

المؤشرات الرئيسية للدراسة

طبيعة المشروع	: مباني منخفضة التكاليف
الموقع	: ولاية الخرطوم
الطاقة الإنتاجية	: • 1500 منازل. • 1000 دكان • 20 مدرسة
التكلفة الكلية للمشروع	: 26.000.000 جنية
طبيعة التمويل	: شريك أول : ولاية الخرطوم: 10.000.000 جنية شريك ثاني: مجموعة النصر يوناييتد: 10.000.000 جنية
تمويل خارجي	: 6.000.000 جنية
تكاليف الإنتاج السنوية	: 50886906 جنية
الإيرادات السنوية	: 74.900.000 جنية
الأرباح	: 19.128.572 جنية
معدل العائد الداخلي	: 32%
فترة الاسترداد	: 1.5 سنة تقريباً
أيام التشغيل	: 300 يوم

تشهد ولاية الخرطوم تنمية عمرانية كبيرة نسبة للنمو السكاني الكبير التي تشهده الولاية. وقد أدى ذلك إلى تنامي احتياجات السكان من الخدمات من مساكن و تعليم و صحة. و نتيجة لذلك فقد ازدادت حاجة الولاية من المباني حتي تغطي كل تلك الاحتياجات .

لهذا فإن المطلوب للولاية حالياً قدر كبير من المباني المنخفضة التكلفة و الملائمة للبيئة. فالمعلوم أن المباني المطلوبة للولاية و للمواطنين تقدر بأعداد هائلة في الفترة القليلة القادمة. و كذلك فإن الولاية تحتاج لمباني زهيدة التكاليف في ظل شح الموارد الراهن.

و كنتيجة لكل تلك العوامل يأتي هذه المشروع كحل لمشكلة نقص المباني و ارتفاع تكلفتها. و يتمثل هذا المشروع في تقنية جديدة للمباني تعتمد على المخلفات النباتية المحلية الزهيدة التكاليف.

ولذلك فإن المشروع يقع ضمن استراتيجية الولاية لتوفير المباني للخدمات الأساسية من تعليم و صحة ، و كذلك توفير وحدات سكنية زهيدة التكاليف لمواطني الولاية من محدودي الدخل.

طبيعة المشروع:

المشروع عبارة عن دخول ولاية الخرطوم في شراكة استراتيجية مع شركة النصر يوناييتد لإقامة شركة تقوم بانتاج المباني الاقتصادية لمباني الولاية المقترحة بالإضافة لقبول طلبات القطاع الأهلي و الأفراد. تعتمد الشراكة على أصول شركة النصر يوناييتد الملموسة و غير الملموسة بالإضافة لدخول الولاية كشريك بإضافة رأس مال جديد لتمويل رأس المال العامل للشركة لضمان توسعها و زيادة طاقتها التشغيلية.

أهمية المشروع:

للمشروع فوائد عديدة وأهمها:

- + تشييد مباني زهيدة التكلفة لولاية الخرطوم من وحدات تعليمية و مراكز صحية وغيرها.
- + توفير وحدات من السكن الاقتصادي لمواطني ولاية الخرطوم.
- + توفير مباني تلائم المناخ الحار لولاية الخرطوم .
- + المشروع يمكن أن يساهم في بعض المنشآت الاتحادية.
- + يولد المشروع دخلاً كبيراً لولاية الخرطوم.
- + يعتمد المشروع على خامات محلية بنسبة 70% و هذا ما يضمن استمراريته في المستقبل.
- + إدخال تقنية جديدة في مجال البناء مما يساعد على تخفيف الضغط على الموارد الأخرى.

إحتياجات ولاية الخرطوم من المباني للفترة القادمة:

منشآت ولاية الخرطوم للخدمات الأساسية حتى 2018

المحلية	عدد السكان	المراكز الصحية	رياض الأطفال	الجملة
الخرطوم	1220743	122	449	1417
جبل أولياء	1641834	164	603	1867
أمدرمان	1095707	110	403	1247
كرري	1345000	135	494	1529
أمبدة	1775244	178	652	2019
بحري	1116448	112	410	1269
شرق النيل	1596197	<u>160</u>	587	1815
الجملة	9791173	981	3598	11163

المحلية	عدد السكان	الوحدات السكنية الموجودة	الوحدات السكنية المطلوبة في 2018	الوحدات المطلوب إنشاؤها
الخرطوم	1220743	75260	203457	128197
جبل أولياء	1641834	157691	273639	115948
أمدرمان	1095707	97850	182618	84768
كرري	1345000	117164	224167	107003
أمبدة	1775244	155302	295874	140572
بحري	1116448	93248	186075	92827
شرق النيل	1596197	146882	266033	119151
الجملة	9791173	843397	1631862	788465

احتياجات ولاية الخرطوم من المنشآت السكنية و الخدمية 2018

المحلية	عدد السكان	الوحدات السكنية	المراكز الصحية	الوحدات التعليمية
الخرطوم	1220743	128197	122	1295
جبل أولياء	1641834	115948	164	1703
أمدرمان	1095707	84768	110	1137
كرري	1345000	107003	135	1394
أمبدة	1775244	140572	178	1841
بحري	1116448	92827	112	1157
شرق النيل	1596197	119151	160	1655
الجملة	9791173	788465	981	10182

من الجدول أعلاه يتضح أن احتياجات ولاية الخرطوم العمرانية في تنامي مضطرد. فعدد المباني المطلوبة حتى عام 2018 يبلغ ما يقارب 800 ألف وحدة، منها السكني و التعليمي و الصحي. وهذا يتطلب استراتيجية متكاملة لتشييد هذه المباني بأدنى تكلفة ممكنة مع الحفاظ على سلامة البيئة و الموارد.

موقع المشروع:

من المنتظر أن يقع المشروع في أحد أطراف ولاية الخرطوم نسبة لوجود المساحات الواسعة.

نبذة عن الشركة:

تعمل مجموعة النصر يونايتد في عدة أنشطة مختلفة تتركز حول مشروعات البنى التحتية والإستراتيجية (الإنشاءات - الثروة الحيوانية - النشاطات التجارية المختلفة (الاستيراد والتصدير).

➤ مجموعة النصر يونايتد من الشركات الرائدة في مجال التنمية العمرانية التي تمر بها البلاد.

- تعمل المجموعة من خلال عدة شركات انتاجية داخل المجموعة على إنتاج مواد البناء بمختلف أنواعها.
- تعمل المجموعة في مجال الإنشاءات بالتركيز علي مجال الإسكان بمختلف أنواعه (سكن اقتصادي – مخططات سكنية – فلل وعماراتالخ).
- كما تعمل أيضاً في مجال إنشاء المؤسسات المختلفة من مؤسسات تعليمية (مدارس وجامعات) وصحية (مستشفيات) ومساجد ومؤسسات حكومية ومباني الشركات واطافة طوابق للمباني القائمة.

تقنية البناء بواسطة الحجر النباتي (F.G.C):

المادة عبارة عن خليط من مواد طبيعيه صديقة للبيئة تتكون من مركبات الماغنسيوم والبوزلانا والمخلفات الزراعية والفايبر جلاس.

ينتج من تفاعل هذا الخليط مادة حجرية شديدة الصلابة تعرف بالحجر النباتي (Agro-stone) يصنع من هذه الماده ألواح بناء بأحجام مختلفة وفقاً لمتطلبات نوعية المباني.

كما تم استحداث تقانة سودانية في مجال تصميم الأسقف الملائمه لطبيعة البلاد وكذلك الأسوار والأبواب ومواد الديكور.

مميزات المباني:

- تتميز مباني تقنية الحجر النباتي بمميزات عديدة:
- ❖ تتحمل الحريق.
- ❖ لها قوة تحمل عالية للأوزان المختلفة.
- ❖ عالية المقاومة .
- ❖ خفيفة الوزن (وزن المتر المربع 32 كيلوجرام).
- ❖ لا تتأثر بالزلازل نسبة لمروريتها العالية.

❖ سرعة التشييد (لا يتعدى المبنى يوم واحد).

منشآت الشركة:

قامت الشركة بتشبيد منشآت عديدة في أنحاء متفرقة من البلاد، ومنها:

1- الإسكان الاقتصادي بولاية القضايف (2000 وحدة).

2- عشرة مدارس أساس بمحلية امبدة.

3- مسجد بحي الازهري.

4- روضة وزارة الخارجية.

5- مباني بمخطط نبتة.

6- استراحات بشرق النيل.

(2)

تكاليف المشروع الكلية

المبلغ	البند	
8.000.000	الأصول الملموسة	1
5.000.000	الأصول غير الملموسة (إسم شهرة و براءة اختراع)	2
1.000.000	مصاريف التأسيس	2
12.000.000	رأس المال العامل	3
26.000.000	الجملة	

خطة التمويل:

من المنتظر أن يتم تمويل المشروع بواسطة مساهمة بين كل من الشريكين ولاية الخرطوم و شركة النصر يوناييتد في حدود 20 مليون جنيه و يتم تمويل بقية التكاليف بواسطة تمويل خارجي قرض حسن تقدمه ولاية الخرطوم من الوديعة طرف البنك.

التمويل	المبلغ (جنيه)	النسبة
ولاية الخرطوم	10.000.000	38%
شركة النصر يوناييتد	10.000.000	38%
قرض حسن	6.000.000	24%
الجملة	26.000.000	100%

هيكل رأس المال :

الطرف	المبلغ (جنيه)	النسبة	
1 ولاية الخرطوم	10.000.000	%50	
2 شركة النصر يوناييتد	10.000.000	%50	
الجملة	20.000.000	%100	

تتم المشاركة في رأس مال الشركة مناصفة بين ولاية الخرطوم وبين شركة النصر يوناييتد على أن يتكون مجلس إدارة الشركة من أربعة أعضاء اثنين لكل فرد ويتم اختيار رئيس مجلس الإدارة بالاتفاق بين الطرفين .

(3)

التحليل المالي

خطة الإنتاج:

حسب الطاقات المتاحة يتوقع ان تقوم الشركة بتشبيد الوحدات الآتية خلال السنة:

وحدة	عدد	بيانات	مساحة الوحدة
1 منزل	1500	2 غرفة+مطبخ+حمام+صالة+سور	97 متر مربع
2 دكان	1000	4.37م ❖ 3.76م	16.4 متر مربع
3 مدرسة	20	8 فصول +4 مكاتب + سور	420 متر مربع

التكاليف السنوية:

حسب الخطة السنوية فالمتوقع أن تكون تكاليف التشغيل السنوية كما يأتي:

أ/ تكاليف المواد لخام			
البند	الكمية(طن)	سعر الوحدة	التكلفة الكلية
أكسيد الماغنيزيوم	5000	1225	6125000
كلوريد الماغنيزيوم	1905	1400	2667000
باقاس	1571	350	549850
بوزالانا	1905	385	733425
ألياف زجاجية	1667	2520	4200840
محسنتات	833	1295	<u>1078735</u>
الجملة			<u>15354850</u>

ب/ مواد بناء:			
التكلفة الكلية	سعر الوحدة	الكمية (طن)	البند
760000	0.16	4750000	طوب أحمر
1705000	620	2750	أسمنت
62300	50	1246	خرصانة
30000	40	750	رمل
240000	15	16000	حجر (للأساس)
12250000	3500	3500	حديد
1000000	1000000	1	مواد كهربائية
243000	90	2700	طلاء
1500000	25	60000	سيراميك
<u>1200000</u>	20	60000	سقف مستعار
18990300			الجملة

ج/ تكاليف إدارية و عمومية		
المبلغ		البند
11,000,000		عمالة مباشرة
2,200,000		عمالة غير مباشرة
2,560,908		مصروفات إدارية
640,227		نقل
105,000		إهلاك
21,000		صيانة
<u>117,000</u>		وقود
16,644,135		الجملة

المبلغ		البيان
15354850		مواد خام
18990300		مواد بناء
16,644,135		تكاليف إدارية وعمومية
50989285		الجملة

التكاليف المتغيرة		التكاليف الثابتة	
مواد خام	15354850	عمالة غير مباشرة	2,200,000
موادبناء	18990300	مصروفات إدارية	2,560,908
عمالة مباشرة	11,000,000	صيانة	21,000
نقل	640,227	الجملة	4,781,908
وقود	117,000	إهلاك	105,000
الجملة	46102377	جملة	4,886,908

الإيرادات			
البند	العدد	سعر الوحدة	العائد الكلي
منزل	1,500	40,000	60,000,000
دكان	1,000	8,500	8,500,000
مدرسة	20	320,000	6,400,000
الجملة			74,900,000

حساب الدخل السنوي (عند طاقة 100%):

البيان	مبلغ (جنيه)
الإيرادات	74.900.000
(-) تكاليف التشغيل	<u>50.884.285</u>
الربح الإجمالي	24.015.715
(-) الإهلاك	<u>105.000</u>
الربح قبل الضريبة	23.782.143
الضريبة (20%)	<u>4.782.143</u>
الربح الصافي	<u>19.128.572</u>

(4)

المؤشرات الماليةأ/ فترة الإسترداد:

السنة	الربح الصافي	الاهلاك	الجملة	الربح التراكمي
1	12391666	105.000	12.496.666	12496666
2	18151190	105000	18256190	30.752.856
3	28520953	105000	28625953	59378809

فترة الإسترداد = $12 \times \underline{13.503.334} + 1$ سنة واحدة و ستة أشهر تقريباً

18.256.190

ب/ نقطة التعادل:

نقطة التعادل = $\frac{\text{التكاليف الثابتة}}{\text{المبيعات} - \text{التكاليف المتغيرة}}$ = $\frac{4.886.908}{28.797.623 - 46.102.377}$ = 17%

ج/ صافي القيمة الحالية:

حسب الجداول المرفقة فإن صافي القيمة الحالية للمشروع عند سعر خصم 12% تبلغ 20839864 جنية.

د/ معدل العائد الداخلي:

يبلغ معدل العائد الداخلي 32% للمشروع

التعليق والتوصية:

في ظل التنمية العمرانية التي تشهدها ولاية الخرطوم و الأحتياجات السكانية للمباني ، تزداد الحاجة لطاقات جديدة في مجال التشييد و خاصة مجال البناء الاقتصادي ، و لا شك أن هذا المشروع يمكن أن يؤدي لتغطية جزء من احتياجات الولاية من المباني السكنية و الخدمية.

و بناء على مؤشرات الدراسة فإن المشروع يعتبر ذا عائد اقتصادي و اجتماعي كبير، كما أنه ذو عائد مالي للولاية . و عليه نوصي بدخول الولاية كشريك أول في هذه الشركة حتى يتسنى التوسع في طاقات الشركة بحيث يمكن أن تقدم أكبر عدد من الوحدات السكنية و التعليمية لمواطني الولاية.

أغسطس 2011م

ملحق (أ)

حساب الدخل لعشر سنوات

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الطاقة التشغيلية	60%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الإيرادات	44940000	59920000	74,900,000	74900000	74900000	74900000	74900000	74900000	74900000	74900000
ناقص: تكاليف التشغيل										
تكاليف ثابتة	4,781,908	4781908	4781908	4781908	4781908	4781908	4781908	4781908	4781908	4781908
تكاليف متغيرة	27,661,426	36881901.6	41492139.3	46102377	46102377	46102377	46102377	46102377	46102377	46102377
جملة تكاليف التشغيل	32,443,334	41,663,810	46,274,047	50,884,285	50,884,285	50,884,285	50,884,285	50,884,285	50,884,285	50,884,285
عائد التشغيل	12,496,666	18,256,190	28,625,953	24,015,715	24,015,715	24,015,715	24,015,715	24,015,715	24,015,715	24,015,715
ناقص الإهلاك	105,000	105000	105000	105000	105000	105000	105000	105000	105000	105000
الربح قبل الضريبة	12,391,666	18,151,190	28,520,953	23,910,715	23,910,715	23,910,715	23,910,715	23,910,715	23,910,715	23,910,715
الضريبة 20%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الربح الصافي	12,391,666	18,151,190	28,520,953	23,910,715	23,910,715	19,128,572	19,128,572	19,128,572	19,128,572	19,128,572
العائد على رأس المال	62%	91%	143%	120%	120%	96%	96%	96%	96%	96%

ملحق (ب)

قائمة التدفقات النقدية لعشر سنوات

السنة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
التدفقات الداخلة:											
عائد التشغيل	0	12496665.8	18256190.4	28625953	24,015,715	24,015,715	24,015,715	24,015,715	24,015,715	24,015,715	24,015,715
رأس المال	20000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
التمويل الخارجي	6000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
جملة التدفقات الداخلة	26000000	12496666	18256190	28625953	24015715	24015715	24015715	24015715	24015715	24015715	24015715
التدفقات الخارجة:											
سداد قرض حسن	0	1200000	1200000	1200000	1200000	1200000	0	0	0	0	0
أرباح مساهمين	0	6195833	9075595	14260476	11955358	11955358	9564286	9564286	9564286	9564286	9564286
ضرائب	0	0	0	0	0	0	0	4782143	4782143	4782143	4782143
جملة التدفقات الخارجة	0	7395832.9	10275595.2	15460476	13155358	13155358	14346429	14346429	14346429	14346429	14346429
صافي التدفق النقدي	26000000	5100833	7980595	13165476	10860358	10860358	9669286	9669286	9669286	9669286	9669286
معدل العائد الداخلي			32%				€20,839,864				