

دراسة جدوى اقتصادية أولية لإنشاء مصنع تعبئة زيت زيتون في جرش



2017



قائمة المحتويات

6.....	1. الملخص التنفيذي
7.....	2. نبذة عامة عن الأردن
13.....	3. تحليل السوق
13.....	وصف المشروع
14.....	أهداف المشروع
14.....	المنتج
14.....	الفئات المستهدفة
14.....	تحليل حجم السوق
15.....	1.1 تحليل المنافسين
16.....	الحصة السوقية والطاقة الاستيعابية للمشروع
17.....	تحليل الأسعار وسياسة التسعير
18.....	تحليل الإيرادات المتوقعة
19.....	4. التحليل الفني
19.....	الموارد البشرية المطلوبة
20.....	تحليل الموقع
20.....	وصف العملية الإنتاجية
21.....	تحليل المتطلبات الفنية
21.....	1.1.1 الأرض والأعمال الإنشائية
21.....	الآلات والمعدات
22.....	الأثاث والمفروشات
22.....	المركبات ووسائل النقل
23.....	5. التحليل المالي
24.....	الفرضيات والحقائق
28.....	المصاريف الرأسمالية
33.....	مصاريف تشغيلية
33.....	المصاريف الإدارية والعمومية
34.....	مصاريف التسويق
35.....	الموارد البشرية
38.....	الإستهلاك

39.....	القرض.....
40.....	قائمة الدخل الشامل.....
41.....	قائمة التدفقات النقدية المتوقعة.....
42.....	قائمة المركز المالي المتوقعة.....
44.....	النسب المالية.....
45.....	تحليل الحساسية.....

قائمة الجداول

6.....	جدول 1 نتائج الدراسة.....
8.....	جدول 2 التوزيع الديموغرافي لسكان الأردن مصنف حسب الفئة العمرية.....
15.....	جدول 3 أسعار بيع المنافسين (مصنع الطور).....
15.....	جدول 4 أسعار المنافسين (شركة العلياء للصناعات المتخصصة).....
16.....	جدول 5 أسعار المنافسين (الشركة المتكاملة لمنتجات الزيتون كرم الأردن).....
16.....	جدول 6 القدرة الإنتاجية المتوقعة.....
18.....	جدول 9 الإيرادات السنوية المتوقعة لمدة 10 سنوات.....
19.....	جدول 10 العمالة المطلوبة للمشروع.....
21.....	جدول 11 الأرض المطلوبة للمشروع.....
21.....	جدول 12 الأعمال الإنشائية المطلوبة.....
21.....	جدول 13 الآلات والمعدات.....
22.....	جدول 14 الأثاث والمفروشات المطلوبة للمشروع.....
22.....	جدول 15 المركبات ووسائل النقل المطلوبة للمشروع.....
24.....	جدول 16 : الفرضيات العامة.....
24.....	جدول 17 : اسعار صرف العملات.....
24.....	جدول 18 : أوقات عمل المشروع.....
25.....	جدول 19 : فرضيات معدلات الزيادة السنوية.....
25.....	جدول 20 : فرضيات المصاريف.....
26.....	جدول 21 : فرضيات ضريبة الدخل.....
27.....	جدول 22 : المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال.....
28.....	جدول 23 المصاريف الرأسمالية من الأرض.....
28.....	جدول 24 المصاريف الرأسمالية من الأعمال الإنشائية.....
29.....	جدول 25 المصاريف الرأسمالية من الآلات والمعدات.....
30.....	جدول 26 مصاريف رأسمالية من الأثاث والمفروشات.....
30.....	جدول 27 المصاريف الرأسمالية من المركبات.....
30.....	جدول 28 مصاريف ما قبل التشغيل.....
31.....	جدول 29 رأس المال العامل الأولي.....
31.....	جدول 30 ملخص المصاريف.....
32.....	جدول 31 مصادر واستخدام التمويل.....
33.....	جدول 32 المصاريف التشغيلية.....

34	جدول 33 المصاريف الإدارية والعمومية
34	جدول 34 مصاريف التسويق
35	جدول 35 اعداد الموظفين المتوقعة
36	جدول 36 الرواتب والأجور الشهرية المتوقعة للأعوام (2018-2027)
37	جدول 37 الرواتب السنوية المتوقعة
38	جدول 38 تكاليف الإستهلاك والرأسمالية
38	جدول 39 الإستهلاك والزيادات السنوية على الأعمال الأنشطة
39	جدول 40 : تفاصيل القرض
40	جدول 41 قائمة الدخل الشامل
41	جدول 42 التدفقات النقدية المتوقعة
43	جدول 43 المركز المالي المتوقع
44	جدول 44 قائمة صافي التدفقات النقدية الحرة
45	جدول 45 فترة استرداد رأس المال
45	جدول 46: نتائج التحليل المالي
46	جدول 47: تحليل الحساسية

قائمة الأشكال

7	رسم توضيحي 1 عدد سكان محافظات المملكة الأردنية الهاشمية
9	رسم توضيحي 2 نسبة مساهمة القطاعات الأردنية بالإقتصاد الأردني الحالي

1. الملخص التنفيذي

تتلخص فكرة المشروع بتصنيع عبوات زجاجية شفافة وبتصاميم مميزة وبمختلف الأحجام إلى جانب وجود معصرة للزيتون العضوي وخط إنتاجي آخر لتعبئة الزيت المستخرج في عبوات زجاجية ليتم تغليفها ووضعها في صناديق كرتونية مناسبة.

تم تبني الفكرة لغنى المحافظة بالزيتون وزيت الزيتون مع تعبئته حالياً بالطرق التقليدية بعبوات حديدية مما يفقده إمكانية التصدير للأسواق الخارجية خاصة مع وجود طلب كبير على زيت الزيتون المصنع من الزيتون العضوي خارجياً.

يجدر بالذكر بأنه لضمان نجاح المشروع، فإنه يستلزم معرفة متطلبات السوق الخارجي من ناحية نسبة الحموضة المطلوبة ونوع الزيتون المطلوب استخدامه، ليتم تحديد مصادر الزيتون الذي سيتم استخدامه في عمليات إنتاج الزيت.

بناء على الحصة السوقية المقترحة والأسعار التي تم اعتمادها من قبل المشروع المقترح، بلغت الإيرادات المتوقعة 520,482 دينار أردني خلال السنة الأولى من عمر المشروع وترتفع تدريجياً لتصل إلى 679,111 دينار أردني خلال السنة العاشرة وتبلغ فترة استرداد مبلغ رأس المال 4 سنوات وبمعدل عائد داخلي يساوي 29,29%. بالإضافة إلى توفير 17 فرصة عمل لأبناء المنطقة.

يبين الجدول التالي نتائج الدراسة:

جدول 1 نتائج الدراسة

البيان	
641,864	مجممل كلفة الإستثمار (دينار أردني)
27.99%	معدل العائد الداخلي
4	فترة الإسترداد (سنوات)
761,981	صافي القيمة الحالية (دينار أردني)
17	فرص العمل التي سيوفرها المشروع
5,966,742	توقعات الإيرادات السنوية (لفترة 10)
3,024,728	إجمالي تكاليف التشغيل (لفترة 10 سنوات)
1,008,938	إجمالي الربح (لفترة 10 سنوات)

2. نبذة عامة عن الأردن

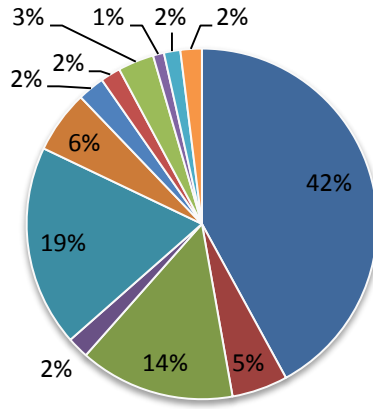
تبلغ مساحة المملكة الأردنية الهاشمية 89342 كم مربع وبتوزيع سكاني يزيد عن 9.8 مليون نسمة موزعين ضمن 12 محافظة. يحد الأردن المملكة العربية السعودية من الجنوب والعراق من الشرق وسوريا من الشمال والضفة الغربية من الغرب. يمتاز مناخ المملكة بالمناخ الصحراوي الجيد مع موسم هطول للأمطار ما بين الأشهر نوفمبر إلى إبريل.

يمتاز الأردن باقتصاد السوق الحر، حيث يحتل المرتبة الخامسة كأكثر الاقتصادات حرية في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وفق مؤشر الحرية الاقتصادية، كما يتمتع اقتصاده بشراكات قوية مع الدول المجاورة، فضلا عن أوروبا والولايات المتحدة الأمريكية. كما وقع الأردن العديد من الاتفاقيات التجارية الثنائية والمتعددة الأطراف مثل (اتفاقية التجارة الحرة مع الولايات المتحدة والاتحاد الأوروبي، واتفاقية التجارة الحرة مع دول الافتا، واتفاقية التجارة الحرة مع سنغافورة، عضو في اتفاقية التجارة الحرة العربية الكبرى (GAFTA)، ومن الدول الموقعة على اتفاقية أغادير. ونظرا لعدد البلدان التي تغطيها هذه الاتفاقيات وما تسهم به في تسهيل التجارة فيما بينها، يمكن القول، وبنقطة بأن الأردن يمتلك شراكات وبوابات أعمال في جميع أنحاء العالم.

نبذة عامة عن السكان

بناءً على الإحصائيات الصادرة عن دائرة الإحصاءات العامة لعام 2017 فإن عدد سكان الأردن بلغ تقريبا 9.814.995 نسمة، ونسبة النمو السكاني في عام 2016 بلغت 2.88%، الشكل التالي يبين توزيع السكان على محافظات المملكة.

رسم توضيحي 1 عدد سكان محافظات المملكة الأردنية الهاشمية



العقبة ■ عمان ■ الطفيلة ■ الكرك ■ عجلون ■ جرش ■ المفرق ■ إربد ■ مادبا ■ الزرقاء ■ البلقاء ■ عمان

دائرة الإحصاءات العامة التعداد السكاني (2015)

وكما جاء أيضا بأخر دراسة قامت بها دائرة الإحصاءات العامة والتي تتعلق بتوزيع السكان في المحافظات حسب الجنسيات في المملكة، وجد أن السكان غير الأردنيين يشكلون حوالي 30% من إجمالي السكان، نصفهم من السوريين (1.3 مليون) يتركز أغلبهم في محافظة العاصمة (436 ألف)، ثم إربد (343 ألف) ثم المفرق (208 ألف) ثم الزرقاء (175 ألف).

يعد المجتمع الأردني من المجتمعات الفتية وذلك لأن نسبة السكان كبار السن (أكثر من 65 سنة) لا تتجاوز الـ 4% من إجمالي سكان الأردن، بالمقابل 35.04% من السكان هم تحت عمر 15 سنة. الجدول التالي يوضح التوزيع الديموغرافي لسكان الأردن مصنف حسب الفئة العمرية كما يلي:

جدول 2 التوزيع الديموغرافي لسكان الأردن مصنف حسب الفئة العمرية

الفئة العمرية	نسبة السكان	نسبة الذكور	نسبة الإناث
14-0 سنة	35.04%	19.2%	18.2%
15-64 سنة	61.02%	30.7%	28.6%
65 سنة فأكثر	3.94%	1.6%	1.6%

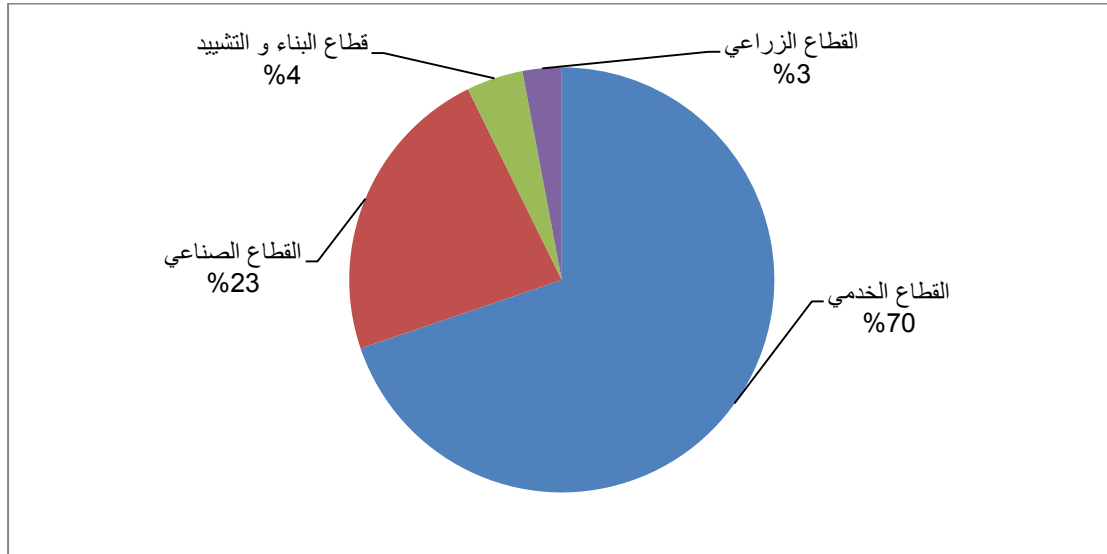
دائرة الإحصاءات العامة (2015)

نبذة عن الاقتصاد الأردني - المؤشرات الاقتصادية

يصنف البنك الدولي الأردن في الدرجة المتوسطة العليا اقتصاديا، وفي المستوى العالي في التنمية البشرية من قبل برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، ويشكل قوة مالية مهمة في الشرق الأوسط، حيث شهد سوقها الصغير نموا في العقدين الماضيين منذ تولي جلالة الملك عبد الله الثاني العرش، كما ارتفع إجمالي الدخل القومي الأردني للفرد بمستوى جيد في السنوات الأربعة الأخيرة ويرجع ذلك إلى مجموعة من الإصلاحات الاقتصادية التي نفذت في العقد الأخير مثل (قانون ضريبة الدخل الجديد، قانون الشراكة بين القطاعين العام والخاص، وقانون الاستثمار)، حيث تهدف هذه القوانين إلى تشجيع مشاركة القطاع الخاص في التنمية الاقتصادية في المملكة وتوفير بيئة تشريعية مواتية وممكنة لفرص الاستثمار الحالية والمستقبلية.

يعد الاقتصاد الأردني اقتصادا خدماتيا بامتياز، حيث تبلغ مساهمة القطاع الخدمي في الناتج المحلي الإجمالي 68.1%. في المقابل تبلغ مساهمة القطاع الصناعي 22.4%، وقطاع البناء والتشييد 4.2%، والقطاع الزراعي 2.9%، والتي من المستهدف أن تصل هذه المساهمات إلى مستويات (27.4%)، (5.8%)، و(3.4%) على التوالي، وذلك على حساب قطاع الخدمات الذي من المقرر أن تنخفض نسبة مساهمته وفقا لرؤية الأردن 2025.

رسم توضيحي 2 نسبة مساهمة القطاعات الأردنية بالإقتصاد الأردني الحالي



الصادرات الأردنية تشمل على المنسوجات والبوتاسيوم والفوسفات والأسمدة والخضار والمنتجات الصيدلانية، في حين تشمل الواردات الرئيسية على النفط الخام والمكرر. ويتميز الأردن بموقعه الاستراتيجي على مفترق الطرق بين آسيا وأفريقيا وأوروبا، وبروابط قوية مع دول المشرق العربي ودول مجلس التعاون الخليجي، الأمر الذي يشكل سوقا إقليميا مستهدفا يقدر بحوالي 3.8 تريليون دولار أمريكي ويشكل ما مجموعه 380 مليون مستهلكا.

تحتل البنية التحتية في الأردن مرتبة جيدة نسبياً (المرتبة رقم 38 من أصل 148 اقتصاداً مقارناً)، حيث تشتمل على شبكة طرق واسعة بطول 8000 كم لربط الأردن داخلياً وخارجياً، كما تشتمل على مطار الملكة علياء الدولي الجديد وميناء العقبة والذنان يمثلان البوابتان الرئيسيتان للسوق الدولية، بالإضافة إلى بعض المشاريع الضخمة مثل قناة البحر الأحمر- البحر الميت، وشبكة السكك الحديدية الوطنية التي سيتم تطويرها لتعزيز مكانة الأردن كمركز للتجارة الإقليمية.

يمتاز النظام المصرفي الأردني بتطوره العالي وبمرونته وبتفافه وانسجامه مع المعايير والمواصفات الدولية، الأمر الذي جعل منه نظاماً جذاباً للغاية وجديراً بثقة المستثمرين، حيث يمكن الاستدلال على ذلك من خلال حقيقة أن 50٪ من حقوق المساهمين في البنوك المرخصة في الأردن تعود لغير الأردنيين، ومن خلال النمو المطرد لودائع غير المقيمين في البنوك الأردنية والتي بلغت 19.2٪. تحسن عرض معظم المؤشرات النقدية والمؤشرات الإيجابية في عام 2015، لا سيما على مستوى مريح من الاحتياطيات الأجنبية التي وصلت إلى 14.2 مليار دولار، فضلاً عن تراجع الدولار الذي يعكس الطلب المتزايد على الدينار الأردني مقابل العملات الأخرى.

بالإضافة إلى ما سبق، وإدراكاً لقيمة المشاريع والمؤسسات متناهية الصغر والصغيرة والمتوسطة ومساهمتها في دفع عجلة النمو الاقتصادي، قامت الحكومة الأردنية بوضع وتطوير استراتيجية وطنية لتشجيع ريادة الأعمال وتنمية المشاريع متناهية الصغر والصغيرة ومتوسطة الحجم للأعوام 2015-2019، الأمر الذي يدل على مدى التزام الحكومة الأردنية في تعزيز تنمية القطاع الخاص والاستفادة من رأس المال البشري القوي في البلاد.

يفخر الأردن بشبابه، والذي يمثل رأس المال الأكثر قيمة للبلاد، حيث تجذب القوى العاملة الأردنية المؤهلة تكنولوجياً، والتميزة بمستويات التعليم والتأهيل والتدريب الجيد، الكثير من المستثمرين إلى الأردن، ودليل ذلك أن أكثر من 20.4٪ من الناتج المحلي الإجمالي في الأردن مخصص للتعليم وبناء القدرات للقوى العاملة، الأمر الذي أدى إلى تحقيق معدل مرتفع في معرفة القراءة والكتابة (91%) وتمكين الأردنيين من أن يكونوا ضمن القوى العاملة الأكثر كفاءة والأعلى بنسب التعيين والتعاقد على مستوى الشرق الأوسط.

بناءً على ما سبق، فإن المشهد الاقتصادي والاستثماري الأردني وما يمتاز به من خصائص متينة ومتنوعة ومرنة، يضع الأردن كوجهة استثمارية تنافسية.

أهم المؤشرات الاقتصادية

• نمو الناتج المحلي الإجمالي

تباطأ النمو الاقتصادي حيث أصبح النمو 2.4 في المئة في عام 2015، مقارنة مع نمو بنسبة 3.1 في المئة في عام 2014 ومشابه لمتوسط معدلات النمو في شمال أفريقيا والشرق الأوسط.

ويعزى النمو في الاقتصاد الوطني من خلال التحسينات الشاملة في معظم القطاعات الاقتصادية وعلى وجه الخصوص؛ خدمات التمويل والتأمين والعقارات والأعمال التجارية، النقل والتخزين والاتصالات، المناجم والمحاجر،

والتصنيع، وقطاعات الزراعة، والذي ساهم بنسبة 1.8 نقطة مئوية (أو 0.75 في المئة) لمعدل النمو الإجمالي للنتائج المحلي الإجمالي. مما يعني تنوع مصادر النمو الاقتصادي في المملكة.

تباطأ النمو أيضا في التجارة والمطاعم والفنادق والتصنيع؛ المواصلات؛ والكهرباء والماء. وفي الوقت نفسه، تقدم التمويل، والتأمين وخدمات رجال الأعمال بوتيرة أسرع.

• معدل التضخم

انخفض معدل التضخم 0.9 في المئة في عام 2015، بعد انخفاضه بنسبة 2 في المئة في العام السابق. وبلغ متوسط معدل التضخم في الأردن بنسبة 3.1 في المئة من عام 2011 حتى عام 2015.

• البطالة

بلغ معدل البطالة في الأردن 13 في المئة في عام 2015، مقارنة مع 11.9 في المئة في عام 2014. هذه الزيادة يمكن أن يرجع إلى اضطراب هيكل في سوق العمل، فضلا عن المنافسة من العمالة الأجنبية منخفضة التكلفة وخاصة من سوريا.

• القطاع الخارجي

هناك عدد من المخاطر والتي تجلت في عام 2015 بسبب إغلاق طرق التجارة البرية مع سوريا والعراق وعدم الاستقرار في المنطقة والتي أثرت سلبا على العديد من المؤشرات في القطاع الخارجي مثل التجارة والسياحة والاستثمار المباشر.

إضافة الى ذلك، ارتفعت القروض المصرفية بمقدار 545.3 مليون دينار، وذلك بسبب استخدام صناديق النقد الدولية والعربية (صندوق النقد الدولي وصندوق النقد العربي) والتسهيلات الائتمانية. ونتيجة لهذه التطورات، سجل الميزان الكلي للمدفوعات فائضا قدره 328700000 دينار في عام 2015، مقارنة مع فائض قدره 1,550.7 مليون دينار في عام 2014.

وعلاوة على ذلك، شهد صافي وضع الاستثمار الدولي (IIP) زيادة في التزامات المملكة للخارج؛ لتصل إلى 24,357.5 مليون دينار، مقارنة مع التزام صافي بلغ 22,578.8 مليون دينار في نهاية عام 2014 وذلك نتيجة للزيادة في المخزون من الموجودات والمطلوبات في كل القطاعات الاقتصادية والمالية الخارجية لتصل إلى 18,657.9 مليون دينار و43,015.5 مليون دينار على التوالي.

ارتفع الدين الخارجي في الأردن إلى 9390.50 مليون دينار في عام 2015 من 8030.10 مليون دينار في عام 2014، كما بلغ متوسط الدين الخارجي في الأردن 5433.67 مليون دينار منذ عام 1988 حتى عام 2015، ليصل إلى أعلى مستوى على الإطلاق عند 9390.50 مليون دينار في عام 2015 وأدنى مستوى قياسي عند 3640.20 مليون دينار في عام 2008.

البيئة الاستثمارية في الأردن

يعد الاستثمار في الأردن واحداً من المصادر الحيوية لتعزيز الاقتصاد بالنظر إلى أن الاقتصاد الأردني هو من بين أصغر الاقتصادات في الشرق الأوسط، مع قلة إمدادات المياه، والنفط، وغيرها من الموارد الطبيعية، واعتماد الحكومة الكبير على المساعدات الخارجية.

من خلال موقع الأردن مصحوباً بعدد من اتفاقيات التجارة الحرة، تتيح الوصول إلى 1.5 بليون من المستهلكين، وتمكن المملكة لتكون طريقاً تجارياً استراتيجياً لكثير من الدول والمناطق المجاورة لها.

يطمح الأردن إلى خلق وجهة استثمارية تنافسية من خلال استثمار والبناء على العديد من المزايا التي ذكرت أعلاه، حيث ركزت الحكومة جهودها لتنفيذ وتحقيق خطوات متقدمة وكبيرة في مجالات الإصلاح الهيكلي والقانوني، ومن الأمثلة على تلك الجهود قانون الاستثمار الجديد لعام 2014، وقانون الضريبة، بالإضافة إلى المساعي الأخرى المتعلقة بتوفير أكبر قدر للحصول على الائتمان من قبل المؤسسات والمشاريع متناهية الصغر والصغيرة والمتوسطة. وتقديم حوافز استثمارية أكبر لقطاعات محددة ذات الأولوية والتي تم تحديدها من خلال قانون الاستثمار الجديد ورؤية الأردن لعام 2025.

إضافة إلى ذلك، يهدف السعي نحو تعزيز بيئة الأعمال، تم اطلاق إنشاء العديد من المناطق التنموية والصناعية الموزعة جغرافياً في جميع أنحاء المملكة، حيث تمتاز هذه المناطق بموجب قانون الاستثمار الجديد، بمجموعة من الحوافز التي تشمل معدل ضريبي بنسبة 0٪ على الصادرات، وضريبة المبيعات، ورسوم الاستيراد، وضريبة الخدمات الاجتماعية، وضريبة الأرباح، وضريبة الدخل بنسبة 5٪ من جميع الأنشطة الاقتصادية والصناعات التحويلية التي تتم داخل المناطق التنموية. أما بالنسبة للاستثمارات في المناطق الحرة، فتتمتع بالإعفاءات من الرسوم الجمركية والإعفاءات من ضريبة الدخل والإعفاءات من ضرائب الأبنية والأراضي وغيرها. كما تتمتع كل من المناطق التنموية والمناطق الحرة بالتسهيلات فيما يتعلق بالتأشيرات وتصاريح الإقامة للمستثمرين والعاملين بالإضافة إلى التسهيلات المرتبطة بعودة رؤوس الأموال والأرباح إلى مواطنها بعملة قابلة للتحويل، حيث نجحت هذه المناطق الصناعية في جذب مبالغ كبيرة نسبياً من الاستثمار الأجنبي المباشر إلى الأردن.

الأولويات الاستثمارية الوطنية الرئيسية:

عملت هيئة الاستثمار الأردنية على أخذ دور قيادي في تطبيق السياسات الحكومية لترويج وجذب الاستثمارات الداخلية والخارجية وخلق بيئة استثمارية تحفز الأداء الاقتصادي من خلال استراتيجية ترويج الاستثمار التي تم إطلاقها في عام 2016.

وبموجب قانون الاستثمار تتولى هيئة الاستثمار الأردنية إلى :

- تنظيم عمل المناطق التنموية والمناطق الحرة المنتشرة في محافظات المملكة ومراقبة أداءها لخدمة الاقتصاد الوطني.
- تطوير الخطط والبرامج لتحفيز الاستثمارات المحلية والخارجية.

- إنشاء مراكز تجارة وتنظيم معارض وفتح أسواق لترويج المنتجات الوطنية إلى جانب تسويق وزيادة الصادرات الوطنية.
- اتخاذ الإجراءات اللازمة المتعلقة بالجهات الحكومية والخاصة لتحسين ثقة المستثمرين بالبيئة الاستثمارية الأردنية وتطويرها.

3. تحليل السوق

وصف المشروع

تتلخص فكرة المشروع بإنشاء مصنع لتعبئة زيت الزيتون بعبوات زجاجية شفافة وبتصاميم مميزة إلى جانب وجود معصرة للزيتون العضوي ليتم تغليفها ووضعها في صناديق كرتونية متميزة. تم تبني الفكرة لغنى المحافظة بالزيتون وزيت الزيتون مع تعبئته حالياً بالطرق التقليدية بعبوات تنك مما يفقده إمكانية التصدير للأسواق الخارجية خاصة مع وجود طلب كبير على زيت الزيتون المصنع من الزيتون العضوي خارجياً.

يجدر بالذكر بأنه لضمان نجاح المشروع، فإنه يستلزم معرفة متطلبات السوق الخارجي من ناحية نسبة الحموضة المطلوبة ونوع الزيتون المطلوب استخدامه، ليتم تحديد مصادر الزيتون الذي سيتم استخدامه في عمليات إنتاج الزيت.

تقسم أنواع الزيت في الأردن حسب نسبة الحموضة الى الآتي:

- الزيت البكر الممتاز: لا تزيد نسبة حمض اولييك على 0.8 غ / 100 غ
- زيت الزيتون البكر: لا تزيد نسبة حمض اولييك على 2 غ / 100 غ
- زيت الزيتون البكر العادي: حمض اولييك على 3.3 غ / 100 غ

مما يعني ان نسبة الحموضة يجب ان لا تزيد على 3.3 في الاردن. أما بالنسبة لمواصفات زيت الزيتون بالنسبة الى وزارة الزراعة في الولايات المتحدة (USDA) فيجب الا تزيد نسبة حمض الاولبيك عن 2 غ / 100 غ. سيتم اختيار مزارع زيتون خاصة في منطقة جرش تضمن توفير زيتون عضوي لعصره داخل المعصرة وانتاج زيت زيتون عضوي بالمواصفات المطلوبة. سيتكون المصنع من جزئين، جزء خاص بعصر الزيتون العضوي واستخراج الزيت بنسبة حمضية لا تتعدى عن 0.8 غ / 100 غ، حيث يتم فحص عينات منه بعد العصر لضمان المحافظة على نسبة الحموضة وجودة المنتج المقدم ومن ثم تخزينه حسب المواصفات والمقاييس الخاصة بتخزين زيت الزيتون ومن ثم تنقيته بالطرق الفيزيائية لحين تعبئته، وتفريغه من خلال خط الإنتاج وفي عبوات خاصة، أو تعبئته فوراً في حال توافر العبوات الزجاجية، ومن ثم تسويقه إلى الفئات المستهدفة.

أهداف المشروع

تتلخص أهداف المشروع بالنقاط التالية:

- تحقيق عائد ربحي للجهة القائمة على المشروع.
- توفير زيت زيتون بجودة عالية وعبوات أقل حجماً من الأحجام المتعارف عليها.
- استغلال الفائض من زيت الزيتون.
- النهوض بالقطاع الزراعي في محافظة جرش.
- زيادة الاستثمار في جرش.
- توفير فرص عمل لابناء محافظة جرش لتقليل البطالة في المنطقة.

المنتج

إن المنتج النهائي المراد طرحه في الأسواق وتقديمه للمستهلكين هو زيت الزيتون البكر الممتاز المعبأ في عبوات زجاجية، وبحجم 1 لتر من زيت الزيتون.

الفئات المستهدفة

يستهدف المشروع المقترح الفئات التالية:

- السوق المحلي: المجتمع الأردني.
- السوق الخارجي: التصدير للدول الخارجية.

تحليل حجم السوق

تعد الاردن من أكثر الدول انتاجية لزيت الزيتون حيث انتجت عام 2015 نحو 29.611 ألف طن، وبمتوسط انتاجي في محافظة جرش من زيت الزيتون ما يقارب 3300 طن. كما أن معدل استهلاك الفرد الواحد من زيت الزيتون يساوي 3.2 كغ في السنة وعيليه فإن كمية الاستهلاك لزيت الزيتون لعام 2017 ما يقارب 31.407 ألف طن.

1.1 تحليل المنافسين

1-الطور لمنتجات زيت الزيتون

يقوم مصنع الطور لمنتجات زيت الزيتون في محافظة معان ببيع المنتجات من زيت الزيتون بالأحجام والأسعار التالية:

جدول 3 أسعار بيع المنافسين (مصنع الطور)

العبوة	سعر البيع (دينار أردني)
زجاجة 500 مل	3
زجاجة 750 مل	3.5
زجاجة 3 لتر	14

2- شركة العلياء للصناعات المتخصصة

تأسست شركة العلياء للصناعات المتخصصة في عام 2001 وهي شركة متخصصة في إنتاج زيت البكر الممتاز وتنتج أيضا أنواع أخرى من الزيت مثل زيت الصويا وزيت عباد الشمس ويقوم المصنع بتوفير المنتجات التالية:

جدول 4 أسعار المنافسين (شركة العلياء للصناعات المتخصصة)

العبوة	سعر البيع (دينار أردني)
عبوة بلاستيكية 1 لتر	4.95
عبوة 16 كغ	60
عبوة 10 كغ	40
عبوة 4 لتر	19
عبوة 2 لتر	10
عبوة 2.7	12.75

4	زجاجة 750 مل
3.7	زجاجة 700 مل
2.85	زجاجة 500 مل
2.45	زجاجة 250 مل
3.7	عبوة بلاستيكية 700 مل
2.55	عبوة بلاستيكية 500 مل

3- الشركة المتكاملة لمنتجات الزيتون كرم الأردن

تأسست الشركة المتكاملة لمنتجات الزيتون في عام 2001 ويقع مصنعها في محافظة عجلون ويقوم ببيع المنتجات التالية:

جدول 5 أسعار المنافسين (الشركة المتكاملة لمنتجات الزيتون كرم الأردن)

العبوة	سعر البيع (دينار أردني)
عبوة 16 لتر	70
عبوة 4 لتر	19.35
عبوة 2.7 لتر	13.30
عبوة 2 لتر	10.35
زجاجة 750 مل	4.5
زجاجة 500 مل	3
زجاجة 250 مل	1.7

الحصة السوقية والطاقة الاستيعابية للمشروع

يبين الجدول التالي القدرة الإنتاجية للمصنع:

جدول 6 القدرة الإنتاجية المتوقعة

تحليل القدرة الإنتاجية	
متوسط انتاج محافظة جرش من زيت الزيتون	3300
نسبة الكمية المستهدفة من انتاج محافظة	1.50%
كمية الانتاج المتوقعه بالكيلوغرام	49500

0.913

معامل التحويل من كيلوغرام الى لتر

*معامل التحويل من كيلو غرام إلى لتر أقل من معامل تحويل الماء (كيلو غرام = لتر) لأن كثافة الزيت أقل من كثافة الماء.

تحليل الأسعار وسياسة التسعير

بناءً على دراسة أسعار الأنايب المشابهة للمنتج، فإن الأسعار المقترحة:

- سعر بيع عبوة 1 لتر محلي: 8 دينار أردني
- سعر بيع عبوة 1 لتر تصدير: 12 دينار أردني

ويتوقع أن تكون نسبة البيع المحلي 60% و40% هي نسبة التصدير للخارج.

تحليل الإيرادات المتوقعة

يبين الجدول التالي الإيرادات السنوية المتوقعة لمدة 10 سنوات (2018-2027)

جدول 7 الإيرادات السنوية المتوقعة لمدة 10 سنوات

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	فرضيات الأسعار
10.44	10.13	9.84	9.55	9.27	9.00	8.74	8.49	8.24	8.00	سعر بيع عبوة 1 لتر محلي
15.66	15.20	14.76	14.33	13.91	13.51	13.11	12.73	12.36	12.00	سعر بيع عبوة 1 لتر تصدير
60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	نسبة البيع المحلي
40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	نسبة التصدير
54217	54217	54217	54217	54217	54217	54217	54217	54217	54217	عدد عبوات 1 لتر المنتجه
679111	659331	640127	621483	603381	585807	568745	552179	536096	520482	الإيرادات

الموارد البشرية المطلوبة

جدول 8 العمالة المطلوبة للمشروع

العدد	المسمى الوظيفي
1	مدير عام
1	مدير تسويق
1	محاسب
2	مندوب مبيعات
1	مسؤول صيانة
1	حارس
1	عامل نظافه
8	مجموع الموظفين غير المباشرين
1	مدير قسم الانتاج
5	عامل انتاج
1	مراقبة جوده
2	سائق
9	مجموع الموظفين المباشرين
17	المجموع الكلي للموظفين

وفيما يلي توضيح لوظائف القوى العاملة:

- مدير عام: يعمل منفردًا وضمن الصلاحيات المخولة له ويقوم باقتراح سياسات وخطط العمل، وتخطيط وإدارة سير العمل بالمشروع، ومتابعة تنفيذ الخطط والبرامج بما يتفق والسياسات المقررة وأهداف وغايات المشروع بالشكل الأمثل، والإشراف على إدارة الشؤون الإدارية والمالية في المشروع بما ينسجم والتعليمات المقررة بهذا الخصوص، وإدارة المرؤوسين وتنمية مهاراتهم، وتطوير إجراءات وتأمين مستلزمات السلامة والصحة المهنية والعامة.
- مدير إنتاج: متابعة ومراقبة سير الإنتاج حسب الخطط الموضوعة مسبقا.

- محاسب: متابعة الأمور المالية والتدقيق المالي، وتقديم التقرير السنوية للوضع المالي.
- موظف تسويق: يقوم بدراسة احتياجات السوق، ومتابعة نشاطات الدعاية والإعلام وتقييم فاعليتها، ومراقبة مستوى المبيعات وتنظيمها.
- موظف الصيانة: يقوم بإجراءات ونشاطات الصيانة الكهربائية والميكانيكية، ومتابعة تنفيذ الخطط والبرامج المقررة بما يكفل استمرارية العملية الإنتاجية وجودتها بأقصى طاقة وأقل كلفة ممكنة، ومتابعة توفير قطع الغيار اللازمة، وإعداد التقارير الفنية.
- عامل فني: يقوم بتشغيل خط الإنتاج وتحميل وتنزيل البضائع والمواد الأولية.
- مندوب مبيعات: يعمل منفرداً وضمن الصلاحية المخولة له ويقوم بإعداد خطط وبرامج العمل وتنظيم وتنسيق العمليات الإجرائية، والعمل على توثيق العلاقة بين المؤسسة والمؤسسات المختلفة أو الفئات التي تتعامل معها عبر وسائل الإعلام والتوعية المختلفة، وإعداد التقارير الفنية، وإدارة المرؤوسين وتنمية مهاراتهم، وتطوير إجراءات وتأمين مستلزمات السلامة والصحة المهنية والعامّة.
- مراقب جودة: التحقق من فاعلية الاداء الاداري واجراءات العمل وفق التشريعات المعمول بها.

تحليل الموقع

يقع المكان التنفيذي للمشروع في محافظة جرش، بالقرب من مزرعة الزيتون العضوي الموردة للزيتون لتقليل نفقات النقل بين المورد والمصنع، لذلك يعتمد موقع المصنع على موقع مزرعة الزيتون العضوي المراد التعاقد معها.

وصف العملية الإنتاجية

تتلخص خطوات التصنيع في النقاط التالية:

- تنقية ثمار الزيتون من كل ما يعلق بها من شوائب.
- غسل الزيتون بالماء الساخن.
- مرحلة العصر من خلال وضعه بالة العصر لاستخراج الزيت منه.
- اخذ عينات من الزيت وفحص درجة حموضته.
- حفظ الزيت في خزانات خاصة لحين تعبئته.
- تعبئة الزيت من خلال الآلة المخصصة في عبوات زجاجية لتقديمها للمستهلك.

تحليل المتطلبات الفنية

1.1.1 الأرض والأعمال الإنشائية

يبين الجدول التالي تفاصيل الأرض اللازمة:

جدول 9 الأرض المطلوبة للمشروع

المساحة م ²	الأرض
1,000	قطعة الأرض المطلوبة

وفيما يتعلق بالأعمال الإنشائية المطلوبة للمشروع فتمثل فيما يلي:

جدول 10 الأعمال الإنشائية المطلوبة

المساحة (م ²)	أعمال إنشائية
800	هنجر
800	تعبيد أرض
800	اعمال تسوية أرض
140	بناء سور
-	اخرى

الآلات والمعدات

يوضح الجدول التالي الآلات والمعدات التي يحتاجها المشروع:

جدول 11 الآلات والمعدات

العدد	الآلات والمعدات
1	خط انتاج
20	خزانات حفظ زيت زيتون
1	فلتر زيت زيتون

1	تنك تعبئه
10	مضخات
1	جهاز فحص مخبري
	مواسير ستانليس
3	خزانات مياه
1	معصرة

الأثاث والمفروشات

يحتاج المشروع إلى الأثاث والمفروشات التالية:

جدول 12 الأثاث والمفروشات المطلوبة للمشروع

الأثاث والمفروشات	العدد
أثاث	-

المركبات ووسائل النقل

يبين الجدول التالي قائمة المركبات ووسائل النقل المطلوبة للمشروع:

جدول 13 المركبات ووسائل النقل المطلوبة للمشروع

المركبات ووسائل النقل	العدد
مركبة نقل متوسطة	2

تستعرض الدراسة المالية فرضيات الدراسة بشكل مفصل وبنود تكاليف المشروع والتي تتضمن التكاليف الاستثمارية والتكاليف التشغيلية وهي بدورها مقسمة إلى تكاليف ثابتة وتكاليف تشغيلية يتبعها استعراض للعائدات المشتقة من المشروع.

الفرضيات والحقائق

افتراضات وأسس للحسابات:

- تم استخدام معامل خصم مقداره 11.88% ليعكس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال وليمثل الفرصة البديلة المتاحة. حيث استخدمت معدل العائد على الاستثمارات خالية المخاطر وأسعار الفوائد على القروض وعلاوة مخاطر السوق كفرصة بديلة متاحة للاستثمار بالنسبة إلى المستثمر.
- مقدار ضريبة الدخل على صافي عائد المشروع ما مقداره 8% طوال عمر المشروع.
- تم تقدير رأس المال العامل وأضيف إلى التدفقات النقدية الخارجة في بداية المشروع وتم كذلك تقدير الزيادة السنوية في رأس المال العامل لتضاف إلى التكاليف التشغيلية ثم جرى تقدير رأس المال العامل الإجمالي ليضاف إلى التدفقات الداخلة في نهاية عمر المشروع.
- إن مدة الدراسة المالية هي 10 سنوات من بداية 2018 وهي بداية التشغيل أما بالنسبة لمعدلات الزيادة السنوية فقد تم أخذ الفرضيات التالية كما هو مبين في الجداول أدناه:

الفرضيات والحقائق

جدول 14 : الفرضيات العامة

معلومات عامة	
دينار أردني	جميع مبالغ الدراسة (العملة)
10	مدة الدراسة المالية (سنة)
2018	سنة بداية التشغيل المتوقعة
2027	آخر سنة للدراسة المالية

جدول 15 : اسعار صرف العملات

دينار أردني	أسعار صرف العملات
0.708	دولار أمريكي
0.760	يورو أوروبي

جدول 16 : أوقات عمل المشروع

أوقات العمل	
52	عدد الأسابيع في السنة
7	عدد أيام العمل في الأسبوع
360	عدد أيام السنة
8	عدد ساعات العمل في اليوم الواحد

جدول 17 : فرضيات معدلات الزيادة السنوية

المعدل السنوي	معدلات الزيادة السنوية
2.20%	معدلات الزيادة السنوية في عدد السكان
3.00%	أسعار البيع تزداد سنويا بنسبة (1)
3.00%	المصاريف تزداد سنويا بنسبة (2)
4.1%	الرواتب والأجور وما في حكمها تزداد سنويا بنسبة (4)

- (1) المصدر: معدل التضخم لآخر ثلاث سنوات - البنك المركزي
(2) المصدر: معدل التضخم لآخر ثلاث سنوات - البنك المركزي
(3) المصدر: مؤسسة الضمان الاجتماعي

جدول 18 : فرضيات المصاريف

فرضيات المصاريف	
مصاريف المواد الأولية والتعبئة من الإيرادات	25.00%
مصاريف المنافع الخدمية من الإيرادات	5.0%
مصاريف الصيانة من الإيرادات	1.50%
مصاريف المستهلكات من الإيرادات	1.00%
مصاريف التأمين من قيمة الأصول	0.75%
مصاريف التسويق من الإيرادات	0.50%

جدول 19 : فرضيات ضريبة الدخل

القيمة	فرضيات ضريبة الدخل
20%	معدل ضريبة الدخل في الأردن
60%	نسبة الخصم من ضريبة الدخل
8.00%	معدل ضريبة الدخل بعد احتساب نسبة الخصم
10%	نسبة الاحتياطي الإجباري
القيمة	فرضيات أخرى
16	تم احتساب الرواتب السنوية بافتراض راتب شهر مضروب في (عدد أشهر)

علاوة المخاطرة	القيمة
معدل العائد على الاستثمارات خالية المخاطر (1)	6.50%
العائد إلى أجل استحقاق الديون (2)	9.48%
علاوة مخاطر السوق (3)	10.12%
معدل ضريبة الدخل	8.00%
بيتا " المخاطر النظامية" (4)	1
نسبة النمو	4.00%

(1) المصدر: Spreads and Risk Premiums Report Damodaran's Country Default

(2) المصدر: البنك المركزي الاردني

(3) المصدر: Report Damodaran's Country Default Spreads and Risk Premiums

جدول 20 : المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال

المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال	
6.50%	معدل العائد على الاستثمارات خالية المخاطر
9.48%	العائد إلى أجل استحقاق الديون
10.12%	علاوة مخاطر السوق
8%	معدل ضريبة الدخل
1.00	بيتا " المخاطر النظامية"
256,746	حقوق الملكية
385,118	قيمة القروض
القروض	
9.48%	تكلفة الاقتراض قبل الضرائب
8.72%	تكلفة الاقتراض بعد الضرائب
385,118	قيمة القروض
60%	نسبة القروض
حقوق الملكية	
16.6%	تكلفة حقوق الملكية
256,746	قيمة حقوق الملكية
40%	نسبة حقوق الملكية

إجمالي	
641,864	قيمة المشروع
%100	نسبة المشروع
%11.88	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال

المصاريف الرأسمالية

تبلغ التكاليف الرأسمالية التقديرية للمشروع 618,712 دينار أردني وتغطي كلفة كل من الأرض، والأعمال الإنشائية، والآلات والمعدات، والأثاث والمفروشات، والمركبات وسائط النقل، ومصاريف ما قبل التشغيل، ورأس المال العامل الأولي وتبين هذه التكاليف في الجداول التالية:

جدول 21 المصاريف الرأسمالية من الأرض

الأرض	الكلفة (دينار أردني/م ²)	المساحة (م ²)	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
قطعة الأرض المطلوبة	7	4,000	28,000
الكلفة الإجمالية			28,000

جدول 22 المصاريف الرأسمالية من الأعمال الإنشائية

أعمال إنشائية	الكلفة (دينار/م ²)	المساحة (م ²)	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
هنجر	100	800	80,000
تعبيد ارض	25	800	20,000
اعمال تسوية ارض	30	800	24,000
بناء سور	70	140	9,800

6,690	اخرى
140,490	الكلفة الإجمالية

جدول 23 المصاريف الرأسمالية من الآلات والمعدات

الآلات والمعدات	العدد	كلفة الوحدة / دينار أردني	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
خط انتاج	1	30,000	30,000
خزانات حفظ زيت زيتون	20	10,000	200,000
فلتر زيت زيتون	1	8,000	8,000
تنك تعبئه	1	500	500
مضخات	10	350	3,500
جهاز فحص مخبري	1	500	500
مواسير ستانلس			2,500
خزانات مياه	3	350	1,050
معصرة	1	15,000	15,000
المجموع (دينار أردني)			261,050

جدول 24 مصاريف رأسمالية من الأثاث والمفروشات

الأثاث والمفروشات	العدد	كلفة الوحدة / دينار أردني	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
أثاث	-	-	7,000
المجموع			7,000

جدول 25 المصاريف الرأسمالية من المركبات

المركبات ووسائل النقل	العدد	كلفة الوحدة / دينار أردني	الكلفة الإجمالية / دينار أردني
مركبة نقل متوسطة (بك اب)	2	23,400	46,800
الكلفة الإجمالية			46,800

جدول 26 مصاريف ما قبل التشغيل

مصاريف ما قبل التشغيل	الكلفة التقديرية (دينار أردني)
رسوم حكومية	3,000
تنقل	750
تسويق	2,500
تدريب	2,500
المجموع	8,750

يعبر رأس المال العامل الأولي عن مقدار حاجة المشروع إلى السيولة اللازمة لتغطية التكاليف المترتبة على تشغيل المشروع وذلك إلى حين بدء المشروع بضخ الإيرادات، يبين الجدول التالي البنود المكونة لرأس المال العامل الأولي:

جدول 27 رأس المال العامل الأولي

رأس المال العامل الأولي	عدد الأشهر	النسبة المئوية	الكلفة التقديرية (دينار)
المصاريف التشغيلية	3	%25	64,998
المصاريف الإدارية والعمومية	3	%25	2,726
مصاريف التسويق	3	%25	651
الرواتب غير المباشرة	3	%25	23,000
المجموع			91,375

جدول 28 ملخص المصاريف

ملخص المصاريف الرأسمالية	التكلفة (دينار أردني)	نسبة التحوط	التكلفة (دينار أردني)	النسبة من الإجمالي
الأرض	28,000	10%	30,800	%4.8
الأعمال الإنشائية	140,490	10%	154,539	%24.1
الألات والمعدات	261,050	10%	287,155	%44.7
الأثاث والمفروشات	7,000	10%	7,700	%1.2
المركبات ووسائل النقل	46,800	10%	51,480	%8.0
مصاريف ما قبل التشغيل	8,750	10%	9,625	%1.5

15.7%	100,565	10%	91,423	رأس المال العامل الأولي
100%	641,864		583,513	المجموع (دينار أردني)

مصادر التمويل

يتألف هيكل التمويل المطلوب للمشروع من قروض وحقوق ملكية. قدرت الكلفة الاستثمارية لهذا المشروع بـ 641,864 دينار أردني. تحدد هذا المبلغ من خلال الموجودات الثابتة و التي تتضمن كلاً من الأرض، والأعمال الإنشائية، والآلات والمعدات، والأثاث والمفروشات، والمركبات ووسائل النقل، ومصارييف ما قبل التشغيل، ورأس المال العامل الأولي حيث سيتم تمويل ما نسبته (60%) من المشروع عن طريق القروض و بمبلغ 385,118 دينار أردني، و باقي ال (40%) عن طريق التمويل الذاتي (حقوق الملكية) و بمبلغ قدره 256,746 دينار أردني . يوضح الجدول الآتي الهيكل العام للتمويل المطلوب:

جدول 29 مصادر وإستخدام التمويل

النسبة	المبلغ	مصادر التمويل
40%	256,746	حقوق ملكية (تمويل ذاتي)
60%	385,118	قروض
100%	641,864	إجمالي
النسبة	المبلغ	استخدام التمويل
82.83%	531,674	مصارييف رأسمالية
1.50%	9,625	مصارييف ما قبل التشغيل
15.67%	100,565	رأس المال العامل
100.00%	641,864	إجمالي

مصاريف تشغيلية

يبين الجدول التالي المصاريف التشغيلية المتوقعة للمشروع:

جدول 30 المصاريف التشغيلية

الوصف	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
مصاريف المواد الأولية والتعبئة من الإيرادات	130,120	134,024	138,045	142,186	146,452	150,845	155,371	160,032	164,833	169,778
مصاريف المنافع الخدمية من الإيرادات	26,024	26,805	27,609	28,437	29,290	30,169	31,074	32,006	32,967	33,956
مصاريف الصيانة من الإيرادات	7,807	8,041	8,283	8,531	8,787	9,051	9,322	9,602	9,890	10,187
المستهلكات	5,205	5,361	5,522	5,687	5,858	6,034	6,215	6,401	6,593	6,791
الرواتب المباشرة	67,200	69,955	72,823	75,809	78,917	82,153	85,521	89,028	92,678	96,477
مصاريف أخرى	23,636	24,419	25,228	26,065	26,930	27,825	28,750	29,707	30,696	31,719
المجموع	259,992	268,605	277,510	286,716	296,235	306,077	316,253	326,776	337,656	348,907

المصاريف الإدارية والعمومية

يبين الجدول التالي المصاريف الإدارية والعمومية المتوقعة للمشروع:

جدول 31 المصاريف الإدارية والعمومية

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
1,566	1,520	1,476	1,433	1,391	1,351	1,311	1,273	1,236	1,200	مصاريف اتصالات
1,566	1,520	1,476	1,433	1,391	1,351	1,311	1,273	1,236	1,200	مصاريف ضيافة
783	760	738	716	696	675	656	637	618	600	قرطاسية ومطبوعات
3,262	3,167	3,075	2,985	2,898	2,814	2,732	2,652	2,575	2,500	تنقلات
783	760	738	716	696	675	656	637	618	600	مصاريف تدريب
5,203	5,051	4,904	4,761	4,623	4,488	4,357	4,230	4,107	3,988	مصاريف التأمين
1,316	1,278	1,241	1,205	1,169	1,135	1,102	1,070	1,039	1,009	مصاريف اخرى
14,478	14,056	13,647	13,250	12,864	12,489	12,125		11,429	11,096	المجموع

مصاريف التسويق

يبين الجدول التالي مصاريف التسويق المتوقعة للمشروع المقترح:

جدول 32 مصاريف التسويق

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
3,396	3,297	3,201	3,107	3,017	2,929	2,844	2,761	2,680	2,602	مجموع مصاريف التسويق

الموارد البشرية

تبين الجداول التالية اعداد الموظفين واجورهم المتوقعة:

جدول 33 اعداد الموظفين المتوقعة

المسمى الوظيفي	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
موظفين غير مباشرين										
مدير عام	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
مدير تسويق	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
محاسب	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
مندوب مبيعات	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
مسؤول صيانة	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
حارس	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
عامل نظافة	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
مجموع الموظفين غير المباشرين	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
موظفين مباشرين										
مدير قسم الانتاج	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
عامل انتاج	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
مراقبة جوده	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
سائق	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
مجموع الموظفين المباشرين	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
المجموع الكلي	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17

تم تقدير الرواتب والأجور الشهرية لكل موظف من الموظفين مضروباً بـ 16 شهراً من أشهر السنة لأغراض احتساب الزيادة في الرواتب والأجور السنوية وملحقاتها بسبب الضمان الاجتماعي والتأمين الصحي وغيرها للعاملين في الإدارة. يوضح الجدول التالي الرواتب والأجور السنوية المتوقعة حيث تم أخذ معدل الزيادة في الرواتب والأجور سنوياً بعين الاعتبار:

جدول 34 الرواتب والأجور الشهرية المتوقعة للأعوام (2018-2027)

المسمى الوظيفي	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
موظفين غير مباشرين										
مدير عام	1,750	1,822	1,896	1,974	2,055	2,139	2,227	2,318	2,413	2,512
مدير تسويق	1,200	1,249	1,300	1,354	1,409	1,467	1,527	1,590	1,655	1,723
محاسب	850	885	921	959	998	1,039	1,082	1,126	1,172	1,220
مندوب مبيعات	450	468	488	508	528	550	573	596	621	646
مسؤول صيانة	450	468	488	508	528	550	573	596	621	646
حارس	300	312	325	338	352	367	382	397	414	431
عامل نظافة	300	312	325	338	352	367	382	397	414	431
موظفين مباشرين										
مدير قسم الانتاج	1,000	1,041	1,084	1,128	1,174	1,223	1,273	1,325	1,379	1,436
عامل انتاج	350	364	379	395	411	428	445	464	483	502
مراقبة جوده	750	781	813	846	881	917	954	994	1,034	1,077
سائق	350	364	379	395	411	428	445	464	483	502

جدول 35 الرواتب السنوية المتوقعة

المسمى الوظيفي	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
موظفين غير مباشرين										
مدير عام	28,000	29,148	30,343	31,587	32,882	34,230	35,634	37,095	38,616	40,199
مدير تسويق	19,200	19,987	20,807	21,660	22,548	23,472	24,435	25,436	26,479	27,565
محاسب	13,600	14,158	14,738	15,342	15,971	16,626	17,308	18,017	18,756	19,525
مندوب مبيعات	14,400	14,990	15,605	16,245	16,911	17,604	18,326	19,077	19,860	20,674
مسؤول صيانة	7,200	7,495	7,803	8,122	8,455	8,802	9,163	9,539	9,930	10,337
حارس	4,800	4,997	5,202	5,415	5,637	5,868	6,109	6,359	6,620	6,891
عامل نظافة	4,800	4,997	5,202	5,415	5,637	5,868	6,109	6,359	6,620	6,891
مجموع الرواتب غير المباشرة	92,000	95,772	99,699	103,786	108,042	112,471	117,083	121,883	126,880	132,082
موظفين مباشرين										
مدير قسم الانتاج	16,000	16,656	17,339	18,050	18,790	19,560	20,362	21,197	22,066	22,971
عامل انتاج	28,000	29,148	30,343	31,587	32,882	34,230	35,634	37,095	38,616	40,199
مراقبة جوده	12,000	12,492	13,004	13,537	14,092	14,670	15,272	15,898	16,550	17,228
سائق	11,200	11,659	12,137	12,635	13,153	13,692	14,254	14,838	15,446	16,080
مجموع الرواتب المباشرة	67,200	69,955	72,823	75,809	78,917	82,153	85,521	89,028	92,678	96,477
مجموع الرواتب الكلي	159,200	165,727	172,522	179,595	186,959	194,624	202,604	210,910	219,558	228,560

الإستهلاك

تبين الجداول الآتية جميع تكاليف التجهيزات والمصاريف ونسب الاستهلاك:

جدول 36 تكاليف الإستهلاك والرأسمالية

نسبة الإضافات السنوية	نسبة الاستهلاك	الكلفة (دينار)	تكاليف التجهيزات والمصاريف الرأسمالية ونسب الاستهلاك السنوية
%0.0	%0.0	30,800	الأرض
%0.0	%5.0	154,539	الأعمال الإنشائية
%2.0	%10.0	287,155	الألات والمعدات
%5.0	%10.0	7,700	الأثاث والمفروشات
%0.0	%10.0	51,480	المركبات ووسائل النقل
		531,674	

جدول 37 الإستهلاك والزيادات السنوية على الأعمال الأنشائية

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	ملخص التكاليف الرأسمالية والإضافات والاستهلاك السنوي
591,94	584,64	577,50	570,52	563,68	557,00	550,46	544,06	537,80	531,67	مجموع الأصول الثابتة
48,387	47,657	46,944	46,245	45,562	44,893	44,239	43,599	42,973	42,360	مجموع مصاريف الاستهلاك
452,86	404,47	356,81	309,87	263,62	218,06	173,17	128,93	85,334	42,360	مجموع الاستهلاك المتراكم

7,298	7,139	6,984	6,832	6,684	6,540	6,400	6,262	6,128	0	مجموع الإضافات
139,08	180,16	220,68	260,64	300,06	338,93	377,29	415,13	452,46	489,31	مجموع صافي القيمة الدفترية

القرض

في الجدول التالي يمثل مقدار القروض السنوية وطريقة الدفع السنوية مع تفاصيل المبالغ المتبقية من القروض لكل سنة.

جدول 38 : تفاصيل القرض

385,118	قيمة القرض
9.48%	الفائدة السنوية
5	مدة القرض
0	فترة السماح
2018	سنة بداية القرض
100,247	الدفعة السنوية
5	عدد الدفعات

السنة	الدفعة السنوية	الفائدة	رأس المال	الجزء المتبقي من القرض
2018				385,118
2019	100,247	36,509	63,738	321,380
2020	100,247	30,467	69,780	251,600
2021	100,247	23,852	76,396	175,205
2022	100,247	16,609	83,638	91,567
2023	100,247	8,681	91,567	0

قائمة الدخل الشامل

جدول 39 قائمة الدخل الشامل

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
										الإيرادات
679,111	659,331	640,127	621,483	603,381	585,807	568,745	552,179	536,096	520,482	إيرادات المبيعات
679,111	659,331	640,127	621,483	603,381	585,807	568,745	552,179	536,096	520,482	إجمالي الإيرادات التشغيلية
(348,907)	(337,656)	(326,776)	(316,253)	(306,077)	(296,235)	(286,716)	(277,510)	(268,605)	(259,992)	مصاريف تشغيلية
330,204	321,675	313,351	305,229	297,304	289,572	282,028	274,669	267,491	260,490	مجمّل الربح (أو الخسارة)
%49	%49	%49	%49	%49	%49	%50	%50	%50	%50	هامش مجمّل الربح
(132,082)	(126,880)	(121,883)	(117,083)	(112,471)	(108,042)	(103,786)	(99,699)	(95,772)	(92,000)	الرواتب و الاجور (غير المباشرة)
(14,478)	(14,056)	(13,647)	(13,250)	(12,864)	(12,489)	(12,125)	(11,772)	(11,429)	(11,096)	المصاريف الادارية والعمومية
(3,396)	(3,297)	(3,201)	(3,107)	(3,017)	(2,929)	(2,844)	(2,761)	(2,680)	(2,602)	مصاريف التسويق
									(9,625)	مصاريف ما قبل التشغيل
(149,956)	(144,233)	(138,731)	(133,440)	(128,352)	(123,460)	(118,755)	(114,232)	(109,882)	(115,324)	إجمالي الكلف الغير مباشرة
180,248	177,441	174,621	171,790	168,952	166,112	163,273	160,438	157,610	145,166	الدخل قبل الضرائب والاستهلاكات
(48,387)	(47,657)	(46,944)	(46,245)	(45,562)	(44,893)	(44,239)	(43,599)	(42,973)	(42,360)	استهلاك الموجودات الثابتة
131,860	129,784	127,677	125,545	123,391	121,219	119,034	116,838	114,636	102,805	الدخل قبل الضرائب والفوائد
(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(8,681)	(16,609)	(23,852)	(30,467)	(36,509)	الفوائد البنكية
131,860	129,784	127,677	125,545	123,391	112,538	102,424	92,987	84,169	66,296	الدخل قبل الضرائب
(10,549)	(10,383)	(10,214)	(10,044)	(9,871)	(9,003)	(8,194)	(7,439)	(6,734)	(5,304)	ضريبة الدخل

121,312	119,401	117,463	115,501	113,519	103,535	94,230	85,548	77,436	60,993	صافي الربح (الخسارة)
%18	%18	%18	%19	%19	%18	%17	%15	%14	%12	نسبة صافي الربح
(12,131)	(11,940)	(11,746)	(11,550)	(11,352)	(10,354)	(9,423)	(8,555)	(7,744)	(6,099)	الاحتياطي الاجباري
908,044	798,864	691,403	585,686	481,735	379,568	286,386	201,579	124,586	54,893	الأرباح المدورة

قائمة التدفقات النقدية المتوقعة

يوضح الجدول التالي قائمة التدفقات النقدية المتوقعة للمشروع. حيث يتبين أن التدفقات النقدية موجبة طول فترة الدراسة مما يدل على نجاح المشروع:

جدول 40 التدفقات النقدية المتوقعة

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	العملة دينار أردني
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية										
121,312	119,401	117,463	115,501	113,519	103,535	94,230	85,548	77,436	60,993	صافي الربح (الخسارة)
تعديلات غير نقدية										
0	0	0	0	0	8,681	16,609	23,852	30,467	36,509	فوائد بنكية
48,387	47,657	46,944	46,245	45,562	44,893	44,239	43,599	42,973	42,360	استهلاكات
169,699	167,059	164,407	161,746	159,081	157,109	155,079	152,999	150,876	139,862	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيير في
(412)	(400)	(388)	(377)	(366)	(355)	(345)	(335)	(325)	(10,843)	النقص (الزيادة) في المخزون
1,051	1,013	977	942	908	876	844	814	785	21,645	(النقص) الزيادة في الذمم الدائنة
639	613	588	565	542	520	499	479	460	10,802	التغيير في راس المال العامل
170,338	167,672	164,995	162,311	159,623	157,629	155,578	153,478	151,336	150,664	صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتمية من

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية										
(7,298)	(7,139)	(6,984)	(6,832)	(6,684)	(6,540)	(6,400)	(6,262)	(6,128)	(531,674)	(شراء) اصول ثابتة
(7,298)	(7,139)	(6,984)	(6,832)	(6,684)	(6,540)	(6,400)	(6,262)	(6,128)	(531,674)	صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية										
									256,746	راس المال
0	0	0	0	0	(91,567)	(83,638)	(76,396)	(69,780)	(63,738)	تسديد القرض
(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(8,681)	(16,609)	(23,852)	(30,467)	(36,509)	الفوائد البنكية
0	0	0	0	0	0	0	0	0	385,118	قروض
0	0	0	0	0	(100,247)	(100,247)	(100,247)	(100,247)	541,617	صافي التدفقات (المستخدمه) المتأتية من
163,040	160,533	158,011	155,479	152,939	50,842	48,931	46,968	44,960	160,607	صافي الزيادة (النقص) في النقد
979,271	818,738	660,726	505,248	352,309	301,467	252,536	205,567	160,607	0	النقد أول الفترة
1,142,311	979,271	818,738	660,726	505,248	352,309	301,467	252,536	205,567	160,607	النقد نهاية الفترة

قائمة المركز المالي المتوقعة

من خلال جميع المعلومات والتحليلات المالية للمصاريف المالية للمشروع تكون قائمة الدخل التقديرية لمسنوات من (2018-2027) كما هي موضحة في الجدول التالي:
تعتبر قائمة المركز المالي إحدى القوائم المالية الأساسية التي يعتمد عليها المشروع، وهي قائمة توضح الوضع المالي للمنشأة وعادة ما يتم تقدير القائمة في اليوم الأخير من السنة.

جدول 41 المركز المالي المتوقع

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	الوصف
										الأصول
										الأصول المتداولة
1,142,311	979,271	818,738	660,726	505,248	352,309	301,467	252,536	205,567	160,607	الصندوق
14,148	13,736	13,336	12,948	12,570	12,204	11,849	11,504	11,169	10,843	المخزون
1,156,459	993,007	832,074	673,674	517,818	364,513	313,316	264,039	216,736	171,450	مجموع الأصول المتداولة
										الأصول غير المتداولة
139,080	180,169	220,688	260,648	300,061	338,938	377,291	415,131	452,468	489,314	الأصول الثابتة (بالصفائي)
139,080	180,169	220,688	260,648	300,061	338,938	377,291	415,131	452,468	489,314	مجموع الأصول الغير متداولة
1,295,539	1,173,176	1,052,762	934,322	817,879	703,451	690,607	679,170	669,204	660,764	مجموع الأصول
					-	-	-	-	-	المطلوبات المتداولة
29,855	28,804	27,791	26,814	25,872	24,964	24,088	23,244	22,430	21,645	الذمم الدائنة
0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	91,567	83,638	76,396	69,780	الجزء الجاري من القرض
29,855	28,804	27,791	26,814	25,872	24,964	115,655	106,882	98,826	91,426	مجموع المطلوبات المتداولة
										المطلوبات غير المتداولة
0	0	0	0	0	0	0	91,567	175,205	251,600	قروض طويلة الاجل
0	0	0	0	0	0	0	91,567	175,205	251,600	مجموع المطلوبات طويلة الاجل
29,855	28,804	27,791	26,814	25,872	24,964	115,655	198,449	274,030	343,026	مجموع المطلوبات
										حقوق الملكية

256,746	256,746	256,746	256,746	256,746	256,746	256,746	256,746	256,746	256,746	256,746	مساهمات الاعضاء
100,894	88,763	76,823	65,076	53,526	42,174	31,821	22,398	13,843	6,099		الاحتياطي الاجباري
908,044	798,864	691,403	585,686	481,735	379,568	286,386	201,579	124,586	54,893		ارباح (خسائر) مدورة
1,265,684	1,144,372	1,024,971	907,508	792,007	678,487	574,952	480,722	395,174	317,738		مجموع حقوق الملكية
1,295,539	1,173,176	1,052,762	934,322	817,879	703,451	690,607	679,170	669,204	660,764		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

النسب المالية

من أجل الوصول إلى قائمة التدفقات النقدية المخصومة، يجب حساب معامل الخصم حيث وجد أكثر من طريقة معتمدة لاحتسابها، ولكن في هذه الدراسة تم استخدام المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال (WACC) كمعامل خصم لحساب التدفقات النقدية المخصومة وصافي القيمة الحالية للاستثمار. يعتمد هيكل تمويل الشركة على حقوق الملكية والقروض، وبالتالي فإن معدل الخصم يجب تعديله وفقاً لمتوسط المرجح لتكلفة رأس المال (WACC) وقد تم بناء ذلك على الفرضيات التالية. وبناءً على ما سبق، يبين الجدول التالي قائمة صافي التدفقات النقدية الحرة المتوقعة للمشروع

جدول 42 قائمة صافي التدفقات النقدية الحرة

القيمة النهائية	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	قبل التشغيل	صافي التدفقات النقدية
2,151,534	163,04	160,53	158,01	155,47	152,93	151,08	149,17	147,21	145,20	160,28	(641,864)	صافي التدفقات النقدية الحرة
0.29	0.29	0.33	0.36	0.41	0.46	0.51	0.57	0.64	0.71	0.80	1.00	معامل الخصم
625,792	47,422	52,240	57,528	63,332	69,699	77,036	85,099	93,957	103,68	128,05	(641,864)	صافي القيمة الحالية للتدفقات

يبين الجدول التالي فترة استرداد رأس المال، وهي من الطرق الأساسية التي يهتم بها المستثمر بالدرجة الأولى من حيث القدرة على استعادة أمواله. والمقصود بفترة الاسترداد تلك الفترة الزمنية التي يسترد فيها المشروع التكاليف الاستثمارية التي أنفقت وأساس المفاضلة فيها هو المشروع الذي يمكن المستثمر من استرداد أمواله في أسرع وقت ممكن.

جدول 43 فترة استرداد رأس المال

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	قبل التشغيل	فترة استرداد رأس المال
163,040	160,533	158,011	155,479	152,939	151,089	149,179	147,216	145,207	160,289	(641,864)	صافي التدفقات النقدية الحرة
(901,118)	(738,078)	(577,545)	(419,533)	(264,055)	(111,116)	39,973	189,152	336,367	481,575	641,864	الاسترداد
0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	4	فترة الاسترداد

جدول 44: نتائج التحليل المالي

		معدل الخصم
	11.88%	صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية
	761,981	فترة استرداد رأس المال
	4	معدل العائد الداخلي
	27.99%	

تحليل الحساسية

تم تحليل التغيرات المحتملة للمؤشرات المالية وبموجب هذا التحليل تم تحديد إطار للمدخلات المحتملة وقياس مدى تأثير المشروع بانخفاض الإيرادات أو ارتفاع التكاليف التشغيلية بنسبة 10% (10% مساوية لنسبة التضخم) وبقي المشروع مجدي اقتصاديا بعد هذه التعديلات.

الاستنتاجات

وبناء على نتائج التحليل المالي، وبالنظر إلى ان معدل العائد الداخلي للمشروع أعلى من معدل الخصم تم التوصل إلى أن فكرة المشروع الاستثماري مربحة ومجدية اقتصادياً حيث أن صافي القيمة الحالية للمشروع موجبة وهي 761,981 دينار أردني وأيضاً يقوم المشروع ب توفير 17 فرصة عمل لأبناء المنطقة.

جدول 45: تحليل الحساسية

المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال	فترة الاسترداد	معدل العائد الداخلي	تحليل الحساسية
12.05%	4	%27.99	الحالة الأساسية
12.05%	5	%22.46	انخفاض الايراد 10%
12.05%	5	%23.51	ارتفاع المصاريف التشغيليه 10%