



03/2241048		05/3855876		02/6236167	
03/2032230		05/3741247		02/6421999	
03/2132558		06/4785130		02/7254441	
03/2354161		06/5825503		02/6340233	
03/2302333		05/3573544		02/7385616	
05/3252147		05/3559014		05/3834188	
03/2047302		06/5370451		02/6522309	
				06/4647664 :	06/4648088 :
Csu.admin@epc-jordan.com.jo					

	.1
	.2
1.2	
2.2	
3.2	
	.3
1.3	
2.3	
3.3	
	.4
1.4	
2.4	
3.4	
4.4	
5.4	
6.4	
7.4	
8.4	
9.4	
10.4	
	.5
1.5	
2.5	
3.5	
4.5	
5.5	
6.5	
705	
8.5	
9.5	

()

()	
13	
89 113	
% 24.9	
38.612	
1.4	
4	

.2

1.2

202

2002 - 1997

230

145

302

3.

103 :

()

()

203

-

68131000

"

20002-1997

:

(1)

(2002 - 1997)

()	()	
190	147.7	1997
164	142.0	1998
181	161.6	1999
230	195.1	2000
145	119.0	2001
202	195.2	2002

.%11

160

160

%75

:

%5

310	2004
325	2005
340	2006
360	2007
375	2008

300

100

%60

%5

.2004

%19.4

60

303

(60)

(100)

(2 500-2 000)

1 700

(1 500)

:

()		
96 000	60	
100 800	66	
105 840	73	
111 130	80	
116 690	88	

.4

104

/

204

(11.250)

2 (750)

(4.000)

3 .4

:

%(70)

-

)

(%10)

()

(%20) (

50

)

()

-

(

(200-180)

-

4 .4

:

/	
1.500	
3.000	
45.000	
12.500	
1.500	
63.500	

5 .4

. 2.500

6 .4

11.000

.

7.4

/	/		
4 200	350	1	/
2 400	200	1	
2 400	200	1	
1 500	125	1	
3 000	250	1	/
5 400	150	3	
3 600	100	3	
1 200	100	1	
1 200	100	1	
24 900			

8.4

()	()	()	
8 400	200	42	
1 200	200	6.0	()
3 000	250	12	()
1 890	-	-	%15
2 640	0.300	8 800	
17 130			

9.4

480	
1 800	
1 200	
3 480	

10 .4

(6)

0

.5

: 105

:

/	
17 130	
27 639	
3 480	
11 250	
2 250	
5 610	
67 359	

2 .5

. (3 000)

3.5

. 5 613

4.5

/	
4 000	
63 500	
2 500	
10 000	
500	
80 500	

5.5

/	
80 500	
3 000	
5 613	
89 113	

6.5

/	
49 113	/
40 000	
89 113	

7.5

:

.%5

%15

.%75

.%12

8.5

:

(8 208)

(17 001)

(27 639)

(33 595)

% 30.1

% 9.8

.% 30.1 % 16.4

. 38 612 NPV

.%24.9 IRR

1.4

4

-

-

% 20 %10

%20

9.5

-1

-2

-3

-4

حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع بطانة الفرامل	الموقع المقترح الزرقاء
------------------------------	---------------------------

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
90,000	94,500	99,225	104,186	109,396	الإنتاج المخطط له (بالوحدة)
					المبيعات
					التكاليف التشغيلية المباشرة
17,130	17,987	18,886	19,830	20,822	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
13,320	13,986	14,685	15,420	16,191	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
6,600	6,930	7,277	7,640	8,022	تكاليف المصنع التشغيلية
37,050	38,903	40,848	42,890	45,035	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
52,950	55,598	58,377	61,296	64,361	الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
2,664	2,797	2,937	3,084	3,238	رواتب موظفي التسويق
11,655	12,238	12,850	13,492	14,167	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
2,250	2,363	2,481	2,605	2,735	مصاريف البيع والتسويق
600	630	662	695	729	قرطاسية
11,250	11,250	11,250	11,250	11,250	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
1,890	1,985	2,084	2,188	2,297	مصاريف أخرى
30,309	31,262	32,263	33,313	34,416	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
8,384	8,384	8,384	8,384	8,384	الإستهلاك للإصول الثابتة
600	600	600	600	600	إطفاء المصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
39,293	40,246	41,247	42,297	43,400	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
13,657	15,351	17,131	18,999	20,961	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
4,000	3,345	2,624	1,831	959	الفائدة على القرض
9,657	12,007	14,507	17,168	20,001	الربح قبل الضريبة
1,449	1,801	2,176	2,575	3,000	الضريبة على الأرباح
8,208	10,206	12,331	14,593	17,001	الأرباح الصافية

74%	72%	71%	69%	67%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
73,586	74,092	74,568	75,006	75,399	نقطة التعادل (بالدينار)
82%	78%	75%	72%	69%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنة	الإستهلاك السنوي	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
4,000	25.00	160	الأبنية
0	25.00	0	منشآت أخرى
63,500	10.00	6,350	معدات وأجهزة
2,500	6.67	375	الأثاث والمعدات المكتبية
10,000	6.67	1,499	وسائل نقل
0	10.00	0	أخرى
8,384			المجموع

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنة	الإستهلاك السنوي	إحتساب قيمة الإطفاء على:
3,000	5	600	المصاريف التأسيسية
0	5	0	الخلو

المجموع	حقوق الملكية	القرروض	رأس المال العامل المطلوب
5,613	5,613	0	إجمالي تكلفة المشروع
89,113	49,113	40,000	النسبة المئوية للقرض وحقوق الملكية
100%	55%	45%	

التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع					الموقع المقترح
بطانة الفرامل					الزرقاء
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	السنة صفر
109,396	104,186	99,225	94,500	90,000	
المبيعات					
التدفق النقدي الداخلى:					
المبيعات النقدية					
109,396	104,186	99,225	94,500	90,000	
تحصيلات ذمم مدينة					
0	0	0	0	0	
حقوق الملكية					
قرض الأصول الثابتة					
قرض رأس المال العامل					
الرصيد النقدي الافتتاحي (في بداية المدة)					
15,048	13,068	10,561	7,584	4,186	49,113
124,444	117,254	109,786	102,084	94,186	89,113
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					
45,035	42,890	40,848	38,903	37,050	80,500
34,416	33,313	32,263	31,262	30,309	1,428
0	0	0	0	0	
959	1,831	2,624	3,345	4,000	
3,000					3,000
3,000	2,575	2,176	1,801	1,449	
83,410	80,610	77,910	75,310	72,808	84,928
إجمالي التدفق النقدي الخارج					
صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات					
41,034	36,645	31,876	26,773	21,378	4,186
دفعات سداد القرض					
اقساط قرض الأصول الثابتة					
اقساط قرض رأس المال العامل					
9,593	8,721	7,928	7,207	6,552	
0	0	0	0	0	
9,593	8,721	7,928	7,207	6,552	
إجمالي دفعات سداد القرض					
رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات					
توزيعات الأرباح					
15,001	12,876	10,880	9,005	7,243	0
16,440	15,048	13,068	10,561	7,584	4,186
صافي النقد بعد التوزيعات					

الميزانية التقديرية (بالدينار)

اسم المشروع						الموقع المقترح
بطانة الفرامل						الزرقاء
						الأصول
						الأصول المتداولة
16,440	15,048	13,068	10,561	7,584	4,186	النقد
0	0	0	0	0	0	المدينون
1,428	1,428	1,428	1,428	1,428	1,428	المخزون
17,868	16,476	14,496	11,989	9,011	5,613	إجمالي الأصول المتداولة
						الأصول الثابتة
					0	الأرض
					4,000	المباني
					63,500	الأجهزة والمعدات
					2,500	الأثاث والمعدات المكتبية
					10,000	السيارات
					500	تأمينات مستردة (ماء، كهرباء، تلفون... الخ)
					0	أخرى
80,500	80,500	80,500	80,500	80,500	80,500	إجمالي الأصول الثابتة
41,920	33,536	25,152	16,768	8,384		الإستهلاك التراكمي
38,580	46,964	55,348	63,732	72,116	80,500	القيمة الدفترية للأصول الثابتة
0	600	1,200	1,800	2,400	3,000	القيمة الدفترية للمصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	0	القيمة الدفترية للخار
56,447	64,040	71,043	77,521	83,527	89,113	مجموع الأصول
						الالتزامات وحقوق الملكية
						الالتزامات المتداولة
0	0	0	0	0	0	دائنون
0	9593	8721	7928	7207	6552	اقساط قرض الأصول الثابتة قصيرة الأجل
0	0	0	0	0	0	اقساط قرض رأس المال قصيرة الأجل
0	9593	8721	7928	7207	6552	مجموع الالتزامات الجارية
						الالتزامات طويلة الأجل
0	0	9593	18313	26241	33448	رصيد قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0	0	رصيد قرض رأس المال العامل
0	0	9593	18313	26241	33448	مجموع الالتزامات طويلة الأجل
						حقوق الملكية
49,113	49,113	49,113	49,113	49,113	49,113	رأسمال صاحب / أصحاب المشروع
5,334	3,617	2,166	966			الأرباح المجمعة
2,000	1,717	1,451	1,201	966		الربح الصافي بعد توزيعات الأرباح
56,447	54,447	52,730	51,280	50,079	49,113	مجموع حقوق الملكية
56,447	64,040	71,043	77,521	83,527	89,113	مجموع الالتزامات وحقوق الملكية
30.1%	22.8%	17.4%	13.2%	9.8%		معدل العائد على إجمالي الإستثمارات (الأرباح / الأصول).
30.1%	26.8%	23.4%	19.9%	16.4%		معدل العائد على حقوق الملكية (الأرباح الصافية/حقوق الملكية)
NA	1.7	1.7	1.5	1.3		السبولة (الأصول المتداولة/الخصوم المتداولة)
0.0	0.2	0.3	0.5	0.7		الأمان (إجمالي الديون/حقوق الملكية)
0	0	0	0	0	0	التحقق

رابعاً: حساب المعايير المالية

الحالة الأساسية

24.9%	IRR	معدل العائد الداخلي
38,612	NPV	صافي القيمة الحالية
1.4	B/C	الإيرادات الى التكاليف
4.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%

22.0%	IRR	معدل العائد الداخلي
32,308	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%

19.4%	IRR	معدل العائد الداخلي
26,005	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%

18.9%	IRR	معدل العائد الداخلي
20,415	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%

12.8%	IRR	معدل العائد الداخلي
2,219	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%

16.1%	IRR	معدل العائد الداخلي
12,241	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%

7.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
-14,131	NPV	صافي القيمة الحالية
0.8	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-84,928	0	84,928	0
18,455	22,641	4,186	1
24,102	24,336	234	2
25,869	26,115	245	3
27,725	27,983	258	4
91,315	91,585	271	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-93,420	0	93,420	0
18,455	22,641	4,186	1
24,102	24,336	234	2
25,869	26,115	245	3
27,725	27,983	258	4
95,173	95,443	271	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-101,913	0	101,913	0
18,455	22,641	4,186	1
24,102	24,336	234	2
25,869	26,115	245	3
27,725	27,983	258	4
99,031	99,301	271	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-84,928	0	84,928	0
13,955	18,141	4,186	1
19,377	19,611	234	2
20,908	21,154	245	3
22,516	22,774	258	4
85,023	85,294	271	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-84,928	0	84,928	0
9,455	13,641	4,186	1
14,652	14,886	234	2
15,947	16,192	245	3
17,307	17,564	258	4
78,731	79,002	271	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-85,070	0	85,070	0
11,301	15,905	4,604	1
17,062	17,319	257	2
18,534	18,804	270	3
20,079	20,363	284	4
84,005	84,302	298	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-85,213	0	85,213	0
4,146	9,169	5,023	1
10,022	10,303	281	2
11,198	11,493	295	3
12,433	12,742	309	4
76,695	77,019	325	5