

هذه الدراسة قديمة فقط للاستعراض لا اكثر
لطلب دراسة معتمدة يمكنك التواصل معنا عبر
الواتساب مباشرة حتى نستطيع تقديم استشاره مجانيه
لكم وتقديم دراسة بمقابل اتعاب .

يشرفنا تواصلك مباشرة بعد الضغط على الرابط
التالي :

<http://wa.me/962788038777>

.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	
18.736	
% 24.4	
8.966	
1.5	
5	

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 م².

• لأغراض التحفظ وبافتراض معدل نمو سنوي في مساحات الأبنية المرخصة يبلغ 5% وان معدل مساحة الرخصة الواحدة يبلغ 300 م²، وان 60% من هذه المساحات المرخصة تكون على شكل دور وفلل سكنية، منها 2% فقط تستخدم النجيل الجاهز بواقع 25م² لكل وحدة سكنية، فإن الجدول التالي يبين الطلب المتوقع على النجيل الجاهز للأبنية الجديدة للسنوات 2004- 2008:

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

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

50

3. 4 الطلب المتوقع :

:

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

:

503

3.000

0 2004

%2.9

%5 ()

:

2 /	
3.000	
3.150	
3.310	
3.470	
3.650	

: **603**

0

.

0

0

7.3

:

(2 /)		
10-7	3.5-2.75	/

:

• %70

3 / .2

• %30

7 / 0 2

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

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
					التكاليف التشغيلية المباشرة
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
6,385	6,704	7,039	7,391	7,761	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
6,215	6,526	6,852	7,195	7,554	الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
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
2,560	2,688	2,822	2,964	3,112	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
351	351	351	351	351	الإستهلاك للإصول الثابتة
200	0	0	0	0	إطفاء المصاريف التأ سبسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
3,111	3,039	3,173	3,314	3,463	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
3,104	3,487	3,679	3,880	4,092	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
400	332	258	179	93	الفائدة على القرض
2,704	3,155	3,420	3,701	3,999	الربح قبل الضريبة
0	0	0	0	0	الضريبة على الأرباح
2,704	3,155	3,420	3,701	3,999	الأرباح الصافية

50%	47%	46%	46%	46%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
7,118	6,834	6,957	7,082	7,208	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
351			المجموع

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

المجموع	حقوق الملكية	القرروض	
2,236	736	1,500	رأس المال العامل المطلوب
18,736	13,736	5,000	إجمالي تكلفة المشروع
100%	73%	27%	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	
المبيعات					
التدفق النقدي الداخلى:					
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
مجموع التدفق النقدي الداخلى					
التدفق النقدي الخارج:					
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
إجمالي التدفق النقدي الخارج					
صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات					
دفعات سداد القرض					
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
رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات					
توزيعات الأرباح					
1,999	1,851	1,710	1,577	1,352	0
6,542	5,351	4,223	3,156	2,148	1,098
صافي النقد بعد التوزيعات					

ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
المسطحات الخضراء/ النجيل الجاهز	ام العمد/ 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 تكلفة 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 تكلفة 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