

()

()

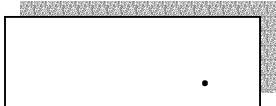
()

()

()

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

-	
,	
% ,	
,	
,	



.

.

.

:

(NRP)

-

(FRP)

.()

-

.

٣. دراسة السوق

: -

: / :

,	(,)	
,	,	
,	(,)	
,	,	
,	,	

() ,

.

.

()

.

()

	,		,	
,	,	,	,	
	,		,	
	,		,	
,	,	,	,	
,	,	,	,	
,	,	,	,	

%

()

()

()

%

()

()

()

,	,	

--

()

()

أبنية المشروع ومساحاتها

()	
100	
70	
30	
200	

(HDPE)

-

.(Injection Moulding Machine)

-

-

-

-
-
.

()

()

		البند
,		
,		
,		/
,		
,		
,		
,		

.

.

()

()

/	/		الوظيفة
,			
,			
,			
,			
,			

.%

٠١ المواد الأولية ومستلزمات التغليف

()

.

()

المواد الأولية ومستلزمات التغليف / السنة الاولى

/		
6.832		
976		
2.438		/
1.625		
٩٥٠		
,		

.

()

.

()

/

/	/	
1800	150	الكهرباء
180	15	
1200	100	
3180	265	

:

.

.

()

4 ,000	
2.000	
,	
,	

()

/

/	البند
'	
'	
'	
3.180	
'	
'	
٤١,٠٧٦	

()

5 ,200	
2.000	
,	
٦٤,٦٢٣	

.%

%

-:



. % , -

, -

. -

% % -

%

%

.

(

(

(

(

حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع	الموقع المقترح
الخزذ الواقية	عام

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
56,875	59,719	62,705	65,840	69,132	الإنتاج المخطط له (بالوحدة)
					المبيعات
					التكاليف التشغيلية المباشرة
12,821	13,462	14,135	14,842	15,584	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
7,459	7,832	8,224	8,635	9,067	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
5,100	5,355	5,623	5,904	6,199	تكاليف المصنع التشغيلية
25,380	26,649	27,982	29,381	30,850	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
31,495	33,070	34,723	36,459	38,282	الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
2,664	2,797	2,937	3,084	3,238	رواتب موظفي التسويق
6,660	6,993	7,343	7,710	8,095	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
1,422	1,493	1,568	1,646	1,728	مصاريف البيع والتسويق
600	630	662	695	729	قرطاسية
3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
1,350	1,418	1,488	1,563	1,641	مصاريف أخرى
15,696	16,331	16,997	17,697	18,432	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
6,399	6,399	6,399	6,399	6,399	الإستهلاك للإصول الثابتة
400	400	400	400	400	إطفاء المصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
22,495	23,130	23,796	24,496	25,231	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
9,000	9,940	10,927	11,963	13,051	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
3,500	2,927	2,296	1,602	839	الفائدة على القرض
5,500	7,013	8,630	10,360	12,212	الربح قبل الضريبة
825	1,052	1,295	1,554	1,832	الضريبة على الأرباح
4,675	5,961	7,336	8,806	10,380	الأرباح الصافية

66%	67%	69%	70%	71%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
47,080	47,130	47,119	47,054	46,943	نقطة التعادل (بالدينار)
68%	72%	75%	79%	83%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنوات	الإستهلاك السنوي	
0	25.00	0	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
0	25.00	0	الأبنية
49,000	10.00	4,900	منشآت أخرى
2,000	6.67	300	معدات وأجهزة
8,000	6.67	1,199	الأثاث والمعدات المكتبية
0	10.00	0	وسائل نقل
0	10.00	0	أخرى
6,399			المجموع

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنوات	الإستهلاك السنوي	
2,000	5	400	إحتساب قيمة الإطفاء على:
0	5	0	المصاريف التأسيسية
0	5	0	الخلو

المجموع	حقوق الملكية	القروض	
3,423	3,423	0	رأس المال العامل المطلوب
64,623	29,623	35,000	إجمالي تكلفة المشروع
100%	46%	54%	النسبة المئوية للقروض وحقوق الملكية

التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع الخزذ الوافية					الموقع المقترح عام	
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الاولى	السنة صفر	
69,132	65,840	62,705	59,719	56,875		
المبيعات						
التدفق النقدي الداخل:						
69,132	65,840	62,705	59,719	56,875	المبيعات النقدية	
0	0	0	0	0	تحصيلات ذمم مدينة	
					29,623	حقوق الملكية
					35,000	قرض الأصول الثابتة
					0	قرض رأس المال العامل
6,095	5,891	5,165	3,971	2,355	الرصيد النقدي الافتتاحي (في بداية المدة)	
75,227	71,731	67,870	63,690	59,230	64,623	
مجموع التدفق النقدي الداخل						
التدفق النقدي الخارج:						
					59,200	مجموع الإستثمارات
30,850	29,381	27,982	26,649	25,380	1,068	
18,432	17,697	16,997	16,331	15,696	التكاليف التشغيلية المباشرة	
0	0	0	0	0	إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات	
839	1,602	2,296	2,927	3,500	تسديدات الدائنين	
					2,000	الفائدة
1,832	1,554	1,295	1,052	825	المصاريف التأسيسية والخلو	
51,953	50,234	48,570	46,959	45,401	62,268	
إجمالي التدفق النقدي الخارج						
23,275	21,496	19,300	16,731	13,829	2,355	
صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات						
دفعات سداد القرض						
8,394	7,631	6,937	6,306	5,733	أقساط قرض الأصول الثابتة	
0	0	0	0	0	أقساط قرض رأس المال العامل	
8,394	7,631	6,937	6,306	5,733	إجمالي دفعات سداد القرض	
14,881	13,866	12,364	10,425	8,096	2,355	
رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات						
9,159	7,770	6,473	5,260	4,125	0	
توزيعات الأرباح						
5,722	6,095	5,891	5,165	3,971	2,355	
صافي النقد بعد التوزيعات						

الميزانية التقديرية (بالدينار)

اسم المشروع						الموقع المقترح
الخزذ الواقية						عام
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الاولى	السنة صفر	
الأصول						
الأصول المتداولة						
5,722	6,095	5,891	5,165	3,971	2,355	التقد
0	0	0	0	0	0	المدينون
1,068	1,068	1,068	1,068	1,068	1,068	المخزون
6,791	7,164	6,959	6,234	5,039	3,423	إجمالي الأصول المتداولة
الأصول الثابتة						
					0	الأرض
					0	المباني
					49,000	الأجهزة والمعدات
					2,000	الأثاث والمعدات المكتبية
					8,000	السيارات
					200	تأمينات مستردة (ماء، كهرباء، تلفون... الخ)
					0	أخرى
59,200	59,200	59,200	59,200	59,200	59,200	إجمالي الأصول الثابتة
31,996	25,597	19,198	12,799	6,399		الإستهلاك التراكمي
27,204	33,603	40,002	46,401	52,801	59,200	القيمة الدفترية للأصول الثابتة
0	400	800	1,200	1,600	2,000	القيمة الدفترية للمصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	0	القيمة الدفترية للخاو
33,995	41,167	47,761	53,835	59,440	64,623	مجموع الأصول
الالتزامات وحقوق الملكية						
الالتزامات المتداولة						
0	0	0	0	0	0	ذالنون
0	8394	7631	6937	6306	5733	اقساط قرض الأصول الثابتة قصيرة الأجل
0	0	0	0	0	0	اقساط قرض رأس المال قصيرة الأجل
0	8394	7631	6937	6306	5733	مجموع الالتزامات الجارية
التزامات طويلة الأجل						
0	0	8394	16024	22961	29267	رصيد قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0	0	رصيد قرض رأس المال العامل
0	0	8394	16024	22961	29267	مجموع الالتزامات طويلة الأجل
حقوق الملكية						
29,623	29,623	29,623	29,623	29,623	29,623	رأسمال صاحب / أصحاب المشروع
3,150	2,114	1,251	550			الأرباح المجمع
1,221	1,036	863	701	550		الربح الصافي بعد توزيعات الأرباح
33,995	32,773	31,737	30,874	30,173	29,623	مجموع حقوق الملكية
33,995	41,167	47,761	53,835	59,440	64,623	مجموع الالتزامات وحقوق الملكية
30.5%	21.4%	15.4%	11.1%	7.9%		معدل العائد على إجمالي الإستثمارات (الأرباح / الأصول).
30.5%	26.9%	23.1%	19.3%	15.5%		معدل العائد على حقوق الملكية (الأرباح الصافية/حقوق الملكية)
0.0	0.9	0.9	0.9	0.8		السيولة (الأصول المتداولة/الخصوم المتداولة)
0.0	0.3	0.5	0.7	1.0		الأمان (إجمالي الديون/حقوق الملكية)
0	0	0	0	0	0	التحقق

ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
الخزذ الواقية	عام

الإفتراضات

5%	معدل نمو المبيعات (الإيرادات)
5%	معدل نمو التكاليف
12%	معامل الخصم
75%	نسبة التوزيعات
15%	معدل الضريبة

تكاليف المشروع ووسائل التمويل

64,623	تكاليف المشروع
29,623	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
35,000	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
7,432	10,380	8,806	7,336	5,961	4,675	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
13.7%	17.7%	15.7%	13.8%	11.7%	9.7%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
17.2%	30.5%	21.4%	15.4%	11.1%	7.9%	معدل العائد على الإستثمار %
23.1%	30.5%	26.9%	23.1%	19.3%	15.5%	معدل العائد على حقوق الملكية %
0.7	0.0	0.9	0.9	0.9	0.8	الموجودات المتداولة : المتطلبات المتداولة
0.5	0.0	0.3	0.5	0.7	1.0	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
47,065	47,080	47,130	47,119	47,054	46,943	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
-12,991	3,223	-3,297	8,070	10,070	14,753	19,437	صافي القيمة الحالية NPV
5.6%	13.6%	10.4%	15.9%	16.1%	18.5%	21.4%	معدل العائد الداخلي IRR
0.8	1.0	0.9	1.1	1.1	1.2	1.3	القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C
-	-	-	-	-	-	4	فترة الإسترداد Pay Back Period

رابعاً: حساب المعايير المالية

الحالة الأساسية		
21.4%	IRR	معدل العائد الداخلي
19,437	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف
4.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%		
18.5%	IRR	معدل العائد الداخلي
14,753	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%		
16.1%	IRR	معدل العائد الداخلي
10,070	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%		
15.9%	IRR	معدل العائد الداخلي
8,070	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%		
10.4%	IRR	معدل العائد الداخلي
-3,297	NPV	صافي القيمة الحالية
0.9	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
13.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
3,223	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
5.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
-12,991	NPV	صافي القيمة الحالية
0.8	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-62,268	0	62,268	0
13,444	15,799	2,355	1
16,580	16,739	159	2
17,559	17,726	167	3
18,587	18,762	175	4
56,699	56,883	184	5

صافي النقد المتحقق			زيادة كلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-68,495	0	68,495	0
13,444	15,799	2,355	1
16,580	16,739	159	2
17,559	17,726	167	3
18,587	18,762	175	4
59,420	59,603	184	5

صافي النقد المتحقق			زيادة كلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-74,722	0	74,722	0
13,444	15,799	2,355	1
16,580	16,739	159	2
17,559	17,726	167	3
18,587	18,762	175	4
62,140	62,324	184	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-62,268	0	62,268	0
10,601	12,955	2,355	1
13,594	13,753	159	2
14,424	14,591	167	3
15,295	15,470	175	4
52,957	53,140	184	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-62,268	0	62,268	0
7,757	10,111	2,355	1
10,608	10,767	159	2
11,289	11,455	167	3
12,003	12,178	175	4
49,214	49,398	184	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-62,375	0	62,375	0
9,101	11,691	2,590	1
12,266	12,441	175	2
13,045	13,228	183	3
13,862	14,054	192	4
52,164	52,366	202	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-62,482	0	62,482	0
4,758	7,584	2,826	1
7,953	8,143	190	2
8,530	8,730	200	3
9,137	9,347	210	4
47,628	47,848	220	5