

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

١.
٢.

·
·

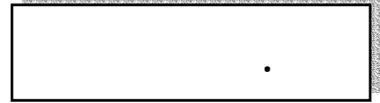
/

·
·
·
·
·
·

·
·
·
·
·
·

-

·
·
·
·



(-)

[Empty box]

(-)

/

	,	
	,	
	,	
	,	

%

%

:(-)

:(-)

,	,	,	,	-	

.

:

•

. % ,

%

.

. (-)

%

%

.

.

.% ,

-

: -

%

()	

:

,

.

)

,

%

(

.

:

	* /	
% ,	,	
% ,	,	
% ,	,	
% ,	,	
% ,	,	

= *

:

.

.

.

:

/	
/	
/	
/	
/	
/	

/	
,	
	/
	/
,	

.

/	/		
,			
,			
,			

.()

%

:

/	
,	
,	

:

,

-

,

-

,

-

,

-

,

-

,

:

-

()

/	
,	
,	
,	

/	
,	
,	
,	

/	
,	
,	
,	

,
.%

-:

.%

%

.%

حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع	الموقع المقترح
إنتاج مساحات سيارات	عمان

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
40,500	42,525	44,651	46,884	49,228	الإنتاج المخطط له (بالوحدة)
					المبيعات
					التكاليف التشغيلية المباشرة
22,275	23,389	24,558	25,786	27,075	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
4,500	4,725	4,961	5,209	5,470	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
2,440	2,562	2,690	2,825	2,966	تكاليف المصنع التشغيلية
29,215	30,676	32,210	33,820	35,511	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
11,285	11,849	12,442	13,064	13,717	الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
0	0	0	0	0	رواتب موظفي التسويق
2,400	2,520	2,646	2,778	2,917	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
360	378	397	417	438	مصاريف البيع والتسويق
60	63	66	69	73	قرطاسية
2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
390	410	430	451	474	مصاريف أخرى
5,210	5,371	5,539	5,716	5,902	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
1,492	1,492	1,492	1,492	1,492	الإستهلاك للإصول الثابتة
100	100	100	100	100	إطفاء المصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
6,802	6,962	7,131	7,308	7,494	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
4,483	4,887	5,311	5,756	6,223	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
550	385	203	0	0	الفائدة على القرض
3,933	4,501	5,108	5,756	6,223	الربح قبل الضريبة
590	675	766	863	933	الضريبة على الأرباح
3,343	3,826	4,342	4,893	5,290	الأرباح الصافية

60%	59%	57%	56%	55%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
26,385	26,370	26,319	26,227	26,893	نقطة التعادل (بالدينار)
65%	62%	59%	56%	55%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنوات	الإستهلاك السنوي	
750	25.00	30	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
0	25.00	0	الأبنية
2,250	10.00	225	منشآت أخرى
250	6.67	37	معدات وأجهزة
8,000	6.67	1,199	الأثاث والمعدات المكتبية
0	10.00	0	وسائل نقل
0	10.00	0	أخرى
1,492			المجموع

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنوات	الإستهلاك السنوي	
500	5	100	إحتساب قيمة الإطفاء على:
500	5	0	المصاريف التأسيسية
0	5	0	الخلو

المجموع	حقوق الملكية	القروض	
5,738	738	5,000	رأس المال العامل المطلوب
17,488	12,488	5,000	إجمالي تكلفة المشروع
100%	71%	29%	النسبة المئوية للقروض وحقوق الملكية

التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع					الموقع المقترح	
انتاج مساحات سيارات					عمان	
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الاولى	السنة صفر	
49,228	46,884	44,651	42,525	40,500		
المبيعات						
التدفق النقدي الداخل:						
49,228	46,884	44,651	42,525	40,500	المبيعات النقدية	
0	0	0	0	0	تحصيلات ذمم مدينة	
					12,488	حقوق الملكية
					0	قرض الأصول الثابتة
					5,000	قرض رأس المال العامل
10,147	6,541	5,004	3,497	2,025	الرصيد النقدي الإفتتاحي (في بداية المدة)	
59,375	53,424	49,655	46,022	42,525	17,488	مجموع التدفق النقدي الداخل
التدفق النقدي الخارج:						
					11,250	مجموع الإستثمارات
35,511	33,820	32,210	30,676	29,215	3,713	التكاليف التشغيلية المباشرة
5,902	5,716	5,539	5,371	5,210		إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات
0	0	0	0	0		تسديدات الدائنين
0	0	203	385	550		الفائدة
					500	المصاريف التأسيسية والخلو
933	863	766	675	590		الضريبة
42,346	40,399	38,718	37,107	35,565	15,463	إجمالي التدفق النقدي الخارج
17,029	13,025	10,938	8,916	6,960	2,025	صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات
دفعات سداد القرض						
0	0	0	0	0		أقساط قرض الأصول الثابتة
0	0	1,843	1,661	1,496		أقساط قرض رأس المال العامل
0	0	1,843	1,661	1,496		إجمالي دفعات سداد القرض
17,029	13,025	9,095	7,255	5,464	2,025	رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات
3,112	2,878	2,554	2,251	1,967	0	توزيعات الأرباح
13,917	10,147	6,541	5,004	3,497	2,025	صافي النقد بعد التوزيعات

الميزانية التقديرية (بالدينار)

اسم المشروع						الموقع المقترح
انتاج مساحات سيارات						عمان
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الاولى	السنة صفر	
الأصول						
الأصول المتداولة						
13,917	10,147	6,541	5,004	3,497	2,025	التقديرات
0	0	0	0	0	0	المدينون
3,713	3,713	3,713	3,713	3,713	3,713	المخزون
17,630	13,860	10,253	8,717	7,210	5,738	إجمالي الأصول المتداولة
الأصول الثابتة						
					0	الأرض
					750	المباني
					2,250	الأجهزة والمعدات
					250	الأثاث والمعدات المكتبية
					8,000	السيارات
					0	تأمينات مستردة (ماء، كهرباء، تلفون... الخ)
					0	أخرى
11,250	11,250	11,250	11,250	11,250	11,250	إجمالي الأصول الثابتة
7,459	5,968	4,476	2,984	1,492		الإستهلاك التراكمي
3,791	5,282	6,774	8,266	9,758	11,250	القيمة الدفترية للأصول الثابتة
0	100	200	300	400	500	القيمة الدفترية للمصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	0	القيمة الدفترية للخواص
21,420	19,242	17,227	17,283	17,368	17,488	مجموع الأصول
الالتزامات وحقوق الملكية						
الالتزامات المتداولة						
0	0	0	0	0	0	ذات النون
0	0	0	0	0	0	اقساط قرض الأصول الثابتة قصيرة الأجل
0	0	0	1843	1661	1496	اقساط قرض رأس المال قصيرة الأجل
0	0	0	1843	1661	1496	مجموع الالتزامات الجارية
التزامات طويلة الأجل						
0	0	0	0	0	0	رصيد قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	1843	3504	رصيد قرض رأس المال العامل
0	0	0	0	1843	3504	مجموع الالتزامات طويلة الأجل
حقوق الملكية						
12,488	12,488	12,488	12,488	12,488	12,488	رأسمال صاحب / أصحاب المشروع
6,754	4,740	2,952	1,377			الأرباح المجمع
2,178	2,015	1,788	1,576	1,377		الربح الصافي بعد توزيعات الأرباح
21,420	19,242	17,227	15,440	13,864	12,488	مجموع حقوق الملكية
21,420	19,242	17,227	17,283	17,368	17,488	مجموع الالتزامات وحقوق الملكية
24.7%	25.4%	25.2%	22.1%	19.2%		معدل العائد على إجمالي الإستثمارات (الأرباح / الأصول).
24.7%	25.4%	25.2%	24.8%	24.1%		معدل العائد على حقوق الملكية (الأرباح الصافية/حقوق الملكية)
NA	NA	NA	4.7	4.3		السيولة (الأصول المتداولة/الخصوم المتداولة)
0.0	0.0	0.0	0.1	0.3		الأمان (إجمالي الديون/حقوق الملكية)
0	0	0	0	0	0	التحقق

ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
انتاج مساحات سيارات	عمان

الإفتراضات

5%	معدل نمو المبيعات (الإيرادات)
5%	معدل نمو التكاليف
12%	معامل الخصم
50%	نسبة التوزيعات
15%	معدل الضريبة

تكاليف المشروع ووسائل التمويل

17,488	تكاليف المشروع
12,488	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
5,000	القروض
28.6%	القرض الى التكاليف %
71.4%	مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %

ثانياً: النتائج المالية

المعدل	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
4,339	5,290	4,893	4,342	3,826	3,343	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
11.3%	12.6%	12.3%	11.4%	10.6%	9.7%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
23.3%	24.7%	25.4%	25.2%	22.1%	19.2%	معدل العائد على الإستثمار %
24.8%	24.7%	25.4%	25.2%	24.8%	24.1%	معدل العائد على حقوق الملكية %
1.8	NA	NA	NA	4.7	4.3	الموجودات المتداولة : المتطلبات المتداولة
0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.3	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
26,439	26,893	26,227	26,319	26,370	26,385	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
-6,955	6,781	3,769	12,142	17,854	19,185	20,516	صافي القيمة الحالية NPV
2.6%	21.6%	17.6%	29.9%	35.0%	38.3%	42.2%	معدل العائد الداخلي IRR
0.6	1.4	1.2	1.7	1.8	2.0	2.1	القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C
-	-	-	-	-	-	3	فترة الإسترداد Pay Back Period

رابعاً: حساب المعايير المالية

الحالة الأساسية		
42.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
20,516	NPV	صافي القيمة الحالية
2.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف
3.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%		
38.3%	IRR	معدل العائد الداخلي
19,185	NPV	صافي القيمة الحالية
2.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%		
35.0%	IRR	معدل العائد الداخلي
17,854	NPV	صافي القيمة الحالية
1.8	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%		
29.9%	IRR	معدل العائد الداخلي
12,142	NPV	صافي القيمة الحالية
1.7	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%		
17.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
3,769	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
21.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
6,781	NPV	صافي القيمة الحالية
1.4	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
2.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
-6,955	NPV	صافي القيمة الحالية
0.6	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-15,463	0	15,463	0
4,050	6,075	2,025	1
6,209	6,479	270	2
6,619	6,903	284	3
7,050	7,348	298	4
32,112	32,425	313	5

صافي النقد المتحقق			زيادة كلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-17,009	0	17,009	0
4,050	6,075	2,025	1
6,209	6,479	270	2
6,619	6,903	284	3
7,050	7,348	298	4
32,491	32,804	313	5

صافي النقد المتحقق			زيادة كلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-18,555	0	18,555	0
4,050	6,075	2,025	1
6,209	6,479	270	2
6,619	6,903	284	3
7,050	7,348	298	4
32,870	33,183	313	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-15,463	0	15,463	0
2,025	4,050	2,025	1
4,082	4,353	270	2
4,386	4,670	284	3
4,706	5,004	298	4
28,955	29,268	313	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-15,463	0	15,463	0
0	2,025	2,025	1
1,956	2,226	270	2
2,154	2,438	284	3
2,362	2,659	298	4
25,798	26,110	313	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-15,834	0	15,834	0
405	2,633	2,228	1
2,577	2,874	297	2
2,816	3,128	312	3
3,067	3,394	328	4
28,630	28,974	344	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخلى	النقد الخارجى	السنة
-16,205	0	16,205	0
-3,240	-810	2,430	1
-1,055	-731	324	2
-987	-647	340	3
-917	-559	357	4
25,148	25,523	375	5