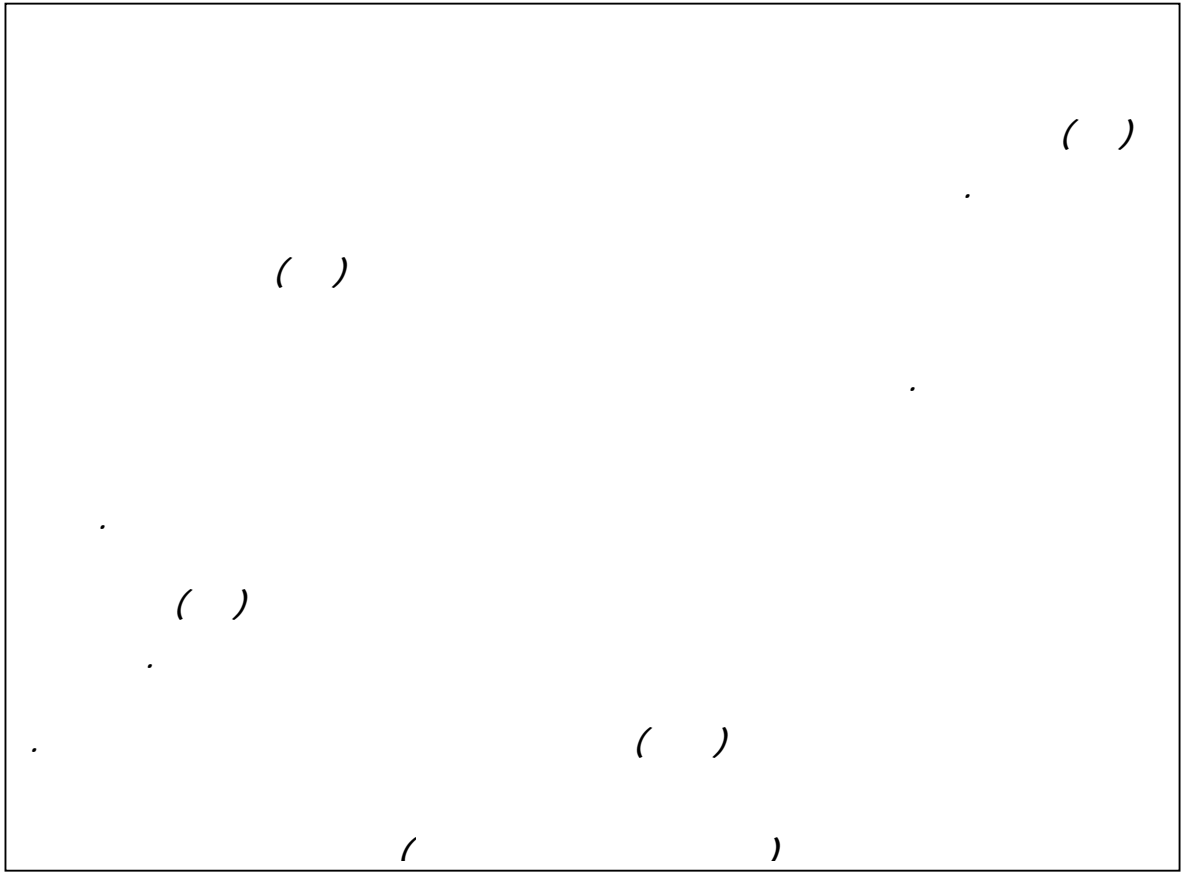


دراسة جدوى أولية لمشروع  
إنتاج الأسقف المعلقة من الجبصين

المنطقة: سحاب / عمان

مركز تعزيز الإنتاجية

**2003/7/28**



٠٣/٢٢٤١٠٤٨	الطفيلة	٠٥/٣٨٥٥٨٧٦	/	/	/
/		/	/	/	/
٠٣/٢١٣٢٥٥٨	معان	/	/	/	/
/		/	/	/	/
/	غور الصافي	/	/	/	/
/		/	/	/	/
/		/	عين الباشا	/	/
- - - - - / : / :					
<a href="mailto:Csu.admin@epc-jordan.com.jo">Csu.admin@epc-jordan.com.jo</a>					

:

## ٠ ١ ملخص المشروع

### ٠ ٢ المقدمة

- ١٠٢ وصف المشروع
- ٢٠٢ مبررات المشروع
- ٣٠٢ الموقع العام للمشروع

## ٠ ٣ دراسة السوق

- ١٠٣ وصف المنتج
- ٢٠٣ الطلب الحالي
- ٣٠٣ الطلب المتوقع
- ٤٠٣ حصة المشروع من السوق والطاقة الانتاجية
- ٥٠٣ المنافسة والتسويق واسعار البيع
- ٦٠٣ الايرادات المتوقعة من المشروع

## ٠ ٤ الدراسة الفنية

- ١٠٤ موقع المشروع
- ٢٠٤ البناء
- ٣٠٤ عملية التصنيع
- ٤٠٤ المعدات والالات
- ٥٠٤ الاثاث والتجهيزات
- ٦٠٤ السيارات
- ٧٠٤ القوى العاملة
- ٨٠٤ المواد الاولية
- ٩٠٤ الخدمات الضرورية
- ١٠-٤ برنامج تنفيذ المشروع

## ٠ ٥ الدراسة المالية

- ١٠٥ تكاليف التشغيل السنوية
- ٢٠٥ رأس المال العامل
- ٣٠٥ نفقات التأسيس وما قبل التشغيل
- ٤٠٥ تكاليف المشروع
- ٥٠٥ وسائل التمويل
- ٦٠٥ الفرضيات المالية
- ٧٠٥ الخلاصة

--

-	
,	
,	
% ,	

⋮

:

)  
%

(

%

-:

.

.

.

.

.

.

.

/

.

:

/

.

:

:

:

-

.()

-

( )

( )

,	,		,	,	,	
,	,		,	,	,	
,	,		,	,	,	
,	,		,	,	,	
,	,	,	,	,	,	

:

( )

-

( )

,	,		,	,	,

( )

% ,

%

-

.  
 " ( )  
 " ( ) "  
 "  
 .( )

.( )

: :

-	-					
-	-					
		-	-			
-	-	-	-	-	-	

: -

(Fales

Ceiling)

:

- . ( , ) •
- . ( , ) •
- . ( , ) •
- . ( , ) •



% -

( )

/

( - )

%

:

.  
. .  
. .  
. .  
. .

:

-

%

:

-

( )

( )	

:

( )

( )

( )

%

%

: %

( )

,	% ,	
,	% ,	
,	% ,	
,	% ,	
,	% ,	

:

- )

(  
( )

:

( )

∴

( )

/		
,	,	
,	,	
,	,	
,	,	
,	,	

:

:

.

:

( )

: ...

( )

	/

/

:

:

-

:  
( )

:  
( )

/		
,		<b>Hot Air Generator</b>
,		
,		
,		
,	-	,
	-	
,		

:

. ( , )

:

. ( , )

:

( )

( )

( )

,			
,			
,			
,			
,			
,			
,			
,			
,			

.%

:

X

( )

/		
,		
,	,	
,	,	
,	-	( )%
,		

:

:



( )

/	
,	
,	
,	
,	

:

-

:

:

( )

( )

/	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	

:

( , )

:

.

, ,

:

( )

( )

( )

/	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	

-:

( )

%

. ( ) %

%

.

:

-

.

-

. %

-

.%

-

.%

-

:



## حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع بلاط من الجبس لاستعمال اسقف معلقة	الموقع المقترح سحاب/ عمان
--------------------------------------------------	------------------------------

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
114,000	119,700	125,685	131,969	138,568	الإنتاج المخطط له (بالوحدة)
					المبيعات
					التكاليف التشغيلية المباشرة
47,940	50,337	52,854	55,497	58,271	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
9,324	9,790	10,280	10,794	11,333	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
5,560	5,838	6,130	6,436	6,758	تكاليف المصنع التشغيلية
<b>62,824</b>	<b>65,965</b>	<b>69,263</b>	<b>72,727</b>	<b>76,363</b>	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
<b>51,176</b>	<b>53,735</b>	<b>56,422</b>	<b>59,243</b>	<b>62,205</b>	الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
2,664	2,797	2,937	3,084	3,238	رواتب موظفي التسويق
10,456	10,979	11,528	12,104	12,710	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
1,500	1,575	1,654	1,736	1,823	مصاريف البيع والتسويق
240	252	265	278	292	قرطاسية
7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
1,010	1,061	1,114	1,169	1,228	مصاريف أخرى
<b>23,070</b>	<b>23,864</b>	<b>24,697</b>	<b>25,572</b>	<b>26,490</b>	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
5,759	5,759	5,759	5,759	5,759	الإستهلاك للإصول الثابتة
300	300	300	300	300	إطفاء المصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
<b>29,129</b>	<b>29,923</b>	<b>30,756</b>	<b>31,631</b>	<b>32,549</b>	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
<b>22,047</b>	<b>23,812</b>	<b>25,666</b>	<b>27,612</b>	<b>29,655</b>	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
3,500	2,927	2,296	1,602	839	الفائدة على القرض
<b>18,547</b>	<b>20,885</b>	<b>23,369</b>	<b>26,009</b>	<b>28,816</b>	الربح قبل الضريبة
2,782	3,133	3,505	3,901	4,322	الضريبة على الأرباح
<b>15,765</b>	<b>17,753</b>	<b>19,864</b>	<b>22,108</b>	<b>24,494</b>	الأرباح الصافية

57%	56%	55%	53%	52%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
<b>72,685</b>	<b>73,176</b>	<b>73,627</b>	<b>74,031</b>	<b>74,377</b>	نقطة التعادل (بالدينار)
64%	61%	59%	56%	54%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنوات	الإستهلاك السنوي	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
5,000	25.00	200	الأبنية
0	25.00	0	منشآت أخرى
36,850	10.00	3,685	معدات وأجهزة
2,500	6.67	375	الأثاث والمعدات المكتبية
10,000	6.67	1,499	وسائل نقل
0	10.00	0	أخرى
<b>5,759</b>			المجموع

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنوات	الإستهلاك السنوي	إحتساب قيمة الإطفاء على:
1,500	5	300	المصاريف التأسيسية
0	5	0	الخلو

المجموع	حقوق الملكية	القروض	رأس المال العامل المطلوب
14,316	14,316	0	إجمالي تكلفة المشروع
70,666	35,666	35,000	النسبة المئوية للقروض وحقوق الملكية
100%	50%	50%	

## التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع					الموقع المقترح	
بلاط من الجبس لاستعمال اسقف معلقة					سحاب/ عمان	
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الاولى	السنة صفر	
138,568	131,969	125,685	119,700	114,000		
<b>المبيعات</b>						
<b>التدفق النقدي الداخل:</b>						
138,568	131,969	125,685	119,700	114,000	المبيعات النقدية	
0	0	0	0	0	تحصيلات ذمم مدينة	
					35,666	حقوق الملكية
					35,000	قرض الأصول الثابتة
					0	قرض رأس المال العامل
12,837	11,807	10,348	8,507	6,326		الرصيد النقدي الافتتاحي ( في بداية المدة)
<b>151,404</b>	<b>143,776</b>	<b>136,033</b>	<b>128,207</b>	<b>120,326</b>	<b>70,666</b>	<b>مجموع التدفق النقدي الداخل</b>
<b>التدفق النقدي الخارج:</b>						
					54,850	مجموع الإستثمارات
76,363	72,727	69,263	65,965	62,824	7,990	التكاليف التشغيلية المباشرة
26,490	25,572	24,697	23,864	23,070		إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات
0	0	0	0	0		تسديدات الدائنين
839	1,602	2,296	2,927	3,500		الفائدة
					1,500	المصاريف التأسيسية والخلو
4,322	3,901	3,505	3,133	2,782		الضريبة
<b>108,015</b>	<b>103,802</b>	<b>99,762</b>	<b>95,888</b>	<b>92,176</b>	<b>64,340</b>	<b>إجمالي التدفق النقدي الخارج</b>
<b>43,389</b>	<b>39,974</b>	<b>36,271</b>	<b>32,318</b>	<b>28,149</b>	<b>6,326</b>	<b>صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات</b>
<b>دفعات سداد القرض</b>						
8,394	7,631	6,937	6,306	5,733		أقساط قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0		أقساط قرض رأس المال العامل
8,394	7,631	6,937	6,306	5,733		إجمالي دفعات سداد القرض
<b>34,996</b>	<b>32,344</b>	<b>29,334</b>	<b>26,012</b>	<b>22,417</b>	<b>6,326</b>	<b>رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات</b>
21,612	19,507	17,527	15,664	13,910	0	توزيعات الأرباح
<b>13,384</b>	<b>12,837</b>	<b>11,807</b>	<b>10,348</b>	<b>8,507</b>	<b>6,326</b>	<b>صافي النقد بعد التوزيعات</b>

## الميزانية التقديرية (بالدينار)

اسم المشروع						الموقع المقترح
بلاط من الجبس لاستعمال اسقف معلقة						سحاب/ عمان
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الاولى	السنة صفر	
<b>الأصول</b>						
<b>الأصول المتداولة</b>						
13,384	12,837	11,807	10,348	8,507	6,326	النقد
0	0	0	0	0	0	المدينون
7,990	7,990	7,990	7,990	7,990	7,990	المخزون
<b>21,374</b>	<b>20,827</b>	<b>19,797</b>	<b>18,338</b>	<b>16,497</b>	<b>14,316</b>	<b>إجمالي الأصول المتداولة</b>
<b>الأصول الثابتة</b>						
					0	الأرض
					5,000	المباني
					36,850	الأجهزة والمعدات
					2,500	الأثاث والمعدات المكتبية
					10,000	السيارات
					500	تأمينات مستردة (ماء، كهرباء، تلفون... الخ)
					0	أخرى
<b>54,850</b>	<b>54,850</b>	<b>54,850</b>	<b>54,850</b>	<b>54,850</b>	<b>54,850</b>	<b>إجمالي الأصول الثابتة</b>
28,795	23,036	17,277	11,518	5,759		الإستهلاك التراكمي
<b>26,055</b>	<b>31,814</b>	<b>37,573</b>	<b>43,332</b>	<b>49,091</b>	<b>54,850</b>	<b>القيمة الدفترية للأصول الثابتة</b>
0	300	600	900	1,200	1,500	القيمة الدفترية للمصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	0	القيمة الدفترية للخاو
<b>47,428</b>	<b>52,940</b>	<b>57,970</b>	<b>62,570</b>	<b>66,787</b>	<b>70,666</b>	<b>مجموع الأصول</b>
<b>الالتزامات وحقوق الملكية</b>						
<b>الالتزامات المتداولة</b>						
0	0	0	0	0	0	ذالنون
0	8394	7631	6937	6306	5733	اقساط قرض الأصول الثابتة قصيرة الأجل
0	0	0	0	0	0	اقساط قرض رأس المال قصيرة الأجل
<b>0</b>	<b>8394</b>	<b>7631</b>	<b>6937</b>	<b>6306</b>	<b>5733</b>	<b>مجموع الالتزامات الجارية</b>
<b>التزامات طويلة الأجل</b>						
0	0	8394	16024	22961	29267	رصيد قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0	0	رصيد قرض رأس المال العامل
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8394</b>	<b>16024</b>	<b>22961</b>	<b>29267</b>	<b>مجموع الالتزامات طويلة الأجل</b>
<b>حقوق الملكية</b>						
35,666	35,666	35,666	35,666	35,666	35,666	رأسمال صاحب / أصحاب المشروع
8,881	6,280	3,943	1,855			الأرباح المجمعة
2,882	2,601	2,337	2,089	1,855		الربح الصافي بعد توزيعات الأرباح
<b>47,428</b>	<b>44,547</b>	<b>41,946</b>	<b>39,609</b>	<b>37,520</b>	<b>35,666</b>	<b>مجموع حقوق الملكية</b>
<b>47,428</b>	<b>52,940</b>	<b>57,970</b>	<b>62,570</b>	<b>66,787</b>	<b>70,666</b>	<b>مجموع الالتزامات وحقوق الملكية</b>
51.6%	41.8%	34.3%	28.4%	23.6%		معدل العائد على إجمالي الإستثمارات (الأرباح/الأصول).
51.6%	49.6%	47.4%	44.8%	42.0%		معدل العائد على حقوق الملكية (الأرباح الصافية/حقوق الملكية)
NA	2.5	2.6	2.6	2.6		السيولة (الأصول المتداولة/الخصوم المتداولة)
0.0	0.2	0.4	0.6	0.8		الأمان (إجمالي الديون/حقوق الملكية)
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>التحقق</b>



## ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
بلاط من الجبس لاستعمال اسقف معلقة	سحاب/ عمان

### الإفتراضات

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

### تكاليف المشروع ووسائل التمويل

70,666	تكاليف المشروع
35,666	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
35,000	القروض
49.5%	القرض الى التكاليف %
50.5%	مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %

### ثانيا: النتائج المالية

المعدل	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
19,997	24,494	22,108	19,864	17,753	15,765	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
18.6%	20.8%	19.7%	18.6%	17.4%	16.3%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
35.9%	51.6%	41.8%	34.3%	28.4%	23.6%	معدل العائد على الإستثمار %
47.1%	51.6%	49.6%	47.4%	44.8%	42.0%	معدل العائد على حقوق الملكية %
2.1	NA	2.5	2.6	2.6	2.6	الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة
0.4	0.0	0.2	0.4	0.6	0.8	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
73,579	74,377	74,031	73,627	73,176	72,685	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%		
5,001	39,184	27,691	50,529	63,455	68,411	73,367	صافي القيمة الحالية NPV
14.0%	28.0%	23.6%	33.0%	34.5%	38.0%	42.2%	معدل العائد الداخلي IRR
1.1	1.5	1.4	1.7	1.7	1.9	2.0	القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C
-	-	-	-	-	-	3	فترة الإسترداد Pay Back Period

**رابعاً: حساب المعايير المالية**

الحالة الأساسية		
42.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
73,367	NPV	صافي القيمة الحالية
2.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف
3.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%		
38.0%	IRR	معدل العائد الداخلي
68,411	NPV	صافي القيمة الحالية
1.9	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%		
34.5%	IRR	معدل العائد الداخلي
63,455	NPV	صافي القيمة الحالية
1.7	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%		
33.0%	IRR	معدل العائد الداخلي
50,529	NPV	صافي القيمة الحالية
1.7	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%		
23.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
27,691	NPV	صافي القيمة الحالية
1.4	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
28.0%	IRR	معدل العائد الداخلي
39,184	NPV	صافي القيمة الحالية
1.5	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
14.0%	IRR	معدل العائد الداخلي
5,001	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-64,340	0	64,340	0
21,780	28,106	6,326	1
29,215	29,871	656	2
31,036	31,725	689	3
32,948	33,671	723	4
91,536	92,295	759	5

صافي النقد التحقق			زيادة كلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-70,774	0	70,774	0
21,780	28,106	6,326	1
29,215	29,871	656	2
31,036	31,725	689	3
32,948	33,671	723	4
94,141	94,901	759	5

صافي النقد المتحقق			زيادة كلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-77,208	0	77,208	0
21,780	28,106	6,326	1
29,215	29,871	656	2
31,036	31,725	689	3
32,948	33,671	723	4
96,747	97,506	759	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-64,340	0	64,340	0
16,080	22,406	6,326	1
23,230	23,886	656	2
24,752	25,440	689	3
26,349	27,072	723	4
83,938	84,697	759	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-64,340	0	64,340	0
10,380	16,706	6,326	1
17,245	17,901	656	2
18,468	19,156	689	3
19,751	20,474	723	4
76,341	77,100	759	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-65,139	0	65,139	0
12,558	19,516	6,958	1
20,167	20,888	721	2
21,571	22,329	757	3
23,046	23,841	795	4
82,889	83,724	835	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-65,938	0	65,938	0
3,336	10,927	7,591	1
11,118	11,905	787	2
12,106	12,933	826	3
13,144	14,011	868	4
74,242	75,153	911	5