

دراسة جدوى أولية  
لمشروع زراعة الموز المحسن  
المنطقة: الاغوار

مراكز تعزيز الإنتاجية

---

٢٠٠٣/١١/١٩

( )

( )

( )

( )

( )

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>				





: .

-

.

: .

**(Gran man)**

( )

( )

( )

( - )

:

,	,	,	,	,	,	
,6	-	18.9	-	-	-	%
11.8%						%

: .

/ ( )

			/
,	,	,	

.

:

-		-	

:

.

	/
,	
,	
-	
,	



11.8%

%

، %

/	
,	
,	
,	
,	
,	

### ٦.٣ حصة المشروع من السوق والطاقة الإنتاجية المتوقعة:

يمكن تحديد حصة المشروع من السوق والبالغة مساحته ١٥ دونما بناء على الطاقة الإنتاجية القصوى المتوقعة للمشروع والبالغة ( ١٥٧,٥ ) طن/ السنة، باعتبار أن:

- أبعاد الزراعة تختلف من موقع إلى آخر وعادة تكون مسافة الزراعة ٣x٣م في الأراضي الضعيفة، أما في الأراضي الخصبة والمناطق شديدة الحرارة فتصل مسافة الزراعة بين الأشجار والخطوط إلى ١,٧٥x١,٧٥م، وبذلك يحتاج الدونم بالمعدل إلى ٣٠٠ فسيلة من فساتل الموز المحسن.
- يترك عادة سبط (قطف) واحد على شجرة الموز ويزن بالمعدل ٣٥كغم للموز المحسن وهو يمثل معدل إنتاج الشجرة في الأردن حسب معلومات تم أخذها من مزارعي الموز في منطقة وادي الاردن.

، . / ، .

:( )

,	,		-

% ،  
% ،  
:

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

: .

§

/ , - ,

/ ,  
/ , - ,

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

:

:

/ / , - ,

.

:

/ ,

,

.

:

:

/	/..)	( )	
,			
,	( )		

:

.

:

:

/	/		
,	,		
,			
		-	
,	,	-	
,		/	
	-	-	
,			

/

/

, x ,

الإجمالي دينار			
,		,	.( / )
,	,	,	/
,			

( )

.

:

:

+

•

. /

•

/ /

/

.

•

/

: /

/	/	/	/	
		,	,	
		,	,	
		,	,	
		,	,	
		-	-	

/

/ -

. / ,

:

	-	-	
,			* ( / )
,	/ ,	,	. /
	-		
,			

\*

.( )

/	
,	

/			
,			
,			
,			



:

/	
,	
,	
,	
,	
,	

:

/	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	

:

.

.

:

. ( , )

:

.

%

:

%	/	
	,	
	,	
	,	

:

.

:

•

.



-  
-  
-  
-

## حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع موز محسن	الموقع المقترح الاعوار
-------------------------	---------------------------

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
47,250	47,250	47,250	47,250	47,250	الإنتاج المخطط له ( بالوحدة)
					المبيعات
					<b>التكاليف التشغيلية المباشرة</b>
4,200	4,410	4,631	4,862	5,105	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
4,320	4,536	4,763	5,001	5,251	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
2,520	2,646	2,778	2,917	3,063	تكاليف المصنع التشغيلية
<b>11,040</b>	<b>11,592</b>	<b>12,172</b>	<b>12,780</b>	<b>13,419</b>	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
<b>36,210</b>	<b>35,658</b>	<b>35,078</b>	<b>34,470</b>	<b>33,831</b>	الربح الإجمالي
					<b>التكاليف التشغيلية غير المباشرة</b>
0	0	0	0	0	رواتب موظفي التسويق
3,600	3,780	3,969	4,167	4,376	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
900	945	992	1,042	1,094	مصاريف البيع والتسويق
0	0	0	0	0	قرطاسية
0	0	0	0	0	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
240	252	265	278	292	مصاريف أخرى
<b>4,740</b>	<b>4,977</b>	<b>5,226</b>	<b>5,487</b>	<b>5,761</b>	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة ( قبل الإستهلاك)
7,410	7,410	7,410	7,410	7,410	الإستهلاك للإصول الثابتة
570	0	0	0	0	إطفاء المصاريف التأ سبسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
<b>12,720</b>	<b>12,387</b>	<b>12,636</b>	<b>12,897</b>	<b>13,171</b>	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
<b>23,490</b>	<b>23,271</b>	<b>22,443</b>	<b>21,573</b>	<b>20,659</b>	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
3,200	2,655	2,065	1,429	742	الفائدة على القرض
<b>20,290</b>	<b>20,617</b>	<b>20,377</b>	<b>20,144</b>	<b>19,917</b>	الربح قبل الضريبة
0	0	0	0	0	الضريبة على الأرباح
<b>20,290</b>	<b>20,617</b>	<b>20,377</b>	<b>20,144</b>	<b>19,917</b>	الأرباح الصافية

35%	35%	36%	37%	39%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
<b>20,774</b>	<b>19,931</b>	<b>19,802</b>	<b>19,638</b>	<b>19,432</b>	نقطة التعادل (بالدينار)
44%	42%	42%	42%	41%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنة	الإستهلاك السنوي	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
1,200	25.00	48	الأبنية
0	25.00	0	منشآت أخرى
62,675	10.00	6,268	معدات وأجهزة
300	6.67	45	الأثاث والمعدات المكتبية
7,000	6.67	1,049	وسائل نقل
0	10.00	0	أخرى
<b>7,410</b>			المجموع

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنة	الإستهلاك السنوي	إحتساب قيمة الإطفاء على:
570	1	570	المصاريف التأ سبسية
0	5	0	الخلو

المجموع	حقوق الملكية	القرروض	رأس المال العامل المطلوب
15,780	15,780	0	إجمالي تكلفة المشروع
117,700	77,700	40,000	النسبة المئوية للقرض وحقوق الملكية
<b>100%</b>	<b>66%</b>	<b>34%</b>	

## التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع					الموقع المقترح	
موز محسن					الأغوار	
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	السنة صفر	
47,250	47,250	47,250	47,250	47,250	47,250	<b>المبيعات</b>
<b>التدفق النقدي الداخلى:</b>						
						المبيعات النقدية
47,250	47,250	47,250	47,250	47,250	47,250	تحصيلات ذمم مدينة
0	0	0	0	0	0	حقوق الملكية
					77,700	قرض الأصول الثابتة
					40,000	قرض رأس المال العامل
					0	الرصيد النقدي الافتتاحي ( في بداية المدة)
23,280	21,438	18,924	15,785	11,580	117,700	<b>مجموع التدفق النقدي الداخلى</b>
<b>70,530</b>	<b>68,688</b>	<b>66,174</b>	<b>63,035</b>	<b>58,830</b>	<b>117,700</b>	
<b>التدفق النقدي الخارج:</b>						
					101,350	مجموع الإستثمارات
13,419	12,780	12,172	11,592	11,040	4,200	التكاليف التشغيلية المباشرة
5,761	5,487	5,226	4,977	4,740	4,740	إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات
0	0	0	0	0	0	تسديدات الدائنين
742	1,429	2,065	2,655	3,200	3,200	الفائدة
					570	المصاريف التأسيسية والخلو
0	0	0	0	0	0	الضريبة
<b>19,923</b>	<b>19,697</b>	<b>19,463</b>	<b>19,224</b>	<b>18,980</b>	<b>106,120</b>	<b>إجمالي التدفق النقدي الخارج</b>
<b>50,607</b>	<b>48,991</b>	<b>46,711</b>	<b>43,812</b>	<b>39,850</b>	<b>11,580</b>	<b>صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات</b>
<b>دفعات سداد القرض</b>						
9,276	8,589	7,953	7,364	6,818	6,818	اقساط قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0	0	اقساط قرض رأس المال العامل
9,276	8,589	7,953	7,364	6,818	6,818	إجمالي دفعات سداد القرض
<b>41,331</b>	<b>40,402</b>	<b>38,758</b>	<b>36,448</b>	<b>33,032</b>	<b>11,580</b>	<b>رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات</b>
16,930	17,122	17,321	17,524	17,247	0	توزيعات الأرباح
<b>24,401</b>	<b>23,280</b>	<b>21,438</b>	<b>18,924</b>	<b>15,785</b>	<b>11,580</b>	<b>صافي النقد بعد التوزيعات</b>



## ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
موز محسن	الاعوار

### الإفتراضات

0%	معدل نمو المبيعات ( الإيرادات )
5%	معدل نمو التكاليف
12%	معامل الخصم
85%	نسبة التوزيعات
0%	معدل الضريبة

### تكاليف المشروع ووسائل التمويل

117,700	تكاليف المشروع
77,700	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
40,000	القروض
34.0%	القرض الى التكاليف %
66.0%	مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %

### ثانياً: النتائج المالية

المعدل	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
20,269	19,917	20,144	20,377	20,617	20,290	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
42.9%	42.2%	42.6%	43.1%	43.6%	42.9%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
19.6%	21.4%	20.3%	19.5%	18.8%	17.8%	معدل العائد على الإستثمار %
23.4%	21.4%	22.4%	23.5%	24.6%	25.1%	معدل العائد على حقوق الملكية %
2.3	NA	3.0	3.0	2.9	2.7	الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة
0.2	0.0	0.1	0.2	0.3	0.4	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
19,916	19,432	19,638	19,802	19,931	20,774	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%	50,618	صافي القيمة الحالية NPV
21.2%	23.0%	20.2%	22.5%	19.9%	22.2%	24.8%	معدل العائد الداخلي IRR
1.3	1.4	1.3	1.3	1.3	1.3	1.4	القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C
-	-	-	-	-	-	4	فترة الإسترداد Pay Back Period



**رابعاً: حساب المعايير المالية**

الحالة الأساسية		
24.8%	IRR	معدل العائد الداخلي
50,618	NPV	صافي القيمة الحالية
1.4	B/C	الإيرادات الى التكاليف
4.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%		
22.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
43,655	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%		
19.9%	IRR	معدل العائد الداخلي
36,691	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%		
22.5%	IRR	معدل العائد الداخلي
41,409	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%		
20.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
32,201	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
23.0%	IRR	معدل العائد الداخلي
43,806	NPV	صافي القيمة الحالية
1.4	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
21.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
36,994	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-106,120	0	106,120	0
19,890	31,470	11,580	1
29,892	30,681	789	2
29,024	29,853	828	3
28,113	28,983	870	4
135,038	135,952	913	5

صافي النقد التحقق			زيادة تكلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-116,732	0	116,732	0
19,890	31,470	11,580	1
29,892	30,681	789	2
29,024	29,853	828	3
28,113	28,983	870	4
141,468	142,382	913	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-127,344	0	127,344	0
19,890	31,470	11,580	1
29,892	30,681	789	2
29,024	29,853	828	3
28,113	28,983	870	4
147,898	148,812	913	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-106,120	0	106,120	0
17,528	29,108	11,580	1
27,530	28,319	789	2
26,662	27,490	828	3
25,750	26,620	870	4
131,456	132,369	913	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-106,120	0	106,120	0
15,165	26,745	11,580	1
25,167	25,956	789	2
24,299	25,128	828	3
23,388	24,258	870	4
127,873	128,787	913	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-106,540	0	106,540	0
17,154	29,892	12,738	1
28,156	29,024	868	2
27,202	28,113	911	3
26,199	27,156	957	4
134,947	135,952	1,005	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-106,960	0	106,960	0
14,418	28,314	13,896	1
26,420	27,367	947	2
25,379	26,373	994	3
24,285	25,329	1,044	4
134,856	135,952	1,096	5