

دراسة جدوى أولية
لمشروع إنتاج الكلونات النسائية
المنطقة: مراكز المحافظات

مراكز تعزيز الإنتاجية

٢٠٠٣/١١/١٩

()

()

()

()

()

٠٣/٢٢٤١٠٤٨	الطفيلة	٠٥/٣٨٥٥٨٧٦	/	/
/		/	/	/
٠٣/٢١٣٢٥٥٨	معان	/	/	/
/		/	وادي السير	/
/	غور الصافي	/	/	/
/		/	/	/
/		/	عين الباشا	/
-	-	-	/	:
jo.com.jordan-epcadmin@.Csu				

-	
,	
,	NPV
,	IRR
,	B/C
	Pay Back Period

*



()

-
-
-



H.S.

()

()

()

()

	-
	-
	-
	-
	-
	-
	-

()

	/		/		/	
		,		,		
		-	-			
,		-	-	,		
		-	-			
42.9	157		-	,		
	,					

% ,

()

()

,	,	,	,	,	,	,	

()

% ,

%

()

%

()

					%

:

/ , : ■
 / , : ■
 / : ■

%

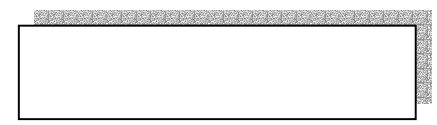
. / ,

()

()

/

,		



()

()

()	
200	
300	

ويتبين من الجدول السابق ان اجمالي المساحة اللازمة للمشروع هي ٣٠٠ متر مربع ويقدر بدل إيجار السنوي لها بنحو ٤٥٠٠ دينار وذلك بواقع ١٥ دينار/المتر المربع .

-
-
.
-
-
-

()

()

'		
'		
'		
'		
'		
'		

.

.

.

.

.

()

()

/	/		
,			
,			
,			
,			
,			
,			
,			

.%

.

:

-

-

-

()

()
/

9.160	4.3	
2.750	,	
4.170		
,		

()

()
/

/	/	
2400	200	
600	50	
2400	200	
5400	450	

:

من المتوقع أن يستغرق تنفيذ المشروع حوالي 6 أشهر.

--

()

/	
96.000	
2.000	
10.000	
500	
108.200	

2.500

:

()

()

/

/	
,	
26.640	
4.500	
5.400	
1.740	
5.100	
59.460	

()

/	
108 .00	
,	
4.955	
,	

60.000

.%

.

.

.

%52

-:

.

.

.%

.

%

.%

.

.

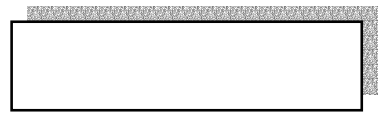
.

:

, -
 . -
 .
 % , % , -
 .% , % , . -
 . , **NPV** -
 . % , -
 , -
 . -
 -

% %

%



(
(
(
(

حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع الكولونات النسانية	الموقع المقترح مراكز المحافظات
-----------------------------------	-----------------------------------

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
					الإنتاج المخطط له (بالوحدة)
87,750	92,138	96,744	101,582	106,661	المبيعات
					التكاليف التشغيلية المباشرة
16,080	16,884	17,728	18,615	19,545	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
14,918	15,664	16,448	17,270	18,133	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
8,700	9,135	9,592	10,071	10,575	تكاليف المصنع التشغيلية
39,698	41,683	43,767	45,956	48,254	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
48,052	50,454	52,977	55,626	58,407	الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
2,664	2,797	2,937	3,084	3,238	رواتب موظفي التسويق
9,058	9,510	9,986	10,485	11,010	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
1,740	1,827	1,918	2,014	2,115	مصاريف البيع والتسويق
300	315	331	347	365	قرطاسية
4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
1,500	1,575	1,654	1,736	1,823	مصاريف أخرى
19,762	20,525	21,326	22,167	23,051	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
11,399	11,399	11,399	11,399	11,399	الإستهلاك للإصول الثابتة
500	500	500	500	500	إطفاء المصاريف التأ سبسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
31,661	32,424	33,225	34,066	34,950	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
16,391	18,030	19,752	21,559	23,457	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
6,000	5,017	3,936	2,747	1,439	الفائدة على القرض
10,391	13,013	15,816	18,812	22,018	الربح قبل الضريبة
1,559	1,952	2,372	2,822	3,303	الضريبة على الأرباح
8,832	11,061	13,443	15,991	18,716	الأرباح الصافية

66%	64%	63%	61%	60%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
68,775	68,373	67,862	67,227	66,451	نقطة التعادل (بالدينار)
78%	74%	70%	66%	62%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنة	الإستهلاك السنوي	
0	25.00	0	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
0	25.00	0	الأبنية
96,000	10.00	9,600	منشآت أخرى
2,000	6.67	300	معدات وأجهزة
10,000	6.67	1,499	الأثاث والمعدات المكتبية
0	10.00	0	وسائل نقل
0	10.00	0	أخرى
11,399			المجموع

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنة	الإستهلاك السنوي	
2,500	5	500	إحتساب قيمة الإطفاء على:
2,500	5	500	المصاريف التأ سبسية
0	5	0	الخلو

المجموع	حقوق الملكية	القرض	
4,955	4,955	0	رأس المال العامل المطلوب
115,955	55,955	60,000	إجمالي تكلفة المشروع
100%	48%	52%	النسبة المئوية للقرض وحقوق الملكية

التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع					الموقع المقترح
الكولونات النسانية					مراكز المحافظات
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الاولى	السنة صفر
106,661	101,582	96,744	92,138	87,750	
المبيعات					
التدفق النقدي الداخلى:					
106,661	101,582	96,744	92,138	87,750	المبيعات النقدية
0	0	0	0	0	تحصيلات ذمم مدينة
					55,955
					60,000
					0
11,404	10,704	9,115	6,725	3,615	حقوق الملكية
118,064	112,286	105,860	98,863	91,365	قرض الأصول الثابتة
					قرض رأس المال العامل
					الرصيد النقدي الافتتاحي (في بداية المدة)
					مجموع التدفق النقدي الداخلى
التدفق النقدي الخارج:					
					108,500
48,254	45,956	43,767	41,683	39,698	مجموع الإستثمارات
23,051	22,167	21,326	20,525	19,762	التكاليف التشغيلية المباشرة
0	0	0	0	0	إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات
1,439	2,747	3,936	5,017	6,000	تسديدات الدائنين
					الفائدة
					2,500
3,303	2,822	2,372	1,952	1,559	المصاريف التأسيسية والخلو
76,046	73,692	71,402	69,177	67,019	الضريبة
42,018	38,594	34,458	29,686	24,346	إجمالي التدفق النقدي الخارج
					صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات
					3,615
دفعات سداد القرض					
14,389	13,081	11,892	10,811	9,828	اقساط قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0	اقساط قرض رأس المال العامل
14,389	13,081	11,892	10,811	9,828	إجمالي دفعات سداد القرض
27,629	25,513	22,566	18,875	14,519	رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات
16,514	14,109	11,862	9,760	7,793	توزيعات الأرباح
11,116	11,404	10,704	9,115	6,725	صافي النقد بعد التوزيعات
					3,615

ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
الكولونات النسانية	مراكز المحافظات

الإفتراضات

5%	معدل نمو المبيعات (الإيرادات)
5%	معدل نمو التكاليف
12%	معامل الخصم
75%	نسبة التوزيعات
15%	معدل الضريبة

تكاليف المشروع ووسائل التمويل

115,955	تكاليف المشروع
55,955	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
60,000	القروض
51.7%	القرض الى التكاليف %
48.3%	مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %

ثانياً: النتائج المالية

المعدل	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
13,609	18,716	15,991	13,443	11,061	8,832	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
16.3%	20.6%	18.5%	16.3%	14.1%	11.8%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
17.0%	29.3%	21.0%	15.4%	11.3%	8.2%	معدل العائد على الإستثمار %
22.4%	29.3%	25.9%	22.5%	19.0%	15.5%	معدل العائد على حقوق الملكية %
0.7	0.0	0.9	0.9	0.9	0.7	الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة
0.4	0.0	0.2	0.5	0.7	0.9	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
67,738	66,451	67,227	67,862	68,373	68,775	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%		
-11,281	12,182	440	18,042	19,021	27,333	35,644	صافي القيمة الحالية NPV
8.9%	15.3%	12.1%	16.9%	16.3%	18.7%	21.5%	معدل العائد الداخلي IRR
0.9	1.1	1.0	1.2	1.1	1.2	1.3	القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C
-	-	-	-	-	-	4	فترة الإسترداد Pay Back Period

رابعاً: حساب المعايير المالية

الحالة الأساسية

21.5%	IRR	معدل العائد الداخلي
35,644	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف
4.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%

18.7%	IRR	معدل العائد الداخلي
27,333	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%

16.3%	IRR	معدل العائد الداخلي
19,021	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%

16.9%	IRR	معدل العائد الداخلي
18,042	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%

12.1%	IRR	معدل العائد الداخلي
440	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%

15.3%	IRR	معدل العائد الداخلي
12,182	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%

8.9%	IRR	معدل العائد الداخلي
-11,281	NPV	صافي القيمة الحالية
0.9	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-112,340	0	112,340	0
24,675	28,290	3,615	1
29,701	29,930	229	2
31,411	31,651	240	3
33,206	33,459	252	4
103,653	103,919	265	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-123,574	0	123,574	0
24,675	28,290	3,615	1
29,701	29,930	229	2
31,411	31,651	240	3
33,206	33,459	252	4
108,804	109,069	265	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-134,808	0	134,808	0
24,675	28,290	3,615	1
29,701	29,930	229	2
31,411	31,651	240	3
33,206	33,459	252	4
113,954	114,219	265	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-112,340	0	112,340	0
20,288	23,903	3,615	1
25,094	25,323	229	2
26,573	26,814	240	3
28,127	28,379	252	4
97,765	98,030	265	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-112,340	0	112,340	0
15,900	19,515	3,615	1
20,487	20,716	229	2
21,736	21,977	240	3
23,048	23,300	252	4
91,876	92,141	265	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-112,474	0	112,474	0
18,368	22,344	3,977	1
23,457	23,709	252	2
24,877	25,142	264	3
26,368	26,646	278	4
97,091	97,382	292	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-112,608	0	112,608	0
12,060	16,398	4,338	1
17,213	17,488	275	2
18,344	18,632	289	3
19,531	19,834	303	4
90,528	90,846	318	5