



# دراسة الجدوى الاقتصادية الأولية لإنشاء مصنع للأثاث الخشبي المنزلي والفندقي

إعداد : مركز البحوث والدراسات- غرفة أبها

فبراير 2026

**الفصل الاول:  
الدراسة التمهيديّة**

## 1-1. مقدمة:

يمثل قطاع تصنيع الأثاث الخشبي واحدًا من أكثر القطاعات الصناعية نشاطًا ونموًا في المملكة، بسبب أهميته في تلبية احتياجات الأفراد والمشاريع السكنية والتجارية وذلك بفضل التوسع العمراني الكبير وزيادة الطلب على الشقق وارتفاع نشاط مشروعات التطوير العقاري والفندقى، لذا أصبحت الأسواق المحلية بحاجة ماسة إلى مصانع أثاث قادرة على تقديم إنتاج بجودة تنافس المنتجات المستوردة مع توفير حلول تصميمية تلبى الأنماط المعاصرة واحتياجات الاستخدام بكافة صورته.

يعتبر إنشاء مصنع أثاث متكامل من الفرص الاستثمارية الجيدة فى منطقة عسير، خاصة فى ظل الاتجاه نحو استخدام الآلات الحديثة ونظم التحكم الرقمى ومواد خام عالية الجودة تساهم فى ضمان متانة المنتجات، كذلك يزداد اهتمام العملاء بالأثاث العملى القابل للتخصيص، والمصنوع بأسلوب يعبر عن الذوق الشخصى والجمالية، مما يشجع المستثمرين على اعتماد خطوط إنتاج مرنة ومبتكرة.

يسعى المشروع إلى إقامة مصنع أثاث يستند إلى تقنيات التصنيع المتطورة مثل آلات CNC، وأنظمة الطلاء والتجفيف المتقدمة، وبرامج التصميم ثلاثى الأبعاد، مما يعزز القدرة على إنتاج نماذج متنوعة مثل غرف النوم، والأثاث المكتبى، وغرف المعيشة، والطاولات، ومطابخ جاهزة، وأثاث الأطفال. يركز المشروع أيضاً على تطبيق نظم جودة صارمة، وتعيين فريق مؤهل من الفنيين والمشرفين، وتوفير بيئة عمل آمنة ومنظمة تضمن فعالية الإنتاج.

تتناول هذه الدراسة تحليلاً شاملاً لتكاليف الاستثمار والتشغيل السنوية، وانتهاءً بتحليل المؤشرات المالية وقياس مؤشرات الربحية ومعدل الاسترداد المالى.

يتم إعداد هذه الدراسة بهدف تقديم تصور واضح يمكن المستثمرين المحتملين من تقييم الجدوى الاقتصادية والفنية للمشروع، وضمان إقامة مصنع قادر على المنافسة فى سوق متنامٍ، وتحقيق عوائد مالية مستدامة، والمساهمة فى دعم الصناعة المحلية وتوفير فرص عمل بشكل مباشر وغير مباشر بما يتماشى مع اتجاهات المملكة لتعزيز فرص الاستثمار الصناعى.

## 2-1. فكرة المشروع:

تتمثل الفكرة في إنشاء مصنع أثاث لتصنيع قطع الأثاث المنزلى والفندقى بجودة عالية تنافس المنتجات المستوردة وبأسعار مقبولة، ويقترح إقامة المشروع من خلال تأجير مصنع بمساحة 6000م<sup>2</sup> مربع فى المدينة الصناعية بخميس مشيط.

## 3-1. منتجات المشروع:

توفير منتجات عالية الجودة للاستخدام المنزلى والفندقى من الاصناف الآتية:

- غرف نوم رئيسية.
- غرف اطفال.
- غرف معيشة.
- طاولات طعام.
- مطابخ جاهزة.
- مكاتب إدارية.

## 4-1. مبررات إقامة المشروع:

توجد مجموعة من المبررات الداعمة لإقامة مشروع مصنع الأثاث الخشبي المنزلى والفندقى بمنطقة عسير ، ومن أهمها:

- 1- يقدر عدد الغرف الفندقية الحالية بمنطقة عسير بـ 12 الف غرفة فندقية وتستهدف هيئة تطوير عسير زيادة هذا العدد إلى 22 الف غرفة بحلول 2030، وسيؤدى ذلك الى وجود طلب إضافى على منتجات المصنع لتلبية الاحتياجات المتزايدة خاصة مع تشجيع الدولة على التوريد من المصنعين المحليين فى إطار تعزيز سياسة المحتوى المحلى.
- 2- ارتفاع الطلب المنزلى الناتج عن التراخيص الممنوحة من وزارة البلديات والاسكان لانشاء مخططات جديدة بمنطقة عسير ، وكذلك نتيجة زيادة معدلات تغيير الأثاث فى المنازل القائمة بعسير والمقدرة بـ 321 ألف منزل.
- 3- توسع الدولة فى المبادرات التمويلية والبرامج التحفيزية والتسهيلات الاجرائية للمشروعات الصناعية من خلال صندوق التنمية الصناعية.
- 4- فتح قنوات تسويقية فى كافة مناطق المملكة لتغطية جزء من الطلب المقدر بـ 20 مليار سنوياً حيث يتم تلبية 65% من الطلب من خلال الاستيراد من الخارج.
- 5- توجه المملكة لانشاء 300 الف غرفة فندقية بكافة مناطق المملكة.
- 6- ارتفاع تكاليف الشحن الدولى والتأمين نظرا للتوترات الجيوسياسية.
- 7- محدودية مصانع الأثاث فى منطقة عسير.

## 1-6. أهداف الدراسة:

### □ الهدف الرئيس:

تهدف الدراسة بشكل أساسي إلى التحقق من الجدوى الاقتصادية والفنية والمالية لإنشاء وتشغيل مصنع للأثاث المنزلى والفندقى فى منطقة عسير وذلك من خلال تنفيذ الأهداف الفرعية.

### □ الأهداف الفرعية:

- إعداد الدراسة الفنية التي تشمل على المتطلبات الرأسمالية والتشغيلية السنوية وتكاليف هذه المتطلبات.
- إعداد الدراسة المالية والاقتصادية والتي تشمل على تقدير رأس المال العامل والتكاليف الاستثمارية وهيكل التمويل وتقدير الإيرادات المتوقعة للمشروع وفقا للتدرج في الطاقة التشغيلية للمشروع خلال فترة التحليل (10 سنوات).
- تحديد أهم المؤشرات الاقتصادية التي تبرر جدوى إقامة المشروع من عدمه.

**الفصل الثانى:  
الدراسة الفنية**

## 1-2. مقدمة:

في هذا الجزء من الدراسة سنقوم بدراسة وتحديد كافة احتياجات مشروع إنشاء مصنع للأثاث الفندقى والمنزلى فى منطقة عسير، والتي من خلالها يتم تحديد التكاليف الاستثمارية للمشروع، والتي تشمل على التكاليف الرأسمالية الثابتة، والتكاليف غير المنظورة من احتياطات مالية لمواجهة أي زيادة متوقعة في الأسعار أو التضخم. ثم تأتي تكاليف ما قبل التشغيل والتي تشمل مصاريف الدراسات والاستشارات، والرسوم الحكومية، ومصاريف الترويج والدعاية قبل انطلاق المشروع وهذا ما يعرف بالتكاليف الاستثمارية الثابتة.

أما تكاليف التشغيل السنوية وهي المصروفات السنوية اللازمة لتشغيل المشروع لتحقيق الأهداف الاقتصادية والاستثمارية المتوقعة من المشروع، وتتصف بأنها مصاريف مستمرة طالما المشروع أصبح حقيقة على الواقع، فمنها ما يكون مستمراً حتى إذا لم يتم تشغيل المشروع، وتنقسم إلى تكاليف ثابتة وتكاليف متغيرة، كما تنقسم أيضاً إلى تكاليف مباشرة وغير مباشرة. هذا وتشمل تكاليف التشغيل السنوية الرواتب والأجور ومميزات القوى العاملة، والمصروفات الإدارية العمومية، ومصروفات المنافع العامة من (كهرباء ومياه ووقود ومحروقات) ومصروفات التسويق والترويج.

## 2-2. موقع المشروع:

يقترح إنشاء المشروع بالمنطقة الصناعية فى خميس مشيط على مساحة 6000 م<sup>2</sup>.

## 2-3. تكلفة الأصول الرأسمالية:

تعرف الأصول الثابتة على أنها تلك الأصول التي تشتريها المنشأة من أجل الاستخدام وليس البيع، أي للاستثمار في إطار نشاطها الذي تُمارسه من أجل تحقيق الربح، وتستخدم لفترات طويلة نسبياً، ومن أبرز الأمثلة عليها فيما يخص المشروع قيد البحث هي الآلات والمعدات، وسائل النقل، وغيرها.

• تكاليف الآلات والمعدات:

تم تقدير تكاليف الآلات والمعدات اللازمة لمباني المشروع 2,055,000 ريال كما موضح بالجدول رقم (21).

**الجدول رقم (21) تكلفة الآلات والمعدات (ريال)**

البيان	العدد	قيمة الوحدة / ريال	اجمالي القيمة
ماكينات تقطيع وحفر خشب CNC	4	100,000	400,000
ماكينات صنفرة وتشكيل	5	50,000	250,000
منشار	4	50,000	200,000
نظام مركزى لشطف النشارة	1	50,000	50,000
اللة لصق الحواف	4	70,000	280,000
ماكينة دهان وتجفيف	3	110,000	330,000
مكبس حرارى	5	30,000	150,000
ضواغط هواء وأدوات يدوية	15	15,000	225,000
ارفف - منصات	مجموعة	50,000	50,000
رافعة شوكية	2	60,000	120,000
<b>اجمالي تكلفة الآلات والمعدات</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>2,055,000</b>

• تكاليف الأثاث والتجهيزات:

تقدر تكلفة الأثاث والتجهيزات بحوالى 117,500 ريال. ويوضح ذلك الجدول رقم (22).

**الجدول رقم (22) . تكاليف الأثاث والتجهيزات (ريال)**

البيان	العدد	قيمة الوحدة / ريال	اجمالي القيمة
مكاتب + صالة استقبال	15	2,500	37,500
أجهزة حاسب آلى	15	2,000	30,000
نظام المراقبة	-	-	50,000
<b>الاجمالي</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>117,500</b>

• **تكلفة وسائل النقل والانتقال:**

بلغت تكلفة الاحتياجات من وسائل النقل والانتقال للمشروع 410,000 ريال. ويوضح الجدول رقم (23) احتياجات المشروع من وسائل النقل.

**الجدول رقم (23) تكلفة وسائل النقل والانتقال (ريال)**

البيان	العدد	القيمة	اجمالي القيمة
شاحنة 5 طن	2	170,000	340,000
شاحنة 1.5 طن	1	70,000	70,000
<b>المجموع</b>	-	-	<b>410,000</b>

• **مصاريف التأسيس (مصاريف ما قبل التشغيل):**

مصاريف التأسيس هي تلك المصروفات التي تسبق عملية التشغيل، وتختلف في طبيعتها عن بقية المصروفات فهي لا تشبه مصروفات التشغيل باعتبارها مصروفات تصرف لمرة واحدة، كما أنها لا تتولد عنها أصول مادية محسوسة، فهي إذن لا تشبه الأصول الثابتة، وتعامل في الميزانية على أساس أنها مصروفات استثمارية يتم إطفائها خلال السنوات الخمس الأولى من تشغيل المشروع. وقد بلغت مصاريف ما قبل التشغيل للمشروع قيد الدراسة بحوالي 230,000 ريال وهذا ما يوضحه الجدول رقم (24).

**الجدول رقم (24). مصاريف ما قبل التشغيل (مصاريف التأسيس) (ريال)**

البيان	القيمة
الدراسات الاقتصادية والاستشارات الهندسية	70,000
التراخيص والموافقات	80,000
رواتب ما قبل التشغيل	60,000
خامات لزوم تدريب العمالة قبل التشغيل	20,000
<b>اجمالي مصاريف ما قبل التشغيل</b>	<b>230,000</b>

• إجمالي رأس المال الثابت:

بلغ إجمالي رأس المال الثابت لمشروع مصنع الأثاث الفندقى والمنزلى بنحو 2,877,063 ريال حسب ما يوضحه الجدول رقم (25).

**الجدول رقم (25). رأس المال الثابت للمشروع (ريال)**

النسبة %	القيمة	البيان
71.4%	2,055,000	تكاليف الاجهزة والمعدات
4.1%	117,500	تكاليف الأثاث والتجهيزات
14.3%	410,000	تكاليف وسائل النقل
2.2%	64,563	احتياطي طوارئ
8.0%	230,000	مصرفات التأسيس
100%	2,877,063	الإجمالي

## 4-2. مصاريف التشغيل السنوية:

تعتبر مصروفات التشغيل من أهم البنود في الدراسة لأنها مصاريف مستمرة، وأن الزيادة الطفيفة فيها ما تلبث أن تُشكل مبالغ كبيرة مع مرور الزمن، لذلك تشغل دراسة مصاريف التشغيل اهتمامًا كبيرًا، كما أن أهمية دراستها في هذه المرحلة نابعة من أهميتها في تقدير رأس المال العامل، لهذا سيتم دراسة المصاريف التشغيلية السنوية للمشروع بشكل مفصل ودقيق، هذا بالإضافة إلى أن حساب مصاريف التشغيلية يعتبر عنصراً أساسياً في التحليل المالي للمشروع، والذي من نتائجه تتضح الجدوى الاقتصادية للمشروع، كما تساعد دراسة تكاليف التشغيل السنوية في التحقق من الوصول للأهداف الاقتصادية والاستثمارية للمشروع، وتشمل مصروفات التشغيل المرتبات والأجور، والمصرفات الإدارية والعمومية، وتكاليف المدخلات السنوية، ومصروفات المنافع العامة من كهرباء ومياه ووقود، ومصروفات التسويق والصيانة والتأمين، ومن ثم تقدير إهلاك الأصول وما إلى ذلك. ويمكن تلخيص مصاريف التشغيل في الآتي:

• القوى العاملة اللازمة لإدارة وتشغيل المشروع:

يحتاج المشروع لتسيير أعماله لعدد من القوى العاملة اللازمة لإدارة المشروع في الأنشطة المتعددة المشار إليها سابقا، لذا فقد تم تقدير عدد العمالة بشكل يتوافق مع طبيعة المشروع وتم تقدير إجمالي رواتب الإدارة والقوى العاملة السنوية بنحو 5,101,500 ريال. ويوضح الجدولين رقم (26) و (27) تفاصيل رواتب الإدارة والقوى العاملة اللازمة لتشغيل المشروع قيد الدراسة.

**الجدول رقم (26). رواتب الإدارة (ريال)**

إجمالي الرواتب السنوية	إجمالي الرواتب الشهري	الراتب الشهري	العدد	البيان
204,000	17,000	17,000	1	مدير المصنع
120,000	10,000	10,000	1	مساعد مدير المصنع
120,000	10,000	10,000	1	مدير مبيعات
66,000	5,500	5,500	1	أمين مخزن خامات + المنتجات النهائية
66,000	5,500	5,500	1	محاسب عام
66,000	5,500	5,500	1	مسؤول مشتريات
66,000	5,500	5,500	1	مسؤول موارد بشرية
42,000	3,500	3,500	1	موظف استقبال/إداري
187,500	بدلات سكن / رسوم تأشيرات والاقامة وتذاكر السفر السنوية 25%			
<b>937,500</b>	<b>62,500</b>	-	<b>8</b>	<b>الاجمالي الفرعى</b>

**الجدول رقم (27). رواتب القوى العاملة (ريال)**

إجمالي الرواتب السنوية	إجمالي الرواتب الشهري	الراتب الشهري	العدد	البيان
54,000	4,500	4,500	1	مشرف دهان
54,000	4,500	4,500	1	مشرف قسم النجارة
54,000	4,500	4,500	1	مشرف قسم التنجيد
54,000	4,500	4,500	1	مشرف مطابخ
1,092,000	91,000	2,600	35	فنى نجارة
468,000	39,000	2,600	15	فنيين دهان + صنفرة + تجفيف
468,000	39,000	2,600	15	فنيين قص وتنجيد
187,200	15,600	2,600	6	فنى تركيب مطابخ
900,000	75,000	1,500	50	عمال
832,800	بدلات سكن / رسوم تأشيرات والاقامة وتذاكر السفر السنوية 25%			
<b>4,164,000</b>	<b>277,600</b>	-	<b>125</b>	<b>الاجمالي الفرعى</b>

• تكلفة مواد التشغيل والإنتاج:

يوضح الجدول (28) تكلفة مستلزمات ومواد التشغيل السنوية للمشروع (خامات الخشب بأنواعه - دهانات - مواد التنجيد - ومستلزمات تصنيعه واكسسوارات أخرى)، حيث تم تقدير متوسط نسبة الخامات بـ 60% من اجمالى مصاريف التشغيل السنوية وهو المعدل المتعارف بهذه الصناعة، بمبلغ اجمالى 8,769,375 ريال.

**الجدول رقم (28). تكلفة مستلزمات ومواد التشغيل السنوية (ريال)**

الاجمالى	القيمة / الوحدة	العدد	مواد خام ومستلزمات تصنيع
2,610,000	3,600	725	غرف نوم رئيسية
787,500	1,575	500	غرف اطفال
1,141,875	1,575	725	غرف معيشة
1,305,000	1,800	725	طاولت طعام
2,250,000	4,500	500	مطابخ جاهزة
675,000	1,350	500	مكاتب
<b>8,769,375</b>	-	<b>3,675</b>	<b>الاجمالي</b>

• احتياجات المشروع من المنافع العامة:

تم تقدير مصروفات المشروع من الكهرباء والمياه والوقود بتكلفة 185,000 ريال. يوضح الجدول رقم (29) مصاريف المنافع العامة للمشروع.

**الجدول رقم (29). مصاريف المنافع العامة (ريال)**

التكلفة السنوية	النوع
150,000	استهلاك الكهرباء
10,000	استهلاك المياه
25,000	النظافة ونقل المخلفات
<b>185,000</b>	<b>الاجمالي</b>

• المصروفات الإدارية العمومية:

تشمل مصروفات القرطاسية والمطبوعات والاحبار، الضيافة ومصروفات أخرى. وتقدر تكاليفها بمبلغ 55,000 ريال.

**الجدول رقم (30). المصروفات الإدارية والعمومية (ريال)**

التكاليف السنوية	النوع
20,000	قرطاسية ومطبوعات واحبار
25,000	الضيافة
10,000	مصروفات أخرى
55,000	الإجمالي

• مصروفات التسويق والدعاية والإعلان:

يحتاج المشروع إلى مصروفات للتسويق والترويج للمنتجات والخدمات التي يقدمها، وتشتمل مصروفات التسويق على إنشاء موقع في الشبكة العالمية للمعلومات (الإنترنت)، وكذلك طباعة بعض المطويات والمطبوعات التعريفية للتعريف بالمجمع التجاري والمنتج السياحي، وتقدر قيمة هذا البند بمبلغ 150,000 ريال.

**الجدول رقم (31) مصاريف التسويق والدعاية والإعلان (ريال)**

تكاليف التسويق السنوية	النوع
50,000	التسويق الإلكتروني للمشروع
80,000	المشاركة فى المعارض
20,000	مصاريف دعائية وإعلان اخري
150,000	الإجمالي

قيمة الصيانة والتأمين التعاوني والإهلاك (ريال)

التأمين التعاوني		الإهلاك		الصيانة		البيان	القيمة
النسبة	القيمة	النسبة	القيمة	النسبة	القيمة		
1.5%	30.825	10.00%	205.500	5.00%	102.750	الآلات والمعدات	2,055.000
1.5%	1.763	20.00%	23.500	5.00%	5.875	الفرش والأثاث	117.500
2.5%	10.250	20.00%	82.000	5.00%	20.500	وسائل النقل	410.000
-	-	20.0%	46.000	-	-	مصروفات التأمين	230.000
-	42.838	-	357.000	-	129.125	الإجمالي	2,812.500

• إجمالي مصروفات التشغيل السنوية:

هذا البند هو تلخيص لمصاريف التشغيل السنوية التي يحتاج إليها المشروع قيد الدراسة، ويوضح الجدول رقم (32) مصروفات التشغيل التي يحتاجها المشروع والتي قدرت بنحو 14,456,838 ريال عند التشغيل بالطاقة القصوى. هذا وتنقسم مصروفات التشغيل إلى قسمين:

- مصروفات ثابتة: أي أنها لا تتأثر بالتشغيل، ويطلق عليها مصاريف ثابتة أو غير مباشرة.
- مصروفات متغيرة: أي أنها تتأثر بفترات التشغيل مثل الطاقة الكهربائية وغيرها.

يستحوذ بند مستلزمات ومواد التشغيل على أعلى نسبة من إجمالي مصروفات التشغيل السنوية للمشروع وتقدر بـ 60.66% يليه بند المرتبات والأجور ويمثل نسبة 35.29% بينما يشكل بند الإيجار نحو 0.17% من إجمالي مصروفات التشغيل وهو النصيب الأقل.

**الجدول رقم (32) إجمالي مصاريف التشغيل السنوية للمشروع (ريال)**

النسبة	القيمة	البيان
0.17%	24,000	إيجار المصنع
35.29%	5,101,500	أجور ومرتببات
60.66%	8,769,375	مستلزمات ومواد التشغيل
1.28%	185,000	المنافع العامة والخدمات
1.04%	150,000	التسويق والترويج
0.38%	55,000	الإدارية والعمومية
0.88	129,125	الصيانة
0.30%	42,838	التأمين
100%	14,456,838	إجمالي مصروفات التشغيل

**الفصل الثالث:**  
**الدراسة المالية والاقتصادية**

### 3-1. مقدمه

سيتم في هذا الجزء دراسة الجدوى الاقتصادية المستقبلية للمشروع وذلك من خلال دراسة التكاليف الاستثمارية للمشروع وتحليل الإيرادات المتوقعة في ضوء ما تم التوصل إليه في الدراسة الفنية، كما سيتم تحليل الإيرادات المتوقعة للمشروع وفقاً للافتراضات المقترحة. وفي ضوء تحليل عناصر التكاليف والإيرادات فإنه يمكن التوصل إلى الأرباح الإجمالية والصافية للمشروع ومعدلات العائد المتوقعة، كما سيتم تقدير فترة استرداد رأس المال المستثمر ومتوسط الربح السنوي ومعدل العائد الداخلي على الاستثمار ومن ثم سيتم تحليل حساسية المشروع عند زيادة وخفض الإيرادات وكذلك زيادة وخفض مصروفات التشغيل وفيما يلي ملخصاً لما سبق.

### 3-2. احتياجات المشروع من رأس المال العامل

يتم تقدير احتياجات المشروع من رأس المال العامل على أساس احتياجات المشروع من مستلزمات التشغيل التجاري والنقدية اللازمة لدفع الرواتب والأجور، والمصاريف الإدارية العمومية، ومصاريف التسويق والترويج، ومستهلكات التشغيل، واحتياجات المنافع العامة، والصيانة، وما إلى ذلك من مختلف المصروفات التشغيلية، وذلك لدورة التشغيل الأولى والمقدرة بثلاثة أشهر لطبيعة التشغيل، ودوران رأس المال في مثل هذه المشروعات. وقد تم تقدير هذه الاحتياجات بمبلغ 4,818,946 ريال، وذلك على النحو الموضح في الجدول رقم (33)، مع ملاحظة أن رأس المال المحسوب في العام الأول يدخل ضمن التكلفة الاستثمارية للمشروع وذلك حتى لا يواجه المشروع والقائمين عليه مشكلة تعثر في تدبير السيولة النقدية، أو عدم القدرة على الوفاء بالالتزامات الجارية للمشروع.

#### الجدول رقم (33) تكلفة رأس المال العامل (ريال)

البيان	تكاليف التشغيل السنوية	رأس المال العامل	الأهمية النسبية
إيجار المصنع	24,000	8,000	0.17%
أجور ومرتببات	5,101,500	1,700,500	35.29%
مستلزمات ومواد التشغيل	8,769,375	2,923,125	60.66%
المنافع العامة والخدمات	185,000	61,667	1.28%
التسويق والترويج	150,000	50,000	1.04%
الإدارية والعمومية	55,000	18,333	0.38%
الصيانة	129,125	43,042	0.89%
التأمين	42,838	14,279	0.30%
<b>الإجمالي</b>	<b>14,456,838</b>	<b>4,818,946</b>	<b>100%</b>

### 3-3. هيكل التكاليف الاستثمارية

تقدر إجمالي التكاليف الاستثمارية الإجمالية للمشروع بحوالي 7,696,008 ريال، وتمثل التكاليف الرأسمالية (تكاليف الأصول الثابتة + تكاليف ما قبل التشغيل) مضافاً إليها رأس المال العامل، ويوضح هذا الجدول رقم (34).

#### الجدول رقم (34). هيكل التكاليف الاستثمارية (ريال)

إجمالي التكاليف	البيان
2,647,063	إجمالي قيمة الأصول الثابتة
230,000	مصاريف ما قبل التشغيل
2,877,063	إجمالي التكلفة الرأسمالية
4,818,946	رأس المال العامل
7,696,008	إجمالي التكاليف الاستثمارية

### 4-3. مصادر التمويل:

يوضح الجدول رقم (35) مصادر التمويل للمشروع حيث بلغ التمويل الذاتي للمشروع نسبة 100% من التكاليف الاستثمارية المقدره بقيمة 7,696,008 ريال.

#### الجدول رقم (35). مصادر تمويل المشروع (ريال)

الاجمالي	قرض	تمويل ذاتي	نوع التمويل
7,696,008	0	7,696.008	القيمة / ريال
%100	0	%100	النسبة

### 5-3. تقدير إيرادات المشروع:

تم تقدير الإيرادات بناء على المشروعات المشابهة. ويعكس الجدول رقم (39) إجمالي التقديرات السنوية لإيرادات المشروع وذلك عند العمل بالطاقة القصوى. والتي بلغت نحو 19,487,500 ريال.

#### الجدول رقم (36) إيرادات المشروع (ريال)

الاجمالي	سعر الوحدة	العدد	البند
5,800,000	8,000	725	غرف نوم رئيسية
1,750,000	3,500	500	غرف اطفال
2,537,500	3,500	725	غرف معيشة
2,900,000	4,000	725	طاولات طعام
5,000,000	10,000	500	مطابخ جاهزة
1,500,000	3,000	500	مكاتب
19,487,500	-	3,675	الاجمالي

وحيث أن هذه الإيرادات تمثل جانب العرض وليس جانب الطلب الفعلي نرى أنه من الضروري التدرج في الإيرادات، حيث يتوقع أن يعمل المشروع في السنة الأولى بنحو 60% من الطاقة القصوى وتترايد بنسبة 10% سنوياً إلى أن تبلغ 100% في السنة الخامسة وحتى السنة العاشرة، وعلى ضوء ذلك تتدرج تكاليف السنوية في بعض عناصرها الرئيسية (تكاليف التشغيل المتغيرة) مثل المستهلكات والمنافع والمصروفات الإدارية والصيانة وما إلى ذلك وعلى ضوء هذا التدرج يتوقع أن تكون الإيرادات السنوية للمشروع على النحو الموضح بالجدول رقم (40).

وفقاً للجدول نجد أن إيرادات المشروع قيد الدراسة تتدرج من نحو 11,692,500 ريال في السنة الأولى إلى نحو 13,641,250 ريال في السنة الثانية، وتواصل الارتفاع إلى أن تصل إلى نحو 19,487,500 ريال في السنة الخامسة وحتى السنة العاشرة.

**الجدول رقم (40). تدرج الإيرادات السنوية للمشروع (ريال)**

السنة	نسب التشغيل المقترحة	إجمالي الإيرادات المتوقعة عند نسب التشغيل المقترحة
الأولى	%60	11,692.500
الثانية	%70	13,641.250
الثالثة	%80	15,590.000
الرابعة	%90	17,538.750
الخامسة	%100	19,487.500
السادسة	%100	19,487.500
السابعة	%100	19,487.500
الثامنة	%100	19,487.500
التاسعة	%100	19,487.500
العاشرة	%100	19,487.500

**3-6 . الأرباح الإجمالية / التشغيلية:**

الأرباح التشغيلية/الإجمالية السنوية للمشروع تساوي إجمالي الإيرادات السنوية للمشروع مطروحاً منها إجمالي تكاليف التشغيل السنوية الثابتة والمتغيرة ويوضح الجدول رقم (41) تطور إجمالي أرباح المشروع خلال فترة الدراسة، وكما يوضح الجدول فقد بلغت الأرباح التشغيلية السنوية للمشروع في السنة الأولى من التشغيل 1,294,223 ريال، وتصل إجمالي الأرباح لذروتها في السنة الخامسة من التشغيل للمشروع وذلك عند العمل بطاقة تشغيلية 100% لتبلغ 5,030,663 ريال.

**الجدول رقم (41). تطور إجمالي أرباح المشروع (ريال)**

السنة	إجمالي الإيرادات السنوية	مصرفات التشغيل الثابتة	مصرفات التشغيل المتغيرة	إجمالي مصرفات التشغيل السنوية	إجمالي الأرباح السنوية
الأولى	11,692.500	4,310.438	6,087.840	10,398.278	1,294.223
الثانية	13,641.250	4,310.438	7,102.480	11,412.918	2,228.333
الثالثة	15,590.000	4,310.438	8,117.120	12,427.558	3,162.443
الرابعة	17,538.750	4,310.438	9,131.760	13,442.198	4,096.553
الخامسة	19,487.500	4,310.438	10,146.400	14,456.838	5,030.663
السادسة	19,487.500	4,310.438	10,146.400	14,456.838	5,030.663
السابعة	19,487.500	4,310.438	10,146.400	14,456.838	5,030.663
الثامنة	19,487.500	4,310.438	10,146.400	14,456.838	5,030.663
التاسعة	19,487.500	4,310.438	10,146.400	14,456.838	5,030.663
العاشرة	19,487.500	4,310.438	10,146.400	14,456.838	5,030.663

**7-3. صافي الأرباح السنوية:**

• **صافي الأرباح السنوية قبل الزكاة:**

يتم حساب صافي الأرباح السنوية قبل الزكاة بطرح قسط اهلاك الأصول الثابتة وخدمات القرض "التكاليف غير التشغيلية" للمشروع من الأرباح التشغيلية للمشروع، ويوضح الجدول رقم (42) صافي الأرباح السنوية قبل الزكاة.

**الجدول رقم (42). الأرباح الصافية قبل خصم الزكاة (ريال)**

السنة	إجمالي الأرباح السنوية	التكاليف غير التشغيلية	صافي الأرباح السنوية قبل الزكاة
الأولى	1,294.223	357.000	937.223
الثانية	2,228.333	357.000	1,871.333
الثالثة	3,162.443	357.000	2,805.443
الرابعة	4,096.553	357.000	3,739.553
الخامسة	5,030.663	357.000	4,673.663
السادسة	5,030.663	357.000	4,673.663
السابعة	5,030.663	357.000	4,673.663
الثامنة	5,030.663	357.000	4,673.663
التاسعة	5,030.663	357.000	4,673.663
العاشرة	5,030.663	357.000	4,673.663

• صافي الأرباح السنوية بعد خصم الزكاة:

يتم حساب صافي الأرباح السنوية بعد خصم الزكاة للمشروع وتساوي صافي الأرباح السنوية قبل خصم الزكاة مطروحاً منها الزكاة السنوية المستحقة والتي تساوي 2.5% من قيمة صافي الأرباح السنوية قبل خصم الزكاة وذلك على النحو الموضح في الجدول رقم (43).

**الجدول رقم (43). صافي الأرباح السنوية للمشروع بعد الزكاة (ريال)**

السنة	صافي الأرباح السنوية قبل الزكاة	صافي الأرباح السنوية التراكمية	قيمة الزكاة الواجبة	صافي الأرباح السنوية بعد الزكاة
الأولى	937.223	937.223	23.431	913.792
الثانية	1,871.333	2,808.555	46.783	1,824.549
الثالثة	2,805.443	5,613.998	70.136	2,735.306
الرابعة	3,739.553	9,353.550	93.489	3,646.064
الخامسة	4,673.663	14,027.213	116.842	4,556.821
السادسة	4,673.663	18,700.875	116.842	4,556.821
السابعة	4,673.663	23,374.538	116.842	4,556.821
الثامنة	4,673.663	28,048.200	116.842	4,556.821
التاسعة	4,673.663	32,721.863	116.842	4,556.821
العاشرة	4,673.663	37,395.525	116.842	4,556.821

### 8-3. القوائم المالية التقديرية للمشروع:

تم إعداد قوائم التحليل المالي والاقتصادي للمشروع باستخدام الحاسب الآلي وهي تتضمن قائمة الدخل التقديرية والتدفقات النقدية التقديرية وقائمة المركز المالي التقديرية أخذاً في الاعتبار الافتراضات التالية:

- افتراض تشغيل المشروع في الحدود المتوقعة بنسبة 60% في السنة الأولى للتشغيل وتدرج نسب التشغيل حتى تصل إلى 100% في السنة الخامسة.
- فترة التحليل 10 سنوات.

### (أ) قائمة الدخل التقديرية للمشروع:

من بيانات الإيرادات والتكاليف السابق تقديرها تم إعداد قائمة الدخل التقديرية للمشروع خلال سنوات التحليل المقترحة ويوضح الجدول رقم (44) قائمة الدخل التقديرية للمشروع، وكما يتضح من الجدول فقد بلغت صافي أرباح المشروع في السنة الأولى للتشغيل 937,223 ريال، وارتفعت لتبلغ 4,673.663 ريال في السنة الخامسة وذلك عند العمل بطاقة تشغيلية تبلغ 100% كما بلغت الأرباح الصافية التراكمية للمشروع في السنة العاشرة حوالي 37,395.525 ألف ريال.

الجدول رقم (44). قائمة الدخل التقديرية للمشروع "ألف ريال"

السنوات										الإجمالي	البيان
العاشرة	التاسعة	الثامنة	السابعة	السادسة	الخامسة	الرابعة	الثالثة	الثانية	الأولي		معدلات التشغيل
%100	%100	%100	%100	%100	%100	%90	%80	%70	%60		
الإيرادات											
19,488	19,488	19,488	19,488	19,488	19,488	17,539	15,590	13,641	11,693		إيرادات المشروع
											متبقيات المشروع
19,488	19,488	19,488	19,488	19,488	19,488	17,539	15,590	13,641	11,693		إجمالي الإيرادات
تكاليف التشغيل											
4,310	4,310	4,310	4,310	4,310	4,310	4,310	4,310	4,310	4,310	4,310	التكاليف الثابتة
10,146	10,146	10,146	10,146	10,146	10,146	9,132	8,117	7,102	6,088	10,146	التكاليف المتغيرة
14,457	14,457	14,457	14,457	14,457	14,457	13,442	12,428	11,413	10,398	14,457	إجمالي تكاليف التشغيل
5,031	5,031	5,031	5,031	5,031	5,031	4,097	3,162	2,228	1,294		معدل الربح
357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	إجمالي المصروفات غير التشغيلية
4,674	4,674	4,674	4,674	4,674	4,674	3,740	2,805	1,871	937	--	صافي الربح
37,396	32,722	28,048	23,375	18,701	14,027	9,354	5,614	2,809	937	--	صافي الربح التراكمي

### (ب) قائمة التدفقات النقدية التقديرية للمشروع:

ترتبط قائمة التدفقات النقدية أساساً بتقدير كل من التدفقات النقدية الخارجة والتدفقات النقدية الداخلة بدءاً من سنة التأسيس حتى نهاية السنة العاشرة من عمر المشروع، كما أن الهدف الأساسي من تقدير هذه التدفقات هو حساب صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية للمشروع، فمتى كانت صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية للمشروع موجبة، دل ذلك على أن المشروع مجدي من الناحية المالية والاقتصادية، وصافي القيمة الحالية تأخذ في الحسبان القيمة الزمنية للنقود. وهذه القائمة تعتبر أداة جيدة لتقييم التخطيط المالي والاقتصادي للمشروع من الناحية التنظيمية.

كما تعتبر من وجهة النظر الاقتصادية أداة لاتخاذ القرار الخاص بالاستمرار في تشغيل المشروع والتوسع فيه أو عدمه. كما أن هنالك معياراً يعتبر من أهم المعايير الاقتصادية لتقييم نشاط المشروع خلال الفترة المقبلة من العمر الافتراضي له، وهو معدل العائد الداخلي (IRR) الذي يعتمد على قيم التدفقات النقدية الداخلة والخارجة للمشروع، وهو ذلك المعدل المتحقق من داخل المشروع نفسه، والذي يجعل القيمة الحالية للتدفقات النقدية الموجبة (الداخلة) مساوية للقيمة الحالية للتدفقات النقدية السالبة (الخارجة). ويوضح الجدول رقم (45) قائمة التدفقات النقدية التقديرية للمشروع. حيث بلغت قيمة صافي التدفقات النقدية للمشروع حوالي 1,294.223 ريال في السنة الأولى من التشغيل وأخذت في الارتفاع خلال الفترة حتى بلغت حوالي 5,030.663 ريال في السنة الخامسة من التشغيل.

الجدول رقم (45). قائمة التدفقات النقدية التقديرية للمشروع "ألف ريال"

البيان	التكلفة الاستثمارية	الأولي	الثانية	الثالثة	الرابعة	الخامسة	السادسة	السابعة	الثامنة	التاسعة	العاشر
إجمالي التدفقات النقدية الداخلة (الإيرادات + قيمة متبقيات المشروع في السنة الأخيرة)		11,693	13,641	15,590	17,539	19,488	19,488	19,488	19,488	19,488	19,488
إجمالي التدفقات النقدية الخارجة (اجمالي الاستثمار + تكاليف التشغيل والتجديد للمستهلك)	(7,696)	10,398	11,413	12,428	13,442	14,457	14,457	14,457	14,457	14,457	14,457
صافي التدفقات النقدية للمشروع	(7,696)	1,294	2,228	3,162	4,097	5,031	5,031	5,031	5,031	5,031	5,031

**(ج) قائمة المركز المالي التقديرية للمشروع:**

تعكس قائمة المركز المالي للمشروع خلال السنوات العشر الأولى للتشغيل الموارد والاستخدامات المتوقعة في كل سنة مالية، ويوضح ذلك الجدول رقم (46)، ويهدف عرض هذه القائمة إلى التوصل إلى صورة كاملة عن ميزانية المشروع خلال الفترة المقدره للتشغيل بشكل يسمح بتخطيط الموارد والاستخدامات بصورة تضمن سلامة المركز المالي خلال تلك الفترة ويلاحظ من جدول الميزانية ما يلي:

- تم إعداد الميزانية على أساس عدم توزيع جزء من الأرباح واحتجازها في صورة احتياطات تراكمية.
- يلاحظ أن المركز المالي للمشروع يستمر في التحسن عبر عمر التشغيل المفترض.

**الجدول رقم (46). قائمة المركز المالي التقديرية للمشروع "ألف ريال"**

السنوات										البيان
العاشرة	التاسعة	الثامنة	السابعة	السادسة	الخامسة	الرابعة	الثالثة	الثانية	الأولى	
الأصول المتداولة										
40,966	35,935	30,904	25,874	20,843	15,812	10,782	6,685	3,523	1,294	نقدية بالصندوق والبنوك
4,819	4,819	4,819	4,819	4,819	4,819	4,819	4,819	4,819	4,819	رأس المال العامل
45,784	40,754	35,723	30,692	25,662	20,631	15,600	11,504	8,342	6,113	إجمالي الأصول المتداولة
الأصول طويلة الأجل										
2,877	2,877	2,877	2,877	2,877	2,877	2,877	2,877	2,877	2,877	الأصول الثابتة
3,570	3,213	2,856	2,499	2,142	1,785	1,428	1,071	714	357	إجمالي إهلاك الأصول الثابتة التراكمية
(693)	(336)	21	378	735	1,092	1,449	1,806	2,163	2,520	صافي الأصول الثابتة
<b>45,092</b>	<b>40,418</b>	<b>35,744</b>	<b>31,071</b>	<b>26,397</b>	<b>21,723</b>	<b>17,050</b>	<b>13,310</b>	<b>10,505</b>	<b>8,633</b>	<b>إجمالي الأصول</b>
الخصوم المتداولة										
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	وفاء أقساط القرض الحكومي شاملة فترات السماح الأولية
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	المدفوعات المتركمة
الخصوم غير المتداولة										
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	قرض
7,696	7,696	7,696	7,696	7,696	7,696	7,696	7,696	7,696	7,696	حقوق الملكية
37,396	32,722	28,048	23,375	18,701	14,027	9,354	5,614	2,809	937	الأرباح المبقاه
<b>45,092</b>	<b>40,418</b>	<b>35,744</b>	<b>31,071</b>	<b>26,397</b>	<b>21,723</b>	<b>17,050</b>	<b>13,310</b>	<b>10,505</b>	<b>8,633</b>	<b>إجمالي الخصوم وحقوق المالك</b>

### 3-9. المؤشرات المالية المتوقعة للمشروع:

المؤشرات المالية للمشروع من شأنها أن تبين ما إذا كان المشروع مجدياً من الناحية المالية أم لا، كما أنها ستساعد المستثمر على المقارنة بين البدائل الاستثمارية المختلفة، ويستخدم الاستشاري العديد من المؤشرات المالية منها ما هو مخصص بمعدلات خصم معينة (Discounted Indicators) ومنها ما هو غير مخصص (Undiscounted Indicators)، ويوضح ذلك الجدول رقم (49).

- **فترة استرداد رأس المال المدفوع (Payback Period):** فترة استرداد رأس المال هي الفترة التي يحتاجها للمشروع لاسترداد التكاليف الاستثمارية التي تم دفعها وهي تبلغ في حالة المشروع قيد الدراسة 3.10 سنة وهي فترة جيدة جداً لجدوى المشروع.
- **متوسط الربح السنوي للمشروع (Average Annual Profit):** متوسط الربح السنوي للمشروع هو متوسط الأرباح التي يحققها المشروع خلال فترة التحليل والمقدرة بعشر سنوات، وقد بلغ متوسط الربح السنوي للمشروع قيد الدراسة نحو 3,739,553 ريال سنوياً.
- **صافي القيمة الحالية للمشروع (Net Present Value):** صافي القيمة الحالية للمشروع من المعدلات المخصومة وهي مجموع صافي التدفقات النقدية للمشروع خلال فترة الإنشاء والتشغيل وذلك بعد خصمها بمعدلات خصم معينة، وكلما كانت هذه القيمة موجبة فإن ذلك يعني أن المشروع مجدي من الناحية المالية وفي المشروع قيد الدراسة فقد بلغت صافي القيمة الحالية للمشروع 21,587,420 ريال.
- **القيمة المضافة للاقتصاد الوطني:** القيمة المضافة الصافية للاقتصاد الوطني من المشروع تساوي مجموع الأرباح السنوية من المشروع بالإضافة للأجور والمرتببات وبناء عليه فقد بلغت القيمة المضافة للاقتصاد الوطني من المشروع 8,008,863 ريال خلال فترة عمر المشروع الافتراضي والمقدرة بعشر سنوات.
- **معدل العائد على الاستثمار (IRR):** معدل العائد الداخلي للمشروع من المؤشرات المخصومة والتي يتم استخدام معدلات خصم لحسابها، وفيما يتعلق بالمشروع قيد الدراسة فقد بلغ معدل العائد الداخلي على الاستثمار نحو 37.43%، وهذا المعدل جيد أيضاً ويبدل على الجدوى الاقتصادية والمالية للمشروع.

### الجدول رقم (47). المؤشرات المالية للمشروع

البيان	التحليل المالي	التمييز
فترة استرداد رأس المال PBP	3.10	سنة
متوسط الربح السنوي للمشروع Average Annual Profit	3,739.553	ريال
صافي القيمة الحالية للمشروع NPV	21,587.420	ريال
القيمة المضافة للاقتصاد الوطنى Added Value	8,008.863	ريال
معدل العائد على الاستثمار (IRR on Investment)	37.43%	نسبة

### 3-10. تحليل الحساسية للمشروع:

بعد التحقق من الجدوى الاقتصادية والمالية، يتم إجراء تحليل لحساسية مؤشرات جدوى المشروع تجاه التغيرات في إيرادات وتكاليف المشروع، وسوف نركز هنا على معدل العائد الداخلى باعتباره أهم المؤشرات التي تثبت جدوى المشروع وهو المؤشر الأكثر شيوعاً واستخداماً في تحليلات الحساسية، ويوضح ذلك الجدول رقم (48).

### الجدول رقم (48). تحليل الحساسية للمشروع

البيان	معدل العائد على الاستثمار
1 سيناريو الأساس	37.43%
حساسية المشروع للإيرادات	
2 زيادة الإيرادات بنسبة 5%	45.47%
3 انخفاض الإيرادات بنسبة 5%	29.04%
حساسية المشروع لمصروفات التشغيل	
4 زيادة مصروفات التشغيل بنسبة 5%	30.39%
5 انخفاض مصروفات التشغيل بنسبة 5%	44.59%
حساسية المشروع للإيرادات ومصروفات التشغيل	
6 زيادة الإيرادات بنسبة 5%، وانخفاض مصروفات التشغيل بنسبة 5%	52.65%
7 انخفاض الإيرادات بنسبة 5%، وزيادة مصروفات التشغيل بنسبة 5%	21.73%

## التوصيات:

يتبين من التحليل السابق أن المشروع قيد الدراسة " مصنع الأثاث الفندقى والمنزلى بمنطقة عسير" مُجدي من الناحية الاقتصادية والمالية حيث أن كافة المؤشرات المالية للمشروع موجبة، كما أنه في حالة أسوء السيناريوهات يظل المشروع مجدي مالياً واقتصادياً ولذلك يوصى بتنفيذ المشروع بشرط التشغيل الكفاء والتسويق الجيد لمنتجات المشروع.