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 خدمات المشروع وتصنيفها

٣. ٢ السوق المحلي

٣. ٣ الإستيراد والتصدير

٣. ٤ صافي الطلب المحلي السابق والطاقة المقترحة

٣٠٥ الطلب المتوقع

٣. ٦ حصة المشروع من السوق

٣. ٧ المنافسة والتسويق

٣. ٨ الإيرادات المتوقعة واسعار البيع

٤. الدراسة الفنية

٤. ١ موقع المشروع

٤. ٢ الأرض

٤. ٣ البناء

٤. ٤ العدد والأدوات

٤. ٥ الأثاث

٤٠٦ المواد الأولية

٤٠٧ الخدمات الضرورية

٤٠٨ القوى العاملة والأجور السنوية

٤٠٩ برنامج تنفيذ المشروع

٥. الدراسة المالية

٥. ١ تكاليف التشغيل

٥. ٢ ملخص تكاليف المشروع

٥. ٣ مصاريف التأسيس وما قبل التشغيل

٥. ٤ رأس المال العامل

٥. ٥ وسائل التمويل

٥. ٦ الأسس والفرضيات

٥. ٧ ملخص المؤشرات والكشوف المالية

٦. الملاحق المالية

إرادة

١. ملخص المشروع		
اسم المشروع	مشروع زراعة الرمان	
موقع المشروع المقترح	جرش، اربد، السلط	
منتجات المشروع	ثمار رمان	
الأيدي العاملة	اثنان	
الاستثمار الكلي	٤٨,٣١٥	دينار
معدل العائد الداخلي	١٨,٣	%
صافي القيمة الحالية	١١,٦٣١	دينار
القيمة الحالية للإيرادات على الاستثمارات	١,٢	
فترة الاسترداد	٥	سنوات

٢. المقدمة

ينتشر الرمان بكثرة في مناطق جرش واربد والسلط وينمو في العديد من بلدان حوض البحر الابيض المتوسط، ويزرع حاليا في اغلب بلدان الحوض بنجـاح، وتقسم أصناف الرمان إلى ثلاثة أصناف الحامضة والحلوة ومتوسطة الحـلاوة، يحتوي عصير الرمان على سكريات تتـراوح مـن ٨,٢%-١٩,٢% وعلـى حمض الليمون ٠,٢-٩,١% حسب الصنف، كما تعتبر ثمار الرمان من أغنـى الثمار بالصباغات (١٠,٤-٣٢,٢%) ويستخرج من قشرة الرمـان وأزهارهـا صباغات لتلوين الحرير والقطن والكتان، ويستخرج من قشور الشجرة وثمارها مادة العفص المستعملة في دباغة الجلود، ومن ثمار الرمان وجذوره يسـتخرج دواء لمعالجة الدودة الشريطية والإسهال المعوي، ومن فوائد الرمـان الطبيـة أيضا بأنه يعالج الأمراض التنفسية والصدرية مثل الالتهابات ويقـوي الـدورة الدموية، ومغلي قشور الثمار نافع في معالجة قرحة المعدة، ويفيد في معالجـة التقرحات، وتتميز الأنواع البرية باحتوائها على نسبة عاليـة مـن الحموضـة وتستعمل للحصول على مسحوق حمض الليمون.

كثيرا ما يحتاج الإنسان إلى التنويع في مأكولاته ويستخدمها بأشكال متعددة وفي أزمان وأماكن مختلفة قد لا تتواجد فيها هذا النوع أو ذاك، لذا لجأ الإنسان إلـى استهلاك الرمان الحلو طازجا كفاكهة، أو تجفيفه واستهلاكه عند الحاجـة عـن طريق طبخه، وفي أوقات تدني أسعار الثمار تلجأ ربات البيوت أو المسـتثمرين إلى تصنيعه على شكل دبس لاستخدامه كمنكهات تضاف إلى اللحوم وخاصـة إلى لحوم البط والديك الرومي والإوز لاعطائة مذاقا جيدا ولذيذا، كما يسـتخدم في العديد من المأكولات بهدف توفير القيمة الغذائية للرمان.

٢. ١ وصف المشروع:

زراعة ٢٠ دونم بأشجار الرمان من الأصناف الحلوة والمناسبة للموقع الـذي يتم اختياره ذات الإنتاجية العالية والنوعية الجيدة في المناطق المرويـة، ومـن الأصناف المعروفة الخضاري، البـرادي، الحصماصـي، القراطـي، الشـامي، الفارسي، والحلاوي والطائفي .

٢. ٢ مبررات وأهداف المشروع :

الغاية من المشروع زيادة الكميات المنتجة مـن الرمـان وزيـادة المسـاحات المزروعة به وتطويرها من حيث زراعة الأصناف الحلوة المرغوبة للاستهلاك على المائدة، أو زراعة الأصناف الحامضة المناسبة لصناعة الدبس.

كما يهدف المشروع إلى ما يلي:

- إلى إنتاج ثمار رمان ذات نوعية جيدة .
- تقديم فرصة استثمارية جيدة.
- زيادة دخل المزارع وتحقيق عائد جيد لمالك المشروع.
- تشغيل الأيدي العاملة، وتحسين المسـتوى الاقتصـادي والاجتمـاعي للعاملين في المشروع.

٢. ٣ الموقع العام للمشروع

ينجح هذا المشروع في المناطق المروية الشفا غورية أو الغورية في كل مـن اربد، جرش، السلط ووادي الريان في الأغوار من المملكة والتي تعتبـر بيئـة مناسبة لزراعة الرمان.

٣. دراسة السوق

لا يوجد اهتمام من قبل المزارعيين أو المستثمرين في هذا النبات رغم أهميته الغذائية والعلاجية واستخدامه في الصناعة من خلال استخلاص الصباغ الطبيعية، ويتم التعامل مع هذا النبات في معظم المزارع وكأنه منتج ثانوي يتم الاهتمام به فقط من قبل فئة من المزارعين، وغالبا ما يتم بيع الثمار الجيدة على الطرقات لجمال منظرها وجلبها للزبائن وبأسعار مرتفعة، كما يتم تزويد المنتج المتبقي إلى أسواق الخضار والفواكه المركزية، ويتم بيعها إلى تجار التجزئة.

٣. ١ خدمات المشروع وتصنيفها

يصنف المشروع من ضمن المشاريع الزراعية / مشاريع الإنتاج النباتي والتي تهدف إلى زيادة المساحة المزروعة بالرمان وتطويرها لانتاج ثمار رمان لتلبية حاجة المستهلك سواء طازجة أو مجففة أو لتلبية حاجات المصانع لتصنيع دبس الرمان.

٣. ٢ السوق المحلي:

تتم تغطية حاجة السوق المحلي من ثمار الرمان عن طريق الكميات التي يتم إنتاجها من المساحات المزروعة . ويشير تقرير وزارة الزراعة عام ٢٠٠٢ إلى المساحة المزروعة بالرمان حسب المناطق وكمية الثمار الموردة للأسواق المركزية من الإنتاج المحلى ٢٠٠٢ ، كما هي موضحة في الجدولين التاليين .

المنطقة	مساحة/ دونم مثمر		مساحة/ دونم غير مثمر		مجموع دونم المثمر	
	مروي	بعلي	مروي	بعلي	للمساحة	الإنتاج/ طن
عمان، الموقر، وادي السير	٣٣٢	٩٧	٢٤	١٤	٤٢٩	٢٧٦
مأدبا، ذيبان	٢٩	٨٢	١	٤	١١١	٢٢
مجموع الزرقاء، الأزرق	١٤٧٠	٣٤٧	١٦٤	٥٧	١٨١٧	٦٠٢
إربد، الطيبة، مزار الشـمالي، الرمثا، الكورة، بني كنانة	٢٧٢٩	٤٠٠	-	٧٥	٣١٢٩	١٩٠٥
جرش	٤٥	١٤١	٥	٧	١٨٦	١٨٦
عجلون	٥٨٨	١٨٣	١٠	٤	٧٧١	٥١٠
المفرق، البادية الشمالية	٨٤٦	٤١٥	١٦٦	١٢٨	١٢٦١	٨٤٤
البلقاء، عين الباشا	٢٢٨	٣٠	١٧٠	٣٠	٢٥٨	٨٤
مجموع الكرك، القصر، المزار	١٩٠	١٢٨	١	٢٨	٣١٨	٩١
الطفيلة	١١٩	٣٤	٢٣	١٢	١٥٣	١٠
معان، وادي موسى	٢٠٣	٨٦	١٦	-	٢٨٩	٣٩٢
الأغوار الشمالية والجنوبيـة، دير علا	٦٤٠	-	-	-	٦٤٠	٨٣٤
مجموع المملكة	٧٤١٩	١٩٤٣	٥٨٠	٣٥٩	٩٣٦٢	٥٧٥٦

المصدر/ تقرير وزارة الزراعة عام ٢٠٠٢.

الكميات الموردة للأسواق المركزية في عام/ ٢٠٠٢

المحصول طن	سـوق عمان	سـوق اربد	سـوق الزرقاء	مجموع الوارد للأسواق	مجموع الصادرات	مجموع الكميه المنتجة
رمان/٢٠٠٢	١٦٢٤	٣١٥	٠	١٩٣٩	٣٢١	٥٧٥٦

٣. ٣ الاستيراد والتصدير:

تشير بيانات وزارة الزراعة في تقريرها السنوي لعام ٢٠٠٢ إلى الكميات التي تم استيرادها وتصديرها من ثمار الرمان، للسنوات الستة الأخيرة كما هي موضـحة في الجدول التالي:

المحصول	المستوردات "طن"					
	١٩٩٧	١٩٩٨	١٩٩٩	٢٠٠٠	٢٠٠١	٢٠٠٢
رمان	_	_	_	_	١٠٠	٣٠٠

المصدر: التقرير السنوي لوزارة الزراعة لعام ٢٠٠٢

أما كمية الصادرات من الرمان للسنوات الستة الأخيرة كما هي موضحة في الجدول التالي:

المحصول	الصادرات " طن "					
	١٩٩٧	١٩٩٨	١٩٩٩	٢٠٠٠	٢٠٠١	٢٠٠٢
رمان	١٠٠٠	١١٠٠	٦٣٠	٤٠٠	٥٠٠	٣٠٠

المصدر: التقرير السنوي لوزارة الزراعة لعام ٢٠٠٢

٣. ٤ صافي الطلب المحلي السابق:

يمكن حساب صافي حجم الطلب المحلي السابق بالاعتماد على حساب الكميـات المنتجة محليا والمستوردة والصادرة كما هي مبينة في الجدول التالي:

البيان	الكمية/ طن
كميات الإنتاج المحلي	٥٧٥٦
المستوردات	٣٠٠
الصادرات	٣٠٠
*صافي حجم الطلب(محلي+مستورد)	٥٧٥٦

٣. ٥ الطلب المتوقع :

بافتراض زيادة الطلب على هذا النوع من المنتجات بنسبة ٢ % سنويا، وهي نسبة اقل من معدل النمو السنوي للسكان.

السنة	حجم الطلب المتوقع/ بالطن
٢٠٠٤	٥٩٨٩
٢٠٠٥	٦١٠٨
٢٠٠٦	٦٢٣٠
٢٠٠٧	٦٣٥٥
٢٠٠٨	٦٤٨٢

٣. ٦ حصة المشروع من السوق والطاقة المقترحة

تعتمد الطاقة الإنتاجية في مثل هذا النوع من المشاريع على زراعـة أصـناف الرمان ذات الإنتاجية العالية، وعلى كيفية العناية والخدمة بالمحصول مـن ري وتسميد وتقليم، وقد تم افتراض أن المشروع سيبدأ عمله بزراعة ١٥ دونمـا بالرمان تزرع بالسنة الأولى ويتوقع أن تصل إنتاجية المشروع القصوى حوالي ٤٨ طنا باعتبار أن متوسط إنتاجية الدونم من المشروع المقترح حـوالي ٢,٤ طن من ثمار الرمان، وبناء على ذلك يتوقع أن تبلغ حصـة المشـروع مـن السوق بناء على المساحة الإجمالية في المملكة والبالغة ١٠٧١٧ دونم حوالي ٠,١٩%من حجم السوق المتوقع للعام ٢٠٠٤ في حين أن إنتاج المشروع فـي السنة الأولى من الإنتاج يشكل حوالي ٤٨ طن وتشكل ما نسبته ٠,٨٠ % مـن حجم السوق المتوقع لنفس السنة وكما في الجدول أدناه :

السنة	المساحة المتوقعة دونم	الإنتاج المتوقع طن	%حصة المشروع	
			من المساحة	من الإنتاج
٢٠٠٤	١٠٧١٧	٥٩٨٩	٠,١٩	٠,٨٠
٢٠٠٥	١٠٩٣١	٦١٠٨	٠,١٨	٠,٧٩
٢٠٠٦	١١١٥٠	٦٢٣٠	٠,١٧٩	٠,٧٧
٢٠٠٧	١١٣٧٣	٦٣٥٥	٠,١٧٦	٠,٧٦
٢٠٠٨	١١٦٠٠	٦٤٨٢	٠,١٧٢	٠,٧٤

٣. ٧ المنافسة والتسويق :

لا يتوقع أن تكون هناك منافسة على السوق نظرا لصغر المساحة المزروعة بالرمان والتي تشكل نسبة ٠,٣٥ % من إجمالي المساحة المزروعة بالأشجار المثمرة في المملكة والبالغة مساحتها الإجمالية حوالي ١٦٤٠١٩١ دونم. ومن الممكن في حال توفر الرمان بكميات كبيرة وتدنت أسعاره أن يشكل ذلك حافزا للمستثمرين لتصنيع دبس الرمان الطبيعي بدلا من الدبس الصناعي المستورد أو المصنع محليا. ولا يتوقع أن يواجه المشروع صعوبات في تسويق منتجاته وبيعها بأسعار منافسة.

٣. ٨ الإيرادات المتوقعة واسعار البيع:

يبلغ متوسط سعر بيع ثمار الرمان بالتجزئة في الأسواق حوالي ٠,٥ – ٠,٧٥ دينار/كغم. ولإغراض التحفظ تم افتراض أن متوسط سعر بيع ثمار الرمان الحلو ذات النوعية الجيدة بالجملة حوالي ٠,٣ دينار/ كغم. ويوضح الجدول التالي الإيرادات السنوية المتوقعة من المشروع، ويتوقع أن يبدأ المشروع بطاقة إنتاجية مقدارها (٤٨) طن في السنة الإنتاجية الأولى .

السنة	الإنتاج المتوقع طن	الإيرادات دينار
الأولى - الخامسة	٤٨	١٤,٤٠٠

ملاحظة: حسبت الطاقة الإنتاجية للمشروع بناء على :

- المساحة المزروعة ٢٠ دونما.
- عدد الأشجار ٤٠ شجرة/ دونم تزرع بمسافة ٥م بين الأشجار و ٥م بين الخطوط.
- معدل وزن الثمار على الشجرة الواحدة بمعدل ٧٥ كغم، ولأغراض التحفظ سيتم اعتبار ان متوسط انتاجية الشجرة ٦٠ كغم.
- يبدأ الإنتاج اعتبار من منتصف أيلول ويستمر لمدة ثلاثة – أربعة شهور حيث لا تنضج الثمار جميعها بوقت واحد.

علما بان العمر الإنتاجي لشجرة الرمان يصل إلى ١٥ سنة وتعيش شجرة الرمان من ٢٥ – ٣٠ سنة.

٤. الدراسة الفنية:

٤. ١ موقع المشروع:

تعيش شجرة الرمان بكافة أنواع التربة ، وافضل أنواع التربة الطينيـة الغنيـة بالمواد العضوية والجيدة الصرف، ويجب أن يراعى عند اختيار موقع المشروع ما يلي :

- توفر مصدر مائي للري بشكل دائم .
- تفضل المناطق الشفا غورية.

تعتبر المناطق الشفا غورية في كل من منطقة جرش واربد وعجلون والسـلط من المواقع الملائمة لهذا المشروع .

٤. ٢ الأرض:

يحتاج المشروع إلى ٢٠ دنم لتنفيذ المشروع على أن تكون الأرض قريبـة مـن مصدر مائي ويقدر سعر الدونم بـ ١,٥٠٠ دينار.

٤. ٣ البناء

أما بالنسبة للسكن فان عمال المزرعة بحاجة إلى سكن ريفي بمساحة إجمالية حوالي ٢٥ متر مربع:

البند	المساحة	التكلفة / دينار	التكلفة / دينار
سكن عمال	٢٥	٦٠	١,٥٠٠
المجموع			١,٥٠٠

٤. ٤ العدد والأدوات

تعامل اشتال الرمان التي سيتم زراعتها في الموقع الدائم بعمر سنتين، وتحضير الأرض والأسمدة معاملة الموجودات الثابتة من حيث الاستهلاك، حيث تبلغ المساحة المراد زراعتها ١٥ دونم.

البيان	عدد مساحة	سعر الوحدة دينار	الكلفة دينار
تحضير الأرض وسياج	٢٠ دونم	-	١,٠٠٠
حفر جور وزراعتها	٨٠٠ جورة	٠,٥	٤٠٠
أشجار رمان	٤٠ شجرة/ دونم	١,٥	١,٢٠٠
أسمدة عضوية	٤٠ طن	٣٠	١,٢٠٠
شبكة ري مع مضخة	٢٠ دونم	-	٢,١٠٠
مضخات رش وعدد اخرى	-	-	٥٠٠
خزانات مياه	-	-	٥٠٠
المجموع			٦٩٠٠

٤.٥ الأثاث

يحتاج المشروع إلى بعض الأثاث البسيط للعامل تقدر كلفته بحوالي ٢٠٠ دينار.

٤. ٦ المواد الأولية

يبين الجدول التالي المواد الأولية المستخدمة في الإنتاج وكلفتها للسنة الأولى للتشغيل:

البند	الكمية	السعر دينار	التكلفة دينار
أسمدة كيماوية NPK بمعدل ٤٠ كغم / دونم	٠,٨ طن	٦٠٠	٤٨٠
عزق بين الأشجار	٢٠ دونم	٥	١٠٠
تقليم الأشجار	٢٠ دونم	١٥	٣٠٠
مكافحة الآفات الحشرية والفطرية	٢٠ دونم	٥	١٠٠
ري تكميلي ٢٠٠م٣/ دونم	٤٠٠٠م٣	٠,٤٠٠	١,٦٠٠
عبوات سعة ١٠كغم	٤٨٠٠ عبوة	٠,٢	٩٦٠
المجموع			٣,٥٤٠

٤. ٧ الخدمات الضرورية:

يحتاج المشروع إلى توفر مياه الري اللازمة لري الأشجار في الموقـع والـى طريق زراعي للوصول إلى المزرعة، وكذلك لوقود(سولار) لتشغيل مضخة ضخ المياه بمعدل ٢٤٠ دينار / السنة .

٤. ٨ القوى العاملة والأجور السنوية

يوضح الجدول التالي عدد الموظفين ورواتبهم للسنة الأولى من التشغيل:

البيان	العدد	الرواتب الشهرية دينار	الرواتب السنوية دينار
صاحب المشروع/ لمدة سنة	١	١٥٠	١,٨٠٠
عامل	١	١٠٠	١,٢٠٠
المجموع	٢	-	٣,٠٠٠

٤. ٩ برنامج تنفيذ المشروع:

يحتاج المشروع لفترة شهرين لشراء الأرض وتحضيرها وزراعتها بالأشـجار الرمان .

٥. الدراسة المالية:

٥. ١ تكاليف التشغيل

البند	الكلفة/ دينار
المواد الأولية	٣,٥٤٠
الرواتب والأجور	٣,٠٠٠
الخدمات الضرورية	٢٤٠
مصاريف تشغيل أخرى	٢٨٠
المجموع	٧,٠٦٠

٥. ٢ ملخص تكاليف المشروع:

البند	الكلفة/ دينار
الأرض	٣٠,٠٠٠
بناء	١,٥٠٠
العدد والأدوات	٦,٩٠٠
الأثاث	٢٠٠
تأمينات مستردة	-
مجموع الأصول الثابتة	٣٨,٦٠٠
مصاريف التأسيس	٤,٤٢٠
رأسمال عامل	٥,٢٩٥
المجموع	٤٨,٣١٥

٣.٥ مصاريف التأسيس و ما قبل التشغيل

تبدأ شجرة الرمان في السنة الثالثة من تاريخ زراعتها بالإنتاج وبمعدل ٢٥% من طاقتها الإنتاجية وتزداد إنتاجية الشجرة بمقدار ١٠٠% سنويا إلى أن تصل في السنة الخامسة الى كامل طاقتها الإنتاجية كما هي موضحة في الجدول التالي:

السنة الإنتاجية	إنتاج الشجرة كغم	إنتاج الدونم كغم	إنتاج المشروع طن	الإيرادات دينار
الأولى	١٥	٦٠٠	١٢	٣,٦٠٠
الثانية	٣٠	١,٢٠٠	٢٤	٧,٢٠٠
الثالثة وما فوق	٦٠	٢,٤٠٠	٤٨	١٤,٤٠٠

ولغايات هذه الدراسة اعتبرت كافة النفقات التشغيلية للمشروع من السنة الأولى للزراعة حتى نهاية السنة الثانية والتي يبدأ فيها الإنتاج بكميات قليلة، بالإضافة إلى مصاريف التأسيس العادية جميعها مصاريف تأسيس متوقع إنفاقها على المشروع ما قبل الإنتاج التجاري على النحو التالي:

يحتاج المشروع إلى مصاريف التأسيس العادية مثل رسوم التسجيل والترخيص ومصاريف متفرقة وتقدر ١٢٠ دينار

.البيان	التكاليف السنوية دينار	إجمالي مصاريف التأسيس التكاليف لنهاية السنة الثانية / دينار
مواد أولية	٣,٥٤٠	٧,٠٨٠
أجور مباشرة	٣,٠٠٠	٦,٠٠٠
تكاليف تشغيل اخرى	٢٨٠	٥٦٠
فوائد مهلة السداد		١,٤٦٠
مصاريف تسجيل	-	١٢٠
إجمالي مصاريف التأسيس	-	١٥,٢٢٠
يطرح إيرادات فترة التأسيس	-	(١٠,٨٠٠)
صافي مصاريف التأسيس	-	٤,٤٢٠

* تم استثناء راتب صاحب المشروع خلال فترة التأسيس.

٥. ٤ رأس المال العامل

تم احتساب راس المال العامل على أساس الدورة الإنتاجية لمدة تسع اشهر وقد بلغ (٥,٢٩٥) دينار.

٥. ٥ وسائل التمويل بالدينار

سيتم تمويل المشروع من قبل مالك المشروع بالإضافة إلى الحصول على قرض مؤسسات الإقراض المحلية وبفائدة ٨ % سنويا، كما هو موضح في الجـدول التالي:

البند	القيمة/دينار	%
مساهمة صاحب المشروع	٣٨,٣١٥	٧٩
قرض الموجودات الثابتة	١٠,٠٠٠	٢١
المجموع (دينار)	٤٨,٣١٥	١٠٠

٥. ٦ الأسس والفرضيات المالية

تم افتراض أن مبيعات المشروع ستكون نقدية كذلك يمكن افتـراض أن عمـر المشروع التشغيلي هو خمس سنوات. تم اعتماد الأسس والفرضيات التالية في التحليل المالي للمشروع لمدة خمسة سنين كما يلي :

- تم افتراض أن المصاريف التشغيلية السنوية تزداد بشكل متساو مع الزيادة المفترضة للإيرادات.
- تم افتراض أن الأجور السنوية تزداد بمعدل سنوي هو ٥%.
- اعتبر ان المشروع معفى من ضريبة الـدخل بإعتبـار ان المشـروع زراعيا.
- افترض أن نسبة توزيع الأرباح هي ٢٠%.
- تم احتساب صافي القيمة الحالية بمعدل خصم قدره ١٢%.

٥. ٧ ملخص المؤشرات والكشوف المالية

يبين ملخص نتائج المؤشرات المالية للحالة الأساسية وتحليل الحساسية المرفق أن المشروع يحقق ربحاً صافياً للسنوات الخمسة القادمة. كذلك تشير التـدفقات النقدية أن المشروع قادر على الوفاء بالتزاماته المالية وأن المـردود المـالي يرتقي لمستوى التوقعات. مرفق كذلك بهذه الدراسة حساب الأرباح والخسـائر، التدفق النقدي، الميزانية التقديرية. والتي تبين ما يلي:

- يتوقع أن يحقق المشروع ربحا صافي يتراوح بين ٤,٨٧٦ دينار في السنة الأولى للتشغيل و ٤,٨٤٤ دينار في السنة الخامسة.
- سيوفر المشروع فرص عمل لاثنين منهم صاحب العمـل . تبلـغ قيمـة الرواتـب والأجور التي ستدفع لهم ٣,٠٠٠ دينار في السنة الأولى ترتفع إلى ٣,٦٤٦ دينار في السنة الخامسة.
- تتراوح نسبة العائد على الاستثمار بين ٩,٧ % في السنة الأولى و ٨,٤ % فـي السنة الخامسة للتشغيل التجاري. ونسبة العائد على حقوق الملكية بين ١١,٦ % و ٨,٤%.
- تبلغ قيمة صافي القيمة الحالية للمشروع NPV ١١,٦٣١ دينار.
- يبلغ معدل العائد الداخلي للمشروع ١٨,٣ % .
- تبلغ ناتج قسمة القيمة الحالية للإيرادات إلى الاستثمارات ١,٢
- تبلغ فترة الاسترداد للمشروع ٥ سنوات .
- في حالة زيادة تكاليف المشروع او تكاليف التشغيل أو تخفيض أسعار البيع بنسـب تتراوح بين ١٠% و٢٠ % يبقى المشروع مجديا وتبقى المعايير المالية أعلى من الحد الأدنى اللازم للحكم على جدوى المشـروع. ولا يعتبـر المشـروع حساسـا لانخفاض أسعار البيع بنسبة ١٠% أو ارتفاع تكاليف التشغيل بنسبة ٢٠%.

٦. 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
جرش، اربد، السلط	زراعة اشجار الرمان

	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
الإنتاج المخطط له (بالوحدة)					
المبيعات	**14,400**	**14,400**	**14,400**	**14,400**	**14,400**
التكاليف التشغيلية المباشرة					
تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات	3,540	3,540	3,540	3,540	3,540
تكاليف العمل المباشرة	1,200	1,260	1,323	1,389	1,459
ثمن البضاعة للمتاجرة	0	0	0	0	0
تكاليف المصنع التشغيلية	300	300	300	300	300
مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة	**5,040**	**5,100**	**5,163**	**5,229**	**5,299**
الربح الإجمالي	**9,360**	**9,300**	**9,237**	**9,171**	**9,101**
التكاليف التشغيلية غير المباشرة					
رواتب موظفي التسويق	0	0	0	0	0
رواتب موظفي الإدارة والتمويل	1,800	1,890	1,985	2,084	2,188
مصاريف البيع والتسويق	0	0	0	0	0
قرطاسية	0	0	0	0	0
إيجارات	0	0	0	0	0
أيجار أرض	0	0	0	0	0
مصاريف أخرى	220	220	220	220	220
مجموع التكاليف التشغيلية غيرالمباشرة(قبل الإستهلاك)	**2,020**	**2,110**	**2,205**	**2,304**	**2,408**
الإستهلاك للإصول الثابتة	780	780	780	780	780
إطفاء المصاريف التأ سيسية	884	884	884	884	884
إطفاء الخلو	0	0	0	0	0
مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة	**3,684**	**3,774**	**3,868**	**3,968**	**4,072**
الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب	**5,676**	**5,526**	**5,369**	**5,203**	**5,029**
الفائدة على القرض	800	664	516	357	186
الربح قبل الضريبة	**4,876**	**4,862**	**4,852**	**4,846**	**4,844**
الضريبة على الأرباح	0	0	0	0	0
الأرباح الصافية	**4,876**	**4,862**	**4,852**	**4,846**	**4,844**

نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي	39%	41%	42%	43%	45%
نقطة التعادل (بالدينار)	**6,898**	**6,871**	**6,836**	**6,791**	**6,736**
نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة	48%	48%	47%	47%	47%

إحتساب قيمة الإستهلاك على:	القيمة الكلية	العمر الإفتراضي بالسنو	الإستهلاك السنوي
الأبنية	1,500	25.00	60
منشآت أخرى	0	25.00	0
معدات وأجهزة	6,900	10.00	690
الأثاث والمعدات المكتبية	200	6.67	30
وسائل نقل	0	6.67	0
أخرى	0	10.00	0
المجموع			**780**

إحتساب قيمة الإطفاء على:	القيمة الكلية	العمر الإفتراضي بالسنو	الإستهلاك السنوي
المصاريف التأ سيسية	4,420	5	884
الخلو	0	5	0

	المجموع	**حقوق الملكية**	**القروض**
رأس المال العامل المطلوب	5,295	5,295	0
إجمالي تكلفة المشروع	48,315	38,315	10,000
النسبة المئوية للقرض وحقوق الملكية	**100%**	**79%**	**21%**

التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

الموقع المقترح	اسم المشروع
جرش، اربد، السلط	زراعة اشجار الرمان

	السنة صفر	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المبيعات		**14,400**	**14,400**	**14,400**	**14,400**	**14,400**
التدفق النقدي الداخل:						
المبيعات النقدية		14,400	14,400	14,400	14,400	14,400
تحصيلات ذمم مدينة			0	0	0	0
حقوق الملكية	38,315					
قرض الأصول الثابتة	10,000					
قرض رأس المال العامل	0					
الرصيد النقدي الإفتتاحي (في بداية المدة)		2,640	6,500	10,213	13,771	17,164
مجموع التدفق النقدي الداخل	**48,315**	**17,040**	**20,900**	**24,613**	**28,171**	**31,564**
التدفق النقدي الخارج:						
مجموع الإستثمارات	38,600					
التكاليف التشغيلية المباشرة	2,655	5,040	5,100	5,163	5,229	5,299
إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات		2,020	2,110	2,205	2,304	2,408
تسديدات الدائنين			0	0	0	0
الفائدة		800	664	516	357	186
المصاريف التأسيسية والخلو	4,420					
الضريبة		0	0	0	0	0
إجمالي التدفق النقدي الخارج	**45,675**	**7,860**	**7,874**	**7,884**	**7,890**	**7,892**
صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات	**2,640**	**9,180**	**13,027**	**16,729**	**20,281**	**23,672**
دفعات سداد القرض						
أقساط قرض الأصول الثابتة		1,705	1,841	1,988	2,147	2,319
أقساط قرض رأس المال العامل		0	0	0	0	0
إجمالي دفعات سداد القرض		1,705	1,841	1,988	2,147	2,319
رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات	**2,640**	**7,475**	**11,186**	**14,741**	**18,133**	**21,353**
توزيعات الأرباح	**0**	975	972	970	969	969
صافي النقد بعد التوزيعات	**2,640**	**6,500**	**10,213**	**13,771**	**17,164**	**20,384**

الميزانية التقديرية (بالدينار)

الموقع المقترح	اسم المشروع
جرش، اربد، السلط	زراعة اشجار الرمان

	السنة صفر	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
الأصول						
الأصول المتداولة						
النقد	2,640	6,500	10,213	13,771	17,164	20,384
المدينون		0	0	0	0	0
المخزون	2,655	2,655	2,655	2,655	2,655	2,655
إجمالي الأصول المتداولة	**5,295**	**9,155**	**12,868**	**16,426**	**19,819**	**23,039**
الأصول الثابتة						
الأرض	30,000					
المباني	1,500					
الأجهزة والمعدات	6,900					
الأثاث والمعدات المكتبية	200					
السيارات	0					
تأمينات مستردة (ماء ،كهرباء ، تلفون ...الخ)	0					
أخرى	0					
إجمالي الأصول الثابتة	**38,600**	**38,600**	**38,600**	**38,600**	**38,600**	**38,600**
الإستهلاك التراكمي		780	1,560	2,340	3,120	3,900
القيمة الدفترية للأصول الثابتة	**38,600**	**37,820**	**37,040**	**36,260**	**35,480**	**34,700**
القيمة الدفترية للمصاريف التأسيسية	4,420	3,536	2,652	1,768	884	0
القيمة الدفترية للخاو	0	0	0	0	0	0
مجموع الأصول	**48,315**	**50,511**	**52,560**	**54,454**	**56,183**	**57,739**
الإلتزامات وحقوق الملكية						
الإلتزامات المتداولة						
دائنون		0	0	0	0	0
اقساط قرض الأصول الثابتة قصيرة الأجل	1705	1841	1988	2147	2319	0
اقساط قرض رأس المال قصيرة الأجل	0	0	0	0	0	0
مجموع الإلتزامات الجارية	**1705**	**1841**	**1988**	**2147**	**2319**	**0**
التزامات طويلة الأجل						
رصيد قرض الأصول الثابتة	8295	6455	4466	2319	0	0
رصيد قرض رأس المال العامل	0	0	0	0	0	0
مجموع الإلتزامات طويلة الأجل	**8295**	**6455**	**4466**	**2319**	**0**	**0**
حقوق الملكية						
رأسمال صاحب / أصحاب المشروع	38,315	38,315	38,315	38,315	38,315	38,315
الأرباح المجمعة			3,901	7,791	11,672	15,549
الربح الصافي بعد توزيعات الأرباح		3,901	3,890	3,882	3,877	3,875
مجموع حقوق الملكية	**38,315**	**42,216**	**46,106**	**49,987**	**53,864**	**57,739**
مجموع الإلتزامات وحقوق الملكية	**48,315**	**50,511**	**52,560**	**54,454**	**56,183**	**57,739**
معدل العائد على إجمالي الإستثمارت(الأرباح /الأصول).		9.7%	9.3%	8.9%	8.6%	8.4%
معدل العائد على حقوق الملكية (الأرباح الصافية/حقوق الملكية)		11.6%	10.5%	9.7%	9.0%	8.4%
السيولة (الأصول االمتداولة/الخصوم االمتداولة)		5.0	6.5	7.6	8.5	NA
الأمان(إجمالي الديون/جقوق الملكية)		0.2	0.1	0.1	0.0	0.0
التحقق	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

الموقع المقترح	اسم المشروع
جرش، اربد، السلط	زراعة اشجار الرمان

تكاليف المشروع ووسائل التمويل

تكاليف المشروع	48,315
مساهمة صاحب / اصحاب المشروع	38,315
القروض	10,000
القرض الى التكاليف %	20.7%
مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف%	79.3%

الإفتراضات

معدل نمو المبيعات (الإيرادات)	0%
معدل نمو التكاليف	0%
معامل الخصم	12%
نسبة التوزيعات	20%
معدل الضريبة	0%

ثانيا: النتائج المالية

البند / السنة	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	المعدل
صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)	4,876	4,862	4,852	4,846	4,844	4,856
الربح قبل الضريبة : المبيعات %	33.9%	33.8%	33.7%	33.7%	33.6%	33.7%
معدل العائد على الإستثمار %	9.7%	9.3%	8.9%	8.6%	8.4%	9.0%
معدل العائد على حقوق الملكية %	11.6%	10.5%	9.7%	9.0%	8.4%	9.8%
الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة	5.0	6.5	7.6	8.5	NA	5.5
الديون : حقوق الملكية (الأمان)	0.2	0.1	0.1	0.0	0.0	0.1
نقطة التعادل (بالدينار)	6,898	6,871	6,836	6,791	6,736	6,826

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	11,631	9,032	6,434	8,457	5,283	8,779	5,928
معدل العائد الداخلي IRR	18.3%	16.5%	15.0%	16.6%	14.9%	16.7%	15.2%
القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C	1.2	1.2	1.1	1.2	1.1	1.2	1.1
فترة الإسترداد Pay Back Period	5	-	-	-	-	-	-

رابعا: حساب المعايير المالية

الحالة الأساسية		
معدل العائد الداخلي	IRR	18.3%
صافي القيمة الحالية	NPV	11,631
الإيرادات الى التكاليف	B/C	1.2
فترة الإسترداد	Pay Back	5.0

زيادة تكاليف المشروع 10%		
معدل العائد الداخلي	IRR	16.5%
صافي القيمة الحالية	NPV	9,032
الإيرادات الى التكاليف	B/C	1.2

زيادة تكاليف المشروع 20%		
معدل العائد الداخلي	IRR	15.0%
صافي القيمة الحالية	NPV	6,434
الإيرادات الى التكاليف	B/C	1.1

تخفيض سعر البيع 5%		
معدل العائد الداخلي	IRR	16.6%
صافي القيمة الحالية	NPV	8,457
الإيرادات الى التكاليف	B/C	1.2

تخفيض سعر البيع 10%		
معدل العائد الداخلي	IRR	14.9%
صافي القيمة الحالية	NPV	5,283
الإيرادات الى التكاليف	B/C	1.1

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
معدل العائد الداخلي	IRR	16.7%
صافي القيمة الحالية	NPV	8,779
الإيرادات الى التكاليف	B/C	1.2

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
معدل العائد الداخلي	IRR	15.2%
صافي القيمة الحالية	NPV	5,928
الإيرادات الى التكاليف	B/C	1.1

الحالة الأساسية	صافي النقد المتحقق		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	45,675	0	-45,675
1	2,640	7,340	4,700
2	113	7,190	7,078
3	118	7,033	6,914
4	124	6,867	6,743
5	130	67,558	67,427

زيادة كلفة المشروع 10%	صافي النقد التحقق		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	50,243	0	-50,243
1	2,640	7,340	4,700
2	113	7,190	7,078
3	118	7,033	6,914
4	124	6,867	6,743
5	130	71,028	70,897

زيادة كلفة المشروع 20%	صافي النقد المتحقق		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	54,810	0	-54,810
1	2,640	7,340	4,700
2	113	7,190	7,078
3	118	7,033	6,914
4	124	6,867	6,743
5	130	74,498	74,367

تخفيض سعر البيع 5%	صافي النقد المتحقق		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	45,675	0	-45,675
1	2,640	6,620	3,980
2	113	6,470	6,358
3	118	6,313	6,194
4	124	6,147	6,023
5	130	65,818	65,688

تخفيض سعر البيع 10%	صافي النقد المتحقق		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	45,675	0	-45,675
1	2,640	5,900	3,260
2	113	5,750	5,638
3	118	5,593	5,474
4	124	5,427	5,303
5	130	64,079	63,949

زيادة تكاليف التشغيل 10%	صافي النقد المتحقق		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	45,941	0	-45,941
1	2,904	6,634	3,730
2	124	6,469	6,345
3	130	6,296	6,166
4	136	6,114	5,977
5	143	67,365	67,222

زيادة تكاليف التشغيل 20%	صافي النقد المتحقق		
السنة	النقد الخارج	النقد الداخل	صافي النقد المتحقق
0	46,206	0	-46,206
1	3,168	5,928	2,760
2	135	5,748	5,613
3	142	5,559	5,417
4	149	5,361	5,212
5	156	67,172	67,016