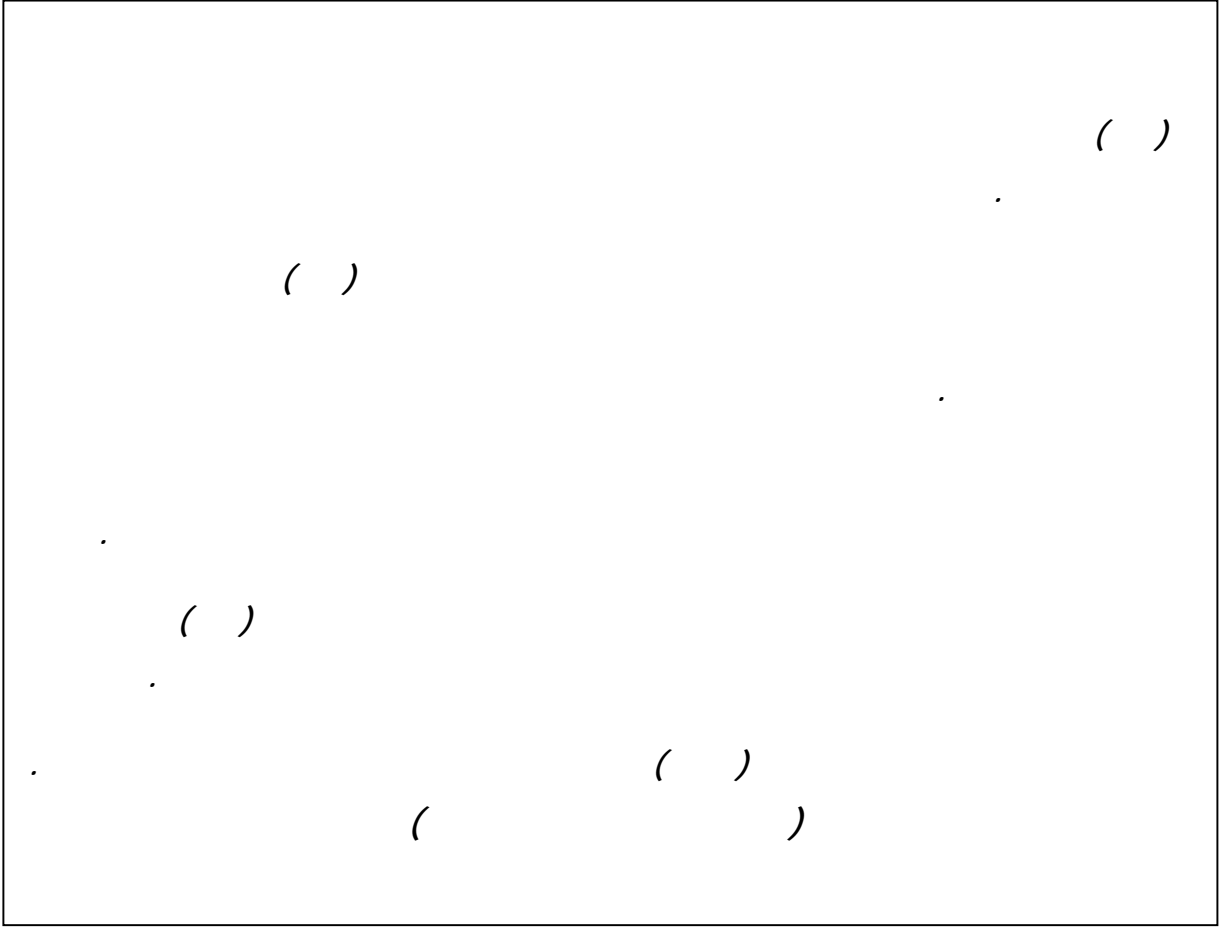


إرادة

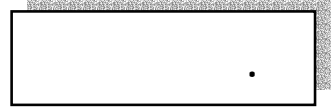


/		/		/	
/		/		/	
/		/		/	
/		/		/	
/		/		/	
/		/		/	
/		/		/	
-	-	-	/	:	/
jo.com.jordan-admin@epc.Csu					

--

-	
,	
,	NPV
% ,	IRR
,	B/C
	Pay Back Period

*



-

-

-

.



-

()

()

.

-

)

(

()

:

,

,			,		,	
,			,		,	
,	,		,		,	

%

%

,

.

%

.

/ ,

/ ,

%

.

,

.

: %

/	/	
,		
,		
,		
,		
,		

-

-

-:

()	()	()	
,	,		*
,	,		*
,	,	,	
,	-	-	
,	-	-	
,	-	-	
,			

%

•

%

•

,

.

,

,

,

[Redacted]

-

/

.

.

, /

-

:

.

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

-

()

- :

-:

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

%

%

- :

/	/	
,		
,		
,		

-

--

-

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

-

,

.

-

/	
,	
,	
,	
,	
,	

/	
,	
,	
,	
,	

%

.%

-:

.%

.%

.%

-

:

..

-

-

% ,

% ,

-

.% , % ,

NPV

-

.% ,

-

-

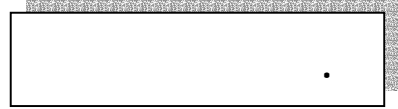
-

%

%

%

%



حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع محطة وقود وخدمة السيارات والشاحنات	الموقع المقترح وادي موسى
---	-----------------------------

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
460,380	506,418	557,060	612,766	674,042	الإنتاج المخطط له (بالوحدة)
					المبيعات
0	0	0	0	0	التكاليف التشغيلية المباشرة
9,657	10,140	10,647	11,179	11,738	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
417,541	459,295	505,225	555,747	611,322	تكاليف العمل المباشرة
6,060	6,666	7,333	8,066	8,872	ثمن البضاعة للمتاجرة
433,258	476,101	523,204	574,992	631,932	تكاليف المصنع التشغيلية
27,122	30,317	33,856	37,774	42,110	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
					الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
0	0	0	0	0	رواتب موظفي التسويق
2,664	2,797	2,937	3,084	3,238	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
0	0	0	0	0	مصاريف البيع والتسويق
120	132	145	160	176	قرطاسية
0	0	0	0	0	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
750	825	908	998	1,098	مصاريف أخرى
3,534	3,754	3,990	4,242	4,512	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
6,535	6,535	6,535	6,535	6,535	الإستهلاك للإصول الثابتة
300	300	300	300	300	إطفاء المصاريف التأ سبسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
10,369	10,589	10,825	11,077	11,347	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
16,753	19,728	23,031	26,697	30,763	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
5,000	4,181	3,280	2,289	1,199	الفائدة على القرض
11,753	15,547	19,751	24,408	29,564	الربح قبل الضريبة
1,763	2,332	2,963	3,661	4,435	الضريبة على الأرباح
9,990	13,215	16,788	20,747	25,130	الأرباح الصافية

38%	35%	32%	29%	27%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
260,878	246,721	232,079	216,822	200,818	نقطة التعادل (بالدينار)
57%	49%	42%	35%	30%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنة	الإستهلاك السنوي	
34,000	25.00	1,360	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
0	25.00	0	الأبنية
49,500	10.00	4,950	منشآت أخرى
1,500	6.67	225	معدات وأجهزة
0	6.67	0	الأثاث والمعدات المكتبية
0	10.00	0	وسائل نقل
0	10.00	0	أخرى
6,535			المجموع

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

المجموع	حقوق الملكية	القروض	
9,634	9,634	0	رأس المال العامل المطلوب
117,134	67,134	50,000	إجمالي تكلفة المشروع
100%	57%	43%	النسبة المئوية للقروض وحقوق الملكية

التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع					الموقع المقترح
محطة وقود وخدمة السيارات والشاحنات					وادي موسى
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	السنة صفر
674,042	612,766	557,060	506,418	460,380	
المبيعات					
التدفق النقدي الداخلى:					
674,042	612,766	557,060	506,418	460,380	المبيعات النقدية
0	0	0	0	0	تحصيلات ذمم مدينة
				67,134	حقوق الملكية
				50,000	قرض الأصول الثابتة
				0	قرض رأس المال العامل
15,945	11,468	7,630	4,363	1,604	الرصيد النقدي الافتتاحي (في بداية المدة)
689,988	624,234	564,690	510,781	461,984	117,134
مجموع التدفق النقدي الداخلى					
التدفق النقدي الخارج:					
					106,000
631,932	574,992	523,204	476,101	433,258	مجموع الإستثمارات
4,512	4,242	3,990	3,754	3,534	التكاليف التشغيلية المباشرة
0	0	0	0	0	إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات
1,199	2,289	3,280	4,181	5,000	تسديدات الدائنين
					الفائدة
					1,500
4,435	3,661	2,963	2,332	1,763	المصاريف التأسيسية والخلو
642,078	585,184	533,437	486,368	443,555	115,530
47,910	39,050	31,254	24,413	18,429	1,604
إجمالي التدفق النقدي الخارج					
صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات					
دفعات سداد القرض					
11,991	10,901	9,910	9,009	8,190	اقساط قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0	اقساط قرض رأس المال العامل
11,991	10,901	9,910	9,009	8,190	إجمالي دفعات سداد القرض
35,919	28,149	21,344	15,404	10,239	1,604
رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات					
14,782	12,204	9,875	7,773	5,877	0
توزيعات الأرباح					
21,137	15,945	11,468	7,630	4,363	1,604
صافي النقد بعد التوزيعات					

الميزانية التقديرية (بالدينار)

اسم المشروع						الموقع المقترح
محطة وقود وخدمة السيارات والشاحنات						وادي موسى
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	السنة صفر	
الأصول						
الأصول المتداولة						
21,137	15,945	11,468	7,630	4,363	1,604	النقد
0	0	0	0	0	0	المدينون
8,030	8,030	8,030	8,030	8,030	8,030	المخزون
29,166	23,975	19,498	15,660	12,392	9,634	إجمالي الأصول المتداولة
الأصول الثابتة						
					16,000	الأرض
					34,000	المباني
					49,500	الأجهزة والمعدات
					1,500	الأثاث والمعدات المكتبية
					0	السيارات
					5,000	تأمينات مستردة (ماء، كهرباء، تلفون... الخ)
					0	أخرى
106,000	106,000	106,000	106,000	106,000	106,000	إجمالي الأصول الثابتة
32,674	26,140	19,605	13,070	6,535		الإستهلاك التراكمي
73,326	79,860	86,395	92,930	99,465	106,000	القيمة الدفترية للأصول الثابتة
0	300	600	900	1,200	1,500	القيمة الدفترية للمصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	0	القيمة الدفترية للخار
102,492	104,135	106,493	109,490	113,058	117,134	مجموع الأصول
الالتزامات وحقوق الملكية						
الالتزامات المتداولة						
0	0	0	0	0	0	دائنون
0	11,991	10,901	9,910	9,009	8,190	اقساط قرض الأصول الثابتة قصيرة الأجل
0	0	0	0	0	0	اقساط قرض رأس المال قصيرة الأجل
0	11,991	10,901	9,910	9,009	8,190	مجموع الالتزامات الجارية
التزامات طويلة الأجل						
0	0	11,991	22,892	32,801	41,810	رصيد قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0	0	رصيد قرض رأس المال العامل
0	0	11,991	22,892	32,801	41,810	مجموع الالتزامات طويلة الأجل
حقوق الملكية						
67,134	67,134	67,134	67,134	67,134	67,134	رأسمال صاحب / أصحاب المشروع
25,011	16,468	9,555	4,114			الأرباح المجمعة
10,347	8,543	6,913	5,441	4,114		الربح الصافي بعد توزيعات الأرباح
102,492	92,144	83,602	76,689	71,247	67,134	مجموع حقوق الملكية
102,492	104,135	106,493	109,490	113,058	117,134	مجموع الالتزامات وحقوق الملكية
24.5%	19.9%	15.8%	12.1%	8.8%		معدل العائد على إجمالي الإستثمارات (الأرباح/الأصول).
24.5%	22.5%	20.1%	17.2%	14.0%		معدل العائد على حقوق الملكية (الأرباح الصافية/حقوق الملكية)
0.0	2.0	1.8	1.6	1.4		السيولة (الأصول المتداولة/الخصوم المتداولة)
0.0	0.1	0.3	0.4	0.6		الأمان (إجمالي الديون/حقوق الملكية)
0	-0	0	0	0	0	التحقق

ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
محطة وقود وخدمة السيارات والشاحنات	وادي موسى

الإفتراضات

10%	معدل نمو المبيعات (الإيرادات)
10%	معدل نمو التكاليف
12%	معامل الخصم
50%	نسبة التوزيعات
15%	معدل الضريبة

تكاليف المشروع ووسائل التمويل

117,134	تكاليف المشروع
67,134	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
50,000	القروض
42.7%	القرض الى التكاليف %
57.3%	مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %

ثانيا: النتائج المالية

المعدل	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
17,174	25,130	20,747	16,788	13,215	9,990	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
3.5%	4.4%	4.0%	3.5%	3.1%	2.6%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
16.2%	24.5%	19.9%	15.8%	12.1%	8.8%	معدل العائد على الإستثمار %
19.7%	24.5%	22.5%	20.1%	17.2%	14.0%	معدل العائد على حقوق الملكية %
1.3	0.0	2.0	1.8	1.6	1.4	الموجودات المتداولة : المتطلبات المتداولة
0.3	0.0	0.1	0.3	0.4	0.6	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
231,464	200,818	216,822	232,079	246,721	260,878	نقطة التعادل (بالدينار)

ثالثا : 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%		
-366,045	-174,769	-183,009	-83,251	1,722	9,115	16,507	NPV صافي القيمة الحالية
#NUM!	#NUM!	#NUM!	-4.2%	12.3%	13.6%	15.2%	IRR معدل العائد الداخلي
-1.0	0.0	-0.1	0.5	1.0	1.0	1.1	القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C
-	-	-	-	-	-	5	Pay Back Period فترة الإسترداد

رابعاً: حساب المعايير المالية

الحالة الأساسية		
15.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
16,507	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف
5.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%		
13.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
9,115	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%		
12.3%	IRR	معدل العائد الداخلي
1,722	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%		
-4.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
-83,251	NPV	صافي القيمة الحالية
0.5	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%		
#NUM!	IRR	معدل العائد الداخلي
-183,009	NPV	صافي القيمة الحالية
-0.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
#NUM!	IRR	معدل العائد الداخلي
-174,769	NPV	صافي القيمة الحالية
0.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
#NUM!	IRR	معدل العائد الداخلي
-366,045	NPV	صافي القيمة الحالية
-1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

التدفق النقدي			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-115,530	0	115,530	0
-4,782	23,588	28,370	1
-3,791	26,563	30,354	2
25,921	29,866	3,945	3
29,195	33,532	4,337	4
180,330	185,097	4,768	5

التدفق النقدي			زيادة كلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-127,083	0	127,083	0
-4,782	23,588	28,370	1
-3,791	26,563	30,354	2
25,921	29,866	3,945	3
29,195	33,532	4,337	4
187,662	192,430	4,768	5

التدفق النقدي			زيادة كلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-138,636	0	138,636	0
-4,782	23,588	28,370	1
-3,791	26,563	30,354	2
25,921	29,866	3,945	3
29,195	33,532	4,337	4
194,995	199,763	4,768	5

التدفق النقدي			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-115,530	0	115,530	0
-27,801	569	28,370	1
-29,112	1,242	30,354	2
-1,932	2,013	3,945	3
-1,443	2,893	4,337	4
145,571	150,338	4,768	5

التدفق النقدي			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-115,530	0	115,530	0
-50,820	-22,450	28,370	1
-54,433	-24,079	30,354	2
-29,785	-25,840	3,945	3
-32,081	-27,745	4,337	4
110,812	115,580	4,768	5

التدفق النقدي			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-116,333	0	116,333	0
-51,298	-20,091	31,207	1
-54,812	-21,423	33,389	2
-27,193	-22,853	4,339	3
-29,162	-24,392	4,770	4
121,512	126,757	5,244	5

التدفق النقدي			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-117,136	0	117,136	0
-97,814	-63,770	34,044	1
-105,833	-69,408	36,425	2
-80,307	-75,573	4,734	3
-87,519	-82,315	5,204	4
62,695	68,416	5,721	5