

دراسة جدوى أولية  
لمشروع إنتاج أثاث طبي  
المنطقة: العاصمة

مراكز تعزيز الإنتاجية

٢٠٠٣/١٢/٣٠

( )

( )

( )

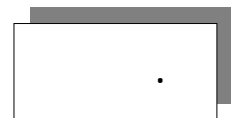
( )

( )

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



.	
,	
,	
% ,	
,	



-:

-

(Trolley)

-

:

- ١- Patients Trolley.
- ٢- Catering Trolley.
- Emergency Trolley.

-

-

.(I.V Stands )

-

.

-

.

.

-

.

/

-

/

%

.

.

.

.

/ ( )

-

.( )

( )

%			%			
,	,		,	,		
,			,	,		
,			,	,		
,			,			
%			%	,		

( )

( )

		/
,	,	
,	,	
,	,	

( ) ( )

( )

.

-

.

( )

.

:

.

-

.

-

.

-

.

-

.

..

"

( )

( )

( )

"

: - ( / / )



( )

'	'	'	'	'	'	
'	'	'	'	'	'	
' '	' '	'	'	'	' '	
'	' '	'	'	'	' '	

-

( )

( , )

( )

( )

-

( )

· · ·

%

( )

( )

/	
' '	
' '	
' '	
' '	
' '	

:

.

-

.

-

.( )

( )



%

. %

.( )

( )

( )

-	-	
-	-	
-	-	( )
-	-	( )
-	-	
-	-	( )
-	-	( )

:

-  
-  
-  
-

( )

:

( )  
( )

( )	( )		
,			
,			
,			
,			
,			

/

.

-

. ,

. ,

:

( )

/	

:

-

.

-

.

-

-

.

-

.

( )

.

( )

/		
,		( )
,		( )
,		
,		
		( )
		/
,		
,		
,		
,		

. ( , )

. ( , )

/

( )

( )

( )

,			/
,			
,			
,			
,			
,			
,			

%

: ( )

-

.

-

.

-

.

-

. ...

.

-

.

-

% -%

. ,

.% ,

.( )

( )

/	
,	
,	
,	

-

...

. ( )

:

.

.

. ( )

( )

/	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	



.

. ( , )

. ( )

( )

( )

/	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	

(% ) ( , )

. %

-:

%

.

:

.

-

.

-

. %

-

.%

-

.%

-

:

-

.

,

-

,

.

,

-

% ,

% ,

% ,

. % ,

.	,	NPV	-
.	%	, IRR	-
,			-
.			-
			-
	%	%	
.			
	%		

## ٦. الملاحق المالية

(  
(  
(  
(

## حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

الموقع المقترح	اسم المشروع
محافظة العاصمة	مشروع انتاج الاثاث الطبي

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
67,500	74,250	81,675	89,843	98,827	الإنتاج المخطط له ( بالوحدة)
					المبيعات
					التكاليف التشغيلية المباشرة
28,688	31,556	34,712	38,183	42,001	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
10,656	11,189	11,748	12,336	12,952	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
4,660	5,126	5,639	6,202	6,823	تكاليف المصنع التشغيلية
44,003	47,871	52,099	56,721	61,777	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
23,497	26,379	29,576	33,121	37,050	الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
0	0	0	0	0	رواتب موظفي التسويق
7,992	8,392	8,811	9,252	9,714	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
1,350	1,485	1,634	1,797	1,977	مصاريف البيع والتسويق
120	132	145	160	176	قرطاسية
6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
1,010	1,111	1,222	1,344	1,479	مصاريف أخرى
16,472	17,120	17,812	18,553	19,345	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة ( قبل الإستهلاك)
3,979	3,979	3,979	3,979	3,979	الإستهلاك للإصول الثابتة
200	200	200	200	200	إطفاء المصاريف التأ سيسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
20,651	21,299	21,991	22,732	23,524	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
2,845	5,080	7,585	10,390	13,526	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
2,000	1,672	1,312	916	480	الفائدة على القرض
845	3,408	6,273	9,474	13,046	الربح قبل الضريبة
127	511	941	1,421	1,957	الضريبة على الأرباح
719	2,897	5,332	8,053	11,089	الأرباح الصافية
88%	81%	74%	69%	63%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
65,071	64,658	64,351	64,144	64,027	نقطة التعادل (بالدينار)
96%	87%	79%	71%	65%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة
					إحتساب قيمة الإستهلاك على:
2,000	25.00	80			الأبنية
0	25.00	0			منشآت أخرى
19,500	10.00	1,950			معدات وأجهزة
3,000	6.67	450			الأثاث والمعدات المكتبية
10,000	6.67	1,499			وسائل نقل
0	10.00	0			أخرى
3,979					المجموع
					إحتساب قيمة الإطفاء على:
1,000	5	200			المصاريف التأ سيسية
0	5	0			الخلو
					المجموع
5,040	51%	49%			رأس المال العامل المطلوب
41,040	21,040	20,000			إجمالي تكلفة المشروع
100%	51%	49%			النسبة المئوية للقرض وحقوق الملكية

## التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع	الموقع المقترح
مشروع انتاج الاثاث الطبي	محافظة العاصمة

السنة صفر	السنة الاولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
67,500	74,250	81,675	89,843	98,827		المبيعات
						<u>التدفق النقدي الداخل:</u>
67,500	74,250	81,675	89,843	98,827		المبيعات النقدية
				0		تحصيلات ذمم مدينة
21,040						حقوق الملكية
20,000						قرض الأصول الثابتة
0						قرض رأس المال العامل
2,649	3,637	4,553	5,395	6,161		الرصيد النقدي الافتتاحي ( في بداية المدة)
<b>41,040</b>	<b>70,149</b>	<b>77,887</b>	<b>86,228</b>	<b>95,238</b>	<b>104,988</b>	<b>مجموع التدفق النقدي الداخل</b>
						<u>التدفق النقدي الخارج:</u>
35,000						مجموع الإستثمارات
2,391	44,003	47,871	52,099	56,721	61,777	التكاليف التشغيلية المباشرة
16,472	17,120	17,812	18,553	19,345		إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات
				0		تسديدات الدائنين
				480		الفائدة
1,000						المصاريف التأسيسية والخلو
127	511	941	1,421	1,957		الضريبة
<b>38,391</b>	<b>62,602</b>	<b>67,174</b>	<b>72,164</b>	<b>77,611</b>	<b>83,558</b>	<b>إجمالي التدفق النقدي الخارج</b>
<b>2,649</b>	<b>7,547</b>	<b>10,712</b>	<b>14,064</b>	<b>17,627</b>	<b>21,430</b>	<b>صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات</b>
						<u>دفعات سداد القرض</u>
3,276	3,604	3,964	4,360	4,796		اقساط قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0		اقساط قرض رأس المال العامل
3,276	3,604	3,964	4,360	4,796		إجمالي دفعات سداد القرض
<b>2,649</b>	<b>4,271</b>	<b>7,109</b>	<b>10,100</b>	<b>13,267</b>	<b>16,634</b>	<b>رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات</b>
0	634	2,556	4,705	7,106	9,785	توزيعات الأرباح
<b>2,649</b>	<b>3,637</b>	<b>4,553</b>	<b>5,395</b>	<b>6,161</b>	<b>6,849</b>	<b>صافي النقد بعد التوزيعات</b>

## الميزانية التقديرية (بالدينار)

الموقع المقترح	اسم المشروع
محافظة العاصمة	مشروع انتاج الاثاث الطبي

السنة صفر	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
<b>الأصول</b>					
<b>الأصول المتداولة</b>					
النقد	2,649	3,637	4,553	5,395	6,849
المدينون	0	0	0	0	0
المخزون	2,391	2,391	2,391	2,391	2,391
<b>إجمالي الأصول المتداولة</b>	<b>5,040</b>	<b>6,027</b>	<b>6,944</b>	<b>7,786</b>	<b>8,552</b>
<b>الأصول الثابتة</b>					
الأرض	0				
المباني	2,000				
الأجهزة و المعدات	19,500				
الأثاث و المعدات المكتبية	3,000				
السيارات	10,000				
تأمينات مستردة (ماء ، كهرباء ، تلفون ... الخ)	500				
أخرى	0				
<b>إجمالي الأصول الثابتة</b>	<b>35,000</b>	<b>35,000</b>	<b>35,000</b>	<b>35,000</b>	<b>35,000</b>
الإستهلاك التراكمي	3,979	7,958	11,937	15,916	19,895
<b>القيمة الدفترية للأصول الثابتة</b>	<b>31,021</b>	<b>27,042</b>	<b>23,063</b>	<b>19,084</b>	<b>15,105</b>
القيمة الدفترية للمصاريف التأسيسية	1,000	800	600	400	200
القيمة الدفترية للآثار	0	0	0	0	0
<b>مجموع الأصول</b>	<b>41,040</b>	<b>37,848</b>	<b>34,585</b>	<b>31,249</b>	<b>24,344</b>
<b>الالتزامات وحقوق الملكية</b>					
<b>الالتزامات المتداولة</b>					
دائنون	0	0	0	0	0
اقساط قرض الأصول الثابتة قصيرة الأجل	3276	3604	3964	4360	4796
اقساط قرض رأس المال قصيرة الأجل	0	0	0	0	0
<b>مجموع الالتزامات الجارية</b>	<b>3276</b>	<b>3604</b>	<b>3964</b>	<b>4360</b>	<b>4796</b>
<b>الالتزامات طويلة الأجل</b>					
رصيد قرض الأصول الثابتة	16724	13121	9157	4796	0
رصيد قرض رأس المال العامل	0	0	0	0	0
<b>مجموع الالتزامات طويلة الأجل</b>	<b>16724</b>	<b>13121</b>	<b>9157</b>	<b>4796</b>	<b>0</b>
<b>حقوق الملكية</b>					
رأسمال صاحب / أصحاب المشروع	21,040	21,040	21,040	21,040	21,040
الأرباح المجمعة			85	425	1,053
الربح الصافي بعد توزيعات الأرباح		85	341	627	947
<b>مجموع حقوق الملكية</b>	<b>21,040</b>	<b>21,124</b>	<b>21,465</b>	<b>22,092</b>	<b>23,040</b>
<b>مجموع الالتزامات وحقوق الملكية</b>	<b>41,040</b>	<b>37,848</b>	<b>34,585</b>	<b>31,249</b>	<b>24,344</b>
معدل العائد على إجمالي الإستثمارات ( الأرباح /الأصول).	1.9%	8.4%	17.1%	28.9%	45.6%
معدل العائد على حقوق الملكية (الأرباح الصافية/حقوق الملكية)	3.4%	13.5%	24.1%	35.0%	45.6%
السيولة (الأصول المتداولة/الخصوم المتداولة)	1.7	1.8	1.8	1.8	NA
الأمان ( إجمالي الديون/حقوق الملكية)	0.8	0.6	0.4	0.2	0.0
<b>التحقق</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
مشروع انتاج الاثاث الطبي	محافظة العاصمة

### الافتراضات

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

### تكاليف المشروع ووسائل التمويل

تكاليف المشروع	41,040
مساهمة صاحب / اصحاب المشروع	21,040
القروض	20,000
القرض الى التكاليف %	48.7%
مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %	51.3%

### ثانيا: النتائج المالية

البند / السنة	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	الم
صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)	719	2,897	5,332	8,053	11,089	18
الربح قبل الضريبة : المبيعات %	1.3%	4.6%	7.7%	10.5%	13.2%	5%
معدل العائد على الإستثمار %	1.9%	8.4%	17.1%	28.9%	45.6%	4%
معدل العائد على حقوق الملكية %	3.4%	13.5%	24.1%	35.0%	45.6%	3%
الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة	1.7	1.8	1.8	1.8	NA	4
الديون : حقوق الملكية (الأمان)	0.8	0.6	0.4	0.2	0.0	4
نقطة التعادل (بالدينار)	65,071	64,658	64,351	64,144	64,027	450

### 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 10%
صافي القيمة الحالية NPV	15,717	12,735	9,753	984	-13,749	-9,434
معدل العائد الداخلي IRR	22.7%	20.0%	17.7%	12.7%	2.3%	5.5%
القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C	1.4	1.3	1.2	1.0	0.7	0.8
فترة الإسترداد Pay Back Period	4	-	-	-	-	-

**رابعاً: حساب المعايير المالية**

الحالة الأساسية		
22.7%	IRR	معدل العائد الداخلي
15,717	NPV	صافي القيمة الحالية
1.4	B/C	الإيرادات الى التكاليف
4.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%		
20.0%	IRR	معدل العائد الداخلي
12,735	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%		
17.7%	IRR	معدل العائد الداخلي
9,753	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%		
12.7%	IRR	معدل العائد الداخلي
984	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%		
2.3%	IRR	معدل العائد الداخلي
-13,749	NPV	صافي القيمة الحالية
0.7	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
5.5%	IRR	معدل العائد الداخلي
-9,434	NPV	صافي القيمة الحالية
0.8	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
-12.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
-34,585	NPV	صافي القيمة الحالية
0.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف



صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-38,391	0	38,391	0
4,376	7,025	2,649	1
8,883	9,259	376	2
11,354	11,764	410	3
14,122	14,569	447	4
45,931	46,419	487	5

صافي النقد التحقق			زيادة تكلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-42,230	0	42,230	0
4,376	7,025	2,649	1
8,883	9,259	376	2
11,354	11,764	410	3
14,122	14,569	447	4
47,442	47,929	487	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-46,069	0	46,069	0
4,376	7,025	2,649	1
8,883	9,259	376	2
11,354	11,764	410	3
14,122	14,569	447	4
48,952	49,440	487	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-38,391	0	38,391	0
1,001	3,650	2,649	1
5,171	5,547	376	2
7,271	7,681	410	3
9,630	10,077	447	4
40,648	41,135	487	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-38,391	0	38,391	0
-2,374	275	2,649	1
1,458	1,834	376	2
3,187	3,597	410	3
5,138	5,584	447	4
35,364	35,851	487	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-38,630	0	38,630	0
-1,937	977	2,914	1
2,346	2,760	414	2
4,322	4,773	451	3
6,550	7,041	492	4
38,447	38,983	536	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-38,869	0	38,869	0
-8,249	-5,071	3,179	1
-4,190	-3,739	452	2
-2,710	-2,218	492	3
-1,022	-486	536	4
30,962	31,546	585	5


10
10
12
75
15

عدل
5,6
7.5
20.
24.
1.
0.
64,4

زيادة تكاليف التشغيل 20%
-34,585
-12.2%
0.2
-