

/ :

//

إرادة

( )

( )

( )

( )

( )

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

:

.

.

.

-

.

إرادة

--

-	
/	
,	
,	
% ,	
,	

-

-:

...

P.V.C

-:

-

-

-

-

-

-:

.

.



-:

P.V.C

.

-

.

-

.

.

-:

-

( )

( )

-  
( )

:

:

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

% % %

( )

P.V.C

P.V.C

:

P.V.C

%

P.V.C

:

%

%

( , )



( ) -  
-  
%

%

:  
P.V.C -  
-

-:

% ,

( ) ( ) P.V.C

: -

( )

:



-:

%

% ,

%

% ,

%

: -

( )

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

-:

P.V.C

-

-

P.V.C

-:

( )

( )

,	,	,	,	,	
,	,	,	,	,	
,	,	,	,	,	
,	,	,	,	,	
,	,	,	,	,	

[Redacted]

- :

-

- :

( )  
( ) .

( )



( , )

P.V.C

-:

- :  
( )

( )

	/		
	,		<b>Injection Machine model FT/ CHUN CHIN Mch. Mfg/Taiwan</b>
	,		<b>Injection Machine model FT/ CHUN CHIN Mch. Mfg/Taiwan</b>
	,		+
	,		
	,		( )
	,		
	,	-	
	,		

-:

. ( , )

-:

. ( , )

-:

( )

. ( )

( )

,			
,			
,			
,			
,			
,			
,			
,			
,			
,			
,			

%

- :

( )

.

( )

	/	
,		<b>P.V.C</b>
,		/
	-	
,		

- :

.( )

( )

/	
,	
,	
,	



:

-

( )

.

--

-:

( )

( )

/	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	

-:

( , )

-:

. ( )

-:

( )

( )

( )

/	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	

-:

% ( )

/

%

-:

%

:

-

-

-

-

-

%

.%

.%

-:

:

-

-



## حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع	الموقع المقترح
انتاج نعال واكعاب احذية من P.V.C و بوليسترين	سحاب / عمان

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
186,300	195,615	205,396	215,666	226,449	الإنتاج المخطط له (بالوحدة)
					المبيعات
					التكاليف التشغيلية المباشرة
110,300	115,815	121,606	127,686	134,070	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
9,058	9,510	9,986	10,485	11,010	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
7,200	7,560	7,938	8,335	8,752	تكاليف المصنع التشغيلية
126,558	132,885	139,530	146,506	153,832	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
59,742	62,730	65,866	69,159	72,617	الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
2,664	2,797	2,937	3,084	3,238	رواتب موظفي التسويق
11,389	11,958	12,556	13,184	13,843	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
4,658	4,890	5,135	5,392	5,661	مصاريف البيع والتسويق
180	189	198	208	219	قرطاسية
5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
1,300	1,365	1,433	1,505	1,580	مصاريف أخرى
25,690	26,700	27,760	28,873	30,041	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
11,654	11,654	11,654	11,654	11,654	الإستهلاك للإصول الثابتة
300	300	300	300	300	إطفاء المصاريف التأ سيمسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
37,644	38,654	39,714	40,827	41,995	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
22,098	24,076	26,152	28,333	30,622	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
7,000	5,853	4,592	3,205	1,679	الفائدة على القرض
15,098	18,222	21,560	25,128	28,943	الربح قبل الضريبة
2,265	2,733	3,234	3,769	4,341	الضريبة على الأرباح
12,833	15,489	18,326	21,359	24,602	الأرباح الصافية

63%	62%	60%	59%	58%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
139,218	138,791	138,163	137,308	136,193	نقطة التعادل (بالدينار)
75%	71%	67%	64%	60%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنوات	الإستهلاك السنوي	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
2,500	25.00	100	الأبنية
0	25.00	0	منشآت أخرى
99,800	10.00	9,980	معدات وأجهزة
2,500	6.67	375	الأثاث والمعدات المكتبية
8,000	6.67	1,199	وسائل نقل
0	10.00	0	أخرى
11,654			المجموع

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنوات	الإستهلاك السنوي	إحتساب قيمة الإطفاء على:
1,500	5	300	المصاريف التأ سيمسية
0	5	0	الخلو

المجموع	حقوق الملكية	القروض	رأس المال العامل المطلوب
25,375	25,375	0	إجمالي تكلفة المشروع
140,175	70,175	70,000	النسبة المئوية للقروض وحقوق الملكية
100%	50%	50%	

## التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع					الموقع المقترح
انتاج نعال واكعاب احذية من P.V.C و بوليسترين					سحاب / عمان
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الاولى	السنة صفر
226,449	215,666	205,396	195,615	186,300	
<b>المبيعات</b>					
<b>التدفق النقدي الداخل:</b>					
226,449	215,666	205,396	195,615	186,300	
0	0	0	0	0	
					70,175
					70,000
					0
29,598	24,110	18,484	12,764	6,991	
<b>256,047</b>	<b>239,776</b>	<b>223,879</b>	<b>208,379</b>	<b>193,291</b>	<b>140,175</b>
<b>مجموع التدفق النقدي الداخل</b>					
<b>التدفق النقدي الخارج:</b>					
					113,300
153,832	146,506	139,530	132,885	126,558	18,383
30,041	28,873	27,760	26,700	25,690	
0	0	0	0	0	
1,679	3,205	4,592	5,853	7,000	
					1,500
4,341	3,769	3,234	2,733	2,265	
<b>189,893</b>	<b>182,353</b>	<b>175,116</b>	<b>168,172</b>	<b>161,512</b>	<b>133,183</b>
<b>66,154</b>	<b>57,423</b>	<b>48,764</b>	<b>40,207</b>	<b>31,779</b>	<b>6,991</b>
<b>إجمالي التدفق النقدي الخارج</b>					
<b>صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات</b>					
<b>دفعات سداد القرض</b>					
16,787	15,261	13,874	12,612	11,466	
0	0	0	0	0	
16,787	15,261	13,874	12,612	11,466	
<b>49,367</b>	<b>42,162</b>	<b>34,890</b>	<b>27,595</b>	<b>20,313</b>	<b>6,991</b>
14,472	12,564	10,780	9,111	7,549	0
<b>34,895</b>	<b>29,598</b>	<b>24,110</b>	<b>18,484</b>	<b>12,764</b>	<b>6,991</b>
<b>رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات</b>					
<b>توزيعات الأرباح</b>					
<b>صافي النقد بعد التوزيعات</b>					

## الميزانية التقديرية (بالدينار)

اسم المشروع						الموقع المقترح
انتاج نعال واكعاب احذية من P.V.C و بوليسترين						سحاب / عمان
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الاولى	السنة صفر	
						<b>الأصول</b>
						<b>الأصول المتداولة</b>
34,895	29,598	24,110	18,484	12,764	6,991	التقديرات
0	0	0	0	0	0	المدينون
18,383	18,383	18,383	18,383	18,383	18,383	المخزون
<b>53,279</b>	<b>47,981</b>	<b>42,494</b>	<b>36,867</b>	<b>31,147</b>	<b>25,375</b>	<b>إجمالي الأصول المتداولة</b>
						<b>الأصول الثابتة</b>
					0	الأرض
					2,500	المباني
					99,800	الأجهزة والمعدات
					2,500	الأثاث والمعدات المكتبية
					8,000	السيارات
					500	تأمينات مستردة (ماء، كهرباء، تلفون... الخ)
					0	أخرى
<b>113,300</b>	<b>113,300</b>	<b>113,300</b>	<b>113,300</b>	<b>113,300</b>	<b>113,300</b>	<b>إجمالي الأصول الثابتة</b>
58,271	46,617	34,963	23,308	11,654		الإستهلاك التراكمي
<b>55,029</b>	<b>66,683</b>	<b>78,337</b>	<b>89,992</b>	<b>101,646</b>	<b>113,300</b>	<b>القيمة الدفترية للأصول الثابتة</b>
0	300	600	900	1,200	1,500	القيمة الدفترية للمصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	0	القيمة الدفترية للخاو
<b>108,308</b>	<b>114,965</b>	<b>121,431</b>	<b>127,759</b>	<b>133,993</b>	<b>140,175</b>	<b>مجموع الأصول</b>
						<b>الالتزامات وحقوق الملكية</b>
						<b>الالتزامات المتداولة</b>
0	0	0	0	0	0	ذالنون
0	16787	15261	13874	12612	11466	اقساط قرض الأصول الثابتة قصيرة الأجل
0	0	0	0	0	0	اقساط قرض رأس المال قصيرة الأجل
<b>0</b>	<b>16787</b>	<b>15261</b>	<b>13874</b>	<b>12612</b>	<b>11466</b>	<b>مجموع الالتزامات الجارية</b>
						<b>التزامات طويلة الأجل</b>
0	0	16787	32048	45922	58534	رصيد قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0	0	رصيد قرض رأس المال العامل
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16787</b>	<b>32048</b>	<b>45922</b>	<b>58534</b>	<b>مجموع الالتزامات طويلة الأجل</b>
						<b>حقوق الملكية</b>
70,175	70,175	70,175	70,175	70,175	70,175	رأسمال صاحب / أصحاب المشروع
28,003	19,208	11,662	5,284			الأرباح المجمعة
10,130	8,795	7,546	6,378	5,284		الربح الصافي بعد توزيعات الأرباح
<b>108,308</b>	<b>98,177</b>	<b>89,383</b>	<b>81,837</b>	<b>75,459</b>	<b>70,175</b>	<b>مجموع حقوق الملكية</b>
<b>108,308</b>	<b>114,965</b>	<b>121,431</b>	<b>127,759</b>	<b>133,993</b>	<b>140,175</b>	<b>مجموع الالتزامات وحقوق الملكية</b>
22.7%	18.6%	15.1%	12.1%	9.6%		معدل العائد على إجمالي الإستثمارات (الأرباح / الأصول).
22.7%	21.8%	20.5%	18.9%	17.0%		معدل العائد على حقوق الملكية (الأرباح الصافية/حقوق الملكية)
NA	2.9	2.8	2.7	2.5		السيولة (الأصول المتداولة/الخصوم المتداولة)
0.0	0.2	0.4	0.6	0.8		الأمان (إجمالي الديون/حقوق الملكية)
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>التحقق</b>

## ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
انتاج نعال واكعاب احذية من P.V.C و بوليسترين	سحاب / عمان

### الإفتراضات

%	معدل نمو المبيعات ( الإيرادات )
%	معدل نمو التكاليف
:%	معامل الخصم
1%	نسبة التوزيعات
1%	معدل الضريبة

### تكاليف المشروع ووسائل التمويل

140,175	تكاليف المشروع
70,175	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
70,000	القروض
49.9%	القرض الى التكاليف %
50.1%	مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %

### ثانيا: النتائج المالية

الم	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
522	24,602	21,359	18,326	15,489	12,833	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
5%	12.8%	11.7%	10.5%	9.3%	8.1%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
6%	22.7%	18.6%	15.1%	12.1%	9.6%	معدل العائد على الإستثمار %
2%	22.7%	21.8%	20.5%	18.9%	17.0%	معدل العائد على حقوق الملكية %
.2	NA	2.9	2.8	2.7	2.5	الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة
4	0.0	0.2	0.4	0.6	0.8	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
,935	136,193	137,308	138,163	138,791	139,218	نقطة التعادل (بالدينار)

### ثالثا : المعايير المالية وتحليل الحساسية :

زيادة تكاليف التشغيل 10%	تخفيض سعر البيع 10%	تخفيض سعر البيع 5%	زيادة تكاليف المشروع 20%	زيادة تكاليف المشروع 10%	الحالة الاساسية	المعيار المالي
571	-13,931	23,760	41,060	51,256	61,452	صافي القيمة الحالية NPV
12.1%	9.1%	16.9%	19.2%	21.7%	24.6%	معدل العائد الداخلي IRR
1.0	0.9	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**

24.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
61,452	NPV	صافي القيمة الحالية
1.4	B/C	الإيرادات الى التكاليف
4.0	Pay Back	فترة الإسترداد

**زيادة تكاليف المشروع 10%**

21.7%	IRR	معدل العائد الداخلي
51,256	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

**زيادة تكاليف المشروع 20%**

19.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
41,060	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف

**تخفيض سعر البيع 5%**

16.9%	IRR	معدل العائد الداخلي
23,760	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف

**تخفيض سعر البيع 10%**

9.1%	IRR	معدل العائد الداخلي
-13,931	NPV	صافي القيمة الحالية
0.9	B/C	الإيرادات الى التكاليف

**زيادة تكاليف التشغيل 10%**

12.1%	IRR	معدل العائد الداخلي
571	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

**زيادة تكاليف التشغيل 20%**

-0.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
-60,309	NPV	صافي القيمة الحالية
0.6	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-133,183	0	133,183	0
27,061	34,052	6,991	1
34,807	36,030	1,223	2
36,822	38,106	1,284	3
38,938	40,287	1,348	4
161,730	163,146	1,416	5

صافي النقد المتحقق			زيادة كلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-146,502	0	146,502	0
27,061	34,052	6,991	1
34,807	36,030	1,223	2
36,822	38,106	1,284	3
38,938	40,287	1,348	4
167,233	168,649	1,416	5

صافي النقد المتحقق			زيادة كلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-159,820	0	159,820	0
27,061	34,052	6,991	1
34,807	36,030	1,223	2
36,822	38,106	1,284	3
38,938	40,287	1,348	4
172,736	174,152	1,416	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-133,183	0	133,183	0
17,746	24,737	6,991	1
25,026	26,249	1,223	2
26,553	27,837	1,284	3
28,155	29,503	1,348	4
148,663	150,079	1,416	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-133,183	0	133,183	0
8,431	15,422	6,991	1
15,246	16,468	1,223	2
16,283	17,567	1,284	3
17,372	18,720	1,348	4
135,596	137,011	1,416	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-135,022	0	135,022	0
11,137	18,828	7,690	1
18,726	20,071	1,345	2
19,965	21,377	1,412	3
21,266	22,749	1,483	4
146,266	147,823	1,557	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-136,860	0	136,860	0
-4,787	3,603	8,390	1
2,645	4,113	1,467	2
3,108	4,649	1,541	3
3,593	5,211	1,618	4
130,801	132,500	1,699	5