

دراسة جدوى أولية
لمشروع محل بيع نباتات زينة
وازهار
المنطقة: الكرك

مراكز تعزيز الإنتاجية

٢٠٠٣/١٢/٤

()

()

()

()

()

/		/		/	
/		/		/	
/		/		/	
/		/		/	
/		/		/	
/		/		/	
/		/		/	
-	-	-	/	:	/
Csu.admin@epc-jordan.com.jo					

.

.

.

.

٠٣

.

.

.

.

٦٠٢

.

.

.

.

.

.

.

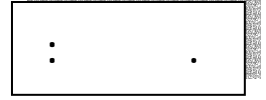
.

.

.

--

	-
بيع نباتات زينه وأزهار	
% ,	IRR
,	NPV.
	PAY BACK
,	(B/C)



:

. () ()

:

:

.

.

.

.

.

:

:

.

.

.

.

.

.

.

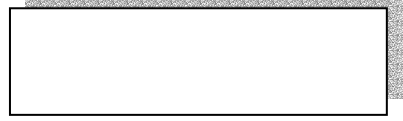
.

.

.

.

.



:

:

()

.()

:

()

:

. (,)

:

()

:

:

:

%

:

()

%

()

()

:

:

(,)

(-)

()

()

:

()

()

(-)

()

()

()

()

()

()

:

:

. (-) ()
.()

:

. ()

/	/		

. () :

:

.

:

.

()

:

()

()

	,			
	,			
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
,				

:

•

()

()

.(...)

)

(

.()

)

.(

. : •

:

. /

:

/	/		
,			
,			
,			

:

(-)

.



-:

/	
/	
/	
/	

-:

.

.

/	
/	

-:

. ()

-:

. ()

-:

(,)

(,)

%

%

(,)

.%

-:

. %
%
%
%
%
%
%
%

()
()
(,) (,)
% , % ,
% , % ,
% ,

NPV
%
%
%
%
%
%

.

(
(
(
(

حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع	الموقع المقترح
محل نباتات زينه وأزهار	الكرك

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
					الإنتاج المخطط له (بالوحدة)
9,960	10,458	10,981	11,530	12,106	المبيعات
					التكاليف التشغيلية المباشرة
3,100	3,255	3,418	3,589	3,768	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
1,200	1,260	1,323	1,389	1,459	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
660	693	728	764	802	تكاليف المصنع التشغيلية
4,960	5,208	5,468	5,742	6,029	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
5,000	5,250	5,513	5,788	6,078	الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
0	0	0	0	0	رواتب موظفي التسويق
2,400	2,520	2,646	2,778	2,917	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
0	0	0	0	0	مصاريف البيع والتسويق
60	63	66	69	73	قرطاسية
1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	إيجارات
0	0	0	0	0	إيجار أرض
150	158	165	174	182	مصاريف أخرى
3,810	3,941	4,078	4,221	4,372	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
475	475	475	475	475	الإستهلاك للأصول الثابتة
100	100	100	100	100	إطفاء المصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
4,385	4,515	4,653	4,796	4,947	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
615	735	860	992	1,130	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
240	199	155	107	56	الفائدة على القرض
375	535	705	885	1,074	الربح قبل الضريبة
56	80	106	133	161	الضريبة على الأرباح
319	455	599	752	913	الأرباح الصافية

88%	86%	84%	83%	81%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
9,213	9,391	9,576	9,768	9,966	نقطة التعادل (بالدينار)
92%	90%	87%	85%	82%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنة	الإستهلاك السنوي	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
0	25.00	0	الأبنية
0	5.00	0	منشآت أخرى
1,000	10.00	100	معدات وأجهزة
2,500	6.67	375	الأثاث والمعدات المكتبية
0	5.00	0	وسائل نقل
0	5.00	0	أخرى
475			المجموع

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنة	الإستهلاك السنوي	إحتساب قيمة الإطفاء على:
500	5	100	المصاريف التأسيسية
0	5	0	الخلو

المجموع	حقوق الملكية	القروض	رأس المال العامل المطلوب
731	731	0	إجمالي تكلفة المشروع
4,831	1,831	3,000	النسبة المئوية للقروض وحقوق الملكية
100%	38%	62%	

التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع	الموقع المقترح
محل نباتات زينه وازهار	الكرك

السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	السنة صفر	
12,106	11,530	10,981	10,458	9,960		المبيعات
						التدفق النقدي الداخل:
12,106	11,530	10,981	10,458	9,960		المبيعات النقدية
0	0	0	0	0		تحصيلات ذمم مدينة
					1,831	حقوق الملكية
					3,000	قرض الأصول الثابتة
					0	قرض رأس المال العامل
1,343	1,103	877	667	472		الرصيد النقدي الإفتتاحي (في بداية المدة)
13,450	12,633	11,858	11,125	10,433	4,831	مجموع التدفق النقدي الداخل
						التدفق النقدي الخارج:
					3,600	مجموع الإستثمارات
6,029	5,742	5,468	5,208	4,960	258	التكاليف التشغيلية المباشرة
4,372	4,221	4,078	3,941	3,810		إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات
0	0	0	0	0		تسديدات الدائنين
56	107	155	199	240		الفائدة
					500	المصاريف التأسيسية والخلو
161	133	106	80	56		الضريبة
10,618	10,203	9,807	9,428	9,066	4,358	إجمالي التدفق النقدي الخارج
2,831	2,430	2,052	1,697	1,366	472	صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات
						دفعات سداد القرض
696	644	596	552	511		أقساط قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0		أقساط قرض رأس المال العامل
696	644	596	552	511		إجمالي دفعات سداد القرض
2,136	1,785	1,455	1,145	855	472	رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات
537	442	353	268	188	0	توزيعات الأرباح
1,598	1,343	1,103	877	667	472	صافي النقد بعد التوزيعات

ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
محل نباتات زينه وازهار	الكرك

الإفتراضات

5%	معدل نمو المبيعات (الإيرادات)
5%	معدل نمو التكاليف
12%	معامل الخصم
50%	نسبة التوزيعات
15%	معدل الضريبة

تكاليف المشروع ووسائل التمويل

4,831	تكاليف المشروع
1,831	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
3,000	القروض
62.1%	القرض الى التكاليف %
37.9%	مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %

ثانياً: النتائج المالية

المعدل	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
608	913	752	599	455	319	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
6.4%	8.9%	7.7%	6.4%	5.1%	3.8%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
17.2%	29.6%	22.1%	16.0%	11.1%	7.2%	معدل العائد على الإستثمار %
24.0%	29.6%	27.8%	25.0%	21.2%	16.2%	معدل العائد على حقوق الملكية %
1.6	NA	2.3	2.1	1.9	1.7	الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة
0.6	0.0	0.3	0.6	0.9	1.3	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
9,583	9,966	9,768	9,576	9,391	9,213	نقطة التعادل (بالدينار)

ثالثاً : المعايير المالية وتحليل الحساسية :

زيادة تكاليف التشغيل	زيادة تكاليف التشغيل	تخفيض سعر البيع	تخفيض سعر البيع	زيادة تكاليف المشروع	زيادة تكاليف المشروع	الحالة الاساسية	المعيار المالي
20%	10%	10%	5%	20%	10%		
-4,573	-1,130	-1,702	306	1,581	1,947	2,313	صافي القيمة الحالية NPV
-16.3%	5.1%	1.2%	13.9%	20.4%	23.0%	26.1%	معدل العائد الداخلي IRR
0.1	0.8	0.7	1.1	1.3	1.4	1.5	القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C
-	-	-	-	-	-	4	فترة الإسترداد Pay Back Period

رابعاً: حساب المعايير المالية

الحالة الأساسية

26.1%	IRR	معدل العائد الداخلي
2,313	NPV	صافي القيمة الحالية
1.5	B/C	الإيرادات الى التكاليف
4.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%

23.0%	IRR	معدل العائد الداخلي
1,947	NPV	صافي القيمة الحالية
1.4	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%

20.4%	IRR	معدل العائد الداخلي
1,581	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%

13.9%	IRR	معدل العائد الداخلي
306	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%

1.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
-1,702	NPV	صافي القيمة الحالية
0.7	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%

5.1%	IRR	معدل العائد الداخلي
-1,130	NPV	صافي القيمة الحالية
0.8	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%

-16.3%	IRR	معدل العائد الداخلي
-4,573	NPV	صافي القيمة الحالية
0.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-4,358	0	4,358	0
718	1,190	473	1
1,278	1,310	32	2
1,402	1,435	33	3
1,532	1,567	35	4
5,359	5,395	37	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-4,794	0	4,794	0
718	1,190	473	1
1,278	1,310	32	2
1,402	1,435	33	3
1,532	1,567	35	4
5,481	5,518	37	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-5,230	0	5,230	0
718	1,190	473	1
1,278	1,310	32	2
1,402	1,435	33	3
1,532	1,567	35	4
5,604	5,640	37	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-4,358	0	4,358	0
220	692	473	1
755	787	32	2
853	886	33	3
955	990	35	4
4,674	4,710	37	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-4,358	0	4,358	0
-279	194	473	1
232	264	32	2
304	337	33	3
379	414	35	4
3,988	4,025	37	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-4,384	0	4,384	0
-207	313	520	1
360	395	35	2
444	480	36	3
532	570	38	4
4,402	4,442	40	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-4,410	0	4,410	0
-1,131	-564	567	1
-558	-520	38	2
-514	-474	40	3
-468	-426	42	4
3,445	3,488	44	5