



( )

( )

( )

( )

03/2241048	الطفيلة	05/3855876		02/6236167	
03/2032230		05/3610563		02/6421999	
03/2132558	معان	06/4785130	اليرموك	02/7254441	
03/2354161		06/5825503	وادي السير	02/6340233	
03/2302333	غور الصافي	05/3573544		02/7385616	
05/3252147		05/3559014		05/3834188	
03/2047302		06/5370451	عين الباشا	02/6522309	
-	-	-	06/4647664 :	06/4648088 :	
<a href="mailto:jo.com.jordan-admin@epc.Csu">jo.com.jordan-admin@epc.Csu</a>					

.1

.2

1 .2

2 .2

302

.3

1 .3

2 .3

3 .3

4 .3

503

603

703

.4

1 .4

2 .4

3 .4

4 .4

5 .4

604

704

804

904

10 .4

.5

1 .5

2 .5

3 .5

4 .5

505

605

705

8 .5

-1	
<b>18.736</b>	
% <b>24.4</b>	
<b>8.966</b>	
<b>1.5</b>	
<b>5</b>	

**Cynodon dactylon**

**0**

**0**

**Ostolons**

**0**

**0**

**:**

**1 .2**

**0 33**

**0 (Green Power 5, K D6+, M5)**

: 2 .2

- 
- 
- 
- 
- 

:- 3 .2

0

.( )

0

0

.Bermuda Grass

3

0

0

1.3

( )

2.3 :

3.3 :

أولا - الأبنية القائمة :

1994

:

%		
%30.8	155.305	
%56.5	284.808	
%2.2	11.262	
%0.9	4.504	
%1.4	6.892	
%7.2	36.067	
%0.7	3.408	
%0.3	1.648	
%100	503.894	

0 %59

%3

2003

386

%2

0

2 25

96.500

2003

%3

: 2008-2004



/	
99.400	2004
102.400	2005
105.500	2006
108.600	2007
111.900	2008

ثانيا - الأبنية الجديدة :

( 2003 )

19.587 2002

5.9

-1998

%15

2002

• كما أظهرت النشرة أن عدد رخص الأبنية الصادرة في العام 2002 في مدينة عمان بلغ 6.318 رخصة ومساحة الأبنية 3.6 مليون متر مربع ، أي حوالي 61% من إجمالي المساحات المرخصة لأغراض البناء0 وبذلك فإن معدل مساحة الرخصة الواحدة يبلغ 566 م<sup>2</sup>.

• لأغراض التحفظ وبافتراض معدل نمو سنوي في مساحات الأبنية المرخصة يبلغ 5% وان معدل مساحة الرخصة الواحدة يبلغ 300 م<sup>2</sup>، وان 60% من هذه المساحات المرخصة تكون على شكل دور وفلل سكنية، منها 2% فقط تستخدم النجيل الجاهز بواقع 25م<sup>2</sup> لكل وحدة سكنية، فإن الجدول التالي يبين الطلب المتوقع على النجيل الجاهز للأبنية الجديدة للسنوات 2004 -2008:

--	--	--	--	--	--

<b>3.875</b>	<b>155</b>	<b>7.938</b>	<b>2.381</b>	<b>3.969</b>	<b>2004</b>
<b>4.125</b>	<b>165</b>	<b>8.333</b>	<b>2.500</b>	<b>4.167</b>	<b>2005</b>
<b>4.350</b>	<b>175</b>	<b>8.750</b>	<b>2.625</b>	<b>4.376</b>	<b>2006</b>
<b>4.625</b>	<b>185</b>	<b>9.190</b>	<b>2.757</b>	<b>4.595</b>	<b>2007</b>
<b>4.875</b>	<b>195</b>	<b>9.646</b>	<b>2.894</b>	<b>4.824</b>	<b>2008</b>

50

3. 4 الطلب المتوقع :

:

<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	
<b>103.275</b>	<b>3.875</b>	<b>99.400</b>	<b>2004</b>
<b>106.525</b>	<b>4.125</b>	<b>102.400</b>	<b>2005</b>
<b>109.850</b>	<b>4.350</b>	<b>105.500</b>	<b>2006</b>
<b>113.225</b>	<b>4.625</b>	<b>108.600</b>	<b>2007</b>
<b>116.775</b>	<b>4.875</b>	<b>111.900</b>	<b>2008</b>

:

503

3.000

0 2004

%2.9

%5 ( )

:

<b>2 /</b>	
<b>3.000</b>	
<b>3.150</b>	
<b>3.310</b>	
<b>3.470</b>	
<b>3.650</b>	

**:** **603**

**0**

.

**0**

**0**

**7.3**

**:**

<b>(2 / )</b>		
<b>10-7</b>	<b>3.5-2.75</b>	<b>/</b>

:

• %70

3 / 2 .

• %30

7 / 2 0

12.600	
13.200	
13.900	
14.600	
15.300	

.4

104

2 .4

5

10.000

2000

0

3 .4

60

:

/	2 /		
2.400	40	2 60	
1.600	-	-	/ 3 40
900	3	300	
4.900			

:

4 .4

•

1.000

6.000

3.000 :

3.000

•

0 / 100

•

/ 650

/ 6.5

0

•

•

•

/3 60

/ 10

•

90

: 5.4

. 300

6.4

:

250	250	1	
300	100	3	
350	350	1	
200	200	-	)
			( ...
1.100			

: 7.4

0

:

3

1.950	/ 6.5	300	
600	/ 10	60	
600	2 / 0.2	2 3.000	
1.215	3 / 0.3	3 1350	
190	-	-	( )
4.555			

: 8 .4

. 150

9 .4

. 200

. 120

. 3.840

: 10 .4

.5

1.5

/	
4.555	
3.840	
150	
400	
8.945	

:

205

/	
10.000	
4.900	
1.100	
300	
16.300	
200	
2.236	
18.736	

305

200

4.5



3

2.236

5.5

8 %

:

%		
73	13.736	
19	3.500	
8	1.500	
100	18.736	( )

605

:

.%5

.%50

.%12

- 
- 
- 
- 
- 

7.5

	2.704		4.000	-
				-
4.668		3.840		-
% 18.0	%14.1			-
%17.9				-
			.%18.0	-
	8.966 NPV			-
	. %24.4			-
1.5		5		-
				-
		% 20 %10		-

.6



## حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع	الموقع المقترح
المسطحات الخضراء/ النجيل الجاهز	ام العمدة/ مادبا

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
12,600	13,230	13,892	14,586	15,315	الإنتاج المخطط له ( بالوحدة)
					المبيعات
					<b>التكاليف التشغيلية المباشرة</b>
4,555	4,783	5,022	5,273	5,537	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
1,440	1,512	1,588	1,667	1,750	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
390	410	430	451	474	تكاليف المصنع التشغيلية
<b>6,385</b>	<b>6,704</b>	<b>7,039</b>	<b>7,391</b>	<b>7,761</b>	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
<b>6,215</b>	<b>6,526</b>	<b>6,852</b>	<b>7,195</b>	<b>7,554</b>	الربح الإجمالي
					<b>التكاليف التشغيلية غير المباشرة</b>
0	0	0	0	0	رواتب موظفي التسويق
2,400	2,520	2,646	2,778	2,917	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
0	0	0	0	0	مصاريف البيع والتسويق
60	63	66	69	73	قرطاسية
0	0	0	0	0	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
100	105	110	116	122	مصاريف أخرى
<b>2,560</b>	<b>2,688</b>	<b>2,822</b>	<b>2,964</b>	<b>3,112</b>	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة ( قبل الإستهلاك)
351	351	351	351	351	الإستهلاك للإصول الثابتة
200	0	0	0	0	إطفاء المصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
<b>3,111</b>	<b>3,039</b>	<b>3,173</b>	<b>3,314</b>	<b>3,463</b>	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
<b>3,104</b>	<b>3,487</b>	<b>3,679</b>	<b>3,880</b>	<b>4,092</b>	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
400	332	258	179	93	الفائدة على القرض
<b>2,704</b>	<b>3,155</b>	<b>3,420</b>	<b>3,701</b>	<b>3,999</b>	الربح قبل الضريبة
0	0	0	0	0	الضريبة على الأرباح
<b>2,704</b>	<b>3,155</b>	<b>3,420</b>	<b>3,701</b>	<b>3,999</b>	الأرباح الصافية

50%	47%	46%	46%	46%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
<b>7,118</b>	<b>6,834</b>	<b>6,957</b>	<b>7,082</b>	<b>7,208</b>	نقطة التعادل (بالدينار)
56%	52%	50%	49%	47%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنة	الإستهلاك السنوي	
4,900	25.00	196	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
0	25.00	0	الأبنية
1,100	10.00	110	منشآت أخرى
300	6.67	45	معدات وأجهزة
0	6.67	0	الأثاث والمعدات المكتبية
0	10.00	0	وسائل نقل
0	10.00	0	أخرى
<b>351</b>			المجموع

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنة	الإستهلاك السنوي	
200	1	200	إحتساب قيمة الإطفاء على:
200	1	200	المصاريف التأسيسية
0	5	0	الخلو

المجموع	حقوق الملكية	القرروض	
2,236	736	1,500	رأس المال العامل المطلوب
18,736	13,736	5,000	إجمالي تكلفة المشروع
<b>100%</b>	<b>73%</b>	<b>27%</b>	النسبة المئوية للقرض وحقوق الملكية

## التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع					الموقع المقترح
المسطحات الخضراء/ النجيل الجاهز					ام العمد/ مادبا
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الاولى	السنة صفر
15,315	14,586	13,892	13,230	12,600	
<b>المبيعات</b>					
<b>التدفق النقدي الداخلى:</b>					
المبيعات النقدية					
تحصيلات ذمم مدينة					
حقوق الملكية					
قرض الأصول الثابتة					
قرض رأس المال العامل					
الرصيد النقدي الافتتاحي ( في بداية المدة)					
5,351	4,223	3,156	2,148	1,098	18,736
20,667	18,809	17,048	15,378	13,698	18,736
<b>مجموع التدفق النقدي الداخلى</b>					
<b>التدفق النقدي الخارج:</b>					
مجموع الإستثمارات					
التكاليف التشغيلية المباشرة					
إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات					
تسديدات الدائنين					
الفائدة					
المصاريف التأسيسية والخلو					
الضريبة					
7,761	7,391	7,039	6,704	6,385	16,300
3,112	2,964	2,822	2,688	2,560	1,139
0	0	0	0	0	
93	179	258	332	400	200
0	0	0	0	0	
10,965	10,534	10,120	9,724	9,345	17,639
9,701	8,276	6,928	5,654	4,353	1,098
<b>إجمالي التدفق النقدي الخارج</b>					
<b>صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات</b>					
<b>دفعات سداد القرض</b>					
اقساط قرض الأصول الثابتة					
اقساط قرض رأس المال العامل					
إجمالي دفعات سداد القرض					
812	752	696	644	597	1,098
348	322	298	276	256	
1,160	1,074	994	920	852	
8,542	7,202	5,934	4,734	3,500	1,098
<b>رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات</b>					
<b>توزيعات الأرباح</b>					
1,999	1,851	1,710	1,577	1,352	0
6,542	5,351	4,223	3,156	2,148	1,098
<b>صافي النقد بعد التوزيعات</b>					



## ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
المسطحات الخضراء/ النجيل الجاهز	ام العمدة/ مأدبا

### الإفتراضات

5%	معدل نمو المبيعات ( الإيرادات )
5%	معدل نمو التكاليف
12%	معامل الخصم
50%	نسبة التوزيعات
0%	معدل الضريبة

### تكاليف المشروع ووسائل التمويل

18,736	تكاليف المشروع
13,736	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
5,000	القروض
26.7%	القرض الى التكاليف %
73.3%	مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %

### ثانياً: النتائج المالية

المعدل	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
3,396	3,999	3,701	3,420	3,155	2,704	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
24.3%	26.1%	25.4%	24.6%	23.8%	21.5%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
16.4%	18.0%	17.3%	16.6%	15.9%	14.1%	معدل العائد على الإستثمار %
18.4%	18.0%	18.3%	18.6%	18.9%	17.9%	معدل العائد على حقوق الملكية %
3.7	NA	5.6	5.0	4.3	3.6	الموجودات المتداولة : المتطلبات المتداولة
0.1	0.0	0.1	0.1	0.2	0.3	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
7,040	7,208	7,082	6,957	6,834	7,118	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%	8,966	صافي القيمة الحالية NPV
14.4%	19.3%	17.1%	20.8%	20.4%	22.2%	24.4%	معدل العائد الداخلي IRR
1.1	1.3	1.2	1.3	1.3	1.4	1.5	القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C
-	-	-	-	-	-	5	فترة الإسترداد Pay Back Period

**رابعاً: حساب المعايير المالية**

الحالة الأساسية		
24.4%	IRR	معدل العائد الداخلي
8,966	NPV	صافي القيمة الحالية
1.5	B/C	الإيرادات الى التكاليف
5.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%		
22.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
8,027	NPV	صافي القيمة الحالية
1.4	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%		
20.4%	IRR	معدل العائد الداخلي
7,089	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%		
20.8%	IRR	معدل العائد الداخلي
6,298	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%		
17.1%	IRR	معدل العائد الداخلي
3,630	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
19.3%	IRR	معدل العائد الداخلي
5,351	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
14.4%	IRR	معدل العائد الداخلي
1,737	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف



صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-17,639	0	17,639	0
2,558	3,655	1,098	1
3,726	3,838	112	2
3,912	4,030	117	3
4,108	4,231	123	4
28,119	28,248	129	5

صافي النقد التحقق			زيادة كلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-19,403	0	19,403	0
2,558	3,655	1,098	1
3,726	3,838	112	2
3,912	4,030	117	3
4,108	4,231	123	4
29,573	29,703	129	5

صافي النقد المتحقق			زيادة كلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-21,167	0	21,167	0
2,558	3,655	1,098	1
3,726	3,838	112	2
3,912	4,030	117	3
4,108	4,231	123	4
31,028	31,157	129	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-17,639	0	17,639	0
1,928	3,025	1,098	1
3,064	3,176	112	2
3,218	3,335	117	3
3,379	3,502	123	4
27,026	27,155	129	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-17,639	0	17,639	0
1,298	2,395	1,098	1
2,403	2,515	112	2
2,523	2,640	117	3
2,649	2,773	123	4
25,933	26,063	129	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-17,753	0	17,753	0
1,553	2,761	1,207	1
2,776	2,899	123	2
2,914	3,043	129	3
3,060	3,196	136	4
27,290	27,433	142	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-17,867	0	17,867	0
549	1,866	1,317	1
1,825	1,959	134	2
1,916	2,057	141	3
2,012	2,160	148	4
26,462	26,617	155	5