



الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة
قطاع الأداء الاقتصادي

دراسة جدوى مبدئية عن نشاط تجفيف وتعبئة التمور



إعداد

قطاع الأداء الاقتصادي

الإدارة المركزية لدراسة الجدوى

الإدارة العامة لدراسات الجدوى الاقتصادية

فريق العمل

أ. مجدي النبراوي (رئيس قطاع الأداء الاقتصادي)

أ. محمد الشاذلي (رئيس الإدارة المركزية لدراسة الجدوى والتكاليف الاستثمارية)

أ. خالد محمد لطفي (مدير عام الإدارة العامة لدراسات الجدوى)

أ. محمد شوقي (باحث أول)

أ. احمد مصطفى (باحث)

فهرس الدراسة

أولاً: بيانات عامة عن المشروع محل الدراسة ص ٤

ثانياً: مقدمة عامة عن النشاط محل الدراسة ص ٥

ثالثاً: الدراسة التسويقية ص ٦

رابعاً: الدراسة القانونية ص ١٠

خامساً: الدراسة البيئية ص ١١

سادساً: الدراسة الاجتماعية ص ١٢

سابعاً: الدراسة الفنية ص ١٣

ثامناً: الدراسة المالية ص ١٨

تاسعاً: نتائج وتوصيات ص ٢٦

أولاً: معلومات أساسية عن المشروع

مصنع تجفيف وتعبئة التمور	اسم المشروع:
مصنع على مساحة ١٠,٠٠٠ متر مربع	حجم المشروع:
خمسة سنوات	العمر الاقتصادي المتوقع:
تمر درجة أولى ودرجة ثانية ودرجة ثالثة (عجوة)	الأصناف المستهدف إنتاجها:
٤٥ عامل	عدد العمال المتوقع:
١٢.٣٨٣.٣٥٧ جم	التكاليف الاستثمارية المتوقعة:
٣٧ %	متوسط العائد على الاستثمار:
٢.٩ (سنتان و ٩ شهور)	فترة الاسترداد:
٢٠٢٠/١٠/٥	تاريخ اعداد الدراسة

ثانياً: مقدمة عامة عن النشاط محل الدراسة

- يقصد بتجفيف المواد الغذائية سحب الماء من المادة الغذائية مع زيادة تركيز المواد الصلبة مما لا يسمح بنمو الكائنات الحية الدقيقة ويوقف عمل الانزيمات والكائنات الحية الدقيقة مما يزيد من عمر المواد الغذائية وتجنب تلفها مما يعد أحد الوسائل الصحية لحفظ المواد الغذائية.
- تعد التمور من أقدم وأهم الأغذية التي عرفها الانسان القديم واتضح علمياً بأن التمور تعد مصدر كبيراً للفيتامينات والطاقة حيث ان كيلو جرام واحد من التمر يوفر ٣ الاف سعر حراري وهو ما يحتاجه الشخص البالغ لممارسة نشاطه اليومي، كما ان له العديد من الفوائد الطبية والمناعية.
- يعتبر محصول التمر في مصر محصولاً استراتيجياً حيث يبلغ انتاج مصر سنوياً بحوالي ١,٤٦٥,٠٣٠ طن (احصائيات قطاع الشؤون الاقتصادية -وزارة الزراعة واستصلاح الأراضي).
- تطور عدد النخيل في مصر من ٦ مليون نخلة سنة ١٩٨٠ ليصل في سنة ٢٠١٩ الى ما يقرب من ١٣ مليون نخلة ممثلاً بذلك ٩ % من تعداد النخيل العالمي ١٤ % من عدد النخيل في الوطن العربي، كما تحتل زراعة النخيل في مصر مساحة تقدر ب ١٠٩٠٥٠ فدان ويقدر متوسط الانتاجية ب ١١٤ كجم للنخلة
- يقدر الفاقد من انتاج التمور بنسبة ٣٥ % سنوياً من الإنتاج ويمكن تخفيض نسبة كبيرة من هذا الفاقد من خلال تصنيع التمور والحفاظ على موارد الدولة.

- تساهم في هذا الانتاج جميع محافظات الجمهورية ولكن أهم المحافظات التي يوجد بها نخيل مثمر وأهم كميات انتاج تتمثل في الشرقية والبحيرة بنسبة ١٠% لكل منهما والوادي الجديد واسوان بنسبة ٩% لكل منهما تليها الجيزة بنسبة ٧% والاسماعيلية بنسبة ٦% ثم الفيوم ودمياط بنسبة ٥% لكل منهما و ٤% لكل من كفر الشيخ وأسيوط و ٣% لكل من النوبارية وسوهاج، وتساهم باقي المحافظات بنسبة ٢٥%.

- وحسب التقديرات فإن الانتاج تضاعف ثلاث مرات خلال الاربعين سنة الماضية ولكن البيانات الإحصائية المتوفرة لا تسمح لنا حاليا بتقدير تطوّر الإنتاج على نحوٍ دقيق، نظرا لعدم توفر البيانات الخاصة بغمّر المزارع المختلفة، ولكن تبقى وتيرة نمو انتاج التمور كبيرة وتطرح في المستقبل مشكلة كيفية التصرف في فائض الإنتاج.

ثالثا: الدراسة التسويقية

مؤشرات السوق العامة (تحليل SWOT):

١- الفرص:

- توفر الأماكن اللازمة لإقامة المصانع
- اتجاه الدولة نحو تطوير وزيادة الرقعة الزراعية من النخيل المنتج للتمور.
- زيادة الطلب المحلي على منتجات التمور بأنواعها.
- توفر الخامات المستخدمة بشكل جيد.
- توفر المساحات الشاسعة لاستصلاح الأراضي

٢- التهديدات:

- تكاد أنظمة الجودة لا تنطبق على صغار المنتجين وفي الواحات القديمة.
- الترويج للمنتج يتطلب تنظيم حلقة تجارية من المنتج والمصنع والتسويق للمنتج.
- نشاط إنتاج التمور من نشاط موسمي مما قد يؤثر على توافر التمور بصفة مستمرة خلال العام.
- المنافسة القوية على الأسواق الخارجية.

٣- نقاط القوة:

- مشاركة السلطات ومراكز البحث والجمعيات والمنظمات ووزارة الزراعة في تطوير السلالات وزراعة الأنواع المطلوبة للتصدير.
- المزارع الجديدة المنشأة يمكن لها أن تتماشى مع أنواع التمور المطلوبة من قبل السوق العالمي.
- مشاركة المنتجون في بيع إنتاجهم الخاص بهم.
- وجود البنية الأساسية الصناعية.
- ابتكار منتجات جديدة مصنعة من التمور.
- وجود طلب على المنتج في السوق المحلي والتصدير

٤- نقاط الضعف:

- غالبية أصناف التمور موجهة للسوق المحلي.
- عدم الاهتمام بالتصدير للسوق العالمي.
- نقص مشاركة المصنعين والتجار في سلسلة الإنتاج.
- افتقار البيانات عن السوق المحلي.

٥- 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.

نتائج الدراسة التسويقية الميدانية:

١- بحث حجم الطلب:

ازداد تصدير التمور المصرية بنسبة ٧٠% خلال عام ٢٠١٨ عن عام ٢٠١٧ من حيث الكميات والقيمة، ويرجع هذا الارتفاع الى استمرار معدل نمو الصادرات المصرية الى الأسواق الرئيسية والتي توضحها الوجة الجغرافية للصادرات؛ وهي اساسا المغرب واندونيسيا وماليزيا. وقد بلغت نسبة ارتفاع صادرات التمور المصرية الى المغرب ٨٨% وكذلك إندونيسيا بنسبة ٢٦%. ولا بد من الاشارة الى الجهود الكبير الذي تبذله الشركات المصرية في اقتحام الأسواق العالمية حيث تم تصدير التمور الى نحو ٤٢ دولة.

٢- بحث حجم العرض:

تصدر التمور المصرية الى أسواق ٤٢ دولة مختلفة يأتي على رأسها اندونيسيا والمغرب وماليزيا وبنجلاديش وتايلاند، كما تم فتح أسواق جديدة بأفريقيا آسيا وأوروبا. حققت صادرات التمور المصرية خلال الربع الأول من عام ٢٠١٨ نمواً كبيراً بنسبة زيادة بلغت حوالي ٧٠% حيث بلغت ٣٠ ألف طن بقيمة ٢٩,٤ مليون دولار مقارنة بـ ١٧,٨ ألف طن خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٧، محققةً بذلك نسبة ٨٨% من اجمالي صادرات التمور المصرية عام ٢٠١٧.

يعد النجاح الكبير الذي شهده المهرجان الدولي الرابع للتمور في نوفمبر ٢٠١٨ في دوراته الثلاث الماضية ركيزة أساسية لتنمية وتطوير صناعة التمور المصرية، يتم الترتيب لإنشاء مشروع ضخم لتنمية منطقة غرب سيوة يتضمن تطوير ١٠٠ ألف فدان، ويضم مشروعات سياحية وزراعية وصناعية، فضلا عن دراسة إنشاء مصنع للتمور بكل من أسوان والواحات البحرية لتعظيم القيمة المضافة وإنتاج منتجات متعددة من التمور.

٣- المنافسة المحتملة:

يمكن التعامل باستراتيجيات منافسة مناسبة حسب الاتجاه التسويقي وهي إما منافسة سعرية مع إنتاج بالحجم الكبير، أو منافسة بالجودة والإنتاج بمواصفات عالية تناسب شريحة بها عجز في تلك المواصفات.

٤- منافذ التوزيع:

- تجار الجملة والتجزئة والهايبر ماركت
- البيع المباشر عن طريق إقامة عدة مراكز توزيع في الاحياء المختلفة.
- التصدير للخارج

٥- المنتجات وحجم البيع المتوقع والأسعار خلال السنة المالية:

يستهدف المشروع إنتاج البلح المجفف والمعبأ بطريقة آمنة بمعدل ٤٠٠ طن سنوياً.

٦- تكاليف الحملات التسويقية المتوقعة:

تقدر التكاليف السنوية للحملة التسويقية وخاصة في بداية المشروع لتحقيق الانتشار ٥٠٠,٠٠٠ جم.

رابعاً: الدراسة القانونية للمشروع:

طبقاً لأحكام قانون الاستثمار فإن نشاط التصنيع الزراعي من الأنشطة الخاضعة للقانون والتي تولى لها الدولة الاهتمام وتعطي لها الحوافز لتشجيعها وعليه يجوز للشركات التي يتم تأسيسها لهذا الغرض ان يتم تأسيسها طبقاً لأحكام قانون الاستثمار أو احكام قانون الشركات أو احكام قانون التجارة وذلك حسب رغبة الملاك يمكن إقامة المشروع كمنشأة فردية او شركة اشخاص او ذات مسئولية محدودة او شركة مساهمة.

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 وتراخيص الهيئة العامة للتنمية الصناعية. والرخص الصحية اللازمة من وزارة الصحة ومتطلبات الدفاع المدني والحريق.

وفي حالة الاتجاه للتصدير فإن المشروع يجب عليه استصدار بطاقة استيراد وتصدير محدد بها طبيعة ووصف المنتجات المتعامل عليها أو يقوم بالتصدير من خلال شركة وسيطة تتولى نيابة عن المشروع إجراءات التصدير والإفراج الجمركي.

في حالة قيام الشركة بأنشطة أخرى بخلاف الغرض الاساسى لها ففي هذه الحالة يتم إضافة هذا الغرض بالسجل التجارى للشركة مثل التعبئة لحساب الغير.

خامسا: الدراسة البيئية

- تعرف دراسة الجدوى البيئية بأنها الدراسة التي توضح درجة الحماية والصيانة التي تتحقق للبيئة عبر مراعاة قدرتها الاستيعابية أو طاقتها القصوى لتحمل النشاطات البشرية الهادفة لاستغلال الموارد البيئية من دون حدوث تدهور أو استنزاف بيئي، على المدى القصير وال المدى البعيد، وسواء كان ذلك بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- تعد دراسات الجدوى البيئية إحدى ركائز حماية البيئة وصيانتها، وبما ان التنمية المستدامة هي التنمية التي تأخذ في الاعتبار البعد البيئي بالإضافة إلى البعدين الاقتصادي والاجتماعي، فان الاهتمام بدراسات الجدوى البيئية للمشروعات التنموية المختلفة ضرورة حتمية لتحقيق التنمية المستدامة، إلى جنب دراسات الجدوى الاقتصادية التي تستهدف ضمان تحقيق المشروع لأكبر قدر ممكن من المنافع المادية من دون مراعاة لظروف البيئة وإمكاناتها والتأثيرات السلبية المحتملة لهذا المشروع عليها.
- من 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 وعلى سبيل المثال فعلى المصنع محل الدراسة الالتزام بالأتى فيما يخص الاشتراطات البيئية والصحية
 - استخدام خامات صحية خالية من المبيدات والامراض.
 - استخدام مواد تعبئة وتغليف مطابقة للمواصفات الصحية المقررة
 - التخلص الامن من المخلفات الصلبة بطريقة امنه.

- المحافظة على سلامة وجودة المنتجات بداية من بدء العملية الإنتاجية وحتى البيع.
 - الحفظ في درجات الحرارة المناسبة لتجنب تلف المنتجات او فسادها.
 - الاستخدام الأمثل للطاقة الكهربائية والمياه والمواد الداخلة في الإنتاج.
 - الكشف الطبي بشكل دوري على العاملين تجنباً للعدوى
- ومن ثم يتضح الجدوى البيئية بشرط مراعاة الشروط المشار اليها 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 وكانت النتائج التالية:

- ١- يساعد المشروع على خلق فرص عمل جديدة تقدر بعدد ٤٥ فرصة عمل
- ٢- يساهم المشروع على توزيع الدخل في صالح الفئات الاجتماعية محدودة الدخل باكتسابها العمل والحد من البطالة.
- ٣- المساهمة في زيادة الناتج القومي وزيادة الصادرات وخفض الواردات وزيادة وتوفير العملة الصعبة.

سابعاً: الدراسة الفنية

١- الموقع:

يمكن تنفيذ المشروع بأحد المحافظات التالية وفقاً للخريطة الاستثمارية (الشرقية ، البحيرة ، الجيزة، الوادي الجديد) ويقترح تنفيذ المشروع في محافظة الوادي الجديد منطقة الواحات البحرية على ارض بمساحة ١٠,٠٠٠ م^٢ بنظام التملك حيث تزخر بمختلف أنواع التمور التي تتجاوز ١٣ نوعاً بنسب مختلفة، كما يوجد بالمحافظة ما يقرب من ٢ مليون نخلة مثمرة على مساحة ١٩ ألف فدان، وعدد ٥٦ مصنعا ووحدة تصنيع، ويرتبط موسم جنى البلح بموروثات ثقافية لأهل الواحات، وبلغ انتاج المحافظة في عام ٢٠١٧ ما يزيد عن ٤٠ ألف طن من التمور الخام من أعلى الأصناف جودة والتي يقوم بتصنيعها ٥٦ مصنعا موزعين على مستوى مركزي الخارجة والداخلية، ويحتل مجمع التمور الرئيسي المركز الأول من حيث كمية الإنتاج حيث قام بطرح حوالي ١٤٠٠ طن، تم بيع ٦٠٠ طن للتصدير خارج البلاد، كما تم إيقاف خطوط التصدير لتغطية السوق المحلية ، حيث يتم بيع البلح الخام بسعر ١٦ ألف جنيه للطن الواحد، كما يقوم المجمع بإنتاج ٥٥ صنف من التمور المصنعة و٤ أصناف من عسل البلح عالي القيمة الغذائية.

٢- المصنع:

- عنبر التشغيل: بمساحة ٢٠ م^٢ x ٥٠ م بارتفاع ٥,٥٠ م والحوائط من البلوك الحجري والسقف خرساني ومحمل على عدد ١٦ عمود من البلوك موزعة على صفيين.
- المخازن: بعدد ٦ مخازن (كمرحلة أولى ومخصص مساحة أرض أخرى لإنشاء عدد ٧ مخازن أخرى) مساحة المخزن الواحد ٤٢ م^٢ (٦م * ٧م) بارتفاع ٤ م.
- خزان مياه علوي خرساني سعة ٣٢٠ م^٣.

٣-خطوات التصنيع:

- يتم تجميع البلح من المزارعين على مدار ال ٣ شهور من نهاية شهر سبتمبر حتى شهر ديسمبر من كل عام في العبوات البلاستيك المخصصة لذلك وبعد فرزها.
- استلام كميات البلح بعد وزنها وتسجيلها بسجلات المصنع.
- ترص الكميات المستلمة في العبوات البلاستيك بالمخازن-على أن يتم فتح هذه المخازن بترتيب رصها.
- التبخير: يتم التبخير بالمخازن بغاز "ميثي البروميل" المعبأ في أسطوانات وزنها ٥٠ كيلو بسعر ١٥٠٠ج/أسطوانة، ويتم التبخير بمعدل ١٠٠ جم غاز/م^٣، وهذه النسبة المصرح بها من وزارة الصحة.
- الغسيل: تنقل كميات البلح بعد التبخير إلى خط الغسيل، ويتم غسلها بمعدل ٧٥ كجم بلح في المرة الواحدة والتي تستغرق مدة تتراوح من ٨ : ١٠ دقائق.
- يفرد البلح بعد الغسيل على طاولات خشبية بمعدل ١٥ كجم بلح / طاولة (أبعاد الطاولة ٩٠ سم * ١٨٠ سم بارتفاع ٥ سم) وتوضع على التrolات الحديدية.
- التسوية: تتحرك التrolات من الفرن عبر القضبان الحديدية والفرشة الارضية إلى فرن التسوية، يمكن أن يسع الفرن لعدد ٧:٨ تrolات وتستغرق فترة التسوية في حدود ٣٠ دقيقة.
- التبريد: تخرج التrolات من الفرن عبر القضبان وتتجه إلى نفق التهوية وتستغرق فترة التبريد ٢٠ دقيقة.

• تخرج الترولات من نفق التبريد وتفرد كميات البلح بعد تبريدها على الترابيزات المخصصة

للفرز والتعبئة، حيث يتم الفرز إلى ٣ درجات بعد استبعاد ٢% تقريباً نسبة التالف وهي:

– درجة أولى: للتصدير والاستهلاك المحلي بمعدل ٣٠% من الكمية.

– درجة ثانية: للاستهلاك المحلي، بمعدل ٤٠% من الكمية.

– درجة ثالثة: لتصنيعه عجوة بمعدل ٣٠% من الكمية

• يتم جمع العبوات التي تم تعبئتها لسلفه العلبه ذاتها أي تغليفها بالسلفان

٤-المعدات المطلوبة (خط الإنتاج):

• خط الإنتاج الخاص بتجفيف وتعبئة البلح هو تصنيع محلي إلا بعض الأجزاء تصنيع خارجي.

خط الغسيل:

– حوض الغسيل: مقاس (٩٠*٧٥*١٣٤) سم من الاستانلس استيل سمك ٣ مم مزود

بالبفتحات الخاصة لدخول المياه وخط التفوير والتنظيف.

– سير ناقل: مقاس (٨٠*١٦٠) سم، الجوانب مصنعة من الاستانلس استيل سمك ٣ مم

والسير مصنع من مادة ال PVC المقوى سمك ٣,٥ مم والخاص بالصناعات الغذائية

ومزود بموتور متعدد السرعات ويركب عليه موجة من السير إلى الهزاز.

– الهزاز: مقاس (١٠٠*٢٤٠) سم بارتفاع ١٠٠ سم، ويصنع الغربال الرئيسي من

الاستانلس استيل سمك ٣ مم ويحمل على كمر الحديد مجرى ١٠ سم، ومزود بسنتريك

لمساعدة الهز للغربال لنفض العوالق من التمر، كما أنه مزود بعدد من الأدشاش لإعادة

الغسيل.

خط التجفيف:

- سربنتينة الهواء: عبارة عن سربنتينة ثلاثية المسار للاستفادة من كميات الحرارة المتولدة فيها، المسار الأول مصنع من الاستانلس استيل الحراري سمك ٣ مم، والمسارين الثاني والثالث مصنعين من مواسير الدخان الخاصة بتصنيع الغلايات والمبادلات الحرارية وسربنتينات الهواء، وتحمل على كمر الحديد سمك ١٠ سم، كما يتم تحميل فتحة خروج عادم المدخنة لخروج ثاني أكسيد الكربون الناتج من عملية حريق السولار.
- الولاعة: وهي جهاز الإشعال الخاص بتوليد الحرارة داخل السربنتينة، كاملة بالموتور والظلمبة وترس الشرارة، ويعمل أوتوماتيكيا عن طريق الترموستات، السعة الحرارية للولاعة ٤٢٠٠ كيلو كالورى، وتعمل بالسولار.
- أجهزة التحكم: عبارة عن ترموستات و٢ ترمومتر للتحكم في درجة الحرارة وبيانها داخل النفق.
- بلاور: عبارة عن مروحة هواء قدره ١٠ حصان، سعة تصريف الهواء ٥٤ ألف متر مكعب/ساعة.
- خط التبريد: عبارة عن مروحة هواء كبيرة سعة تصريف الهواء ٣٦ ألف متر مكعب / ساعة.
- القضبان والفرشة الأرضية: الفرشة الأرضية من شرائح الصاج سمك ٦ مم، تركيب داخل في التجفيف والتبريد بطول ١٨ متر وكذلك الراجع بطول ١٨ متر.

- الترولات الحديدية: عدد ١٥ ترولي مقاس (٩٠*١٨٠) سم، مصنعة من زوى الحديد سمك ٧ سم مزود بشدادات تهوية، ويحمل على عجل زهر قطر ٦ بوصة، سعة ٢٥ طاولة /ترولي.

٥-العمالة المطلوبة:

- يعمل المشروع على تشغيل عدد ٤٥ فرصة عمل بيانهم على النحو التالي

العدد	بيان
١	مدير المصنع
١	مدير التسويق
١	مدير مالى وادارى
٤٢	عمالة متنوعة
٤٥	الاجمالى



أنواع التمور



خط التجفيف



سير ناقل



المفرمة

ثامنًا: 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 الإيرادات المتوقعة من حجم وقيمة المبيعات طبقا لنتائج الدراسة السوقية.
- تم تقدير قيم الانفاق الاستثماري وعناصر التكاليف والمصروفات الأخرى 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 طبقا للظروف السائدة في وقت إعداد هذه الدراسة وان تلك القيمة قد تتغير بتغير الظروف بالتقادم الزمني للتقرير أو بتغير المناخ الاقتصادي بوجه عام.
- تم إعداد قوائم الدخل التقديرية بافتراض عدم وجود تغيير جذري في قيم الإيرادات والتكاليف السنوية المتوقعة خلال فترة الدراسة.
- افترضت الدراسة ان جميع المشتريات شاملة ضريبة القيمة المضافة.

٢- المبيعات السنوية:

- قدرت كمية الإنتاج وفقا للطاقة الإنتاجية للالات ، كما تم تحديد أسعار البيع وفقا لمتوسط الأسعار السائدة في السوق لمختلف أنواع التمور و مختلف درجات الجودة وقت اعداد الدراسة استرشادا بمواقع الانترنت الخاصة بالمتاجر الكبرى و متاجر بيع الجملة مع خصم هامش ربح التاجر تقريبا بنسبة ٢٠% من سعر البيع المعلن ، وعليه فقد كان تقدير كمية وايرادات المبيعات على النحو التالي

م	الصف	المبيعات بالوحدة	سعر الوحدة	الاجمالي
١	تمر وزن ١,٦٠٠ جرام	٥٦,٢٥٠	٤٥,٠٠	٢,٥٣١,٢٥٠
٢	تمر وزن ٧٠٠ جرام	١٢٨,٥٧١	٣٠,٠٠	٣,٨٥٧,١٤٣
٣	تمر وزن ٤٠٠ جرام	٣٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠
٤	عجوة ك	١٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠
	الاجمالي	٥٨٤,٨٢١		١٣,٥٨٨,٣٩٣

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 انه من الممكن أن تصل فترة الإنشاء إلى عدة سنوات في بعض المشروعات ويمكن أن تكون فترة الإنشاء لحظة (صفر) في مشروعات أخرى.

- وعليه يمكن إيضاح التكاليف الاستثمارية على النحو التالي وفقا للبيانات المحددة بالدراسة الفنية للمشروع: -

- الأرض:

ارض بمساحة ١٠,٠٠٠ م ٢ بنظام التملك بتكلفة ٥٠٠ الف جنيه

- المباني و الانشاءات والبنية التحتية والمرافق:

قدرت تكلفة المباني والانشاءات الواردة بالدراسة الفنية بمبلغ ٢ مليون جنيه و يتم اهلاك قيمة المباني على ٢٠ سنة.

- الالات والمعدات:

قدرت تكلفة خط الإنتاج بمليون جنيه مصري على ان يتم اهلاك الالات على ان تهلك على ١٠ سنوات.

- سيارات نقل:

قدرت قيمة عدد ٢ سيارة نقل بمبلغ ٥٠٠ الف جنيه على ان يتم اهلاؤها على ٥ سنوات.

- اوناش وكلاركات:

قدر بمبلغ ٥٠٠ الف جنيه على ان يتم اهلاؤه على ٥ سنوات.

- التجهيزات والأثاث والمفروشات والأدوات المكتبية:

قدرت قيمة التجهيزات والأثاث والمفروشات والأدوات المكتبية اللازمة لتجهيز المصنع بمبلغ ١٠٠ الف جنيه على ان يتم اهلاؤها على ٥ سنوات.

- المصروفات القانونية ومصروفات التأسيس:

قدرت بقيمة ١٠٠,٠٠٠ جنيه على ان يتم استهلاكها خلال العام الأول من بداية التشغيل.

٤- تكاليف التشغيل:

- تعرف تكاليف التشغيل بأنها التكاليف اللازمة لإتمام العملية التشغيلية حتى انتاج المنتج النهائي مرورا 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 والغير مباشرة، التكاليف التشغيلية الأخرى) على ان يتم احتساب الدورة التشغيلية على تشغيله واحدة سنويا ونستعرضها على النحو التالي:

• تكلفة الخامات:

- قدرت تكلفة الخامات سنويا بمبلغ ٥,٤٣٥,٣٥٧ جنيه بما يمثل نسبة ٤٠ % من ايراد المبيعات و هي النسبة السائدة في هذه الصناعة.

• تكلفة الأجور: وتتضح على النحو التالي

بيان	العدد	راتب سنوي
مدير المصنع	١	١٢٠,٠٠٠
مدير التسويق	١	٦٠,٠٠٠
مدير مالى وادارى	١	٦٠,٠٠٠
عمالة متنوعة	٤٢	١,٠٠٨,٠٠٠
الاجمالى	٤٥	١,٢٤٨,٠٠٠

• التكاليف التشغيلية الأخرى:

- مثل الانارة، القوى المحركة، صيانة، مهمات، مستهلكات وتم تقديرها بمبلغ ١ مليون جنيه.

• المصروفات التسويقية:

- قدرت تكلفة الحملة التسويقية بمبلغ ٥٠٠ الف جنيه وفقا للوارد بالدراسة التسويقية.

• قسط اهلاك الاصول الثابتة و استهلاك مصروفات التأسيس:

يحسب مبلغ قسط الاهلاك السنوي على النحو التالي

بيان	قيمة الأصل	العمر الانتاجي	قسط الاهلاك السنوي
المباني والتشطيبات والبنية التحتية	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٠	١٠٠,٠٠٠
الالات	١,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٠٠,٠٠٠
سيارات نقل	٥٠٠,٠٠٠	٥	١٠٠,٠٠٠
اوناش وكلاركات وخلافة	٥٠٠,٠٠٠	٥	١٠٠,٠٠٠
التجهيزات والأثاث والمفروشات والأدوات المكتبية	١٠٠,٠٠٠	٥	٢٠,٠٠٠
مصروفات التأسيس	١٠٠,٠٠٠	١	١٠٠,٠٠٠
الاجمالي	٤,٢٠٠,٠٠٠		٥٢٠,٠٠٠

بناء على ما سبق فان اجمالى التكاليف للدورة التشغيلية الأولى (التكاليف الاستثمارية) على النحو التالي:

بيان	التكلفة
المباني والتشطيبات والبنية التحتية	٢,٠٠٠,٠٠٠
تكلفة الأرض	٥٠٠,٠٠٠
الالات	١,٠٠٠,٠٠٠
سيارات نقل	٥٠٠,٠٠٠
اوناش وكلاركات وخلافة	٥٠٠,٠٠٠
التجهيزات والأثاث والمفروشات والأدوات المكتبية	١٠٠,٠٠٠
مصروفات التأسيس	١٠٠,٠٠٠
الخامات	٥,٤٣٥,٣٥٧
أجور	١,٢٤٨,٠٠٠
مصروفات تسويقية	٥٠٠,٠٠٠
تكاليف تشغيلية أخرى	١,٠٠٠,٠٠٠
الاجمالي	١٢,٨٨٣,٣٥٧

٥- القوائم والمؤشرات المالية ومعدلات الربحية المتوقعة للمشروع

- تعد القوائم المالية والمؤشرات 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 حدي

أ- قائمة الدخل المتوقعة للخمس سنوات الاولى للنشاط:

- مع زيادة سنوية بمعدل ١٠% للمبيعات و المصروفات و استهلاك مصروفات التأسيس خلال العام الأول

بيان	السنة الاولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
ايراد المبيعات	١٣,٥٨٨,٣٩٣	١٤,٩٤٧,٢٣٢	١٦,٤٤١,٩٥٥	١٨,٠٨٦,١٥١	١٩,٨٩٤,٧٦٦
تكلفة المبيعات (تكاليف التشغيل)					
الخامات	٥,٤٣٥,٣٥٧	٥,٩٧٨,٨٩٣	٦,٥٧٦,٧٨٢	٧,٢٣٤,٤٦٠	٧,٩٥٧,٩٠٦
أجور	١,٢٤٨,٠٠٠	١,٣٧٢,٨٠٠	١,٥١٠,٠٨٠	١,٦٦١,٠٨٨	١,٨٢٧,١٩٧
تكاليف تشغيلية أخرى	١,٠٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠	١,٢١٠,٠٠٠	١,٣٣١,٠٠٠	١,٤٦٤,١٠٠
مصروفات تسويقية	٥٠٠,٠٠٠	٥٥٠,٠٠٠	٦٠٥,٠٠٠	٦٦٥,٥٠٠	٧٣٢,٠٥٠
الاهلاك	٥٢٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠
اجمالي التكاليف	٨,٧٠٣,٣٥٧	٩,٤٢١,٦٩٣	١٠,٣٢١,٨٦٢	١١,٣١٢,٠٤٨	١٢,٤٠١,٢٥٣
صافي الربح قبل الضرائب	٤,٨٨٥,٠٣٦	٥,٥٢٥,٥٣٩	٦,١٢٠,٠٩٣	٦,٧٧٤,١٠٣	٧,٤٩٣,٥١٣
ضريبة	١,٠٩٩,١٣٣	١,٢٤٣,٢٤٦	١,٣٧٧,٠٢١	١,٥٢٤,١٧٣	١,٦٨٦,٠٤٠
صافي الربح بعد الضريبة	٣,٧٨٥,٩٠٣	٤,٢٨٢,٢٩٣	٤,٧٤٣,٠٧٢	٥,٢٤٩,٩٣٠	٥,٨٠٧,٤٧٣

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

بيان	السنة الاولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
التدفقات النقدية الداخلة	١٣,٥٨٨,٣٩٣	١٤,٩٤٧,٢٣٢	١٦,٤٤١,٩٥٥	١٨,٠٨٦,١٥١	١٩,٨٩٤,٧٦٦
التدفقات النقدية الخارجة					
الخامات	٥,٤٣٥,٣٥٧	٥,٩٧٨,٨٩٣	٦,٥٧٦,٧٨٢	٧,٢٣٤,٤٦٠	٧,٩٥٧,٩٠٦
أجور	١,٢٤٨,٠٠٠	١,٣٧٢,٨٠٠	١,٥١٠,٠٨٠	١,٦٦١,٠٨٨	١,٨٢٧,١٩٧
تكاليف تشغيلية أخرى	١,٠٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠	١,٢١٠,٠٠٠	١,٣٣١,٠٠٠	١,٤٦٤,١٠٠
مصروفات تسويقية	٥٠٠,٠٠٠	٥٥٠,٠٠٠	٦٠٥,٠٠٠	٦٦٥,٥٠٠	٧٣٢,٠٥٠
تكلفة حق الانتفاع	٣٣٦,٠٠٠	٣٣٦,٠٠٠	٣٣٦,٠٠٠	٣٣٦,٠٠٠	٣٣٦,٠٠٠
ضريبة	١,٠٩٩,١٣٣	١,٢٤٣,٢٤٦	١,٣٧٧,٠٢١	١,٥٢٤,١٧٣	١,٦٨٦,٠٤٠
اجمالي التدفق الخارج	٩,٦١٨,٤٩٠	١٠,٥٨٠,٩٣٩	١١,٦١٤,٨٨٣	١٢,٧٥٢,٢٢١	١٤,٠٠٣,٢٩٣
صافي التدفق النقدي	٣,٩٦٩,٩٠٣	٤,٣٦٦,٢٩٣	٤,٨٢٧,٠٧٢	٥,٣٣٣,٩٣٠	٥,٨٩١,٤٧٣

ت- صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية الداخلة:

- وذلك وفقا لمتوسط معدل الفائدة السائد ١٠%

السنة	التدفق النقدي	معامل الخصم ١٠%	صافي القيمة الحالية
السنة الاولى	٣,٩٦٩,٩٠٣	٠,٩٠٩	٣,٦٠٨,٦٤٢
السنة الثانية	٤,٣٦٦,٢٩٣	٠,٨٢٦	٣,٦٠٦,٥٥٨
السنة الثالثة	٤,٨٢٧,٠٧٢	٠,٧٥١	٣,٦٢٥,١٣١
السنة الرابعة	٥,٣٣٣,٩٣٠	٠,٦٨٣	٣,٦٤٣,٠٧٤
السنة الخامسة	٥,٨٩١,٤٧٣	٠,٦٢١	٣,٦٥٨,٦٠٥
الاجمالي	٢٤,٣٨٨,٦٧١		١٨,١٤٢,٠١٠

ث- متوسط العائد على الاستثمار

- يمكن احتساب متوسط صافي الربح المحاسبي الى التكاليف الاستثمارية كالاتي
- (متوسط صافي الربح السنوي ÷ اجمالي التكاليف الاستثماريه) %

السنة	صافي الربح السنوي	معدل العائد سنويا
السنة الاولى	٣,٧٨٥,٩٠٣	٢٩%
السنة الثانية	٤,٢٨٢,٢٩٣	٣٣%
السنة الثالثة	٤,٧٤٣,٠٧٢	٣٧%
السنة الرابعة	٥,٢٤٩,٩٣٠	٤١%
السنة الخامسة	٥,٨٠٧,٤٧٣	٤٥%
التكاليف الاستثمارية	١٢,٨٨٣,٣٥٧	
متوسط العائد على الاستثمار		٣٧%

ج- فترة الاسترداد : ويتم احتسابها وفقا للاثي

١- يتم عرض التدفقات السنوية للخمس سنوات ابتداءا من سنة الانشاء (السنة ٠) وهي مجموع

التكاليف الاستثمارية اللازمة لبدء النشاط

٢- يتم احتساب فترة الاسترداد وفقا للقانون التالي:-

السنة	٠	١	٢	٣	٤	٥
التدفق السنوي الداخلى	(١٢,٨٨٣,٣٥٧)	٣,٩٦٩,٩٠٣	٤,٣٦٦,٢٩٣	٤,٨٢٧,٠٧٢	٥,٣٣٣,٩٣٠	٥,٨٩١,٤٧٣
التدفق التراكمي	(١٢,٨٨٣,٣٥٧)	(٨,٩١٣,٤٥٤)	(٤,٥٤٧,١٦١)	٢٧٩,٩١١	٥,٦١٣,٨٤١	١١,٥٠٥,٣١٤

فترة الاسترداد =

الرقم المطلق لآخر تدفق نقدي متراكم سالب	=	عدد سنوات التدفق النقدي السالب
التدفق النقدي الداخل السنة التالية له		
٤,٥٤٧,١٦١		٢=
٤,٨٢٧,٠٧٢	+	
٠,٩	+	٢=
٢,٩	=	فترة الاسترداد

ح- نتيجة الدراسة المالية

- المشروع يحقق صافي قيمة حالية للنقود موجبة بمبلغ ١٨,١٤٢,٠١٠ جنيه، وذلك وفقا لمعدل فائدة ١٠% خلال ٥ سنوات
- المشروع يحقق متوسط عائد على الاستثمار بمعدل ٣٧%
- فترة الاسترداد المقدرة للمشروع تقدر بنحو ٢,٩ سنة.

تاسعا: نتائج وتوصيات

يتضح من الدراسة السابقة ما يلي: -

- إمكانية تحقيق أرباح على المدى القصير نتيجة نشاط تعبئة وتغليف التمور.
- ان الإمكانيات المتوفرة لبدء المشروع بداية من توفر الخامات في مصر بشكل كبير وسهولة توفير مواد التعبئة والتغليف وكذلك الألات والمناخ الحالي المشجع على الاستثمار في مصر.
- لذا فقد انتهت الدراسة الى ما يلي: -
- ان المشروع يحقق عائد يقدر ب ٣٧% وفترة استرداد التكاليف الاستثمارية تقدر بنحو ٢,٩ سنة
- ومن ثم جدوى إقامة المشروع.