



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

١٠٠
١٠٠

١٠٠

١٠٠

١٠٠
١٠٠
١٠٠
١٠٠
١٠٠
١٠٠
١٠٠
١٠٠
١٠٠
١٠٠

١٠٠
١٠٠
١٠٠
١٠٠
١٠٠

-

.

.

.

.()

.

.

.

.

.

.

.

.

.

/
/

: (-)

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

.. :

%,

/(
:-)

,	,	,	

.

:(-)

,	,	,	
,	,	,	

:

:

:

. -
 . -
 % -
 . -
 % -
 . -
 () -
 . ' -
 . % -
 ' -
 . %
 :

/	
,	
,	
,	
,	
,	

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

:

.

... ..

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

/	/		
,			
,			
,			
,			
,			
,			

%

:

%

%

%

(...)

-
-
-

:

/	
,	
,	
,	
,	

:

.

:

/	
٢١,٣٥٢	مواد أولية
,	
,	
,	
,	
,	

/	
,	
,	
,	
,	
,	

()

/	
,	
,	
,	

/	
,	
,	
,	

. %

-:

.%

%

.%

:

% ,

% ,

.% , % ,

NPV

.% ,

, . -
-
-
% %
.

(
(
(
(

حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع	الموقع المقترح
منتج سياحي	عجلون

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
98,159	102,942	107,964	113,237	118,774	الإنتاج المخطط له (بالوحدة)
					المبيعات
					التكاليف التشغيلية المباشرة
21,352	22,420	23,541	24,718	25,953	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
10,922	11,469	12,042	12,644	13,276	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
10,020	10,521	11,047	11,599	12,179	تكاليف المصنع التشغيلية
42,294	44,409	46,630	48,961	51,409	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
55,865	58,533	61,334	64,276	67,365	الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
0	0	0	0	0	رواتب موظفي التسويق
6,527	6,853	7,196	7,556	7,933	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
600	630	662	695	729	مصاريف البيع والتسويق
300	315	331	347	365	قرطاسية
0	0	0	0	0	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
740	777	816	857	899	مصاريف أخرى
8,167	8,575	9,004	9,454	9,927	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
13,913	13,913	13,913	13,913	13,913	الإستهلاك للإصول الثابتة
100	100	100	100	100	إطفاء المصاريف التأ سيمسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
22,180	22,588	23,017	23,467	23,940	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
33,685	35,945	38,318	40,809	43,425	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
10,000	8,362	6,560	4,578	2,398	الفائدة على القرض
23,685	27,583	31,757	36,231	41,027	الربح قبل الضريبة
5,921	6,896	7,939	9,058	10,257	الضريبة على الأرباح
17,764	20,687	23,818	27,173	30,770	الأرباح الصافية

40%	39%	38%	37%	36%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
56,543	54,432	52,063	49,409	46,438	نقطة التعادل (بالدينار)
58%	53%	48%	44%	39%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنوات	الإستهلاك السنوي	
174,100	25.00	6,964	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
0	25.00	0	الأنبية
0	10.00	0	منشآت أخرى
36,350	6.67	5,450	معدات وأجهزة
10,000	6.67	1,499	الأثاث والمعدات المكتبية
0	10.00	0	وسائل نقل
0	10.00	0	أخرى
13,913			المجموع

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنوات	الإستهلاك السنوي	
500	5	100	إحتساب قيمة الإطفاء على:
0	5	0	المصاريف التأ سيمسية
0	5	0	الخلو

المجموع	حقوق الملكية	القروض	
4,205	4,205	0	رأس المال العامل المطلوب
255,655	155,655	100,000	إجمالي تكلفة المشروع
100%	61%	39%	النسبة المئوية للقروض وحقوق الملكية

التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع منتجع سياحي					الموقع المقترح عجلون
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الاولى	السنة صفر
118,774	113,237	107,964	102,942	98,159	
المبيعات					
التدفق النقدي الداخل:					
118,774	113,237	107,964	102,942	98,159	
0	0	0	0	0	
					155,655
					100,000
					0
12,499	11,229	9,097	6,206	2,651	
131,273	124,466	117,061	109,148	100,810	255,655
مجموع التدفق النقدي الداخل					
التدفق النقدي الخارج:					
					250,950
51,409	48,961	46,630	44,409	42,294	1,554
9,927	9,454	9,004	8,575	8,167	
0	0	0	0	0	
2,398	4,578	6,560	8,362	10,000	
					500
10,257	9,058	7,939	6,896	5,921	
73,991	72,051	70,133	68,242	66,382	253,004
إجمالي التدفق النقدي الخارج					
57,282	52,415	46,928	40,906	34,428	2,651
صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات					
دفعات سداد القرض					
23,982	21,801	19,819	18,018	16,380	
0	0	0	0	0	
23,982	21,801	19,819	18,018	16,380	
إجمالي دفعات سداد القرض					
33,300	30,614	27,108	22,888	18,048	2,651
رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات					
20,513	18,115	15,879	13,791	11,842	0
توزيعات الأرباح					
12,787	12,499	11,229	9,097	6,206	2,651
صافي النقد بعد التوزيعات					

الميزانية التقديرية (بالدينار)

اسم المشروع						الموقع المقترح
منتج سياحي						عجلون
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الاولى	السنة صفر	
						الأصول
						الأصول المتداولة
12,787	12,499	11,229	9,097	6,206	2,651	التقديرات
0	0	0	0	0	0	المدينون
1,554	1,554	1,554	1,554	1,554	1,554	المخزون
14,341	14,053	12,783	10,651	7,760	4,205	إجمالي الأصول المتداولة
						الأصول الثابتة
					30,000	الأرض
					174,100	المباني
					0	الأجهزة والمعدات
					36,350	الأثاث والمعدات المكتبية
					10,000	السيارات
					500	تأمينات مستردة (ماء، كهرباء، تلفون... الخ)
					0	أخرى
250,950	250,950	250,950	250,950	250,950	250,950	إجمالي الأصول الثابتة
69,565	55,652	41,739	27,826	13,913		الإستهلاك التراكمي
181,385	195,298	209,211	223,124	237,037	250,950	القيمة الدفترية للأصول الثابتة
0	100	200	300	400	500	القيمة الدفترية للمصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	0	القيمة الدفترية للخاو
195,726	209,450	222,194	234,074	245,197	255,655	مجموع الأصول
						الالتزامات وحقوق الملكية
						الالتزامات المتداولة
0	0	0	0	0	0	ذائنون
0	23982	21801	19819	18018	16380	اقساط قرض الأصول الثابتة قصيرة الأجل
0	0	0	0	0	0	اقساط قرض رأس المال قصيرة الأجل
0	23982	21801	19819	18018	16380	مجموع الالتزامات الجارية
						التزامات طويلة الأجل
0	0	23982	45783	65603	83620	رصيد قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0	0	رصيد قرض رأس المال العامل
0	0	23982	45783	65603	83620	مجموع الالتزامات طويلة الأجل
						حقوق الملكية
155,655	155,655	155,655	155,655	155,655	155,655	رأسمال صاحب / أصحاب المشروع
29,814	20,756	12,817	5,921			الأرباح المجمعة
10,257	9,058	7,939	6,896	5,921		الربح الصافي بعد توزيعات الأرباح
195,726	185,469	176,411	168,472	161,576	155,655	مجموع حقوق الملكية
195,726	209,450	222,194	234,074	245,197	255,655	مجموع الالتزامات وحقوق الملكية
15.7%	13.0%	10.7%	8.8%	7.2%		معدل العائد على إجمالي الإستثمارات (الأرباح /الأصول).
15.7%	14.7%	13.5%	12.3%	11.0%		معدل العائد على حقوق الملكية (الأرباح الصافية/حقوق الملكية)
NA	0.6	0.6	0.5	0.4		السيولة (الأصول المتداولة/الخصوم المتداولة)
0.0	0.1	0.3	0.4	0.5		الأمان (إجمالي الديون/حقوق الملكية)
0	0	0	0	0	0	التحقق

ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
منتجع سياحي	عجلون

الإفتراضات

5%	معدل نمو المبيعات (الإيرادات)
5%	معدل نمو التكاليف
12%	معامل الخصم
50%	نسبة التوزيعات
25%	معدل الضريبة

تكاليف المشروع ووسائل التمويل

255,655	تكاليف المشروع
155,655	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
100,000	القروض
39.1%	القرض الى التكاليف %
60.9%	مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %

ثانياً: النتائج المالية

المعدل	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
24,042	30,770	27,173	23,818	20,687	17,764	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
29.4%	34.5%	32.0%	29.4%	26.8%	24.1%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
11.1%	15.7%	13.0%	10.7%	8.8%	7.2%	معدل العائد على الإستثمار %
13.4%	15.7%	14.7%	13.5%	12.3%	11.0%	معدل العائد على حقوق الملكية %
0.4	NA	0.6	0.6	0.5	0.4	الموجودات المتداولة : المتطلبات المتداولة
0.3	0.0	0.1	0.3	0.4	0.5	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
51,777	46,438	49,409	52,063	54,432	56,543	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%		
4,101	24,146	4,874	24,532	14,174	29,182	44,191	صافي القيمة الحالية NPV
12.5%	14.8%	12.6%	14.8%	13.4%	15.1%	17.1%	معدل العائد الداخلي IRR
1.0	1.1	1.0	1.1	1.0	1.1	1.2	القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C
-	-	-	-	-	-	5	فترة الإسترداد Pay Back Period

رابعاً: حساب المعايير المالية

الحالة الأساسية		
17.1%	IRR	معدل العائد الداخلي
44,191	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف
5.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%		
15.1%	IRR	معدل العائد الداخلي
29,182	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%		
13.4%	IRR	معدل العائد الداخلي
14,174	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%		
14.8%	IRR	معدل العائد الداخلي
24,532	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%		
12.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
4,874	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
14.8%	IRR	معدل العائد الداخلي
24,146	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
12.5%	IRR	معدل العائد الداخلي
4,101	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-253,004	0	253,004	0
45,047	47,698	2,651	1
49,747	49,958	210	2
52,110	52,331	221	3
54,590	54,822	232	4
256,478	256,721	243	5

صافي النقد التحقق			زيادة كلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-278,304	0	278,304	0
45,047	47,698	2,651	1
49,747	49,958	210	2
52,110	52,331	221	3
54,590	54,822	232	4
274,616	274,860	243	5

صافي النقد المتحقق			زيادة كلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-303,605	0	303,605	0
45,047	47,698	2,651	1
49,747	49,958	210	2
52,110	52,331	221	3
54,590	54,822	232	4
292,755	292,998	243	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-253,004	0	253,004	0
40,139	42,790	2,651	1
44,600	44,811	210	2
46,712	46,932	221	3
48,928	49,160	232	4
249,900	250,143	243	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-253,004	0	253,004	0
35,231	37,882	2,651	1
39,453	39,664	210	2
41,313	41,534	221	3
43,266	43,498	232	4
243,322	243,565	243	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-253,159	0	253,159	0
39,735	42,652	2,916	1
44,428	44,659	231	2
46,524	46,767	243	3
48,725	48,980	255	4
250,831	251,099	268	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-253,315	0	253,315	0
34,424	37,606	3,181	1
39,109	39,361	252	2
40,939	41,204	265	3
42,861	43,139	278	4
245,184	245,476	292	5