

()

()

()

()

()

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

--

-	
,	
,	
% ,	
,	



-:

. ...

-:

-

-

-

-

/

-:

()



-:

.

)

.(

:

..-

-

-

-

-

-

-

.

.

.

-:

(,)

(% ,)

()

(, ,)

:()

()

:()

()

()

()

,		,	
,		,	
,		,	

%

:()

()

				-	-										

:()

()

'	'		
'	' '		
'	'		

()

.

.

.

:

(,)

()

-

-

%

-

()

.

,

.

,

%

.

,

,

,

-:

% ,

()

% ,

:

()

/	
,	
,	
,	
,	
,	

-:

,
%

.

%,

:

()

,	
,	
,	
,	
,	

-:

: ()
 : -
 -
 -
 -
 : -
 . - () -
 . - () -
 - () -
 - () -

-:

,

:

()

/		
,	,	
,	,	
,	,	
,	,	
,	,	



-:

-:

()

()

-:

:

.()

-
-
-

-:

()

:

()

/		
,		
,		
,		/
,		
,		
		()
	-	
,		

-:

-:

/
(,)

-:

()

()

/	/		
,			
,			
,			
,			

. %

-:

:

()

-

-

()

-

()

-

-

... ..

/

-

. %

-:

()

()

()

/	
,	
,	

-:

-

.



-:

()

/	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	

-:

. (,)

-:

. ()

-:
()

()

/	
,	
,	
,	
,	
,	
,	

-:

(,)

,
%

%()

/

.

%

.

:

-

.

-

%

-

.%

-

.%

-

-:

:

,

-

.

,

-

,

.

,

% ,	% ,	-
% ,		
		.% ,
.	, NPV	-
	.% , IRR	-
,		-
	.	-
		-
	% %	
	.	

(
(
(
(

حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع	الموقع المقترح
مختبر اسنان	مراكز المحافظات

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
56,000	58,800	61,740	64,827	68,068	الإنتاج المخطط له (بالوحدة)
					المبيعات
					التكاليف التشغيلية المباشرة
16,800	17,640	18,522	19,448	20,421	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
7,992	8,392	8,811	9,252	9,714	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
3,750	3,938	4,134	4,341	4,558	تكاليف المصنع التشغيلية
28,542	29,969	31,468	33,041	34,693	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
27,458	28,831	30,272	31,786	33,375	الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
0	0	0	0	0	رواتب موظفي التسويق
5,994	6,294	6,608	6,939	7,286	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
600	630	662	695	729	مصاريف البيع والتسويق
240	252	265	278	292	قرطاسية
2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
1,240	1,302	1,367	1,435	1,507	مصاريف أخرى
10,574	10,978	11,402	11,847	12,314	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
4,463	4,463	4,463	4,463	4,463	الإستهلاك للإصول الثابتة
100	100	100	100	100	إطفاء المصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
15,137	15,541	15,965	16,410	16,877	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
12,321	13,290	14,308	15,376	16,498	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
2,000	1,672	1,312	916	480	الفائدة على القرض
10,321	11,618	12,996	14,461	16,019	الربح قبل الضريبة
2,580	2,904	3,249	3,615	4,005	الضريبة على الأرباح
7,741	8,713	9,747	10,845	12,014	الأرباح الصافية

51%	52%	53%	54%	55%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
35,399	35,335	35,236	35,106	34,951	نقطة التعادل (بالدينار)
52%	55%	57%	60%	62%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

العمر الافتراضي بالسنوات	القيمة الكلية	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
30	750	الأبنية
0	0	منشآت أخرى
2,859	28,590	معدات وأجهزة
375	2,500	الأثاث والمعدات المكتبية
1,199	8,000	وسائل نقل
0	0	أخرى
4,463		المجموع

العمر الافتراضي بالسنوات	القيمة الكلية	إحتساب قيمة الإطفاء على:
100	500	المصاريف التأسيسية
0	0	الخلو

المجموع	حقوق الملكية	القروض
3,260	3,260	0
43,900	23,900	20,000
100%	54%	46%

رأس المال العامل المطلوب
إجمالي تكلفة المشروع
النسبة المئوية للقرض وحقوق الملكية

التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع مختبر اسنان					الموقع المقترح مراكز المحافظات
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الاولى	السنة صفر
68,068	64,827	61,740	58,800	56,000	
المبيعات					
التدفق النقدي الداخل:					
68,068	64,827	61,740	58,800	56,000	
0	0	0	0	0	
					23,900
					20,000
					0
17,257	13,439	9,591	5,727	1,860	
85,326	78,266	71,331	64,527	57,860	43,900
التدفق النقدي الخارج:					
					40,140
34,693	33,041	31,468	29,969	28,542	1,400
12,314	11,847	11,402	10,978	10,574	
0	0	0	0	0	
480	916	1,312	1,672	2,000	
					500
4,005	3,615	3,249	2,904	2,580	
51,491	49,418	47,430	45,524	43,696	42,040
33,835	28,848	23,901	19,004	14,163	1,860
دفعات سداد القرض					
4,796	4,360	3,964	3,604	3,276	
0	0	0	0	0	
4,796	4,360	3,964	3,604	3,276	
29,038	24,488	19,937	15,400	10,888	1,860
8,009	7,230	6,498	5,809	5,160	0
21,029	17,257	13,439	9,591	5,727	1,860

ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
مختبر اسنان	مراكز المحافظات

الإفتراضات

5%	معدل نمو المبيعات (الإيرادات)
5%	معدل نمو التكاليف
12%	معامل الخصم
50%	نسبة التوزيعات
25%	معدل الضريبة

تكاليف المشروع ووسائل التمويل

43,900	تكاليف المشروع
23,900	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
20,000	القروض
45.6%	القرض الى التكاليف %
54.4%	مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %

ثانياً: النتائج المالية

المعدل	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
9,812	12,014	10,845	9,747	8,713	7,741	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
21.0%	23.5%	22.3%	21.0%	19.8%	18.4%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
23.6%	29.8%	26.4%	23.3%	20.5%	17.9%	معدل العائد على الإستثمار %
29.7%	29.8%	29.9%	29.9%	29.7%	29.2%	معدل العائد على حقوق الملكية %
2.4	NA	3.9	3.4	2.8	2.0	الموجودات المتداولة : المتطلبات المتداولة
0.3	0.0	0.1	0.3	0.4	0.6	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
35,205	35,399	35,335	35,236	35,106	34,951	نقطة التعادل (بالدينار)

ثالثاً : المعايير المالية وتحليل الحساسية :

زيادة تكاليف التشغيل 20%	زيادة تكاليف التشغيل 10%	تخفيض سعر البيع 10%	تخفيض سعر البيع 5%	زيادة تكاليف المشروع 20%	زيادة تكاليف المشروع 10%	الحالة الاساسية	المعيار المالي
16,576	32,032	24,230	35,859	41,103	44,295	47,488	صافي القيمة الحالية NPV
22.3%	32.0%	27.5%	34.6%	34.1%	37.6%	41.7%	معدل العائد الداخلي IRR
1.4	1.7	1.5	1.8	1.8	1.9	2.1	القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C
-	-	-	-	-	-	3	فترة الإسترداد Pay Back Period

رابعاً: حساب المعايير المالية

الحالة الأساسية		
41.7%	IRR	معدل العائد الداخلي
47,488	NPV	صافي القيمة الحالية
2.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف
3.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%		
37.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
44,295	NPV	صافي القيمة الحالية
1.9	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%		
34.1%	IRR	معدل العائد الداخلي
41,103	NPV	صافي القيمة الحالية
1.8	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%		
34.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
35,859	NPV	صافي القيمة الحالية
1.8	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%		
27.5%	IRR	معدل العائد الداخلي
24,230	NPV	صافي القيمة الحالية
1.5	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
32.0%	IRR	معدل العائد الداخلي
32,032	NPV	صافي القيمة الحالية
1.7	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
22.3%	IRR	معدل العائد الداخلي
16,576	NPV	صافي القيمة الحالية
1.4	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-42,040	0	42,040	0
15,024	16,884	1,860	1
17,701	17,853	153	2
18,711	18,871	160	3
19,771	19,939	168	4
63,655	63,832	177	5

صافي النقد المتحقق			زيادة كلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-46,244	0	46,244	0
15,024	16,884	1,860	1
17,701	17,853	153	2
18,711	18,871	160	3
19,771	19,939	168	4
65,437	65,614	177	5

صافي النقد المتحقق			زيادة كلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-50,448	0	50,448	0
15,024	16,884	1,860	1
17,701	17,853	153	2
18,711	18,871	160	3
19,771	19,939	168	4
67,220	67,396	177	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-42,040	0	42,040	0
12,224	14,084	1,860	1
14,761	14,913	153	2
15,624	15,784	160	3
16,530	16,698	168	4
59,200	59,377	177	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-42,040	0	42,040	0
9,424	11,284	1,860	1
11,821	11,973	153	2
12,537	12,697	160	3
13,288	13,457	168	4
54,745	54,922	177	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-42,180	0	42,180	0
10,927	12,972	2,046	1
13,591	13,759	168	2
14,408	14,584	176	3
15,266	15,451	185	4
59,328	59,523	194	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-42,320	0	42,320	0
6,829	9,061	2,232	1
9,481	9,664	183	2
10,105	10,297	192	3
10,760	10,962	202	4
55,002	55,214	212	5