

دراسة جدوى أولية

# لمشروع

المنطقة:

مراكز تعزيز الإنتاجية

٢٠٠٣/١٢/١٤

( )

( )

( )

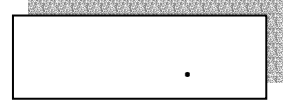
( )

( )

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



%	



% , -% ,

% , - ,  
(% , - , )

∴ ∙

∙

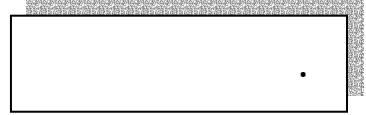
∴

∙

∴

•  
•  
•  
•

∙



/

		/		/		
/						
			-			
		-				
		-	-	-		

. /

/

						/

: .

:



" "						
		-	-	-	-	

:

:

" "						

:

:

.

:

/	
	( + ) *

:

.

%

.

/	

,

% ,

% ,

:

%				
/	/			
/	/			
/	/			
/	/			
/	/			

: .

% ,

.

.

.

: .

, - ,

. /

. / ,

( )

,		-

: :

. / •

.

•

-

•

.

. -

⋮

⋮

⋮

- 
- 

⋮

⋮

/	/		
,			
,			

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

		,	<b>NPK</b> /
,	,		/
	,		
,			

: .

( )

. /

.

:

,			/
,			
,	-		

: .

.

: .

.

/	
,	
,	
,	

: .

/	
,	
,	
,	
-	
,	
,	
,	
,	
,	

%

%

:

,				
,		,		
,		,		

:

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

\*



( , )

%

:

%	/	
	,	
	,	
	,	( )

:

.%

.%

.%

% ,  
%

% ,

.% ,

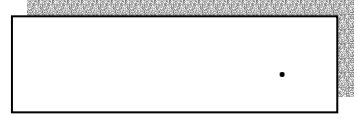
**NPV**

.% ,

% %

.%

%



.

.

.

.

## حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع زراعة اشجار الرمان	الموقع المقترح جرش، اربد، السلط
-----------------------------------	------------------------------------

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	الإنتاج المخطط له ( بالوحدة)
					المبيعات
					<b>التكاليف التشغيلية المباشرة</b>
3,540	3,540	3,540	3,540	3,540	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
1,459	1,389	1,323	1,260	1,200	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
300	300	300	300	300	تكاليف المصنع التشغيلية
<b>5,299</b>	<b>5,229</b>	<b>5,163</b>	<b>5,100</b>	<b>5,040</b>	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
<b>9,101</b>	<b>9,171</b>	<b>9,237</b>	<b>9,300</b>	<b>9,360</b>	الربح الإجمالي
					<b>التكاليف التشغيلية غير المباشرة</b>
0	0	0	0	0	رواتب موظفي التسويق
2,188	2,084	1,985	1,890	1,800	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
0	0	0	0	0	مصاريف البيع والتسويق
0	0	0	0	0	قرطاسية
0	0	0	0	0	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
220	220	220	220	220	مصاريف أخرى
<b>2,408</b>	<b>2,304</b>	<b>2,205</b>	<b>2,110</b>	<b>2,020</b>	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة ( قبل الإستهلاك)
780	780	780	780	780	الإستهلاك للإصول الثابتة
884	884	884	884	884	إطفاء المصاريف التأ سبسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
<b>4,072</b>	<b>3,968</b>	<b>3,868</b>	<b>3,774</b>	<b>3,684</b>	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
<b>5,029</b>	<b>5,203</b>	<b>5,369</b>	<b>5,526</b>	<b>5,676</b>	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
186	357	516	664	800	الفائدة على القرض
<b>4,844</b>	<b>4,846</b>	<b>4,852</b>	<b>4,862</b>	<b>4,876</b>	الربح قبل الضريبة
0	0	0	0	0	الضريبة على الأرباح
<b>4,844</b>	<b>4,846</b>	<b>4,852</b>	<b>4,862</b>	<b>4,876</b>	الأرباح الصافية

45%	43%	42%	41%	39%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
<b>6,736</b>	<b>6,791</b>	<b>6,836</b>	<b>6,871</b>	<b>6,898</b>	نقطة التعادل (بالدينار)
47%	47%	47%	48%	48%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنة	الإستهلاك السنوي	
1,500	25.00	60	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
0	25.00	0	الأبنية
6,900	10.00	690	منشآت أخرى
200	6.67	30	معدات وأجهزة
0	6.67	0	الأثاث والمعدات المكتبية
0	10.00	0	وسائل نقل
0	10.00	0	أخرى
<b>780</b>			المجموع

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنة	الإستهلاك السنوي	
4,420	5	884	إحتساب قيمة الإطفاء على:
0	5	0	المصاريف التأ سبسية
0	5	0	الخلو

المجموع	حقوق الملكية	القرروض	
5,295	5,295	0	رأس المال العامل المطلوب
48,315	38,315	10,000	إجمالي تكلفة المشروع
<b>100%</b>	<b>79%</b>	<b>21%</b>	النسبة المئوية للقرض وحقوق الملكية

## التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع					الموقع المقترح
زراعة اشجار الرمان					جرش، اربد، السلط
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الاولى	السنة صفر
14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400
<b>المبيعات</b>					
<b>التدفق النقدي الداخلى:</b>					
المبيعات النقدية					
تحصيلات ذمم مدينة					
حقوق الملكية					
قرض الأصول الثابتة					
قرض رأس المال العامل					
الرصيد النقدي الافتتاحي ( في بداية المدة)					
17,164	13,771	10,213	6,500	2,640	48,315
<b>31,564</b>	<b>28,171</b>	<b>24,613</b>	<b>20,900</b>	<b>17,040</b>	<b>48,315</b>
<b>مجموع التدفق النقدي الداخلى</b>					
<b>التدفق النقدي الخارج:</b>					
مجموع الإستثمارات					
التكاليف التشغيلية المباشرة					
إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات					
تسديدات الدائنين					
الفائدة					
المصاريف التأسيسية والخلو					
الضريبة					
5,299	5,229	5,163	5,100	5,040	2,655
2,408	2,304	2,205	2,110	2,020	2,655
0	0	0	0	0	2,655
186	357	516	664	800	4,420
0	0	0	0	0	4,420
<b>7,892</b>	<b>7,890</b>	<b>7,884</b>	<b>7,874</b>	<b>7,860</b>	<b>45,675</b>
<b>23,672</b>	<b>20,281</b>	<b>16,729</b>	<b>13,027</b>	<b>9,180</b>	<b>2,640</b>
<b>إجمالي التدفق النقدي الخارج</b>					
<b>صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات</b>					
<b>دفعات سداد القرض</b>					
اقساط قرض الأصول الثابتة					
اقساط قرض رأس المال العامل					
إجمالي دفعات سداد القرض					
2,319	2,147	1,988	1,841	1,705	2,640
0	0	0	0	0	2,640
2,319	2,147	1,988	1,841	1,705	2,640
<b>21,353</b>	<b>18,133</b>	<b>14,741</b>	<b>11,186</b>	<b>7,475</b>	<b>2,640</b>
969	969	970	972	975	0
<b>20,384</b>	<b>17,164</b>	<b>13,771</b>	<b>10,213</b>	<b>6,500</b>	<b>2,640</b>
<b>رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات</b>					
<b>توزيعات الأرباح</b>					
<b>صافي النقد بعد التوزيعات</b>					



## ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
زراعة اشجار الرمان	جرش، اربد، السلط

### الإفتراضات

0%	معدل نمو المبيعات ( الإيرادات )
0%	معدل نمو التكاليف
12%	معامل الخصم
20%	نسبة التوزيعات
0%	معدل الضريبة

### تكاليف المشروع ووسائل التمويل

48,315	تكاليف المشروع
38,315	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
10,000	القروض
20.7%	القرض الى التكاليف %
79.3%	مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %

### ثانياً: النتائج المالية

المعدل	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
4,856	4,844	4,846	4,852	4,862	4,876	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
33.7%	33.6%	33.7%	33.7%	33.8%	33.9%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
9.0%	8.4%	8.6%	8.9%	9.3%	9.7%	معدل العائد على الإستثمار %
9.8%	8.4%	9.0%	9.7%	10.5%	11.6%	معدل العائد على حقوق الملكية %
5.5	NA	8.5	7.6	6.5	5.0	الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة
0.1	0.0	0.0	0.1	0.1	0.2	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
6,826	6,736	6,791	6,836	6,871	6,898	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%		
5,928	8,779	5,283	8,457	6,434	9,032	11,631	صافي القيمة الحالية NPV
15.2%	16.7%	14.9%	16.6%	15.0%	16.5%	18.3%	معدل العائد الداخلي IRR
1.1	1.2	1.1	1.2	1.1	1.2	1.2	القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C
-	-	-	-	-	-	5	فترة الإسترداد Pay Back Period

**رابعاً: حساب المعايير المالية**

الحالة الأساسية		
18.3%	IRR	معدل العائد الداخلي
11,631	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف
5.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%		
16.5%	IRR	معدل العائد الداخلي
9,032	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%		
15.0%	IRR	معدل العائد الداخلي
6,434	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%		
16.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
8,457	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%		
14.9%	IRR	معدل العائد الداخلي
5,283	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
16.7%	IRR	معدل العائد الداخلي
8,779	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
15.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
5,928	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف



صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-45,675	0	45,675	0
4,700	7,340	2,640	1
7,078	7,190	113	2
6,914	7,033	118	3
6,743	6,867	124	4
67,427	67,558	130	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-50,243	0	50,243	0
4,700	7,340	2,640	1
7,078	7,190	113	2
6,914	7,033	118	3
6,743	6,867	124	4
70,897	71,028	130	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-54,810	0	54,810	0
4,700	7,340	2,640	1
7,078	7,190	113	2
6,914	7,033	118	3
6,743	6,867	124	4
74,367	74,498	130	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-45,675	0	45,675	0
3,980	6,620	2,640	1
6,358	6,470	113	2
6,194	6,313	118	3
6,023	6,147	124	4
65,688	65,818	130	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-45,675	0	45,675	0
3,260	5,900	2,640	1
5,638	5,750	113	2
5,474	5,593	118	3
5,303	5,427	124	4
63,949	64,079	130	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-45,941	0	45,941	0
3,730	6,634	2,904	1
6,345	6,469	124	2
6,166	6,296	130	3
5,977	6,114	136	4
67,222	67,365	143	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-46,206	0	46,206	0
2,760	5,928	3,168	1
5,613	5,748	135	2
5,417	5,559	142	3
5,212	5,361	149	4
67,016	67,172	156	5