.31	0.35	0.39	0.44	0.50	0.56	0.63	0.71	1.00	معامل الخصم
231,021	18,51	21,38	24,62	28,30	32,46	37,17	42,49	48,50	55,28	42,21	-281,446	صافي القيمة الحالية للتدفقات

يبين الجدول (42) 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

فترة استرداد رأس المال	قبل التشغيل	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
صافي التدفقات النقدية الحرة	-281,446	59,849	88,044	86,772	85,399	83,921	82,334	80,631	78,809	76,862	74,783
الاسترداد	281,446	221,597	133,553	46,781	-38,618	-122,539	-204,873	-285,504	-364,313	-441,175	-515,958
فترة الاسترداد	3	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0

جدول 42 نتائج التحليل المالي

معدل الخصم	12.34%
صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية	300,546
فترة استرداد رأس المال	3
معدل العائد الداخلي	31.20%

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.

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 300,546 دينار أردني وأيضاً يقوم المشروع بتوفير 10 فرصة عمل لأبناء المنطقة.

جدول 43 تحليل الحساسية

تحليل الحساسيه	معدل العائد الداخلي	فترة الاسترداد	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال
الحالة الأساسية	31.20%	3	12.34%
انخفاض الايراد 10%	26.14%	4	12.34%
ارتفاع المصاريف التشغيليه 10%	22.99%	4	12.34%

