

إرادة

:

()

()

()

()

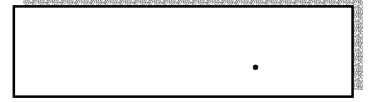
()

٠٣/٢٢٤١٠٤٨	الطفيلة	٠٥/٣٨٥٥٨٧٦	/	/
/		/	/	/
٠٣/٢١٣٢٥٥٨	معان	/	اليرموك	/
/		/	وادي السير	/
/	غور الصافي	/	/	/
/		/	/	/
/		/	عين الباشا	/
-	-	-	/	:
Csu.admin@epc-jordan.com.jo				

--

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

*



:

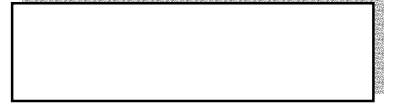
. ()

.()

.

.

.



:

.

.

:

/ , : × ×
/ : × ×
/ , : × ×

.

:

:

-

-

) (,)

%

.(

.

,

) (,) (-

%

: -

:" () "

: -

()

- -

/		/	
/	/	/	
/		/	
/	/	/	
/	/	/	
/	-	-	

()

(-)

%

:

% ,

()

. (-)

()

(-)

()

,	,	,	,	,	

:

,

%

%

%

()

()

					/

:

-:

(

(

(

:

.()

/ , : ()
 . / , :() ()
 . / , :() ()
 / , :() ()

:

. / ,
 . / ,

:

()

()

/

/	/	
,		
,		
,		

()

()

أبنية المشروع ومساحاتها

()	
	صالة الانتاج

()

()

/		البند
,) (
,		
,		
,		
,		

• /

• /

• ()
()

/	/		الوظيفة
,			
,			
,			
,			
,			
,			
,			
,			
,			
,			
,			

• %

٠١ المواد الأولية ومستلزمات التغليف

()

.

()

/

,		
,	,	
,		
,	,	
,		

()

.

()

/

/	/	
,		
,		
,		

:

.

-

()

,	
,	
,	
,	
,	

()

	البند
,	
,	
,	
,	
,	
,	
١٧٩,٣٥٧	

()

	البند
,	الموجودات الثابتة
,	
,	
١١٣,٣٤٦	

.%

%

-:

.%

%

.%

%

%

.%

%

NPV

% ,

-
-
-
-

,

.

% %

%

.

%

.

(
(
(
(

حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع	الموقع المقترح
مكعبات السكر	العاصمة

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
216,000	226,800	238,140	250,047	262,549	الإنتاج المخطط له (بالوحدة)
					المبيعات
					التكاليف التشغيلية المباشرة
129,120	135,576	142,355	149,473	156,946	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
13,720	14,406	15,126	15,882	16,676	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
8,700	9,135	9,592	10,071	10,575	تكاليف المصنع التشغيلية
151,540	159,117	167,072	175,426	184,197	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
64,460	67,683	71,068	74,621	78,352	الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
2,664	2,797	2,937	3,084	3,238	رواتب موظفي التسويق
12,654	13,287	13,951	14,649	15,381	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
5,400	5,670	5,954	6,251	6,564	مصاريف البيع والتسويق
600	630	662	695	729	قرطاسية
4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
2,000	2,100	2,205	2,315	2,431	مصاريف أخرى
27,818	28,984	30,208	31,493	32,843	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
9,729	9,729	9,729	9,729	9,729	الإستهلاك للإصول الثابتة
1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	إطفاء المصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
38,547	39,713	40,937	42,223	43,572	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
25,913	27,970	30,130	32,398	34,780	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
5,500	4,599	3,608	2,518	1,319	الفائدة على القرض
20,413	23,371	26,522	29,880	33,461	الربح قبل الضريبة
3,062	3,506	3,978	4,482	5,019	الضريبة على الأرباح
17,351	19,866	22,544	25,398	28,442	الأرباح الصافية

60%	59%	58%	57%	56%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
147,597	148,485	149,267	149,922	150,426	نقطة التعادل (بالدينار)
68%	65%	63%	60%	57%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنوات	الإستهلاك السنوي	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
0	25.00	0	الأبنية
2,000	25.00	80	منشآت أخرى
80,000	10.00	8,000	معدات وأجهزة
3,000	6.67	450	الأثاث والمعدات المكتبية
8,000	6.67	1,199	وسائل نقل
0	10.00	0	أخرى
9,729			المجموع

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

المجموع	حقوق الملكية	القروض	رأس المال العامل المطلوب
14,946	14,946	0	إجمالي تكلفة المشروع
113,346	58,346	55,000	النسبة المئوية للقروض وحقوق الملكية
100%	51%	49%	

التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع مكعبات السكر					الموقع المقترح العاصمة
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	السنة صفر
262,549	250,047	238,140	226,800	216,000	
المبيعات					
التدفق النقدي الداخل:					
262,549	250,047	238,140	226,800	216,000	المبيعات النقدية
0	0	0	0	0	تحصيلات ذمم مدينة
					58,346
					55,000
					0
15,312	13,585	11,105	7,948	4,186	حقوق الملكية
277,861	263,632	249,245	234,748	220,186	قرض الأصول الثابتة
					0
					قرض رأس المال العامل
					الرصيد النقدي الإفتتاحي (في بداية المدة)
					113,346
					مجموع التدفق النقدي الداخل
التدفق النقدي الخارج:					
					93,400
184,197	175,426	167,072	159,117	151,540	مجموع الإستثمارات
32,843	31,493	30,208	28,984	27,818	التكاليف التشغيلية المباشرة
0	0	0	0	0	إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات
1,319	2,518	3,608	4,599	5,500	تسديدات الدائنين
					الفائدة
					5,000
5,019	4,482	3,978	3,506	3,062	المصاريف التأسيسية والخلو
223,379	213,920	204,867	196,205	187,920	الضريبة
54,482	49,713	44,378	38,543	32,267	إجمالي التدفق النقدي الخارج
					4,186
					صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات
دفعات سداد القرض					
13,190	11,991	10,901	9,910	9,009	أقساط قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0	أقساط قرض رأس المال العامل
13,190	11,991	10,901	9,910	9,009	إجمالي دفعات سداد القرض
41,293	37,722	33,477	28,633	23,258	رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات
25,096	22,410	19,892	17,528	15,310	توزيعات الأرباح
16,197	15,312	13,585	11,105	7,948	صافي النقد بعد التوزيعات
					4,186

الميزانية التقديرية (بالدينار)

اسم المشروع						الموقع المقترح
مكعبات السكر						العاصمة
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	السنة صفر	
الأصول						
الأصول المتداولة						
16,197	15,312	13,585	11,105	7,948	4,186	النقد
0	0	0	0	0	0	المديون
10,760	10,760	10,760	10,760	10,760	10,760	المخزون
26,957	26,072	24,345	21,865	18,708	14,946	إجمالي الأصول المتداولة
الأصول الثابتة						
					0	الأرض
					2,000	المباني
					80,000	الأجهزة والمعدات
					3,000	الأثاث والمعدات المكتبية
					8,000	السيارات
					400	تأمينات مستردة (ماء، كهرباء، تلفون... الخ)
					0	أخرى
93,400	93,400	93,400	93,400	93,400	93,400	إجمالي الأصول الثابتة
48,646	38,917	29,188	19,458	9,729		الإستهلاك التراكمي
44,754	54,483	64,212	73,942	83,671	93,400	القيمة الدفترية للأصول الثابتة
0	1,000	2,000	3,000	4,000	5,000	القيمة الدفترية للمصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	0	القيمة الدفترية للخاو
71,711	81,555	90,558	98,806	106,379	113,346	مجموع الأصول
الالتزامات وحقوق الملكية						
الالتزامات المتداولة						
0	0	0	0	0	0	ذائنون
0	13190	11991	10901	9910	9009	اقساط قرض الأصول الثابتة قصيرة الأجل
0	0	0	0	0	0	اقساط قرض رأس المال قصيرة الأجل
0	13190	11991	10901	9910	9009	مجموع الالتزامات الجارية
التزامات طويلة الأجل						
0	0	13190	25181	36081	45991	رصيد قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0	0	رصيد قرض رأس المال العامل
0	0	13190	25181	36081	45991	مجموع الالتزامات طويلة الأجل
حقوق الملكية						
58,346	58,346	58,346	58,346	58,346	58,346	رأسمال صاحب / أصحاب المشروع
10,019	7,031	4,378	2,041			الأرباح المجمعة
3,346	2,988	2,652	2,337	2,041		الربح الصافي بعد توزيعات الأرباح
71,711	68,365	65,377	62,725	60,388	58,346	مجموع حقوق الملكية
71,711	81,555	90,558	98,806	106,379	113,346	مجموع الالتزامات وحقوق الملكية
39.7%	31.1%	24.9%	20.1%	16.3%		معدل العائد على إجمالي الإستثمارات (الأرباح / الأصول).
39.7%	37.2%	34.5%	31.7%	28.7%		معدل العائد على حقوق الملكية (الأرباح الصافية/حقوق الملكية)
0.0	2.0	2.0	2.0	1.9		السيولة (الأصول المتداولة/الخصوم المتداولة)
0.0	0.2	0.4	0.6	0.8		الأمان (إجمالي الديون/حقوق الملكية)
0	0	0	0	0	0	التحقق

ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
مكعبات السكر	العاصمة

الإفتراضات

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

تكاليف المشروع ووسائل التمويل

113,346	تكاليف المشروع
58,346	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
55,000	القروض
48.5%	القرض الى التكاليف %
51.5%	مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %

ثانياً: النتائج المالية

المعدل	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
22,720	28,442	25,398	22,544	19,866	17,351	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
11.1%	12.7%	11.9%	11.1%	10.3%	9.5%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
26.4%	39.7%	31.1%	24.9%	20.1%	16.3%	معدل العائد على الإستثمار %
34.3%	39.7%	37.2%	34.5%	31.7%	28.7%	معدل العائد على حقوق الملكية %
1.6	0.0	2.0	2.0	2.0	1.9	الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة
0.4	0.0	0.2	0.4	0.6	0.8	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
149,140	150,426	149,922	149,267	148,485	147,597	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%		
-66,586	4,566	-10,307	32,706	58,965	67,341	75,718	صافي القيمة الحالية NPV
-6.0%	13.2%	9.2%	20.7%	25.2%	28.2%	31.8%	معدل العائد الداخلي IRR
0.4	1.0	0.9	1.3	1.4	1.5	1.7	القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C
-	-	-	-	-	-	3	فترة الإسترداد Pay Back Period

رابعاً: حساب المعايير المالية

الحالة الأساسية		
31.8%	IRR	معدل العائد الداخلي
75,718	NPV	صافي القيمة الحالية
1.7	B/C	الإيرادات الى التكاليف
3.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%		
28.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
67,341	NPV	صافي القيمة الحالية
1.5	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%		
25.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
58,965	NPV	صافي القيمة الحالية
1.4	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%		
20.7%	IRR	معدل العائد الداخلي
32,706	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%		
9.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
-10,307	NPV	صافي القيمة الحالية
0.9	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
13.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
4,566	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
-6.0%	IRR	معدل العائد الداخلي
-66,586	NPV	صافي القيمة الحالية
0.4	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-109,160	0	109,160	0
32,456	36,642	4,186	1
37,971	38,700	729	2
40,094	40,859	765	3
42,324	43,127	803	4
123,703	124,547	843	5

صافي النقد التحقق			زيادة كلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-120,076	0	120,076	0
32,456	36,642	4,186	1
37,971	38,700	729	2
40,094	40,859	765	3
42,324	43,127	803	4
128,179	129,022	843	5

صافي النقد المتحقق			زيادة كلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-130,992	0	130,992	0
32,456	36,642	4,186	1
37,971	38,700	729	2
40,094	40,859	765	3
42,324	43,127	803	4
132,654	133,498	843	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-109,160	0	109,160	0
21,656	25,842	4,186	1
26,631	27,360	729	2
28,187	28,952	765	3
29,822	30,625	803	4
109,766	110,609	843	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-109,160	0	109,160	0
10,856	15,042	4,186	1
15,291	16,020	729	2
16,280	17,045	765	3
17,320	18,123	803	4
95,829	96,672	843	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-110,236	0	110,236	0
14,102	18,707	4,605	1
19,088	19,889	801	2
20,290	21,131	842	3
21,552	22,436	884	4
103,724	104,651	928	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-111,312	0	111,312	0
-4,253	771	5,024	1
205	1,079	874	2
485	1,403	918	3
780	1,744	964	4
83,744	84,756	1,012	5