

دراسة جدوى أولية  
لمشروع مركز متابعة وانجاز  
المعاملات

المنطقة: العاصمة

مراكز تعزيز الإنتاجية

---

٢٠٠٣/١٢/٤

( )

( )

( )

( )

( )

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

/







:

.

.

.

.

.

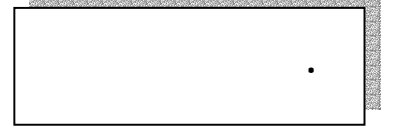
.

.

.

.

.



/

.

)

(

( )

%

:

( )

%		

)

(

( )

:



( )

,	-
,	-
,	:
,	-
,	-

:

( )

%

.( )

%

( )

					%
,	,	,	,	,	/



( )

( )

/

,	,	

.

-

.

/

-

,

.

· /

· /

· ( )

( )

/	/		
,			
,			
,			
,			

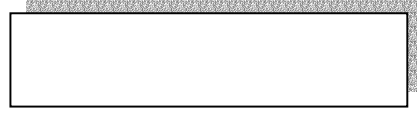
( )

( )

/

/	/	
,		
,		

:



( )

/	
,	
,	( )
,	

:

,

( )

( )

/

,	
,	
,	
,	
,	

( )

,	
,	
,	



.%

%

-:

.%

%

.%

% , % ,  
. % , % ,

**NPV**

. % ,

% %

%

(  
(  
(  
(

## حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع مركز متابعة معاملات	الموقع المقترح العاصمة
------------------------------------	---------------------------

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
					الإنتاج المخطط له ( بالوحدة)
36,563	38,391	40,310	42,326	44,442	المبيعات
					<b>التكاليف التشغيلية المباشرة</b>
0	0	0	0	0	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
11,988	12,587	13,217	13,878	14,571	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
8,280	8,694	9,129	9,585	10,064	تكاليف المصنع التشغيلية
20,268	21,281	22,345	23,463	24,636	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
16,295	17,109	17,965	18,863	19,806	الربح الإجمالي
					<b>التكاليف التشغيلية غير المباشرة</b>
0	0	0	0	0	رواتب موظفي التسويق
4,329	4,545	4,773	5,011	5,262	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
480	504	529	556	583	مصاريف البيع والتسويق
240	252	265	278	292	قرطاسية
1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
610	641	673	706	741	مصاريف أخرى
6,859	7,142	7,439	7,751	8,079	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة ( قبل الإستهلاك)
4,898	4,898	4,898	4,898	4,898	الإستهلاك للإصول الثابتة
100	100	100	100	100	إطفاء المصاريف التأ سبسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
11,857	12,140	12,437	12,749	13,076	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
4,438	4,970	5,528	6,114	6,730	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
1,600	1,338	1,050	733	384	الفائدة على القرض
2,838	3,632	4,478	5,382	6,346	الربح قبل الضريبة
709	908	1,120	1,345	1,587	الضريبة على الأرباح
2,128	2,724	3,359	4,036	4,760	الأرباح الصافية

73%	71%	69%	68%	66%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
30,195	30,242	30,262	30,250	30,202	نقطة التعادل (بالدينار)
83%	79%	75%	71%	68%	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	5.00	0	معدات وأجهزة
2,000	5.00	400	الأثاث والمعدات المكتبية
30,000	6.67	4,498	وسائل نقل
0	10.00	0	أخرى
4,898			المجموع

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

المجموع	حقوق الملكية	القروض	رأس المال العامل المطلوب
2,261	2,261	0	إجمالي تكلفة المشروع
34,861	18,861	16,000	النسبة المئوية للقروض وحقوق الملكية
100%	54%	46%	

## التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع					الموقع المقترح
مركز متابعة معاملات					العاصمة
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	السنة صفر
44,442	42,326	40,310	38,391	36,563	
<b>المبيعات</b>					
<b>التدفق النقدي الداخل:</b>					
44,442	42,326	40,310	38,391	36,563	المبيعات النقدية
0	0	0	0		تحصيلات ذمم مدينة
					18,861 حقوق الملكية
					16,000 قرض الأصول الثابتة
					0 قرض رأس المال العامل
10,089	8,579	6,752	4,638	2,261	الرصيد النقدي الافتتاحي ( في بداية المدة)
<b>54,531</b>	<b>50,905</b>	<b>47,063</b>	<b>43,028</b>	<b>38,823</b>	<b>34,861</b>
<b>مجموع التدفق النقدي الداخل</b>					
<b>التدفق النقدي الخارج:</b>					
					32,100 مجموع الإستثمارات
24,636	23,463	22,345	21,281	20,268	التكاليف التشغيلية المباشرة
8,079	7,751	7,439	7,142	6,859	إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات
0	0	0	0		تسديدات الدائنين
384	733	1,050	1,338	1,600	الفائدة
					500 المصاريف التأسيسية والخلو
1,587	1,345	1,120	908	709	الضريبة
<b>34,685</b>	<b>33,292</b>	<b>31,954</b>	<b>30,669</b>	<b>29,436</b>	<b>32,600</b>
<b>إجمالي التدفق النقدي الخارج</b>					
<b>19,846</b>	<b>17,613</b>	<b>15,109</b>	<b>12,359</b>	<b>9,387</b>	<b>2,261</b>
<b>صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات</b>					
<b>دفعات سداد القرض</b>					
3,837	3,488	3,171	2,883	2,621	اقساط قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0	اقساط قرض رأس المال العامل
3,837	3,488	3,171	2,883	2,621	إجمالي دفعات سداد القرض
<b>16,009</b>	<b>14,125</b>	<b>11,938</b>	<b>9,476</b>	<b>6,766</b>	<b>2,261</b>
<b>رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات</b>					
4,760	4,036	3,359	2,724	2,128	توزيعات الأرباح
<b>11,249</b>	<b>10,089</b>	<b>8,579</b>	<b>6,752</b>	<b>4,638</b>	<b>2,261</b>
<b>صافي النقد بعد التوزيعات</b>					

## الميزانية التقديرية (بالدينار)

اسم المشروع						الموقع المقترح
مركز متابعة معاملات						العاصمة
						<b>الأصول</b>
						<b>الأصول المتداولة</b>
						النقد
11,249	10,089	8,579	6,752	4,638	2,261	المديون
0	0	0	0	0	0	المخزون
0	0	0	0	0	0	إجمالي الأصول المتداولة
<b>11,249</b>	<b>10,089</b>	<b>8,579</b>	<b>6,752</b>	<b>4,638</b>	<b>2,261</b>	<b>الأصول الثابتة</b>
						الأرض
					0	المباني
					0	الأجهزة والمعدات
					2,000	الأثاث والمعدات المكتبية
					30,000	السيارات
					100	تأمينات مستردة (ماء، كهرباء، تلفون... الخ)
					0	أخرى
<b>32,100</b>	<b>32,100</b>	<b>32,100</b>	<b>32,100</b>	<b>32,100</b>	<b>32,100</b>	إجمالي الأصول الثابتة
24,489	19,591	14,693	9,796	4,898		الإستهلاك التراكمي
<b>7,611</b>	<b>12,509</b>	<b>17,407</b>	<b>22,304</b>	<b>27,202</b>	<b>32,100</b>	القيمة الدفترية للأصول الثابتة
0	100	200	300	400	500	القيمة الدفترية للمصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	0	القيمة الدفترية للخار
<b>18,861</b>	<b>22,698</b>	<b>26,186</b>	<b>29,357</b>	<b>32,240</b>	<b>34,861</b>	مجموع الأصول
						<b>الالتزامات وحقوق الملكية</b>
						<b>الالتزامات المتداولة</b>
0	0	0	0	0	0	دائنون
0	3837	3488	3171	2883	2621	اقساط قرض الأصول الثابتة قصيرة الأجل
0	0	0	0	0	0	اقساط قرض رأس المال قصيرة الأجل
<b>0</b>	<b>3837</b>	<b>3488</b>	<b>3171</b>	<b>2883</b>	<b>2621</b>	مجموع الالتزامات الجارية
						<b>الالتزامات طويلة الأجل</b>
0	0	3837	7325	10496	13379	رصيد قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0	0	رصيد قرض رأس المال العامل
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3837</b>	<b>7325</b>	<b>10496</b>	<b>13379</b>	مجموع الالتزامات طويلة الأجل
						<b>حقوق الملكية</b>
18,861	18,861	18,861	18,861	18,861	18,861	رأسمال صاحب / أصحاب المشروع
0	0	0	0	0	0	الأرباح المجمعة
0	0	0	0	0	0	الربح الصافي بعد توزيعات الأرباح
<b>18,861</b>	<b>18,861</b>	<b>18,861</b>	<b>18,861</b>	<b>18,861</b>	<b>18,861</b>	مجموع حقوق الملكية
<b>18,861</b>	<b>22,698</b>	<b>26,186</b>	<b>29,357</b>	<b>32,240</b>	<b>34,861</b>	مجموع الالتزامات وحقوق الملكية
25.2%	17.8%	12.8%	9.3%	6.6%		معدل العائد على إجمالي الإستثمارات (الأرباح / الأصول).
25.2%	21.4%	17.8%	14.4%	11.3%		معدل العائد على حقوق الملكية (الأرباح الصافية/حقوق الملكية)
0.0	2.6	2.5	2.1	1.6		السيولة (الأصول المتداولة/الخصوم المتداولة)
0.0	0.2	0.4	0.6	0.7		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
مركز متابعة معاملات	العاصمة

### الإفتراضات

5%	معدل نمو المبيعات ( الإيرادات )
5%	معدل نمو التكاليف
12%	معامل الخصم
75%	نسبة التوزيعات
25%	معدل الضريبة

### تكاليف المشروع ووسائل التمويل

34,861	تكاليف المشروع
18,861	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
16,000	القروض
45.9%	القرض الى التكاليف %
54.1%	مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %

### ثانياً: النتائج المالية

المعدل	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
3,401	4,760	4,036	3,359	2,724	2,128	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
11.1%	14.3%	12.7%	11.1%	9.5%	7.8%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
14.3%	25.2%	17.8%	12.8%	9.3%	6.6%	معدل العائد على الإستثمار %
18.0%	25.2%	21.4%	17.8%	14.4%	11.3%	معدل العائد على حقوق الملكية %
1.8	0.0	2.6	2.5	2.1	1.6	الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة
0.4	0.0	0.2	0.4	0.6	0.7	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
30,230	30,202	30,250	30,262	30,242	30,195	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%	14,896	صافي القيمة الحالية NPV
6.1%	15.7%	11.9%	18.6%	19.1%	21.9%	25.2%	معدل العائد الداخلي IRR
0.8	1.1	1.0	1.2	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		
25.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
14,896	NPV	صافي القيمة الحالية
1.4	B/C	الإيرادات الى التكاليف
4.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%		
21.9%	IRR	معدل العائد الداخلي
12,068	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%		
19.1%	IRR	معدل العائد الداخلي
9,239	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%		
18.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
7,374	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%		
11.9%	IRR	معدل العائد الداخلي
-148	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
15.7%	IRR	معدل العائد الداخلي
4,169	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
6.1%	IRR	معدل العائد الداخلي
-6,557	NPV	صافي القيمة الحالية
0.8	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-32,600	0	32,600	0
7,175	9,436	2,261	1
9,859	9,967	108	2
10,412	10,526	113	3
10,993	11,112	119	4
33,189	33,314	125	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-35,860	0	35,860	0
7,175	9,436	2,261	1
9,859	9,967	108	2
10,412	10,526	113	3
10,993	11,112	119	4
33,950	34,075	125	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-39,120	0	39,120	0
7,175	9,436	2,261	1
9,859	9,967	108	2
10,412	10,526	113	3
10,993	11,112	119	4
34,711	34,837	125	5



صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-32,600	0	32,600	0
5,347	7,607	2,261	1
7,940	8,048	108	2
8,397	8,510	113	3
8,877	8,996	119	4
30,405	30,530	125	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-32,600	0	32,600	0
3,519	5,779	2,261	1
6,020	6,128	108	2
6,381	6,495	113	3
6,760	6,879	119	4
27,620	27,745	125	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-32,600	0	32,600	0
4,236	6,723	2,487	1
7,006	7,125	119	2
7,422	7,547	125	3
7,860	7,991	131	4
30,178	30,315	138	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-32,600	0	32,600	0
1,297	4,010	2,713	1
4,153	4,283	130	2
4,433	4,569	136	3
4,726	4,869	143	4
27,167	27,317	150	5