الرقم:FS-٣١٩-٢٠٠٣

دراسة جدوى أولية

لمشروع فراشي الطراشة

المنطقة: مراكز المحافظات

مراكز تعزيز الإنتاجية

٢٠٠٣/١٢/٣٠

حرصاً من وزارة التخطيط على دعم وتنمية المجتمعات المحلية، فقد أطلقت برنامج تعزيز الإنتاجية (إرادة) بهدف تشجيع إقامة المشاريع الصغيرة والمتوسطة والتغلب على مشاكل البطالة التي يعاني منها الشباب الأردني.

لقد جاءت هذه الدراسة ضمن جهود مستشاري مراكز تعزيز الإنتاجيـــة (إرادة) في مختلف محافظات وألوية المملكة من حيث استكشاف فرص الإستثمار وتحديد إحتياجات المجتمعات المحلية من المشاريع الصغيرة والمتوسطة.

إن هذه الدراسة هي دراسة أولية تلقي الضوء على النواحي التسويقية والفنيـة والمالية للفرصة الإستثمارية لإطلاع وتعريف المستثمرين المهتمين على فرص نجاح المشاريع المقترحة للإستثمار.

لمزيد من المعلومات يمكنك الاتصال بالمستشارين في مراكز تعزيز الإنتاجيـــة (إرادة) لتقديم أية مساعدة تحتاجونها لتطوير الافكار الاستثماريـــــة والمساعدة في تأسيس وتنفيذ المشاريع .

تتواجد مراكز مشروع تعزيز الإنتاجية (إرادة) في كافة مناطق المملكة وعددها اثنان وعشرون مركزاً .

(بادر بالاتصال بأقرب مركز لديك)

مراكز الشمال		مراكز الوسط		مراكز الجنوب	
المركز	الهاتف	المركز	الهاتف	المركز	الهاتف
المفـرق	٠٢/٦٢٣٦١٦٧	الزرقـــــاء	٠٥/٣٨٥٥٨٧٦	الطفيلـة	٠٣/٢٢٤١٠٤٨
عجلـون	٠٢/٦٤٢١٩٩٩	الرصيفـــة	٠٥/٣٧٤١٢٤٧	العقبـة	٠٣/٢٠٣٢٢٣٠
اربـــد	٠٢/٧٢٥٤٤٤١	اليرمـــوك	٠٦/٤٧٨٥١٣٠	معـان	٠٣/٢١٣٢٥٥٨
جـــرش	٠٢/٦٣٤٠٢٣٣	وادي السير	٠٦/٥٨٢٥٥٠٣	الكـرك	٠٣/٢٣٥٤١٦١
الرمثـا	٠٢/٧٣٨٥٦١٦	ديـر عـــلا	٠٥/٣٥٧٣٥٤٤	غـور الصافـي	٠٣/٢٣٠٢٣٣٣
الازرق الشمالـي	٠٥/٣٨٣٤١٨٨	السلـــط	٠٥/٣٥٥٩٠١٤	مادبا	٠٥/٣٢٥٢١٤٧
دير ابي سعيد	٠٢/٦٥٢٢٣٠٩	عيـن الباشـا	٠٦/٥٣٧٠٤٥١	الفويـرة	٠٣/٢٠٤٧٣٠٢

الإدارة العامة : ٠٦/٤٦٤٨٠٨٨ فاكس: ٠٦/٤٦٤٧٦٦٤ جبل عمان الدوار الثالث- عمارة الرياض سنتر- الطابق الخامس- عمان

Csu.admin@epc-jordan.com.jo

إرادة

المحتويات

١. ملخص المشروع

٢. المقدمة

٢. ١ وصف المشروع

٢. ٢ أهداف ومبررات المشروع

٣٠٢ الموقع المقترح للمشروع

٠٣ دراسة السوق

٣. ١ وصف المنتج

٣. ٢ الطلب وحصة المشروع والطاقة الانتاجية

٣. ٣ المنافسة والتسويق

٣. ٤ اسعار البيع والإيرادات المتوقعة

٠٤ الدراسة الفنية

٤. ١ موقع المشروع

٤. ٢ البناء

٤. ٣ مراحل التصنيع وتكلفة المعدات والاثاث ووسائط النقل

٤. ٤ القوى العاملة والاجور السنوية

٤. ٥ المواد الاولية والخدمات الضرورية

٤. ٦ الفترة الزمنية لتنفيذ المشروع

٠٥ الدراسة المالية

٥. ١ كلفة الموجودات الثابتة

٥. ٢ مصاريف التأسيس وما قبل التشغيل

٥. ٣ رأس المال العامل

٥. ٤ ملخص تكاليف المشروع

٥٠٥ وسائل التمويل

٦٠٥ ملخص المؤشرات والكشوف المالية

٦. الملاحق المالية

إرادة

فراشي الطراشة

١- ملخص المشروع	
اسم المشروع	فراشي الطراشة
موقع المشروع	مراكز المحافظات
منتجات المشروع	فراشي الطراشة الخشبية
الأيدي العاملة	٣ أشخاص
الاستثمار الكلي	٢١,٩٦٩ دينار
معدل العائد الداخلي	٢٥,٨ %
صافي القيمة الحالي	١٠,٢٣٥ دينار
القيمة الحالية للايرادات على الاستثمارت	١,٥
فترة الإسترداد	٤ سنوات

٢. المقدمة

٢. ١ وصف المشروع

تجري عملية طلاء (طراشة) جدران وأسقف المباني السكنية والتجارية والعامة سواء أول مرة عند إنشاءها أو بعد استعمالها حيث تتكرر عملية الدهان فترة كل عدة سنوات وذلك كجزء من عملية صيانة المباني والمحافظة عليها إنشائيا وجماليا.

وتستعمل الفراشي بشكل كبير في عملية دهان الجدران والأسقف وذلك إضافة لاسطوانات الدهان المصنوعة من مطاط أو لدائن مرنة.

أن استهلاك أدوات دهان المباني (الطراشة) ومنها الفراشي يزداد بشكل كبير خاصة مع زيادة وتطور نشاط الصناعة الإنشائية في الأردن.

٢. ٢ أهداف ومبررات المشروع

يهدف المشروع المقترح لإنتاج فراشي الدهان المستعملة في طلاء الأسقف والجدران (فراشي الطراشة)

ومن أهم مبررات المشروع:

١. وجود طلب مستمر ومتزايد على هذه الفراشي ٠
٢. بساطة تنفيذه وعدم الحاجة إلى استثمار كبير الحجم٠
٣. خلق فرصة استثمارية جيدة وتوفير فرص عمل جديدة٠
٤. تحسين الحالة الاقتصادية لصاحب المشروع

٢. ٣ الموقع المقترح للمشروع

يقترح إقامة المشروع في مراكز المحافظات ضمن المناطق الصناعية / الحرفية القائمة فيها وذلك لتوفر الخدمات الضرورية اللازمة للمشروع.

٣. دراسة السوق

٣. ١ وصف المنتج

سيقوم المشروع المقترح بإنتاج فراشي الدهان (فراشي الطراشة) حيث تتكون الفرشاة من مقبض وقاعدة خشبية وتكون القاعدة بأبعاد معدلها ٢٠ × ٧ سم ويثبت في القاعدة من الطرف الأخر المقابل للمقبض خصل من الشعيرات البلاستيكية.

٣. ٢ الطلب وحصة المشروع والطاقة الإنتاجية

١. الطلب الحالي

يأتي الطلب على فراشي الدهان من قبل صناعة الإنشاءات في الأردن لدهان الأبنية الجديدة والقائمة، يوضح الجدول رقم (١) تطور نشاط البناء في الاردن خلال السنوات ١٩٩٨-٢٠٠٢.

جدول رقم (١)

تطور نشاط البناء في الاردن

المساحة (مليون متر مربع ، عدد الرخص: الف)

السنة	١٩٩٨	١٩٩٩	٢٠٠٠	٢٠٠١	٢٠٠٢	المعدل
رخص للسكن	١٤,٤	١٤,٣	١٦,٤	١٩,٦	١٩,٦	١٦,٩
مساحة للسكن	٣,٤	٣,٩	٤,١	٥,١	٥,٩	٤,٥
رخص غير السكن	١,٥	١,١	١,٥	١,٧	١,٨	١,٥
مساحة غير السكن	٠,٧	٠,٦	٠,٨	٠,٩	١,٤	٠,٩
مجموع الرخص	١٥,٩	١٥,٤	١٧,٩	٢١,٣	٢١,٤	١٨,٤
مجموع المساحة	٤,١	٤,٥	٤,٩	٦,١	٧,٣	٥,٤

ويتضح من الجدول السابق ان معدل عدد الرخص الإنشائية خلال السنوات ١٩٩٨-٢٠٠٢ بلغ ١٨,٤ ألف رخصة ومعدل مساحة البناء هو نحو ٣٠٠ متر مربع.

وبافتراض انه يلزم لدهان شقة معدل مساحتها١٥٠ متر مربع استهلاك فرشاة واحدة على الأقل، فإنه يلزم لدهان الأبنية الجديدة ما يعادل ٣٦ ألف فرشاة سنويا.

ومن جهة ثانية بلغ عدد سكان الأردن عام ٢٠٠٢ نحو ٥,٣ مليون نسمة يشكلون نحو ٠,٩١ مليون أسرة وهذا يعادل عدد مماثل من البيوت / الشقق السكنية وذلك نظريا حيث بعض البيوت يسكن فيها أكثر من عائلة. ومن الجدول رقم (١) فإن مساحة الأبنية غير السكنية تعادل نحو ٢٠% من الأبنية السكنية، وبالتالي يقدر ان الابنية غير السكنية القائمة فعليا تعادل ١٨٠ الف وحدة سكن، أي أن إجمالي المباني القائمة تعادل نحو ١,٠٩ مليون وحدة سكن ٠ وبافتراض أن السكن الواحد يتم إعادة دهانه مرة واحدة على الأقل كل عشر سنوات فهذا يعادل استهلاك ١٠٩ ألف فرشاة سنويا ، أي ان إجمالي الطلب على الفراشي هو ١٤٥ الف فرشاة.

وبافتراض أن ثلثا أعمال الدهان تستعمل فيها الفراشي والباقي يستعمل فيه اسطوانات الدهان وغيرها، فإن الطلب الحالي على فراشي الدهان (الطراشة) يقدر بنحو ٩٦,٧ الف فرشاة.

٢. الطلب المتوقع

مع الأخذ بعين الاعتبار معدل النمو السكاني البالغ ٢,٨% والتطور الكبير في مجال صناعة الإنشاءات، فإن تقدير معدل زيادة الطلب على الفراشي سنويا بواقع ٥% يعتبر معقولا.

ويوضح الجدول رقم (٤) الطلب المتوقع على منتجات المشروع لغاية عام ٢٠٠٩

جدول رقم (٤)

الطلب المتوقع

السنة	٢٠٠٥	٢٠٠٦	٢٠٠٧	٢٠٠٨	٢٠٠٩
الف فرشاة	١١٢	١١٧	١٢٣	١٣٠	١٣٦

٣. حصة المشروع والطاقة الإنتاجية

يقدر حجم الطلب المتوقع على فراشي الدهان عام ٢٠٠٥ بحوالي ١١٢ ألف فرشاة. وعليه فإن الطاقة الإنتاجية المقترحة للمشروع هي ٥٠ ألف فرشاة سنويا وذلك على أساس ٨ ساعات عمل يوميا و ٣٠٠ يوم عمل في السنة. وسيبدأ المشروع إنتاجه في السنة الأولى بواقع ٣٠ ألف فرشاة تعادل ٢٦,٨% من حجم الطلب للعام ٢٠٠٥ ، أي بنسبة طاقة مستغلة ٦٠ % وقد تم افتراض زيادة كميا الإنتاج سنويا بنسبة ١٠% خلال السنوات التشغيلية الخمسة الأولى. ويبين الجدول رقم (٣) تدرج انتاج المشروع السنوي.

جدول رقم(٣)

تدرج الإنتاج السنوي للمشروع

السنة	٢٠٠٥	٢٠٠٦	٢٠٠٧	٢٠٠٨	٢٠٠٩
الطاقة الانتاجية %	٦٠	٦٣	٦٦	٦٩	٧٣
الف فرشاة	٣٠	٣٢	٣٣	٣٥	٣٦

٣. ٣ المنافسة والتسويق

تأتي المنافسة المتوقعة للمشروع من:

١. الإنتاج المحلي والذي يقتصر على الفراشي البلاستيكية.
٢. المنتجات المستوردة وهذه تتفاوت بين الانتاج الألماني عالي الجودة والمرتفع السعر والصيني الأقل جودة وسعرا.

وحيث ان الفراشي يستعملها المهنيون فإن جودتها وطول فترة خدمتها يعتبر عاملا مهما بالنسبة لمستعمليها. وينبغي على إدارة المشروع الاهتمام بهذا العامل إضافة إلى التركيز على التسويق من خلال أكبر عدد من محلات بيع مواد البناء.

٣. ٤ أسعار البيع والإيرادات المتوقعة

يتفاوت معدل سعر بيع فرشاة الدهان الخشبية (الطراشة) من قبل محلات مواد البناء كما يلي:

- الانتاج الألماني الأصلي: أكثر من ٥ دينار / الفرشاة.
- الإنتاج الصيني: ١,٢٥ دينار / الفرشاة.

ومع الأخذ بعين الاعتبار عامل المنافسة، فإن بيع الفرشاة الواحدة من إنتاج المشروع (سعر البيع من المصنع) بواقع ٠,٩ دينار يعتبر مناسبا ويوفر هامش ربح جيد لمحلات البيع بالتجزئة.

ويوضح الجدول رقم (٤) الإيرادات المتوقعة للمشروع في السنة الأولى من التشغيل.

جدول رقم (٤)

الإيرادات المتوقعة / السنة الأولى

البند	العدد	دينار
فرشاة	٣٠,٠٠٠	٢٧,٠٠٠

٤ . الدراسة الفنية

١٠٤ موقع المشروع

تعتبر مراكز المحافظات كافة مناسبة لهذا النوع من المشاريع وخاصة تلك التي يتواجـد فيهـا مدن صناعية / حرفية حيث تتوفر الأيدي العاملة والخدمات الضرورية.

٢٠٤ البناء

يبين جدول رقم (٥) احتياجات المشروع من الأبنية اللازمة واستخداماتها ومساحتها.

جدول رقم (٥)

أبنية المشروع ومساحاتها

البند	المساحة (م٢)
صالة الإنتاج	٥٠
مستودعات المواد الأولية والجاهزة	٣٠
مكاتب وخدمات	٢٠
المجموع	١٠٠

ويتبين من الجدول السابق ان إجمالي المساحة اللازمة للمشروع هي ١٠٠ متر مربع ويقدر بدل الإيجار السنوي للبناء بنحو ١,٥٠٠ دينار وذلك بواقع ١٥ دينار/المتر المربع.

٣٠٤ مراحل التصنيع وتكلفة المعدات والأثاث ووسائط النقل

٠١ طريقة التصنيع

يتم التصنيع من خلال آلة غرز الشعيرات والتي تغذى بالقواعد الخشبية بشكل إفرادي، في حين تغذى بالشعيرات (خصل) من خلال اللفائف بواسطة حامل خاص ليتم قص خصل الشعيرات وغرزها في القطع الخشبية. يلي ذلك تشذيب أطراف الشعيرات ثم التغليف٠

٠٢ تكلفة المعدات والآلات

يبين جدول رقم (٦) احتياجات المشروع من الآلات والمعدات اللازمة وتكلفتها شاملة التركيب والتشغيل.

جدول رقم (٦)

تكلفة المعدات والتجهيزات

البند	العدد	دينار
وحدة قص الشعيرات وتثبيتها في الخشب	١	٩,٠٠٠
ماكينة تشذيب الشعيرات	١	١,٥٠٠
عدد وأدوات متنوعة		٥٠٠
المجموع		١١,٠٠٠

٠٣ الأثاث والتجهيزات المكتبية

يحتاج المشروع إلى أثاث وتجهيزات مكتبية تقدر كلفتها بنحو ٦٠٠ دينار.

٠٤ وسائط النقل

يلزم للمشروع سيارة نقل متوسطة وتقدر كلفتها بنحو ٨,٠٠٠ دينار.

٤٠٤ القوى العاملة والأجور السنوية

يبين جدول رقم (٧) الاحتياجات التقديرية من القوى العاملة وكلفتها السنوية.

جدول رقم (٧)

القوى العاملة والأجور السنوية

الوظيفة	العدد	دينار/شهر	دينار/سنة
صاحب المشروع	١	٢٠٠	٢,٤٠٠
فني	١	١٥٠	١,٨٠٠
عمال عاديين	١	١٠٠	١,٢٠٠
المجموع	٣		٥,٤٠٠

٥٠٤ المواد الأولية والخدمات الضرورية

٠١ المواد الأولية

يوضح الجدول رقم (٨) احتياجات المشروع من المواد الأولية في السنة الأولى.

جدول رقم (٨)

المواد الأولية / السنة الاولى

البنـــد	الكمية	التكلفة / دينار
شعيرات فراشي	١,٥ طن	٢,٢٥٠
قطع خشبية / قاعدة ويد	٣٠,٠٠٠	٦,٠٠٠
سلك تعليق	٣٠,٠٠٠	٣٠٠
تغليف / أكياس وكرتون	-	٩٢٥
المجموع		٩,٤٧٥

٠٢ الخدمات الضرورية

يوضح الجدول رقم (٩) الخدمات المساعدة التي يحتاجها المشروع وتكلفتها في السنة الانتاجية الأولى.

جدول رقم (٩)

الخدمات الضرورية للمشروع / السنة الأولى

البند	دينار/شهر	دينار/سنة
الكهرباء	٥٠	٦٠٠
المياه	٥	٦٠
الوقود	٧٥	٩٠٠
المجموع	١٣٠	١,٥٦٠

٦٠٤ الفترة الزمنية لتنفيذ المشروع:

من المتوقع أن يستغرق تنفيذ المشروع حوالي ٤ أشهر.

٥. الدراسة المالية

١٠٥ كلفة الموجودات الثابتة

جدول رقم (١٠)

كلفة الموجودات الثابتة للمشروع

البند	التكلفة / دينار
المعدات والآلات	١١,٠٠٠
أثاث	٦٠٠
وسائط نقل	٨,٠٠٠
تأمينات مستردة	١٠٠
المجموع	١٩,٧٠٠

٢٠٥ مصاريف التأسيس وما قبل التشغيل

تبلغ مصاريف التأسيس وما قبل التشغيل حوالي ٥٠٠ دينار وتشمل تكاليف التسجيل ورخصة المهن والتعاقد على المعدات.

٣٠٥ رأس المال العامل:

يبلغ رأس المال العامل للمشروع حوالي ١,٧٦٩ دينار في السنة الأولى للإنتاج وعلى أساس تكاليف التشغيل اللازمة لمدة شهر ويبين الجدول رقم (١١) تكاليف التشغيل في هذه السنة.

جدول رقم (١١)

تكاليف التشغيل /السنة الأولى

البند	دينار
مواد أولية	٩,٤٧٥
رواتب وأجور	٥,٤٠٠
إيجارات	١,٥٠٠
الخدمات الضرورية	١,٥٦٠
مصاريف التسويق	٦٧٥
مصاريف تشغيلية أخرى	٢,٦٢٠
المجموع	٢١,٢٣٠

٤٠٥ ملخص تكاليف المشروع

جدول رقم (١٣)

ملخص تكاليف المشروع

البنـــــد	دينار
الموجودات الثابتة	١٩,٧٠٠
مصاريف التأسيس وما قبل التشغيل	٥٠٠
رأس المال العامل	١,٧٦٩
إجمالي تكاليف المشروع	٢١,٩٦٩

٥٠٥ وسائل التمويل و الأسس والفرضيات

لأغراض هذه الدراسة تم افتراض حصول المستثمر خلال الفترة التأسيسية على قرض لتغطية جزء من التكاليف الاستثمارية للأصول الثابتة، وقد افترض ان قيمة القرض تبلغ ٩,٠٠٠ دينار، يسدد على خمس سنوات بأقساط سنوية متساوية وبمعدل فائدة سنوية هي ١٠%. يبدأ التسديد عند نهاية السنة التشغيلية الأولى وبذلك تكون فترة التأسيس هي فترة سماح. هذا ويتم تمويل باقي التكاليف من مصادر صاحب المشروع. تبلغ نسبة القرض المقترح حوالي ٤١% من تكاليف المشروع الكلية.

تم إجراء التحليل المالي للمشروع لمدة خمس سنوات مع إمكانية امتداد العمر التشغيلي واستمرار المشروع لعشر سنوات وذلك بالاعتماد على الأسس والفرضيات التالية:-

تم افتراض أن مبيعات ومشتريات المشروع بما في ذلك المواد الخام ومدخلات الإنتاج ستكون نقدية.

تم افتراض أن المصاريف التشغيلية السنوية تزداد بشكل متفق مع الزيادة المفترضة للإيرادات.

تم افتراض أن الأجور السنوية تزداد بمعدل سنوي هو ٥%.

احتسبت ضريبة الدخل بواقع ١٥% من الأرباح الصافية.

تم احتساب صافي القيمة الحالية بمعدل خصم قدره ١٢%.

٦٠٥ ملخص المؤشرات والكشوف المالية

يبين ملخص نتائج المؤشرات المالية للحالة الأساسية وتحليل الحساسية المرفق أن المشروع يحقق ربحاً صافياً حتى السنة الخامسة. كذلك تشير التدفقات النقدية ان المشروع قادر على الوفاء بالتزاماته المالية وأن المردود المالي يرتقي لمستوى التوقعات.

مرفق كذلك بهذه الدراسة حساب الأرباح والخسائر، التدفق النقدي، الميزانية التقديرية. والتي تبين ما يلي:

- يتوقع ان يحقق المشروع في السنة الأولى للتشغيل ربحا صافيا يتراوح بين ١,٦٨٤ دينار و ٤,٠٢٢ دينار في السنة الخامسة.
- سيوفر المشروع فرص عمل لثلاثة عمال وموظفين بما فيهم صاحب المشروع. تبلغ قيمة الرواتب والأجور التي ستدفع لهم ٥,٤٠٠ دينار في السنة الأولى ترتفع الى ٦,٥٦٤ دينار في السنة الخامسة.
- تتراوح نسبة العائد على الاستثمار بين ٨,١% في السنة الأولى و ٢٧,٤% في السنة الخامسة للتشغيل التجاري. ونسبة العائد على حقوق الملكية بين ١٢,٨% و ٢٧,٤%.
- تبلغ قيمة صافي القيمة الحالية للمشروع NPV ١٠,٢٣٥ دينارا.
- يبلغ معدل العائد الداخلي للمشروع ٢٥,٨% .
- تبلغ ناتج قسمة القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات ١,٥
- تبلغ فترة الإسترداد للمشروع ٤سنوات.
- في حالة زيادة تكاليف المشروع أو تكاليف التشغيل أو تخفيض أسعار البيع بنسب تتراوح بين ١٠% و٢٠ % يبقى المشروع مجديا وتبقى المعايير المالية أعلى من الحد الأدنى اللازم للحكم على جدوى المشروع باستثناء تخفيض سعر البيع بنسبة ١٠% أو حالة زيادة تكاليف التشغيل بنسبة ٢٠% حيث ينبغي مراعاة ذلك.

٠٦ الملاحق المالية

١) حساب الأرباح و الخسائر
٢) قائمة التدفقات النقدية
٣) الميزانية العمومية
٤) ملخص الاستنتاجات والمعايير المالية

حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

الموقع المقترح	اسم المشروع
مراكز المحافظات	0.0000

	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
الإنتاج المخطط له (بالوحدة)					
المبيعات	**27,000**	**28,350**	**29,768**	**31,256**	**32,819**
التكاليف التشغيلية المباشرة					
تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات	9,475	9,949	10,446	10,968	11,517
تكاليف العمل المباشرة	3,000	3,150	3,308	3,473	3,647
ثمن البضاعة للمتاجرة	0	0	0	0	0
تكاليف المصنع التشغيلية	3,060	3,213	3,374	3,542	3,719
مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة	**15,535**	**16,312**	**17,127**	**17,984**	**18,883**
الربح الإجمالي	**11,465**	**12,038**	**12,640**	**13,272**	**13,936**
التكاليف التشغيلية غير المباشرة					
رواتب موظفي التسويق	0	0	0	0	0
رواتب موظفي الإدارة والتمويل	2,400	2,520	2,646	2,778	2,917
مصاريف البيع والتسويق	675	709	744	781	820
قرطاسية	120	126	132	139	146
إيجارات	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
أيجار أرض	0	0	0	0	0
مصاريف أخرى	1,000	1,050	1,103	1,158	1,216
مجموع التكاليف التشغيلية غيرالمباشرة(قبل الإستهلاك)	**5,695**	**5,905**	**6,125**	**6,356**	**6,599**
الإستهلاك للإصول الثابتة	2,389	2,389	2,389	2,389	2,389
إطفاء المصاريف التأ سيسية	500	0	0	0	0
إطفاء الخلو	0	0	0	0	0
مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة	**8,584**	**8,294**	**8,514**	**8,746**	**8,988**
الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب	**2,881**	**3,744**	**4,126**	**4,527**	**4,947**
الفائدة على القرض	900	753	590	412	216
الربح قبل الضريبة	**1,981**	**2,992**	**3,535**	**4,115**	**4,732**
الضريبة على الأرباح	297	449	530	617	710
الأرباح الصافية	**1,684**	**2,543**	**3,005**	**3,497**	**4,022**
نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي	75%	69%	67%	66%	64%
نقطة التعادل (بالدينار)	**22,336**	**21,305**	**21,442**	**21,566**	**21,676**
نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة	83%	75%	72%	69%	66%

إحتساب قيمة الإستهلاك على:	القيمة الكلية	العمر الإفتراضي بالسنو	الإستهلاك السنوي
الأبنية	0	25.00	0
منشآت أخرى	0	25.00	0
معدات وأجهزة	11,000	10.00	1,100
الأثاث والمعدات المكتبية	600	6.67	90
وسائل نقل	8,000	6.67	1,199
أخرى	0	10.00	0
المجموع			**2,389**

إحتساب قيمة الإطفاء على:	القيمة الكلية	العمر الإفتراضي بالسنو	الإستهلاك السنوي
المصاريف التأ سيسية	500	1	500
الخلو	0	5	0

	المجموع	**حقوق الملكية**	**القروض**
رأس المال العامل المطلوب	1,769	1,769	0
إجمالي تكلفة المشروع	21,969	12,969	9,000
النسبة المئوية للقرض وحقوق الملكية	**100%**	**59%**	**41%**

التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

الموقع المقترح	اسم المشروع
مراكز المحافظات	0.0000

	السنة صفر	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المبيعات		**27,000**	**28,350**	**29,768**	**31,256**	**32,819**
التدفق النقدي الداخل:						
المبيعات النقدية		27,000	28,350	29,768	31,256	32,819
تحصيلات ذمم مدينة			0	0	0	0
حقوق الملكية	12,969					
قرض الأصول الثابتة	9,000					
قرض رأس المال العامل	0					
الرصيد النقدي الإفتتاحي (في بداية المدة)		980	2,593	3,660	4,619	5,458
مجموع التدفق النقدي الداخل	**21,969**	**27,980**	**30,943**	**33,427**	**35,875**	**38,276**
التدفق النقدي الخارج:						
مجموع الإستثمارات	19,700					
التكاليف التشغيلية المباشرة	790	15,535	16,312	17,127	17,984	18,883
إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات		5,695	5,905	6,125	6,356	6,599
تسديدات الدائنين			0	0	0	0
الفائدة		900	753	590	412	216
المصاريف التأسيسية والخلو	500					
الضريبة		297	449	530	617	710
إجمالي التدفق النقدي الخارج	**20,990**	**22,427**	**23,418**	**24,373**	**25,369**	**26,408**
صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات	**980**	**5,552**	**7,525**	**9,054**	**10,506**	**11,869**
دفعات سداد القرض						
أقساط قرض الأصول الثابتة		1,474	1,622	1,784	1,962	2,158
أقساط قرض رأس المال العامل		0	0	0	0	0
إجمالي دفعات سداد القرض		1,474	1,622	1,784	1,962	2,158
رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات	**980**	**4,078**	**5,903**	**7,270**	**8,543**	**9,710**
توزيعات الأرباح	**0**	1,485	2,244	2,652	3,086	3,549
صافي النقد بعد التوزيعات	**980**	**2,593**	**3,660**	**4,619**	**5,458**	**6,162**

الميزانية التقديرية (بالدينار)

الموقع المقترح	اسم المشروع
مراكز المحافظات	0.0000

	السنة صفر	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
الأصول						
الأصول المتداولة						
النقد	980	2,593	3,660	4,619	5,458	6,162
المدينون		0	0	0	0	0
المخزون	790	790	790	790	790	790
إجمالي الأصول المتداولة	**1,769**	**3,382**	**4,449**	**5,408**	**6,247**	**6,951**
الأصول الثابتة						
الأرض	0					
المباني	0					
الأجهزة والمعدات	11,000					
الأثاث والمعدات المكتبية	600					
السيارات	8,000					
تأمينات مستردة (ماء ،كهرباء ، تلفون ...الخ)	100					
أخرى	0					
إجمالي الأصول الثابتة	**19,700**	**19,700**	**19,700**	**19,700**	**19,700**	**19,700**
الإستهلاك التراكمي		2,389	4,779	7,168	9,557	11,947
القيمة الدفترية للأصول الثابتة	**19,700**	**17,311**	**14,921**	**12,532**	**10,143**	**7,753**
القيمة الدفترية للمصاريف التأسيسية	500	0	0	0	0	0
القيمة الدفترية للخاو	0	0	0	0	0	0
مجموع الأصول	**21,969**	**20,693**	**19,371**	**17,940**	**16,390**	**14,705**
الإلتزامات وحقوق الملكية						
الإلتزامات المتداولة						
دائنون		0	0	0	0	0
اقساط قرض الأصول الثابتة قصيرة الأجل	1474	1622	1784	1962	2158	0
اقساط قرض رأس المال قصيرة الأجل	0	0	0	0	0	0
مجموع الإلتزامات الجارية	**1474**	**1622**	**1784**	**1962**	**2158**	**0**
التزامات طويلة الأجل						
رصيد قرض الأصول الثابتة	7526	5904	4120	2158	0	0
رصيد قرض رأس المال العامل	0	0	0	0	0	0
مجموع الإلتزامات طويلة الأجل	**7526**	**5904**	**4120**	**2158**	**0**	**0**
حقوق الملكية						
رأسمال صاحب / أصحاب المشروع	12,969	12,969	12,969	12,969	12,969	12,969
الأرباح المجمعة			198	497	851	1,262
الربح الصافي بعد توزيعات الأرباح		198	299	354	411	473
مجموع حقوق الملكية	**12,969**	**13,167**	**13,466**	**13,820**	**14,231**	**14,705**
مجموع الإلتزامات وحقوق الملكية	**21,969**	**20,693**	**19,371**	**17,940**	**16,390**	**14,705**
معدل العائد على إجمالي الإستثمارت(الأرباح /الأصول).		8.1%	13.1%	16.8%	21.3%	27.4%
معدل العائد على حقوق الملكية (الأرباح الصافية/حقوق الملكية)		12.8%	18.9%	21.7%	24.6%	27.4%
السيولة (الأصول االمتداولة/الخصوم االمتداولة)		2.1	2.5	2.8	2.9	0.0
الأمان(إجمالي الديون/جقوق الملكية)		0.6	0.4	0.3	0.2	0.0
التحقق	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

الموقع المقترح	اسم المشروع
مراكز المحافظات	0.0000

تكاليف المشروع ووسائل التمويل

تكاليف المشروع	21,969
مساهمة صاحب / اصحاب المشروع	12,969
القروض	9,000
القرض الى التكاليف %	41.0%
مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف%	59.0%

الإفتراضات

معدل نمو المبيعات (الإيرادات)	5%
معدل نمو التكاليف	5%
معامل الخصم	12%
نسبة التوزيعات	75%
معدل الضريبة	15%

ثانيا: النتائج المالية

البند / السنة	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	المعدل
صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)	1,684	2,543	3,005	3,497	4,022	2,950
الربح قبل الضريبة : المبيعات %	7.3%	10.6%	11.9%	13.2%	14.4%	11.5%
معدل العائد على الإستثمار %	8.1%	13.1%	16.8%	21.3%	27.4%	17.3%
معدل العائد على حقوق الملكية %	12.8%	18.9%	21.7%	24.6%	27.4%	21.1%
الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة	2.1	2.5	2.8	2.9	0.0	2.0
الديون : حقوق الملكية (الأمان)	0.6	0.4	0.3	0.2	0.0	0.3
نقطة التعادل (بالدينار)	22,336	21,305	21,442	21,566	21,676	21,665

ثالثا : المعايير المالية وتحليل الحساسية :

المعيار المالي	الحالة الاساسية	زيادة تكاليف المشروع 10%	زيادة تكاليف المشروع 20%	تخفيض سعر البيع 5%	تخفيض سعر البيع 10%	زيادة تكاليف التشغيل 10%	زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي القيمة الحالية NPV	10,235	8,576	6,917	4,741	-753	1,851	-6,534
معدل العائد الداخلي IRR	25.8%	22.7%	20.0%	18.5%	11.0%	14.5%	3.1%
القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C	1.5	1.4	1.3	1.2	1.0	1.1	0.7
فترة الإسترداد Pay Back Period	4	-	-	-	-	-	-

رابعا: حساب المعايير المالية

الحالة الأساسية		
معدل العائد الداخلي	IRR	25.8%
صافي القيمة الحالية	NPV	10,235
الإيرادات الى التكاليف	B/C	1.5
فترة الإسترداد	Pay Back	4.0

زيادة تكاليف المشروع 10%		
معدل العائد الداخلي	IRR	22.7%
صافي القيمة الحالية	NPV	8,576
الإيرادات الى التكاليف	B/C	1.4

زيادة تكاليف المشروع 20%		
معدل العائد الداخلي	IRR	20.0%
صافي القيمة الحالية	NPV	6,917
الإيرادات الى التكاليف	B/C	1.3

تخفيض سعر البيع 5%		
معدل العائد الداخلي	IRR	18.5%
صافي القيمة الحالية	NPV	4,741
الإيرادات الى التكاليف	B/C	1.2

تخفيض سعر البيع 10%		
معدل العائد الداخلي	IRR	11.0%
صافي القيمة الحالية	NPV	-753
الإيرادات الى التكاليف	B/C	1.0

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
معدل العائد الداخلي	IRR	14.5%
صافي القيمة الحالية	NPV	1,851
الإيرادات الى التكاليف	B/C	1.1

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
معدل العائد الداخلي	IRR	3.1%
صافي القيمة الحالية	NPV	-6,534
الإيرادات الى التكاليف	B/C	0.7

الحالة الأساسية	صافي النقد المتحقق		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	20,990	0	-20,990
1	980	5,770	4,790
2	82	6,134	6,051
3	86	6,515	6,429
4	91	6,916	6,825
5	95	23,375	23,280

زيادة كلفة المشروع 10%	صافي النقد التحقق		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	23,089	0	-23,089
1	980	5,770	4,790
2	82	6,134	6,051
3	86	6,515	6,429
4	91	6,916	6,825
5	95	24,150	24,055

زيادة كلفة المشروع 20%	صافي النقد المتحقق		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	25,188	0	-25,188
1	980	5,770	4,790
2	82	6,134	6,051
3	86	6,515	6,429
4	91	6,916	6,825
5	95	24,926	24,831

تخفيض سعر البيع 5%	صافي النقد المتحقق		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	20,990	0	-20,990
1	980	4,420	3,440
2	82	4,716	4,634
3	86	5,027	4,940
4	91	5,353	5,263
5	95	21,426	21,331

تخفيض سعر البيع 10%	صافي النقد المتحقق		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	20,990	0	-20,990
1	980	3,070	2,090
2	82	3,299	3,216
3	86	3,538	3,452
4	91	3,790	3,700
5	95	19,477	19,382

زيادة تكاليف التشغيل 10%	صافي النقد المتحقق		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	21,069	0	-21,069
1	1,078	3,647	2,569
2	90	3,912	3,821
3	95	4,190	4,095
4	100	4,482	4,382
5	105	21,039	20,935

زيادة تكاليف التشغيل 20%	صافي النقد المتحقق		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	21,148	0	-21,148
1	1,176	1,524	349
2	99	1,690	1,592
3	104	1,865	1,761
4	109	2,048	1,939
5	114	18,703	18,589