

دراسة جدوى أولية
لمشروع انتاج الطوب الحراري
والقرميد
المنطقة: الكرك

مراكز تعزيز الإنتاجية

٢٠٠٣/١٢/٣٠

()

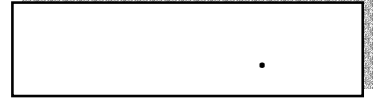
()

()

()

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

%	





:

:

(%)

/

-

-

.

-

:

()

%

.

(,)

)

()

(-)

%

()

(,)

(,)

(,)

()

()

(,)

(,)

()

()

)

()

:

()

()

,

(%)

()

()

(%)

()

()

,

(,)

(,) ()

()

(-)

()	()	()	()	()	()	()	()		
			,		,		,	,	
	,		,		,		,	,	
			,		,		,	,	
	,		,		,		,	,	
			,		,		,	,	
			,		,		,	,	
			,		,		,	,	

%

:

/	/	/	/	
,	,	,	,	
,	,	,	,	
,	,	,	,	
,	,	,	,	
,	,	,	,	

.

(,)

()

() ()

:

%

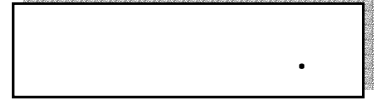
-

%

-

)
 () (, -) ()
 () (-)
 . () ()
 (-)
 . (,) ()
 ()
 (,) ()
 . ()
 :
 :
 () () -
 . ())
 . () (,) -
 :

()						
	()			()		
,	,			,		

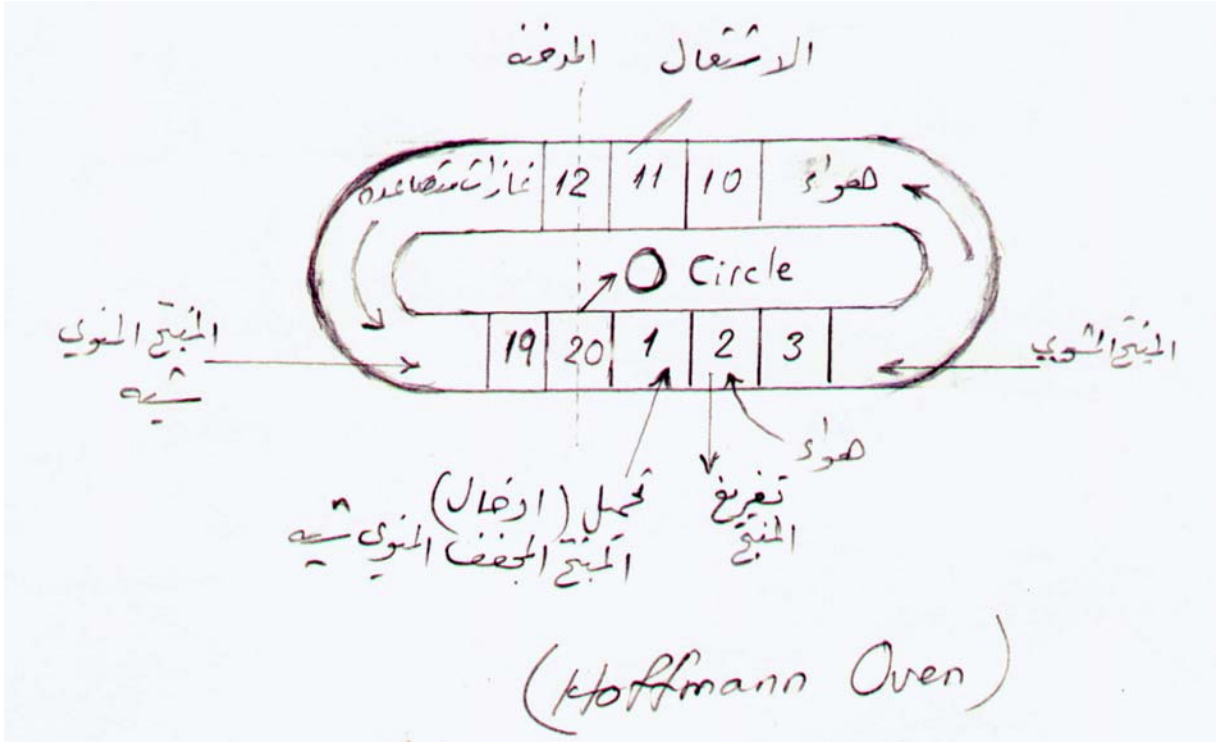


(,)
() . (,)
() . (,)
:

() %	() %	() %	
		-	SiO
	-	-	Al O
- ,	- ,	- ,	Fe O
- ,		- ,	CaO
-	-		MgO+CaO+Cr O
-	- ,		Al O +SiO
			(Ca+Fe+Al) ()

:
 :
 :
 :
 : (°)
 ° (-)
 : ()
 ()
 (Hoffmann Oven) (Fuel Oil)

(,) ()



/	(..)		
,	,		
,	,		
,	,		
,	,		
,	-		
,	,		() () (Fuel Oil)
,	,		
,	,		
,	-	-	
,			

()	()	()	()	()	
,					()
,			,	,	
,			,	,	
,					
			,	,	(Ca+Fe+Al)
			,	,	
,					%
,					

/			
,			/
,			
,			
,			
,			/
,			
,			/
,			
,			
%			
,			

/	
,	
,	
,	

.

(,)

/

/	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	

/	
,	
,	
,	
,	

/	
,	
,	
,	
,	

% ,

%

()

.%

%

.%

.%

(,)

(,)

% , % , -

.% , % , -

. , NPV -

.% , IRR -

, -

. -

% % -

.% . -

. % -

[Redacted]

-

-

-

-

حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع الطوب الحراري والقرميد	الموقع المقترح الكرك
--	--------------------------------

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
					الإنتاج المخطط له (بالوحدة)
167,700	176,085	184,889	194,134	203,840	المبيعات
					التكاليف التشغيلية المباشرة
61,680	64,764	68,002	71,402	74,972	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
27,040	28,392	29,811	31,302	32,867	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
17,040	17,892	18,787	19,726	20,712	تكاليف المصنع التشغيلية
105,760	111,048	116,600	122,430	128,551	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
61,940	65,037	68,289	71,704	75,289	الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
2,331	2,448	2,570	2,698	2,833	رواتب موظفي التسويق
8,125	8,531	8,958	9,406	9,876	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
3,000	3,150	3,308	3,473	3,647	مصاريف البيع والتسويق
180	189	198	208	219	قرطاسية
14,300	14,300	14,300	14,300	14,300	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
3,340	3,507	3,682	3,866	4,060	مصاريف أخرى
31,276	32,125	33,016	33,952	34,935	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
12,680	12,680	12,680	12,680	12,680	الإستهلاك للإصول الثابتة
300	300	300	300	300	إطفاء المصاريف التأ سبسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
44,256	45,105	45,996	46,932	47,915	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
17,684	19,933	22,293	24,772	27,374	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
7,000	5,853	4,592	3,205	1,679	الفائدة على القرض
10,684	14,079	17,701	21,567	25,696	الربح قبل الضريبة
1,603	2,112	2,655	3,235	3,854	الضريبة على الأرباح
9,082	11,967	15,046	18,332	21,841	الأرباح الصافية

71%	69%	67%	65%	64%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
138,773	137,967	136,965	135,742	134,271	نقطة التعادل (بالدينار)
83%	78%	74%	70%	66%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنة	الإستهلاك السنوي	
2,000	25.00	80	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
0	25.00	0	الأبنية
123,000	10.00	12,300	منشآت أخرى
2,000	6.67	300	معدات وأجهزة
0	6.67	0	الأثاث والمعدات المكتبية
0	10.00	0	وسائل نقل
0	10.00	0	أخرى
12,680			المجموع

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنة	الإستهلاك السنوي	
1,500	5	300	إحتساب قيمة الإطفاء على:
1,500	5	300	المصاريف التأ سبسية
0	5	0	الخلو

المجموع	حقوق الملكية	القروض	
11,420	11,420	0	رأس المال العامل المطلوب
140,420	70,420	70,000	إجمالي تكلفة المشروع
100%	50%	50%	النسبة المئوية للقرض وحقوق الملكية

التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع					الموقع المقترح
الطوب الحراري والقرميد					الكرك
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	السنة صفر
203,840	194,134	184,889	176,085	167,700	
المبيعات					
التدفق النقدي الداخلى:					
المبيعات النقدية					
تحصيلات ذمم مدينة					
حقوق الملكية					
قرض الأصول الثابتة					
قرض رأس المال العامل					
الرصيد النقدي الافتتاحي (في بداية المدة)					
40,203	30,623	21,781	13,670	6,280	70,420
244,044	224,757	206,670	189,755	173,980	140,420
مجموع التدفق النقدي الداخلى					
التدفق النقدي الخارج:					
مجموع الإستثمارات					
التكاليف التشغيلية المباشرة					
إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات					
تسديدات الدائنين					
الفائدة					
المصاريف التأسيسية والخلو					
الضريبة					
128,551	122,430	116,600	111,048	105,760	127,500
34,935	33,952	33,016	32,125	31,276	5,140
0	0	0	0	0	
1,679	3,205	4,592	5,853	7,000	
3,854	3,235	2,655	2,112	1,603	1,500
169,019	162,822	156,864	151,138	145,638	134,140
75,025	61,935	49,807	38,617	28,341	6,280
إجمالي التدفق النقدي الخارج					
صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات					
دفعات سداد القرض					
اقساط قرض الأصول الثابتة					
اقساط قرض رأس المال العامل					
إجمالي دفعات سداد القرض					
16,787	15,261	13,874	12,612	11,466	
0	0	0	0	0	
16,787	15,261	13,874	12,612	11,466	
58,238	46,674	35,933	26,005	16,875	6,280
رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات					
توزيعات الأرباح					
7,709	6,470	5,310	4,224	3,205	0
50,529	40,203	30,623	21,781	13,670	6,280
صافي النقد بعد التوزيعات					

ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
الطوب الحراري والقرميد	الكرك

الإفتراضات

5%	معدل نمو المبيعات (الإيرادات)
5%	معدل نمو التكاليف
12%	معامل الخصم
30%	نسبة التوزيعات
15%	معدل الضريبة

تكاليف المشروع ووسائل التمويل

140,420	تكاليف المشروع
70,420	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
70,000	القروض
49.9%	القرض الى التكاليف %
50.1%	مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %

ثانياً: النتائج المالية

المعدل	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
15,254	21,841	18,332	15,046	11,967	9,082	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
9.5%	12.6%	11.1%	9.6%	8.0%	6.4%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
12.2%	18.2%	15.0%	12.0%	9.2%	6.7%	معدل العائد على الإستثمار %
15.6%	18.2%	17.4%	16.0%	14.2%	11.9%	معدل العائد على حقوق الملكية %
1.7	NA	2.7	2.3	1.9	1.5	الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة
0.4	0.0	0.2	0.3	0.5	0.8	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
136,743	134,271	135,742	136,965	137,967	138,773	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%		
-50,770	3,193	-11,785	22,686	37,603	47,380	57,156	صافي القيمة الحالية NPV
1.8%	12.6%	9.6%	16.6%	18.5%	20.8%	23.4%	معدل العائد الداخلي IRR
0.6	1.0	0.9	1.2	1.2	1.3	1.4	القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C
-	-	-	-	-	-	4	فترة الإسترداد Pay Back Period

رابعاً: حساب المعايير المالية

الحالة الأساسية

23.4%	IRR	معدل العائد الداخلي
57,156	NPV	صافي القيمة الحالية
1.4	B/C	الإيرادات الى التكاليف
4.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%

20.8%	IRR	معدل العائد الداخلي
47,380	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%

18.5%	IRR	معدل العائد الداخلي
37,603	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%

16.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
22,686	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%

9.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
-11,785	NPV	صافي القيمة الحالية
0.9	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%

12.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
3,193	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%

1.8%	IRR	معدل العائد الداخلي
-50,770	NPV	صافي القيمة الحالية
0.6	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-134,140	0	134,140	0
24,385	30,664	6,280	1
32,401	32,912	511	2
34,736	35,273	537	3
37,188	37,752	564	4
168,016	168,608	592	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-147,554	0	147,554	0
24,385	30,664	6,280	1
32,401	32,912	511	2
34,736	35,273	537	3
37,188	37,752	564	4
174,426	175,018	592	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-160,968	0	160,968	0
24,385	30,664	6,280	1
32,401	32,912	511	2
34,736	35,273	537	3
37,188	37,752	564	4
180,836	181,428	592	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-134,140	0	134,140	0
16,000	22,279	6,280	1
23,597	24,108	511	2
25,492	26,029	537	3
27,481	28,045	564	4
155,297	155,889	592	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-134,140	0	134,140	0
7,615	13,894	6,280	1
14,793	15,304	511	2
16,247	16,784	537	3
17,774	18,338	564	4
142,579	143,171	592	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-134,654	0	134,654	0
10,053	16,961	6,908	1
18,033	18,595	563	2
19,721	20,311	591	3
21,493	22,113	620	4
152,970	153,622	651	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-135,168	0	135,168	0
-4,279	3,257	7,536	1
3,664	4,278	614	2
4,705	5,350	644	3
5,799	6,475	677	4
137,925	138,635	710	5