

# إرادة

2003

( )

( )

( )

واحد وعشرون مركزاً لخدمة المستثمر الأردني  
بإدارة الاتصال بالمركز القريب منك

	/
23	
51944	
47330	NPV
%34.9	IRR
1.9	B/C /
4	Pay Back Period

**.1**

1 .1

2 .1

3 .1

**.2**

1 .2

2 .2

3 .2

4 .2

5.2

**.3**

1 .3

2 .3

3 .3

4 .3

5.3

6 .3

7 .3

8.3

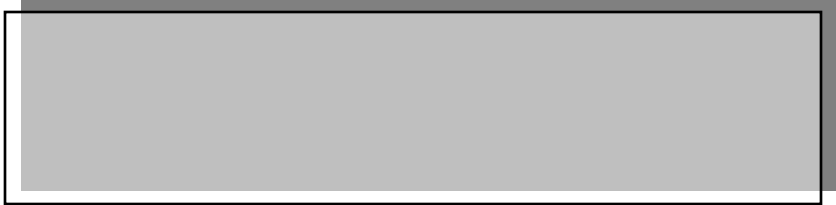
**.4**

1 .4

2 .4

3. 4

4.4



## 1. المقدمة

1.1

1976

60%

86

:

-  
-  
-

11

.

2.1

:

). .

(

.

:

.

.( )

.

.

.

.

.

.

.

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

### 3.1

:

.

.

.<sup>1</sup>

•

•

•

•

.

## 2. دراسة السوق

### 1-2

14

4

:

( - - )

.

.

.

.

•

•

•

•

•

%5

5.182

2002

259100

%60

155460

2-2 :

%5

2,7 %

%60

2008 - 2004 :

			2
164000	273300	5465600	2004
168400	280700	5613200	2005
172900	288200	5764700	2006
177600	296000	5920400	2007
182400	304000	6080200	2008

3-2

11

86

20

/

2000

1 %

259100



4-2

( )

:

•

.

•

.

5-2

:

/	/			
39000	3250	250	13	
15600	1300	100	13	
9360	780	10	3	
9360	780	10	3	
9360	780	10	3	
82680	6890			

78 3 ( - - )  
26

3. الدراسة الفنية

1-3

(8000)

500

:

- 
- 5 •
- 5 •
- 
- 
- 
- 
- 

2-3

:

<b>3600</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>1</b>	
<b>3000</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>1</b>	
<b>2400</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>1</b>	
<b>1440</b>	<b>120</b>	<b>120</b>	<b>1</b>	
<b>1920</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>1</b>	
<b>1920</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>1</b>	
<b>1320</b>	<b>110</b>	<b>110</b>	<b>1</b>	
<b>3240</b>	<b>270</b>	<b>90</b>	<b>3</b>	
<b>2400</b>	<b>200</b>	<b>100</b>	<b>2</b>	
<b>2040</b>	<b>170</b>	<b>85</b>	<b>2</b>	
<b>1800</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>1</b>	
<b>1200</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	
<b>7200</b>	<b>600</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	
<b>1080</b>	<b>90</b>	<b>90</b>	<b>1</b>	
<b>2040</b>	<b>170</b>	<b>170</b>	<b>1</b>	
<b>36600</b>	<b>3050</b>		<b>23</b>	

3-3

<b>400</b>	
<b>905</b>	
<b>400</b>	+
<b>500</b>	
<b>3750</b>	(      )
<b>160</b>	
<b>6115</b>	

4-3

:

--	--

/	
2,200	100 22
528	12 44
1,280	640 2
200	
200	
300	
250	
100	
400	
600	
880	40 22
1000	+ +
1610	+ +
500	
500	
500	
250	
650	( + )
200	Projector
200	
250	
24500	
1500	300 5
38,598	

5-3

:

	/	/	/	/
11640	612.6	51.050	13) 19	( 6
1200		-	-	
480		-	-	
13320			-	

:

/	
13320	
14652	
16117	
17729	
19502	

( 51.050 )

13

19

6

.

6-3

1440

7-3

6 -4

8-3

%		
%47.17	24500	
%11.77	6115	
%27.14	14098	
%0.38	200	
%86.46	44913	
%2.12	1100	
%11.42	5931	
%100	51944	

:

•

/		
1	600	
1	500	
	1100	

-:

•

+

•

%		
%42	21944	
%58	30000	
%100	51944	

#### 4. الدراسة المالية

1-4

:

/	
82680	1
90948	2
100043	3
110047	4
121052	5

(%10)

•

2-4



.%10

-:

.%5

.%10

.%12

3-4

21187

1567

-

إرادة

					-
	40626				
				49381	
	%46.1	%3.3			-
	.%46.1	%6.9			
		47330 NPV			-
		. %34.9			-
	1.9				-
		4			-
%5					-
				% 20	
	% 20				

#### 4-4 ملاحق الدراسة

- (1
- (2
- (3
- (4
- (5
- (6

/

\

<b>,60</b>	<b>200</b>	<b>6</b>	
<b>,35</b>	<b>200</b>	<b>4</b>	
<b>,96</b>	<b>6</b>	<b>22</b>	
<b>,90</b>	<b>1/2</b>	<b>16</b>	
<b>2,00</b>	<b>5</b>	<b>30</b>	
<b>1,00</b>	<b>5</b>	<b>30</b>	
<b>8,40</b>	<b>12</b>	<b>50</b>	
<b>,80</b>	<b>2</b>	<b>150</b>	
<b>,60</b>	<b>2</b>	<b>20</b>	
<b>3,00</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	
<b>1,00</b>	<b>1/2</b>	<b>2</b>	
<b>7,20</b>	<b>1.8</b>	<b>1800</b>	
<b>,70</b>	<b>2</b>	<b>15</b>	
<b>,20</b>		<b>1</b>	
<b>1,20</b>	<b>3</b>	<b>15</b>	
<b>0,10</b>		<b>250</b>	
<b>3,00</b>	<b>1</b>	<b>40</b>	
<b>1,20</b>		<b>4</b>	
<b>1,20</b>	<b>1/2</b>	<b>15</b>	
<b>3,75</b>	<b>5</b>	<b>20</b>	
<b>2,55</b>	<b>3,5</b>	<b>15</b>	
<b>1,05</b>	<b>3</b>	<b>20</b>	
<b>,80</b>		<b>16</b>	

<b>0,13</b>	<b>250</b>	<b>20</b>	
<b>2,10</b>		<b>6</b>	(    )
<b>0,20</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	
<b>0,14</b>		<b>1</b>	(    )
<b>0,36</b>		<b>18</b>	
<b>0,60</b>	<b>250</b>	<b>20</b>	
<b>0,13</b>	<b>500</b>	<b>64</b>	
<b>1,20</b>	<b>3</b>	<b>16</b>	
<b>0,25</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	
<b>1,00</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	
<b>0,90</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	
<b>0,13</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	
<b>1,25</b>		<b>1</b>	
<b>0,10</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	
<b>51,050</b>			

## حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

الموقع المقترح	اسم المشروع				
العقبة	الرعاية				

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
82,680	90,948	100,043	110,047	121,052	الإنتاج المخطط له ( بالوحدة)
					المبيعات
13,319	14,651	16,116	17,728	19,501	التكاليف التشغيلية المباشرة
27,040	28,392	29,811	31,302	32,867	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
0	0	0	0	0	تكاليف العمل المباشرة
7,620	8,382	9,220	10,142	11,156	ثمن البضاعة للمتاجرة
47,979	51,425	55,148	59,172	63,524	تكاليف المصنع التشغيلية
34,701	39,523	44,895	50,875	57,528	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
					الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
0	0	0	0	0	رواتب موظفي التسويق
13,586	14,266	14,979	15,728	16,514	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
720	792	871	958	1,054	مصاريف البيع والتسويق
288	317	348	383	422	قرطاسية
8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
600	660	726	799	878	مصاريف أخرى
23,194	24,035	24,925	25,868	26,869	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
6,398	6,398	6,398	6,398	6,398	الإستهلاك للإصول الثابتة
367	367	367	0	0	إطفاء المصاريف التأ سيمسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
29,959	30,800	31,690	32,267	33,267	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
4,742	8,724	13,205	18,608	24,261	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
3,000	2,509	1,968	1,373	719	الفائدة على القرض
1,742	6,215	11,237	17,235	23,541	الربح قبل الضريبة
174	621	1,124	1,723	2,354	الضريبة على الأرباح
1,567	5,593	10,113	15,511	21,187	الأرباح الصافية
86%	78%	71%	63%	58%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
78,530	76,647	75,002	72,766	71,516	نقطة التعادل (بالدينار)
95%	84%	75%	66%	59%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة
					إحتساب قيمة الإستهلاك على:
0	25.00	0	0	0	الأبنية
0	25.00	0	0	0	منشآت أخرى
6,115	10.00	612	0	0	معدات واجهزة
14,098	6.67	2,114	0	0	الأثاث والمعدات المكتبية
24,500	6.67	3,673	0	0	وسائل نقل
0	10.00	0	0	0	أخرى
6,398					المجموع
					إحتساب قيمة الإطفاء على:
1,100	3	367	0	0	المصاريف التأ سيمسية
0	5	0	0	0	الخلو
					المجموع
5,931	5,931	0	0	0	رأس المال العامل المطلوب
51,944	21,944	30,000	0	0	إجمالي تكلفة المشروع
100%	42%	58%	0	0	النسبة المئوية للقرض وحقوق الملكية

## التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع						الموقع المقترح
الرعاية الخاصة						العقبة
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	السنة صفر	
121,052	110,047	100,043	90,948	82,680		المبيعات
						<u>التدفق النقدي الداخل:</u>
121,052	110,047	100,043	90,948	82,680		المبيعات النقدية
0	0	0	0			تحصيلات ذمم مدينة
					21,944	حقوق الملكية
					30,000	قرض الأصول الثابتة
					0	قرض رأس المال العامل
23,280	16,528	11,214	7,369	4,821		الرصيد النقدي الافتتاحي ( في بداية المدة)
144,332	126,576	111,257	98,317	87,501	51,944	مجموع التدفق النقدي الداخل
						<u>التدفق النقدي الخارج:</u>
					44,913	مجموع الإستثمارات
63,524	59,172	55,148	51,425	47,979	1,110	التكاليف التشغيلية المباشرة
26,869	25,868	24,925	24,035	23,194		إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات
0	0	0	0			تسديدات الدائنين
719	1,373	1,968	2,509	3,000		الفائدة
					1,100	المصاريف التأسيسية والخلو
2,354	1,723	1,124	621	174		الضريبة
93,466	88,137	83,164	78,590	74,348	47,123	إجمالي التدفق النقدي الخارج
50,866	38,438	28,093	19,727	13,154	4,821	صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات
						<u>دفعات سداد القرض</u>
7,194	6,540	5,946	5,405	4,914		أقساط قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0		أقساط قرض رأس المال العامل
7,194	6,540	5,946	5,405	4,914		إجمالي دفعات سداد القرض
43,671	31,898	22,147	14,322	8,240	4,821	رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات
11,771	8,617	5,619	3,107	871	0	توزيعات الأرباح
31,901	23,280	16,528	11,214	7,369	4,821	صافي النقد بعد التوزيعات

## الميزانية التقديرية (بالدينار)

					الموقع المقترح	العظم
					العقبة	الرشيد
						الرعاية

السنة صفر	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
<b>الأصول</b>					
<b>الأصول المتداولة</b>					
4,821	7,369	11,214	16,528	23,280	31,901
0	0	0	0	0	0
1,110	1,110	1,110	1,110	1,110	1,110
<b>5,931</b>	<b>8,479</b>	<b>12,324</b>	<b>17,638</b>	<b>24,390</b>	<b>33,011</b>
<b>أصول ثابتة</b>					
0					
0					
6,115					
14,098					
24,500					
200					
0					
<b>44,913</b>	<b>44,913</b>	<b>44,913</b>	<b>44,913</b>	<b>44,913</b>	<b>44,913</b>
6,398	12,797	19,195	25,593	31,992	
<b>44,913</b>	<b>38,515</b>	<b>32,116</b>	<b>25,718</b>	<b>19,320</b>	<b>12,921</b>
1,100	733	367	0	0	0
0	0	0	0	0	0
<b>51,944</b>	<b>47,727</b>	<b>44,807</b>	<b>43,357</b>	<b>43,710</b>	<b>45,932</b>
<b>الإلتزامات وحقوق الملكية</b>					
<b>الإلتزامات المتداولة</b>					
4914	5405	5946	6540	7194	0
0	0	0	0	0	0
<b>4914</b>	<b>5405</b>	<b>5946</b>	<b>6540</b>	<b>7194</b>	<b>0</b>
<b>إلتزامات طويلة الأجل</b>					
25086	19681	13735	7194	0	0
0	0	0	0	0	0
<b>25086</b>	<b>19681</b>	<b>13735</b>	<b>7194</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>حقوق الملكية</b>					
21,944	21,944	21,944	21,944	21,944	21,944
		697	3,183	7,677	14,571
	697	2,486	4,495	6,894	9,416
<b>21,944</b>	<b>22,641</b>	<b>25,127</b>	<b>29,622</b>	<b>36,516</b>	<b>45,932</b>
<b>51,944</b>	<b>47,727</b>	<b>44,807</b>	<b>43,357</b>	<b>43,710</b>	<b>45,932</b>
3.3%	12.5%	23.3%	35.5%	46.1%	46.1%
6.9%	22.3%	34.1%	42.5%	3.4	0.0
1.6	2.1	2.7	0.2	0.0	0.0
1.1	0.8	0.5	0	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## ملخص الاستنتاجات والمعايير المالية

						اسم المشروع الرعاية الخاصة	الموقع المقترح
							العقبة

### الافتراضات

معدل نمو المبيعات )			
10%			
معدل نمو التكاليف			
10%			
معامل الخصم			
12%			
نسبة التهنيزات			
50%			
معدل الضريبة			
10%			

### تكاليف المشروع ووسائل التمويل

تكاليف المشروع	51,944
مساهمة صاحب / اصحاب المشروع	21,944
القروض	30,000
القرض الى التكاليف %	57.8%
مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %	42.2%

### ثانياً: النتائج المالية

المعدل	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند / السنة
10,795	21,187	15,511	10,113	5,593	1,567	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
11.1%	19.4%	15.7%	11.2%	6.8%	2.1%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
24.1%	46.1%	35.5%	23.3%	12.5%	3.3%	معدل العائد على الإستثمار %
30.4%	46.1%	42.5%	34.1%	22.3%	6.9%	معدل العائد على حقوق الملكية %
1.9	0.0	3.4	2.7	2.1	1.6	الموجودات المتداولة : المتطلبات المتداولة
0.5	0.0	0.2	0.5	0.8	1.1	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
74,892	71,516	72,766	75,002	76,647	78,530	نقطة التعادل (بالدينار)

### ثالثاً : المعايير المالية وتحليل الحساسية :

المعيار المالي	الحالة الاساسية	زيادة تكاليف المشروع 10%	زيادة تكاليف المشروع 20%	تخفيض سعر البيع 5%	تخفيض سعر البيع 10%	زيادة تكاليف التشغيل 10%	زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي القيمة الحالية NPV	47,330	43,351	39,372	28,617	9,904	18,505	-10,320
معدل العائد الداخلي IRR	34.9%	31.6%	28.7%	26.0%	16.9%	20.9%	7.1%
القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C	1.9	1.8	1.6	1.5	1.2	1.3	0.8
فترة الإسترداد Pay Back Period	4	-	-	-	-	-	-



**رابعاً: حساب المعايير المالية**

الحالة الأساسية		
34.9%	IRR	معدل العائد الداخلي
47,330	NPV	صافي القيمة الحالية
1.9	B/C	الإيرادات الى التكاليف
4.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%		
31.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
43,351	NPV	صافي القيمة الحالية
1.8	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%		
28.7%	IRR	معدل العائد الداخلي
39,372	NPV	صافي القيمة الحالية
1.6	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 5%		
26.0%	IRR	معدل العائد الداخلي
28,617	NPV	صافي القيمة الحالية
1.5	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض سعر البيع 10%		
16.9%	IRR	معدل العائد الداخلي
9,904	NPV	صافي القيمة الحالية
1.2	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
20.9%	IRR	معدل العائد الداخلي
18,505	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
7.1%	IRR	معدل العائد الداخلي
-10,320	NPV	صافي القيمة الحالية
0.8	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-47,123	0	47,123	0
6,685	11,507	4,821	1
15,131	15,489	357	2
19,586	19,970	384	3
24,593	25,007	414	4
82,568	83,014	446	5

صافي النقد التحقق			زيادة كلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-51,835	0	51,835	0
6,685	11,507	4,821	1
15,131	15,489	357	2
19,586	19,970	384	3
24,593	25,007	414	4
83,860	84,306	446	5

صافي النقد المتحقق			زيادة كلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-56,548	0	56,548	0
6,685	11,507	4,821	1
15,131	15,489	357	2
19,586	19,970	384	3
24,593	25,007	414	4
85,152	85,598	446	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-47,123	0	47,123	0
2,551	7,373	4,821	1
10,584	10,941	357	2
14,584	14,968	384	3
19,090	19,504	414	4
74,920	75,366	446	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-47,123	0	47,123	0
-1,583	3,239	4,821	1
6,037	6,394	357	2
9,582	9,966	384	3
13,588	14,002	414	4
67,273	67,719	446	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-47,234	0	47,234	0
-914	4,389	5,303	1
7,550	7,943	393	2
11,540	11,963	423	3
16,047	16,503	455	4
74,237	74,728	491	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-47,345	0	47,345	0
-8,514	-2,728	5,785	1
-32	397	429	2
3,494	3,956	461	3
7,502	7,999	497	4
65,907	66,442	535	5