



الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة
قطاع الأداء الاقتصادي

دراسة جدوى مبدئية عن نشاط تصنيع الخشب الرقائقي (الابلكاج)



إعداد
قطاع الأداء الاقتصادي
الإدارة المركزية لدراسة الجدوى
الإدارة العامة لدراسات الجدوى الاقتصادية

يونيو ٢٠٢١

أولاً: بيانات عامة عن المشروع محل الدراسة

مصنع لإنتاج الخشب الرقائقي (الابلكاج)	اسم المشروع:
أرض على مساحة ٢٠٠٠ متر مربع. مباني على مساحة ١٢٠٠ متر مربع.	مساحة المشروع:
محافظة الشرقية – منطقة ال ٧١٠ فدان. محافظة الغربية محافظة دمياط	موقع المشروع:
حق انتفاع	أسلوب التصرف:
٥٠ ج / ٢م سنويا (سعر استرشادي)	سعر المتر:
خمسة سنوات.	العمر الاقتصادي:
الواح ابلكاج	الأصناف المستهدفة إنتاجها:
٣٠ عامل (٢٦ فني -٤ واداري)	عدد العمال المتوقع:
١٢,٦١٨,٠٠٠ جنيه.	التكاليف الاستثمارية:
٣٥%	معدل العائد على الاستثمار:
٣٢ شهر	فترة الاسترداد:
يونيو ٢٠٢١	تاريخ اعداد الدراسة:

ثانياً: مقدمة عامة عن النشاط محل الدراسة

- تعد صناعة الأثاث في مصر، أحد أهم القطاعات الاقتصادية، وذلك لمساهمة هذه الصناعة في توفير آلاف الوظائف المباشرة وغير المباشرة، إضافة إلى مساهمتها في الحد من الاستيراد ومن ثمّ توافر العملة الصعبة، وإتاحة منتجات للسوق المحلي.
- قامت الدولة بوضع استراتيجية تهدف إلى إحلال الواردات وتعزيز التواجد في السوق المحلية، مع المحافظة على التواجد في أسواق التصدير الحالية، والتوسع في الأسواق الخارجية وفتح أسواق جديدة مثل الدول الأفريقية و تنويع وتنمية التصدير في كل من الأسواق التقليدية والجديدة.
- الاستراتيجية التي جرى إطلاقها مؤخراً لدعم صناعة الأثاث حددت خطة عمل على ثلاث مراحل من عامين إلى ١٠ أعوام تشمل ٨ أهداف رئيسية منها رفع معدل النمو، وإحلال المنتج المحلي بديلاً للواردات، وزيادة الصادرات من ٣٥٠ مليون دولار حالياً إلى ٨٠٠ مليون دولار، وزيادة الشركات العاملة بصفة شرعية إلى ٣٠%، إضافة إلى مساهمة الشركات المتناهية الصغر والصغيرة والمتوسطة في الإنتاج من ٥٠% حالياً إلى أعلى من ٧٥%، وزيادة القيمة المضافة من ٥٠% حالياً إلى ٦٠%، وزيادة فرص التشغيل والعمل من ٩٠٠ ألف مباشرة وغير مباشرة إلى مليون و ١٢٠ ألف فرصة عمل.
- تمثل مدينة دمياط للأثاث أحد أهم المشروعات القومية التي تحظى باهتمام الدولة بهدف دعم هذه الصناعة وإنشأت هذه المدينة بهدف تطوير هذه الصناعة الحيوية ومواكبة المنافسة العالمية، توفر المدينة ١٠٠ ألف فرصة عمل مؤقتة و ٣٠ ألف فرصة عمل دائمة.
- يعد قطاع الصناعات الخشبية أحد أهم القطاعات الرئيسية لزيادة التصنيع المحلي نظراً لارتفاع الواردات منه وتراجع الصادرات رغم الميزة التنافسية التي يتمتع بها.
- الهدف من المشروع سد الفجوة الهائلة في الطلب على الخشب الرقائقي "الابلكاج" بالسوق المحلي والتي يتم تغطيتها بالاستيراد من العديد من الدول ومنها (روسيا ، الصين ، البرازيل ، اندونيسيا).
- تبذل الدولة جهوداً كبيرة لزيادة تصنيع وتصدير الخشب الصناعي بمختلف أنواعه.

ثالثاً: الدراسة التسويقية

١- محركات النمو والقوة التنافسية:

- تبلغ عدد المنشآت العاملة في قطاع الأثاث في مصر ١٢٠,٠٠٠ منشأة ، ٨٢% منهم يعتمدون وبشكل اساسى على الأخشاب الطبيعية و الابلاكاج والقشرة والأخشاب المصنعه.
- قلة عدد المنشآت العاملة في هذا المجال مما يزيد رقعة الطلب على المنتج في السوق المحلى.
- من المتوقع زيادة حجم السوق في قطاع الأثاث ليصل من ٢,٣ الى ٤,٧ مليار دولار خلال العام الحالى ٢٠٢١.

٢- مؤشرات السوق العامة (تحليل SWOT)

• الفرص

- توافر الأماكن اللازمة لإقامة المصانع.
- توافر كل المقومات الأساسية لإقامة المشروع من بنية تحتية، الات ومعدات، عماله مدربة، مواد خام... الخ.
- يمثل كل من غرفة صناعة منتجات الأخشاب والأثاث باتحاد الصناعات المصرية وأيضا المجلس التصديري للأثاث كيانات داعمة لتلك الصناعة من حيث توفير الاستشارات والنصائح وتوفير الفرص التصديرية لتلك الصناعة.
- يعد غياب المنافسة التصديرية من دول الشرق الأوسط عدا تركيا وأفريقيا من النقاط القوية لقطاع الأثاث المصري.

- وجود حجم طلب كبير على خشب الابلاكاج بالسوق المحلى.

• التهديدات

- انخفاض الصادرات للعديد من الأسواق المهمة مثل الاتحاد الأوروبي وعدم القدرة على اختراق أسواق جديدة والتركيز بشكل كبير على التصدير للبلدان العربية.
- وجود منافسة قوية من بعض الدول في السعر مثل الصين.

• نقاط القوة

- زيادة الطلب على الأخشاب.
- يتميز القطاع بوفرة العمالة الرخيصة نسبيا.
- يتميز بالربحية العالية.

– توافر الخبرة الفنية في تنفيذ المنتجات بحرفية وجودة عالية.

• نقاط الضعف

– عدم الاهتمام بالتصدير للسوق العالمي نظرا لعدم توافر المنتج المحلي.

– زيادة نسبة المكون الأجنبي في الصناعة مما يرفع سعرها.

٣- نتائج تحليل SWOT

– يتضح من التحليل السابق امكانية استخدام نقاط القوة في التعامل مع التهديدات الخارجية مع

وجود فرص كبيرة في السوق فضلا عن امكانية التغلب على نقاط الضعف باتباع الطرق

العلمية الحديثة.

٤- نتائج الدراسة التسويقية الميدانية

• حجم الطلب

– بلغ حجم الواردات من الخشب الرقائقي "الابلاكاج" عام ٢٠١٨ قيمة ٢٣٧,٢١٥ مليون دولار

أمريكي باجمالى ٢٦٨,٢٥٢,٣٠٧ متر مكعب من دول(روسيا ، الصين ، البرازيل ،

اندونيسيا).

– تزايد الطلب العالمى على الخشب الرقائقي عام ٢٠١٨ الى ٢٦٨,٢٩٠,٨٨٢ متر مكعب

بقيمة ١٩ مليار دولار أمريكي.

• حجم العرض

– لم تتوفر الامكانيات المحلية لانتاج خشب الابلاكاج محليا لذا لجأت الدولة للاستيراد من

الخارج لسد الاحتياج المحلى .

• المنافسة المحتملة

– يمكن التعامل باستراتيجيات منافسة مناسبة حسب الاتجاه التسويقي وحسب الدولة التي سيتم

التصدير اليها وهي إما منافسة سعرية مع إنتاج بالحجم الكبير، أو منافسة بالجودة والإنتاج

بمواصفات عالية تناسب الشريحة التي بها عجز في تلك المواصفات.

٥- منافذ التسويق

– مصانع الأثاث، الأسواق المحلية، التصدير للخارج.

رابعاً: الدراسة القانونية

- طبقاً لأحكام قانون الاستثمار فإن نشاط الصناعات الخشبية من الأنشطة الخاضعة للقانون والتي تولى لها الدولة الاهتمام وتعطي لها الحوافز لتشجيعها
- وعليه يجوز للشركات التي تؤسس لهذا الغرض ان يتم تأسيسها طبقاً لأحكام قانون الاستثمار أو احكام قانون الشركات أو احكام قانون التجارة وذلك حسب رغبة الملاك
- وهناك بعض المحددات القانونية الواجب مراعاتها وذلك بشأن الحصول على تراخيص النشاط من الجهات المعنية وهي:-
 - المحافظة صاحبة الولاية على الارض، والوحدات المحلية التابعة لها او جهاز المدينة
 - تراخيص الهيئة العامة للتنمية الصناعية.
 - متطلبات الدفاع المدني والحريق.
- وفي حالة الاتجاه للتصدير فإن المشروع يجب عليه استصدار بطاقة استيراد و تصدير محدد بها طبيعة ووصف المنتجات المتعامل عليها أو يقوم بالتصدير من خلال شركة وسيطة تتولى نيابة عن المشروع إجراءات التصدير والإفراج الجمركي.

خامساً: الدراسة البيئية

- تعد دراسات الجدوى البيئية إحدى ركائز حماية البيئة وصيانتها، ومن الضروري لاي مؤسسة او منشأة وضع خطط تهدف الى الاستخدام الأمثل للموارد المتاحة والتخلص من النفايات والمخلفات الناتجة عن العملية الانتاجية بشكل امن وصحي دون الاضرار بالبيئة المحيطة.
- تندرج صناعة الأخشاب تحت قائمة التصنيف البيئي (ب) الخاضعة لتقييم إجراءات الأثر البيئي وعلى المصنع محل الدراسة الالتزام بالآتي فيما يخص الاشتراطات البيئية والصحية:
 - التخلص السليم من مخلفات النشاط الصلبة: حيث يتم شطف نشارة الخشب عن طريق شفاطات كهربائية موصلة بأنابيب فوق كل ماكينة ويتم تجميعها في أكياس ويقوم المتعهد بجمعها ونقلها للتخلص النهائي منها في الأماكن المخصصة لذلك. ويمكن إعادة تدوير نفايات الخشب والتخلص منها من خلال استخدامها كمدخلات في منتجات ثانوية في صناعات أخرى أو استخدامها كمصدر للوقود لتوليد الحرارة والطاقة.

- الإدارة السليمة للنفايات الخطرة مثل الكيماويات المستهلكة وذلك بتجميعها وتسليمها لمتعهد معتمد للتخلص منها في الأماكن المخصصة لذلك مع إيجاد سجل للمواد والمخلفات الخطرة وفقا للمادة ٣٣ من القانون ٤ لسنة ١٩٩٤ وجعله متاحا عند التفتيش البيئي.
- مراعاة التهوية الجيدة والحد من الانبعاثات الغازية داخل بيئة العمل: مع الالتزام بعدم تجاوزها للحدود المسموح بها في الملحق رقم (٨) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٤، على أن تتم جميع عمليات الإنتاج في أماكن مغلقة واستخدام تقنيات أوتوماتيكية مع مراعاة تركيب الشفطات والفلاتر اللازمة للحد من تلوث بيئة العمل والبيئة المحيطة.
- اتباع التدابير العامة الخاصة بمنع حدوث إصابات نتيجة الضوضاء: ومراعاة الحدود المسموح بها للضوضاء داخل وخارج بيئة العمل وعدم تجاوزها للحدود المسموح بها في الملحق رقم (٧) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٤
- مراعاة صحة بيئة العمل وعوامل الأمان للعاملين بما يتوافق مع الملحق رقم (٩) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٤، وتوفير ظروف عمل آمنة وصحية للوقاية من إصابات العمل واعتلال صحة الموظفين ومقدمي الخدمات.
- ومن ثم يتضح الجدوى البيئية بشرط مراعاة الشروط المشار إليها بعاليه وذلك للحد من الأثر المنعكس على البيئة المحيطة بالمنشأة نتيجة ممارسة المنشأة لنشاطاتها.

سادسا: الدراسة الاجتماعية

- تهدف دراسة الجدوى الاجتماعية إلى تحليل المنافع والتكاليف الاجتماعية للمشروعات المختلفة بغرض اختيار المشروعات التي تحقق أقصى منفعة اجتماعية ويلاحظ في هذا الصدد أن دراسة الجدوى الاجتماعية تهتم بجوانب إضافية لم تهتم بها أي من دراسات الجدوى الأخرى لأنها تركز على الآثار الاجتماعية للمشروع وذلك لمساهمة المشروع في تحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع.
- تعتبر المشروعات الاستثمارية أحد الأركان الأساسية في عملية التنمية الاقتصادية للدولة ووسيلة لتحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية والتنموية المطلوب تحقيقها بما ينعكس في النهاية على تحقيق معدلات رفاهية جيدة للمجتمع.
- يساعد المشروع في تشغيل نوعيات مختلفة من العمالة بشكل مباشر من خلال العمل في المشروع نفسه، وبشكل غير مباشر من خلال سلاسل الامداد والتوزيع التي يتعامل معها

المشروع بدأ من حصوله على المواد الخام اللازمة للإنتاج، ووصولاً لمنافذ البيع حتى المستهلك النهائي.

- يساعد المشروع على خلق فرص عمل جديدة تقدر بعدد ٣٠ فرصة عمل
- يساهم المشروع على توزيع الدخل في صالح الفئات الاجتماعية محدودة الدخل باكتسابها العمل والحد من البطالة.
- يساعد المشروع في زيادة حصيلة الدولة من الضرائب بما يعود بالنفع في النهاية على المجتمع.
- في حالة اتجاه المشروع نحو التصدير فإن ذلك يساهم في زيادة حصيلة الدولة من النقد الاجنبي ومن ثم المساهمة في سد عجز ميزان المدفوعات.
- يساعد المشروع على خفض مستوى البطالة وخاصة للفئات من العمالة غير المتعلمة والتي يحتاج إليها المشروع ويوفر لها مستوى دخل يحقق لها حياة كريمة، ويجعلها منتجة للمجتمع.
- المساهمة في زيادة الناتج القومي وزيادة الصادرات وخفض الواردات وزيادة وتوفير العملة الصعبة.
- في ضوء ما تقدم فإنه يتضح جدوى المشروع من الناحية الاجتماعية.

سابعاً: الدراسة الفنية

- تعرف الدراسة الفنية بأنها دراسة المقومات الفنية والهندسية اللازمة لبدء المشروع على أرض الواقع ، وذلك بعد دراسة جدوى قيام المشروع من جهة السوق و التأكد من وجود الطلب على منتجاته، وتتضمن الدراسة الفنية للمشروع موقع و مساحة الأرض التي سيقام عليها المشروع و المباني و عدد الأدوار المطلوبة ، والالات المطلوبة و الطاقة الانتاجية لها و المعدات و المركبات الاخرى المطلوبة للمصنع والمنتج النهائي والهيكل الوظيفي للمشروع و الخامات و المستلزمات المطلوبة للإنتاج و المراحل الانتاجية التي يمر بها المنتج بداية من الخامة وصولاً للشكل النهائي للمنتج، ويمكن ايضاح الدراسة الفنية للمشروع على النحو التالي:-

١- موقع المشروع والأرض:

- محافظة الشرقية العاشر من رمضان مشروع ال ٧١٠ فدان - ارض على مساحة ٢٠٠٠ م^٢ / محافظة الغربية - محافظة دمياط.

٢ - المباني:

- مباني على مساحة ١,٢٠٠ متر مربع مقسمة الى ٣ أقسام (مصنع ، مخزن ، قسم ادارى) على دور واحد.

٣ - المنتج النهائي:

- النواح البكاج

٤ - العمالة المطلوبة:

العدد	بيان
١	مدير المصنع
١	مدير مالى وادارى
١	مشرف جودة
٢٠	عمالة ماهرة
٥	عمالة مساعدة
١	عامل نظافة
١	موظف امن
٣٠	الاجمالي

٥ - الالات المطلوبة:

- مكابس هيدروليك حرارية
- مقص قشرة
- مخارط جذوع أشجار
- اوناش
- افران تجفيف
- ماكينة ترويس
- مناشير شريط
- ماكينة صنفرة
- ماكينة خياطة قشرة

٦ - المواد والخامات المطلوبة لعملية الإنتاج

- جذوع أشجار

- غراء

٧ - مراحل الإنتاج:

- تجفيف جذوع الأشجار

- تقطيع الجذوع

- تقشير الجذوع

- قص وخطاطة القشرة

- تجميع الواح القشرة بالغراء وكبسها حراريا

- تهذيب أحرف الواح الابلكاج

- صنفرة السطح

٨ - الطاقة الانتاجية:

- يستهدف المشروع إنتاج ١٠٠ ألف لوح ابلكاج سنويا.

ثامنا: الدراسة المالية

- دراسة الجدوى المالية هي أداة تساعد المستثمر في إتخاذ القرار الخاص بالاستثمار. ولتسهيل إتخاذ هذا القرار لابد من وضع كل التكاليف الخاصة بالاستثمار وكذلك كل التكاليف الخاصة بالإنتاج في صورة واضحة ودقيقة آخذين في الاعتبار أن ربحية المشروع تعتمد في النهاية على حجم ومكونات التكاليف الاستثمارية والإنتاجية.

١- اسس وفروض الدراسة المالية:

- البيانات المستخدمة في الدراسة وتقديرات الايرادات المتوقعة من حجم وقيمة المبيعات طبقا لنتائج الدراسة السوقية.
- تم تقدير قيم الانفاق الاستثماري وعناصر التكاليف والمصروفات الاخرى طبقا لنتائج الدراسة الفنية.
- تم تقدير قسط الإهلاك السنوي للمباني و الآلات طبقا لنتائج الدراسة الفنية مع افتراض ان قيمتها البيعية في نهاية المدة طبقا لقيمتها الدفترية.

- مراعاة أن القيمة التقديرية للأصول الثابتة الواردة بهذه الدراسة ترتبط بفترة زمنية محددة طبقاً للظروف السائدة في وقت إعداد هذه الدراسة وإن تلك القيمة قد تتغير بتغير الظروف بالتقدم الزمني للتقرير أو بتغير المناخ الاقتصادي بوجه عام.
- مصروفات التأسيس وما قبل النشاط تم افتراض استهلاكها بالكامل مع أول سنة تحقق إيراد طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.
- تم إعداد قوائم الدخل التقديرية بافتراض عدم وجود تغيير جذري في قيم الإيرادات والتكاليف السنوية المتوقعة خلال فترة الدراسة.
- تم تقدير التدفقات النقدية السنوية باستخدام أسلوب التقدير غير المباشر بإجراء التعديلات اللازمة على نتائج قوائم الدخل التقديرية للسنوات محل الدراسة.
- افترضت الدراسة أن جميع المشتريات شاملة ضريبة القيمة المضافة.

٢- المبيعات السنوية:

- وفقاً للطاقة الانتاجية لآلات المستخدمة بالمشروع وفقاً للدراسة الفنية و بافتراض بيع جميع منتجات المشروع خلال العام الأول للمشروع و وجود رصيد (صفر) بالمنتج التام و كذلك الخامات، ووفقاً لنتائج الدراسة السوقية والتي اشارت الى الأخذ بمتوسط سعر بيع المنتج بالسوق المحلى، فقد تم تقدير عدد الوحدات المنتجه و اجمالى الانتاج السنوى و سعر بيع الوحدة و اجمالى الإيرادات السنوية على النحو التالى:

الاجمالي	متوسط السعر	المبيعات بالوحدة	الصف
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠	١٠٠,٠٠٠	الواح ابلكاج
١٠,٠٠٠,٠٠٠		١٠٠,٠٠٠	الاجمالي

٣- التكاليف الاستثمارية للمشروع:

- يقصد بالتكاليف الاستثمارية كل ما ينفق على المشروع من لحظة التفكير الجدي في إقامته وحتى نهاية أول دورة تشغيلية، وترتبط تلك التكاليف بفترة الإنشاء والتي تختلف مدتها من مشروع لآخر حيث يمكن أن تصل فترة الإنشاء إلى عدة سنوات في بعض المشروعات ويمكن أن تكون فترة الإنشاء لحظة (صفر)، و تنقسم التكاليف الاستثمارية الاجمالية للمشروع الى تكاليف رأسماليه و تكاليف التشغيل وفيما يخص التكاليف الاستثمارية فهي تتضمن تكلفة شراء الأرض (فى حالة التملك) و تكلفة شراء الآلات والمعدات اللازمة للمشروع و المركبات بأنواعها و كذلك التجهيزات و الاثاث و المصروفات والرسوم القانونية الاخرى، أما فيما يخص تكاليف

التشغيل فتعرف بأنها التكاليف اللازمة لإتمام العملية التشغيلية حتى انتاج المنتج النهائي مروراً بالمراحل المتتابعة للمنتج، وتنقسم هذه التكاليف الى تكاليف ثابتة وتكاليف متغيرة، وكذلك الى تكاليف مباشرة متصلة بالمنتج مباشرة وتكاليف غير مباشرة لا تتعلق بالمنتج بشكل مباشر مثل أجور الإداريين كما تنقسم تكاليف التشغيل الى عدة عناصر وهي (تكلفة الخامات، تكلفة الأجور المباشرة وغير مباشرة، التكاليف التشغيلية الأخرى) على ان يتم احتساب الدورة التشغيلية على تشغيله واحدة سنويا

و يمكن ايضاح التكاليف الاستثمارية الاجمالية للمشروع محل الدراسة على النحو التالي

أ- التكاليف الرأسمالية

• الأرض:

ارض بمساحة ٢,٠٠٠ م^٢ بنظام حق الانتفاع بسعر استرشادي ٥٠ ج/م^٢ سنويا باجمالى تكلفة ١٠٠,٠٠٠ جنيه سنويا.

• المباني و الانشاءات والبنية التحتية والمرافق:

قدرت تكلفة المباني والانشاءات الواردة بالدراسة الفنية لمساحة مباني ١,٢٠٠ متر مربع بتكلفة ٣٠٠٠ جنيه للمتر باجمالى تكلفة ٣,٦٠٠,٠٠٠ جنيه ويتم اهلاك قيمة المباني على ٢٠ سنة.

• الالات والمعدات:

قدرت تكلفة ماكينات خط الإنتاج بحوالي ٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه و يتم اهلاك الات على ١٠ سنوات.

• سيارة نقل:

• قدرت قيمة عدد ٢ سيارة نقل بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠ جنيه على ان يتم اهلاكها على ٥ سنوات.

• التجهيزات والأثاث والمفروشات والأدوات المكتبية:

قدرت قيمة التشطيبات والتجهيزات والأثاث والمفروشات والأدوات المكتبية اللازمة لتجهيز المصنع والمبنى الادارى بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠ جنيه على ان يتم اهلاكها على ٥ سنوات.

• المصروفات القانونية ومصروفات التأسيس والتراخيص:

قدرت بقيمة ٥٠٠,٠٠٠ جنيه على ان يتم استهلاكها خلال العام الأول من بداية التشغيل.

ب- تكاليف التشغيل:

• تكلفة الخامات:

قدرت تكلفة الخامات بمبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه.

- تكلفة الأجور:

وتوضح على النحو التالي

بيان	العدد	راتب شهري	اجمالي شهري	راتب سنوي
مدير المصنع	١	١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	١٨٠,٠٠٠
مدير مالي واداري	١	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠
مشرف جودة	١	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	٦٠,٠٠٠
عمالة ماهرة	٢٠	٤,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	٩٦٠,٠٠٠
عمالة مساعدة	٥	٢,٥٠٠	١٢,٥٠٠	١٥٠,٠٠٠
عامل نظافة	١	٢,٠٠٠	٢,٠٠٠	٢٤,٠٠٠
موظف امن	١	٢,٠٠٠	٢,٠٠٠	٢٤,٠٠٠
الاجمالي	٣٠		١٢٦,٥٠٠	١,٥١٨,٠٠٠

- التكاليف التشغيلية الأخرى:

مثل الانارة - القوى المحركة - صيانة ويتم تقديرها بمبلغ ٥٠,٠٠٠ جنيه سنويا.

- المصروفات التسويقية:

قدرت تكلفة الحملة التسويقية بمبلغ ٥٠,٠٠٠ جنيه سنويا.

- الاهلاكات السنوية: يحسب مبلغ قسط الاهلاك السنوي على النحو التالي

بيان	قيمة الأصل	العمر الانتاجي	معدل الاهلاك	قسط الاهلاك السنوي
المباني والتشطيبات والبنية التحتية	٣,٦٠٠,٠٠٠	٢٠	٥%	١٨٠,٠٠٠
الالات	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٠%	٣٠٠,٠٠٠
سيارات نقل	٦٠٠,٠٠٠	٥	٢٠%	١٢٠,٠٠٠
التجهيزات والأثاث والمفروشات والأدوات المكتبية	٢٠٠,٠٠٠	٥	٢٠%	٤٠,٠٠٠
مصروفات التأسيس والتراخيص	٥٠٠,٠٠٠	١	١٠٠%	٥٠٠,٠٠٠
الاجمالي	٧,٩٠٠,٠٠٠			١,١٤٠,٠٠٠

ملحوظة: تستهلك مصروفات التأسيس كاملة بالعام الأول

بناءً على ما سبق فإن اجمالي التكاليف الاستثمارية على النحو التالي:

التكلفة	بيان
٣,٦٠٠,٠٠٠	المباني والتشطيبات والبنية التحتية
٣,٠٠٠,٠٠٠	الالات
٦٠٠,٠٠٠	سيارات نقل
٢٠٠,٠٠٠	التجهيزات والأثاث والمفروشات والأدوات المكتبية
٥٠٠,٠٠٠	مصروفات التأسيس والتراخيص
١٠٠,٠٠٠	تكلفة الايجار السنوى
٣,٠٠٠,٠٠٠	الخامات
١,٥١٨,٠٠٠	أجور
٥٠,٠٠٠	مصروفات تسويقية
٥٠,٠٠٠	تكاليف تشغيلية أخرى
١٢,٦١٨,٠٠٠	الاجمالى

٤- القوائم المالية التقديرية المستقبلية.

أ- قائمة الدخل المتوقعة للخمس سنوات الاولى للنشاط:

تستخدم قائمة الدخل لتعبر عن الاداء المالى للشركة خلال فترة زمنية محددة من خلال مقابلة الإيرادات بالمصروفات وتعد لتحديد ربحية الشركة وتم اعداد قائمة الدخل المتوقعه للمشروع محل الدراسة بافتراض زيادة المبيعات و المصروفات سنويا بنسبة ١٠%.

بيان	السنة الاولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
ايراد المبيعات	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١١,٠٠٠,٠٠٠	١٢,١٠٠,٠٠٠	١٣,٣١٠,٠٠٠	١٤,٦٤١,٠٠٠
تكلفة المبيعات					
تكلفة الايجار السنوى	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠
الخامات	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٣٠٠,٠٠٠	٣,٦٣٠,٠٠٠	٣,٩٩٣,٠٠٠	٤,٣٩٢,٣٠٠
أجور	١,٥١٨,٠٠٠	١,٦٦٩,٨٠٠	١,٨٣٦,٧٨٠	٢,٠٢٠,٤٥٨	٢,٢٢٢,٥٠٤
مصروفات تسويقية	٥٠,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	٦٠,٥٠٠	٦٦,٥٥٠	٧٣,٢٠٥
تكاليف تشغيلية أخرى	٥٠,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	٦٠,٥٠٠	٦٦,٥٥٠	٧٣,٢٠٥
الاهلاك	١,١٤٠,٠٠٠	٦٤٠,٠٠٠	٦٤٠,٠٠٠	٦٤٠,٠٠٠	٦٤٠,٠٠٠
اجمالى التكاليف	٥,٨٥٨,٠٠٠	٥,٨١٩,٨٠٠	٦,٣٢٧,٧٨٠	٦,٨٨٦,٥٥٨	٧,٥٠١,٢١٤
صافي الربح قبل الضرائب	٤,١٤٢,٠٠٠	٥,١٨٠,٢٠٠	٥,٧٧٢,٢٢٠	٦,٤٢٣,٤٤٢	٧,١٣٩,٧٨٦
ضريبة ٢٢,٥%	٩٣١,٩٥٠	١,١٦٥,٥٤٥	١,٢٩٨,٧٥٠	١,٤٤٥,٢٧٤	١,٦٠٦,٤٥٢
صافي الربح بعد الضريبة	٣,٢١٠,٠٥٠	٤,٠١٤,٦٥٥	٤,٤٧٣,٤٧٠	٤,٩٧٨,١٦٨	٥,٥٣٣,٣٣٤

ب- قائمة التدفقات النقدية المتوقعة للخمس سنوات الأولى من النشاط:

تعتبر قائمة التدفقات النقدية من اهم القوائم التي تساعد مستخدميها على التعرف على الاوضاع المالية للشركة فتأتى اهميتها فى انها تبين الاثر النقدى لكافة النشاطات التى قامت بها الشركة خلال فترة زمنية معينة مع بيان طبيعة هذا الأثر من حيث طبيعة انه تدفق نقدي داخل للشركة او تدفق نقدي خارج منها، و يمكن عرض قائمة التدفقات النقدية المتوقعة للمشروع محل الدراسة خلال السنوات الخمس الأولى للمشروع على النحو التالي:-

بيان	السنة الاولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
التدفقات النقدية الداخلة	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١١,٠٠٠,٠٠٠	١٢,١٠٠,٠٠٠	١٣,٣١٠,٠٠٠	١٤,٦٤١,٠٠٠
التدفقات النقدية الخارجة					
تكلفة الايجار السنوى	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠
الخامات	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٣٠٠,٠٠٠	٣,٦٣٠,٠٠٠	٣,٩٩٣,٠٠٠	٤,٣٩٢,٣٠٠
أجور	١,٥١٨,٠٠٠	١,٦٦٩,٨٠٠	١,٨٣٦,٧٨٠	٢,٠٢٠,٤٥٨	٢,٢٢٢,٥٠٤
مصروفات تسويقية	٥٠,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	٦٠,٥٠٠	٦٦,٥٥٠	٧٣,٢٠٥
تكاليف تشغيلية أخرى	٥٠,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	٦٠,٥٠٠	٦٦,٥٥٠	٧٣,٢٠٥
ضريبة ٢٢,٥%	٩٣١,٩٥٠	١,١٦٥,٥٤٥	١,٢٩٨,٧٥٠	١,٤٤٥,٢٧٤	١,٦٠٦,٤٥٢
اجمالي التدفق الخارج	٥,٦٤٩,٩٥٠	٦,٣٤٥,٣٤٥	٦,٩٨٦,٥٣٠	٧,٦٩١,٨٣٢	٨,٤٦٧,٦٦٦
صافي التدفق النقدى	٤,٣٥٠,٠٥٠	٤,٦٥٤,٦٥٥	٥,١١٣,٤٧٠	٥,٦١٨,١٦٨	٦,١٧٣,٣٣٤

٥- المؤشرات المالية

- تعد المؤشرات المالية ومعدلات الربحية من اهم الأدوات التي تستخدم في قياس مدى الجدوى الاقتصادية للمشاريع، وذلك عن طريق حساب صافي الدخل من المشروع وصافي التدفقات النقدية الداخلة للمشروع وكذلك حساب صافي القيمة الحالية للنقود الناتجة عن زيادة معدل التضخم باستخدام معدل الفائدة السائد
- تستخدم المؤشرات المالية كذلك في المفاضلة ما بين الخيارات الاستثمارية المتاحة والمقارنة ما بين متوسط العائد على الاستثمار وفترة الاسترداد لكل مشروع على حدى.
- ومن خلال الدراسة سيتم التعرف على قدرة المشروع على توليد ارباح والقيمة الحالية للنقود فى نهاية فترة الدراسة ومعدل العائد على الاستثمار وكذلك الفترة المقدرة لاسترداد التكاليف الاستثمارية، وذلك على النحو التالي

أ- متوسط مجمل الربح / صافي الربح:

البيان	السنة الاولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	المتوسط
مجمل الربح	٤,١٤٢,٠٠٠	٥,١٨٠,٢٠٠	٥,٧٧٢,٢٢٠	٦,٤٢٣,٤٤٢	٧,١٣٩,٧٨٦	٥,٧٣١,٥٣٠
صافي الربح	٣,٢١٠,٠٥٠	٤,٠١٤,٦٥٥	٤,٤٧٣,٤٧٠	٤,٩٧٨,١٦٨	٥,٥٣٣,٣٣٤	٤,٤٤١,٩٣٥

ب- مؤشر صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية (net present value)

يعرف بأنه الفرق بين القيمة الحالية للتدفقات النقدية الداخلة والقيمة الحالية للتدفقات الخارجة، ويدل صافي القيمة الحالية الإيجابية أن الأرباح المتوقعة التي حققها مشروع أو استثمار قد تخطت التكاليف المتوقعة وبشكل عام إن الاستثمار بصافي قيمة الحالية إيجابية هو استثمار مربح بينما الاستثمار بصافي قيمة الحالية سلبية يؤدي إلى صافي خسائر، هذا المفهوم هو أساس قاعدة القيمة الحالية الصافية الذي يقتضي أن الاستثمارات التي ينبغي القيام بها هي تلك التي لها صافي قيم الحالية إيجابية. و بالنظر للمشروع محل الدراسة وفترة الدراسة فقد تم احتساب صافي القيمة الحالية للنقود وفقا لمتوسط معدل الفائدة السائد في السوق وقت اعداد الدراسة وهو ١٠% تقريبا

السنة	التدفق النقدي	معامل الخصم ١٠%	صافي القيمة الحالية
السنة الاولى	٤,٣٥٠,٠٥٠	٠,٩٠٩	٣,٩٥٤,١٩٥
السنة الثانية	٤,٦٥٤,٦٥٥	٠,٨٢٦	٣,٨٤٤,٧٤٥
السنة الثالثة	٥,١١٣,٤٧٠	٠,٧٥١	٣,٨٤٠,٢١٦
السنة الرابعة	٥,٦١٨,١٦٨	٠,٦٨٣	٣,٨٣٧,٢٠٩
السنة الخامسة	٦,١٧٣,٣٣٤	٠,٦٢١	٣,٨٣٣,٦٤٠
الاجمالي	٢٥,٩٠٩,٦٧٧		١٩,٣١٠,٠٠٦
التكاليف الاستثمارية			١٢,٦١٨,٠٠٠
صافي القيمة الحالية = (القيمة الحالية للتدفقات النقدية-التكاليف الاستثمارية)			٦,٦٩٢,٠٠٦

ت- معدل العائد على الاستثمار (return on investment):

و يستخدم للمقارنة بين عدة خيارات استثمارية، ويعبر عن النسبة المئوية لزيادة أو نقصان الاستثمار خلال فترة زمنية محددة ، كلما ارتفعت النسبة المئوية للعائد على الاستثمار كان ذلك لصالح الاستثمار ويمكن احتساب متوسط العائد على الاستثمار الى التكاليف الاستثمارية كالآتي

(متوسط صافي الربح السنوي ÷ إجمالي التكاليف الاستثمارية) %

السنة	صافي الربح السنوي	معدل العائد سنويا
السنة الاولى	٣,٢١٠,٠٥٠	٢٥%
السنة الثانية	٤,٠١٤,٦٥٥	٣٢%
السنة الثالثة	٤,٤٧٣,٤٧٠	٣٥%
السنة الرابعة	٤,٩٧٨,١٦٨	٣٩%
السنة الخامسة	٥,٥٣٣,٣٣٤	٤٤%
التكاليف الاستثمارية	١٢,٦١٨,٠٠٠	
متوسط العائد على الاستثمار		٣٥%

ث- مؤشر فترة الاسترداد Paybackperiod:

المقصود بفترة الاسترداد المدة الزمنية اللازمة التي يتم خلالها استرداد قيمة التكاليف الاستثمارية الاجمالية وذلك عن طريق صافي المكاسب النقدية المتأتية عن الانفاق السابق، ولغرض احتساب فترة الاسترداد يجب ان يتم تقدير التدفق النقدي الخارج المرتبط بالاقترح الاستثماري ، وكذلك تقدير صافي المكاسب النقدية السنوية المتوقع تحقيقها عن نفس المقترح .

يتم احتساب فترة الاسترداد على خطوتين الأولى حساب التدفقات النقدية الداخلة خلال الخمس سنوات الأولى من المشروع وحتى يتم تغطية مبلغ التكاليف الاستثمارية على النحو التالي

السنة	٠	١	٢	٣	٤	٥
التدفق السنوي الداخلى	(١٢,٦١٨,٠٠٠)	٤,٣٥٠,٠٥٠	٤,٦٥٤,٦٥٥	٥,١١٣,٤٧٠	٥,٦١٨,١٦٨	٦,١٧٣,٣٣٤
التدفق التراكمي	-	(٨,٢٦٧,٩٥٠)	(٣,٦١٣,٢٩٥)	١,٥٠٠,١٧٥	٧,١١٨,٣٤٣	١٣,٢٩١,٦٧٧

• الخطوة الثانية وتتم وفقا للقانون التالي لتحديد فترة الاسترداد

فترة الاسترداد = عدد سنوات التدفق النقدي السالب + الرقم المطلق لآخر تدفق نقدي متراكم سالب ÷ التدفق النقدي الداخل السنة التالية له		
الرقم المطلق لآخر تدفق نقدي متراكم سالب	+	عدد سنوات التدفق النقدي السالب
التدفق النقدي الداخل السنة التالية له		
٣,٦١٣,٢٩٥	+	٢
٥,١١٣,٤٧٠		
٠,٧١	+	٢
٣٢	=	الاسترداد بالشهور فترة

• بناءا على ما تقدم فان نتيجة الدراسة المالية للمشروع محل الدراسة يمكن تلخيصها على النحو التالي:

١٢,٢١٠,٢٠٠	متوسط المبيعات خلال فترة المشروع
٥,٧٣١,٥٣٠	متوسط مجمل الربح
٤,٤٤١,٩٣٥	متوسط صافي الربح
١٢,٦١٨,٠٠٠	التكاليف الاستثمارية
٦,٦٩٢,٠٠٦	صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية net present value
%٣٥	معدل العائد على الاستثمار return on investment
٣٢ شهر	مؤشر فترة الاسترداد Payback period بالشهور

تاسعا: النتائج والتوصيات

- يتضح من الدراسة السابقة ما يلي: -
- أن المشروع يحقق عائد على الاستثمار بمعدل ٣٥%
- فترة الاسترداد المقدر للمشروع تقدر بنحو ٣٢ شهر تقريبا.
- ومن ثم جدوى إقامة المشروع.