

دراسة جدوى أولية  
لمشروع مركز صيانة صناعية  
المنطقة: العاصمة

مراكز تعزيز الإنتاجية

---

٢٠٠٣/١١/٢٩

( )

( )

( )

( )

( )

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

		.
		.
	.	
	.	
	.	
		.
/	.	
	.	
	.	
	.	
	.	
		.
	.	
	.	
	.	
	.	
	.	
		.
	.	
	.	
	.	
	.	
	.	
	.	
	.	
	.	
	.	
		.





.

/

.

:

· -  
· -  
· -  
· -  
· -

:

( )

·

·

·

·



.

.



/

.

.

:

-

-



:

.

-  
-  
-

( )

,

,

.

( )

/		
	,	
	,	...
,	,	
,	,	

( )

,

( )

-

	,	
	,	

· , -

% ,

,

·

·

% ,

,

%

( % )

. ( )

( )

					%

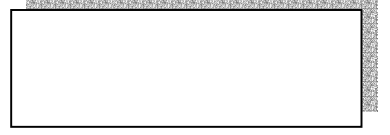
- ) - (

%

( )

( )  
/

,		
,	%	
,		



.

( )

.

( )

( )	

٣٠٤ وصف الخدمة وتكلفة المعدات

( )

( )

,		( heavy duty )  AC/DC
,		
,		
,		
,		

( )

( )

/	/		
,			/
,			
,			
,			
,			
,			

.%

( )

.



( )

.

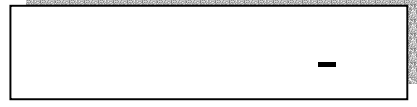
( )

/

/	/	
,		
,		

:

.



( )

,	
,	
,	
,	

:

( )

,

:

( )

/

,	/
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	

( )

/	
'	
'	
'	
'	

'  
.%

·  
%  
·  
·

-:

.%

.

.%

%

.

.

:

.

-

.

,

,

-

.

,

,

.

% , % , -

% , .

.% ,

, **NPV** -

% , -

, -

. -

% %

% %

(  
(  
(  
(

## حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع مركز صيانة صناعية	الموقع المقترح العاصمة
----------------------------------	---------------------------

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
					الإنتاج المخطط له ( بالوحدة)
50,000	52,500	55,125	57,881	60,775	المبيعات
					<b>التكاليف التشغيلية المباشرة</b>
3,000	3,150	3,308	3,473	3,647	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
16,517	17,343	18,210	19,120	20,076	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
4,860	5,103	5,358	5,626	5,907	تكاليف المصنع التشغيلية
24,377	25,596	26,875	28,219	29,630	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
25,623	26,904	28,250	29,662	31,145	الربح الإجمالي
					<b>التكاليف التشغيلية غير المباشرة</b>
0	0	0	0	0	رواتب موظفي التسويق
9,324	9,790	10,280	10,794	11,333	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
1,000	1,050	1,103	1,158	1,216	مصاريف البيع والتسويق
120	126	132	139	146	قرطاسية
5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
1,450	1,523	1,599	1,679	1,762	مصاريف أخرى
17,144	17,739	18,363	19,019	19,707	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة ( قبل الإستهلاك)
2,949	2,949	2,949	2,949	2,949	الإستهلاك للإصول الثابتة
400	400	400	400	400	إطفاء المصاريف التأ سبسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
20,493	21,088	21,712	22,368	23,056	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
5,130	5,817	6,537	7,294	8,089	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
1,500	1,254	984	687	360	الفائدة على القرض
3,630	4,562	5,553	6,607	7,729	الربح قبل الضريبة
545	684	833	991	1,159	الضريبة على الأرباح
3,086	3,878	4,720	5,616	6,570	الأرباح الصافية

80%	78%	77%	75%	74%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
42,916	43,597	44,288	44,988	45,693	نقطة التعادل (بالدينار)
86%	83%	80%	78%	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
10,000	10.00	1,000	معدات وأجهزة
3,000	6.67	450	الأثاث والمعدات المكتبية
10,000	6.67	1,499	وسائل نقل
0	10.00	0	أخرى
2,949			المجموع

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنة	الإستهلاك السنوي	إحتساب قيمة الإطفاء على:
2,000	5	400	المصاريف التأ سبسية
0	5	0	الخلو

المجموع	حقوق الملكية	القروض	رأس المال العامل المطلوب
3,460	3,460	0	إجمالي تكلفة المشروع
28,660	13,660	15,000	النسبة المئوية للقروض وحقوق الملكية
100%	48%	52%	

## التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع					الموقع المقترح	
مركز صيانة صناعية					العاصمة	
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	السنة صفر	
60,775	57,881	55,125	52,500	50,000		<b>المبيعات</b>
<b>التدفق النقدي الداخلى:</b>						
60,775	57,881	55,125	52,500	50,000		المبيعات النقدية
0	0	0	0	0		تحصيلات ذمم مدينة
					13,660	حقوق الملكية
					15,000	قرض الأصول الثابتة
					0	قرض رأس المال العامل
7,239	6,499	5,568	4,465	3,210		الرصيد النقدي الافتتاحي ( في بداية المدة)
<b>68,014</b>	<b>64,380</b>	<b>60,693</b>	<b>56,965</b>	<b>53,210</b>	<b>28,660</b>	<b>مجموع التدفق النقدي الداخلى</b>
<b>التدفق النقدي الخارج:</b>						
					23,200	مجموع الإستثمارات
29,630	28,219	26,875	25,596	24,377	250	التكاليف التشغيلية المباشرة
19,707	19,019	18,363	17,739	17,144		إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات
0	0	0	0	0		تسديدات الدائنين
360	687	984	1,254	1,500		الفائدة
					2,000	المصاريف التأسيسية والخلو
1,159	991	833	684	545		الضريبة
<b>50,856</b>	<b>48,916</b>	<b>47,056</b>	<b>45,273</b>	<b>43,565</b>	<b>25,450</b>	<b>إجمالي التدفق النقدي الخارج</b>
<b>17,158</b>	<b>15,465</b>	<b>13,637</b>	<b>11,692</b>	<b>9,645</b>	<b>3,210</b>	<b>صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات</b>
<b>دفعات سداد القرض</b>						
3,597	3,270	2,973	2,703	2,457		اقساط قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0		اقساط قرض رأس المال العامل
3,597	3,270	2,973	2,703	2,457		إجمالي دفعات سداد القرض
<b>13,560</b>	<b>12,194</b>	<b>10,664</b>	<b>8,989</b>	<b>7,188</b>	<b>3,210</b>	<b>رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات</b>
5,797	4,956	4,165	3,422	2,723	0	توزيعات الأرباح
<b>7,763</b>	<b>7,239</b>	<b>6,499</b>	<b>5,568</b>	<b>4,465</b>	<b>3,210</b>	<b>صافي النقد بعد التوزيعات</b>





## ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
مركز صيانة صناعية	العاصمة

### الإفتراضات

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

### تكاليف المشروع ووسائل التمويل

28,660	تكاليف المشروع
13,660	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
15,000	القروض
52.3%	القرض الى التكاليف %
47.7%	مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %

### ثانياً: النتائج المالية

المعدل	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
4,774	6,570	5,616	4,720	3,878	3,086	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
10.0%	12.7%	11.4%	10.1%	8.7%	7.3%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
23.6%	39.9%	29.1%	21.6%	15.9%	11.6%	معدل العائد على الإستثمار %
31.2%	39.9%	35.8%	31.4%	26.8%	22.0%	معدل العائد على حقوق الملكية %
1.6	0.0	2.1	2.1	2.0	1.7	الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة
0.5	0.0	0.2	0.5	0.7	0.9	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
44,296	45,693	44,988	44,288	43,597	42,916	نقطة التعادل (بالدينار)

### ثالثاً : المعايير المالية وتحليل الحساسية :

زيادة تكاليف التشغيل 20%	زيادة تكاليف التشغيل 10%	تخفيض سعر البيع 10%	تخفيض سعر البيع 5%	زيادة تكاليف المشروع 20%	زيادة تكاليف المشروع 10%	الحالة الاساسية	المعيار المالي
-14,662	1,644	-2,191	7,879	13,819	15,884	17,950	صافي القيمة الحالية NPV
-3.6%	13.7%	9.6%	20.4%	24.5%	27.5%	30.8%	معدل العائد الداخلي IRR
0.5	1.1	0.9	1.3	1.4	1.5	1.6	القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C
-	-	-	-	-	-	3	فترة الإسترداد Pay Back Period

**رابعاً: حساب المعايير المالية**

الحالة الأساسية		
30.8%	IRR	معدل العائد الداخلي
17,950	NPV	صافي القيمة الحالية
1.6	B/C	الإيرادات الى التكاليف
3.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%		
27.5%	IRR	معدل العائد الداخلي
15,884	NPV	صافي القيمة الحالية
1.5	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%		
24.5%	IRR	معدل العائد الداخلي
13,819	NPV	صافي القيمة الحالية
1.4	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%		
20.4%	IRR	معدل العائد الداخلي
7,879	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%		
9.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
-2,191	NPV	صافي القيمة الحالية
0.9	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
13.7%	IRR	معدل العائد الداخلي
1,644	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
-3.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
-14,662	NPV	صافي القيمة الحالية
0.5	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-25,450	0	25,450	0
5,269	8,479	3,210	1
9,015	9,166	151	2
9,728	9,886	159	3
10,477	10,643	167	4
31,593	31,768	175	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-27,995	0	27,995	0
5,269	8,479	3,210	1
9,015	9,166	151	2
9,728	9,886	159	3
10,477	10,643	167	4
32,438	32,613	175	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-30,540	0	30,540	0
5,269	8,479	3,210	1
9,015	9,166	151	2
9,728	9,886	159	3
10,477	10,643	167	4
33,284	33,459	175	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-25,450	0	25,450	0
2,769	5,979	3,210	1
6,390	6,541	151	2
6,972	7,130	159	3
7,583	7,749	167	4
28,166	28,341	175	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-25,450	0	25,450	0
269	3,479	3,210	1
3,765	3,916	151	2
4,215	4,374	159	3
4,689	4,855	167	4
24,739	24,914	175	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-25,475	0	25,475	0
796	4,327	3,531	1
4,666	4,832	166	2
5,188	5,363	175	3
5,736	5,919	183	4
27,053	27,245	192	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-25,500	0	25,500	0
-3,677	175	3,852	1
317	499	181	2
648	839	190	3
996	1,196	200	4
22,513	22,723	210	5