

دراسة جدوى لمشروع :
تشغيل مصنع طوب طفلي

المحافظة : الجيزة مركز : الواحات البحرية
الوحدة المحلية لقرية : الزبو

تعريف بالمنتفعين:

- تقدمت الوحدة المحلية لقرية : الزبو مركز : الواحات البحرية ٠٠٠٠٠ بطلب قرض للمساهمة في التمويل لتشغيل مصنع طوب طفلي باسم / أسامه نبيل محمد خليفه من أهالي القرية وصاحب المشروع موضوع الدراسة .
- طالب القرض من مواليد : السادس من أغسطس عام ألف وتسعمائة ثلاثة وسبعون .
- المصنع باسم شركة " نجمة الواحة للطوب الطفلي " شركة توصية من فردين و من بياناتها الآتي :
- السيد / أسامة نبيل محمد خليفه شريك أول متضامن
- السيد / وليد سيد محمود شريك ثاني موسى
- وبنص العقد : المدير العام للشركة الطرف الأول (متضامن) السيد / أسامه نبيل محمد خليفه وله حق الإدارة والتوقيع واتخاذ كافة الإجراءات القانونية نيابة عن الشركة باسمها وتحت عنوانها .

وصف المشروع :

- المشروع عبارة عن مصنع لإنتاج الطوب الطفلي .
- المشروع قائم ويعمل بمنطقة قصعة (٤) ، وهي منطقة صحراوية (تجنباً للتلوث البيئي داخل الكتلة السكنية) وهي منطقة تابعة للوحدة المحلية لقرية الزبو .
- والمصنع مقام على مساحة ٥ ط ٢ ف - أي ٩٢٧٢ متر مربع
- الموجود عبارة عن :
- خط إنتاج تصنيع محلي على الطراز الألماني ويتكون من خلاطة ومكبس وقطاعة ، ويعمل بحالة جيدة وبكفاءة تصل إلى ٧٠% وتقدر بمبلغ ١٢ ألف جنيه
- ماكينة توليد قوى محرك ديزل ١٠ سلندر موتور مرسيديس ١٨٠ حصان بحالة جيدة وبكفاءة تصل إلى ٧٠% ويقدر بمبلغ ٢٠ ألف جنيه .
- فرن الحريق سعة ٣٥٠ ألف طوبة بالقميص المغلف له والمدخنة بارتفاع ٣٥ متر وتقدر تكليف المباني الحالية بمبلغ ١٥٠ ألف جنيه .
- " تقدير كفاءة التشغيل وقيمتها طبقاً لما ورد بمحضر المعاينة
- والمعد من قبل اللجنة المشكلة من الوحدة المحلية لقرية الزبو "
- المصنع مستخرج له بطاقة ضريبية تحت رقم ٢٥٨٢١ - جيزة ثاني - بتاريخ ٢٠٠٠/٦/٢٠
- " " " سجل تجارى تحت رقم ٧٦٣٨ بتاريخ ٢٠٠٠/٦/٢٧

- أما عن الترخيص فالمنتفع جارى فى استخراج رخصة المصنع (بناء على خطاب الوحدة المحلية ومسؤل التراخيص بالوحدة) .
- ورد بملف المشروع خطاب مركز بحوث الإسكان والبناء التابع لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الذي يفيد بأنه جارى استخراج شهادة صلاحية الطوب الطفلى الخاصة باسم / أسامه نبيل محمد خليفه وشريكه - صاحب مصنع " نجمة الواحة للطوب الطفلى " الكائن بمنطقة الواحات البحرية محافظة الجيزة - ولا مانع من تداول الطوب لحين استخراج الشهادة .
- كما ورد بملف المشروع ايضاً خطاب هيئة الآثار التابعة للمجلس الأعلى للآثار والذي يفيد بان السيد/ أسامه نبيل محمد قام بعمل الإجراءات القانونية حيال خلو قطعة ارض بمنطقة قصعة (٤) لاقامة المصنع .

الغرض من القرض :

- القرض المطلوب للمساهمة فى التمويل لتوفير السيولة النقدية اللازمة لتشغيل دورة إنتاج لمدة شهر للإنتاج المضاف والتي تقدر بمبلغ ٣٤٣٧٠ جنيه الناتجة من تحليل القيمة الإضافية الناتجة عن القرض
- تم تقدير قيمة القرض بمبلغ ٢٧٢٥٠ جنيه - بما يعادل ٧٩% تقريباً من حجم الاستثمارات المطلوبة للإنتاج المضاف .

الهدف الإنتاجي :

البيان	الإنتاج حالياً	الإنتاج بعد القرض	القيمة الإضافية
طوب طفلى	٦٢٤٠ ألف سنويا	١٠٩٢٠ ألف سنويا	٤٦٨٠ ألف سنويا

- يستهدف المشروع موضوع الدراسة
- إنتاج الطوب الطفلى حيث ان الطاقة الإنتاجية للمصنع حالياً بمعدل ٢٠ ألف طوبة / يوم وبعد القرض يتضاعف حجم الإنتاج .
- وقد تمت الدراسة على أساس ٣٥ ألف طوبة /يوم ومدة التشغيل ٢٦ يوم /شهر
- الطاقة الإنتاجية في السنة الأولى ٧٥ % ، وفى السنة الثانية ٩٠ % ثم تستمر بطاقة ١٠٠ % اعتباراً من السنة الثالثة تحسباً لأي ظروف تسويقية .

التسويق :

- يتم التسويق على مستوى مركز الواحات البحرية بوحداتها المحلية الثلاثة ومدينة البايطى وأيضا مركز الفرافرة التابع لمحافظة الوادي الجديد والتي تبعد عنها بمسافة ٢٥ كيلو متر - حيث لا توجد مصانع طوب طفلى على مستوى مركز الواحات البحرية .

- يعمل المشروع حاليا على تشغيل عدد ٨٠ فرصة عمل متباينة التخصصات والمهارات في الوردية الواحدة - وبعد القرص يتضاعف عدد العمال بتشغيل المصنع ورديتين

عدد العمالة	البيان
	الطوب الأخضر :
١٠	نقل الطفلة بعد تخميرها (زامة)
٢	القطاعة
٤	رص الطوب الأخضر بعد التقطيع على العربات
٢	الفرز لعزل المشوه والكسر وإعادةه إلى الخلاط
٢	التعفير بالحمرة قبل الرص بالمنشر
٥	النقل بالعربات الحديدية إلى ارض المنشر
٤	رص الطوب بأرضية المنشر (الخلية)
٣	تغطية الطوب بقش الأرز
٢	هز الحمرة
١	نظافة الخط
٢	ميكانيكي لخط الإنتاج
١	مشرف ورئيس عمال
	الفرن :
٢٠	رص داخل الفرن
٤	تغطية وتقفيل الفرن (لطاصة وسكينة)
٢	نظافة الفرن
	الحريق :
٣	حريق الفرن
١	تحميل ونقل المازوت
	تحميل الطوب الطفلي بعد الحريق :
١٢	تفريغ الأحمر من الفرن بالتتابع
٨٠	إجمالي العمالة

- استمارة طلب القرض مستوفاة ومعتمدة من السيد سكرتير عام المحافظة .
- محضر معاينة للمشروع عن طريق لجنة مشكلة من الوحدة المحلية متضمن حصر الموجودات وتقدير قيمتها ومدى كفاءة تشغيلها والرسم الهندسي للمصنع .
- محضر لجنة شروق بجلسة ٢٠٠٢/١٢/١٢ .
- خطاب الوحدة المحلية الذي يفيد بقيامها بأخذ الضمانات الكافية لضمان سداد القرض .
- إقرار من المنتفع برهن أصول المشروع التي تقدر بمبلغ ١٨٢ ألف جنيه .
- سند إذني .
- ضمان شخصي .
- عقد عارية الاستعمال .
- عقد كفالة تضامنية .
- عقد قرض بين الوحدة المحلية والمنتفعين .
- خطاب الوحدة المحلية الذي يفيد بان المنتفع جارى في استخراج رخصة المصنع .
- خطاب مركز بحوث الإسكان والبناء التابع لوزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الذي يفيد بأنه جارى استخراج شهادة صلاحية الطوب الطفلى الخاصة باسم / أسامه نبيل محمد خليفه وشريكه صاحب مصنع " نجمة الواحة للطوب الطفلى " الكائن بمنطقة الواحات البحرية محافظة الجيزة - ولا مانع من تداول الطوب لحين استخراج الشهادة .
- خطاب هيئة الآثار التابعة للمجلس الأعلى للآثار والذي يفيد بان السيد/ أسامه نبيل محمد قام بعمل الإجراءات القانونية حيال خلو قطعة ارض بمنطقة قصعة (٤) لاقامة مصنع طوب طفلي .
- صورة من عقد شركة التوصية .
- إقرار من المنتفع بدفع المساهمة النقدية اللازمة .
- صورة من عقد بيع ابتدائي لارض المصنع وصورة من قرار المحكمة بصحة التوقيع .
- صور من البطاقة الضريبية والسجل التجاري للمصنع .

الضمانات التى سوف تأخذها الوحدة المحلية على المنتفعين :

- سندات إذنية . (سيتم تحريرها بمجرد الموافقة على القرض وقبل تسليم المنتفع شيك القرض)
- شيكات بنكية . (سيتم تحريرها أيضا بمجرد الموافقة على القرض وقبل تسليم المنتفع شيك القرض)
- رهن أصول المشروع لصالح الوحدة المحلية طول مدة القرض .
- عقد عارية الاستعمال .

- تشون الطفلة والرملة في مزيج بنسبة ٢ : ١ .
- يقوم اللودر بتقليب المزيج جيدا ، ويخمر بالماء لمدة ٧ أيام .
- ينقل المزيج لخط الإنتاج بداية من الخلاطة ونقله إلى المكبس بواسطة القلابات الحلزونية ، ثم كبسه و إخرجه إلى القطاعة على هيئة قوالب طولية لتقطيعه بالحجم المطلوب ٦x١٢x٢٥ سم ، وهو ما يسمى في هذه المرحلة بالأخضر .
- يتم نقل الأخضر من القطاعة بعد فرزها واستبعاد الكسر والمشوه بالعربات الحديدية .
- يتم رص الأخضر بالمنشر وتعفيره بالحرمة ثم تغطيته بقش الأرز للتجفيف حيث تستغرق مدة من ١٠ : ١٢ يوم للتجفيف التام .
- يتم نقل الطوب الأخضر من المنشر بعد التجفيف ورصه بالفرن بحيث يتخلله بعض الفراغات الطولية .
- يتم تقفيل الفرن بعمل اللطاسة والسكينة .
- تبدأ عملية الحريق بفتح المازوت من أعلي سطح الفرن وتستغرق فترة تصل ٥ أيام وتزيد في فترة الشتاء .
- يتم فتح بوابات الفرن بالتتابع لإخراج المنتج الذي تم حرقه (ويسمى في هذه المرحلة بالأحمر) و رص الأخضر وعمل اللطاسة والسكينة للبوابة التي تم رصها بالأخضر لإتمام عملية الحريق ، ثم تتكرر هذه الخطوات للبوابات المتجاورة بحيث يظل الفرن يعمل باستمرار .

القيمة الإضافية
الناتجة عن القرض
لمشروع مصنع الطوب الطفلى
باسم / أسامه نبيل محمد خليفه
بمنطقة قصعة ء التابعة للوحدة المحلية لقرية الزبو
مركز الواحات البحرية - محافظة الجيزة

البيان	القرض قبل	القرض بعد	القيمة الإضافية
التكاليف الاستثمارية			
أصول ثابتة			
مباني وإنشاءات (فرن الحريق والمدخنة)	١٥٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠	٠
خط الإنتاج	١٢٠٠٠	١٢٠٠٠	٠
ماكينة توليد القوى المحركة	٢٠٠٠٠	٢٠٠٠٠	٠
إجمالي الأصول الثابتة	١٨٢٠٠٠	١٨٢٠٠٠	٠
مستلزمات التشغيل			
دورة تشغيل لمدة شهر			
خامات	٢٠٢٨٠	٣٥٤٩٠	١٥٢١٠
اجرة عمالة	١٧١٦٠	٣٠٠٣٠	١٢٨٧٠
مصروفات أخرى	٨٣٩٠	١٤٦٨٠	٦٢٩٠
إجمالي مستلزمات التشغيل	٤٥٨٣٠	٨٠٢٠٠	٣٤٣٧٠

- تتم الدراسة على أساس القيم الإضافية لعناصر الإنتاج الناتجة
عن القرض بزيادة الإنتاجية بمعدل ١٥ ألف طوبة / يوم .

دراسة جدوى
للمشروع

تمت الدراسة على أساس القيم
الإضافية لعناصر الإنتاج

أولاً : التكاليف الاستثمارية

البيان	القيمة بالجنيه
رأس المال الثابت :	
- مباني وإنشاءات	٠
- آلات ومعدات	٠
. (لا يتم زيادة الآلات او معدات جديدة نتيجة لاستخدام القرض حيث ان القرض لتوفير سيولة نقدية للتشغيل الجديد ٠٠٠ المضاف)	
جملة رأس المال الثابت	٠
رأس المال العامل :	
- مستلزمات تشغيل دورة تشغيل مدتها شهر	
- خامات	١٥٢١٠
- أجر عمالة	١٢٨٧٠
- مصروفات أخرى	٦٢٩٠
جملة رأس المال العامل	٣٤٣٧٠
جملة التكاليف الاستثمارية	٣٤٣٧٠

ثانياً : مصادر التمويل :

حساب تكلفة القرض :

التكلفة المعلنة ١١%	
نسبة التخفيض	
تخفيض مسموح :	٢٠%
المشروع إنتاجي :	٢%
منطقة صحراوية :	٢%
جملة التخفيض	٢٤%
تكلفة القرض	٨.٣٦%

مساهمة عينية :	-	جنيه
مساهمة نقدية :	٧١٢٠	جنيه
قرض الصندوق :	٢٧٢٥٠	جنيه
=====		
جملة التمويل	٣٤٣٧٠	جنيه

ثالثاً : تكاليف الإنتاج :
 ١- مستلزمات التشغيل :

(للقيم المضافة)

البيان	الوحدة	سعر الوحدة بالجنيه	الكمية	القيمة للألف بالجنيه	القيمة للكمية المضافة بالجنيه
- طفلة	متر كعب	٣	٢	٦	٢٨٠٨٠
- رملة	متر مكعب	٣	١	٣	١٤٠٤٠
- مازوت	طن	٢٥٠	٠.١	٢٥	١١٧٠٠٠
- سولار	لتر	٠.٤	١٢.٥	٥	٢٣٤٠٠
جملة مستلزمات التشغيل					١٨٢٥٢٠

٢- أجور العمال :

(للقيم المضافة)

البيان	اجرة العمالة للألف	القيمة (بالجنيه)
- اجرة عمالة الأخضر والمنشر	٨ / جنيه	٣٧٤٤٠
- اجرة عمالة الحريق بالفرن	٥ / جنيه	٢٣٤٠٠
- اجرة عمالة السكنية وتغطية الفرن	٣ / جنيه	١٤٠٤٠
- اجرة عمالة نظافة الفرن	٢ / جنيه	٩٣٦٠
- اجرة عمالة الميكانيكا	٣ / جنيه	١٤٠٤٠
- اجرة عمالة الرص داخل الفرن	٧ / جنيه	٣٢٧٦٠
- اجرة عمالة تحميل الأحمر	٥ / جنيه	٢٣٤٠٠
جملة أجور العمالة		١٥٤٤٤٠

٣- المصروفات الأخرى :

(للقيم المضافة)

البيان	القيمة للألف طوبة بالجنيه	القيمة (بالجنيه)
- إيجار اللودر ٤٨٠ جنيه /يوم لخط مزيج يكفى لإنتاج ٨٠ ألف طوبة ويعمل لمدة ٤ ساعات/ يوم		
- إيجار اللودر	٦ ج × ٤٦٨٠	٢٨٠٨٠
- صيانة وقطع غيار لخط الانتاج	٥ ج × ٤٦٨٠	٢٣٤٠٠
- نثرات وانتقالات ومزايا عينية بمعدل ٢٠٠٠ ج/شهر	.	٢٤٠٠٠
- رسوم محاجر (٢٠٠ ج /شهر)	.	.
جملة المصروفات الأخرى		٧٥٤٨٠

إجمالي تكاليف الإنتاج :

(للقيم المضافة)

البيان	القيمة (بالجنيه)
- مستلزمات التشغيل	١٨٢٥٢٠
- أجور العمالة	١٥٤٤٤٠
- المصروفات الأخرى	٧٥٤٨٠
جملة تكاليف الإنتاج	٤١٢٤٤٠

رابعاً الإيرادات السنوية :

(للقيم المضافة)

البيان	القيمة (بالجنيه)
طوب طفلي مصمت ٩٥×١٢×٢٦×١٥	٤٤٤٦٠٠
جملة الإيرادات السنوية	٤٤٤٦٠٠

حساب خدمة الدين :

- قيمة القرض : ٢٧٢٥٠ جنيه
- مدة القرض : ثلاثة سنوات
- فترة السماح : ثلاثة شهور
- مدة السداد : سنتان وتسعة أشهر
- طريقة السداد : إحدى عشر قسط ربع سنوي
- تكلفة القرض : ٨,٣٦ سنوياً

- تكلفة القرض عن فترة السماح : ٥٧٠ جنيه
- تكلفة القرض عن القسط الربع سنوي : ٣١١ جنيه
- قيمة القسط الربع سنوي من أصل الدين : ٢٤٧٧ جنيه

=====

- قيمة القسط الربع سنوي المتساوي : ٢٧٨٨ جنيه

=====

أولا : قائمة الدخل السنوي
(للقيم المضافة)

البيان	السنة	١	٢	٣	٩-٤	١٠
الإيرادات		٢٥٠٠٨٨	٤٠٠١٤٠	٤٤٤٦٠٠	٤٤٤٦٠٠	٤٤٤٦٠٠
التكاليف		١٠٢٦٦٨	١٦٤٢٦٨	١٨٢٥٢٠	١٨٢٥٢٠	١٨٢٥٢٠
مستلزمات التشغيل		٨٦٨٧٣	١٣٨٩٩٦	١٥٤٤٤٠	١٥٤٤٤٠	١٥٤٤٤٠
اجور العمالة	
الإهلاكات	
جملة التكاليف		١٨٩٥٤١	٣٠٣٢٦٤	٣٣٦٩٦٠	٣٣٦٩٦٠	٣٣٦٩٦٠
مجمل الربح		٦٠٥٤٧	٩٦٨٧٦	١٠٧٦٤٠	١٠٧٦٤٠	١٠٧٦٤٠
المصروفات الأخرى		٤٢٤٥٨	٦٧٩٣٢	٧٥٤٨٠	٧٥٤٨٠	٧٥٤٨٠
١- أخرى		١٥٠٣	١٢٤٤	١٢٤٤	.	.
٢- تكلفة القرض						
جملة المصروفات الأخرى		٤٣٩٦١	٦٩١٧٦	٧٦٧٢٤	٧٥٤٨٠	٧٥٤٨٠
صافي الربح قبل خصم حصة الشركاء وقبل الضرائب		١٦٥٨٦	٢٧٧٠٠	٣٠٩١٦	٣٢١٦٠	٣٢١٦٠
حصة الشركاء		٣٣١٧	٦٩٢٥	٧٧٢٩	٨٠٤٠	٨٠٤٠
صافي الربح قبل الضرائب		١٣٢٦٩	٢٠٧٧٥	٢٣١٨٧	٢٤١٢٠	٢٤١٢٠
الضرائب		١٨٨٣	٣٩٠٩	٤٨٩٥	٥٢٢٢	٥٢٢٢
صافي الربح بعد الضرائب		١١٣٨٦	١٦٨٦٦	١٨٢٩٢	١٨٨٩٨	١٨٨٩٨

ثانياً : قائمة التدفقات النقدية السنوية
(للقيم المضافة)

البيان	السنة	٠	١	٢	٣	٤-٩	١٠
التدفقات النقدية الداخلة : ايرادات استرداد رأس المال القيمة المتبقية	٠	٢٥٠٠٨٨	٤٠٠١٤٠	٤٤٤٦٠٠	٤٤٤٦٠٠	٤٤٤٦٠٠	٤٤٤٦٠٠ ٣٤٣٧٠ ٠
جملة التدفقات النقدية الداخلة [١]	٠	٢٥٠٠٨٨	٤٠٠١٤٠	٤٤٤٦٠٠	٤٤٤٦٠٠	٤٤٤٦٠٠	٤٧٨٩٧٠
التدفقات النقدية الخارجة : تكاليف استثمارية تكاليف التشغيل حصة الشركاء ضرائب	٣٤٣٧٠	٢٣١٩٩٩	٣٧١١٩٦	٤٢١٤٤٠	٤١٢٤٤٠	٤١٢٤٤٠	٤١٢٤٤٠ ٨٠٤٠ ٥٢٢٢
جملة التدفقات النقدية الخارجة [٢]	٣٤٣٧٠	٢٣٧١٩٩	٣٨٢٠٣٠	٤٢٥٠٦٤	٤٢٥٧٠٢	٤٢٥٧٠٢	٤٢٥٧٠٢
صافي التدفق النقدي [٢ - ١]	(٣٤٣٧٠)	١٢٨٨٩	١٨١١٠	١٩٥٣٦	١٨٨٩٨	١٨٨٩٨	٥٣٢٦٨
معامل سعر الخصم عند سعر ١١%	١	٠.٩٠١	٠.٨١٢	٠.٧٣١	٣.٠٩٤	٣.٠٩٤	٠.٣٥٢
	(٣٤٣٧٠)	١١٦١٣	١٤٧٠٥	١٤٢٨١	٥٨٤٧٠	٥٨٤٧٠	١٨٧٥٠

أكدت كافة نتائج الدراسة سلامة المشروع من الناحية المالية والاقتصادية حيث كانت المعايير التالية : (للقيم المضافة)

- متوسط معدل العائد على الاستثمار : ٦٣.١٩ %
- فترة الاسترداد لقيمة القرض : ١ شهر ٢ سنه
- فترة الاسترداد لقيمة الاستثمارات : ٧ شهر ٢ سنه
- صافي القيمة الحالية للمشروع : ٨٣٤٤٩ جنيهه
- المعدل الداخلي للعائد المالي : ٤٨.٩ %

شروط القرض :

- قيمة القرض ٢٧٢٥٠ جنيه ، ومدة القرض ثلاثة سنوات ، منها ثلاثة شهور سماح والسداد على إحدى عشر قسطا ربع سنوياً ، وبتكلفة قرض مقدارها ٨.٣٦ % سنوياً .

- أخرى :

.....

.....

.....

رأى دارس المشروع :

- ١- جدوى المشروع : المشروع مجدي من الناحية المالية والاقتصادية .
- ٢- الهدف التنموي : يحقق المشروع الهدف التنموي ، حيث يعمل المشروع على رفع مستوى المعيشة للقائمين على إدارة وتشغيل المشروع .
- ٣- الناحية البيئية : المشروع مقام بمنطقة صحراوية تابعة للوحدة المحلية ... تجنباً للتلوث البيئي داخل الكتلة السكنية .
- ٤- العمالة : العمالة الحالية ٨٠ عامل بتخصصات ومهارات مختلفة ، يعمل القرض على مضاعفة عدد العمال بتشغيل وردية أخرى .
- ٥- الضمانات : أرى أن الضمانات كافية ، بالإضافة إلى أي ضمانات أخرى تراها اللجنة .

رأى دارس المشروع

الاسم : م. / عاطف حامد عبد الحميد
التوقيع/

• توصية لجنة القروض المنعقدة جلستها بتاريخ / / ٢٠٠٣

يعتمد
رئيس اللجنة

أمين اللجنة