

# مشاريع واعدة





# إنشاءات، عقارات وبنية تحتية

PIC2010_BP_280410_100	رقم المشروع :
تصنيع الخرسانة المشبعة (AAC)	اسم المشروع :
شركة وطن للاستثمار والتنمية	الشركة الراعية :
شارع الارسال، رام الله، فلسطين رقم الهاتف: +970-2-22965215 البريد الإلكتروني: jeri@palnet.com	للاتصال :
14,686,000 دولار أمريكي	التكلفة الإجمالية للمشروع :
9,686,000 دولار أمريكي	استثمار من قبل المالكين الحاليين :
5,000,000 دولار أمريكي	الاستثمار المطلوب :

## وصف المشروع

تسعى شركة وطن للاستثمار والتنمية لاجاد شريك ممول للمساعدة في تأسيس الشركة والتي ستقوم بتصنيع وتعقيم الخرسانة المشبعة (AAC) التي على الرغم من أنها ليست نظاماً جديداً للبناء، الا انها جديدة نسبياً في الأراضي الفلسطينية .

سيتم تصنيع مجموعة واسعة من منتجات AAC تحت هذه المبادرة الجديدة، بما في ذلك الجدران والأرضيات ومخططات الأسقف، لوحات الحائط، الكتل القياسية وكتل التخصص، وكتل كهربائي. يمكن أن تستخدم لوحات معززة بأسلاك الصلب والأقفاص لبناء هياكل يصل إلى ست طوابق. يمكن ضبط نسب وأشكال و/ أو أحجام AAC أثناء عمليات الإنتاج لتلبية متطلبات الزبون.

وتشير التقديرات إلى أن استهلاك طوب Ytong بالضفة الغربية خلال السنوات قبل انتفاضة الأقصى كان حوالي 224,000 متر في السنة. وفي الوقت الراهن، تم حساب الطلب المتوقع على الطوب AAC على الأسطح مقارنة بمعدل الاستهلاك في قطاع غزة من مواد البناء على مدى السنوات العشر الماضية. إن إجمالي الطلب على منتجات AAC المعقدة المستخدمة في السقوف والجدران والأقسام (الداخلية والخارجية) من المتوقع أن تصل إلى 188,000 متر في عام 2011، وربما سوف تصل إلى 500 ألف متر خلال السنوات العشر القادمة.

اخترع المنتج في السويد في منتصف العشرينات، وهو ينتج حالياً في جميع أنحاء العالم. ويصنع من الجير والرمل والأسمنت، الجبس، الرغوة والماء لإنتاج كتل ولوحات AAC جاهزة. عادة يتم بناء المباني السكنية والتجارية ب AAC، ومنها تعرف كل من Ytong و Siporex على أنها علامات تجارية معروفة.

## الجدول الزمني لتطوير المشروع

عدد الأشهر منذ الحصول على التمويل	
12 شهراً	البدء بالتشغيل

## تعريف المالكين الحاليين

الوطن للتنمية والاستثمار، شركة قابضة مسجلة خارج فلسطين تأسست في عام 2009، وتشارك في مختلف الأنشطة التجارية في فلسطين والدول العربية الأخرى، بما في ذلك الزراعة والصناعات وتطوير البناء والعقارات. تهدف "الوطن" إلى المساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للفلسطينيين من خلال المساهمة في بناء الاقتصاد وتعزيز قدرتها التنافسية من خلال إنشاء الشركات لتحقيق عوائد اقتصادية قوية وأثر إنمائي إيجابي في المجتمع.

وتم تسجيل "الوطن" في فلسطين كشركة مساهمة عامة برأسمال 100 مليون دولار. ويملك مؤسسها والشركاء الاستراتيجيين 75%، بينما حصة 25% من رأس المال المتبقي مشتركة بين حملة الأسهم العامة.

## أبرز ملامح القطاع

يقدر العدد الإجمالي للشركات الصناعية العاملة في قطاع البناء بـ 350 منشأة، بغض النظر عن حجم وحقل التخصص في كل منها. وما تزال صناعة البناء في فلسطين في مهدها بعمر يقدر بـ 15 عاماً.

### تنوع القطاع:

هذه الصناعة تتكون بشكل رئيسي من خمسة حقول وبالتالي من أنواع مرافقة من المنتجات. وهي: الإسمنت الجاهز، الطوب، الكسارات، منتجات الأسفلت، المناهل الإسمنتية مسبقة الصنع، الأنابيب الإسمنتية، وحجر الكارب والبلاط الإسمنتي.

الجودة مميزة من ميزات الصناعة:

الجودة هي العلامة الفارقة في هذا القطاع، وهي في معظم الحالات أحد متطلبات المصمم وواحدة من المعايير اللازمة للشراء. لا يتطابق أداء جميع الشركات العاملة في هذا القطاع مع المواصفات الفلسطينية للمنتجات، وحتى تلك التي انطبقت عليها المواصفات تجد صعوبة في الالتزام بها. وبعيداً عن ISO 9001: 2000 التي تطلبها بعض شركات الصناعة، فإن معظم الشهادات الدولية هي غير إلزامية، مع العلم إن أنظمة الإدارة البيئية مطلوبة في هذه الصناعة، حيث أن بعض أجزائها تعتبر صناعات ملوثة، ويمكن أن تكون ISO 14000 مناسبة للشركات الكبرى فقط. ومن الجدير بالذكر أن البلد يتجه نحو عمليات إعادة الإعمار والتأهيل في قطاع غزة الذي يحتاج إلى كميات ضخمة من مواد البناء. كما أن التخطيط لبناء مدن وبلديات جديدة سوف يضاعف الحاجة إلى مواد البناء، إن الترابط مهم جداً للنمو، إذ أنه من مسببات التقدم والتراجع.

### القدرة والوضع التكنولوجي:

تقدر نسبة الطلب الذي يغطي من هذا القطاع بـ 45%، في حين أن معدل القوى العاملة التي يوظفها هي 22 عامل لكل شركة. هذا يعني أن زيادة الطاقة الإنتاجية ستزيد بالتأكيد من عدد العاملين في هذا القطاع، ومن الملاحظ أن هناك انحرافات في التكنولوجيا والطاقة الإنتاجية في بعض المجالات مثل إنتاج الطوب، في حين أن الانحراف في مجالات أخرى مثل الإسمنت الجاهز لا يذكر. يرتبط البناء بالقدرة على النمو والجاهزية للعمل الجماعي، وأداء يفوق المعدل بالنظر إلى الظروف في الضفة الغربية وقطاع غزة. إن معدلات قدرات النمو تعتمد على المناخ العالمي ولكن أيضاً على الوضع المحلي، الذي يشتمل على قاعدة خدمات وإنتاج متغيرة. وكذلك فإن التعاون في الماضي بين الشركات والمؤسسات يترجم إلى علاقات لا بد وأن تدفع نحو نشاطات تعاونية فورية مثمرة ومع تاريخ في استيعاب العمالة يصل إلى أكثر من خمس القوة العاملة، فإن من المخطط لقطاع البناء أن يستمر في أداء دوره الحيوي في خلق فرص العمل، على الرغم من أن الحظوظ لا تتوافق مع السياق السياسي.

### وضع التسويق:

سوق هذه الصناعة الرئيسي هو الضفة الغربية، التي تشغل 73% من حصة السوق، في حين أن منتجات البناء الإسرائيلية تشغل 23% من السوق، وما تبقى يباع في قطاع غزة. من الواضح أن الصناعة لا تصدر أي من منتجاتها بسبب تكاليف النقل العالية المطلوبة، وقد تكون الأردن سوقاً محتملاً للتصدير بسبب قربها، إلا أن التكاليف الإجمالية والمتطلبات لا بد من فحصها قبل البدء بالتصدير.

## الوضع المالي:

إن معظم الشركات العاملة في هذا القطاع بحاجة إلى مصادر مالية لشراء آليات جديدة، في حين أن نصف هذه الصناعة بحاجة إلى استثمار في تطوير منتجاتها، وتطوير أسواقها والانخراط في بعض الشركات الاستراتيجية مع صناعات ذات صلة أو صناعات متداخلة معها.

### تحليل البيئة الرباعي

التحليل الداخلي	
نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> <li>AAC هو منتج مشمول ببراءة الاختراع</li> <li>المنتج منخفض نسبيًا في التكاليف مقارنة بمواد البناء مماثلة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>محدودية الموارد المالية المتاحة</li> <li>منتج جديد في السوق الفلسطيني المحلي</li> </ul>

  

التحليل الخارجي	
الفرص	المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> <li>تزايد الطلب على مواد البناء</li> <li>ارتفاع أسعار المواد الخام المستخدمة في البناء</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>عدم الاستقرار السياسي</li> <li>صعوبة لضمان الاستثمارات الصناعية في ضوء المخاطر السياسية</li> <li>وعي المستهلك منخفض تجاه هذا المنتج</li> </ul>

### التوقعات المالية بالدولار الأمريكي

المؤشرات	2011	2012	2013	2014	2015
<b>حسابات قائمة الدخل</b>					
الإيرادات	5,980,000	18,299,000	24,886,000	26,130,300	27,436,815
إجمالي الأرباح	411,500	3,469,000	5,450,000	5,722,500	6,008,625
صافي الدخل	(718,450)	2,118,050	3,869,050	4,095,200	4,323,658
<b>حسابات التدفقات النقدية</b>					
التدفقات النقدية التشغيلية	(64,500)	2,772,000	4,523,000	4,749,150	4,986,608
التدفقات النقدية الاستثمارية	(13,184,000)	0	0	0	0
التدفقات النقدية التمويلية	14,686,000	0	(3,000,000)	(3,500,000)	(4,000,000)
<b>حسابات الميزانية العمومية</b>					
إجمالي الأصول	13,967,550	16,085,600	16,954,650	17,549,850	17,882,508
إجمالي الالتزامات	0	0	0	0	0
حقوق الملكية	13,967,550	16,085,600	16,954,650	17,549,850	17,882,508
<b>حسابات مؤشرات الربحية</b>					
العائد على الأصول	5.14%	13.17%	22.82%	23.33%	24.23%
العائد على حقوق الملكية	5.14%	13.17%	22.82%	23.33%	24.23%

P.O.Box 1984, Ramallah, Palestine  
Phone: +970 2 2988791/2, Fax: +970 2 2988793

E-mail: [info@pipa.gov.ps](mailto:info@pipa.gov.ps)  
Website: [www.pipa.gov.ps](http://www.pipa.gov.ps)