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

١٠٢ وصف المشروع

٢٠٢ مبررات واهداف المشروع

٣٠٢ الموقع العام للمشروع

٣. دراسة السوق

١٠٣ وصف المنتج

٢٠٣ الطلب الحالي

٣٠٣ الطلب المتوقع

٤٠٣ الطاقة الإنتاجية للمشروع والمبيعات المقترحة

٥٠٣ المنافسة وأسعار البيع

٦٠٣ الإيرادات المتوقعة

٤. الدراسة الفنية

١٠٤ موقع المشروع

٢٠٤ البناء

٣٠٤ عملية التصنيع

٤٠٤ المعدات والآلات

٥٠٤ الأثاث والتجهيزات

٦٠٤ السيارات

٧٠٤ القوى العاملة

٨٠٤ المواد الأولية

٩٠٤ الخدمات الضرورية

٤. ١٠ برنامج تنفيذ المشروع

٥. الدراسة المالية

١٠٥ تكاليف التشغيل السنوية

٢٠٥ رأس المال العامل

٣٠٥ نفقات التأسيس وما قبل التشغيل

٤٠٥تكاليف المشروع

٥٠٥ وسائل التمويل

٦٠٥ الفرضيات المالية

٧٠٥ الخلاصة

٥. ٨ الملاحق المالية

مشروع إنتاج البلاط الأسمنتي المعشق

Interlock Tiles

١. ملخص المشروع	
اسم المشروع	إنتاج البلاط الإسـمنتي المعشـق Interlock Tiles
موقع المشروع المقترح	عمان
منتجات المشروع	بلاط إسمنتي معشق
الأيدي العاملة	١٣ شخص
الاستثمار الكلي	٢١١,١٠٠ دينار
صافي القيمة الحالية NPV	١١٩,٥٨٥
معدل العائد الداخلي	%٢٨,٢
القيمة الحالية للإيرادات على الاستثمار	١,٦
فترة الاسترداد	٤ سنوات

٢. المقدمة

٢. ١ وصف المشروع

يهدف المشروع المقترح إلى إنشاء مصنع لإنتاج البلاط الإسمنتي المعشـق (Interlock Tiles)، ويستخدم هذا البلاط في تبليط الساحات العامة والأرصفة والحدائق ومداخل المنازل ومواقف السيارات، ويمكن إنتاج هذا البلاط بالأشكال والألوان التي يطلبها السوق وذلك بتغير القوالب والمواد الملونة المستعملة.

تم البدء باستخدام هذا النوع من البلاط في الأردن حديثاً، ويمتاز بمظهـر جمـالي ويمكـن استخدامه لغايات عمليات ديكور الأرصفة والساحات. كما يمتاز بمتانته ومقاومته للعوامـل الطبيعية ويتحمل أثقال كبيرة بعكس البلاط العادي، مما يزيد من عمره الافتراضي كما يمكن صيانته بسهولة بدون أن يتم إزالته كما في البلاط العادي. كما أن هنالك فرصة لتصدير هذا البلاط لبعض الدول العربية المجاورة، إضافة إلى أن هنالك إقبالا متزايدا على استخدام هـذا البلاط كبديل لبلاط الأرصفة التقليدي.

٢. ٢ مبررات وأهداف المشروع

- هنالك طلب كبير على هذا النوع من البلاط للمزايا التي يتمتع بها والتي سبق ذكرهـا أعلاه.
- سعر هذا البلاط مناسب مقارنة بأسعار البلاط العادي المعروف.
- يتوقع أن يزداد الطلب على هذا النوع من البلاط، إذ أن معظم المشاريع المسـتقبلية لأمانة عمان الكبرى وبعض بلديات المدن الرئيسة ستعتمد هذا النوع من البلاط لغايات إنشاء جزء كبير من الأرصفة والساحات العامة.
- يعتبر المشروع فرصة استثمارية جيدة كما يوفر عدد من فرص العمل الجديدة.
- تحسين الوضع الاقتصادي لصاحب / أصحاب المشروع.

٣٠٢ الموقع العام للمشروع

إن معظم مناطق المملكة المرخصة لغايات الاستعمال الصناعي مناسبة لإقامة هذا المشروع، ولكن يفضل اقامته ضمن المناطق القريبة من عمان والمرخصة لغايات استعمال الصـناعات الخفيفة، حيث أن الطلب الأكبر يتوقع أن يكون في العاصمة عمان وضواحيها وخاصة مـن قبل أمانة عمان الكبرى، كما أن توسط العاصمة للمملكة يسهل النقل للمناطق الأخرى فـي المملكة.

٣. دراسة السوق

٣. ١ وصف المنتج

سيقوم المشروع المقترح بإنتاج البلاط الإسمنتي المعشق Interlock Tiles المصنع مـن الاسمنت والحصمة المنوعة (والكوارتس والرمل ألسـيلي وصـخور البازلـت) ، والمـواد الملونة وجميع هذه المواد متوفرة في السوق المحلي.

يمكن إنتاج هذا البلاط بأشكال مختلفة مما يمكن من استخدامه كـديكور للسـاحات العامـة والأرصفة ومواقف السيارات وخاصة للفنادق والمطاعم والمشاريع السياحية ممـا يعطـي منظر جماليا للموقع.

٣. ٢ الطلب الحالي

يتم تغطية حاجة السوق المحلي من مختلف أنـواع الـبلاط المسـتخدم لتبلـيط الأرصـفة والساحات العامة وغيرها بشكل عام عن طريق الإنتاج المحلي. يوجد في الأردن عدداً كبيراً من مصانع ومعامل البلاط تقوم بإنتاج وتصنيع مختلف أنواع البلاط العادي. أمـا بالنسـبة للبلاط المعشق موضوع البحث فهناك شركتان تقومان بإنتاجه هما:

١- مؤسسة هاشم خير وطاقتها الإنتاجية ٢٤٠,٠٠٠ م٢.

٢- شركة الباطون الجاهز (العلمي) وطاقتها الإنتاجية ٣٠٠,٠٠٠م٢.

أي أن مجموع الطاقة الإنتاجية المتاحة حالياً تبلغ ٥٤٠,٠٠٠م٢. وتعمل هذه المصانع في بعض الأحيان أكثر من وردية واحدة في اليوم.

ولكثرة المصانع والمعامل التي تقوم حالياً بإنتاج البلاط العادي بمختلف أنواعه واستخداماته بما فيه بلاط الأرصفة التقليدي. فانه يصعب الوصول إلى تقدير دقيق لحجم الطلب المحلي على بلاط الأرصفة التقليدي والبلاط المعشق، إلا انه وباستعراض المشاريع المستقبلية لأمانة عمان الكبرى وتوجهات بعض بلديات المدن الرئيسة ، فانه يمكن إعطاء صورة عن الطلب المتوقع على البلاط موضوع البحث وعلى النحو التالي:

أ- المشاريع المستقبلية لأمانة عمان الكبرى للفترة (٢٠٠٣-٢٠٠٦):

١- إنشاء مدينة سكنية شرق عمان وما يتبع ذلك من إنشاء ساحات وأرصفة وأسوار...الخ.

٢- استكمال شوارع وطرق رئيسية وفرعية في كافة المناطق والأحياء بطول حوالي (١٦,٥) كم.

٣- إعادة تأهيل الأرصفة الحالية وإنشاء أرصفة جديدة.

٤- إنشاء أنفاق وتقاطعات مختلفة عدد (١١).

٥- استكمال حدائق الحسين وإنشاء حديقة الملك عبد الله الثاني في بسمان بمساحة ٧٥٠ دونم.

٦- إنشاء شارع سياحي وسط العاصمة وتطوير مركز رغدان لانطلاق وسائط النقل.

وهنالك مشاريع أخرى متعددة، وقد تم تقدير مساحة الأرصفة والساحات اللازمة لهذه المشاريع بحوالي(٤,٥) مليون م٢، وهناك توجه عام لاستعمال البلاط المعشق في عدد كبير من هذه المشاريع.

هذا وقد أفاد مدير المشاريع في أمانة عمان الكبرى انه سيتم رصد مبلغ (٢) مليون دينار سنوياً ضمن مشاريع الأمانة لغايات إنشاء الساحات والأرصفة والأسوار والأدراج... الخ.

ب - المشروع الممول من الحكومة اليابانية لتطوير وسط مدينة السلط الأثري والسياحي بكلفة حوالي ١٨ مليون دولار. وقد أفاد مدير الأشغال في بلدية السلط أن هنالك توجه لاستعمال البلاط المعشق في تبليط الشوارع والساحات والأرصفة، وذلك لإضفاء منظر جمالي للموقع.

ج- هنالك توجه لدى بعض البلديات الأخرى مثل اربد والزرقاء لاستعمال هذا البلاط في بعض المواقع.

د- يضاف لما سبق استعمالات القطاع الخاص وخاصة المشاريع السياحية من فنادق ومطاعم ولغايات الإسكان وكذلك الأبنية السكنية.

لما سبق يتوقع أن يكون للبلاط موضوع البحث حجم استعمال كبير من خـلال المشـاريع أعلاه.

٣.٣ الطلب المتوقع :-

يصعب تقدير حجم الطلب المتوقع على البلاط المعشق إذ أن هنالك بدائل أخرى لهذا النـوع من البلاط. ولكن وكما سبق ذكره فإن هنالك توجه لدى عدد كبير من الجهات سواء العامـة أو الخاصة لاستعمال البلاط المعشق في المشاريع المختلفة من أرصفة وسـاحات عامـة أو المشاريع السياحية و الإنشائية بشكل عام. ولدى الاستفسار من أصحاب المصانع التي تقوم بإنتاج البلاط المعشق، فقد تبين أن هنالك طلب كبير على هذا النوع من البلاط وان هنالـك زيادة مستمرة يوماً بعد يوم على طلب هذا النوع من البلاط من مختلـف الجهـات، سـواء للمشاريع التي يقوم بتنفيذها القطاع العام أو تلك التي يقوم بتنفيذها القطاع الخاص. كما أن المعلومات تشير إلى توجه بعض أصحاب المصانع القائمة التي تقوم بإنتاج البلاط العـادي للأرصفة بالتحول لانتاج البلاط المعشق.

٣. ٤ الطاقة الإنتاجية للمشروع والمبيعات المتوقعة

قدرت الطاقة الإنتاجية القصوى للمشروع بحوالي (١٤٤,٠٠٠) متر مربع علـى أسـاس وردية عمل واحدة ٨ ساعات عمل يوم و٣٠٠ يوم في السنة. تم افتـراض أن المشـروع سيبدأ الإنتاج في السنة الأولى بطاقة إنتاجية تعادل ٥٠% وسيزداد حجم الإنتاج بنسبة ٥ % سنوياً. يبين الجدول رقم (١) حجم إنتاج المشروع المتوقع للسنوات الخمسة القادمة:

جدول رقم (١)

كميات الإنتاج المتوقعة

السنة	نسبة الطاقة المستغلة	كميات الإنتاج (م٢)
الأولى	٥٠,٠ %	٧٢,٠٠٠
الثانية	٥٢,٥ %	٧٥,٦٠٠
الثالثة	٥٥,١ %	٧٩,٣٨٠
الرابعة	٥٧,٨ %	٨٣,٣٥٠
الخامسة	٦٠,٧ %	٨٧,٥٢٠

٥٠٣المنافسة وأسعار البيع

تأتي المنافسة للمشروع من الإنتاج المحلي للبلاط المعشق من قبل المصانع القائمـة حاليـاً ومن البلاط العادي (التقليدي) المستعمل في تبليط الأرصفة والساحات0 إلا أن التوجه كمـا سبق القول لمعظم القطاعات سواء العامة أو الخاصة لاستعمال البلاط المعشق في مختلـف المشاريع٠ يتوقع أن يتمكن المشروع من بيع إنتاجه بدون أن يواجه أية صعوبات كمـا أن عدد المصانع التي تقوم بالإنتاج حالياً مصنعان فقط وان هنالك طلب متزايد على هذا النـوع من البلاط.

أما من حيث أسعار البيع فإنها تتراوح بين ٤,٠ – ٥,٥٠ دينار تبعا للشـكل والحجـم واللون. ولأغراض هذه الدراسة ، فقد افترض أن معدل أسعار البيع سـتكون بواقـع ٤ دنانير للمتر المربع.

٦٠٣ الإيرادات المتوقعة للمشروع

يوضح الجدول رقم (٢) الإيرادات السنوية المتوقعة للمشروع والتي تم تقديرها على أساس سعر البيع المتوقع ونسبة الطاقة المستغلة.

جدول رقم (٢)

الإيرادات المتوقعة

السنة	كمية الإنتاج (م٢)	الإيرادات المتوقعة / دينار
الأولى	٧٢,٠٠٠	٢٨٨,٠٠٠
الثانية	٧٥,٦٠٠	٣٠٢,٤٠٠
الثالثة	٧٩,٣٨٠	٣١٧,٥٢٠
الرابعة	٨٣,٣٥٠	٣٣٣,٤٠٠
الخامسة	٧٨,٥٢٠	٣٥٠,٧٠

٤. الدراسة الفنية

٤.١ موقع المشروع

يقترح إقامة المشروع في العاصمة عمان وضمن المناطق الصناعية ، حيث تتـوفر كافـة الخدمات الضرورية بالإضافة إلى قربه من السوق الرئيس المستهدف وسهولة نقل الإنتـاج الى باقي المحافظات عند الحاجة.

ولأغراض خفض تكاليف المشروع، فقد افترض إقامة المشروع ضمن ارض مسـتأجرة (٥ دونمات تقريبا). قدرت أجرتها السنوية بمبلغ ١٠,٠٠٠ دينار.

٤. ٢ البناء

تتألف أبنية المشروع مما يلي :

بناء المصنع : وهو مبنى حديدي (هنجر) بمسـاحة ٥٤٠ م٢ وارتفـاع جـانبي ٦ أمتـار وأرضية من الخرسانة والسقف من ألواح الصاج المضلعة.

مبنى الإدارة : وهو بناء إسمنتي بمساحة ١٠٠ م٢ ويوفر المكاتب للإدارة وجنـاح بسـيط لعرض المنتجات بالإضافة الى خدمات العمال.

أخرى : وتشمل قواطع إسمنتية (خانات) للمواد الأولية بمسطح إجمالي ٢٥٠ م٢ تقريبـا ، بالإضافة إلى ساحات معبدة وأسوار وبوابات خارجية.

يبين الجدول رقم (٣) التكلفة المتوقعة لأبنية المشروع المختلفة :

جدول رقم (٣)

تكلفة أبنية المشروع

(بالدينار)

البند	المساحة (م٢)	تكلفة المتر المربع	اجمالي التكاليف
بناء المصنع / هنجر حديدي	٥٤٠	٦٠	٣٢,٤٠٠
مبنى الإدارة / إسمنتي	١٠٠	٧٥	٧,٥٠٠
خانات / قواطع إسمنتية للمواد الأولية	٢٥٠	١٠	٢,٥٠٠
اخرى (ساحات معبدة وأسوار)	-	-	٦,٠٠٠
رسوم ترخيص وأتعاب هندسية	-	-	٣,٦٠٠
المجموع	-	-	٥٢,٠٠٠

٤ . ٣ عملية التصنيع

يمكن تلخيص عملية التصنيع بالخطوات التالية:

- تحضير الخلطة المطلوبة من اسمنت وحصمة منوعة ٠
- يتم بعد ذلك ضخ الخليط إلى ماكينة تصنيع البلاط حيث تقوم هذه الماكينة آليا بتشـكيل البلاط بواسطة قوالب خاصة وعلى حوامل حديدية (طبالي) ٠
- التجفيف والسقاية بالماء لحين الجفاف التام واكتساب الصلابة المطلوبة.

٤. ٤ المعدات والآلات

يوضح الجدول رقم (٤) المعدات والآلات اللازمة للمشروع والتكلفة التقديرية لها علماً بان الماكينات والأجهزة الرئيسية سيتم استيرادها وهي متوفرة من عدة مصادر سواء في أوروبا أو تركيا أو بعض دول جنوب شرق آسيا. ولغايات هذه الدراسة فسيتم اعتماد أسعار الماكينات المستوردة ومصدرها ايطاليا.

جدول رقم(٤)

تكلفة المعدات والآلات والأجهزة المطلوبة

البند	العدد	التكلفة / دينار
ماكينة تصنيع البلاط اوتوماتيكية Block Maker تعمل على تشكيل وإنتاج البلاط بطاقة ٦٠م٢ / ساعة	١	٦٠,٠٠٠
قوالب لتشكيل البلاط بأشكال مختلفة مثل Square–Hexagon وغيرها عدد (٦)	٦	١٨,٥٠٠
خلاط لمزج الرمل والاسمنت والمواد الأخرى سعة ٣٧٥ لتر مزود بجهاز تلفيم وقشاط ناقل وأجهزة تحكم	-	١٥,٠٠٠
رافعة شوكية بطاقة رفع (٢) طن مزودة بـ غارفة سعة ٥٠٠ لتر	١	٢٠,٠٠٠
طبالي حديدية قياس ١٥٠ سم X ٧٥ سم	٢٠	٢,٥٠٠
تمديدات كهروميكانيكية واجور ومواد تركيب	-	٤,٠٠٠
المجموع		١٢٠,٠٠٠

٤. ٥ الأثاث والتجهيزات

يحتاج المشروع إلى أثاث وتجهيزات مكتبية تتمثل في المكاتب والكراسي والخزائن وجهـاز حاسوب وهاتف وغيرها، وتقدر تكلفتها بحوالي (٢,٠٠٠) دينار.

٤. ٦ السيارات

افترض احتياج المشروع لسيارة نقل سيتم شراؤها مستعملة ، قدرت كلفتها بمبلغ ١٠,٠٠٠ دينار

٧٠٤ القوى العاملة

يبين الجدول رقم (٥) احتياجات المشروع من القوى العاملة والأجور الشـهرية والسـنوية التي ستدفع لهم.

جدول رقم (٥)

الرواتب والأجور (بالدينار)

الوظيفة	العدد	الأجر الشهري	الأجر السنوي
صاحب المشروع	١	٣٠٠	٣,٦٠٠
إداري ومحاسب	١	٢٠٠	٢,٤٠٠
عامل فني	٢	٢٠٠	٤,٨٠٠
عمال عاديين	٥	١٠٠	٦,٠٠٠
سائق	٢	١٢٥	٣,٠٠٠
مسؤول مبيعات	١	١٥٠	١,٨٠٠
حارس	١	١٠٠	١,٢٠٠
المجموع	١٣		٢٢,٨٠٠

يضاف للرواتب أعلاه مساهمة المشروع في الضمان الاجتماعي والبالغة ١١%.

٤. ٨ المواد الأولية

يوضح الجدول رقم (٦) المواد الأولية المستخدمة في الإنتاج واسعا رها ومعدل تكلفة المتر المربع الواحد من المواد الأولية.

جدول رقم (٦)

المواد الأولية اللازمة

المادة	السعر / دينار	الكمية المطلوبة	التكلفة / دينار
الاسمنت الأسود	٦٠ / طن	٢٠ كغم	١,٢
رمل السيل الناعم	٤,٥ / م٣	٠,١ م٣	٠,٤٥
الكوارتز / سمسمية	٦ / م٣	٠,٠٤ م٣	٠,٢٤
الصبغات والألوان	٣ / كغم	١٠٠ غم	٠,٣٠
المجموع			٢,١٩

تبلغ نسبة الفاقد أثناء عملية الإنتاج حوالي ١٠%، وعليه فان كلفة المتر المربع الواحد تساوي (٢,٤٠٩) دينار. أي أن إجمالي تكاليف المواد للسنة الأولى من التشغيل تبلغ (١٧٣,٤٥٠) دينار.

٤. ٩ الخدمات الضرورية

الخدمات الضرورية اللازمة للمشروع هي الطاقة الكهربائية لتشـغيل الماكينـات وللإنـارة الاعتيادية والماء اللازم لعملية التصنيع والتنظيف والاستعمال الشخصي والوقـود للرافعـة الشوكية والسيارة، وتقدر كلفتها كما في الجدول رقم (٧).

جدول رقم (٧)

الخدمات الضرورية

البند	التكلفة / دينار
الكهرباء	٢,٤٠٠
المياه	٥,٠٠٠
الوقود	٢,٠٠٠
المجموع	٩,٤٠٠

٤. ١٠ برنامج تنفيذ المشروع

تقدر الفترة اللازمة لتنفيذ المشروع حوالي ١٢ شهر، وذلك لإنجاز أعمال البناء المختلفة والتعاقد على شراء المعدات ووصولها للموقع وتركيبها وبدء التشغيل التجاري للمشروع.

٥. الدراسة المالية

٥. ١ تكاليف التشغيل السنوية :-

يبين الجدول رقم (٨) تكاليف التشغيل للسنة الأولى من الإنتاج.

جدول رقم (٨)
تكاليف التشغيل

البند	التكلفة / دينار
المواد الأولية	١٧٣,٤٥٠
الرواتب والأجور	٢٥,٣٠٨
الإيجارات	١٠,٠٠٠
الخدمات الضرورية	٩,٤٠٠
مصاريف التسويق	٥,٧٦٠
مصاريف تشغيلية أخرى	٥,٣٠٠
المجموع	٢٢٩,٢١٨

٥. ٢ راس المال العامل

تقدر احتياجات المشروع من راس المال العامل بمبلغ (١٩,١٠١) دينار وذلك باعتماد دورة إنتاجية مدتها شهر واحد.

٥. ٣ نفقات التأسيس و ما قبل التشغيل

تشمل نفقات التأسيس وما قبل التشغيل رسوم التسجيل والترخيص والتعاقد علـى المعـدات وكذلك تكاليف إيصال الخدمات وفوائد ما قبل التشغيل وغيرها من المصاريف المتفرقة ، قدر إجمالي هذا البند بمبلغ ٧,٥٠٠ دينار .

٥. ٤ ملخص تكاليف المشروع

يوضح الجدول رقم (٩) إجمالي تكاليف المشروع المقدرة حسب هذه الدراسة.

جدول رقم(٩)

إجمالي تكاليف المشروع المقدرة (بالدينار)

البند	التكلفة / دينار
أعمال البناء المختلفة	٥٢,٠٠٠
الأجهزة والمعدات	١٢٠,٠٠٠
الأثاث والتجهيزات المكتبية	٢,٠٠٠
سيارة نقل	١٠,٠٠٠
التأمينات المستردة	٥٠٠
إجمالي تكاليف الأصول الثابتة	١٨٤,٥٠٠
مصاريف التأسيس وما قبل التشغيل	٧,٥٠٠
راس المال العامل	١٩,١٠١
المجموع	٢١١,١٠١

٥٠٥ وسائل التمويل :-

سيحصل المشروع على قرض مصرفي بقيمة (١٠٠,٠٠٠) دينار ويمثل ٤٧ % من إجمالي تكاليف المشروع، بينما تغطي باقي التكاليف من مصادر صـاحب / أصـحاب المشـروع الخاصة، علماً بان فائدة القرض ١٠% ولمدة ٥ سنوات.

٦٠٥ الفرضيات المالية

لأغراض هذه الدراسة تم افتراض حصول المستثمر خلال الفترة التأسيسية على قرض لتغطية جزء من التكاليف الاستثمارية للأصول الثابتة، يسدد القرض على مدى ٥ سنوات بأقساط سنوية متساوية وبمعدل فائدة ١٠% سنوياً٠ يبدأ المشروع بالتسديد عند نهاية السنة التشغيلية الأولى وبذلك فإن فترة التأسيس هي فترة سماح.

تم إجراء التحليل المالي للمشروع لمدة ٥ سنوات وذلك بالاعتماد على الأسس والفرضيات التالية:

- تم افتراض أن مشتريات المشروع بما فيها المواد الأولية ومدخلات الإنتاج ستكون نقدية.
- تم افتراض أن مبيعات منتجات المشروع ستكون نقدية.
- تم افتراض أن الأجور السنوية تزداد بمعدل ٥ % سنوياً.
- اعتبار أن المشروع خاضع لضريبة دخل بمعدل ١٥ %.
- تم احتساب صافي القيمة الحالية للخصم بمعدل ١٢ %.

٥. ٧ الخلاصة

يبين ملخص نتائج المؤشرات المالية للحالة الأساسية وتحليل حساسية المشروع ، إن المشروع يحقق ربحاً صافياً للسنوات الخمس القادمة كذلك تشير التدفقات النقدية أن المشروع قادر على الوفاء بالتزاماته المالية وان المردود المالي جيد، مرفق كذلك بهذه الدراسة حساب الأرباح والخسائر والتدفق النقدي، الميزانية التقديرية والتي تبين ما يلي:

- يتوقع أن يحقق المشروع ربحاً صافياً يتراوح بين ٢٦,٦٩٢ دينار في السنة الأولى للتشغيل و ٤٥,٧٥٤ دينار للسنة الخامسة.
- سيوفر المشروع فرص عمل لثلاثة عشر موظفا وعاملا بما فيهم صاحب المشروع. تبلغ قيمة الأجور والرواتب التي ستدفع لهم بما فيها مساهمة المشروع بالضمان الاجتماعي ٢٥,٣٠٨ دينار في السنة الأولى ليرتفع إلى مبلغ ٣٠,٧٦٢ دينار في السنة الخامسة.
- تتراوح نسبة العائد على الاستثمار بين ١٣,٢ % في السنة الأولى و ٢٧,٩ % في السنة الخامسة للتشغيل التجاري ونسبة العائد على حقوق الملكية بين ٢٢,٤% و ٢٧,٩ %.
- تبلغ صافي القيمة الحالية للمشروع NPV ١١٩,٥٨٥ دينار.
- يبلغ معدل العائد الداخلي للمشروع IRR ٢٨,٢ %.

- تبلغ ناتج قسمة القيمة الحالية للإيرادات إلى الاستثمارات ١,٦
- تبلغ فترة الاسترداد للمشروع (٤) سنوات.
- 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. إلا أن المشـروع يعتبـر حساسـا لارتفاع تكاليف التشغيل بنسبة ٢٠%، الأمر الذي يتطلب مراعاة ذلك.

٥. ٨ ملاحق الدراسة

١) حساب الأرباح والخسائر
٢) التدفق النقدي
٣) الميزانية التقديرية
٤) ملخص الاستنتاجات والمعايير المالية

حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

الموقع المقترح	اسم المشروع
المناطق المؤهلة للاستخدام الصناعي /	انتاج البلاط الاسمنتي Interlock Tiles

	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
الإنتاج المخطط له (بالوحدة)					
المبيعات	**288,000**	**302,400**	**317,520**	**333,396**	**350,066**
التكاليف التشغيلية المباشرة					
تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات	173,450	182,123	191,229	200,790	210,830
تكاليف العمل المباشرة	13,653	14,336	15,052	15,805	16,595
ثمن البضاعة للمتاجرة	0	0	0	0	0
تكاليف المصنع التشغيلية	13,080	13,734	14,421	15,142	15,899
مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة	**200,183**	**210,192**	**220,702**	**231,737**	**243,324**
الربح الإجمالي	**87,817**	**92,208**	**96,818**	**101,659**	**106,742**
التكاليف التشغيلية غير المباشرة					
رواتب موظفي التسويق	3,663	3,846	4,038	4,240	4,452
رواتب موظفي الإدارة والتمويل	7,992	8,392	8,811	9,252	9,714
مصاريف البيع والتسويق	5,760	6,048	6,350	6,668	7,001
قرطاسية	240	252	265	278	292
إيجارات	0	0	0	0	0
أيجار أرض	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
مصاريف أخرى	1,380	1,449	1,521	1,598	1,677
مجموع التكاليف التشغيلية غيرالمباشرة(قبل الإستهلاك)	**29,035**	**29,987**	**30,986**	**32,035**	**33,137**
الإستهلاك للإصول الثابتة	15,879	15,879	15,879	15,879	15,879
إطفاء المصاريف التأ سيسية	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
إطفاء الخلو	0	0	0	0	0
مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة	**46,414**	**47,366**	**48,365**	**49,414**	**50,516**
الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب	**41,403**	**44,842**	**48,453**	**52,245**	**56,226**
الفائدة على القرض	10,000	8,362	6,560	4,578	2,398
الربح قبل الضريبة	**31,403**	**36,480**	**41,893**	**47,666**	**53,828**
الضريبة على الأرباح	4,710	5,472	6,284	7,150	8,074
الأرباح الصافية	**26,692**	**31,008**	**35,609**	**40,516**	**45,754**

نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة الى الربح الإجمالي	53%	51%	50%	49%	47%
نقطة التعادل (بالدينار)	**185,013**	**182,762**	**180,131**	**177,072**	**173,535**
نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة	64%	60%	57%	53%	50%

إحتساب قيمة الإستهلاك على:	القيمة الكلية	العمر الإفتراضي بالسنوات	الإستهلاك السنوي
الأبنية	52,000	25.00	2,080
منشآت أخرى	0	25.00	0
معدات وأجهزة	120,000	10.00	12,000
الأثاث والمعدات المكتبية	2,000	6.67	300
وسائل نقل	10,000	6.67	1,499
أخرى	0	10.00	0
المجموع			**15,879**

إحتساب قيمة الإطفاء على:	القيمة الكلية	العمر الإفتراضي بالسنوات	الإستهلاك السنوي
المصاريف التأ سيسية	7,500	5	1,500
الخلو	0	5	0

	المجموع	حقوق الملكية	القروض
راس المال العامل المطلوب	19,101	19,101	0
إجمالي تكلفة المشروع	211,101	111,101	100,000
النسبة المئوية للقرض وحقوق الملكية	**100%**	**53%**	**47%**

التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

الموقع المقترح	اسم المشروع
المناطق المؤهلة للاستخدام الصناعي /	انتاج البلاط الاسمنتي Interlock Tiles

	السنة صفر	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المبيعات		**288,000**	**302,400**	**317,520**	**333,396**	**350,066**
التدفق النقدي الداخل:						
المبيعات النقدية		288,000	302,400	317,520	333,396	350,066
تحصيلات ذمم مدينة			0	0	0	0
حقوق الملكية	111,101					
قرض الأصول الثابتة	100,000					
قرض رأس المال العامل	0					
الرصيد النقدي الإفتتاحي (في بداية المدة)		4,647	13,497	21,979	30,012	37,506
مجموع التدفق النقدي الداخل	**211,101**	**292,647**	**315,897**	**339,499**	**363,408**	**387,572**
التدفق النقدي الخارج:						
مجموع الإستثمارات	184,500					
التكاليف التشغيلية المباشرة	14,454	200,183	210,192	220,702	231,737	243,324
إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات		29,035	29,987	30,986	32,035	33,137
تسديدات الدائنين			0	0	0	0
الفائدة		10,000	8,362	6,560	4,578	2,398
المصاريف التأسيسية والخلو	7,500					
الضريبة		4,710	5,472	6,284	7,150	8,074
إجمالي التدفق النقدي الخارج	**206,454**	**243,928**	**254,013**	**264,532**	**275,500**	**286,933**
صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات	**4,647**	**48,719**	**61,884**	**74,967**	**87,907**	**100,638**
دفعات سداد القرض						
أقساط قرض الأصول الثابتة		16,380	18,018	19,819	21,801	23,982
أقساط قرض رأس المال العامل		0	0	0	0	0
إجمالي دفعات سداد القرض		16,380	18,018	19,819	21,801	23,982
رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات	**4,647**	**32,339**	**43,867**	**55,147**	**66,106**	**76,657**
توزيعات الأرباح	**0**	18,842	21,888	25,136	28,600	32,297
صافي النقد بعد التوزيعات	**4,647**	**13,497**	**21,979**	**30,012**	**37,506**	**44,360**

الميزانية التقديرية (بالدينار)

الموقع المقترح	اسم المشروع
المناطق المؤهلة للاستخدام الصناعي / عمان	انتاج البلاط الاسمنتي Interlock Tiles

	السنة صفر	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
الأصول						
الأصول المتداولة						
النقد	4,647	13,497	21,979	30,012	37,506	44,360
المدينون		0	0	0	0	0
المخزون	14,454	14,454	14,454	14,454	14,454	14,454
إجمالي الأصول المتداولة	**19,101**	**27,952**	**36,433**	**44,466**	**51,960**	**58,814**
الأصول الثابتة						
الأرض	0					
المباني	52,000					
الأجهزة والمعدات	120,000					
الأثاث والمعدات المكتبية	2,000					
السيارات	10,000					
تأمينات مستردة (ماء ،كهرباء ، تلفون ...الخ)	500					
أخرى	0					
إجمالي الأصول الثابتة	**184,500**	**184,500**	**184,500**	**184,500**	**184,500**	**184,500**
الإستهلاك التراكمي		15,879	31,758	47,637	63,516	79,396
القيمة الدفترية للأصول الثابتة	**184,500**	**168,621**	**152,742**	**136,863**	**120,984**	**105,104**
القيمة الدفترية للمصاريف التأسيسية	7,500	6,000	4,500	3,000	1,500	0
القيمة الدفترية للخاو	0	0	0	0	0	0
مجموع الأصول	**211,101**	**202,572**	**193,675**	**184,328**	**174,444**	**163,919**
الإلتزامات وحقوق الملكية						
الإلتزامات المتداولة						
دائنون		0	0	0	0	0
اقساط قرض الأصول الثابتة قصيرة الأجل	16380	18018	19819	21801	23982	0
اقساط قرض رأس المال قصيرة الأجل	0	0	0	0	0	0
مجموع الإلتزامات الجارية	**16380**	**18018**	**19819**	**21801**	**23982**	**0**
التزامات طويلة الأجل						
رصيد قرض الأصول الثابتة	83620	65603	45783	23982	0	0
رصيد قرض رأس المال العامل	0	0	0	0	0	0
مجموع الإلتزامات طويلة الأجل	**83620**	**65603**	**45783**	**23982**	**0**	**0**
حقوق الملكية						
رأسمال صاحب / أصحاب المشروع	111,101	111,101	111,101	111,101	111,101	111,101
الأرباح المجمعة			7,851	16,971	27,444	39,361
الربح الصافي بعد توزيعات الأرباح		7,851	9,120	10,473	11,917	13,457
مجموع حقوق الملكية	**111,101**	**118,952**	**128,072**	**138,545**	**150,462**	**163,919**
مجموع الإلتزامات وحقوق الملكية	**211,101**	**202,572**	**193,675**	**184,328**	**174,444**	**163,919**
معدل العائد على إجمالي الإستثمارت(الأرباح /الأصول).		13.2%	16.0%	19.3%	23.2%	27.9%
معدل العائد على حقوق الملكية (الأرباح الصافية/حقوق الملكية)		22.4%	24.2%	25.7%	26.9%	27.9%
السيولة (الأصول المتداولة/الخصوم المتداولة)		1.6	1.8	2.0	2.2	NA
الأمان(إجمالي الديون/حقوق الملكية)		0.7	0.5	0.3	0.2	0.0
التحقق	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

الموقع المقترح	اسم المشروع
المناطق المؤهلة للاستخدام الصناعي / عمان	انتاج البلاط الاسمنتي Interlock Tiles

تكاليف المشروع ووسائل التمويل

تكاليف المشروع	211,101
مساهمة صاحب / اصحاب المشروع	111,101
القروض	100,000
القرض الى التكاليف %	47.4%
مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف%	52.6%

الإفتراضات

معدل نمو المبيعات (الإيرادات)	5%
معدل نمو التكاليف	5%
معامل الخصم	12%
نسبة التوزيعات	60%
معدل الضريبة	15%

ثانيا: النتائج المالية

البند / السنة	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	المعدل
صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)	26,692	31,008	35,609	40,516	45,754	35,916
الربح قبل الضريبة : المبيعات %	10.9%	12.1%	13.2%	14.3%	15.4%	13.2%
معدل العائد على الإستثمار %	13.2%	16.0%	19.3%	23.2%	27.9%	19.9%
معدل العائد على حقوق الملكية %	22.4%	24.2%	25.7%	26.9%	27.9%	25.4%
الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة	1.6	1.8	2.0	2.2	NA	1.5
الديون : حقوق الملكية (الأمان)	0.7	0.5	0.3	0.2	0.0	0.3
نقطة التعادل (بالدينار)	185,013	182,762	180,131	177,072	173,535	179,703

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	119,585	104,904	90,222	61,590	3,595	28,789	-62,007
معدل العائد الداخلي IRR	28.2%	25.1%	22.4%	20.4%	12.5%	15.9%	3.5%
القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C	1.6	1.4	1.4	1.3	1.0	1.1	0.7
فترة الإسترداد Pay Back Period	4	-	-	-	-	-	-

رابعا: حساب المعايير المالية

الحالة الأساسية		
معدل العائد الداخلي	IRR	28.2%
صافي القيمة الحالية	NPV	119,585
الإيرادات الى التكاليف	B/C	1.6
فترة الإسترداد	Pay Back	4.0

زيادة تكاليف المشروع 10%		
معدل العائد الداخلي	IRR	25.1%
صافي القيمة الحالية	NPV	104,904
الإيرادات الى التكاليف	B/C	1.4

زيادة تكاليف المشروع 20%		
معدل العائد الداخلي	IRR	22.4%
صافي القيمة الحالية	NPV	90,222
الإيرادات الى التكاليف	B/C	1.4

تخفيض سعر البيع 5%		
معدل العائد الداخلي	IRR	20.4%
صافي القيمة الحالية	NPV	61,590
الإيرادات الى التكاليف	B/C	1.3

تخفيض سعر البيع 10%		
معدل العائد الداخلي	IRR	12.5%
صافي القيمة الحالية	NPV	3,595
الإيرادات الى التكاليف	B/C	1.0

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
معدل العائد الداخلي	IRR	15.9%
صافي القيمة الحالية	NPV	28,789
الإيرادات الى التكاليف	B/C	1.1

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
معدل العائد الداخلي	IRR	3.5%
صافي القيمة الحالية	NPV	-62,007
الإيرادات الى التكاليف	B/C	0.7

الحالة الأساسية	صافي النقد المتحقق		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	206,454	0	-206,454
1	4,647	58,782	54,135
2	913	62,221	61,308
3	959	65,832	64,873
4	1,007	69,624	68,617
5	1,057	246,108	245,051

زيادة كلفة المشروع 10%	صافي النقد التحقق		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	227,100	0	-227,100
1	4,647	58,782	54,135
2	913	62,221	61,308
3	959	65,832	64,873
4	1,007	69,624	68,617
5	1,057	256,619	255,561

زيادة كلفة المشروع 20%	صافي النقد المتحقق		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	247,745	0	-247,745
1	4,647	58,782	54,135
2	913	62,221	61,308
3	959	65,832	64,873
4	1,007	69,624	68,617
5	1,057	267,129	266,072

تخفيض سعر البيع 5%	صافي النقد المتحقق		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	206,454	0	-206,454
1	4,647	44,382	39,735
2	913	47,101	46,188
3	959	49,956	48,997
4	1,007	52,954	51,947
5	1,057	226,387	225,329

تخفيض سعر البيع 10%	صافي النقد المتحقق		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	206,454	0	-206,454
1	4,647	29,982	25,335
2	913	31,981	31,068
3	959	34,080	33,121
4	1,007	36,284	35,277
5	1,057	206,666	205,608

زيادة تكاليف التشغيل 10%	صافي النقد المتحقق		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	207,900	0	-207,900
1	5,112	35,860	30,748
2	1,005	38,203	37,198
3	1,055	40,663	39,608
4	1,108	43,247	42,139
5	1,163	220,766	219,603

زيادة تكاليف التشغيل 20%	صافي النقد المتحقق		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	209,345	0	-209,345
1	5,577	12,938	7,362
2	1,096	14,185	13,089
3	1,151	15,495	14,344
4	1,208	16,869	15,661
5	1,269	195,424	194,155