تقييم الأداء المالي والاقتصادي لمدينة نوارة الأملاك للمدة (2016-2017)

أ.د حميد عبيد عبد الباحث سجى باسم أحمد

الملخص

تعد عملية تقييم المشاريع من أهم المراحل التي يمر بها المشروع، إذ يتم فيها الحسم النهائي لأختيار أفضل البدائل الأستثمارية وتحديد إنسب الوسائل لتوزيع الموارد، ولهذا تعد ركناً أساسياً في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية،إذ يمثل القطاع الخدمي النسبه الأكبر في الناتج القومي الإجمالي، وتعدد وتنوع الخدمات بشكل كبير في الاقتصاد العراقي،وتعد الخدمات الترفيهيه من المجالات التي يستهويها الفرد العراقي والأسرة العراقية، وعليه تم اختيار موضوع البحث بعنوان (تقييم الأداء المالي والاقتصادي لمدينة نوارة الأملاك للمدة،2016-2017)من أجل معرفة كفاءة المدينة مالياً واقتصادياً بأستخدام معايير ومؤشرات التقييم،وعليه تم تقسيم البحث إلى ثلاث مباحث تناول الأول الاطار النظري،إما المبحث الثاني تناول تحليل مكونات التكاليف والايرادات وأهم مؤشرات تقييم الأداء،لتقييم أداء الشركة،والمبحث الثالث،تضمن خطة توسعية للشركة،وفي خاتمة البحث توصل الباحث إلى مجموعة من الاستنتاجات أهمها،مساهمة الشركة في خلق الدخل القومي لماحققتة من زيادة مستمرة في القيمة المضافة الاجمالية،على الرغم من ارتفاع التكاليف الاجمالية للشركة إلا انها استطاعت أن تحقق ارباحاً اعتيادية.و أهم التوصيات،رفع كفاءة استخدام رأس المال المستثمر عن طريق رفع مؤشر معدل دوران رأس المال،الحفاظ على الموارد الاقتصادية المستخدمة في المشروع عن طريق تخفيض مقدار الهدر في مستلزمات الإنتاج واعادة توجيهها لرفع مستوى الإنتاج.

The evaluation of projects is one of the most important stages of the project .the final decision is made to choose the pest investment alternatives and to determine the most appropriate means of distributing resources therefor it is considered a fundamental pillar in the economic and social development process .the service sector occupies the largest proportion of the (G. D .p) and the diversity of services .the Iraqi economy is a recreational services of areas that enthuse, the Iraqi individual and the Iraqi family and accordingly was chosen the subject of the research entitled assessment of the financial and economic performance of the city of Nawara property for the period(2016-2017)

المقدمة

تطورت عمليات التقييم حتى أضحت عملية لصيقة بأي عمل وبأية مهنة،واخذت مجالات متعددة إلى أن أصبحت اختصاصاً علمياً يحتاج إلى قواعد وقوانين،ويستخدمها أشخاص أكفاء مدربون من خلال مقاييس موضوعية علمية.وإذا أردنا تحقيق زيادة في مستويات الأداء في مؤسساتنا المختلفة، فلابد ان تترافق تلك الإجراءات السابقة بعمليات مستمرة من التقييم والمتابعة،وذلك من حيث قياس مستوى الأداء الفعلي كما هو بالواقع ومقارنته بمستوى

الأداء المطلوب.،لقد بادر العراق في السنوات السابقة بالاهتمام الكبير في البنى التحتية وحاول النهوض بقطاع الخدمات،فقد انشئ العديد من المشاريع التنموية في مختلف أنحاء البلد ضمن برامجه الأستثمارية المنبثقة عن خطوط التنمية القومية،شملت قطاعات اقتصادية متعددة من أجل رفع مستوى رفاهية المواطنين،يعد القطاع الخدمي من القطاعات الاقتصادية الحيوية والمهمة في الاقتصاد الوطني، إذ يُسهم هذا القطاع في تكوين الدخل القومي كما انها تعد مركزآ لتطور القطاع السياحي عن طريق مراكزترفيهية المتنوعة ،وقد أولت خطط التنمية الاقتصادية في العراق الأهتمام بتلك القطاعات ،عن طريق مشاركة القطاع الخاص بعملية النهوض بالقطاع الخدمي عن طريق المراكز الترفيهية بعد ان كانت مقتصرة على القطاع العام .ولأهمية هذه القطاعات بشكل عام وضرورة معالجتها بعملية التقييم، فقد تم اختيار موضوع البحث بعنوان (تقييم أداء مدينة نوارة الأملاك) وقد جاء هذا الاختيار لما تمتاز به هذه الشركة من أهمية ضمن قطاع الخدمات فهي تعد من أحدث المدن الترفيهية،التي اقيمت في محافظة كربلاء،لما لها من أهمية بالغة في توفير وسائل الراحه والرفاه للمواطنين في المحافظة وكذلك المحافظات القريبة ،وعليه تم التعرف إلى واقع الأداء لهذه المنشأة ومدى كفاءتها،ومحاولة اجراء دراسة جدوى للخطة المستقبلية لهذه المنشأة .

مشكلة البحث:

إنَ تعدد اهداف الوحدة الاقتصادية بين الربحية التجارية ودعم التنمية الاقتصادية وتقديم الخدمات وغيرها زاد من صعوبة اختيار مجموعة مؤشرات والمعايير المناسبة والمعبره عن أهداف الوحدة الاقتصادية والقادرة على تقديم الحكم على كفائتها من عدمه.

أهميةالبحث:

تنبع أهمية البحث من أهمية الخدمات تقدمها شركة نواة الأملاك وهي أحدى الشركات القطاع الخاص (نوارة الأملاك)التي تتنوع أهدافها بين ما تصبو إليه شركات القطاع العام من تقديم خدماتها للمجتمع، الذي عبر عنها البحث بأستخدام معايير تخدم هدف الشركة الخاصة مع أضهار مدى قدرة شركة نوارة الأملاك على تحقيق تلك الأهداف .

أهداف البحث:

يهدف البحث إلى الوقوف على مستوى كفاءة الأداء للشركة والتعرف على مراكز القوة والضعف (أن وجدت) وذلك عن طريق.

1- التعرف على واقع شركة نوارة الأملاك .
2- تقييم أداء الشركة باستخدام معايير تقييم الأداء.
3- بناء خطة توسعية للشركة باستخدام جدول الجدوى الاقتصادية.

فرضية البحث :

ينطلق البحث من فرضية مفادها أن الظروف المكانية لشركة نوارة الأملاك ممكن أن تُستغل مع الموارد المتاحة بالشكل الذي يساعدها على تخطي الإنحرافات،وانها كفوءة في أدائها وتحقق ارباحاً اعتيادية .

الحدود المكانية :

المجال المكاني للبحث شركة نوارة الأملاك أحدى شركات القطاع الخاص في محافظة كربلاء.

منهجية البحث :

الفصل الأول: الاطار النظري للتقييم الاقتصادي للصناعات، تناول الفصل مبحثين الأول :مفهوم تقييم المالي والاقتصادي للمشروع،والثاني مؤشرات التقييم المالي والاقتصادي.

الفصل الثاني :واقع شركة نوارة الأملاك، تناول الفصل مبحثين الأول تحليل مكونات التكاليف والايرادات للمدة (1-20)شهرآ، والثاني:تحليل مؤشرات تقييم الأداء الاقتصادي.

الفصل الثالث:الخطة التوسعية لشركة نوارة الأملاك للمدة (2021-2035)

(المبحث الأول)

أولا-الأطار النظري للتقييم الاقتصادي للمشروعات :

1- مفهوم التقييم المالي والاقتصادي للمشروع :

للتأكد من كفاءة تحقيق المستهدفة في كل وجه من أوجه النشاط يجب اتباع عملية تقييم الأداء،فيمكن القول إن عملية تقييم الأداء هي عملية رقابة على مراحل العمليات في المشروع التي تبداء من تحديد الأهداف المرجو تحقيقها في حدود الموارد المتاحة.(زردق،بسيوني،2011).

تتصرف كلمة مشروع لأغراض التحليل المالي والاقتصادي إلى كل تنظيم قائم على التوليف بين عناصر الإنتاج بقصد إنتاج سلعه أو خدمة اتحقيق أكبر ربح نقدي ممكن.

يعرف البنك الدولي المشروع الاقتصادي على انه نشاط استثماري تنفق فيه الموارد المالية لخلق أصول رأسمالية تنتج منافع بمدة من الزمن ويخضع بصوره منطقيه للتخطيط والتمويل بوصفه وحدة اقتصادية مستقلة.

ويتناول تقييم الأداء مختلف أنواع النشاط في المشروع والتأكد من كفاءة استخدام عناصر الإنتاج المتاحة.

يمكن تعريف تقييم كفاءة الأداء-أداة تستخدم للتعرف على نشاط المشروع مستهدفا قياس النتائج المتحققة ومقارنتها بالأهداف المخططة مسبقا بغية التعرف على افنحرافات وتحديد أسبابها مع تحديد الوسائل الكفيلة بمعالجتها.(حمزة الزبيدي،2011). كما يعرف بانه- الطريقة الدورية للوصول إلى الصوره الواقعية عن طريق مقارنة المؤشرات الفعلية بتلك المستهدفة خلال مدة زمنية محددة.(أحمد عبدالله،2003).

كما تعرف عملية تقييم المشروعات بأنها عبارة عن عملية وضع معايير اللازمة التي يمكن عن طريقها التوصل إلى اختيار البديل أو المشروع المناسب من بين عدة بدائل مقترحة الذي يضمن تحقيق الأهداف المحددة بالاستناد إلى أسس علمية.أن عملية تقييم المشاريع هي العملية التي تهدف إلى تحقيق أفضل استخدام ممكن للموارد البشرية والمادية عن طريق الأتي:

1-قياس صافي المنافع للمشروع المقترح على وفق المعايير المالية والاقتصادية والاجتماعية كأساس لقبوله أو رفضة.

2-لا يمكن قبول المشروع ألا بعد أن يمر بعملية الاختبار وبعد أثبات كون المشروع يمثل المركز الأول في قائمة المشروعات البديلة.(ضحى سالم زيدان،2004)

2- أهداف تقييم الأداء :

تهدف عملية تقييم المشاريع إلى تحقيق :

أ- الوقوف على انجاز الوحدة الاقتصادية للوظائف المكلفة بها مقارنة بتلك الوظائف المخطط لها.

ب-تحقيق التنسيق بين مختلف أوجه النشاط للمشروع وذلك لضمان تحقيق الوفورات الاقتصادية وتلافي الهدر في الموارد المالية.

ت-الوقوف والاطلاع على درجة الكفاءة الإنتاجية للعناصر المشتركة في العملية الإنتاجية(صفوان محمود شوقي،2004)

ث-الوقوف على المشكلات الإدارية الموجودة في القطاع التي تؤدي إلى انخفاض الأداء داخل إدارات هذا القطاع ووضع الحلول التي من شأنها المساعدة على الارتقاء بمستوى الأداء.

ج- الوقوف على مجموعة من المؤشرات التي يمكن الحكم بها على جودة الأداء داخل أجهزة المنظمات العامة والوصوا إلى اسباب انخفاض هذا الأداء.

ح- أن يظهر تقييم التطور الذي حققته المؤسسة في مسيرتها نحو الأفضل أو نحو الأسوء وذلك عن طريق نتائج التنفيذ الفعلي للأداء زمانا في المؤسسة من مدة إلى أخرى ومكانا بالنسبة للمؤسسات المتماثلة.(أيتن محمود المرجوشي،2008)

3- وظائف عملية تقييم الأداء :

توجد عدة وظائف لعملية تقييم الأداء هي :

أ- تحديد السلوك المؤدي إلى نجاح المشروع.

ب- للمشروع أهداف محددة مسبقا فيتم متابعتها والتأكد من تنفيذها سواء أكانت أهداف كميةَ قيمية وضمن الخطة المرسومة والمدة المحددة لها.(صفوان محمود،2004)

ت- التأكد من قيام الوحدة بممارسة دورها الايجابي وتنفيذ الأهداف المرسومة بكفاءة عالية.

ث- تقييم البيانات النهائية التي تفرزها العملية الإنتاجية لتحيد الانحراف عن الأهداف المرسومة لتحديد المراكز أو الوحدات المسؤولةَ عن تلك الانحرافات ووضع الحلول المناسبة لتلافيها.

ج- بعد تحديد الانحراف لابد من تحديد مراكز المسؤولية التي تسببت به في إطار الخطة ولأهداف الموضوعة والمتحققة،وهنا يتطلب معالجة الأنحراف وأسبابه سواء أكانت اقتصادية أم اجتماعية أم سياسية ضمن الإطار العام للمشروع وبيئته.(حنان عبد الباقي،2008)

4- أسس عملية تقييم الأداء

تستند عملية تقييم كفاءة الأداء إلى مجموعةَ من الأسس وهي :

أ- **تحديد اهداف المشروع :**

يسعى كل مشروع لتحقيق هدف رئيس وجملة من الاهداف الثانوية الأخرى وبطبيعة الحال أن هذه الأهداف محدودة وواضحة في المشروع وان التنسيق بين هذه الأهداف أمر لابد منه ، وهنا يبرز دور تقييم كفاءة الأداء فمن وظائفه الرئيسة هي دراسة مدى أمكانية تحديد تلك الأهداف وتحقيقها إذ يتم الاعتماد على مؤشرات علميةَ وعمليةَ لتحديد تلك الأهداف وبشكل دقيق.أن مجلات تحديد الأهداف هي

- المجال التسويقي
- مجال تجديد الابتكار أو زيادة الإنتاجية
- مجال القيمة المضافة
- الموارد المالية الخاصة بالتمويل
- الربحية
- المسؤولية اتجاه المجتمع

ب- **تحديد مراكز المسؤولية :**

لغرض معرفة أهمية تحديد مراكز المسؤولية علينا أن نعرف ما المسؤولية وما مراكز المسؤولية؟:

لقد تم تعريف المسؤولية على أنها الالتزام أو التعهد الذي يلتزم به المرؤوس اتجاه رئيسه في تنفيذ ما عهد إليه من واجب.

أما مركز المسؤولية فانه الجهة المختصة للقيام بنشاط معين ولها سلطه اتخاذ الوسائل الكفيلة بتنفيذ هذا النشاط في حدود الموارد الإنتاجية الموضوعة تحت تصرفها.لذا فان عملية تقييم الأداء تحتاج إلى معرفة مراكز المسؤولية حتى تجد التفسير الملائم والتحليل الدقيق لأسباب أي انحراف عن أهداف الخطة.

ت- تحديد معايير تقييم كفاءة الأداء :

يعتمد تقييم كفاءة الأداء شأنه شأن أي تقييم على عدد من المعايير، وأن تحديد هذه المعايير يعد من أهم الأسس في عملية دراسة كفاءة الأداء فضلا عن كونها أكثر صعوبة في الوقت نفسه،

فهذا التحديد يتطلب ما يأتي :

- تحديد ماهية المعايير
- تحديد معدلاته
- اختيار المعايير المناسبة لدراسة كفاءة الأداء

ث- وجود جهاز مناسب لتقييم كفاءة الأداء:

تتطلب عملية تقييم كفاءة الأداء توفير البيانات عن نشاط الوحدات الإنتاجية وأن هذه البانات التي ينبغي أن تكون دقيقة لا يمكن الحصول عليها إلا عن طريق تأليف جهاز مناسب للرقابة يختص بمتابعة ومراقبة التنفيذ الفعلي لنشاط الوحدة من جوانبه كافة ويقوم بتسجيل النتائج التي يتمخض عنها التنفيذ.(يحيى غني النجار2010)

ج-مراحل عملية تقييم كفاءة الأداء :

المرحلة الأولى - مرحلة جمع البيانات :

تتمثل مصادر هذه البيانات في أهداف الخطة الاقتصادية المتعلقة بفرع النشاط والمشروع موضوع التقييم وكذلك في الدراسة الاقتصادية التمهيدية والابحاث الأولية الخاصة بالمشروع كما تنبثق من مجريات التنفيذ الفعلي ومن واقع مراحل العمل به.

المرحلة الثانية- مرحلة التحليل الفني :

في هذه المرحلة يتم التحليل المالي والفني للوحدة الاقتصادية لغرض معرفة برامج التنفيذ ومقارنة النتائج الفعلية بالمؤشرات التي تم تحديدها مسبقاً للوقوف على الانحرافات وتحدسدها واتخاذ الخطوات اللازمة والكفيلة بعلاجها للحفاظ على مسيرة الوحدة الاقتصادية ضمن الأهداف المخططة

المرحلة الثالثة-الحكم على نتائج التحليل :

هي مرحلة الحكم على نتائج المرحلة السابقة وتحديد طبيعة الانحراف سواء أكان نوعية أي التي تتعلق بمدى اختلاف الوحدات المنتجة عن المواصفات النوعية المحددة وقد يكون الانحراف قيميا بسبب انخفاض الكمية المنتجة أو فنيا بسبب اختلال العلاقات الإنتاجية بين الأقسام المختلفة للمشروع مما ينعكس بظهور بعض الاختناقات.(يوحنا آل أدم،سليمان اللوزي،2005)

ح- مكونات تقييم الأداء :

يتكون مفهوم الأداء من ثلاث مكونات رئيسة هما الفعالية والكفاءة والإنتاجية أي المؤسسة التي تتميز بأداء أفضل هي التي تجمع بين هذه العوامل وتسييرها بشكل جيد وعليه سنتطرق لمفهوم هذه العوامل.

أ-الفعالية :

يرى الباحثون في علم التسيير إلى مصطلح الفعالية على انها أداة من أدوات مراقبة التسيير في المؤسسة وتعد الفعالية معيار يعكس درجة تحقيق الأهداف المسيطرة، وتجدر الاشارة من جهة أخرى إلى انه توجد إسهامات كثيرة ومختلفة حاولت تحديد ماهية هذا المصطلح.منها تعريف الفعالية هي مدى قدرة المؤسسة على تحقيق أهدافها. نستنتج من التعريف أن الفعالية تعبر

عن درجة بلوغ المؤسسة لأهدافها المسيطرة ما يدل على المقارنة بين عنصرين وهما الأهداف المخططة التي تسعى المؤسسة إلى تحقيقها والأهداف المنجزة.

ب-الكفاءة :

تعرف الكفاءة على انها الاستخدام الامثل للموارد المؤسساتية بأقل تكلفة ممكنة،ويتضح لنا من خلال التعريف أن الكفاءة تعني استخدام المؤسسة لمدخلاتها من الموارد مقارنة بمخرجاتها ويتمثل جوهر الكفاءة في تعظيم الناتج وتدنية التكاليف.

ت-الإنتاجية :

تعرف الإنتاجية بأنها كفاءة استخدام الموارد من ناحية وصفها كميات وهي تستعمل لتباين مدى نجاح المؤسسة في استخدام عناصر الإنتاج المختلفة.

تعريف اخر للإنتاجية هي مقياس للكفاءة التي تسمح بها المؤسسة في عملية تحويل المدخلات إلى مخرجات ومن ثم هي تعبر عن كمية افنتاج المنسوبة لعنصر أو لعدة عناصر من الإنتاج خلال مدة زمنية محددة.(محمود كنفوش،2005)

ثانيا-الأطار النظري لمعايير تقييم الأداء

1- معيار الإنتاجية :

أن معيار الإنتاجية يعكس مدى كفاءة الوحدة الاقتصادية في استغلال الموارد الإنتاجية لأنه يمثل العلاقة بين الإنتاج وكمية الموارد المستخدمة في العملية الإنتاجية وهنا تبرز أهمية الإنتاجية بالنسبة لمختلف الأنظمة الاجتماعية السائدة في العالم لأن زيادة الإنتاجية تؤدي إلى زيادة وتحقيق مكسب للمنتج والمستهلك والاقتصاد القومي بشكل عام وهذا المعيار يتكون من. (رواء طارق رشاد،2010)

أ-**الإنتاجية الكلية:** وهي العلاقة بين الناتج من السلع والخدمات التي أنتجت في مدة زمنية معينة وجميع عناصر الإنتاج التي استخدمت للحصول عليها وتحسب وفق الصيغة الأتية:

الإنتاجية الكلية = (الناتج ÷ مجموع عناصر الإنتاج)

ب- **الإنتاجية الجزئية** :وهي العلاقة بين الناتج من السلع والخدمات التي إنتجت في مدة زمنية معينة وأحد عناصر الإنتاج ويمكن التعبير عنها بالصيغة الأتية:

الإنتاجية الجزئية = (الناتج ÷ عنصر واحد من عناصر الإنتاج)

2- معيار الفائض الاقتصادي :

الذي يتألف من الضرائب والأرباح والأسهم وتكاليف التأمين والإيجار واندثار الأصول الثابتة والارباح غي الموزعة ويمكن التمييز بين نوعين من الفائض هما :

أ-الفائض الاقتصادي الإجمالي = القيمة المضافة الإجمالية – قيمة الأجور والرواتب

ب-الفائض الاقتصادي الصافي = الفائض الاقتصادي الإجمالي – الاندثارات

3- معيار القيمة المضافة :

يعد مؤشر القيمة المضافة من أهم المؤشرات الاقتصادية ولاجتماعية لتقييم المشاريع على المستوى القومي فهو مقياس الربحية القومية والدال على المساهمة المشروع في الاقتصاد القومي فضلا عن اهتمامه بعناصر اجتماعية مهمة كالرواتب التي تمثل جزءاً من القيمة المضافة. وبناء على هذه الأهمية أصبح اختيار مؤشر القيمة المضافة في عملية تقييم الأداء ضروريا وفعالا لذا سنستخدم بعض معاييره وبالذات التي تعبر عن الأهمية النسبية لمكوناته.(كاظم جاسم العيساوي،2005)

أ-نسبة الرواتب والأجور إلى القيمة المضافة : يعكس هذا المؤشر أهمية الرواتب والأجور كأحد عناصر القيمة المضافة التي حققتها الشركة ويحسب كما الأتي: =(قيمة الرواتب ÷ القيمة المضافة الإجمالية)%

ب-نسبة مساهمة الأرباح في القيمة المضافة:يقيس مدى مساهمة الأرباح في تحقيق القيمة المضافة التي حققتها الشركة ويحسب كما يأتي : = (الأرباح ÷ القيمة المضافة)%

ج-نسبة القيمة المضافة إلى ايراد النشاط الرئيسي: يظهر هذا المؤشر حصة القيمة المضافة من ايرادات الرئيسة التي حققتها الشركة وتحسب كما يأتي : القيمة المضافة الإجمالية ÷ إيراد النشاط الرئيسي)%

4- معيار معدل دوران رأس المال :

عبارة عن القسمة بين الإنتاج النقدي إلى رأس المال المستثمر وبلا شك فأن سرعة دوران رأس المال يعبر عن قدرة المشروع في تحقيق الأرباح.ويمكن التعبير عن هذا المعيار بالصيغة الأتية: = قيمة الإنتاج ÷ رأس المال المستثمر

يشير ارتفاع قيمة هذا المعيار إلى كفاءة الاستخدام الاقتصادي لرأس المال الثابت والمتداول في تحقيق الإنتاج القابل للبيع،اذ يشير إلى سرعة تحويل رأس المال المستثمر إلى سيولة نقدية.

5- معيار معدل عائد الدينار الواحد:

يعد هذامن المعايير الكلية الإجمالية التي يلجأ المقيمون إلى استخدامة،ومن ثم يساعد المسؤولين على التخطيط في اتخاذ القرار على صعيد الاقتصاد القومي ،يوضح هذا المعيار مردود الدينار المستثمر في المشروع عن طريق مقارنة العائد بالتكاليف، فأذا كانت نتيجة القسمة تساوي الواحد الصحيح او اكثر فيقبل المشروع،اما اذا كانت هناك اكثر من مشروع فنختار المشروع الذي يحقق أعلى معدل عائد،ويعبر عن هذا المعيار بالصيغة الأتية: = (اجمالي العائد او الايرادات ÷ اجمالي التكاليف)

(المبحث الثاني)

الجانب التطبيقي

أولا- نبذة عن شركة نوارة الأملاك :

شركة مساهمة خاصة اسست سنة 2009 برأس مال عراقي مقداره ثلاث مليارات دينار عراقي وبما يعادل (2.4) مليون دولار،يزداد رأ المال سنوياً بطريقة الاكتتاب العام للجمهور.يتكون مجلس الإدارة من سبعة اشخاص من خيرة التجار العراقيين ونتيجة للخبرة الكبيرة لأعضاء مجلس الإدارة في مجال السياحة والتجارة ونتيجة للأنفتاح الذي شهده البلد في السنوات القليلة الماضية فكان توجه الشركة بإنشاء مجمع سياحي كبير يعد المشروع الأول في المنطقة من ناحية تنوع الفقرات السياحية ومن ناحية التنفيذ إذ قامت الشركةوبلاتفاق مع عدة شركات صينية بتنفيذ المدينة السياحية على مساحة (40) دونمآ وعلى شكل مراحل.

المرحلة الأولى:تنفيذ مدينة الالعاب المكشوفة والمسرح الصيفي ومجموعة مطاعم والكافتريات وباقي مساحات خضراء والخدمات العامة.وتم تنفيذها بمبلغ (6) مليار دينار عراقي .

المرحلة الثانية:المدينة المائية وسلسلة مطاعم وكافتريات.

المرحلة الثالثة:تنفيذ صالة الالعاب الالكترونية والسينما متعددة الابعاد.

المرحلة الرابعة:الفندق السياحي والشاليهات الاعراس ومطعم البرج الدوار.

ثانيا- تحليل مكونات التكاليف ولايرادات لشركة نوارة الاملأك للمدة (2016-2017):

1- **التكاليف:**تعرف التكاليف من وجهة نظر الاقتصادية بانها التضحية بموارد اقتصادية في سبيل الحصول على منافع في الحاضر او في المستقبل،ويتكون من تكاليف ثابتة واخرى متغيرة.

وفي الشركة تقسم التكاليف إلى :

1-الرواتب ولاجور :

الراتب: هو ما يحصل عليه الموظف ويصرف له شهرياً .

الأجور:هو ما يحصل علية العامل ويصرف له يوميا أو شهرياً.

من ملاحظة الجدول الأتي، أن نسبة التطور لعدد العاملين بلغت(2.85%)، وأن نسبة التطورللرواتب ولأجور بلغت (8.24%).

جدول (1) اجمالي الرواتب والاجور وعدد العاملين لمدينة نوارة الأملاك للمدة(2016-2017)

البنود / المدة	عدد العاملين(1)	نسبة التطور%(2)	الرواتب والأجور(3)	نسبة التطور%(4)
2016	525	-------	204900	----------
2017	540	2.85	221790	8.24

المصدر:العمود (1،3) قسم الشؤون المحاسبية للشركة،(2،4) من عمل الباحث

2-المستلزمات السلعية:

تعد المستلزمات السلعية من العناصر المهمة في العملية الإنتاجية وتأثر بشكل كبير في تكاليف وحدة المنتوج الكلية ومن ملاحظة الجدول الأتي نجد أن المستلزمات السلعية الخاصة بالشركة.

الوقود والزيوت وتشمل كلفة المواد النفطية والزيوت المصروفة لآلات والمكائن والمعدات العائدة لشركة، أذ بلغت نسبة المساهمة(29.5%) في سنة (2016)،و(28.6%) في سنة (2017).

الادوات الاحتياطية وهي كلفة جميع الادوات المحلية والمستوردة المصروفة لتلبية حاجات اللآلات والمعدات ،أذ بلغت نسبة مساهمتها من التكاليف الكلية،(29.6%) في سنة (2016)،و(22.3%) في سنة (2017).القرطاسية بلغت (4.95%)في (2016)،و(4.2%)في (2017). اما نسب مساهمة الكهرباء من التكالف الكلية بلغت (31.9%) في (2016)،و(40.5%) في (2017).وهي مصروفات تنفقها الشركة لتلبية متطلبات العملية الإنتاجية وتحتل أهمية نسبية مرتفعة من بنود المستلزمات السلعية.الماء إذ بلغت نسبة مساهمة الماء (3.87%) في (2016)،و(4.4%) في (2017).

جدول(2)بنود وعناصر المستلزمات السلعية للمدة (2016-2017)،(الف دينار)

البنود / المدة	وقود و زيوت	ادوات احتياطية	قرطاسية	كهرباء	ماء	مجموع
2016	86020	86286	14397	92742	11250	290695
%	29.5	29.6	4.95	31.9	3.87	100
2017	109318	85080	15718	154438	16750	381304
%	28.6	22.3	4.2	40.5	4.4	100

المصدر:مدينة نوارة الأملاك قسم الشؤون الهندسية

2- المستلزمات الخدمية:

وهي ما تتحملة الشركة من نفقات مقابل الحصول على خدمة مباشرة،لتسهل وتساعد على مزاولة عمل الشركة.وتشمل،خدمات الصيانة إذ تحتل المرتبة الأولى عن طريق مساهمتها في اجمالي المستلزمات الخدمية،إذ بلغت

(49.19%)في (2016)، و(60.78%) في (2017). تأتي بالمرتبة الثانية المواد الزراعيه اذ بلغت (17.06%)في (2016)، و(12.4%) في (2017).

جدول(3)بنود وعناصر المستلزمات الخدمية لمدينة نوارة الأملاك للمدة (2016-2017)، (الف دينار)

البنود / المدة	مواد انشائية	موادغذائية	اتصالات	صيانة	مواد زراعية	اجور نقل	دعاية اعلان	مجموع
2016	31700	10300	7375	118368	41050	11200	20600	240593
%	13.17	4.2	3.06	49.19	17.06	4.65	8.56	100
2017	0	10800	7400	83000	16950	11200	7205	136555
%	0	7.9	5.4	60.78	12.4	8.2	5.3	100

المصدر:مدينة نوارة الأملاك قسم الشؤون الإدارية

جدول(4) اجمالي التكاليف لشركة نوارة الأملاك للمدة (2016-2017)،(الف دينار)

البنود / المدة	الرواتب و الأجور	المستلزمات السلعية	المستلزمات الخدمية	التكاليف الكلية
2016	204900	290695	240593	736188
2017	221790	381304	136555	739649

المصدر:السجلات الختامية للشركة

1- **الايرادات** : تعرف الايرادات بأنها إجمالي التدفقات إلى الوحدة الإنتاجية نتيجة استخدامها لعوامل الإنتاج،ويعتمد حجم الايرادات على طبيعة النشاط للوحدة الإنتاجية.

ويلاحظ من الجدول الأتي أن ايرادات الشركة تتكون من المنتج خدمي ناتج عن تشغيل انواع الألعاب المختلفة،ويتبين ان لعبة الحقل(6)تأتي في المرتبة الأولى حققت أعلى ايراد طوال مدة الدراسة،إذ بلغت (248502)دينار في (2016)، و(194096) دينارفي (2017) ، في المرتبة الثانية لعبة حقل (1) إذ بلغت (247308) دينار في (2016)،و (133449) دينارفي (2017)،اما بالمرتبة الثالثة لعبة الحقل (2)،إذ بلغت (178204)دينار في (2016)،و(100389)دينارفي (2017)،وفي المرتبة الربعة لعبة الحقل (16)،إذ بلغت(121281) دينارفي (2016)،و(74392) دينارفي (2017).

أما أقل نسب الايراد حققتها الالعاب،لعبة الحقل(15)،إذ بلغت (42821) دينارفي (2016)، و(19783)دينار في (2017).

جدول (5)بنود وعناصر الايراد لشركة نوارة الأملاك للمدة(2016-2017)،(الف دينار)

المدة بنود الايراد	2016	2017
ديلاب هواء (1)	247308	133449
المطرقة (2)	178204	100389
الصليب (3)	112838	59266
الدوائر (4)	64510	31121
الكارتنك (5)	91970	68663
تصادم كبير كهرباء(6	248502	194096
لعبة الزنجيل(7)	72489	33870
تصادم شحن كهرباء(	60213	48773
تصادم شحن ليزر(9)	78609	70403
لعبة الضفادع(10)	110899	46132
تصادم صغار كهرباء(	78840	67179
لعبة الاخطبوط(12)	79571	58542
لعبة الصاروخ(13)	93894	61160
لعبة القطار(14)	95135	51055
لعبة الزوارق (15)	42821	19783
لعبة الاحصنة(16)	121281	74392
لعبة الفواكه(17)	65708	38596
لعبة اليوفو(18)	58289	33700
لعبة كرات الماء(19)	53019	32822
سبيس شوت(20)	3775	63029
سينما (21)	0	52972
المجموع	1957875	1339392

المصدر: السجلات الختامية للشركة

ثالثا–تحليل مؤشرات تقييم الأداء الاقتصادي :

1– معيار الإنتاجية

يعكس هذا المعيار مدى كفاءة الوحدة الاقتصادية في استغلال الموارد الإنتاجية لأنه يمثل العلاقة بين قيمة الإنتاج المتحقق وكمية الموارد المستخدمة في العملية الإنتاجية،سيتم التركيز على استخدام معيارين للإنتاجية الجزئية لتقييم شركة نوارة الأملاك هما انتاجية العامل وانتاجية الأجر .

إنتاجية العامل = (قيمة الايراد ÷ عدد العمال)

إنتاجية الأجر= (قيمة الايراد ÷ قيمة الرواتب والأجور)

يتضح لنا من جدول (6)أن انتاجية العامل الواحد في الشركة ارتفعت في سنة (2016) إذ بلغت (3729.3)ديناراً نتيجة ارتفاع قيمة الايراد الفعلي بنسبة اكبر من زيادة عدد العاملين وهذا الارتفاع في قيمة الايراد يعود إلى ارتفاع نسبة عدد الوافدين لمدينة نوارة ، كما يلاحظ انخفاض إنتاجية العامل في سنة (2017) إلى (2480)،كما يلاحظ انخفاض قيمة الايرادات مع ارتفاع عدد العاملين في هذه السنة مقارنة في السنة السابقة،وهذا الانخفاض في الايراد يعود لأسباب منها التوقفات الاجبارة لبعض المناسبات الدينية ،والتعطل بسبب الصيانة المفاجئة.

أما إنتاجية الأجر يلاحظ الأرتفاع في سنة (2016) إذ بلغت (9.55)،وانخفاضها إلى (6.03)في (2017)للاسباب المذكورة آنفاً.

جدول(6) مؤشر الإنتاجية للمدة (2016–2017)، (الف دينار)

البنود / المدة	قيمة الايراد(1)	عدد العمال(2)	الرواتب الاجور(3)	انتاجية العامل(4)	نسبة تطور%(5)	انتاجية الاجر(6)	نسبة تطور%(7)
2016	1957875	525	204900	3729.3	-------	9.55	-----
2017	1339392	540	221790	2480.4	(33.5)	6.03	-(36.85)

المصدر:عمورد(3،2،1) السجلات الختامية للشركة، (4.5.6.7) من عمل الباحث

2– معيار دوران رأس المال :

تم احتساب هذا المعيار من خلال المعادلة الأتية: =(قيمة الايراد ÷ رأس المال المستثمر)

يشير ارتفاع قيمة هذا المعيار على كفاءة الأستخدام الاقتصادي لرأس المال الثابت والمتداول، من ملاحظة جدول (7) يتضح لنا أن نسب هذا المعيار منخفضة جداً إذ بلغت (0.0326) في سنة (2016)،و(0.0223) في سنة (2017).من نتائج المؤشر يشير إلى عدم الكفاءة في الاستخدام الاقتصادي لراس المال المستثمر ومن ثم انخفاض سرعة تحويل رأس المال المستثمر إلى سيولة نقدية.

جدول (7) معيار معدل دوران راس المال المستثمر للمدة (2016-2017)

البنود / المدة	قيمة الايراد (1)	راس المال المستثمر (2)	معدل دوران راس المال (3)
2016	1957875	60000000	0.0326
2017	1339392	60000000	0.0223

المصدر: العمو(1،2) السجلات الختامية للشركة، (3) عمل الباحث

3- معيار العائد الدينار الواحد:

ان هذا المعيار يوصح مردود الدينار المستثمر في المشروع عن طريق مقارنة العائد بالتكلفة والقاعدة العامة في استعمال هذا المعيار هي قبول تلك المشاريع عند تقسيم العائدات على التكاليف وتكون النتيجة عدد واحد الصحيح فأكثر.ويتبين من جدول (8) ان الشركة تتمتع بجدوى اقتصادية خلال مدة البحث،إذ بلغت قيمة هذا المؤشر (2.65) في (2016)، (1.8) في (2017) ،أي أكبر من الواحد الصحيح وهذا يعني أن الدينار المنفق يتم استرجاعة مع عائد ربح .

جدول(8) عادئد الدينار الواحد للمدة (2016-2017)

البنود / المدة	اجمالي العوائد(1)	أجمالي التكالف(2)	عائد الدينار الواحد(3)
2016	1957875	736188	2.65
2017	1339392	739649	1.8

المصدر: عمود (1،2) السجلات الختامية للشركة ،(3) من عمل الباحث

4- معيار القيمة المضافة:

يقصد به قياس ما اضافته العمليه الإنتاجية على المواد الأولية والسلع الوسيطة بما يجعل لها قيمة وقدرة كبيرة على الأشباع.ويتم احتساب قيمة هذا المعيار عن طريق طرح قيمة مستلزمات الإنتاج من إجمالي ايرادات الشركة،ويظهر جدول(9)،أن الشركة حققت قيمة مضافة اجمالية موجبه،إذ بلغت (1426587)الف دينار في (2016)،و(821533)الف دينارفي (2017)،اما مساهمة الأرباح من القيمة المضافة،بلغت (85.6)في (2016)،و(73) في (2017).ومن ذلك نستخلص أن الشركة تسهم في زيادة الدخل القومي في العراق نتيجة لما حققته من قيمة مضافة اجمالية موجبة ،خلال مدة الدراسة.

جدول (9)اجمالي القيمة المضافة ونسبة مساهمة الأرباح للمدة(2016-2017)

البنود المدة	قيمة الايراد(1)	مجموع مستلزمات الإنتاج(2)	القيمة المضافةالاجمالية(3)	الأرباح(4)	مساهمةالارباح(5)من المضافة%
2016	1957875	531288	1426587	1221687	85.6
2017	1339392	517859	821533	599743	73

المصدر:عمود (1،2)واقع سجلات الشركة،(3،4،5) من عمل الباحث

5- معيار الفائض الاقتصادي الإجمالي:

سبق وان ذكرنا بأن القيمة المضافة الإجمالية تحسب بأستبعاد قيمة مستلزمات الإنتاج من قيمة الإنتاج أو من الايرادات الاجمالية ولو استبعدنا قيمة الاجور والرواتب من القيمة المضافة الإجمالية لتوصلنا إلى الفائض الاقتصادي الإجمالي.ومن جدول (10)يتضح لنا أن الشركة حققت فائض اقتصادي في سنة (2016) بلغ (14021687)، وفي (2017) بلغ (599743)، وكما مبين ان الفائض الاقتصادي المتحقق في سنة (2016)اعلى من سنة (2017) ،بسبب التوقفات التي طرأت في الشركة وارتفاع التكاليف في سنة (2017)

جدول (10) الفائض الاقتصادي الإجمالي للشركة للمدة (2016-2017)

البنود المدة	القيمة المضافة الاجمالية(1)	قيمة الرواتب والاجور(2)	الفائض الاقتصادي الاجمالي(3)	نسبة التطور(4)
2016	1426587	204900	14021687	----------
2017	821533	221790	599743	(95.7)

المصدر:عمود (1،3،4) من احتساب الباحث

المبحث الثالث

الخطة التوسعية لشركة نوارة الأملاك للمدة (2021-2035)

أولا: نظرة مستقبلية لشركة نوارة الأملاك

قبل البدء باعداد الخطة التوسعية للشركة (بناء جدول الجدوى الاقتصادية)ينبغي التطرق إلى أهداف وتطلعات الشركة المستقبلية ،اذ تسعى الشركة لتجديد بعض الأصول الرأسمالية فيها لأنشاء مشروع علمي متكامل

وناجح على صعيد النشاط الرياضي والاستثماري والاجتماعي والتشغيلي،لتغطية حاجات المحافظة لاستقبال الأعداد المتزايدة من الراغبين في ممارسة الرياضة.

إذ بدأت الشركة بوضع خطة لبناء مدينة مائية،تقدر مساحة المشروع ب (4000)متر مربع ومدة انجاز المشروع (24) شهراً علماً أن كلفة المتر الواحد تبلغ (1805400) دينار

1-التكاليف التي يتحملها المشروع:

1-1 الكلفة الستثمارية الثابتة لأنشاء مسبح مغلق.

ت	الاعمال	الكلفة
1	اعمال الخرسانة تحت مستوى الارض الطبيعية	1638042200
2	اعمال الخرسانة فوق مستوى الارض الطبيعية	564940300
3	الاعمال الحديدية فوق مستوى الارض الطبيعية	142373900
4	الحوائط الداخلية والخارجية	191017100
5	طبقات عزل الاسطح	164274200
6	الاعمال المعدنية والالمنيوم والزجاج	148742700
7	الاعمال الخشبية والنجارة	76794800
8	التجهيزات والتركيبات	126987800
9	التشطيبات	669586300
10	محطة التحكم والمراقبة المركزية ووحدات التحكم ومحركات متغيرة السرعة ومفاتيح قفل الاحمال	281222500
11	اعمال المياه	383282000
12	اعمال مكافحة الحريق	107390000
13	اعمال التكييف	2078196000
14	اعمال الكهرباء	371294000
15	الاتصال ونظم المعلومات	155100000
16	اعمال المصاعد	122615900
مج		7221859700

1-2- كلفة الرواتب والأجور

العنوان الوظيفي	العدد	مجموع الراتب شهري	مجوع الراتب السنوي
مسؤول	1	1250000	15000000
إداريين	5	2000000	24000000
حارس	2	600000	7200000
عمال تنظيف	3	600000	7200000
فني	2	1000000	12000000
مهندس	2	800000	9600000
مجموع	15		75000000

تخصيص الضمان الاجتماعي بنسبة 25%من مجموع الرواتب والاجور =18750000

وعلية يصبح اجمالي الرواتب والاجور =93750000

1- كلفة المستلزمات الخدمية والإدارية:

ت	البنود	الكلفة السنوية
1	كهرباء	2400000
2	ماء	3000000
3	اتصالات	1200000
4	وقود	36000000
5	قرطاسية	1000000
6	دعاية	1800000
مج		45400000

4-1- **كلفة المستلزمات السلعية:**

ت	البنود	الكلفة السنوية
1	مواد تعقيم ونجادات	12000000
2	كهرباء	2400000
3	ماء	3000000
4	دعاية واعلان	1800000
5	قرطاسية	1000000
6	وقود	36000000
7	اجورورواتب	93750000
8	اتصالات	1200000
9	صيانة	216655791
10	اندثارات	14443719
مج		381249582

احتساب نسبة التأمين والاندثار والصيانة من كلفة الاستثمار الثابت

كلفة التأمين=0.004×7221859700

=28887438.8

كلفة الأندثار=0.002×7221859700

=14443719

كلفة الصيانة =0.03×7221859700

=216655791

التكاليف الثابتة= الاندثار +الرواتب والأجور+التأمين

=137081157.8

التكاليف المتغيرة= المواد الاولية +خدمات ادارية +صيانة

274055791=

التكاليف الكلية= التكاليف الثابتة +التكاليف المتغيرة

411136949=

2- الأيرادات المتوقعة للمشروع

النشاط	نوع المنتج	عدد الوافدين	سعر التذكرة	الايراد السنوي
المدينة المائية	خدمي	100	25000	750000000
أيجارالمطعم	خدمي			24000000
أيجارالكوفي	خدمي			18000000
المجموع				792000000

جدول (11)بناء خطة التوسع (جدول الجدوى الاقتصادية)لشركة نوارة الأملاك للمدة (2021-2035)

البنود السنوات	التكاليف استثمارية	التكاليف الإجمالية	الايرادات الإجمالية	التدفق النقدي
2021	7221859700	411136949	0	(411136949)
2022		411136949	792000000	380863051
2023		411136949	792000000	380863051
2024		411136949	792000000	380863051
2025		411136949	792000000	380863051
2026		411136949	792000000	380863051
2027		411136949	792000000	380863051
2028		411136949	792000000	380863051
2029		411136949	792000000	380863051
2030		411136949	792000000	380863051
2031		411136949	792000000	380863051

2032		411136949	792000000	380863051
2033		411136949	792000000	380863051
2034		411136949	792000000	380863051
2035		411136949	792000000	380863051
مجموع		6167054235	11088000000	4920945765

ثانيا:الأطار النظري الاقتصادي لجدول الجدوى الاقتصادية:

أ- معيار صافي القيمة الحاضرة: يشير صافي القيمة الحالية للمشروع الأستثماري إلى الفرق بين القيمة الحالية للتدفقات النقدية الداخلة للمشروع والقيمة الحالية للتدفقات النقدية الخارجة بمعنى خصم التدفقات النقدية بمعدل خصم يتمثل في معدل العائد المطلوب على الأستثمار ويمكن التعبير عن صافي القيمة الحالية بأستخدام المعادلة الأتية: ص.ق.ح =(القيمة الحالية للتدفقات النقدية الداخلة – القيمة الحالية للتدفقات النقدية الخارجة)

ب- معيار نسبةالمنافع إلى التكاليف:

يعبر هذا المعيار عن خارج قسمة القيمة الحاضرة للمنافع على القيمة الحاضرة للتكاليف

بأستخدام سعر خصم مناسب ويستخدم هذا المعيار لمعرفة ماهية قبول المشاريع التي تزيد نسبة من المنافع إلى التكاليف فيها عن الواحد.

التكلفة / العائد =(القيمة الحالية للتدفقات النقدية الداخلة ÷ القيمة الحالية للتدفقات النقدية الخارجة)

ت- معيار معدل العائد الداخلي:

وهو عبارة عن سعر الخصم الذي يجعل صافي القيمة الحاضرة للتدفق النقدي مساويا للصفر،وهو يمثل اقصى فائدة يمكن أن يدفعها المشروع للموارد المستخدمة فيه اذا اريد بهذا المشروع أن يسترد تكاليفة الأستثمارية والتشغيلية وتحقيق التعادل بين ايراداتة ونفقاتة،ومعدل العائد الداخلي يتحقق فقط اذا كانت هناك في التدفق النقدي على الأقل قيمة سالبه واحدة أما اذا كانت جميع القيم موجبة فإنه لا يكون هناك معدل خصم يجعل صافي القيمة الحاضرة للتدفق النقدي سالبة أو مساوية للصفر.(غادة صالح حسن،2008)

م.ع.د.=سعر الخصم الأدنى + الفرق بين السعرين × (القيمة الحاضرة عند سعر الخصم الأدنى÷مجموع قيمتي الحاضرة)

ثالثا- تقييم المشاريع الأستثمارية في ظل ظروف المخاطرة وعدم التأكد:

تستند اساليب تقييم المشروعات الأستثمارية في ظل ظروف التأكد إلى فروض معينة أهمها أن المشروعات الأستثمارية معدومة المخاطرة تماما، أي الافتراض بالمعرفة التامة والدقيقة بمؤشرات الحاضر وإمكانية التنبؤ بالمستقبل بشكل دقيق نسبيآ خلال العمر الاقتصادي للمشروع.

لكن الواقع الأستثمار يثبت عكس ذلك،فالمستقبل دائماً يخبء ماهو غير متوقع لاسيما في مجالات التبدلات السياسية والتشريعية والاجتماعية والتطورات التكنولوجية،كما أن ظروف اليوم ليست بالضرورة ما ستكون عليه ظروف المستقبل،ولاشك بأن مثل تلك التبدلات ستترك أثارها في أسعار المدخلات والمخرجات التي تستخدم في عمليات التحليل الاقتصادي ،ومن ثم تؤثر في دقة وسلامة التدفقات النقدية للمشروع،وذلك يؤثر في سلامة قرار الأستثمار وجدوى أقامة المشروع في ذاته،وتعرف هذه الحالة بظروف المخاطرة وعدم التأكد.ومن هنا نشأت الحاجة إلى وجود معايير وإساليب أكثر ديناميكية تعالج حالة عدم التأكد والمخاطرة .

ويعد تحليل الحساسية من أهم تلك الأساليب التي تعالج المخاطرة وعدم التأكد ونأخذها بنظر الاعتبار في تقييم المشروعات واتخاذ القرار الأستثماري. والمقصود بتحليل الحساسية هنا هو مدى استجابة المشروع المقترح للتغيرات التي تحدث في أحد المتغيرات،أو مدى حساسية المشروع للتغير الذي يطرأ على العوامل المختلفة التي تؤثر في المشروعات ،مثل تأثير تغيير الأسعار ، الأجور،على كل من صافي القيمة الحاضرة، معدل العائد/التكلفة.(نصير حمودة،الطاوس حمداوي،2015)

رابعا: خطة التوسع لشركة نوارة إملاك (بناء جدول الجدوى الاقتصادية) للمدة (2021_2035)

باعتمادنا على ما توصلنا اليه في جدول رقم (11) ومن اجل تطبيق معايير الجدوى الاقتصادية للمشروع تم احتساب أسعار خصم مختلفة، وفقآ لحجم المنافع والتكاليف وتدفقاتها النقدية، ومن ملاحظة جدول رقم (12) توضح ما يأتي:

أ- معيار صافي القيمة الحاضرة:

بلغ مقدار صافي القيمة الحاضرة نحو (69446957.4) وذلك عند استخدام سعر خصم (70%)، في حين بلغ مقدار هذه القيمة ما يقارب (28100763.9) عند استخدام سعر خصم (80%)، وتدل هذه القيم على أن القيمة الحاضرة ذات قيم موجبةَ، إي ان الشركة تحقق أرباحا عالية جدآ خلال عمرها الأقتصادي.

ب- معيار نسبة المنافع إلى التكاليف:

يلاحظ ان القيمة الحاضرة للمنافع بلغت (528660000)، والقيمة الحاضرة للتكاليف بلغت (521938588.7)، عند سعر خصم (80%)،وبهذا فأن نسبة المنافع إلى التكاليف بقيمتها الحاضرة تساوي (1.0128).التي تشير إلى الوصول لأعلى معدل عائد داخلي

ت- معدل العائد الداخلي :

هو سعر الخصم الذي يجعل القيمة الحاضرة للتدفق النقدي تساوي صفرا.

وتم احتساب هذا المعدل من العلاقة الأتية :

م.ع.د = 80 +10 × (32506755.7 ÷28100763.9)

(0.864×10) +80

م.ع.د = 88.64%

أن الأستثمار في القطاع الخاص يتوقف على المقارنة بين هذا المعدل وتكاليف الفرصة البديلة، فأن زاد معدل العائد الداخلي عن تكاليف الفرصة البديلة ،فأن ذلك يعني ان المشروع يعطي أكثر ربحية من لو استثمرت الأموال في مشروعات اخرى.

جدول (12)جدول الجدوى الاقتصادية لشركة نوارة الأملاك للمدة(2021-2035)

المدة	معاملالخصم70%	القيمةالحاضرة70%	معامل خصم80%	القيمةالحاضرةللتكاليف80%	القيمةالحاضرةللمنافع80%	القيمة الحاضرة للتدفق80%	معامل خصم 90%	القيمةالحاضرةللتدفق90%
2021	0.58	(238459430.4)	0.55	226125322	0	(226125321.9)	0.53	(217902583)
2022	0.34	131778615.6	0.32	123341084.7	237600000	114258915.3	0.27	102833023.8
2023	0.20	77315199	0.17	69893281.3	134640000	64746718.7	0.14	53320827
2024	0.11	45322703.6	0.09	37002325.4	71280000	34277674.6	0.07	26660413.5
2025	0.07	26660413.6	0.05	20556847.4	39600000	19043152.5	0.04	15234522
2026	0.04	156615385	0.02	37002325.4	22968000	11045028.5	0.02	7617261
2027	0.02	9140713	0.01	411369.4	7920000	3808630.5	0.01	3808630.5
2028	0.01	5332082.7	0.009	3700232.5	7128000	3427767.5	0.005	1904315.2
2029	0.008	3046904	0.005	2055684.7	3960000	1904315.3	0.003	1142589
2030	0.004	1523452	0.002	822273.8	1584000	761726	0.001	380863
2031	0.002	761726	0.001	411136.9	792000	380863	0.0008	304690.4
2032	0.0019	723639.8	0.0008	328909.5	633600	304690	0.0004	152345.2
2033	0.001	380864	0.0004	164454.7	316800	152345	0.0002	76172.6

2034	0.0005	190431.5	0.0002	82227.4	158400	76172.6	0.0001	38086.3
2035	0.0003	114259	0.0001	41113	79200	38086.3	0.00006	22851.7
مج		69446957.4		521938588.7	528660000	28100763.9		(4405991.8)

خامسا: التحليل الاقتصادي للشركة في ظل ظروف المخاطرة وعدم التاكد(تحليل الحساسية)

أن استخدامنا للمعايير المذكورة أنفا كان يرتكز على عدة عوامل منها ثبات مستوى العام للأسعار لكل من مستلزمات الإنتاج والخدمات والالتزام في الوقت المحدد لتنفيذ المشروع ،فاذا حصل تغير في احد هذه العوامل منها احتمال تغير في الأسعار مستقبلاً قد تؤثر في ربحية المشروع او قد يكون هناك أخطاء في حسابات تكلفة المشروع او التغير في الإنتاجية ،فأن تحليل الحساسية للمشروع ضروري لمعرفة أثر ذلك في معايير التقييم.

يفترض الباحث ان المدة الزمنية اللازمة للتوسع تتطلب ثلاث اعوام بدل عامين وان التكاليف الإنتاج والصيانة والتشغيل سترتفع بنسبة(10%) ،كما ان الأسعار ستنخفض مستقبلاً وتنخفض معها المنافع بنسبة (10%) ،فماذا يحدث لمعيار القيمة الحاضرة ،معيار نسبة عائد / التكلفة.

من ملاحظة جدول (14) يتبين ان القيمة الحاضرة للتدفق النقدي بلغت (892856561) عند سعر خصم (10%)، وكذلك (790361785.3) عند سعر خصم (15%)، أي انها قيم موجبه والشركة تحقق أرباحا اقتصادية خلال عمرها الإنتاجي.

كما نلاحظ بلغت نسبة المنافع بقيمتها الحاضرة إلى التكاليف ما يقارب (1.2) عند سعر خصم (10%) التي تشير للوصول لأعلى معدل عائد داخلي .

ومما تقدم يمكن القول أن افتراض زيادة التكاليف وانخفاض المنافع بنسبة (10%) قد اثر بشكل أيجابي ، وهنا فأن المستثمر الخاص يجب أن يمضي قُدما في تنفيذ المشروع.

جدول (13)ارتفاع التكاليف وانخفاض المنافع للشركة بنسبة (10%)

السنوات	إجمالي التكاليف	إجمالي المنافع	التدفق النقدي
2021	452250643.9	0	(452250643.9)
2022	452250643.9	712800000	260549356
2023	452250643.9	712800000	260549356
2024	452250643.9	712800000	260549356
2025	452250643.9	712800000	260549356

2026	452250643.9	712800000	260459356
2027	452250643.9	712800000	260459356
2028	452250643.9	712800000	260459356
2029	452250643.9	712800000	260459356
2030	452250643.9	712800000	260459356
2031	452250643.9	712800000	260459356
2032	452250643.9	712800000	260459356
2033	452250643.9	712800000	260459356
2034	452250643.9	712800000	260459356
2035	452250643.9	712800000	260459356

جدول (14) تحليل الحساسية لمشروع خطة التوسع لشركة نوارة الأملاك

المدة	سعر خصم 10%	إجمالي لتكاليف بسعر خصم10%	اجمالي لمنافع بسعر خصم10%	التدفق النقد بسعر خصم 10%	سعر خصم 15%	التدفق النقدي بسعر الخصم 15%
2021	0.90	407025579.5	0	(407025579.5)	0.86	(388935553.8)
2022	0.82	370845527.9	584496000	213650472.1	0.75	195412017
2023	0.75	339187982.9	534600000	195412017	0.65	16935081.4
2024	0.68	307530437.8	484704000	177173562	0.57	148513132.9
2025	0.62	280395399.2	441936000	161540600.7	0.49	127669184.4
2026	0.56	353260360.5	399168000	145907639.4	0.43	112036223
2027	0.51	230647828.3	363528000	132880171.5	0.37	96403261.7
2028	0.46	208035296.6	327888000	119852703.7	0.32	83375793.9
2029	0.42	189945270.4	299376000	109430729.5	0.28	72953819.7
2030	0.38	171855244.6	270864000	99008755.3	0.24	62531845.4
2031	0.35	158287725.3	249480000	91192274.6	0.21	54715364.7
2032	0.31	140197699.6	220968000	80770300.4	0.18	46898884

2033	0.28	126630180.2	199584000	72953819.7	0.16	41687896.9
2034	0.26	117585167.4	185328000	67742832.5	0.14	36476909.8
2035	0.23	104017648	153944000	59926351.8	0.12	31265922.9
مج		3505447326.9	4398303888	892856561		790361785.3

الاستنتاجات

1- أن ارتفاع تكاليف الاجمالية للشركة لم يكن نتيجة استخدام المزيد من الموارد الاقتصادية، بل نتيجة الهدر في استخدام مستلزمات الانتاج،الذي انعكس أثرة في ارتفاع اجمالي التكاليف.
2- على الرغم من اختيار المعايير الملائمة لطبيعة عمل الشركة إلا ان بعضها واجه صعوبة التطبيق،وكانت النتائج غير ملائمة كمعيار معدل دوران رأس المال،الذي اوضحت نتائجة إلى عدم كفاءة الاستخدام الاقتصادي لرأس المال المستثمر.
3- مساهمة الشركة في خلق الدخل القومي لما حققته من زياده مستمرة في القيمة المضافة الاجمالية.
4- انخفاض الايراد مقارنة بالتكاليف وانعكاسة على انتاجية العامل والاجر، في (2017)
5- حققت نسب النشاط معدلات مرتفعة في معيار معدل عائد الدينار الواحد.
6- على الرغم من ارتفاع التكاليف الاجمالية للشركة إلا انها استطاعت أن تحقق ارباحاً اعتيادية.

التوصيات

1- المحافظة على الموارد الاقتصادية المستخدمة في المشروع عن طريق تخفيض مقدار الهدر في استخدام مستلزمات الانتاج واعادة توجيهها لرفع مستوى الانتاج.
2- رفع كفاءة استخدام رأس المال المستثمر عن طريق رفع مؤشر معدل دوران رأس المال المستثمر.
3- تعزيز مساهمة الشركة في خلق الدخل القومي عن طريق الزيادة المستمرة في القيمة المضافة الاجمالية
4- رفع معدلات الايراد عن طريق رفع إنتاجية العامل والاجر.
5- المحافظة على النسب المرتفعة في مؤشر معدل العائد الدينار الواحد.
6- الحفاظ على نسب الارباح الاعتيادية ومحاولة تجنب انخفاضها دون ذلك ،عن طريق تلافي التوقفات الاجبارية لبعض الاسباب منها الفنية والدينية ومحاولة تعويضها في الاشهر اللاحقة.

المصادر

1-"زردق وبسيوني ،أحمدعبدالرحيم، محمد سعيد ،مبادئ دراسات الجدوى كلية التجارة-جامعة بنما،2011،ص8.

2-"الزبيدي ،حمزة محمود"التحليل المالي لأغراض تقييم الأداء والتنبؤ بالفشل"ط2 ،2011 ،د الوراق،ص90.

3-سليمان ،أحمد عبد الله"اختيار مؤشرات ومعايير تقييم الأداء الاقتصادي -المالي دراسة تطبيقية في شركة الصناعات الأصباغ الحديثة نقطاع مختلط"رسالة مقدمة إلى جامعة بغداد،2003،ص6.

4-زيدان ،ضحى سالم أحمد" تقييم المشاريع الصناعية في المناطق الحرة في العراق-اشارة إلى المنطقة الحرة في محافظة نينوى"رسالة مقدمة إلى جامعة الموصل،2004،ص2.

5-"شوقي، صفوان محمود"واقع الصناعات الكيميائية في العراق مع الأشارة إلى الشركة العامة لصناعة البطاريات"اطروحة مقدمة إلى جامعة بغداد،2004،ص73.

6-"المرجوشي ،أيتن محمود سامح"تقييم الأداء المؤسسي في المنظمات العامة الدولية"جامعة القاهرة،2008.ص21.

7-"مصطفى، حنان عبد الباقي"تقييم كفاءة الأداء الاقتصادي للشركة العامة لأسمنت العراقية للمدة(1996-2005)"اطروحة مقدمة إلى جامعة بغداد،2008،ص64.

8-"النجار ،يحيى غني"تقييم المشروعات"دار دجلة،2010،ص398.

9-"آل ادم واللوزي ،يوحنا عبد، سليمان ،دراسة الجدوى الاقتصادية وتقييم كفاءة لأداء المنظمات"ط 2، 2005،ص200.

10-"كنفوش ،محمد"تقييم المشاريع في ظل عدم التأكد"رسالة مقدمة إلى جامعة سعد دحلب-بليدة،2005،ص11.

11-"رشاد ،رواء طارق"تقييم كفاءة الأداء للشركة العامة لصناعة الزيوت النباتية في العراق للمدة 2003-2007"رسالة مقدمة إلى جامعة الموصل ،2010،ص27.

12-"العيساوي، كاظم جاسم"دراسات الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات" ط2 ،2005،ص270.

13-"الداهري، عبد الوهاب مطر"تقييم المشاريع ودراسات الجدوى الاقتصادية" جامعة بغداد،بيت الحكمة ،1990،ص279.

14-"حسن ،غادة صالح"دراسة الجدوى "ط 1، 2008، دار الوفاء، ص 169،174.

15-حمودة وحمداوي، نصير ابراهيم ،الطاوس"استخدام اسلوب تحليل الحساسية في تقييم المشاريع الأستثمارية،دراسة حالة المشروع إنتاج الأغلفة الورقية بولاية عنابة"الجامعة الأردنية مجلة العلوم الإدارية ،مجلد 42،العدد 2، 2015.