

()

()

()

()

()

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

(

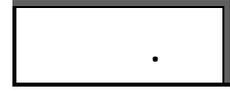
(

(

(

(

-	
,	
,	
% ,	
,	



-:

,

.

)

.(

,

.

.....

.

.

.

-:

-:



-:

-:

(

)

()

/

()

/

()	
,	
,	
,	
,	
,	

. % ,
%

()

()

-

-:

% ,

% ,

-:

()

-

,	,	,	,	,	

-:

.

()

(,)

-:

(%) (%)

.

.

.

()

%

. %

()

					()
,	,	,	,	,	%

-:

.

.

()

() ()

()

.

()

()

%

%

.

-:

()

.

()

%	()	()	
% ,			
% ,			
% ,			
% ,	,		
% ,	,		

.

-:

/

.

-:

.

()

.

/

()

.

-:

:

Carbon Steel

()

-

-

-

-:

()

()

/		
,		
,		
,		
,		
,	-	
,		-:
		-
		-
		-
		-
		-
		-

-:

,

.

-:

-: .

()

()

,			
,			
,			
,			
,			
,			
,			
,			

.%

-: .

()

()

/	/	
,	,	PP/PS
,		
,		
	-	
	-	
,		

-:

()

/	
,	

-:

-

.

-:

()

/	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	

-:

,

.

-:

.

, ,

-: .

()

/	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	

-:

,

%

%

-:

. %

-:

. %
. %
. %

-:

. % , % ,
. % , % ,

NPV

. % ,

% %

%

٨٠٥ الملاحق المالية

(
(
(
(

حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع	الموقع المقترح
برايات	مراكز المحافظات

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
59,000	61,950	65,048	68,300	71,715	الإنتاج المخطط له (بالوحدة)
					المبيعات
					التكاليف التشغيلية المباشرة
13,100	13,755	14,443	15,165	15,923	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
11,322	11,888	12,483	13,107	13,762	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
4,680	4,914	5,160	5,418	5,689	تكاليف المصنع التشغيلية
29,102	30,557	32,085	33,689	35,374	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
29,898	31,393	32,963	34,611	36,341	الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
1,998	2,098	2,203	2,313	2,429	رواتب موظفي التسويق
6,394	6,713	7,049	7,401	7,771	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
900	945	992	1,042	1,094	مصاريف البيع والتسويق
180	189	198	208	219	قرطاسية
4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
1,070	1,124	1,180	1,239	1,301	مصاريف أخرى
15,042	15,569	16,122	16,703	17,313	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
5,899	5,899	5,899	5,899	5,899	الإستهلاك للإصول الثابتة
500	500	500	500	500	إطفاء المصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
21,441	21,968	22,521	23,102	23,713	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
8,457	9,425	10,441	11,508	12,629	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
3,000	2,509	1,968	1,373	719	الفائدة على القرض
5,457	6,916	8,473	10,135	11,909	الربح قبل الضريبة
819	1,037	1,271	1,520	1,786	الضريبة على الأرباح
4,639	5,879	7,202	8,615	10,123	الأرباح الصافية

65%	67%	68%	70%	72%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
48,214	48,300	48,327	48,301	48,231	نقطة التعادل (بالدينار)
67%	71%	74%	78%	82%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

العمر الافتراضي بالسنوات	القيمة الكلية	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
0	25.00	الأبنية
0	25.00	منشآت أخرى
4,400	10.00	معدات وأجهزة
300	6.67	الأثاث والمعدات المكتبية
1,199	6.67	وسائل نقل
0	10.00	أخرى
5,899		المجموع

العمر الافتراضي بالسنوات	القيمة الكلية	إحتساب قيمة الإطفاء على:
500	5	المصاريف التأسيسية
0	5	الخلو

المجموع	حقوق الملكية	القروض
11,036	11,036	0
67,836	37,836	30,000
100%	56%	44%

رأس المال العامل المطلوب

إجمالي تكلفة المشروع

النسبة المئوية للقروض وحقوق الملكية

التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع برايات					الموقع المقترح مراكز المحافظات		
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	السنة صفر		
71,715	68,300	65,048	61,950	59,000		المبيعات	
						التدفق النقدي الداخل:	
71,715	68,300	65,048	61,950	59,000		المبيعات النقدية	
0	0	0	0	0		تحصيلات ذمم مدينة	
						37,836	حقوق الملكية
						30,000	قرض الأصول الثابتة
						0	قرض رأس المال العامل
21,396	17,990	14,571	11,156	7,761		الرصيد النقدي الإفتتاحي (في بداية المدة)	
93,111	86,290	79,618	73,106	66,761	67,836	مجموع التدفق النقدي الداخل	
							التدفق النقدي الخارج:
						54,300	مجموع الإستثمارات
35,374	33,689	32,085	30,557	29,102	3,275	التكاليف التشغيلية المباشرة	
17,313	16,703	16,122	15,569	15,042		إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات	
0	0	0	0	0		تسديدات الدائنين	
719	1,373	1,968	2,509	3,000		الفائدة	
						2,500	المصاريف التأسيسية والخلو
1,786	1,520	1,271	1,037	819		الضريبة	
55,193	53,286	51,446	49,672	47,962	60,075	إجمالي التدفق النقدي الخارج	
37,918	33,004	28,172	23,434	18,799	7,761	صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات	
							دفعات سداد القرض
7,194	6,540	5,946	5,405	4,914		أقساط قرض الأصول الثابتة	
0	0	0	0	0		أقساط قرض رأس المال العامل	
7,194	6,540	5,946	5,405	4,914		إجمالي دفعات سداد القرض	
30,723	26,463	22,226	18,029	13,885	7,761	رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات	
5,955	5,067	4,237	3,458	2,729	0	توزيعات الأرباح	
24,769	21,396	17,990	14,571	11,156	7,761	صافي النقد بعد التوزيعات	

ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
برايات	مراكز المحافظات

الإفتراضات

5%	معدل نمو المبيعات (الإيرادات)
5%	معدل نمو التكاليف
12%	معامل الخصم
50%	نسبة التوزيعات
15%	معدل الضريبة

تكاليف المشروع ووسائل التمويل

67,836	تكاليف المشروع
37,836	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
30,000	القروض
44.2%	القرض الى التكاليف %
55.8%	مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %

ثانياً: النتائج المالية

المعدل	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
7,291	10,123	8,615	7,202	5,879	4,639	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
13.0%	16.6%	14.8%	13.0%	11.2%	9.2%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
12.7%	19.2%	15.4%	12.2%	9.5%	7.2%	معدل العائد على الإستثمار %
15.7%	19.2%	17.7%	16.0%	13.9%	11.7%	معدل العائد على حقوق الملكية %
2.5	NA	3.4	3.3	3.0	2.7	الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة
0.3	0.0	0.1	0.3	0.5	0.6	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
48,275	48,214	48,300	48,327	48,301	48,231	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%		
-8,114	9,545	2,552	14,878	18,004	22,604	27,204	صافي القيمة الحالية NPV
8.6%	16.0%	13.1%	18.4%	18.6%	20.9%	23.6%	معدل العائد الداخلي IRR
0.9	1.1	1.0	1.2	1.2	1.3	1.4	القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C
-	-	-	-	-	-	4	فترة الإسترداد Pay Back Period

رابعاً: حساب المعايير المالية

الحالة الأساسية		
23.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
27,204	NPV	صافي القيمة الحالية
1.4	B/C	الإيرادات الى التكاليف
4.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%		
20.9%	IRR	معدل العائد الداخلي
22,604	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%		
18.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
18,004	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%		
18.4%	IRR	معدل العائد الداخلي
14,878	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%		
13.1%	IRR	معدل العائد الداخلي
2,552	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
16.0%	IRR	معدل العائد الداخلي
9,545	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
8.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
-8,114	NPV	صافي القيمة الحالية
0.9	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-60,075	0	60,075	0
7,096	14,856	7,761	1
15,329	15,824	496	2
16,320	16,840	520	3
17,361	17,907	546	4
81,198	81,772	574	5

صافي النقد المتحقق			زيادة كلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-66,083	0	66,083	0
7,096	14,856	7,761	1
15,329	15,824	496	2
16,320	16,840	520	3
17,361	17,907	546	4
83,679	84,253	574	5

صافي النقد المتحقق			زيادة كلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-72,090	0	72,090	0
7,096	14,856	7,761	1
15,329	15,824	496	2
16,320	16,840	520	3
17,361	17,907	546	4
86,159	86,733	574	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-60,075	0	60,075	0
4,146	11,906	7,761	1
12,231	12,727	496	2
13,068	13,588	520	3
13,946	14,492	546	4
76,374	76,948	574	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-60,075	0	60,075	0
1,196	8,956	7,761	1
9,134	9,629	496	2
9,815	10,336	520	3
10,531	11,077	546	4
71,550	72,124	574	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-60,403	0	60,403	0
1,905	10,442	8,537	1
10,667	11,212	545	2
11,447	12,020	572	3
12,267	12,868	601	4
77,190	77,821	631	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-60,730	0	60,730	0
-3,285	6,028	9,313	1
6,004	6,599	595	2
6,575	7,199	624	3
7,173	7,829	656	4
73,181	73,869	688	5