

دراسة جدوى أولية
لمشروع تعبئة أكياس السكر والملح والفلفل
المنطقة: العاصمة

مراكز تعزيز الإنتاجية

٢٠٠٣/١٢/٢١

()

()

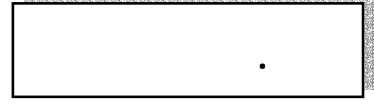
()

()

()

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

--



(Food Portions)

)

(

(catering)

.1
.2
.3
.4
.5

)

(



-

.

.

.

.

:

.

,

-

%

%

,

,

.

,

.

,

()

-

()

/

,

.

()

()

/

,		
,		

%

%

,

%

.

:

()	()	
-	,	
,	,	
,	,	
,	,	

: .

() . %

.

()

-

()

,	,	,	,	,	
,	,	,	,	,	

.

:

-
-
-
-
-

:

%

()

%

()

/

					%
,	,	,	,	,	
,	,	,	,	,	

:

:(/ : - : ■
)

:

/ ■
/ ■

()

()

/

	,	
	,	

--

/

()

()

()	
	صالة الإنتاج

/

()

()

()

()

/	
'	
'	
'	

:

()

()

/	/		
,			
,			

()

/

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

()

()

/

/	/	

:

.

--

()

,	
,	
,	
,	

,

.

:

()

()

/

,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	

()

/	
,	
,	
,	
,	

.%

%

:-

.%

%

.%

% , % , -

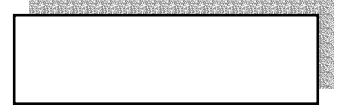
.% , % ,

NPV

.% ,

% %

%



(
(
(
(

حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع أكياس سكر وملح وفلفل	الموقع المقترح العاصمة
--	----------------------------------

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
					الإنتاج المخطط له (بالوحدة)
27,300	30,030	33,033	36,336	39,970	المبيعات
					التكاليف التشغيلية المباشرة
8,885	9,774	10,751	11,826	13,009	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
3,060	3,366	3,703	4,073	4,480	تكاليف المصنع التشغيلية
16,265	17,676	19,216	20,900	22,740	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
11,035	12,355	13,817	15,437	17,230	الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
0	0	0	0	0	رواتب موظفي التسويق
3,000	3,150	3,308	3,473	3,647	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
300	330	363	399	439	مصاريف البيع والتسويق
120	132	145	160	176	قرطاسية
1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
1,250	1,375	1,513	1,664	1,830	مصاريف أخرى
6,170	6,487	6,828	7,196	7,592	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
2,599	2,599	2,599	2,599	2,599	الإستهلاك للإصول الثابتة
200	200	200	200	200	إطفاء المصاريف التأ سبسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
8,969	9,286	9,628	9,995	10,391	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
2,066	3,068	4,189	5,442	6,839	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
1,300	1,087	853	595	312	الفائدة على القرض
766	1,981	3,336	4,846	6,528	الربح قبل الضريبة
115	297	500	727	979	الضريبة على الأرباح
651	1,684	2,836	4,119	5,548	الأرباح الصافية

81%	75%	70%	65%	60%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
25,406	25,215	25,057	24,928	24,828	نقطة التعادل (بالدينار)
93%	84%	76%	69%	62%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنة	الإستهلاك السنوي	
0	25.00	0	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
0	25.00	0	الأبنية
14,000	10.00	1,400	منشآت أخرى
1,000	6.67	150	معدات وأجهزة
7,000	6.67	1,049	الأثاث والمعدات المكتبية
0	10.00	0	وسائل نقل
0	10.00	0	أخرى
2,599			المجموع

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنة	الإستهلاك السنوي	
1,000	5	200	إحتساب قيمة الإطفاء على:
0	5	0	المصاريف التأ سبسية
0	5	0	الخلو

المجموع	حقوق الملكية	القرض	
1,870	1,870	0	رأس المال العامل المطلوب
24,970	11,970	13,000	إجمالي تكلفة المشروع
100%	48%	52%	النسبة المئوية للقرض وحقوق الملكية

التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع					الموقع المقترح
أكياس سكر وملح وفلفل					العاصمة
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	السنة صفر
39,970	36,336	33,033	30,030	27,300	
المبيعات					
التدفق النقدي الداخلى:					
39,970	36,336	33,033	30,030	27,300	المبيعات النقدية
0	0	0	0	0	تحصيلات ذمم مدينة
				11,970	حقوق الملكية
				13,000	قرض الأصول الثابتة
				0	قرض رأس المال العامل
3,537	3,087	2,531	1,876	1,129	الرصيد النقدي الافتتاحي (في بداية المدة)
43,507	39,424	35,564	31,906	28,429	24,970
مجموع التدفق النقدي الداخلى					
التدفق النقدي الخارج:					
				22,100	مجموع الإستثمارات
22,740	20,900	19,216	17,676	16,265	التكاليف التشغيلية المباشرة
7,592	7,196	6,828	6,487	6,170	إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات
0	0	0	0	0	تسديدات الدائنين
312	595	853	1,087	1,300	الفائدة
				1,000	المصاريف التأسيسية والخلو
979	727	500	297	115	الضريبة
31,622	29,418	27,398	25,547	23,850	23,840
إجمالي التدفق النقدي الخارج					
11,885	10,006	8,166	6,359	4,579	1,129
صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات					
دفعات سداد القرض					
3,118	2,834	2,577	2,342	2,129	اقساط قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0	اقساط قرض رأس المال العامل
3,118	2,834	2,577	2,342	2,129	إجمالي دفعات سداد القرض
8,768	7,172	5,590	4,017	2,450	1,129
رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات					
4,896	3,635	2,502	1,486	574	توزيعات الأرباح
3,872	3,537	3,087	2,531	1,876	1,129
صافي النقد بعد التوزيعات					

الميزانية التقديرية (بالدينار)

اسم المشروع						الموقع المقترح
اكياس سكر وملح وفلفل						العاصمة
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الاولى	السنة صفر	
الأصول						
الأصول المتداولة						
3,872	3,537	3,087	2,531	1,876	1,129	النقد
0	0	0	0	0	0	المدينون
740	740	740	740	740	740	المخزون
4,612	4,278	3,828	3,271	2,616	1,870	إجمالي الأصول المتداولة
الأصول الثابتة						
					0	الأرض
					0	المباني
					14,000	الأجهزة والمعدات
					1,000	الأثاث والمعدات المكتبية
					7,000	السيارات
					100	تأمينات مستردة (ماء، كهرباء، تلفون... الخ)
					0	أخرى
22,100	22,100	22,100	22,100	22,100	22,100	إجمالي الأصول الثابتة
12,997	10,398	7,798	5,199	2,599		الإستهلاك التراكمي
9,103	11,702	14,302	16,901	19,501	22,100	القيمة الدفترية للأصول الثابتة
0	200	400	600	800	1,000	القيمة الدفترية للمصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	0	القيمة الدفترية للخار
13,715	16,180	18,530	20,773	22,917	24,970	مجموع الأصول
الالتزامات وحقوق الملكية						
الالتزامات المتداولة						
0	0	0	0	0	0	دائنون
0	3118	2834	2577	2342	2129	اقساط قرض الأصول الثابتة قصيرة الأجل
0	0	0	0	0	0	اقساط قرض رأس المال قصيرة الأجل
0	3118	2834	2577	2342	2129	مجموع الالتزامات الجارية
التزامات طويلة الأجل						
0	0	3118	5952	8528	10871	رصيد قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0	0	رصيد قرض رأس المال العامل
0	0	3118	5952	8528	10871	مجموع الالتزامات طويلة الأجل
حقوق الملكية						
11,970	11,970	11,970	11,970	11,970	11,970	رأسمال صاحب / أصحاب المشروع
1,093	608	275	77			الأرباح المجمعة
653	485	334	198	77		الربح الصافي بعد توزيعات الأرباح
13,715	13,063	12,578	12,244	12,046	11,970	مجموع حقوق الملكية
13,715	16,180	18,530	20,773	22,917	24,970	مجموع الالتزامات وحقوق الملكية
40.5%	25.5%	15.3%	8.1%	2.8%		معدل العائد على إجمالي الإستثمارات (الأرباح / الأصول).
40.5%	31.5%	22.5%	13.8%	5.4%		معدل العائد على حقوق الملكية (الأرباح الصافية/حقوق الملكية)
0.0	1.4	1.4	1.3	1.1		السيولة (الأصول المتداولة/الخصوم المتداولة)
0.0	0.2	0.5	0.7	0.9		الأمان (إجمالي الديون/حقوق الملكية)
0	0	0	0	0	0	التحقق

ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
أكياس سكر وملح وفلفل	العاصمة

الإفتراضات

10%	معدل نمو المبيعات (الإيرادات)
10%	معدل نمو التكاليف
12%	معامل الخصم
75%	نسبة التوزيعات
15%	معدل الضريبة

تكاليف المشروع ووسائل التمويل

24,970	تكاليف المشروع
11,970	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
13,000	القروض
52.1%	القرض الى التكاليف %
47.9%	مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %

ثانياً: النتائج المالية

المعدل	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
2,968	5,548	4,119	2,836	1,684	651	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
9.8%	16.3%	13.3%	10.1%	6.6%	2.8%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
18.4%	40.5%	25.5%	15.3%	8.1%	2.8%	معدل العائد على الإستثمار %
22.7%	40.5%	31.5%	22.5%	13.8%	5.4%	معدل العائد على حقوق الملكية %
1.0	0.0	1.4	1.4	1.3	1.1	الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة
0.5	0.0	0.2	0.5	0.7	0.9	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
25,087	24,828	24,928	25,057	25,215	25,406	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
-10,521	-1,156	-3,770	2,219	4,474	6,342	8,209	صافي القيمة الحالية NPV
-0.6%	10.6%	7.4%	14.6%	16.5%	18.8%	21.6%	معدل العائد الداخلي IRR
0.6	1.0	0.9	1.1	1.1	1.2	1.3	القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C
-	-	-	-	-	-	4	فترة الإسترداد Pay Back Period

رابعاً: حساب المعايير المالية

الحالة الأساسية		
21.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
8,209	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف
4.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%		
18.8%	IRR	معدل العائد الداخلي
6,342	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%		
16.5%	IRR	معدل العائد الداخلي
4,474	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%		
14.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
2,219	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%		
7.4%	IRR	معدل العائد الداخلي
-3,770	NPV	صافي القيمة الحالية
0.9	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
10.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
-1,156	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
-0.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
-10,521	NPV	صافي القيمة الحالية
0.6	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-23,840	0	23,840	0
3,736	4,865	1,129	1
5,724	5,868	144	2
6,832	6,989	157	3
8,070	8,241	171	4
24,955	25,141	186	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-26,224	0	26,224	0
3,736	4,865	1,129	1
5,724	5,868	144	2
6,832	6,989	157	3
8,070	8,241	171	4
25,865	26,051	186	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-28,609	0	28,609	0
3,736	4,865	1,129	1
5,724	5,868	144	2
6,832	6,989	157	3
8,070	8,241	171	4
26,775	26,962	186	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-23,840	0	23,840	0
2,371	3,500	1,129	1
4,222	4,366	144	2
5,180	5,337	157	3
6,253	6,424	171	4
22,763	22,949	186	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-23,840	0	23,840	0
1,006	2,135	1,129	1
2,721	2,865	144	2
3,528	3,685	157	3
4,436	4,607	171	4
20,571	20,757	186	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-23,914	0	23,914	0
1,379	2,622	1,242	1
3,293	3,451	158	2
4,212	4,384	173	3
5,243	5,431	188	4
22,156	22,361	205	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-23,989	0	23,989	0
-977	378	1,355	1
862	1,035	173	2
1,591	1,780	188	3
2,417	2,622	205	4
19,357	19,580	224	5