

دراسة جدوى أولية
لمشروع مطعم أسماك
المنطقة: الأغوار / طريق المغطس

مراكز تعزيز الإنتاجية

٢٠٠٣/١٢/١٤

()

()

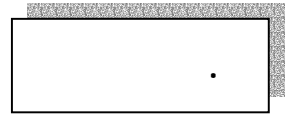
()

()

()

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

.	
/	
/	
,	
% ,	
,	
,	



• :

• :

•

•

•

•

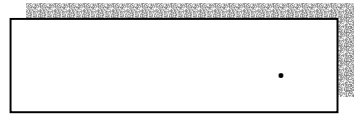
•

•

• :

•

•



.

/ - /

.

(..)

: .

(-)

%

· , ,
 , ,
· ,

· (,)

,	,	
,		/
,		*
,		/

· /
· *

:

: .%

/	
,	
,	
,	
,	
,	

:

%

%

:

.

%

•

.

,

()

% ,

•

. ,

•

.

+

=

•

.

, = , + , =

:

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

:
 .

.

.

.

:
 .

-

/

/	
,	
,	
,	
,	
,	

:

.

:

.

:

.

.

,

:

.

:

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

:

:

			-
		-	-
			-
,	-		-
,	-	-	-
		-	-
,			

..... :

..... :

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

.....

..... ,

..... :

.....

..... %

..... :

.....

..... :

'			/
'			
'			
'			
'			

:

:

'	()

:

.

.

,

/	
,	
,	
,	
,	
,	

:

/	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	

:

.

· ,

:

.

· (,)

:

.

%

:

%	/	
	,	
	,	
	,	()

.

·

:

●

•

·%

.

%

.%

.%

.

.

•

.

/

•

.

.

%

I

%

% ,

% ,

.

•

NPV

. % ,

I

.

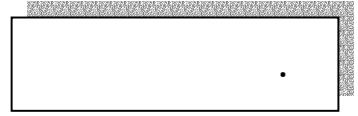
%

%

.%

%

.



حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

الموقع المقترح	اسم المشروع
طريق المغطس	مطعم لهواة صيد السمك

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
50,400	52,920	55,566	58,344	61,262	الإنتاج المخطط له (بالوحدة)
					المبيعات
					التكاليف التشغيلية المباشرة
15,120	15,876	16,670	17,503	18,378	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
10,256	10,769	11,308	11,873	12,467	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
3,420	3,591	3,771	3,959	4,157	تكاليف المصنع التشغيلية
28,796	30,236	31,748	33,335	35,002	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
21,604	22,684	23,818	25,009	26,259	الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
0	0	0	0	0	رواتب موظفي التسويق
3,330	3,497	3,671	3,855	4,048	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
600	630	662	695	729	مصاريف البيع والتسويق
120	126	132	139	146	قرطاسية
0	0	0	0	0	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
620	651	684	718	754	مصاريف أخرى
4,670	4,904	5,149	5,406	5,676	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
5,325	5,325	5,325	5,325	5,325	الإستهلاك للإصول الثابتة
200	200	200	200	200	إطفاء المصاريف التأ سيسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
10,195	10,428	10,673	10,931	11,201	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
11,409	12,256	13,145	14,078	15,058	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
4,000	3,345	2,624	1,831	959	الفائدة على القرض
7,409	8,911	10,521	12,247	14,099	الربح قبل الضريبة
1,852	2,228	2,630	3,062	3,525	الضريبة على الأرباح
5,557	6,683	7,890	9,185	10,574	الأرباح الصافية
47%	46%	45%	44%	43%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
33,115	32,132	31,022	29,773	28,369	نقطة التعادل (بالدينار)
66%	61%	56%	51%	46%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة
					إحتساب قيمة الإستهلاك على:
41,450	25.00	1,658			الأبنية
0	25.00	0			منشآت أخرى
10,280	10.00	1,028			معدات وأجهزة
9,600	6.67	1,439			الأثاث والمعدات المكتبية
8,000	6.67	1,199			وسائل نقل
0	10.00	0			أخرى
		5,325			المجموع
					إحتساب قيمة الإطفاء على:
1,000	5	200			المصاريف التأ سيسية
0	5	0			الخلو
					المجموع
2,789	2,789	0			رأس المال العامل المطلوب
83,319	43,319	40,000			إجمالي تكلفة المشروع
100%	52%	48%			النسبة المئوية للقرض وحقوق الملكية

التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع	الموقع المقترح
مطعم لهواة صيد السمك	طريق المغطس

السنة صفر	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
50,400	52,920	55,566	58,344	61,262		المبيعات
						<u>التدفق النقدي الداخل:</u>
61,262	52,920	55,566	58,344	61,262		المبيعات النقدية
0	0	0	0	0		تحصيلات ذمم مدينة
43,319						حقوق الملكية
40,000						قرض الأصول الثابتة
0						قرض رأس المال العامل
1,529	3,836	6,163	8,494	10,809		الرصيد النقدي الافتتاحي (في بداية المدة)
83,319	51,929	56,756	61,729	66,839	72,071	مجموع التدفق النقدي الداخل
						<u>التدفق النقدي الخارج:</u>
79,530						مجموع الإستثمارات
1,260	28,796	30,236	31,748	33,335	35,002	التكاليف التشغيلية المباشرة
4,670	4,904	5,149	5,406	5,676		إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات
	0	0	0	0		تسديدات الدائنين
4,000	3,345	2,624	1,831	959		الفائدة
1,000						المصاريف التأسيسية والخلو
1,852	2,228	2,630	3,062	3,525		الضريبة
39,319	40,712	42,151	43,635	45,163		إجمالي التدفق النقدي الخارج
1,529	12,610	16,043	19,578	23,204	26,908	صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات
						<u>دفعات سداد القرض</u>
6,552	7,207	7,928	8,721	9,593		اقساط قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0		اقساط قرض رأس المال العامل
6,552	7,207	7,928	8,721	9,593		إجمالي دفعات سداد القرض
1,529	6,058	8,836	11,650	14,483	17,316	رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات
0	2,223	2,673	3,156	3,674	4,230	توزيعات الأرباح
1,529	3,836	6,163	8,494	10,809	13,086	صافي النقد بعد التوزيعات

الميزانية التقديرية (بالدينار)

[illegible]

ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
مطعم لهُواة صيد السمك	طريق المغطس

الإفتراضات

معدل نمو المبيعات (الإيرادات)	5%
معدل نمو التكاليف	5%
معامل الخصم	12%
نسبة التوزيعات	30%
معدل الضريبة	25%

تكاليف المشروع ووسائل التمويل

تكاليف المشروع	83,319
مساهمة صاحب / اصحاب المشروع	43,319
القروض	40,000
القرض الى التكاليف %	48.0%
مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %	52.0%

ثانيا: النتائج المالية

المعدل	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
7,978	10,574	9,185	7,890	6,683	5,557	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
18.9%	23.0%	21.0%	18.9%	16.8%	14.7%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
11.0%	15.7%	13.0%	10.7%	8.7%	6.9%	معدل العائد على الإستثمار %
14.0%	15.7%	15.1%	14.2%	13.2%	11.9%	معدل العائد على حقوق الملكية %
0.8	NA	1.3	1.1	0.9	0.7	الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة
0.3	0.0	0.2	0.3	0.5	0.7	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
30,882	28,369	29,773	31,022	32,132	33,115	نقطة التعادل (بالدينار)

ثالثا : المعايير المالية وتحليل الحساسية :

المعيار المالي	الحالة الاساسية	زيادة تكاليف المشروع 10%	زيادة تكاليف المشروع 20%	تخفيض سعر البيع 5%	تخفيض سعر البيع 10%	زيادة تكاليف التشغيل 20%	زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي القيمة الحالية NPV	22,529	17,352	12,175	12,229	1,929	9,232	-4,064
معدل العائد الداخلي IRR	19.8%	17.5%	15.6%	16.3%	12.7%	15.2%	10.6%
القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C	1.3	1.2	1.1	1.1	1.0	1.1	1.0
فترة الإسترداد Pay Back Period	5	-	-	-	-	-	-

رابعاً: حساب المعايير المالية

الحالة الأساسية		
19.8%	IRR	معدل العائد الداخلي
22,529	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف
5.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%		
17.5%	IRR	معدل العائد الداخلي
17,352	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%		
15.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
12,175	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%		
16.3%	IRR	معدل العائد الداخلي
12,229	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%		
12.7%	IRR	معدل العائد الداخلي
1,929	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
15.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
9,232	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
10.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
-4,064	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-81,790	0	81,790	0
15,405	16,934	1,529	1
17,641	17,780	139	2
18,523	18,669	146	3
19,449	19,603	154	4
89,804	89,965	161	5

صافي النقد التحقق			زيادة تكلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-89,969	0	89,969	0
15,405	16,934	1,529	1
17,641	17,780	139	2
18,523	18,669	146	3
19,449	19,603	154	4
95,095	95,256	161	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-98,148	0	98,148	0
15,405	16,934	1,529	1
17,641	17,780	139	2
18,523	18,669	146	3
19,449	19,603	154	4
100,385	100,547	161	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-81,790	0	81,790	0
12,885	14,414	1,529	1
14,995	15,134	139	2
15,745	15,891	146	3
16,532	16,686	154	4
86,087	86,248	161	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-81,790	0	81,790	0
10,365	11,894	1,529	1
12,349	12,488	139	2
12,966	13,113	146	3
13,615	13,768	154	4
82,369	82,531	161	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-81,916	0	81,916	0
11,905	13,587	1,682	1
14,113	14,266	153	2
14,819	14,980	161	3
15,559	15,729	169	4
86,059	86,236	178	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-82,042	0	82,042	0
8,406	10,240	1,835	1
10,585	10,752	167	2
11,114	11,290	176	3
11,670	11,854	184	4
82,314	82,508	194	5