

03/2241048		05/3855876		02/6236167	
03/2032230		05/3741247		02/6421999	
03/2132558		06/4785130		02/7254441	
03/2354161		06/5825503		02/6340233	
03/2302333		05/3573544		02/7385616	
05/3252147		05/3559014		05/3834188	
03/2047302		06/5370451		02/6522309	
- - - 06/4647664 : 06/4648088 :					
Csu.admin@epc-jordan.com.jo					

.1

.2

1.2

2.2

3.2

.3

1.3

2.3

3.3

4.3

5.3

.4

1.4

2.4

3.4

4.4

5.4

6.4

7.4

8.4

9.4

10.4

.5

1.5

2.5

3.5

4.5

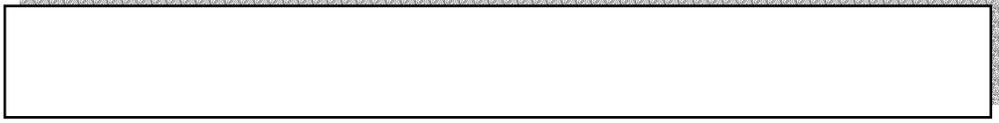
5.5

6.5

7.5

8.5

9.5



-1	
17	
100.715	
% 31.4	
% 69.504	
1.7	
4	

.2

1 .2

2 .2

(1)

3.2

3

103

2.3

701710000

701720000

701790000

(1)

(2002 - 1997)

		*				
()	()	()	()	()	()	
206.0	26.7			206.0	26.7	1997
99.3	11.5			99.3	11.5	
406.8	89.9	45.1	2.6	451.9	92.5	
8.8	0.2			8.8	0.2	1998
11.8	3.1			11.8	3.1	
241.9	23.3	180.8	24.9	422.7	48.2	
44.6	2.4			44.6	2.4	1999
56.8	14.13			56.8	14.13	
352.3	41.91	104.1	13.2	456.4	55.11	
47.0	6.4			47.0	6.4	2000
21.3	1.4			21.3	1.4	
408.9	66.4	166.1	11.6	575.0	78	
8.6	1.1			8.6	1.1	2001
54.7	16.3	69.8	7.5	124.5	23.8	
196.4	32.1	7.9	1.1	26.8	5.1	2002
				204.3	33.2	

*

1999 -1997

5.3

:

CIF 9900 - 3.600

5.200

: 2008 - 2004

()	()	
104 000	20	
109 200	21	
114 660	22	
120 400	23	
126 400	24	

.4

104

2.4

/

2 500

/

7.500

5.000

إرادة

:

%			
80-79	65 18 17	SiO ₂ Al ₂ O ₃ K ₂ O ₃	
1-0.5	CaO+NiO		
0.7	Na ₂ O,4Al ₂ O ₃ ,4MgO		
7.5	As ₂ O ₃ +caO		
0.8	CaF ₂ +NaF		
11-10	P ₂ O ₅ +ZnO		

:

(1 500)

-

-

-

-

-

:

4 .4

/	
1.500	
15.000	()
20.000	/
25.000) (
5.000	
5.000	
71.500	

5 .4

. 2 500

604

()

. (11 000)

7.4

/	/		
4.800	400	1	/
2.400	200	1	
3.000	250	1	
1.500	125	1	
3.000	250	1	/
10.800	150	6	
4.800	100	4	
1.080	90	1	
1.080	90	1	
32.460			

%11

8.4

:

()	()	()	
6.846	420	16.300	
600	-	4.2	: Na ₂ O,4Al ₂ O ₃ ,4MgO As ₂ O ₃ +CaO CaF ₂ +NaF P ₂ O ₅ +ZnO CaO+NiO
7.500	-	-	
500	-	-	
15.446			

9 .4

/	
600	
1.440	
5.100	/
7.140	

10 .4

(4.000)

.5

/ 105

/	
15.446	
36.030	
7.140	
2.600	
7.500	
5.860	
74.576	

205

6.215

305

/	
5 000	
71 500	
2 500	
11 000	
500	
90 500	

405

/	
90 500	
4 000	
6 215	
100 715	

5.5

/	
50 715	
50 000	
100 715	()

6.5

(6)

7.5

.%5

%15

.%50

.%12

8.5

حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع الزجاج المخبري	الموقع المقترح العاصمة
-------------------------------	---------------------------

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
104,000	109,200	114,660	120,393	126,413	الإنتاج المخطط له (بالوحدة)
					المبيعات
					التكاليف التشغيلية المباشرة
15,446	16,218	17,029	17,881	18,775	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
20,646	21,678	22,762	23,900	25,095	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
10,440	10,962	11,510	12,086	12,690	تكاليف المصنع التشغيلية
46,532	48,859	51,302	53,867	56,560	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
57,468	60,341	63,358	66,526	69,853	الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
3,330	3,497	3,671	3,855	4,048	رواتب موظفي التسويق
12,055	12,657	13,290	13,955	14,652	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
2,600	2,730	2,867	3,010	3,160	مصاريف البيع والتسويق
960	1,008	1,058	1,111	1,167	قرطاسية
7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
1,600	1,680	1,764	1,852	1,945	مصاريف أخرى
28,045	29,072	30,150	31,283	32,472	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
9,374	9,374	9,374	9,374	9,374	الإستهلاك للإصول الثابتة
800	800	800	800	800	إطفاء المصاريف التأ سبسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
38,219	39,246	40,324	41,457	42,646	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
19,249	21,096	23,034	25,069	27,207	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
5,000	4,181	3,280	2,289	1,199	الفائدة على القرض
14,249	16,915	19,754	22,780	26,008	الربح قبل الضريبة
2,137	2,537	2,963	3,417	3,901	الضريبة على الأرباح
12,112	14,377	16,791	19,363	22,106	الأرباح الصافية

67%	65%	64%	62%	61%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
78,213	78,590	78,911	79,167	79,347	نقطة التعادل (بالدينار)
75%	72%	69%	66%	63%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

القيمة الكلية	العمر الافتراضي بالسنة	الإستهلاك السنوي	
5,000	25.00	200	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
0	25.00	0	الأبنية
71,500	10.00	7,150	منشآت أخرى
2,500	6.67	375	معدات وأجهزة
11,000	6.67	1,649	الأثاث والمعدات المكتبية
0	10.00	0	وسائل نقل
0	10.00	0	أخرى
9,374			المجموع
4,000	5	800	إحتساب قيمة الإطفاء على:
0	5	0	المصاريف التأ سبسية
0	5	0	الخلو
6,215	6,215	0	المجموع
100,715	50,715	50,000	رأس المال العامل المطلوب
100%	50%	50%	إجمالي تكلفة المشروع
	50%	50%	النسبة المئوية للقرض وحقوق الملكية

التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع					الموقع المقترح
الزجاج المخبري					العاصمة
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	السنة صفر
126,413	120,393	114,660	109,200	104,000	
المبيعات					
التدفق النقدي الداخلى:					
126,413	120,393	114,660	109,200	104,000	المبيعات النقدية
0	0	0	0	0	تحصيلات ذمم مدينة
				50,715	حقوق الملكية
				50,000	قرض الأصول الثابتة
				0	قرض رأس المال العامل
33,409	26,162	18,984	11,899	4,928	الرصيد النقدي الافتتاحي (في بداية المدة)
159,821	146,555	133,644	121,099	108,928	100,715
مجموع التدفق النقدي الداخلى					
التدفق النقدي الخارج:					
					90,500
56,560	53,867	51,302	48,859	46,532	مجموع الإستثمارات
32,472	31,283	30,150	29,072	28,045	التكاليف التشغيلية المباشرة
0	0	0	0	0	إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات
1,199	2,289	3,280	4,181	5,000	تسديدات الدائنين
				4,000	الفائدة
3,901	3,417	2,963	2,537	2,137	المصاريف التأسيسية والخلو
94,132	90,856	87,695	84,649	81,714	95,787
إجمالي التدفق النقدي الخارج					
65,689	55,700	45,949	36,450	27,214	4,928
صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات					
دفعات سداد القرض					
11,991	10,901	9,910	9,009	8,190	اقساط قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0	اقساط قرض رأس المال العامل
11,991	10,901	9,910	9,009	8,190	إجمالي دفعات سداد القرض
53,698	44,799	36,039	27,441	19,024	4,928
رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات					
13,004	11,390	9,877	8,457	7,125	توزيعات الأرباح
40,695	33,409	26,162	18,984	11,899	4,928
صافي النقد بعد التوزيعات					

الميزانية التقديرية (بالدينار)

اسم المشروع						الموقع المقترح
الزجاج المخبري						العاصمة
						الأصول
						الأصول المتداولة
40,695	33,409	26,162	18,984	11,899	4,928	النقد
0	0	0	0	0	0	المدينون
1,287	1,287	1,287	1,287	1,287	1,287	المخزون
41,982	34,696	27,449	20,271	13,186	6,215	إجمالي الأصول المتداولة
						الأصول الثابتة
					0	الأرض
					5,000	المباني
					71,500	الأجهزة والمعدات
					2,500	الأثاث والمعدات المكتبية
					11,000	السيارات
					500	تأمينات مستردة (ماء، كهرباء، تلفون... الخ)
					0	أخرى
90,500	90,500	90,500	90,500	90,500	90,500	إجمالي الأصول الثابتة
46,870	37,496	28,122	18,748	9,374		الإستهلاك التراكمي
43,630	53,004	62,378	71,752	81,126	90,500	القيمة الدفترية للأصول الثابتة
0	800	1,600	2,400	3,200	4,000	القيمة الدفترية للمصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	0	القيمة الدفترية للخار
85,612	88,500	91,428	94,423	97,512	100,715	مجموع الأصول
						الالتزامات وحقوق الملكية
						الالتزامات المتداولة
0	0	0	0	0	0	دائنون
0	11991	10901	9910	9009	8190	اقساط قرض الأصول الثابتة قصيرة الأجل
0	0	0	0	0	0	اقساط قرض رأس المال قصيرة الأجل
0	11991	10901	9910	9009	8190	مجموع الالتزامات الجارية
						الالتزامات طويلة الأجل
0	0	11991	22892	32801	41810	رصيد قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0	0	رصيد قرض رأس المال العامل
0	0	11991	22892	32801	41810	مجموع الالتزامات طويلة الأجل
						حقوق الملكية
50,715	50,715	50,715	50,715	50,715	50,715	رأسمال صاحب / أصحاب المشروع
25,794	17,821	10,907	4,987			الأرباح المجمعة
9,103	7,973	6,914	5,920	4,987		الربح الصافي بعد توزيعات الأرباح
85,612	76,509	68,536	61,622	55,702	50,715	مجموع حقوق الملكية
85,612	88,500	91,428	94,423	97,512	100,715	مجموع الالتزامات وحقوق الملكية
25.8%	21.9%	18.4%	15.2%	12.4%		معدل العائد على إجمالي الإستثمارات (الأرباح / الأصول).
25.8%	25.3%	24.5%	23.3%	21.7%		معدل العائد على حقوق الملكية (الأرباح الصافية/حقوق الملكية)
NA	2.9	2.5	2.0	1.5		السيولة (الأصول المتداولة/الخصوم المتداولة)
0.0	0.2	0.3	0.5	0.8		الأمان (إجمالي الديون/حقوق الملكية)
0	0	0	0	0	0	التحقق

ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
الزجاج المخبري	العاصمة

الإفتراضات

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

تكاليف المشروع ووسائل التمويل

100,715	تكاليف المشروع
50,715	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
50,000	القروض
49.6%	القرض الى التكاليف %
50.4%	مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %

ثانياً: النتائج المالية

المعدل	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
16,950	22,106	19,363	16,791	14,377	12,112	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
17.2%	20.6%	18.9%	17.2%	15.5%	13.7%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
18.7%	25.8%	21.9%	18.4%	15.2%	12.4%	معدل العائد على الإستثمار %
24.1%	25.8%	25.3%	24.5%	23.3%	21.7%	معدل العائد على حقوق الملكية %
1.8	NA	2.9	2.5	2.0	1.5	الموجودات المتداولة : المتطلبات المتداولة
0.4	0.0	0.2	0.3	0.5	0.8	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
78,846	79,347	79,167	78,911	78,590	78,213	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%		صافي القيمة الحالية NPV
10,783	40,143	26,219	47,862	55,298	62,401	69,504	
15.0%	23.2%	19.5%	25.5%	25.2%	28.1%	31.4%	معدل العائد الداخلي IRR
1.1	1.4	1.3	1.5	1.5	1.6	1.7	القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C
-	-	-	-	-	-	4	فترة الإسترداد Pay Back Period

رابعاً: حساب المعايير المالية

الحالة الأساسية		
31.4%	IRR	معدل العائد الداخلي
69,504	NPV	صافي القيمة الحالية
1.7	B/C	الإيرادات الى التكاليف
4.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%		
28.1%	IRR	معدل العائد الداخلي
62,401	NPV	صافي القيمة الحالية
1.6	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%		
25.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
55,298	NPV	صافي القيمة الحالية
1.5	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%		
25.5%	IRR	معدل العائد الداخلي
47,862	NPV	صافي القيمة الحالية
1.5	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%		
19.5%	IRR	معدل العائد الداخلي
26,219	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
23.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
40,143	NPV	صافي القيمة الحالية
1.4	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
15.0%	IRR	معدل العائد الداخلي
10,783	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-95,787	0	95,787	0
24,496	29,423	4,928	1
30,990	31,270	279	2
32,915	33,208	293	3
34,935	35,243	308	4
128,801	129,125	324	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-105,366	0	105,366	0
24,496	29,423	4,928	1
30,990	31,270	279	2
32,915	33,208	293	3
34,935	35,243	308	4
133,164	133,488	324	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-114,945	0	114,945	0
24,496	29,423	4,928	1
30,990	31,270	279	2
32,915	33,208	293	3
34,935	35,243	308	4
137,527	137,851	324	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-95,787	0	95,787	0
19,296	24,223	4,928	1
25,530	25,810	279	2
27,182	27,475	293	3
28,916	29,224	308	4
120,446	120,769	324	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-95,787	0	95,787	0
14,096	19,023	4,928	1
20,070	20,350	279	2
21,449	21,742	293	3
22,896	23,204	308	4
112,090	112,414	324	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-95,916	0	95,916	0
16,545	21,966	5,420	1
23,169	23,477	307	2
24,740	25,063	323	3
26,390	26,728	339	4
120,607	120,963	356	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-96,045	0	96,045	0
8,595	14,508	5,913	1
15,348	15,683	335	2
16,566	16,918	352	3
17,844	18,214	370	4
112,414	112,802	388	5