



<i>03/2241048</i>		<i>05/3855876</i>		02/6236167
03/2032230		05/3610563		02/6421999
<i>03/2132558</i>		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

302

.3

1 .3

2 .3

3 .3

4 .3

503

603

703

803

.4

1 .4

2 .4

3 .4

4 .4

5 .4

604

704

.5

1 .5

2 .5

3 .5

4 .5

505

6 .5

7 .5

805

0

0

.

1 .2

4

0

0

:

2 .2

•

•

3 .2

.

3. دراسة السوق

24-15
%23 2002 1.23
5.33
0 2003 1.175
-: 1.3
2.3

4

85/23/119

.85/24/519 85/24/512

4

2001

	/	
3.690.285	258320	
104.857	7340	
151.871	10631	

70

/

3.3

4

0 2.8 2002

%90

: 4.3

2001

:

/	
196.000	
258.320	
7.340	
10.631	
436.349	

2001

70

. 6.24

: 5.3

2.8%

\

:

/	
6.8	2004
7.0	2005
7.2	2006
7.4	2007
7.6	2008

6.3

8.000

%10

:

8.000	6.8	2004
8.800	7.0	2005
9.680	7.2	2006
10.650	7.4	2007
11.710	7.6	2008

0 2004

% 0.1

703

:

1.175

:

1.50 -

()

%80

0

1.00 -

()

%20

0

:

8.3

:

11.200	2004
12.320	2005
13.550	2006
14.900	2007
16.400	2008

4. الدراسة الفنية

1.4

2 15

1.000

1.800

2 .4

/	
500	
3.500	CD
4.000	3 OTARI /
8.000	

: 3 .4

. 1.500

4 .4

0 %80 () 0.55 -
() 0.27 -
0 %20

. 3.950

5 .4

2.100	175	1	
1.500	125	1	
3.600	300	2	

6 .4

200

7.4

0

.5

1.5

/	
3.950	
3.600	
1.440	
200	
450	
9.640	

:

2.5

/	
1.000	
8.000	
1.500	
100	
10.600	
200	
800	
11.600	

3.5

200

4.5

(803)

5.5

5 % 10

:

%	/	
65	7.600	
35	4.000	
100	11.600	

6.5

:

.%5

%25

.%50

.%12

-
-
-
-
-

7.5

حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع محل بيع اشرطة تسجيل	الموقع المقترح عمان
------------------------------------	------------------------

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
11,200	12,320	13,552	14,907	16,398	الإنتاج المخطط له (بالوحدة)
					المبيعات
					التكاليف التشغيلية المباشرة
0	0	0	0	0	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
1,500	1,575	1,654	1,736	1,823	تكاليف العمل المباشرة
3,950	4,345	4,780	5,257	5,783	ثمن البضاعة للمتاجرة
500	550	605	666	732	تكاليف المصنع التشغيلية
5,950	6,470	7,038	7,659	8,339	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
5,250	5,850	6,514	7,248	8,059	الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
0	0	0	0	0	رواتب موظفي التسويق
2,100	2,205	2,315	2,431	2,553	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
0	0	0	0	0	مصاريف البيع والتسويق
0	0	0	0	0	قرطاسية
1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
150	165	182	200	220	مصاريف أخرى
3,690	3,810	3,937	4,071	4,212	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	الإستهلاك للإصول الثابتة
40	40	40	40	40	إطفاء المصاريف التأ سبسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
4,795	4,915	5,042	5,176	5,317	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
455	935	1,472	2,072	2,742	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
400	334	262	183	96	الفائدة على القرض
55	601	1,210	1,889	2,646	الربح قبل الضريبة
14	150	302	472	662	الضريبة على الأرباح
41	450	907	1,417	1,985	الأرباح الصافية

91%	84%	77%	71%	66%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
11,082	11,055	11,035	11,022	11,013	نقطة التعادل (بالدينار)
99%	90%	81%	74%	67%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بال	الإستهلاك السنوي	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
1,000	25.00	40	الأبنية
0	25.00	0	منشآت أخرى
8,000	10.00	800	معدات وأجهزة
1,500	6.67	225	الأثاث والمعدات المكتبية
0	6.67	0	وسائل نقل
0	1.50	0	أخرى
1,065			المجموع

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بال	الإستهلاك السنوي	إحتساب قيمة الإطفاء على:
200	5	40	المصاريف التأ سبسية
0	5	0	الخلو

المجموع	حقوق الملكية	القروض	رأس المال العامل المطلوب
803	803	0	إجمالي تكلفة المشروع
11,603	7,603	4,000	النسبة المئوية للقرض وحقوق الملكية
100%	66%	34%	

التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع						الموقع المقترح	
محل بيع اشربة تسجيل						عمان	
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الاولى	السنة صفر		
16,398	14,907	13,552	12,320	11,200		المبيعات	
						التدفق النقدي الداخلى:	
16,398	14,907	13,552	12,320	11,200		المبيعات النقدية	
0	0	0	0			تحصيلات ذمم مدينة	
						7,603	حقوق الملكية
						4,000	قرض الأصول الثابتة
						0	قرض رأس المال العامل
2,792	2,087	1,472	938	474		الرصيد النقدي الافتتاحي (في بداية المدة)	
19,190	16,994	15,024	13,258	11,674	11,603	مجموع التدفق النقدي الداخلى	
							التدفق النقدي الخارج:
0	0	0	0	0	10,600	مجموع الإستثمارات	
8,339	7,659	7,038	6,470	5,950	329	التكاليف التشغيلية المباشرة	
4,212	4,071	3,937	3,810	3,690		إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات	
0	0	0	0			تسديدات الدائنين	
96	183	262	334	400		الفائدة	
						200	المصاريف التأسيسية والخلو
662	472	302	150	14		الضريبة	
13,308	12,385	11,540	10,765	10,054	11,129	إجمالي التدفق النقدي الخارج	
5,881	4,608	3,484	2,493	1,620	474	صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات	
							دفعات سداد القرض
959	872	793	721	655		اقساط قرض الأصول الثابتة	
0	0	0	0	0		اقساط قرض رأس المال العامل	
959	872	793	721	655		إجمالي دفعات سداد القرض	
4,922	3,736	2,691	1,772	965	474	رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات	
1,323	945	605	300	28	0	توزيعات الأرباح	
3,599	2,792	2,087	1,472	938	474	صافي النقد بعد التوزيعات	

الميزانية التقديرية (بالدينار)

اسم المشروع						الموقع المقترح
محل بيع اشرطة تسجيل						عمان
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الاولى	السنة صفر	
الأصول						
الأصول المتداولة						
3,599	2,792	2,087	1,472	938	474	النقد
0	0	0	0	0	0	المدينون
329	329	329	329	329	329	المخزون
3,928	3,121	2,416	1,801	1,267	803	إجمالي الأصول المتداولة
الأصول الثابتة						
0	0	0	0	0	0	الأرض
1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	المباني
8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	الأجهزة والمعدات
1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	الأثاث والمعدات المكتبية
0	0	0	0	0	0	السيارات
100	100	100	100	100	100	تأمينات مستردة (ماء ، كهرباء ، تلفون ... الخ)
0	0	0	0	0	0	صيصان وأعلاف ابتدائية
10,600	10,600	10,600	10,600	10,600	10,600	إجمالي الأصول الثابتة
5,324	4,260	3,195	2,130	1,065	0	الإستهلاك التراكمي
5,276	6,340	7,405	8,470	9,535	10,600	القيمة الدفترية للأصول الثابتة
0	40	80	120	160	200	القيمة الدفترية للمصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	0	القيمة الدفترية للخار
9,204	9,501	9,901	10,391	10,962	11,603	مجموع الأصول
الالتزامات وحقوق الملكية						
الالتزامات المتداولة						
0	0	0	0	0	0	دائنون
0	959	872	793	721	655	اقساط قرض الأصول الثابتة قصيرة الأجل
0	0	0	0	0	0	اقساط قرض رأس المال قصيرة الأجل
0	959	872	793	721	655	مجموع الالتزامات الجارية
الالتزامات طويلة الأجل						
0	0	959	1831	2624	3345	رصيد قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0	0	رصيد قرض رأس المال العامل
0	0	959	1831	2624	3345	مجموع الالتزامات طويلة الأجل
حقوق الملكية						
7,603	7,603	7,603	7,603	7,603	7,603	رأسمال صاحب / أصحاب المشروع
939	466	164	14	14	14	الأرباح المجمعة
662	472	302	150	14	14	الربح الصافي بعد توزيعات الأرباح
9,204	8,542	8,070	7,767	7,617	7,603	مجموع حقوق الملكية
9,204	9,501	9,901	10,391	10,962	11,603	مجموع الالتزامات وحقوق الملكية
21.6%	14.9%	9.2%	4.3%	0.4%	0.4%	معدل العائد على إجمالي الإستثمارات (الأرباح /الأصول).
21.6%	16.6%	11.2%	5.8%	0.5%	0.5%	معدل العائد على حقوق الملكية (الأرباح الصافية/حقوق الملكية)
NA	3.3	2.8	2.3	1.8	1.8	السبولة (الأصول المتداولة/الخصوم المتداولة)
0.0	0.1	0.2	0.3	0.4	0.4	الأمان (إجمالي الديون/حقوق الملكية)
0	0	0	0	0	0	التحقق

رابعاً: حساب المعايير المالية

الحالة الأساسية		
18.9%	IRR	معدل العائد الداخلي
2,970	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف
5.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%		
16.7%	IRR	معدل العائد الداخلي
2,156	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%		
14.7%	IRR	معدل العائد الداخلي
1,342	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%		
13.1%	IRR	معدل العائد الداخلي
455	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%		
7.1%	IRR	معدل العائد الداخلي
-2,059	NPV	صافي القيمة الحالية
0.8	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
9.7%	IRR	معدل العائد الداخلي
-982	NPV	صافي القيمة الحالية
0.9	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
0.4%	IRR	معدل العائد الداخلي
-4,933	NPV	صافي القيمة الحالية
0.6	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-11,129	0	11,129	0
1,086	1,560	474	1
1,987	2,040	53	2
2,519	2,577	58	3
3,114	3,177	63	4
13,699	13,768	68	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-12,242	0	12,242	0
1,086	1,560	474	1
1,987	2,040	53	2
2,519	2,577	58	3
3,114	3,177	63	4
14,227	14,295	68	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-13,355	0	13,355	0
1,086	1,560	474	1
1,987	2,040	53	2
2,519	2,577	58	3
3,114	3,177	63	4
14,754	14,823	68	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-11,129	0	11,129	0
526	1,000	474	1
1,371	1,424	53	2
1,841	1,899	58	3
2,369	2,432	63	4
12,699	12,768	68	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-11,129	0	11,129	0
-34	440	474	1
755	808	53	2
1,164	1,222	58	3
1,624	1,686	63	4
11,699	11,768	68	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-11,162	0	11,162	0
74	596	522	1
953	1,012	59	2
1,416	1,480	64	3
1,935	2,004	69	4
12,542	12,617	75	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-11,195	0	11,195	0
-937	-368	569	1
-80	-16	64	2
313	382	70	3
756	831	76	4
11,385	11,467	82	5