



( )

( )

( )

( )

( )

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



--

-	
,	
%	,

.

( )

.

/

-

.

.

o

.

:

.

.

:

.

.

:

.

•

.

•

.

•

.

•

.

.

.

.

.

.( )

( )

:

%					
	/		/		
,		-		-	
,		-		-	
		-		-	
,					

% % %

%

% %

% •

,

.

% •

.

•

( )

•

:



/	/		
	,		
,	,	,	
	,		
	,	,	
	,	,	
	,		
	,		
,			

,

.

%

%

%

.

%

...

.

/

,

.

.

.

( )				
/	/	/	/	
/	/	/	/	
/	/	/	/	
/	/	/	/	
/	/	/	/	

/			
			-
		-	-
			-
			-
		-	-
/			

.

:

/	/		
,	,		
		-	
,			

.

( )

.

.

.

,

%

.

:

.

:

/	/	

( )

:

/		
,		/
,		/
,		
,		

:

.

:

/	
'	
'	
'	
'	
'	
'	

:

/	
'	
'	
'	
'	
'	
'	
'	

.  
( , )

: %

%		
	,	
	,	
	,	

:

.%

.

.%

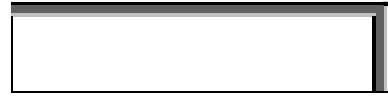
.%

%

- 
- 
- 
- 
-

.  
 :  
 ,  
 .  
 ,  
 % ,  
 % ,  
 .% ,  
**NPV**  
 .% ,  
 ,  
 .  
 .%  
 .  
 % %  
 .





- 
- 
- 
-

## حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

عيادة بيطرية

اسم المشروع

المفرق

الموقع المقترح

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
					الإنتاج المخطط له ( بالوحدة)
<b>46,140</b>	<b>48,447</b>	<b>50,869</b>	<b>53,413</b>	<b>56,083</b>	<b>المبيعات</b>
					<b>التكاليف التشغيلية المباشرة</b>
0	0	0	0	0	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
1,800	1,890	1,985	2,084	2,188	تكاليف العمل المباشرة
26,805	28,145	29,553	31,030	32,582	ثمن البضاعة للمتاجرة
2,400	2,520	2,646	2,778	2,917	تكاليف المصنع التشغيلية
<b>31,005</b>	<b>32,555</b>	<b>34,183</b>	<b>35,892</b>	<b>37,687</b>	<b>مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة</b>
<b>15,135</b>	<b>15,892</b>	<b>16,686</b>	<b>17,521</b>	<b>18,397</b>	<b>الربح الإجمالي</b>
					<b>التكاليف التشغيلية غير المباشرة</b>
0	0	0	0	0	رواتب موظفي التسويق
6,000	6,300	6,615	6,946	7,293	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
180	189	198	208	219	مصاريف البيع والتسويق
60	63	66	69	73	قرطاسية
1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	إيجارات
0	0	0	0	0	إيجار أرض
870	914	959	1,007	1,057	مصاريف أخرى
<b>8,310</b>	<b>8,666</b>	<b>9,039</b>	<b>9,431</b>	<b>9,842</b>	<b>مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة ( قبل الإستهلاك)</b>
1,714	1,714	1,714	1,714	1,714	الإستهلاك للأصول الثابتة
100	100	100	100	100	إطفاء المصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
<b>10,124</b>	<b>10,480</b>	<b>10,853</b>	<b>11,245</b>	<b>11,657</b>	<b>مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة</b>
<b>5,011</b>	<b>5,412</b>	<b>5,833</b>	<b>6,276</b>	<b>6,740</b>	<b>الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب</b>
560	465	361	250	130	الفائدة على القرض
<b>4,451</b>	<b>4,947</b>	<b>5,472</b>	<b>6,026</b>	<b>6,610</b>	<b>الربح قبل الضريبة</b>
1,113	1,237	1,368	1,506	1,653	الضريبة على الأرباح
<b>3,338</b>	<b>3,711</b>	<b>4,104</b>	<b>4,519</b>	<b>4,958</b>	<b>الأرباح الصافية</b>
67%	66%	65%	64%	63%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
<b>32,572</b>	<b>33,365</b>	<b>34,188</b>	<b>35,044</b>	<b>35,932</b>	<b>نقطة التعادل (بالدينار)</b>
71%	69%	67%	66%	64%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

العمر الافتراضي بالسنوات	القيمة الكلية	الإستهلاك السنوي
60	1,500	25.00
0	0	25.00
290	2,900	10.00
315	2,100	6.67
1,049	7,000	6.67
0	0	10.00
<b>1,714</b>		
العمر الافتراضي بالسنوات	القيمة الكلية	الإستهلاك السنوي
100	500	5
0	0	5
المجموع	حقوق الملكية	القروض
3,276	0	3,276
17,376	7,000	10,376
<b>100%</b>	<b>60%</b>	<b>40%</b>

إحتساب قيمة الإستهلاك على:

الأنبنة

منشآت أخرى

معدات وأجهزة

الأثاث والمعدات المكتبية

وسائل نقل

أخرى

المجموع

إحتساب قيمة الإطفاء على:

المصاريف التأسيسية

الخلو

رأس المال العامل المطلوب

إجمالي تكلفة المشروع

النسبة المئوية للقرض وحقوق الملكية

## التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

عيادة بيطرية  
المفرق

اسم المشروع  
الموقع المقترح

السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	السنة صفر	
<b>56,083</b>	<b>53,413</b>	<b>50,869</b>	<b>48,447</b>	<b>46,140</b>		<b>المبيعات</b>
						<b>التدفق النقدي الداخلى:</b>
56,083	53,413	50,869	48,447	46,140		المبيعات النقدية
0	0	0	0			تحصيلات ذمم مدينة
					10,376	حقوق الملكية
					7,000	قرض الأصول الثابتة
					0	قرض رأس المال العامل
8,147	6,329	4,539	2,776	1,043		الرصيد النقدي الإفتتاحي ( في بداية المدة)
<b>64,230</b>	<b>59,742</b>	<b>55,408</b>	<b>51,223</b>	<b>47,183</b>	<b>17,376</b>	<b>مجموع التدفق النقدي الداخلى</b>
						<b>التدفق النقدي الخارج:</b>
					13,600	مجموع الإستثمارات
37,687	35,892	34,183	32,555	31,005	2,234	التكاليف التشغيلية المباشرة
9,842	9,431	9,039	8,666	8,310		إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات
0	0	0	0			تسديدات الدائنين
130	250	361	465	560		الفائدة
					500	المصاريف التأسيسية والخلو
1,653	1,506	1,368	1,237	1,113		الضريبة
<b>49,311</b>	<b>47,079</b>	<b>44,951</b>	<b>42,922</b>	<b>40,988</b>	<b>16,334</b>	<b>إجمالي التدفق النقدي الخارج</b>
<b>14,919</b>	<b>12,663</b>	<b>10,457</b>	<b>8,301</b>	<b>6,195</b>	<b>1,043</b>	<b>صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات</b>
						<b>دفعات سداد القرض</b>
1,623	1,503	1,392	1,289	1,193		أقساط قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0		أقساط قرض رأس المال العامل
1,623	1,503	1,392	1,289	1,193		إجمالي دفعات سداد القرض
<b>13,296</b>	<b>11,160</b>	<b>9,065</b>	<b>7,013</b>	<b>5,002</b>	<b>1,043</b>	<b>رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات</b>
3,305	3,013	2,736	2,474	2,225	0	توزيعات الأرباح
<b>9,990</b>	<b>8,147</b>	<b>6,329</b>	<b>4,539</b>	<b>2,776</b>	<b>1,043</b>	<b>صافي النقد بعد التوزيعات</b>



## ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

عيادة بيطرية

اسم المشروع

المفرق

الموقع المقترح

### ثانيا: ملخص التكاليف والتمويل

القيمة	البند
17,376	المشروع
10,376	رأسس صاحب
7,000	القروض
40.3%	التكاليف

### أولا: الحالة الأساسية

المعيار المالي	القيمة / النسبة
صافي القيمة الحالية NPV	20,337
معدل العائد الداخلي IRR	43.6%
القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C	2.1
فترة الإسترداد Pay Back Period	3

### ثالثا: النتائج المالية

5	4	3	2	1	
4,958	4,519	4,104	3,711	3,338	صافي الربح بعد الضريبة
11.8%	11.3%	10.8%	10.2%	9.6%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
28.7%	26.2%	23.8%	21.5%	19.3%	معدل العائد على الإستثمار %
28.7%	29.0%	29.1%	29.2%	29.1%	معدل العائد على حقوق الملكية %
0.0	6.4	5.7	4.9	3.9	الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة
0.0	0.1	0.2	0.4	0.5	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
35,932	35,044	34,188	33,365	32,572	نقطة التعادل (بالدينار)

### رابعا : تحليل الحساسية

B/C	IRR	NPV	المعيار المالي
2.0	39.3%	18,989	زيادة تكاليف المشروع 10%
1.8	35.7%	17,641	زيادة تكاليف المشروع 20%
1.1	14.5%	1,591	تخفيض مبيعات المشروع 10%
0.0	-16.3%	-17,155	تخفيض مبيعات المشروع 20%
1.3	19.3%	4,749	زيادة تكاليف التشغيل 10%
0.4	-4.4%	-10,838	زيادة تكاليف التشغيل 20%

**خامسا : حساب المعايير المالية والحساسية**

الحالة الأساسية		
43.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
20,337	NPV	صافي القيمة الحالية
2.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف
3.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%		
39.3%	IRR	معدل العائد الداخلي
18,989	NPV	صافي القيمة الحالية
2.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%		
35.7%	IRR	معدل العائد الداخلي
17,641	NPV	صافي القيمة الحالية
1.8	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض مبيعات المشروع 10%		
14.5%	IRR	معدل العائد الداخلي
1,591	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض مبيعات المشروع 20%		
-16.3%	IRR	معدل العائد الداخلي
-17,155	NPV	صافي القيمة الحالية
0.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
19.3%	IRR	معدل العائد الداخلي
4,749	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
-4.4%	IRR	معدل العائد الداخلي
-10,838	NPV	صافي القيمة الحالية
0.4	B/C	الإيرادات الى التكاليف

التدفق النقدي			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-16,334	0	16,334	0
5,783	6,825	1,043	1
7,067	7,226	159	2
7,481	7,648	167	3
7,915	8,090	175	4
27,350	27,534	184	5

التدفق النقدي			زيادة كلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-17,967	0	17,967	0
5,783	6,825	1,043	1
7,067	7,226	159	2
7,481	7,648	167	3
7,915	8,090	175	4
27,853	28,037	184	5

التدفق النقدي			زيادة كلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-19,601	0	19,601	0
5,783	6,825	1,043	1
7,067	7,226	159	2
7,481	7,648	167	3
7,915	8,090	175	4
28,356	28,540	184	5

التدفق النقدي			تخفيض المبيعات 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-16,334	0	16,334	0
1,169	2,211	1,043	1
2,223	2,382	159	2
2,394	2,561	167	3
2,574	2,749	175	4
20,743	20,927	184	5

التدفق النقدي			تخفيض المبيعات 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-16,334	0	16,334	0
-3,446	-2,403	1,043	1
-2,622	-2,463	159	2
-2,693	-2,526	167	3
-2,768	-2,593	175	4
14,135	14,319	184	5

التدفق النقدي			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-16,557	0	16,557	0
1,747	2,894	1,147	1
2,929	3,104	175	2
3,142	3,325	183	3
3,365	3,558	193	4
22,975	23,177	202	5

التدفق النقدي			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-16,781	0	16,781	0
-2,289	-1,038	1,251	1
-1,208	-1,018	191	2
-1,197	-997	200	3
-1,185	-975	210	4
18,600	18,820	221	5