



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

-	
,	
% ,	
,	
.	

:

.

.

()

. /

% ,

,

.

/

()

/

.

:

.

:

.

•

•

.

•

.

• :

•

• :

:

/

-

,

,

•

)

-

,

(

•

,

-

•

•

,

-

,

-

%

•

,

%

,

-

•

,

•

.....:

) /
(
..... %

,
.....:

/	
,	
,	
,	
,	
,	

.....

.....:

/
.....

.....%

.....:

..... -

..... :

.....
..... %

..... %

/	
,	
,	
,	
,	
,	

..... :

..... ,

.....

.....

..... :

.....

() .

:

. -
. -
. () -
. -
. -
. () -

:

/	
,	/
,	
,	()
,	
,	

:

:

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

:

.

/	
,	
,	
,	
,	

:

.

.

/	/		
,			
,			
,			

:

.

.

.

:

/	
,	
,	
,	
,	
,	
,	

•
•
•
•
%

:

%		
	,	
	,	
	,	()

:

•

•

•
.%

•

•
%

•

•

•
.%

•

•
.%

•

(
(
(
(

حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

سكن طلاب
مؤتة

اسم المشروع
صاحب المشروع

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
31,460	32,089	32,731	33,386	34,053	الإنتاج المخطط له (بالوحدة)
					المبيعات
					التكاليف التشغيلية المباشرة
250	255	260	265	271	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
2,040	2,142	2,249	2,362	2,480	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
5,380	5,488	5,597	5,709	5,823	تكاليف المصنع التشغيلية
7,670	7,885	8,107	8,336	8,574	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
23,790	24,205	24,624	25,049	25,480	الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
0	0	0	0	0	رواتب موظفي التسويق
1,800	1,890	1,985	2,084	2,188	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
0	0	0	0	0	مصاريف البيع والتسويق
0	0	0	0	0	قرطاسية
0	0	0	0	0	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
820	836	853	870	888	مصاريف أخرى
2,620	2,726	2,838	2,954	3,076	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
4,290	4,290	4,290	4,290	4,290	الإستهلاك للإصول الثابتة
200	200	200	200	200	إطفاء المصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
7,110	7,216	7,328	7,444	7,566	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
16,680	16,988	17,297	17,606	17,914	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
5,000	4,563	4,082	3,553	2,971	الفائدة على القرض
11,680	12,425	13,215	14,053	14,943	الربح قبل الضريبة
2,920	3,106	3,304	3,513	3,736	الضريبة على الأرباح
8,760	9,319	9,911	10,540	11,207	الأرباح الصافية
30%	30%	30%	30%	30%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
16,014	15,616	15,166	14,656	14,082	نقطة التعادل (بالدينار)
51%	49%	46%	44%	41%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة
					إحتساب قيمة الإستهلاك على:
					القيمة الكلية
					العمر الافتراضي بالسنوات
					الإستهلاك السنوي
					الأبنية
					منشآت أخرى
					معدات وأجهزة
					الأثاث والمعدات المكتبية
					وسائل نقل
					أخرى
					المجموع
					إحتساب قيمة الإطفاء على:
					القيمة الكلية
					العمر الافتراضي بالسنوات
					الإستهلاك السنوي
					المصاريف التأسيسية
					الخلو
					المجموع
					القروض
					حقوق الملكية
					رأس المال العامل المطلوب
					إجمالي تكلفة المشروع
					النسبة المئوية للقرض وحقوق الملكية

التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

سكن طلاب
مؤتة

اسم المشروع
الموقع المقترح

السنة صفر	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
31,460	32,089	32,731	33,386	34,053		المبيعات
						التدفق النقدي الداخل:
31,460	32,089	32,731	33,386	34,053		المبيعات النقدية
0	0	0	0	0		تحصيلات ذمم مدينة
						حقوق الملكية
94,708						قرض الأصول الثابتة
50,000						قرض رأس المال العامل
0						الرصيد النقدي الافتتاحي (في بداية المدة)
144,708	32,297	38,884	45,419	51,880	58,245	مجموع التدفق النقدي الداخل
						التدفق النقدي الخارج:
142,850						مجموع الإستثمارات
21	7,670	7,885	8,107	8,336	8,574	التكاليف التشغيلية المباشرة
	2,620	2,726	2,838	2,954	3,076	إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات
	0	0	0	0	0	تسديدات الدائنين
	5,000	4,563	4,082	3,553	2,971	الفائدة
1,000						المصاريف التأسيسية والخلو
	2,920	3,106	3,304	3,513	3,736	الضريبة
143,871	18,210	18,280	18,330	18,356	18,356	إجمالي التدفق النقدي الخارج
837	14,087	20,604	27,089	33,524	39,889	صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات
						دفعات سداد القرض
	4,372	4,809	5,290	5,819	6,401	أقساط قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0	0	أقساط قرض رأس المال العامل
	4,372	4,809	5,290	5,819	6,401	إجمالي دفعات سداد القرض
837	9,714	15,794	21,799	27,705	33,488	رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات
0	2,920	3,106	3,304	3,513	3,736	توزيعات الأرباح
837	6,794	12,688	18,495	24,192	29,752	صافي النقد بعد التوزيعات

الميزانية التقديرية

(بالدينار)

سكن طلاب
مؤتة

اسم المشروع
الموقع المقترح

السنة صفر	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
الأصول					
لأصول المتداولة					
837	6,794	12,688	18,495	24,192	29,752
0	0	0	0	0	0
21	21	21	21	21	21
857	6,815	12,709	18,516	24,213	29,773
لأصول الثابتة					
20,000					
106,200					
0					
16,350					
0					
300					
0					
142,850	142,850	142,850	142,850	142,850	142,850
	4,290	8,580	12,870	17,160	21,450
142,850	138,560	134,270	129,980	125,690	121,400
1,000	800	600	400	200	0
0	0	0	0	0	0
144,708	146,175	147,579	148,896	150,103	151,173
لإلتزامات وحقوق الملكية					
لإلتزامات المتداولة					
	0	0	0	0	0
4,372	4,809	5,290	5,819	6,401	0
0	0	0	0	0	0
4,372	4,809	5,290	5,819	6,401	0
لإلتزامات طويلة الأجل					
45,628	40,818	35,528	29,709	23,307	23,307
0	0	0	0	0	0
45,628	40,818	35,528	29,709	23,307	23,307
حقوق الملكية					
94,708	94,708	94,708	94,708	94,708	94,708
		5,840	12,053	18,660	25,687
	5,840	6,213	6,607	7,026	7,472
94,708	100,548	106,760	113,368	120,394	127,866
144,708	146,175	147,579	148,896	150,103	151,173
	6.0%	6.3%	6.7%	7.0%	7.4%
	8.7%	8.7%	8.7%	8.8%	8.8%
	1.4	2.4	3.2	3.8	0.0
	0.5	0.4	0.3	0.2	0.2
0	0	0	0	0	0

ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

سكن طلاب
مؤتة

اسم المشروع
الموقع المقترح

ثانيا: ملخص التكاليف والتمويل

البند	القيمة
تكاليف المشروع	144,708
صاحب المشروع	94,708
القروض	50,000
القرض الى التكاليف	34.6%

أولاً: الحالة الأساسية

المعيار المالي	القيمة / النسبة
صافي القيمة الحالية NPV	19,911
معدل العائد الداخلي IRR	15.8%
القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C	1.1
فترة الإسترداد Pay Back Period	5

ثالثاً: النتائج المالية

5	4	3	2	1	
11,207	10,540	9,911	9,319	8,760	صافي الربح بعد الضريبة
43.9%	42.1%	40.4%	38.7%	37.1%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
7.4%	7.0%	6.7%	6.3%	6.0%	معدل العائد على الإستثمار %
8.8%	8.8%	8.7%	8.7%	8.7%	معدل العائد على حقوق الملكية %
0.0	3.8	3.2	2.4	1.4	الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة
0.2	0.2	0.3	0.4	0.5	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
14,082	14,656	15,166	15,616	16,014	نقطة التعادل (بالدينار)

رابعاً : تحليل الحساسية

B/C	IRR	NPV	المعيار المالي
1.1	14.1%	12,412	زيادة تكاليف المشروع 10%
1.0	12.8%	4,914	زيادة تكاليف المشروع 20%
1.0	13.2%	6,472	تخفيض مبيعات المشروع 10%
1.0	10.7%	-6,967	تخفيض مبيعات المشروع 20%
1.1	15.0%	15,959	زيادة تكاليف التشغيل 10%
1.1	14.3%	12,008	زيادة تكاليف التشغيل 20%

خامساً : حساب المعايير المالية والحساسية

الحالة الأساسية

15.8%	IRR	معدل العائد الداخلي
19,911	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف
5.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%		
14.1%	IRR	معدل العائد الداخلي
12,412	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%		
12.8%	IRR	معدل العائد الداخلي
4,914	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض مبيعات المشروع 10%		
13.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
6,472	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض مبيعات المشروع 20%		
10.7%	IRR	معدل العائد الداخلي
-6,967	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
15.0%	IRR	معدل العائد الداخلي
15,959	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
14.3%	IRR	معدل العائد الداخلي
12,008	NPV	صافي القيمة الحالية
1.1	B/C	الإيرادات الى التكاليف

التدفق النقدي			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة

-143,871	0	143,871	0
20,333	21,170	837	1
21,451	21,478	27	2
21,759	21,787	28	3
22,067	22,096	29	4
174,497	174,527	30	5

التدفق النقدي			زيادة كلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-158,258	0	158,258	0
20,333	21,170	837	1
21,451	21,478	27	2
21,759	21,787	28	3
22,067	22,096	29	4
186,637	186,667	30	5

التدفق النقدي			زيادة كلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-172,645	0	172,645	0
20,333	21,170	837	1
21,451	21,478	27	2
21,759	21,787	28	3
22,067	22,096	29	4
198,777	198,807	30	5

التدفق النقدي			تخفيض المبيعات 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-143,871	0	143,871	0

17,187	18,024	837	1
18,243	18,269	27	2
18,486	18,514	28	3
18,728	18,757	29	4
168,116	168,146	30	5

التدفق النقدي			تخفيض المبيعات 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-143,871	0	143,871	0
14,041	14,878	837	1
15,034	15,060	27	2
15,213	15,241	28	3
15,390	15,418	29	4
161,736	161,766	30	5

التدفق النقدي			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-143,873	0	143,873	0
19,221	20,141	920	1
20,388	20,417	29	2
20,662	20,692	31	3
20,935	20,967	32	4
173,426	173,459	33	5

التدفق النقدي			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-143,875	0	143,875	0
18,108	19,112	1,004	1
19,324	19,356	32	2
19,565	19,598	33	3
19,803	19,838	35	4
172,355	172,391	36	5