

:

// //

( )

( )

( )

( )

( )

٠٣/٢٢٤١٠٤٨	الطفيلة	٠٥/٣٨٥٥٨٧٦	/	/	
/		/	/	/	
٠٣/٢١٣٢٥٥٨	معان	/	اليرموك	/	
/		/	وادي السير	/	
/	غور الصافي	/		/	
/		/		/	
/		/	عين الباشا	/	
-	-	-	/	:	/
<a href="mailto:Csu.admin@epc-jordan.com.jo">Csu.admin@epc-jordan.com.jo</a>					

:

.

.

.

٢٠٤ البناء

-

.



-

-:

-:

:

-

-

-

-

/

-:



-:

-:

( , )  
% ,  
( )

( )

( )

( )

'	' '	' '	
'	' '	'	
'	'	'	
'	'	'	
	'	'	
'	'	'	
'	'	'	
	'	'	
'	'	'	
	'	'	
'	'	'	
'	'	'	
'	' '	' '	

-

( )


( )





( )


( )

( )

( )

( , , )

( , )

.

.

-

:



-:

% ,

%

:

( )



%

%

% ,

%

:

( )

,	,	,	,	,	

-:

.

.

. ( )

-:

( )

. %

( )

,	,	
,	,	
,	,	
,	,	
,	,	

.

-:

.

-:

-:

-  
-  
-  
-  
-  
-

( )

( , )

( )

)

( , )

(

:

( )

	( )

-:

-:

( )

( )

/			
		<b>Hot Air Sterilizer</b>	
		<b>E.C.G Six Channel</b>	
		<b>Suction Aspired</b>	
		<b>( )Farmasol</b>	
		<b>Oxygen Cylinder (M)</b>	
		<b>E.N.T Set</b>	
		<b>Stethoscope Lit man</b>	
		<b>Stethoscope Spirit</b>	
		<b>I.V Stand</b>	



		<b>Step Double</b>	
		<b>Trolley Double</b>	
		<b>Cuttry Set</b>	
		<b>Blood Glucose Test Meter</b>	
		<b>Mercurial Sphygmomanometer Meter</b>	
		<b>Screen Test</b>	
		<b>Head Light (Used)</b>	
		<b>Couch – Two Motion</b>	
		<b>(            ) Scale</b>	
		<b>Surgical Set</b>	
		<b>Droam</b>	

-:

. ( )

( )

/		
,	-	
	-	
,		

-:

.

-:

( )

.

( )

,			
,			
,			
,			
,			
,			
,			

-:

...  
.  
(, )

.( )

( )

/	

-:

-

-
---

-:

( )

( )

/	
,	
,	
,	
,	
,	

-:

( , )

-:

( )

-:

( )

( )

/	
,	
,	
,	
,	
,	
,	

-:

% ( , )

%

-:

%

:

. %  
. %  
. %

-  
-  
-  
-  
-

-:

:

% , % ,  
% ,

% ,

NPV

.% , IRR

% %

% %

-  
-  
-  
-  
-  
-  
-  
-

%

%

(  
(  
(  
(



## حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسم المشروع	الموقع المقترح
مركز صحي للطب العام (مركز طوارئ)	عام

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
32,648	34,280	35,994	37,794	39,684	الإنتاج المخطط له (بالوحدة)
					المبيعات
					التكاليف التشغيلية المباشرة
2,000	2,100	2,205	2,315	2,431	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
16,783	17,622	18,503	19,429	20,400	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
2,310	2,426	2,547	2,674	2,808	تكاليف المصنع التشغيلية
<b>21,093</b>	<b>22,148</b>	<b>23,255</b>	<b>24,418</b>	<b>25,639</b>	مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة
<b>11,555</b>	<b>12,133</b>	<b>12,739</b>	<b>13,376</b>	<b>14,045</b>	الربح الإجمالي
					التكاليف التشغيلية غير المباشرة
0	0	0	0	0	رواتب موظفي التسويق
2,464	2,587	2,717	2,853	2,995	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
240	252	265	278	292	مصاريف البيع والتسويق
100	105	110	116	122	قرطاسية
4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	إيجارات
0	0	0	0	0	أيجار أرض
460	483	507	533	559	مصاريف أخرى
<b>7,264</b>	<b>7,427</b>	<b>7,599</b>	<b>7,779</b>	<b>7,968</b>	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)
1,231	1,231	1,231	1,231	1,231	الإستهلاك للإصول الثابتة
100	100	100	100	100	إطفاء المصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
<b>8,595</b>	<b>8,759</b>	<b>8,930</b>	<b>9,110</b>	<b>9,299</b>	مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة
<b>2,959</b>	<b>3,374</b>	<b>3,809</b>	<b>4,266</b>	<b>4,746</b>	الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب
750	627	492	343	180	الفائدة على القرض
<b>2,209</b>	<b>2,747</b>	<b>3,317</b>	<b>3,923</b>	<b>4,566</b>	الربح قبل الضريبة
552	687	829	981	1,142	الضريبة على الأرباح
<b>1,657</b>	<b>2,060</b>	<b>2,488</b>	<b>2,942</b>	<b>3,425</b>	الأرباح الصافية

66%	68%	70%	72%	74%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
<b>26,782</b>	<b>26,710</b>	<b>26,622</b>	<b>26,519</b>	<b>26,405</b>	نقطة التعادل (بالدينار)
67%	71%	74%	77%	81%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

العمر الافتراضي بالسنوات	القيمة الكلية	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
100	2,500	الأبنية
0	0	منشآت أخرى
352	3,515	معدات وأجهزة
780	5,200	الأثاث والمعدات المكتبية
0	0	وسائل نقل
0	0	أخرى
<b>1,231</b>		المجموع

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

المجموع	حقوق الملكية	القروض
2,363	2,363	0
14,378	6,878	7,500
<b>100%</b>	<b>48%</b>	<b>52%</b>

رأس المال العامل المطلوب  
إجمالي تكلفة المشروع  
النسبة المئوية للقروض وحقوق الملكية

## التدفق النقدي للمشروع (بالدينار)

اسم المشروع					الموقع المقترح
مركز صحي للطب العام (مركز طوارئ)					عام
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الاولى	السنة صفر
39,684	37,794	35,994	34,280	32,648	
<b>المبيعات</b>					
<b>التدفق النقدي الداخل:</b>					
39,684	37,794	35,994	34,280	32,648	المبيعات النقدية
0	0	0	0	0	تحصيلات ذمم مدينة
					6,878
					7,500
					0
4,869	4,192	3,518	2,851	2,196	حقوق الملكية
44,552	41,986	39,512	37,132	34,844	قرض الأصول الثابتة
					قرض رأس المال العامل
					الرصيد النقدي الإفتتاحي ( في بداية المدة)
					<b>مجموع التدفق النقدي الداخل</b>
<b>التدفق النقدي الخارج:</b>					
					11,515
25,639	24,418	23,255	22,148	21,093	مجموع الإستثمارات
7,968	7,779	7,599	7,427	7,264	التكاليف التشغيلية المباشرة
0	0	0	0	0	إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات
180	343	492	627	750	تسديدات الدائنين
					الفائدة
1,142	981	829	687	552	المصاريف التأسيسية والخلو
34,928	33,521	32,175	30,889	29,660	الضريبة
9,624	8,465	7,337	6,243	5,185	<b>إجمالي التدفق النقدي الخارج</b>
					<b>صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات</b>
<b>دفعات سداد القرض</b>					
1,799	1,635	1,486	1,351	1,228	أقساط قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0	أقساط قرض رأس المال العامل
1,799	1,635	1,486	1,351	1,228	<b>إجمالي دفعات سداد القرض</b>
7,826	6,830	5,851	4,891	3,956	<b>رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات</b>
2,283	1,961	1,659	1,373	1,105	توزيعات الأرباح
5,543	4,869	4,192	3,518	2,851	<b>صافي النقد بعد التوزيعات</b>

## الميزانية التقديرية (بالدينار)

اسم المشروع						الموقع المقترح
مركز صحي للطب العام (مركز طوارئ)						عام
السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	السنة صفر	
<b>الأصول</b>						
<b>الأصول المتداولة</b>						
5,543	4,869	4,192	3,518	2,851	2,196	التقديرات
0	0	0	0	0	0	المدينون
167	167	167	167	167	167	المخزون
<b>5,709</b>	<b>5,035</b>	<b>4,359</b>	<b>3,685</b>	<b>3,018</b>	<b>2,363</b>	<b>إجمالي الأصول المتداولة</b>
<b>الأصول الثابتة</b>						
					0	الأرض
					2,500	المباني
					3,515	الأجهزة والمعدات
					5,200	الأثاث والمعدات المكتبية
					0	السيارات
					300	تأمينات مستردة (ماء، كهرباء، تلفون... الخ)
					0	أخرى
<b>11,515</b>	<b>11,515</b>	<b>11,515</b>	<b>11,515</b>	<b>11,515</b>	<b>11,515</b>	<b>إجمالي الأصول الثابتة</b>
6,156	4,924	3,693	2,462	1,231		الإستهلاك التراكمي
<b>5,359</b>	<b>6,591</b>	<b>7,822</b>	<b>9,053</b>	<b>10,284</b>	<b>11,515</b>	<b>القيمة الدفترية للأصول الثابتة</b>
0	100	200	300	400	500	القيمة الدفترية للمصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	0	القيمة الدفترية للخاو
<b>11,069</b>	<b>11,726</b>	<b>12,380</b>	<b>13,037</b>	<b>13,702</b>	<b>14,378</b>	<b>مجموع الأصول</b>
<b>الالتزامات وحقوق الملكية</b>						
<b>الالتزامات المتداولة</b>						
0	0	0	0	0	0	ذالنون
0	1799	1635	1486	1351	1228	اقساط قرض الأصول الثابتة قصيرة الأجل
0	0	0	0	0	0	اقساط قرض رأس المال قصيرة الأجل
<b>0</b>	<b>1799</b>	<b>1635</b>	<b>1486</b>	<b>1351</b>	<b>1228</b>	<b>مجموع الالتزامات الجارية</b>
<b>التزامات طويلة الأجل</b>						
0	0	1799	3434	4920	6272	رصيد قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0	0	رصيد قرض رأس المال العامل
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1799</b>	<b>3434</b>	<b>4920</b>	<b>6272</b>	<b>مجموع الالتزامات طويلة الأجل</b>
<b>حقوق الملكية</b>						
6,878	6,878	6,878	6,878	6,878	6,878	رأسمال صاحب / أصحاب المشروع
3,049	2,068	1,239	552			الأرباح المجمعة
1,142	981	829	687	552		الربح الصافي بعد توزيعات الأرباح
<b>11,069</b>	<b>9,927</b>	<b>8,947</b>	<b>8,117</b>	<b>7,430</b>	<b>6,878</b>	<b>مجموع حقوق الملكية</b>
<b>11,069</b>	<b>11,726</b>	<b>12,380</b>	<b>13,037</b>	<b>13,702</b>	<b>14,378</b>	<b>مجموع الالتزامات وحقوق الملكية</b>
30.9%	25.1%	20.1%	15.8%	12.1%		معدل العائد على إجمالي الإستثمارات (الأرباح / الأصول).
30.9%	29.6%	27.8%	25.4%	22.3%		معدل العائد على حقوق الملكية (الأرباح الصافية/حقوق الملكية)
NA	2.8	2.7	2.5	2.2		السيولة (الأصول المتداولة/الخصوم المتداولة)
0.0	0.2	0.4	0.6	0.8		الأمان (إجمالي الديون/حقوق الملكية)
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>التحقق</b>

## ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

اسم المشروع	الموقع المقترح
مركز صحي للطب العام (مركز طوارئ)	عام

### الإفتراضات

%	معدل نمو المبيعات ( الإيرادات )
%	معدل نمو التكاليف
%	معامل الخصم
%	نسبة التوزيعات
%	معدل الضريبة

### تكاليف المشروع ووسائل التمويل

14,378	تكاليف المشروع
6,878	مساهمة صاحب / اصحاب المشروع
7,500	القروض
52.2%	القرض الى التكاليف %
47.8%	مساهمة صاحب المشروع الى التكاليف %

### ثانيا: النتائج المالية

الم	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	البند / السنة
14	1,657	2,060	2,488	2,942	3,425	صافي الربح بعد الضريبة (بالدينار)
2%	6.8%	8.0%	9.2%	10.4%	11.5%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
8%	12.1%	15.8%	20.1%	25.1%	30.9%	معدل العائد على الإستثمار %
2%	22.3%	25.4%	27.8%	29.6%	30.9%	معدل العائد على حقوق الملكية %
0	2.2	2.5	2.7	2.8	NA	الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة
4	0.8	0.6	0.4	0.2	0.0	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
608	26,405	26,519	26,622	26,710	26,782	نقطة التعادل (بالدينار)

### ثالثا : المعايير المالية وتحليل الحساسية :

المعيار المالي	الحالة الأساسية	زيادة تكاليف المشروع 10%	تخفيض سعر البيع 5%	تخفيض سعر البيع 10%	زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي القيمة الحالية NPV	11,584	10,670	9,756	4,995	462
معدل العائد الداخلي IRR	34.9%	31.6%	28.8%	22.0%	12.9%
القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C	1.8	1.7	1.6	1.3	1.0
فترة الإسترداد Pay Back Period	3	-	-	-	-

**رابعاً: حساب المعايير المالية**

**الحالة الأساسية**

34.9%	IRR	معدل العائد الداخلي
11,584	NPV	صافي القيمة الحالية
1.8	B/C	الإيرادات الى التكاليف
3.0	Pay Back	فترة الإسترداد

**زيادة تكاليف المشروع 10%**

31.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
10,670	NPV	صافي القيمة الحالية
1.7	B/C	الإيرادات الى التكاليف

**زيادة تكاليف المشروع 20%**

28.8%	IRR	معدل العائد الداخلي
9,756	NPV	صافي القيمة الحالية
1.6	B/C	الإيرادات الى التكاليف

**تخفيض سعر البيع 5%**

22.0%	IRR	معدل العائد الداخلي
4,995	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

**تخفيض سعر البيع 10%**

8.8%	IRR	معدل العائد الداخلي
-1,594	NPV	صافي القيمة الحالية
0.9	B/C	الإيرادات الى التكاليف

**زيادة تكاليف التشغيل 10%**

12.9%	IRR	معدل العائد الداخلي
462	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

**زيادة تكاليف التشغيل 20%**

-8.6%	IRR	معدل العائد الداخلي
-10,660	NPV	صافي القيمة الحالية
0.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

صافي النقد المتحقق			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-12,182	0	12,182	0
2,094	4,291	2,196	1
4,604	4,705	101	2
5,034	5,140	107	3
5,486	5,597	112	4
19,662	19,780	117	5

صافي النقد المتحقق			زيادة كلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-13,400	0	13,400	0
2,094	4,291	2,196	1
4,604	4,705	101	2
5,034	5,140	107	3
5,486	5,597	112	4
20,198	20,316	117	5

صافي النقد المتحقق			زيادة كلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-14,618	0	14,618	0
2,094	4,291	2,196	1
4,604	4,705	101	2
5,034	5,140	107	3
5,486	5,597	112	4
20,734	20,852	117	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 5%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-12,182	0	12,182	0
462	2,658	2,196	1
2,890	2,991	101	2
3,234	3,341	107	3
3,596	3,708	112	4
17,401	17,519	117	5

صافي النقد المتحقق			تخفيض سعر البيع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-12,182	0	12,182	0
-1,171	1,026	2,196	1
1,176	1,277	101	2
1,434	1,541	107	3
1,706	1,818	112	4
15,140	15,257	117	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-12,198	0	12,198	0
-961	1,455	2,416	1
1,636	1,748	112	2
1,938	2,055	117	3
2,255	2,378	123	4
16,570	16,699	129	5

صافي النقد المتحقق			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-12,215	0	12,215	0
-4,017	-1,381	2,636	1
-1,332	-1,210	122	2
-1,158	-1,030	128	3
-976	-842	134	4
13,478	13,619	141	5