

دراسة جدوى أولية
لمشروع مركز الصيانة المنزلية
المنطقة: العاصمة

مراكز تعزيز الإنتاجية

٢٠٠٣/١٢/٤

()

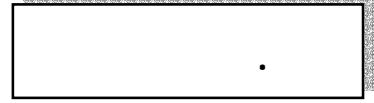
()

()

()

()

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



()
:

-
-
-
-
-
-

)

(

.

:

-

-

-

-

-

.

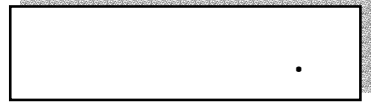
:

.

.

.

.



/

()

()

%	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	

))

% (

(

% ,

%

. ()

%

()

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

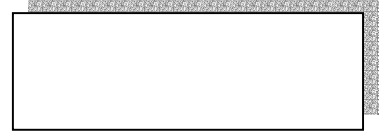
:

.١

.٢

:

:



()

()

/

٣٠٤ وصف الخدمة وتكلفة المعدات

()

()

,	
	/
	/
)
	(..
,	

.

()

()

/	/		
,			()
,			
,			
,			

.%

.

()

()

/

/	/	
,		
,		

:

.

-

()

,	
,	
,	
,	

.

:

,

:

.

()

()

/

	/
,	
,	
,	
,	
,	

()

'	
'	
'	

.%

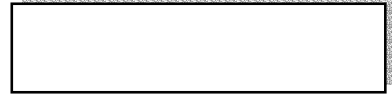
.
%

-:

.%

%

.%



(
(
(
(

حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع الصيانة المنزلية	الموقع المقترح العاصمة
---------------------------------	---------------------------

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
					الإنتاج المخطط له (بالوحدة)
26,250	27,563	28,941	30,388	31,907	المبيعات
					التكاليف التشغيلية المباشرة
600	630	662	695	729	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
11,322	11,888	12,483	13,107	13,762	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
3,060	3,213	3,374	3,542	3,719	تكاليف المصنع التشغيلية
14,982	15,731	16,518	17,344	18,211	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
11,268	11,831	12,423	13,044	13,696	الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
0	0	0	0	0	رواتب موظفي التسويق
3,996	4,196	4,406	4,626	4,857	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
600	630	662	695	729	مصاريف البيع والتسويق
60	63	66	69	73	قرطاسية
2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
560	588	617	648	681	مصاريف أخرى
7,616	7,877	8,151	8,438	8,740	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
1,914	1,914	1,914	1,914	1,914	الإستهلاك للإصول الثابتة
100	100	100	100	100	إطفاء المصاريف التأ سبسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
9,630	9,891	10,165	10,452	10,754	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
1,638	1,940	2,258	2,592	2,942	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
700	585	459	320	168	الفائدة على القرض
938	1,355	1,799	2,271	2,774	الربح قبل الضريبة
141	203	270	341	416	الضريبة على الأرباح
797	1,152	1,529	1,931	2,358	الأرباح الصافية

	79%	80%	82%	84%	85%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
	25,445	25,097	24,750	24,406	24,066	نقطة التعادل (بالدينار)
	80%	83%	86%	89%	92%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنة	الإستهلاك السنوي	
600	25.00	24	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
0	25.00	0	الأبنية
4,660	10.00	466	منشآت أخرى
1,500	6.67	225	معدات وأجهزة
8,000	6.67	1,199	الأثاث والمعدات المكتبية
0	10.00	0	وسائل نقل
0	10.00	0	أخرى
1,914			المجموع

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

المجموع	حقوق الملكية	القروض	
1,883	1,883	0	رأس المال العامل المطلوب
17,243	10,243	7,000	إجمالي تكلفة المشروع
100%	59%	41%	النسبة المئوية للقروض وحقوق الملكية

التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع					الموقع المقترح	
الصيانة المنزلية					العاصمة	
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	السنة صفر	
31,907	30,388	28,941	27,563	26,250		
المبيعات						
التدفق النقدي الداخلى:						
31,907	30,388	28,941	27,563	26,250	المبيعات النقدية	
0	0	0	0		تحصيلات ذمم مدينة	
					10,243	حقوق الملكية
					7,000	قرض الأصول الثابتة
					0	قرض رأس المال العامل
6,160	5,104	4,027	2,935	1,833	الرصيد النقدي الافتتاحي (في بداية المدة)	
38,067	35,491	32,968	30,498	28,083	17,243	مجموع التدفق النقدي الداخلى
التدفق النقدي الخارج:						
					14,860	مجموع الإستثمارات
18,211	17,344	16,518	15,731	14,982	50	التكاليف التشغيلية المباشرة
8,740	8,438	8,151	7,877	7,616		إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات
0	0	0	0			تسديدات الدائنين
168	320	459	585	700		الفائدة
					500	المصاريف التأسيسية والخلو
416	341	270	203	141		الضريبة
27,535	26,443	25,397	24,396	23,439	15,410	إجمالي التدفق النقدي الخارج
10,532	9,049	7,570	6,101	4,645	1,833	صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات
دفعات سداد القرض						
1,679	1,526	1,387	1,261	1,147		اقساط قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0		اقساط قرض رأس المال العامل
1,679	1,526	1,387	1,261	1,147		إجمالي دفعات سداد القرض
8,853	7,522	6,183	4,840	3,498	1,833	رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات
1,664	1,363	1,079	813	563	0	توزيعات الأرباح
7,189	6,160	5,104	4,027	2,935	1,833	صافي النقد بعد التوزيعات

ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
الصيانة المنزلية	العاصمة

الإفتراضات

5%	معدل نمو المبيعات (الإيرادات)
5%	معدل نمو التكاليف
12%	معامل الخصم
60%	نسبة التوزيعات
15%	معدل الضريبة

تكاليف المشروع ووسائل التمويل

17,243	تكاليف المشروع
10,243	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
7,000	القروض
40.6%	القرض الى التكاليف %
59.4%	مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %

ثانيا: النتائج المالية

المعدل	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
1,553	2,358	1,931	1,529	1,152	797	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
6.2%	8.7%	7.5%	6.2%	4.9%	3.6%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
11.2%	18.8%	14.3%	10.6%	7.5%	4.9%	معدل العائد على الإستثمار %
13.4%	18.8%	16.3%	13.6%	10.6%	7.6%	معدل العائد على حقوق الملكية %
2.5	0.0	3.7	3.4	2.9	2.4	الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة
0.3	0.0	0.1	0.3	0.4	0.6	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
24,753	25,445	25,097	24,750	24,406	24,066	نقطة التعادل (بالدينار)

ثالثا : 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%		
-11,521	-2,632	-4,493	882	3,775	5,016	6,257	صافي القيمة الحالية NPV
-7.5%	7.5%	4.2%	13.5%	17.5%	19.9%	22.6%	معدل العائد الداخلي IRR
0.3	0.8	0.7	1.1	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

22.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
6,257	NPV	صافي القيمة الحالية
1.4	B/C	الإيرادات الى التكاليف
4.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%

19.9%	IRR	معدل العائد الداخلي
5,016	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%

17.5%	IRR	معدل العائد الداخلي
3,775	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%

13.5%	IRR	معدل العائد الداخلي
882	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%

4.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
-4,493	NPV	صافي القيمة الحالية
0.7	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%

7.5%	IRR	معدل العائد الداخلي
-2,632	NPV	صافي القيمة الحالية
0.8	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%

-7.5%	IRR	معدل العائد الداخلي
-11,521	NPV	صافي القيمة الحالية
0.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-15,410	0	15,410	0
1,819	3,652	1,833	1
3,870	3,955	84	2
4,184	4,272	88	3
4,513	4,606	93	4
19,582	19,680	97	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-16,951	0	16,951	0
1,819	3,652	1,833	1
3,870	3,955	84	2
4,184	4,272	88	3
4,513	4,606	93	4
20,111	20,208	97	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-18,492	0	18,492	0
1,819	3,652	1,833	1
3,870	3,955	84	2
4,184	4,272	88	3
4,513	4,606	93	4
20,640	20,737	97	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-15,410	0	15,410	0
506	2,340	1,833	1
2,492	2,576	84	2
2,737	2,825	88	3
2,994	3,087	93	4
17,627	17,725	97	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-15,410	0	15,410	0
-806	1,027	1,833	1
1,114	1,198	84	2
1,290	1,378	88	3
1,474	1,567	93	4
15,672	15,770	97	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-15,415	0	15,415	0
-624	1,392	2,016	1
1,501	1,594	93	2
1,708	1,806	97	3
1,926	2,028	102	4
17,102	17,209	107	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-15,420	0	15,420	0
-3,067	-868	2,200	1
-868	-767	101	2
-767	-661	106	3
-662	-550	111	4
14,622	14,739	117	5