

دراسة جدوى أولية  
لمشروع الزراعة البعلية  
"بيقيا وكرسنة"

المنطقة: إربد، مادبا، السلط، الربة، القصر

مراكز تعزيز الإنتاجية

---

٢٠٠٣/١١/٢٩

( )

( )

( )

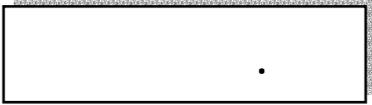
( )

( )

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



/	
( )	
,	
% ,	
,	
,	



.%                      %  
                                 %

.% ,                      (                      -                      )  
                                 )

(

%

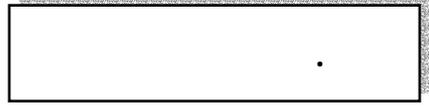
١١٦ مليون



:

.

/



.

/

:

.

.

: .

( - )

:

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

/

.

%		%	/	
-	,			
	,	-		
	,			
-	,			
<b>200</b>	,			
<b>%70</b>	,	<b>%65</b>		

:

/

:

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

- /

: .

,  
-  
.

			/
,		,	
,	,		
,	,	,	

: .

( - ) % ,

%

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

:

( )

%

:

/			
,			
,			
,	,		
,	,		

% , % ,  
% , % ,

:

%		
<b>0.0490</b>	,	
<b>0.0495</b>	,	
<b>0.0505</b>	,	
<b>0.0515</b>	,	
<b>0.0520</b>	,	

:

.

/

/

:

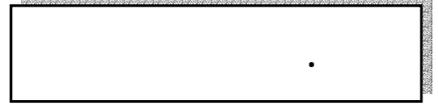
.

/ - /  
/ . /

.

:

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



:

/

.

:

.

. /

.

. /

:

.

.

:

.

/

/

/

:

/	/		
	,		
	,		
	,		
,			

:

.

:

.

/ /

:

/			
			/
,	-		/
,			

:

--

:

/	
,	
,	
,	
,	

( )

,

:

( , )

:

%

:

%	/	
	,	
	,	

:

.

:

•

.

.%

•

.

%

•

.%

•

.%

•

.

:

.

-

( )

.

,

-

,

.

.

,

% ,	% ,	-
% ,	.	.% ,
.	<b>NPV</b>	-
,	.% ,	-
,	.	-
.		-
	% %	-
.		.
.%	%	-
		-
		-
		-
		-

## حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع بيقيا وكرسنة	الموقع المقترح اريد، مادبا، الربة، القصر
-----------------------------	---

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
9,000	9,450	9,923	10,419	10,940	الإنتاج المخطط له ( بالوحدة)
					المبيعات
					<b>التكاليف التشغيلية المباشرة</b>
1,650	1,733	1,819	1,910	2,006	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
2,835	2,977	3,126	3,282	3,446	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
420	441	463	486	511	تكاليف المصنع التشغيلية
<b>4,905</b>	<b>5,150</b>	<b>5,408</b>	<b>5,678</b>	<b>5,962</b>	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
<b>4,095</b>	<b>4,300</b>	<b>4,515</b>	<b>4,740</b>	<b>4,977</b>	الربح الإجمالي
					<b>التكاليف التشغيلية غير المباشرة</b>
0	0	0	0	0	رواتب موظفي التسويق
300	315	331	347	365	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
280	294	309	324	340	مصاريف البيع والتسويق
0	0	0	0	0	قرطاسية
0	0	0	0	0	إيجارات
3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	أيجار أرض
0	0	0	0	0	مصاريف أخرى
<b>3,580</b>	<b>3,609</b>	<b>3,639</b>	<b>3,671</b>	<b>3,705</b>	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة ( قبل الإستهلاك)
0	0	0	0	0	الإستهلاك للإصول الثابتة
100	0	0	0	0	إطفاء المصاريف التأ سبسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
<b>3,680</b>	<b>3,609</b>	<b>3,639</b>	<b>3,671</b>	<b>3,705</b>	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
415	691	875	1,069	1,273	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
160	133	103	71	37	الفائدة على القرض
255	558	772	998	1,235	الربح قبل الضريبة
0	0	0	0	0	الضريبة على الأرباح
<b>255</b>	<b>558</b>	<b>772</b>	<b>998</b>	<b>1,235</b>	الأرباح الصافية

90%	84%	81%	77%	74%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
<b>8,440</b>	<b>8,224</b>	<b>8,226</b>	<b>8,226</b>	<b>8,224</b>	نقطة التعادل (بالدينار)
94%	87%	83%	79%	75%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنة	الإستهلاك السنوي	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
0	25.00	0	الأبنية
0	25.00	0	منشآت أخرى
0	10.00	0	معدات وأجهزة
0	6.67	0	الأثاث والمعدات المكتبية
0	6.67	0	وسائل نقل
0	10.00	0	أخرى
<b>0</b>			المجموع

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنة	الإستهلاك السنوي	إحتساب قيمة الإطفاء على:
100	1	100	المصاريف التأ سبسية
0	5	0	الخلو

المجموع	حقوق الملكية	القرروض	رأس المال العامل المطلوب
8,485	8,485	0	إجمالي تكلفة المشروع
8,585	6,585	2,000	النسبة المئوية للقرض وحقوق الملكية
<b>100%</b>	<b>77%</b>	<b>23%</b>	

## التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع					الموقع المقترح	
بيقيا وكرسنة					اربد، مادبا، الرية، القصر	
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الاولى	السنة صفر	
10,940	10,419	9,923	9,450	9,000		<b>المبيعات</b>
<b>التدفق النقدي الداخلى:</b>						
						المبيعات النقدية
10,940	10,419	9,923	9,450	9,000		تحصيلات ذمم مدينة
0	0	0	0	0		حقوق الملكية
					6,585	قرض الأصول الثابتة
					2,000	قرض رأس المال العامل
					0	الرصيد النقدي الافتتاحي ( في بداية المدة)
6,044	6,225	6,429	6,658	6,835		<b>مجموع التدفق النقدي الداخلى</b>
<b>16,984</b>	<b>16,643</b>	<b>16,352</b>	<b>16,108</b>	<b>15,835</b>	<b>8,585</b>	
<b>التدفق النقدي الخارج:</b>						
						مجموع الإستثمارات
					0	التكاليف التشغيلية المباشرة
5,962	5,678	5,408	5,150	4,905	1,650	إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات
3,705	3,671	3,639	3,609	3,580		تسديدات الدائنين
0	0	0	0	0		الفائدة
37	71	103	133	160		المصاريف التأسيسية والخلو
					100	الضريبة
0	0	0	0	0		<b>إجمالي التدفق النقدي الخارج</b>
<b>9,704</b>	<b>9,421</b>	<b>9,150</b>	<b>8,892</b>	<b>8,645</b>	<b>1,750</b>	<b>صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات</b>
<b>7,280</b>	<b>7,222</b>	<b>7,201</b>	<b>7,216</b>	<b>7,190</b>	<b>6,835</b>	<b>دفعات سداد القرض</b>
						اقساط قرض الأصول الثابتة
464	429	398	368	341		اقساط قرض رأس المال العامل
0	0	0	0	0		إجمالي دفعات سداد القرض
464	429	398	368	341		<b>رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات</b>
<b>6,816</b>	<b>6,793</b>	<b>6,804</b>	<b>6,848</b>	<b>6,849</b>	<b>6,835</b>	<b>توزيعات الأرباح</b>
927	748	579	419	191	0	<b>صافي النقد بعد التوزيعات</b>
<b>5,890</b>	<b>6,044</b>	<b>6,225</b>	<b>6,429</b>	<b>6,658</b>	<b>6,835</b>	



## ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
بيقيا وكرسنة	اربد، مادبا، الرية، القصر

### الإفتراضات

5%	معدل نمو المبيعات ( الإيرادات )
5%	معدل نمو التكاليف
12%	معامل الخصم
75%	نسبة التوزيعات
0%	معدل الضريبة

### تكاليف المشروع ووسائل التمويل

8,585	تكاليف المشروع
6,585	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
2,000	القروض
23.3%	القرض الى التكاليف %
76.7%	مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %

### ثانياً: النتائج المالية

المعدل	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
764	1,235	998	772	558	255	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
7.5%	11.3%	9.6%	7.8%	5.9%	2.8%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
9.8%	16.4%	13.0%	9.8%	6.9%	3.1%	معدل العائد على الإستثمار %
10.7%	16.4%	13.8%	11.1%	8.2%	3.8%	معدل العائد على حقوق الملكية %
15.6	NA	16.6	18.3	20.3	22.6	الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة
0.1	0.0	0.1	0.1	0.2	0.2	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
8,268	8,224	8,226	8,226	8,224	8,440	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%		
-3,884	-335	-667	1,273	2,864	3,039	3,214	صافي القيمة الحالية NPV
2.0%	11.0%	9.9%	16.1%	21.1%	21.8%	22.6%	معدل العائد الداخلي IRR
0.6	1.0	0.9	1.1	1.3	1.3	1.4	القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C
-	-	-	-	-	-	3	فترة الإسترداد Pay Back Period

**رابعاً: حساب المعايير المالية**

**الحالة الأساسية**

22.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
3,214	NPV	صافي القيمة الحالية
1.4	B/C	الإيرادات الى التكاليف
3.0	Pay Back	فترة الإسترداد

**زيادة تكاليف المشروع 10%**

21.8%	IRR	معدل العائد الداخلي
3,039	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

**زيادة تكاليف المشروع 20%**

21.1%	IRR	معدل العائد الداخلي
2,864	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

**تخفيض سعر البيع 5%**

16.1%	IRR	معدل العائد الداخلي
1,273	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

**تخفيض سعر البيع 10%**

9.9%	IRR	معدل العائد الداخلي
-667	NPV	صافي القيمة الحالية
0.9	B/C	الإيرادات الى التكاليف

**زيادة تكاليف التشغيل 10%**

11.0%	IRR	معدل العائد الداخلي
-335	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

**زيادة تكاليف التشغيل 20%**

2.0%	IRR	معدل العائد الداخلي
-3,884	NPV	صافي القيمة الحالية
0.6	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-1,750	0	1,750	0
-6,320	515	6,835	1
417	691	274	2
587	875	288	3
767	1,069	302	4
16,512	16,829	317	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-1,925	0	1,925	0
-6,320	515	6,835	1
417	691	274	2
587	875	288	3
767	1,069	302	4
16,512	16,829	317	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-2,100	0	2,100	0
-6,320	515	6,835	1
417	691	274	2
587	875	288	3
767	1,069	302	4
16,512	16,829	317	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-1,750	0	1,750	0
-6,770	65	6,835	1
-56	218	274	2
91	379	288	3
246	548	302	4
15,670	15,988	317	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-1,750	0	1,750	0
-7,220	-385	6,835	1
-529	-254	274	2
-405	-117	288	3
-275	27	302	4
14,829	15,146	317	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-1,915	0	1,915	0
-7,852	-334	7,519	1
-487	-185	302	2
-346	-29	317	3
-199	134	333	4
16,480	16,829	349	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-2,080	0	2,080	0
-9,384	-1,182	8,202	1
-1,390	-1,061	329	2
-1,280	-934	346	3
-1,164	-801	363	4
16,448	16,829	381	5