هذه الدراسة قديمة فقط للاستعراض لا اكثر

لطلب دراسة معتمدة يمكنك التواصل معنا عبر الواتساب مباشرة حتى نستطيع تقديم استشاره مجانا لكم وتقديم دراسة بمقابل اتعاب .

يشرفنا تواصلك مباشرة بعد الضغط على الرابط التالي :

http://wa.me/962788038777

المحتويات

١. ملخص المشروع

٢. المقدمة

٢. ١ وصف المشروع

٢. ٢ مبررات وأهداف المشروع

٢. ٣ الموقع العام للمشروع

٣. دراسة السوق

٣. ١ منتجات / خدمات المشروع وتصنيفها

٣. ٢ حصة المشروع من السوق والطاقة المقترحة

٣. ٣ المنافسة والتسويق

٣. ٤ أسعار البيع الإيرادات المتوقعة

٤. الدراسة الفنية

٤. ١ موقع المشروع

٤. ٢ البناء

٤. ٣ مراحل التصنيع وكلفة المعدات والماكينات

٤. ٤ الاثاث والمفروشات والاجهزة المكتبية

٤. ٥ القوى العاملة والاجور السنوية

٤. ٦ المواد الاولية والتكلفة المتوقعة

٤. ٧ الخدمات الضرورية

٤. ٨ الفترة الزمنية لتنفيذ المشروع

٥. الدراسة المالية

٥. ١ كلفة الموجودات الثابتة

٥. ٢ مصاريف التأسيس وما قبل التشغيل

٥. ٣ رأس المال العامل

٥. ٤ تكاليف المشروع

٥. ٥ وسائل التمويل والأسس والفرضيات المالية

٥. ٦ ملخص المؤشرات والكشوف المالية

معرض دائم للمجسات اليدوية

١- ملخص المشروع		
اسم المشروع	معرض دائم للمجسمات اليدوية	
موقع المشروع المقترح	جرش	
منتجات المشروع	معرض دائم للمجسمات والتحف الجبصية	
الأيدي العاملة	١٢	شخص
الإستثمار الكلي	٧٧,٢٨٦	دينار
صافي القيمة الحالية NPV	١٦,٦٣٨	دينار
معدل العائد الداخلي IRR	١٨,٣	%
القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C	١,٢	
فترة الإسترداد Pay Back Period	٥	سنوات

* ملخص المؤشرات المالية هو للحالة الأساسية

٢. المقدمة

٢-١ وصف المشروع

يعتبر قطاع السياحة من القطاعات الإقتصادية الهامة في الإقتصاد الأردني وتعتبر جرش من المحافظات ذات الميزة التنافسية في مجال السياحة حيث يوجد فيها إحدى المدن الرومانية المميزة على مستوى العالم. كما أن قرب جرش من عمان يعتبر ميزة نسبية حيث تسهل زيارتها من السياح العرب والأجانب الذين يزورون المملكة خاصة أيام مهرجان جرش الثقافي والذي يعقد كل سنة ما بين شهري تموز وآب.

يترافق مع النشاطات السياحية العديد من الصناعات اليدوية والحرفية لإنتاج منتجات تباع للسياح الذين يزورون المنطقة فالسائح يحب دائماً أن يشتري تذكاراً (Souvenir). كما أن الكثير من السياح يشترون هدايا لأقاربهم وأصدقائهم عند عودتهم إلى بلادهم.

تشتهر جرش بالمعارض الحرفية المتنقلة الغنية بالزجاج الملون خاصة ايام المهرجان . ونظراً لوجود صناعة يدوية وحرفية تعتمد على الزجاج الملون أصبح من الضروري التنويع والتغيير ولكن بالإعتماد على الميزة النسبية التنافسية للمنتجات الزجاجية . يقترح إنشاء معرض دائم للمجسمات اليدوية لعرض وإنتاج تحف ومجسمات الجبص المغطاه بطبقة رقيقة من الزجاج (يتم المزج بين تكنولوجيا صناعة تحف المجسمات الجبصية وتكنولوجيا صناعة الزجاج وتلوينه) تجسد العديد من المواقع الأثرية من داخل المدينة .

يتوقع أن يجذب هذا المشروع المستثمرين من القطاعات السياحية وجهات تنظيم المعارض ومجموعات الحرفيين حيث أن القطاع الخاص بالمنتج والخدمة ً، ملائم للثقافة والبيئة وله نسبة معتدلة من العمالة ورأس المال اضافة إلى وجود صناعات وخدمات تكميلية محلية له .

٢-٢ مبررات وأهداف المشروع

من منطلق تشجيع وزيادة الجذب السياحي للمنطقة، فإن مشروع إقامة المعرض الدائم يساهم بشكل كبير في زيادة الدخل السياحي. كما سيساهم المشروع في خلق فرص وبروز بعض الحرفيين واشتهارهم وبالتالي النجاح في مجال صناعة الحرف اليدوية. كما أن المشروع سيشجع الفنانين والنحاتين والحرفيين الماهرين الذين لم يكن لهم نصيب في هذه المجالات لولا المعرض وبالتالي فإن المعرض سيساهم في تطوير فنون وحرف يدوية أردنية ويساعد العاملين فيها .

تحتضن مدينة جرش العديد من المحلات التي تتعامل مع اللوحات الفنية والتحف الزجاجية والمنتجات اليدوية والحرفية الاخرى التي تستهدف السياح وبالتالي فإن الخبرة في إنتاج وتصنيع وتسويق المنتجات المقترحة بهذا المشروع متوفره في جرش.

إضافة لما سبق تم اعداد نماذج تصويرية لمخطط المدينة الأثرية الهيكلي الكامل وأجزائها المختلفة وتقوم حالياً شركات أجنبية بمنحة يابانية بترميم بعض الأجزاء التي تهدمت أو إندثرت بناء على المخطط الهيكلي وبالتالي فتفاصل المدينة متوفرة وإن لم تكن على شكل مجسم.

٣-٢ الموقع العام للمشروع

تعتبر جرش موقعاً مناسباً لإستضافة المعرض الدائم لمنتجات الحرف اليدوية نظراً لأن جرش تشكل أحد ركائز السياحة في الأردن كما أن جرش تشتهر ببعض الحرف اليدوية كالبسط والتحف والزجاجيات والمعلقات. بالتالي فإن النشاطات الإقتصادية في جرش ليست بعيدة عن مجالات الحرف اليدوية حيث تكثر الورش الحرفية والمحلات التجارية السياحية والمطاعم .

٣. دراسة السوق

٣-١ منتجات / خدمات المشروع وتصنيفها

تأتي مستوردات الأردن من أعمال الفنون تحت البند (٩٧٠١) والذي ينص على " لوحات وصور ورسوم يدوية صرفا عدا الرسوم وعدا الأصناف المصنوعة (٤٩,٠٦) الداخلة في البند المزخرفة يدويا ، لوحات فن التلصيق (كولاج) وأصناف مماثلة" ، أما المنتجات من الديكور فأنها تأتي تحت البند (٩٧٠٣) والذي ينص على "تماثيل ومنحوتات أصلية من جميع المواد" . ان منتجات المشروع تأتي ضمن بندي التعرفة الجمركية المشار اليهما اعلاه، ويبين الجدول التالي قيمة وكمية المستوردات والصادرات والمعاد تصديره ١٩٩٩ – ٢٠٠١:-

بيانات دائرة الاحصاءات العامة من أعمال الفنون (٩٧٠١)				
السنة	كمية المستوردات (كغم)		قيمة المستوردات (دينار)	
١٩٩٩	١٩,٦٤٩		٨٠,٩٧٣	
٢٠٠٠	٣٨,٧٦٧		٧٦,٧٦٢	
٢٠٠١	٤٥,٢٢٨		١٣٣,٢١٣	
السنة	الصادرات الوطنية		المعاد تصديره	
	كمية (كغم)	قيمة/ دينار	كمية (كغم)	قيمة/ دينار
١٩٩٩	٥٩,٨٥٣	٥٨,٠٧٢	٢١,٨٥١	٣٢٩,٣٥٣
٢٠٠٠	٤٥,٨٨٩	٥٣,٥٣٩	٤,٣٩٧	٩٦,١٤٢
٢٠٠١	٦٣,١٧٧	٦٠,١٣٠	٧,٦٦١	٥٥,١١٠
بيانات دائرة الاحصاءات العامة من منتجات الديكورات (٩٧٠٣)				
السنة	كمية المستوردات (كغم)		قيمة المستوردات	
١٩٩٩	١٠,٤٠٦		٤٠,٤٣٣	
٢٠٠٠	١٠,٦٩٤		٣٩,٣٠٠	
٢٠٠١	٢,٩٨٠		٦٥,٠٥٣	
السنة	الصادرات الوطنية		المعاد تصديرة	
	كمية(كغم)	قيمة/ دينار	كمية (كغم)	قيمة/ دينار
١٩٩٩	٠	٠	٢٨	٥٠٠٠
٢٠٠٠	٠	٠	٠	٠
٢٠٠١	٨٠٠٠	١٤,٦٠٠	٤٥	٢,٥٠٠

يتوقع ان تغطي منتجات المشروع المجسمات الجدارية بحوالي (١٠٠) تصميم ومن المجسمات ذات القاعدة بحوالي (٥٠) تصميم مختلف . تراعي هذه التصاميم المختلفة تغطية كافة مناطق المدينة الأثرية بشكل جزئي / تفصيلي و هيكلي بشكل عام .

٣-٢ حصة المشروع من السوق والطاقة المقترحة

يبين ملحق رقم (١) تركيز بعض الأنشطة ذات العلاقة بالمشروع المقترح ويلاحظ مثلاً باستثناء المراكز السكانية الكبرى فإن جرش تقع على قدم المساواة من حيث عدد المنشآت العاملة بتصنيع الزجاج وهي منشأة واحدة.

تشير بيانات وزارة السياحة الى أن إجمالي عدد السياح الذين زاروا الأردن في عام ٢٠٠٠ بلغ نحو ١,٤ مليون سائح، وأن عدد السياح الذين زاروا جرش لنفس العام بلغ ما يقارب (٣٠٠) ألف سائح، أي ان نسبة عدد سياح جرش لإجمالي عدد سياح الاردن هي ٢١% فيما بلغت نسبة النمو السنوي لعدد السياح خلال الفترة ١٩٩٤-١٩٩٩ في الأردن حوالي٢٠%. ان هذا المؤشر يدل على أهمية محافظة جرش على الخريطة السياحية في المملكة لأن عدد السياح الذين يزورون جرش من الممكن أن يزداد باضطراد مستمر خاصة إذا ما تم تطوير برامج سياحية لمختلف فئات السياح العرب والأجانب وإذا ما تم تنشيط قطاع السياحة بحيث يساهم في تحريك الإقتصاد المحلي.

كذلك تبين بيانات دائرة الإحصاءات العامة أن عدد متاجر التحف الشرقية في المملكة بلغ ١٧٣ متجراً في عام ١٩٩٩. بافتراض نفس نسبة السياح الذين يزورون جرش هي (٢١%) نستنتج أن عدد متاجر التحف الشرقية والبالغ (١٠) متاجر لا يتناسب وهذه النسبة الأمر الذي يشير الى امكانية التوسع في هذا المجال في المحافظة.

بافتراض أن عدد السياح المتوقع أن يقوموا بزيارة جرش خلال العام الاول للتشغيل سيكون في حدود ٣٠٠,٠٠٠ وأن ١,٥% منهم سيقوم بشراء مجسم من انتاج المشروع موضوع البحث، وان ما يعادل ١٠% من مشتريات السياح ستباع الى موطنين محليين سواء من مباشرة من المشروع نفسه او من خلال محلات التحف الشرقية الذين ستعاملون مع هذا المشروع.

تعتمد الطاقة الإنتاجية في مثل هذه المشاريع على المهارات الفردية الفنية للعاملين أكثر من اعتمادها على التجهيزات والمعدات كون الأخيرة محدودة نسبيا وتتمثل بعدد وأدوات بسيطة ، هذا وعند الأخذ بعين الإعتبار معطيات المشروع من حيث العمالة والتجهيزات ، فان الطاقة الإنتاجية القصوى للمشروع يتوقع ان تصل الى ٩,٠٠٠ قطعة سنويا ولا يتوقع الوصول لها قبل ٣-٤ سنوات من التشغيل.

الجدول التالي يبين كميات الإنتاج ونسبة الطاقة المستغلة للسنوات الخمسة القادمة بافتراض نسبة زيادة سنوية في الكميات المنتجة ٥% :

السنة	كميات الإنتاج (قطعة)	نسبة الطاقة المستغلة
الأولى	٤,٩٥٠	٥٥%
الثانية	٥,٢٠٠	٥٨%
الثالثة	٥,٤٦٠	٦١%
الرابعة	٥,٧٣٠	٦٤%
الخامسة	٦,٠٢٠	٦٧%

٣-٣ المنافسة والتسويق

سينفرد المشروع بإنتاج القطع الجدارية والقطع ذات القاعدة لمجسمات جبسية للمواقع الأثرية والدينية والسياحية الخاصة بمدينة جرش. ونظراً لطبيعة المشروع وكونه يتعامل مع زبائن يتوقع بأن يدفعوا ثمنا لذكرى أو رغبة في تخليد زيارة لجرش فإن سعر القطعة لن يكون محكوماً بأمور إقتصادية مسبقا حيث أن سعر البيع يمكن التحكم به نوعاً ما حيث أن العناصر الجمالية والأتقان يأتيان اولاً وفي كثير من الأحيان يتحدد السعر بناء على كثرة الطلب أو ندرته .

تجدر الإشارة الى ان المنافسة في هذا النوع من الصناعة يعتمد اساسا على النواحي الفنية للقطعة ومدى اتقانها وإنتاجها باسلوب مميز. ويأتي السعر في المرحلة الثانية والتي قد لا تعتبر عاملا حاسما في قيام السائح او المشتري باقتنائها . هذا وتأتي المنافسة بوجه عام من التحف المصنوعة من مواد اخرى مثل الخشب والنحاس والصدف وغيرها.

يمكن الترويج للمشروع من خلال المنشورات والمجلات والكتيبات التعريفية بالمواقع والفعاليات السياحية والتي تتولى إصدارها عدد من الجهات العامة ومنها وزارة السياحة.

٤-٣ اسعار البيع الإيرادات المتوقعة

بالنسبة لأسعار البيع المتوقعة, تم الاعتماد في تقديرها على أسعار السوق من خلال جمع معلومات تقريبية وزيارة مشاريع مشابهة حيث يقدر أن معدل سعر بيع التحفة الجبصية الواحدة هو ١٤ ديناراً حسب حجمها ونوعها. هذه الأسعار تعتبر مناسبة ومنافسة للمنتجات الخشبية والخزفية الأخرى لكن من الممكن أن يزداد السعر لبعض القطع الخاصة أو كبيرة الحجم.

يبين الجدول التالي الإيرادات المتوقع للسنوات الخمسة القادمة:

السنة	المجسمات السنوية المنتجة	الإيرادات السنوية/دينار
الأولى	٤,٩٥٠	٦٩,٣٠٠
الثانية	٥,٢٠٠	٧٢,٧٦٥
الثالثة	٥,٤٦٠	٧٦,٤٠٣
الرابعة	٥,٧٣٠	٨٠,٢٢٣
الخامسة	٦,٠٢٠	٨٤,٢٣٥

٤. الدراسة الفنية

٤-١ موقع المشروع

يقترح إقامة المشروع بالقرب من منطقة الآثار حيث السوق المستهدف وهم السياح ويعتقد أن الطريق الرئيس (القديم) المؤدي الى المدينة الأثرية هو الأنسب لإقامة المشروع بالإضافة إلى وجود عدد من المطاعم السياحية واماكن التسوق والتي يرتادها السياح وزوار مدينة جرش. تم افتراض إقامة المشروع على ارض مستأجرة تقدر احتياجاته ب ١,٥٠٠-٢,٠٠٠ م٢ ويتوقع ان تصل اجرتها السنوية ٤,٢٠٠ دينار.

٤-٢ البناء

يحتاج المشروع الى صالة للعرض تم افتراض تنفيذها بشكل مميز يكون جاذبا للسياحة ومساحتها حوالي ٥٧٥ م٢ ، وهي عبارة عن ارضية من خرسانة مسلحة وجدران اسمنتية وسقف على هيئة خيمة . اما باقي الأبنية فتتمثل ببناء الإدارة والخدمات وهو بناء مستقل من الإسمنت وبمساحة حوالي ١٢٠ م٢ . اضافة الى مبنى صالة الإنتاج والمستودعات ، وسيكون على هيئة هنجر بسيط (معدني بجدران اسمنتية وارتفاع جانبي ٤ أمتار).

يبين الجدول التالي التكاليف التقديرية لأعمال البناء المختلفة بما فيه الأعمال الخارجية من ساحات معبدة وأسوار وغيرها :

البند	المساحةم٢	التكلفة دينار/م٢	التكلفة/دينار
أعمال صالة العرض (أرضية من الخرسانة المسلحة وجدران خارجية من الأسمنت)	٥٧٦	١٥	٨,٦٤٠
مباني الإدارة والخدمات	١٠٠	٩٠	٩,٠٠٠
مبنى صالة الإنتاج والمستودعات (هنجر)	٣٠٠	٦٠	١٨,٠٠٠
ساحات معبدة	٥٠٠	٦	٣,٠٠٠
غرفة حراسة	٢٠	٩٠	١,٨٠٠
خيمة (تغطية صالة العرض)	٥٧٦	٢٠	١١,٥٢٠
أعمال خارجية أخرى (أسوار وبوابات وآرمات إرشادية)	مقطوع	-	٥,٠٠٠
أتعاب هندسية ورسوم ترخيص	مقطوع	٢,٥٠٠	٢,٥٠٠
المجموع			٥٩,٤٦٠

يبين المخطط الأولي أدناه هيئة صالة العرض والتي ستكون على شكل خيمة وكذلك توزيع طاولات عرض المنتجات بداخلها.

٤-٣ مراحل التصنيع وكلفة والمعدات والتجهيزات

تتلخص عملية التصنيع في اذابة الجبص في الماء ومن ثم صب المجسمات باستخدام القوالب وبعد التجفيف اللازم يتم فك القوالب واجراء التشطيبات اللازمة للمجسمات باستخدام عدد يدوية بسيطة بما فيه الصاق القطع الزجاجية واعمال الصباغة اللازمة.

تتألف المعدات والتجهيزات اللازمة للمشروع من قوالب الصب والعدد و الأدوات اللازمة للتشكيل النهائي للمجسمات (اعمال تشطيب)، بالإضافة الى طاولات العرض الخاصة بالمجسمات. يبين الجدول ادناه التكاليف المتوقعة للمعدات والتجهيزات المطلوبة :

الأجهزة	سعر الوحدة / دينار	العدد	التكلفة/دينار
طاولات عرض القطع بعرض ٢م وطول ٢٦ م	٥٠ /م . ط	٥٢ م.ط	٢,٦٠٠
عدد وأدوات وقوالب صب المجمسات اليدوية	مقطوع	-	٥,٤٠٠
المجموع			٨,٠٠٠

٤-٤ الأثاث والمفروشات والأجهزة المكتبية

يحتاج المشروع الى أثاث واجهزة مكتبية لأغراض الإدارة والعاملين، تقدر ان تصل كلفته الى حوالي ٤,٠٠٠ دينار.

٤-٥ القوى العاملة والأجور السنوية

يفضل أن يتولى صاحب المشروع الإدارة المباشرة وأن يكون لديه الخبرة الفنية / التجارية اللازمة لهذا العمل. كما يفضل ان يتم تعيين الكادر المناسب ممن يتمتعون بمهارات فنية مناسبة في مجال الحرف اليدوية والصناعات التقليدية المرتبطة بالسياحة. يبين الجدول التالي الكادر المتوقع توظيفه في المشروع:

تكاليف الإدارة والعمالة الدائمة	العدد	الراتب الشهري/دينار	الراتب السنوي/دينار
صاحب المشروع	١	٢٥٠	٣,٠٠٠
إداري / محاسب	١	٢٠٠	٢,٤٠٠
أمين مستودع ومبيعات	٢	١٥٠	٣,٦٠٠
حارس وعامل نظافة	٢	٩٠	٢,١٦٠
مسؤول انتاج	١	٢٠٠	٢,٤٠٠
حرفيين	٥	١٥٠	٩,٠٠٠
المجموع السنوي			٢٢,٥٦٠

يضاف إلى الرواتب أعلاه مساهمة المشروع في الضمان الاجتماعي .

٤-٦ المواد الأولية والتكلفة المتوقعة

تتمثل المواد الأولية بمادة الجبص بالإضافة الى الزجاج الملون ومواد الصباغة . يضاف الى ذلك مواد تعبئة وتغليف وجميعها متوفرة في السوق المحلية. بقدر ان تصل معدل كلفة المجسم ب ٣,٧٥ دينار للقطعة. وعليه يتوقع ان تصل كلفة المواد الأولية للسنة الأولى للإنتاج الى ١٨,٥٦٣ دينار.

٤-٧ الخدمات الضرورية

البند	التكلفة / دينار
المياه	١,٢٠٠
الكهرباء	٩٠٠
وقود	٦٠٠
المجموع	٢,٧٠٠

٤-٨ الفترة الزمنية لتنفيذ المشروع

يحتاج المشروع الى فترة زمنية تتراوح بين ٩-١٠ اشهر بدء من تسجيل المشروع واختيار الموقع المناسب وتنفيض الأبنية المطلوبة، علما بان المعدات والتجهيزات اللازمة متوفرة في السوق المحلي.

٥. الدراسة المالية

٥-١ كلفة الموجودات الثابتة

البند	التكاليف / دينار
أعمال البناء	٥٩,٤٦٠
المعدات والأدوات	٨,٠٠٠
أثاث	٤,٠٠٠
تأمينات مستردة (تأمين كهرباء،ماء،تلفون...الخ)	٣٠٠
المجموع	٧١,٧٦٠

٥-٢ مصاريف التأسيس و ما قبل التشغيل

وتتألف من رسوم التسجيل والترخيص وايصال الخدمات للموقع ومصاريف متفرقة اخرى. وقد قدرت قيمتها ب ١,٠٠٠ دينار.

٥-٣ رأس المال العامل

تم إحتساب راس المال العامل دورة انتاجية لمدة شهر واحد، وبذلك فان كلفة رأس المال العامل تقدر ب ٤,٥٢٦ دينار.

٥-٣ تكاليف التشغيل

البند	التكاليف / دينار
المواد الأولية	١٨,٥٦٣
الرواتب والأجور	٢٥,٠٤٢
الخدمات الضرورية	٢,٧٠٠
الإيجارات	٤,٢٠٠
مصاريف تشغيلية اخرى	٣,٨١٠
المجموع	٥٤,٣١٥

٥-٤ تكاليف المشروع

البند	القيمة
كلفة الموجودات الثابتة	٧١,٧٦٠
مصاريف التأسيس و ما قبل التشغيل	١,٠٠٠
راس المال العامل	٤,٥٢٦
المجموع	٧٧,٢٨٦

٥-٥ وسائل التمويل والأسس والفرضيات المالية

لأغراض هذه الدراسة تم إفتراض حصول المستثمر خلال الفترة التأسيسية على قرض قيمته ٤٠,٠٠٠ دينار لتغطية جزء من التكاليف الإستثمارية للأصول الثابتة . يسدد القرض على خمس سنوات بأقساط سنوية متساوية وبمعدل فائدة سنوية ١٠%. يبدأ التسديد عند نهاية السنة التشغيلية الأولى وبذلك تكون فترة التأسيس هي فترة سماح . في حين تمول باقي التكاليف البالغة ٣٧،٢٨٦ من قبل صاحب المشروع.

تم إجراء التحليل المالي للمشروع لمدة خمسة سنوات مع إمكانية إمتداد العمر التشغيلي واستمرار المشروع لعشرة سنوات وذلك بالإعتماد على الأسس والفرضيات التالية:-

تم إفتراض أن مبيعات ومشتريات المشروع بما في ذلك المواد الخام ومدخلات الإنتاج ستكون نقدية .
تم إفتراض أن المصاريف التشغيلية السنوية تزداد بشكل متفق مع الزيادة المفترضة للإيرادات.
تم افتراض أن الأجور السنوية تزداد بمعدل سنوي هو 0%.
أحتسبت ضريبة الدخل بواقع ١٥% من الأرباح الصافية.
تم إحتساب صافي القيمة الحالية بمعدل خصم قدره ١٢%.

٦-٥ 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 والميزانية التقديرية.

- يتوقع ان يحقق المشروع في السنة الاولى للتشغيل ربحا صافيا يتراوح بين ٥,٩٥٧ دينار و ١٢,٠٥٦ دينار في السنة الخامسة.
- سيوفر المشروع فرص عمل لإثني عشر عاملا وموظفا بما فيهم صاحب المشروع. تبلغ قيمة الرواتب والأجور التي ستدفع لهم بما فيها مساهمة المشروع في الضمان الاجتماعي ٢٥,٠٤٢ دينار في السنة الأولى ترتفع الى ٣٠,٤٣٩ دينار في السنة الخامسة.
- تتراوح نسبة العائد على الإستثمار بين٨,١% في السنة الأولى و ٢١,٧% في السنة الخامسة للتشغيل التجاري. ونسبة العائد على حقوق الملكية بين١٥,٠% و ٢١,٧%.
- تبلغ قيمة صافي القيمة الحالية للمشروع NPV ١٦,٦٣٨ دينار.

- يبلغ معدل العائد الداخلي للمشروع ١٨,٣% .
- تبلغ ناتج قسمة القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات ١,٢

- تبلغ فترة الإسترداد للمشروع ٥ سنوات .
- في حالة زيادة تكاليف المشروع او تكاليف التشغيل او تخفيض اسعار البيع بنسب تتراوح بين ١٠% و٢٠ % يبقى المشروع مجديا وتبقى المعايير المالية اعلى من الحد الأدنى اللازم للحكم على جدوى المشروع، إلا أن المشروع يعتبر حساسا لإرتفاع تكاليف التشغيل بنسبة ١٠% و ٢٠% او انخفاض اسعار البيع بنسبة ١٠%، الأمر الذي يتطلب مراعاة ذلك عن الإنفاق على تكاليف التشغيل او تحديد اسعار البيع.

٧٠٥ الملاحق المالية

١) حساب الارباح و الخسائر

٢) قائمة التدفقات النقدية

٣) الميزانية العمومية

٤) ملخص الاستنتاجات والمعايير المالية

حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

الموقع المقترح	اسم المشروع
جرش	معرض دائم للمجسمات اليدوية

	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
الإنتاج المخطط له (بالوحدة)					
المبيعات	**69,300**	**72,765**	**76,403**	**80,223**	**84,235**
التكاليف التشغيلية المباشرة					
تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات	18,563	19,491	20,465	21,488	22,563
تكاليف العمل المباشرة	12,654	13,287	13,951	14,649	15,381
ثمن البضاعة للمتاجرة	0	0	0	0	0
تكاليف المصنع التشغيلية	4,320	4,536	4,763	5,001	5,251
مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة	**35,537**	**37,313**	**39,179**	**41,138**	**43,195**
الربح الإجمالي	**33,764**	**35,452**	**37,224**	**39,085**	**41,040**
التكاليف التشغيلية غير المباشرة					
رواتب موظفي التسويق	3,996	4,196	4,406	4,626	4,857
رواتب موظفي الإدارة والتمويل	8,392	8,811	9,252	9,714	10,200
مصاريف البيع والتسويق	720	756	794	833	875
قرطاسية	120	126	132	139	146
إيجارات	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200
أيجار أرض	0	0	0	0	0
مصاريف أخرى	1,350	1,418	1,488	1,563	1,641
مجموع التكاليف التشغيلية غيرالمباشرة(قبل الإستهلاك)	**18,778**	**19,506**	**20,272**	**21,075**	**21,919**
الإستهلاك للإصول الثابتة	3,778	3,778	3,778	3,778	3,778
إطفاء المصاريف التأ سيسية	200	200	200	200	200
إطفاء الخلو	0	0	0	0	0
مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة	**22,756**	**23,485**	**24,250**	**25,053**	**25,897**
الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب	**11,008**	**11,967**	**12,974**	**14,032**	**15,142**
الفائدة على القرض	4,000	3,345	2,624	1,831	959
الربح قبل الضريبة	**7,008**	**8,622**	**10,350**	**12,201**	**14,183**
الضريبة على الأرباح	1,051	1,293	1,553	1,830	2,127
الأرباح الصافية	**5,957**	**7,329**	**8,798**	**10,371**	**12,056**
نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة الى الربح الإجمالي	67%	66%	65%	64%	63%
نقطة التعادل (بالدينار)	**54,916**	**55,068**	**55,159**	**55,181**	**55,123**
نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة	79%	76%	72%	69%	65%

إحتساب قيمة الإستهلاك على:	القيمة الكلية	العمر الإفتراضي بالسنوات	الإستهلاك السنوي
الأبنية	59,460	25.00	2,378
منشآت أخرى	0	25.00	0
معدات وأجهزة	8,000	10.00	800
الأثاث والمعدات المكتبية	4,000	6.67	600
وسائل نقل	0	6.67	0
أخرى	0	10.00	0
المجموع			**3,778**

إحتساب قيمة الإطفاء على:	القيمة الكلية	العمر الإفتراضي بالسنوات	الإستهلاك السنوي
المصاريف التأ سيسية	1,000	5	200
الخلو	0	5	0

	المجموع	حقوق الملكية	القروض
راس المال العامل المطلوب	4,526	4,526	0
إجمالي تكلفة المشروع	77,286	37,286	40,000
النسبة المئوية للقرض وحقوق الملكية	**100%**	**48%**	**52%**

التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

الموقع المقترح	اسم المشروع
جرش	معرض دائم للمجسمات اليدوية

	السنة صفر	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المبيعات		**69,300**	**72,765**	**76,403**	**80,223**	**84,235**
التدفق النقدي الداخل:						
المبيعات النقدية		69,300	72,765	76,403	80,223	84,235
تحصيلات ذمم مدينة			0	0	0	0
حقوق الملكية	37,286					
قرض الأصول الثابتة	40,000					
قرض رأس المال العامل	0					
الرصيد النقدي الإفتتاحي (في بداية المدة)		2,979	2,858	2,647	2,320	1,848
مجموع التدفق النقدي الداخل	**77,286**	**72,279**	**75,623**	**79,050**	**82,543**	**86,082**
التدفق النقدي الخارج:						
مجموع الإستثمارات	71,760					
التكاليف التشغيلية المباشرة	1,547	35,537	37,313	39,179	41,138	43,195
إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات		18,778	19,506	20,272	21,075	21,919
تسديدات الدائنين			0	0	0	0
الفائدة		4,000	3,345	2,624	1,831	959
المصاريف التأسيسية والخلو	1,000					
الضريبة		1,051	1,293	1,553	1,830	2,127
إجمالي التدفق النقدي الخارج	**74,307**	**59,365**	**61,458**	**63,627**	**65,875**	**68,201**
صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات	**2,979**	**12,914**	**14,165**	**15,423**	**16,669**	**17,882**
دفعات سداد القرض						
أقساط قرض الأصول الثابتة		6,552	7,207	7,928	8,721	9,593
أقساط قرض رأس المال العامل		0	0	0	0	0
إجمالي دفعات سداد القرض		6,552	7,207	7,928	8,721	9,593
رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات	**2,979**	**6,362**	**6,958**	**7,495**	**7,948**	**8,289**
توزيعات الأرباح	**0**	3,504	4,311	5,175	6,100	7,092
صافي النقد بعد التوزيعات	**2,979**	**2,858**	**2,647**	**2,320**	**1,848**	**1,197**

الميزانية التقديرية (بالدينار)

الموقع المقترح	اسم المشروع
جرش	معرض دائم للمجسمات اليدوية

	السنة صفر	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
الأصول						
الأصول المتداولة						
النقد	2,979	2,858	2,647	2,320	1,848	1,197
المدينون		0	0	0	0	0
المخزون	1,547	1,547	1,547	1,547	1,547	1,547
إجمالي الأصول المتداولة	**4,526**	**4,405**	**4,194**	**3,867**	**3,395**	**2,744**
الأصول الثابتة						
الأرض	0					
المباني	59,460					
الأجهزة والمعدات	8,000					
الأثاث والمعدات المكتبية	4,000					
السيارات	0					
تأمينات مستردة (ماء ،كهرباء ، تلفون ...الخ)	300					
أخرى	0					
إجمالي الأصول الثابتة	**71,760**	**71,760**	**71,760**	**71,760**	**71,760**	**71,760**
الإستهلاك التراكمي		3,778	7,556	11,334	15,112	18,891
القيمة الدفترية للأصول الثابتة	**71,760**	**67,982**	**64,204**	**60,426**	**56,648**	**52,869**
القيمة الدفترية للمصاريف التأسيسية	1,000	800	600	400	200	0
القيمة الدفترية للخاو	0	0	0	0	0	0
مجموع الأصول	**77,286**	**73,187**	**68,998**	**64,693**	**60,242**	**55,614**
الإلتزامات وحقوق الملكية						
الإلتزامات المتداولة						
دائنون		0	0	0	0	0
اقساط قرض الأصول الثابتة قصيرة الأجل	6,552	7,207	7,928	8,721	9,593	0
اقساط قرض رأس المال قصيرة الأجل	0	0	0	0	0	0
مجموع الإلتزامات الجارية	**6,552**	**7,207**	**7,928**	**8,721**	**9,593**	**0**
التزامات طويلة الأجل						
رصيد قرض الأصول الثابتة	33,448	26,241	18,313	9,593	0	0
رصيد قرض رأس المال العامل	0	0	0	0	0	0
مجموع الإلتزامات طويلة الأجل	**33,448**	**26,241**	**18,313**	**9,593**	**0**	**0**
حقوق الملكية						
رأسمال صاحب / أصحاب المشروع	37,286	37,286	37,286	37,286	37,286	37,286
الأرباح المجمعة			2,453	5,471	9,093	13,363
الربح الصافي بعد توزيعات الأرباح		2,453	3,018	3,623	4,270	4,964
مجموع حقوق الملكية	**37,286**	**39,739**	**42,757**	**46,379**	**50,650**	**55,614**
مجموع الإلتزامات وحقوق الملكية	**77,286**	**73,187**	**68,998**	**64,693**	**60,242**	**55,614**
معدل العائد على إجمالي الإستثمارت(الأرباح /الأصول).		8.1%	10.6%	13.6%	17.2%	21.7%
معدل العائد على حقوق الملكية (الأرباح الصافية/حقوق الملكية)		15.0%	17.1%	19.0%	20.5%	21.7%
السيولة (الأصول المتداولة/الخصوم المتداولة)		0.6	0.5	0.4	0.4	0.0
الأمان(إجمالي الديون/حقوق الملكية)		0.8	0.6	0.4	0.2	0.0
التحقق	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

الموقع المقترح	اسم المشروع
جرش	معرض دائم للمجسمات اليدوية

تكاليف المشروع ووسائل التمويل

تكاليف المشروع	77,286
مساهمة صاحب / اصحاب المشروع	37,286
القروض	40,000
القرض الى التكاليف %	51.8%
مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف%	48.2%

الإفتراضات

معدل نمو المبيعات (الإيرادات)	5%
معدل نمو التكاليف	5%
معامل الخصم	12%
نسبة التوزيعات	50%
معدل الضريبة	15%

ثانيا: النتائج المالية

البند / السنة	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	المعدل
صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)	5,957	7,329	8,798	10,371	12,056	8,902
الربح قبل الضريبة : المبيعات %	10.1%	11.8%	13.5%	15.2%	16.8%	13.5%
معدل العائد على الإستثمار %	8.1%	10.6%	13.6%	17.2%	21.7%	14.3%
معدل العائد على حقوق الملكية %	15.0%	17.1%	19.0%	20.5%	21.7%	18.7%
الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة	0.6	0.5	0.4	0.4	0.0	0.4
الديون : حقوق الملكية (الأمان)	0.8	0.6	0.4	0.2	0.0	0.4
نقطة التعادل (بالدينار)	54,916	55,068	55,159	55,181	55,123	55,090

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	16,638	12,208	7,777	2,952	-10,734	-4,794	-26,227
معدل العائد الداخلي IRR	18.3%	16.3%	14.5%	13.1%	7.8%	10.2%	1.9%
القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C	1.2	1.1	1.1	1.0	0.9	0.9	0.7
فترة الإسترداد Pay Back Period	5	-	-	-	-	-	-

رابعا: حساب المعايير المالية

الحالة الأساسية		
معدل العائد الداخلي	IRR	18.3%
صافي القيمة الحالية	NPV	16,638
الإيرادات الى التكاليف	B/C	1.2
فترة الإسترداد	Pay Back	5.0

زيادة تكاليف المشروع 10%		
معدل العائد الداخلي	IRR	16.3%
صافي القيمة الحالية	NPV	12,208
الإيرادات الى التكاليف	B/C	1.1

زيادة تكاليف المشروع 20%		
معدل العائد الداخلي	IRR	14.5%
صافي القيمة الحالية	NPV	7,777
الإيرادات الى التكاليف	B/C	1.1

تخفيض سعر البيع 5%		
معدل العائد الداخلي	IRR	13.1%
صافي القيمة الحالية	NPV	2,952
الإيرادات الى التكاليف	B/C	1.0

تخفيض سعر البيع 10%		
معدل العائد الداخلي	IRR	7.8%
صافي القيمة الحالية	NPV	-10,734
الإيرادات الى التكاليف	B/C	0.9

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
معدل العائد الداخلي	IRR	10.2%
صافي القيمة الحالية	NPV	-4,794
الإيرادات الى التكاليف	B/C	0.9

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
معدل العائد الداخلي	IRR	1.9%
صافي القيمة الحالية	NPV	-26,227
الإيرادات الى التكاليف	B/C	0.7

الحالة الأساسية	التدفق النقدي		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	74,307	0	-74,307
1	2,979	14,986	12,007
2	209	15,945	15,736
3	219	16,952	16,733
4	230	18,010	17,780
5	242	78,614	78,372

زيادة كلفة المشروع 10%	التدفق النقدي		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	81,738	0	-81,738
1	2,979	14,986	12,007
2	209	15,945	15,736
3	219	16,952	16,733
4	230	18,010	17,780
5	242	83,900	83,659

زيادة كلفة المشروع 20%	التدفق النقدي		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	89,168	0	-89,168
1	2,979	14,986	12,007
2	209	15,945	15,736
3	219	16,952	16,733
4	230	18,010	17,780
5	242	89,187	88,946

تخفيض سعر البيع 5%	التدفق النقدي		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	74,307	0	-74,307
1	2,979	11,521	8,542
2	209	12,307	12,098
3	219	13,132	12,913
4	230	13,999	13,769
5	242	74,342	74,100

تخفيض سعر البيع 10%	التدفق النقدي		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	74,307	0	-74,307
1	2,979	8,056	5,077
2	209	8,669	8,460
3	219	9,312	9,093
4	230	9,988	9,758
5	242	70,070	69,829

زيادة تكاليف التشغيل 10%	التدفق النقدي		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	74,462	0	-74,462
1	3,277	9,554	6,277
2	230	10,263	10,034
3	241	11,007	10,766
4	253	11,789	11,536
5	266	72,645	72,379

زيادة تكاليف التشغيل 20%	التدفق النقدي		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	74,616	0	-74,616
1	3,575	4,123	548
2	251	4,581	4,331
3	263	5,062	4,799
4	276	5,567	5,291
5	290	66,676	66,386