

/		/		/	
/		/		/	
/		/		/	
/		/		/	
/		/		/	
/		/		/	
/		/		/	
-	-	-	/	:	/
<a href="mailto:Csu.admin@epc-jordan.com.jo">Csu.admin@epc-jordan.com.jo</a>					

١.  
٢.

·  
·

/

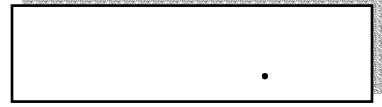
·  
·  
·  
·

·  
·  
·  
·  
·

·  
·  
·  
·

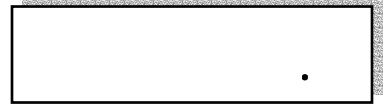
--

-	
,	
%	,
,	
,	



( )

%



/

( X )

:

-		
-		
	-	
	-	
	-	
	-	

:

( )





:

/	

--

( X )

:

/	
,	( )
,	( ... )
* ,	
,	
,	

( )

:

/	/		
,			
,			
,			
,			

:

:

/	
٢٠٠	مواد أولية
,	
,	
,	

:

.

.
---

/	
,	
,	
,	

.( )

/	
,	
,	
,	

/	
,	
,	
,	( )

.%

-:

.%

%

.%

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

.
---

- (
- (
- (
- (

## حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع مدينة حرفية	الموقع المقترح ناعور
----------------------------	-------------------------

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
36,750	36,750	36,750	36,750	36,750	الإنتاج المخطط له (بالوحدة)
					المبيعات
					<b>التكاليف التشغيلية المباشرة</b>
200	205	210	215	221	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
2,280	2,394	2,514	2,639	2,771	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
1,500	1,538	1,576	1,615	1,656	تكاليف المصنع التشغيلية
<b>3,980</b>	<b>4,137</b>	<b>4,300</b>	<b>4,470</b>	<b>4,648</b>	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
<b>32,770</b>	<b>32,614</b>	<b>32,450</b>	<b>32,280</b>	<b>32,102</b>	الربح الإجمالي
					<b>التكاليف التشغيلية غير المباشرة</b>
0	0	0	0	0	رواتب موظفي التسويق
2,400	2,520	2,646	2,778	2,917	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
0	0	0	0	0	مصاريف البيع والتسويق
120	123	126	129	132	قرطاسية
0	0	0	0	0	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
1,253	1,284	1,316	1,349	1,383	مصاريف أخرى
<b>3,773</b>	<b>3,927</b>	<b>4,088</b>	<b>4,256</b>	<b>4,432</b>	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
4,555	4,555	4,555	4,555	4,555	الإستهلاك للإصول الثابتة
1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	إطفاء المصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
<b>9,827</b>	<b>9,982</b>	<b>10,143</b>	<b>10,311</b>	<b>10,487</b>	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
<b>22,943</b>	<b>22,632</b>	<b>22,307</b>	<b>21,969</b>	<b>21,615</b>	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
7,000	5,853	4,592	3,205	1,679	الفائدة على القرض
<b>15,943</b>	<b>16,778</b>	<b>17,715</b>	<b>18,764</b>	<b>19,936</b>	الربح قبل الضريبة
3,986	4,195	4,429	4,691	4,984	الضريبة على الأرباح
<b>11,957</b>	<b>12,584</b>	<b>13,286</b>	<b>14,073</b>	<b>14,952</b>	الأرباح الصافية

30%	31%	31%	32%	33%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
<b>18,871</b>	<b>17,844</b>	<b>16,688</b>	<b>15,388</b>	<b>13,927</b>	نقطة التعادل (بالدينار)
51%	49%	45%	42%	38%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنوات	الإستهلاك السنوي	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
112,000	25.00	4,480	الأبنية
0	25.00	0	منشآت أخرى
0	10.00	0	معدات وأجهزة
500	6.67	75	الأثاث والمعدات المكتبية
0	6.67	0	وسائل نقل
0	10.00	0	أخرى
<b>4,555</b>			المجموع

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنوات	الإستهلاك السنوي	إحتساب قيمة الإطفاء على:
7,500	5	1,500	المصاريف التأسيسية
0	5	0	الخلو

المجموع	حقوق الملكية	القروض	رأس المال العامل المطلوب
646	646	0	إجمالي تكلفة المشروع
165,846	95,846	70,000	النسبة المئوية للقروض وحقوق الملكية
<b>100%</b>	<b>58%</b>	<b>42%</b>	

## التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع مدينة حرفية					الموقع المقترح ناعور
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	السنة صفر
36,750	36,750	36,750	36,750	36,750	36,750
<b>المبيعات</b>					
<b>التدفق النقدي الداخل:</b>					
36,750	36,750	36,750	36,750	36,750	36,750
0	0	0	0	0	0
					95,846
					70,000
					0
6,236	6,060	5,021	3,190	629	629
<b>42,986</b>	<b>42,810</b>	<b>41,771</b>	<b>39,940</b>	<b>37,379</b>	<b>165,846</b>
<b>مجموع التدفق النقدي الداخل</b>					
<b>التدفق النقدي الخارج:</b>					
					157,700
4,648	4,470	4,300	4,137	3,980	17
4,432	4,256	4,088	3,927	3,773	0
0	0	0	0	0	0
1,679	3,205	4,592	5,853	7,000	7,500
4,984	4,691	4,429	4,195	3,986	3,986
<b>15,743</b>	<b>16,622</b>	<b>17,409</b>	<b>18,111</b>	<b>18,738</b>	<b>165,217</b>
<b>27,243</b>	<b>26,188</b>	<b>24,363</b>	<b>21,828</b>	<b>18,641</b>	<b>629</b>
<b>إجمالي التدفق النقدي الخارج</b>					
<b>صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات</b>					
<b>دفعات سداد القرض</b>					
16,787	15,261	13,874	12,612	11,466	11,466
0	0	0	0	0	0
16,787	15,261	13,874	12,612	11,466	11,466
<b>10,456</b>	<b>10,927</b>	<b>10,489</b>	<b>9,216</b>	<b>7,175</b>	<b>629</b>
4,984	4,691	4,429	4,195	3,986	3,986
<b>5,472</b>	<b>6,236</b>	<b>6,060</b>	<b>5,021</b>	<b>3,190</b>	<b>629</b>
<b>رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات</b>					
<b>توزيعات الأرباح</b>					
<b>صافي النقد بعد التوزيعات</b>					



## الميزانية التقديرية (بالدينار)

اسم المشروع						الموقع المقترح
مدينة حرفية						ناعور
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الاولى	السنة صفر	
<b>الأصول</b>						
<b>الأصول المتداولة</b>						
5,472	6,236	6,060	5,021	3,190	629	التقد
0	0	0	0	0	0	المديون
17	17	17	17	17	17	المخزون
<b>5,489</b>	<b>6,253</b>	<b>6,077</b>	<b>5,038</b>	<b>3,206</b>	<b>646</b>	<b>إجمالي الأصول المتداولة</b>
<b>الأصول الثابتة</b>						
					45,000	الأرض
					112,000	المباني
					0	الأجهزة والمعدات
					500	الأثاث والمعدات المكتبية
					0	السيارات
					200	تأمينات مستردة (ماء، كهرباء، تلفون... الخ)
					0	أخرى
<b>157,700</b>	<b>157,700</b>	<b>157,700</b>	<b>157,700</b>	<b>157,700</b>	<b>157,700</b>	<b>إجمالي الأصول الثابتة</b>
22,775	18,220	13,665	9,110	4,555		الإستهلاك التراكمي
<b>134,925</b>	<b>139,480</b>	<b>144,035</b>	<b>148,590</b>	<b>153,145</b>	<b>157,700</b>	<b>القيمة الدفترية للأصول الثابتة</b>
0	1,500	3,000	4,500	6,000	7,500	القيمة الدفترية للمصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	0	القيمة الدفترية للخاو
<b>140,414</b>	<b>147,233</b>	<b>153,112</b>	<b>158,128</b>	<b>162,351</b>	<b>165,846</b>	<b>مجموع الأصول</b>
<b>الالتزامات وحقوق الملكية</b>						
<b>الالتزامات المتداولة</b>						
0	0	0	0	0	0	ذائنون
0	16787	15261	13874	12612	11466	اقساط قرض الأصول الثابتة قصيرة الأجل
0	0	0	0	0	0	اقساط قرض رأس المال قصيرة الأجل
<b>0</b>	<b>16787</b>	<b>15261</b>	<b>13874</b>	<b>12612</b>	<b>11466</b>	<b>مجموع الالتزامات الجارية</b>
<b>التزامات طويلة الأجل</b>						
0	0	16787	32048	45922	58534	رصيد قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0	0	رصيد قرض رأس المال العامل
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16787</b>	<b>32048</b>	<b>45922</b>	<b>58534</b>	<b>مجموع الالتزامات طويلة الأجل</b>
<b>حقوق الملكية</b>						
95,846	95,846	95,846	95,846	95,846	95,846	رأسمال صاحب / أصحاب المشروع
34,600	25,218	16,360	7,971			الأرباح المجمعة
9,968	9,382	8,858	8,389	7,971		الربح الصافي بعد توزيعات الأرباح
<b>140,414</b>	<b>130,446</b>	<b>121,064</b>	<b>112,206</b>	<b>103,817</b>	<b>95,846</b>	<b>مجموع حقوق الملكية</b>
<b>140,414</b>	<b>147,233</b>	<b>153,112</b>	<b>158,128</b>	<b>162,351</b>	<b>165,846</b>	<b>مجموع الالتزامات وحقوق الملكية</b>
10.6%	9.6%	8.7%	8.0%	7.4%		معدل العائد على إجمالي الإستثمارات (الأرباح / الأصول).
10.6%	10.8%	11.0%	11.2%	11.5%		معدل العائد على حقوق الملكية (الأرباح الصافية/حقوق الملكية)
NA	0.4	0.4	0.4	0.3		السيولة (الأصول المتداولة/الخصوم المتداولة)
0.0	0.1	0.3	0.4	0.6		الأمان (إجمالي الديون/حقوق الملكية)
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>التحقق</b>

## ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
مدينة حرفية	ناعور

### الإفتراضات

0%	معدل نمو المبيعات ( الإيرادات )
3%	معدل نمو التكاليف
12%	معامل الخصم
25%	نسبة التوزيعات
25%	معدل الضريبة

### تكاليف المشروع ووسائل التمويل

165,846	تكاليف المشروع
95,846	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
70,000	القروض
42.2%	القرض الى التكاليف %
57.8%	مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %

### ثانياً: النتائج المالية

المعدل	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
13,370	14,952	14,073	13,286	12,584	11,957	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
48.5%	54.2%	51.1%	48.2%	45.7%	43.4%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
8.8%	10.6%	9.6%	8.7%	8.0%	7.4%	معدل العائد على الإستثمار %
11.0%	10.6%	10.8%	11.0%	11.2%	11.5%	معدل العائد على حقوق الملكية %
0.3	NA	0.4	0.4	0.4	0.3	الموجودات المتداولة : المتطلبات المتداولة
0.3	0.0	0.1	0.3	0.4	0.6	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
16,543	13,927	15,388	16,688	17,844	18,871	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
10,650	13,675	3,141	9,920	-1,033	7,833	16,699	صافي القيمة الحالية NPV
13.9%	14.4%	12.6%	13.7%	11.8%	13.3%	14.9%	معدل العائد الداخلي IRR
1.1	1.1	1.0	1.1	1.0	1.0	1.1	القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C
-	-	-	-	-	-	5	فترة الإسترداد Pay Back Period

رابعاً: حساب المعايير المالية

الحالة الأساسية		
14.9%	IRR	معدل العائد الداخلي
16,699	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف
5.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%		
13.3%	IRR	معدل العائد الداخلي
7,833	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%		
11.8%	IRR	معدل العائد الداخلي
-1,033	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%		
13.7%	IRR	معدل العائد الداخلي
9,920	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%		
12.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
3,141	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
14.4%	IRR	معدل العائد الداخلي
13,675	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
13.9%	IRR	معدل العائد الداخلي
10,650	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-165,217	0	165,217	0
28,368	28,998	629	1
28,661	28,687	26	2
28,335	28,362	27	3
27,995	28,024	28	4
168,795	168,824	29	5

صافي النقد المتحقق			زيادة كلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-181,738	0	181,738	0
28,368	28,998	629	1
28,661	28,687	26	2
28,335	28,362	27	3
27,995	28,024	28	4
182,287	182,317	29	5

صافي النقد المتحقق			زيادة كلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-198,260	0	198,260	0
28,368	28,998	629	1
28,661	28,687	26	2
28,335	28,362	27	3
27,995	28,024	28	4
195,780	195,809	29	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-165,217	0	165,217	0
26,531	27,160	629	1
26,823	26,849	26	2
26,498	26,525	27	3
26,158	26,186	28	4
166,683	166,713	29	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-165,217	0	165,217	0
24,693	25,323	629	1
24,986	25,012	26	2
24,660	24,687	27	3
24,320	24,349	28	4
164,572	164,602	29	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-165,218	0	165,218	0
27,530	28,222	692	1
27,852	27,880	28	2
27,494	27,523	30	3
27,120	27,151	31	4
167,959	167,992	32	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-165,220	0	165,220	0
26,692	27,447	755	1
27,043	27,074	31	2
26,652	26,685	32	3
26,244	26,278	34	4
167,124	167,159	35	5