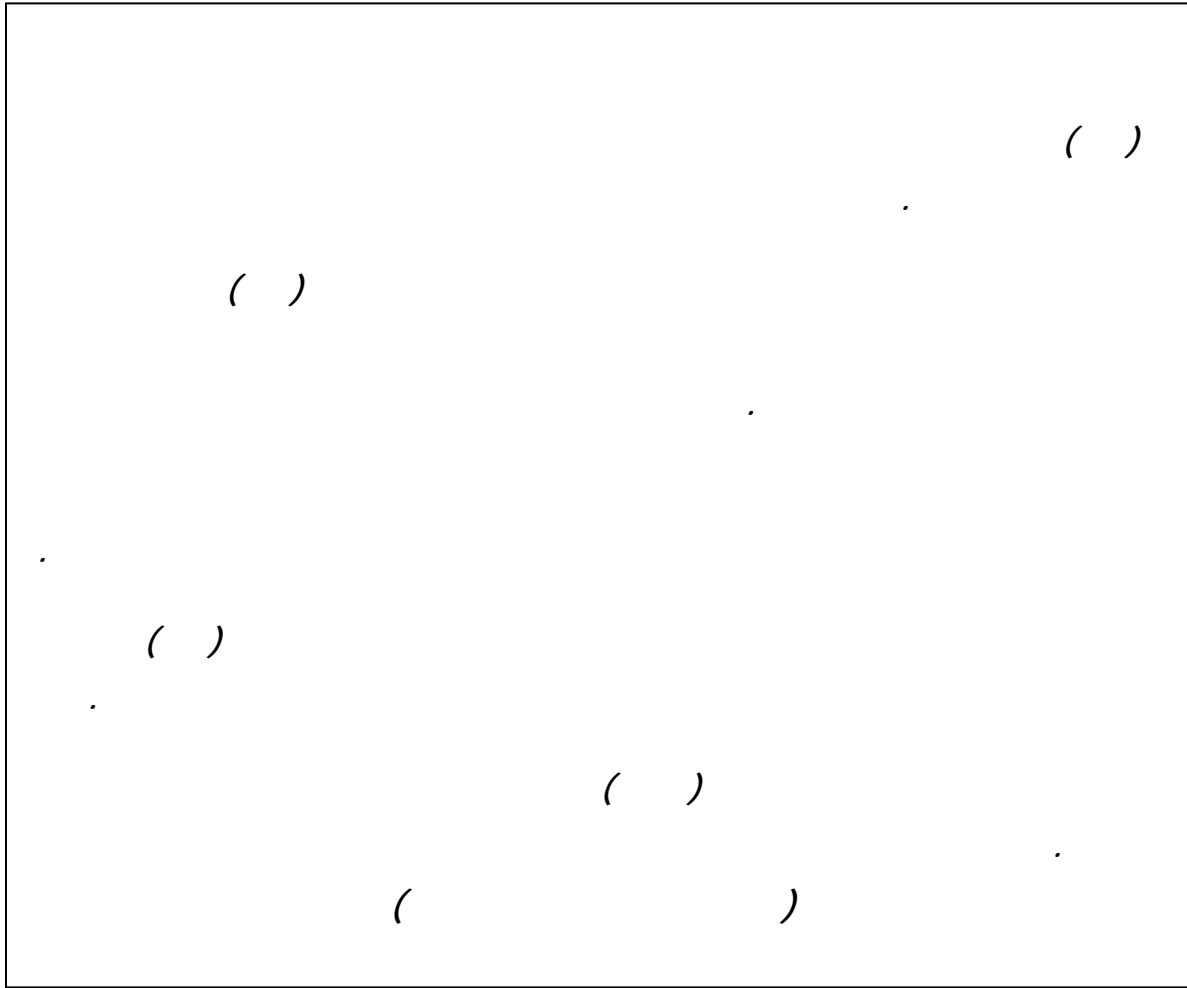


إرادة

()



/		/		/	
/		/		/	
/		/		/	
/		/		/	
/		/		/	
/		/		/	
/		/		/	
-	-	-	/	:	/
Csu.admin@epc-jordan.com.jo					

--

,	
,	NPV
% ,	IRR
,	B/C
	Pay Back Period



-

. ()

.

" "

.

)

.

(

.

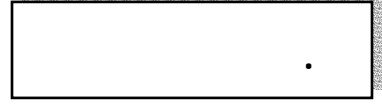
.

.

.

.

.



/ -

" "

-

:

:

-

←

←

←

-:

-

-

-:

-

:

-

()

% ,

%

%

()

-:

		%	
		%	
		%	

()
()

()

()

	()
	()
	()

/	
,	/ ()
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	

-:

/	/		
,	,	,	
,	-		
,			

.

,

,

-

-:

,			/
,			/
,			
,			
,			
,			
,			

/			
/			
/			
/			

.%

: -

/	
,	
,	
,	()
,	

-

-

.

: -

/	
,	
,	
,	
,	

,	
,	

-

/	
,	
,	
,	
	(...)
,	

-

,

.

-

.

.

,

-

/	
---	--

.%

%

-:

.%

%

.%

(
(
(

حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع	الموقع المقترح
بيت إيواء ورعاية كبار السن	عمان وإربد والزرقاء

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
93,200	104,800	119,400	119,400	119,400	الإنتاج المخطط له (بالوحدة)
					المبيعات
					التكاليف التشغيلية المباشرة
34,485	38,750	44,110	46,316	48,631	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
15,185	15,944	16,741	17,578	18,457	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
7,304	7,487	7,674	7,866	8,062	تكاليف المصنع التشغيلية
56,974	62,181	68,525	71,759	75,151	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
36,226	42,619	50,875	47,641	44,249	الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
0	0	0	0	0	رواتب موظفي التسويق
10,523	11,049	11,601	12,181	12,791	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
720	738	756	775	795	مصاريف البيع والتسويق
60	62	63	65	66	قرطاسية
12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
1,350	1,384	1,418	1,454	1,490	مصاريف أخرى
24,653	25,232	25,839	26,475	27,142	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
6,772	6,772	6,772	6,772	6,772	الإستهلاك للإصول الثابتة
200	200	200	200	200	إطفاء المصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
31,624	32,204	32,811	33,447	34,113	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
4,602	10,416	18,064	14,194	10,136	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
3,000	2,509	1,968	1,373	719	الفائدة على القرض
1,602	7,907	16,096	12,820	9,416	الربح قبل الضريبة
400	1,977	4,024	3,205	2,354	الضريبة على الأرباح
1,201	5,930	12,072	9,615	7,062	الأرباح الصافية

87%	76%	64%	70%	77%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
89,079	85,357	81,624	87,269	93,991	نقطة التعادل (بالدينار)
96%	81%	68%	73%	79%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنوات	الإستهلاك السنوي	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
2,500	25.00	100	الأبنية
0	25.00	0	منشآت أخرى
0	10.00	0	معدات وأجهزة
34,500	6.67	5,172	الأثاث والمعدات المكتبية
10,000	6.67	1,499	وسائل نقل
0	10.00	0	أخرى
6,772			المجموع

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنوات	الإستهلاك السنوي	إحتساب قيمة الإطفاء على:
1,000	5	200	المصاريف التأسيسية
0	5	0	الخلو

المجموع	حقوق الملكية	القروض	رأس المال العامل المطلوب
6,802	6,802	0	إجمالي تكلفة المشروع
55,302	25,302	30,000	النسبة المئوية للقروض وحقوق الملكية
100%	46%	54%	

التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع					الموقع المقترح
بيت إيواء ورعاية كبار السن					عمان وإربد والزرقاء
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	السنة صفر
119,400	119,400	119,400	104,800	93,200	
المبيعات					
التدفق النقدي الداخل:					
119,400	119,400	119,400	104,800	93,200	
0	0	0	0	0	
					25,302
					30,000
					0
26,301	20,100	11,831	6,707	3,928	
145,701	139,500	131,231	111,507	97,128	55,302
مجموع التدفق النقدي الداخل					
التدفق النقدي الخارج:					
					47,500
75,151	71,759	68,525	62,181	56,974	2,874
27,142	26,475	25,839	25,232	24,653	
0	0	0	0	0	
719	1,373	1,968	2,509	3,000	
					1,000
2,354	3,205	4,024	1,977	400	
105,366	102,813	100,356	91,898	85,027	51,374
40,335	36,687	30,875	19,609	12,101	3,928
إجمالي التدفق النقدي الخارج					
صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات					
دفعات سداد القرض					
7,194	6,540	5,946	5,405	4,914	
0	0	0	0	0	
7,194	6,540	5,946	5,405	4,914	
33,140	30,147	24,929	14,204	7,188	3,928
2,825	3,846	4,829	2,372	481	0
30,315	26,301	20,100	11,831	6,707	3,928
صافي النقد بعد التوزيعات					

ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
بيت إيواء ورعاية كبار السن	عمان وإربد والزرقاء

الإفتراضات

10%	معدل نمو المبيعات (الإيرادات)
3%	معدل نمو التكاليف
12%	معامل الخصم
30%	نسبة التوزيعات
25%	معدل الضريبة

تكاليف المشروع ووسائل التمويل

55,302	تكاليف المشروع
25,302	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
30,000	القروض
54.2%	القرض الى التكاليف %
45.8%	مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %

ثانياً: النتائج المالية

المعدل	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
7,176	7,062	9,615	12,072	5,930	1,201	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
8.3%	7.9%	10.7%	13.5%	7.5%	1.7%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
14.5%	15.1%	19.3%	23.9%	12.0%	2.4%	معدل العائد على الإستثمار %
19.0%	15.1%	22.6%	32.8%	20.0%	4.6%	معدل العائد على حقوق الملكية %
2.4	0.0	4.1	3.5	2.5	1.8	الموجودات المتداولة : المتطلبات المتداولة
0.4	0.0	0.2	0.4	0.7	1.0	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
87,464	93,991	87,269	81,624	85,357	89,079	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%		
-27,712	5,583	-2,381	18,248	30,150	34,514	38,877	صافي القيمة الحالية NPV
-1.8%	14.8%	10.8%	21.2%	25.0%	27.8%	31.2%	معدل العائد الداخلي IRR
0.5	1.1	1.0	1.3	1.5	1.6	1.7	القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C
-	-	-	-	-	-	3	فترة الإسترداد Pay Back Period

رابعاً: حساب المعايير المالية

الحالة الأساسية		
31.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
38,877	NPV	صافي القيمة الحالية
1.7	B/C	الإيرادات الى التكاليف
3.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%		
27.8%	IRR	معدل العائد الداخلي
34,514	NPV	صافي القيمة الحالية
1.6	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%		
25.0%	IRR	معدل العائد الداخلي
30,150	NPV	صافي القيمة الحالية
1.5	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%		
21.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
18,248	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%		
10.8%	IRR	معدل العائد الداخلي
-2,381	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
14.8%	IRR	معدل العائد الداخلي
5,583	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
-1.8%	IRR	معدل العائد الداخلي
-27,712	NPV	صافي القيمة الحالية
0.5	B/C	الإيرادات الى التكاليف

التدفق النقدي			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-51,374	0	51,374	0
7,645	11,573	3,928	1
16,905	17,387	482	2
24,456	25,036	579	3
20,843	21,165	323	4
69,251	69,589	338	5

التدفق النقدي			زيادة كلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-56,511	0	56,511	0
7,645	11,573	3,928	1
16,905	17,387	482	2
24,456	25,036	579	3
20,843	21,165	323	4
70,615	70,953	338	5

التدفق النقدي			زيادة كلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-61,649	0	61,649	0
7,645	11,573	3,928	1
16,905	17,387	482	2
24,456	25,036	579	3
20,843	21,165	323	4
71,979	72,317	338	5

التدفق النقدي			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-51,374	0	51,374	0
2,985	6,913	3,928	1
11,665	12,147	482	2
18,486	19,066	579	3
14,873	15,195	323	4
61,765	62,103	338	5

التدفق النقدي			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-51,374	0	51,374	0
-1,675	2,253	3,928	1
6,425	6,907	482	2
12,516	13,096	579	3
8,903	9,225	323	4
54,279	54,618	338	5

التدفق النقدي			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-51,661	0	51,661	0
-911	3,411	4,321	1
8,115	8,646	530	2
14,962	15,599	637	3
10,987	11,342	355	4
59,840	60,212	372	5

التدفق النقدي			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-51,949	0	51,949	0
-9,466	-4,752	4,714	1
-674	-95	579	2
5,468	6,163	695	3
1,131	1,518	387	4
50,430	50,835	406	5