

دراسة جدوى أولية
لمشروع زراعة الكمثرى
المنطقة: اربد ، البلقاء، عمان، الكرك
الطفيلة، عجلون، جرش

مراكز تعزيز الإنتاجية

٢٠٠٣/١٢/٣٠

()

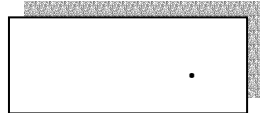
()

()

()

٠٣/٢٢٤١٠٤٨	الطفيلة	٠٥/٣٨٥٥٨٧٦		/	
/		/		/	
٠٣/٢١٣٢٥٥٨	معان	/	اليرموك	/	
/		/	وادي السير	/	
/	غور الصافي	/		/	
/		/		/	
/		/	عين الباشا	/	
-	-	-	/	:	/
jo.com.jordan-admin@epc.Csu					

% ,	
,	
	()



.

/

.

/

.

:

.

/

Coscia

Williams

Shinko

Hosui

.

∴ .

' ' : .

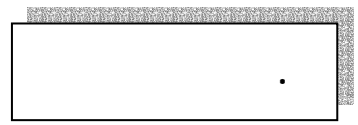
-
-
-
-

∴ .

/)

(

.



.

/

:

		/		/		
/						
			-			
			-		-	
		-	-			
		-		-		

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

:

/

.(-)

				,()	
-					
-					

:

:

/	

:

%

. %

/	

:

(-)

/

%

:

)

(

· : ·

·

·

·

· : ·

·

· /

·

·

/	/		

	,		
,			
,			
,			

:

		,	/ (: :) NPK
	,		
		-	/
,			

:

.

.

:

			/
	-		

:

.

.

--

.

/	
,	
,	

:

/	
,	
,	
-	
,	

%

%

:

,	,	,	
,		,	
,	-	-	

)

(

:

/		.
,		* % +
,		**
		()
	-	
	-	
,	-	

*

% %)

.(

**

.

()

: %

%	/	
		()

.()

:

.%

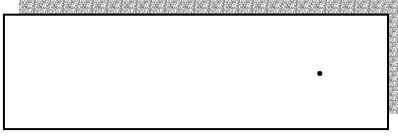
.

.%

.%

-
-
-
-

			-
	()		-
% ,	% ,		-
.% , % ,			-
	NPV		-
	.% ,		-
			-
% %			-
	% %		-



- .
- .
- .
- .

حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع زراعة الكمثرى	الموقع المقترح جرش، اربد، السلط
------------------------------	------------------------------------

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	الإنتاج المخطط له (بالوحدة)
					المبيعات
					التكاليف التشغيلية المباشرة
1,375	1,375	1,375	1,375	1,375	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
1,483	1,412	1,345	1,281	1,220	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
420	420	420	420	420	تكاليف المصنع التشغيلية
3,278	3,207	3,140	3,076	3,015	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
11,722	11,793	11,860	11,924	11,985	الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
0	0	0	0	0	رواتب موظفي التسويق
2,917	2,778	2,646	2,520	2,400	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
300	300	300	300	300	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
3,437	3,298	3,166	3,040	2,920	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
360	360	360	360	360	الإستهلاك للإصول الثابتة
944	944	944	944	944	إطفاء المصاريف التأ سبسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
4,741	4,602	4,470	4,344	4,224	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
6,981	7,190	7,390	7,580	7,761	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
223	429	620	796	960	الفائدة على القرض
6,758	6,762	6,770	6,784	6,801	الربح قبل الضريبة
0	0	0	0	0	الضريبة على الأرباح
6,758	6,762	6,770	6,784	6,801	الأرباح الصافية

40%	39%	38%	36%	35%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
6,352	6,399	6,437	6,466	6,488	نقطة التعادل (بالدينار)
42%	43%	43%	43%	43%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنة	الإستهلاك السنوي	
750	25.00	30	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
0	25.00	0	الأبنية
2,925	10.00	293	منشآت أخرى
250	6.67	37	معدات وأجهزة
0	6.67	0	الأثاث والمعدات المكتبية
0	10.00	0	وسائل نقل
0	10.00	0	أخرى
360			المجموع

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنة	الإستهلاك السنوي	
4,720	5	944	إحتساب قيمة الإطفاء على:
0	5	0	المصاريف التأ سبسية
0	5	0	الخلو

المجموع	حقوق الملكية	القرض	
1,978	1,978	0	رأس المال العامل المطلوب
25,623	13,623	12,000	إجمالي تكلفة المشروع
100%	53%	47%	النسبة المئوية للقرض وحقوق الملكية

التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع					الموقع المقترح	
زراعة الكمثرى					جرش، اربد، السلط	
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	السنة صفر	
15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	المبيعات
التدفق النقدي الداخلى:						
						المبيعات النقدية
15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	تحصيلات ذمم مدينة
0	0	0	0	0	0	حقوق الملكية
					13,623	قرض الأصول الثابتة
					12,000	قرض رأس المال العامل
					0	الرصيد النقدي الافتتاحي (في بداية المدة)
2,942	2,863	2,590	2,139	1,520	1,520	مجموع التدفق النقدي الداخلى
17,942	17,863	17,590	17,139	16,520	25,623	
التدفق النقدي الخارج:						
					18,925	مجموع الإستثمارات
3,278	3,207	3,140	3,076	3,015	458	التكاليف التشغيلية المباشرة
3,437	3,298	3,166	3,040	2,920	2,920	إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات
0	0	0	0	0	0	تسديدات الدائنين
223	429	620	796	960	960	الفائدة
					4,720	المصاريف التأسيسية والخلو
0	0	0	0	0	0	الضريبة
6,938	6,934	6,926	6,912	6,895	24,103	إجمالي التدفق النقدي الخارج
11,004	10,928	10,665	10,226	9,625	1,520	صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات
دفعات سداد القرض						
2,783	2,577	2,386	2,209	2,045	2,045	اقساط قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0	0	اقساط قرض رأس المال العامل
2,783	2,577	2,386	2,209	2,045	2,045	إجمالي دفعات سداد القرض
8,221	8,351	8,279	8,017	7,580	1,520	رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات
5,407	5,409	5,416	5,427	5,441	0	توزيعات الأرباح
2,815	2,942	2,863	2,590	2,139	1,520	صافي النقد بعد التوزيعات

الميزانية التقديرية (بالدينار)

اسم المشروع						الموقع المقترح
زراعة الكمثرى						جرش، اربد، السلط
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	السنة صفر	
الأصول						
الأصول المتداولة						
2,815	2,942	2,863	2,590	2,139	1,520	النقد
0	0	0	0	0	0	المديون
458	458	458	458	458	458	المخزون
3,273	3,400	3,321	3,049	2,597	1,978	إجمالي الأصول المتداولة
الأصول الثابتة						
					15,000	الأرض
					750	المباني
					2,925	الأجهزة والمعدات
					250	الأثاث والمعدات المكتبية
					0	السيارات
					0	تأمينات مستردة (ماء، كهرباء، تلفون... الخ)
					0	أخرى
18,925	18,925	18,925	18,925	18,925	18,925	إجمالي الأصول الثابتة
1,800	1,440	1,080	720	360	0	الإستهلاك التراكمي
17,125	17,485	17,845	18,205	18,565	18,925	القيمة الدفترية للأصول الثابتة
0	944	1,888	2,832	3,776	4,720	القيمة الدفترية للمصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	0	القيمة الدفترية للخار
20,398	21,830	23,054	24,086	24,938	25,623	مجموع الأصول
الالتزامات وحقوق الملكية						
الالتزامات المتداولة						
0	0	0	0	0	0	دائنون
0	2783	2577	2386	2209	2045	اقساط قرض الأصول الثابتة قصيرة الأجل
0	0	0	0	0	0	اقساط قرض رأس المال قصيرة الأجل
0	2783	2577	2386	2209	2045	مجموع الالتزامات الجارية
التزامات طويلة الأجل						
0	0	2783	5360	7745	9955	رصيد قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0	0	رصيد قرض رأس المال العامل
0	0	2783	5360	7745	9955	مجموع الالتزامات طويلة الأجل
حقوق الملكية						
13,623	13,623	13,623	13,623	13,623	13,623	رأسمال صاحب / أصحاب المشروع
5,423	4,071	2,717	1,360	0	0	الأرباح المجمعة
1,352	1,352	1,354	1,357	1,360	1,360	الربح الصافي بعد توزيعات الأرباح
20,398	19,047	17,694	16,340	14,984	13,623	مجموع حقوق الملكية
20,398	21,830	23,054	24,086	24,938	25,623	مجموع الالتزامات وحقوق الملكية
33.1%	31.0%	29.4%	28.2%	27.3%	27.3%	معدل العائد على إجمالي الإستثمارات (الأرباح / الأصول).
33.1%	35.5%	38.3%	41.5%	45.4%	45.4%	معدل العائد على حقوق الملكية (الأرباح الصافية/حقوق الملكية)
NA	1.2	1.3	1.3	1.2	1.2	السيولة (الأصول المتداولة/الخصوم المتداولة)
0.0	0.1	0.3	0.5	0.7	0.7	الأمان (إجمالي الديون/حقوق الملكية)
0	0	0	0	0	0	التحقق

ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
زراعة الكمثرى	جرش، اربد، السلط

الإفتراضات

0%	معدل نمو المبيعات (الإيرادات)
0%	معدل نمو التكاليف
12%	معامل الخصم
80%	نسبة التوزيعات
0%	معدل الضريبة

تكاليف المشروع ووسائل التمويل

25,623	تكاليف المشروع
13,623	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
12,000	القروض
46.8%	القرض الى التكاليف %
53.2%	مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %

ثانياً: النتائج المالية

المعدل	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
6,775	6,758	6,762	6,770	6,784	6,801	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
45.2%	45.1%	45.1%	45.1%	45.2%	45.3%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
29.8%	33.1%	31.0%	29.4%	28.2%	27.3%	معدل العائد على الإستثمار %
38.8%	33.1%	35.5%	38.3%	41.5%	45.4%	معدل العائد على حقوق الملكية %
1.0	NA	1.2	1.3	1.3	1.2	الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة
0.3	0.0	0.1	0.3	0.5	0.7	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
6,429	6,352	6,399	6,437	6,466	6,488	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%	18,413	صافي القيمة الحالية NPV
27.8%	30.6%	27.0%	30.2%	27.2%	30.1%	33.4%	معدل العائد الداخلي IRR
1.5	1.6	1.5	1.6	1.5	1.6	1.7	القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C
-	-	-	-	-	-	3	فترة الإسترداد Pay Back Period

رابعاً: حساب المعايير المالية

الحالة الأساسية

33.4%	IRR	معدل العائد الداخلي
18,413	NPV	صافي القيمة الحالية
1.7	B/C	الإيرادات الى التكاليف
3.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%

30.1%	IRR	معدل العائد الداخلي
16,974	NPV	صافي القيمة الحالية
1.6	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%

27.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
15,535	NPV	صافي القيمة الحالية
1.5	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%

30.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
15,629	NPV	صافي القيمة الحالية
1.6	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%

27.0%	IRR	معدل العائد الداخلي
12,846	NPV	صافي القيمة الحالية
1.5	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%

30.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
16,080	NPV	صافي القيمة الحالية
1.6	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%

27.8%	IRR	معدل العائد الداخلي
13,747	NPV	صافي القيمة الحالية
1.5	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-24,103	0	24,103	0
7,545	9,065	1,520	1
8,824	8,884	60	2
8,631	8,694	63	3
8,428	8,494	67	4
30,393	30,463	70	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-26,514	0	26,514	0
7,545	9,065	1,520	1
8,824	8,884	60	2
8,631	8,694	63	3
8,428	8,494	67	4
32,106	32,176	70	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-28,924	0	28,924	0
7,545	9,065	1,520	1
8,824	8,884	60	2
8,631	8,694	63	3
8,428	8,494	67	4
33,818	33,888	70	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-24,103	0	24,103	0
6,795	8,315	1,520	1
8,074	8,134	60	2
7,881	7,944	63	3
7,678	7,744	67	4
29,503	29,572	70	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-24,103	0	24,103	0
6,045	7,565	1,520	1
7,324	7,384	60	2
7,131	7,194	63	3
6,928	6,994	67	4
28,612	28,682	70	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-24,149	0	24,149	0
6,799	8,471	1,672	1
8,206	8,272	66	2
7,994	8,063	70	3
7,771	7,844	73	4
29,939	30,016	77	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-24,195	0	24,195	0
6,054	7,878	1,824	1
7,588	7,661	72	2
7,357	7,433	76	3
7,113	7,193	80	4
29,484	29,568	84	5