

AL FARAJ LOGISTICS



YOUR PARTNER IN EXCELLENCE

الملخص التنفيذي

- ❖ المشروع: إنشاء وتشغيل وصيانة مركز خدمة - محافظة بقيق
- ❖ الجهة المالكة: بلدية محافظة بقيق
- ❖ المستثمر: شركة محمد باقر الفرج اللوجستية
- ❖ المساحة: 3,479.80 م².
- ❖ قيمة الإيجار السنوي: 73,075 ريال (21 ريال/م²) + 10,961 ريال ضريبة قيمة مضافة 84,036 = ريال سنويًا.
- ❖ مدة العقد: 10 سنوات، مع زيادة قدرها 10% في الأجرة اعتباراً من السنة السادسة
- ❖ فترة السماح: 5% من مدة العقد (6 أشهر) بدون أجرة
- ❖ الضمان البنكي: 21,009 ريال (25% من الأجرة السنوية مع الضريبة)
- ❖ وقد أصدر المستثمر خطاب ضمان بقيمة 25,000 ريال أي أعلى من الحد الأدنى المطلوب مما يعكس الجدية والالتزام
- ❖ التمويل: ذاتي بالكامل
- ❖ الإيرادات
- ❖ المصدر الأساسي: تشغيل أسطول من 30 شاحنة بمتوسط إيراد شهري قدره 20,000 ريال للشاحنة الواحد
- ❖ إجمالي الإيراد الشهري: 600,000 ريال
- ❖ إجمالي الإيراد السنوي: 7,200,000 ريال
- ❖ يمثل هذا النشاط الركيزة الأساسية للدراسة المالية مع قابلية التوسع مستقبلاً عبر:
- ❖ زيادة عدد الشاحنات
- ❖ إضافة خدمات مساندة (كافيتريا، محلات تجارية، لوحات إعلانية)

التكاليف

- ❖ التكاليف التشغيلية (OPEX) السنوية 1,032,000 ريال.
- ❖ العطاء السنوي البلدية 73,075 ريال.
- ❖ إجمالي التكاليف السنوية 1,105,075 ريال.
- ❖ التكاليف الاستثمارية (CAPEX): 12,120,000 ريال (شراء الشاحنات + إنشاءات + تجهيزات + ورشة + تراخيص + استشارات)

النتائج المالية الأساسية

- ❖ صافي التدفق التشغيلي 6,094,925 ريال سنوياً.
- ❖ صافي التدفق النقدي للسنة الأولى (بعد خصم الاستثمار) -6,025,075 ريال
- ❖ ROI (العائد على الاستثمار) $\approx 50\%$
- ❖ فترة الاسترداد \approx سنتين
- ❖ NPV: موجب جداً عند معدل خصم 10%.
- ❖ IRR: مرتفع جداً (أعلى بكثير من 10%)

الخلاصة:

المشروع يحقق عوائد قوية مع فترة استرداد سريعة نسبياً (أقل من سنة ونصف) ويظهر جدوى مالية عالية مع فرص للتوسع وزيادة الإيرادات مستقبلاً. جميع الافتراضات المالية والفنية الواردة في هذه الدراسة أعدت بما يتوافق مع بنود كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع.



الجدول المالي المختصر

(أهم المؤشرات)

المؤشر	القيمة الرقمية	القيمة كتابة بالعربية
التكلفة الكلية (CAPEX + OPEX للسنة الأولى)	13,152,000 ريال	ثلاثة عشر مليوناً ومائة واثان وخمسون ألف ريال
الإيراد السنوي المتوقع	7,200,000 ريال	سبعة ملايين ومائتا ألف ريال سنوياً
إجمالي المصروفات السنوية (OPEX + أجرة الأرض)	1,105,075 ريال	مليون ومائة وخمسة آلاف وخمسة وسبعون ريالاً سنوياً
صافي الربح التشغيلي السنوي (قبل ضريبة الدخل)	6,094,925 ريال	ستة ملايين وأربعة وتسعون ألفاً وتسعمائة وخمسة وعشرون ريالاً سنوياً
ROI سنوياً (تقريبى)	≈ 50%	حوالى خمسون بالمائة
فترة الاسترداد (Payback)	≈ 1.99 سنة	حوالى سنتين

AL FARAJ
LOGISTICS
YOUR PARTNER IN EXCELLENCE

البيانات الأساسية للمشروع

- ❖ اسم المشروع: إنشاء وتشغيل وصيانة مركز خدمة - محافظة بقيق
- ❖ الجهة المالكة: بلدية محافظة بقيق
- ❖ المستثمر: شركة محمد باقر الفرج اللوجستية
- ❖ المساحة: 3,479.80 متراً مربعاً
- ❖ مدة العقد: عشر سنوات
- ❖ الزيادة الدورية للأجرة 10%: كل خمس سنوات (تُطبق ابتداءً من السنة السادسة)
- ❖ فترة السماح 5%: من إجمالي مدة العقد (نحو ستة أشهر) بدون أجرة
- ❖ الأجرة السنوية (بدون ضريبة 73,075 ريال) (ثلاثة وسبعون ألفاً وخمسة وسبعون ريالاً)
- ❖ الأجرة السنوية (شاملة الضريبة 84,036 ريال) (أربعة وثمانون ألفاً وستة وثلاثون ريالاً)
- ❖ قيمة الضمان البنكي 25% (من الإجمالي حسب الكراسة 21,009) ريال (واحد وعشرون ألفاً وتسعة ريالات)
- ❖ قيمة خطاب الضمان الصادر فعلياً من المستثمر 25,000 ريال (خمسة وعشرون ألف ريال) يبدأ من 10/09/2025م وصالح لمدة مائة يوم حتى 20/12/2025م
- ❖ الإيرادات
- ❖ الإيراد التشغيلي الأساسي المتوقع 7,200,000 ريال سنوياً (سبعة ملايين ومائتا ألف ريال) من تشغيل 30 شاحنة بمتوسط 20,000 ريال شهرياً للواحد

❖ التكاليف

التكاليف التشغيلية السنوية (OPEX): 1,032,000 ريال (مليون واثنان وثلاثون ألف ريال)

إجمالي التكاليف التشغيلية (+ OPEX أجرة الأرض 1,105,075 ريال) مليون ومائة وخمسة آلاف وخمسة وسبعون ريالاً سنوياً)

• الرواتب 504,000 ريال (خمسمائة وأربعة آلاف ريال (تقريباً) ٧ موظفين × ٠٠٠,٦ ريال)

• المرافق، الصيانة، التأمين، التسويق والإدارة 528,000 ريال (خمسمائة وثمانية وعشرون ألف ريال)

❖ التكاليف الاستثمارية (CAPEX): 12,120,000 ريال (اثنا عشر مليوناً ومائة وعشرون ألف ريال) وتشمل:

• شراء 30 شاحنة (300,000 ريال 9,000,000 = 30 × ريال)

• تجهيز الورشة والمعدات 150,000 ريال

• إنشاءات (مبانٍ + كهرباء + ميكانيكا) 2,000,000 ريال

• تجهيزات وأثاث ومعدات 800,000 ريال

• تراخيص ورسوم حكومية 100,000 ريال

• مصاريف استشارية وتصميمات 70,000 ريال

❖ التمويل

ذاتي بالكامل (بدون قروض أو تمويل خارجي)

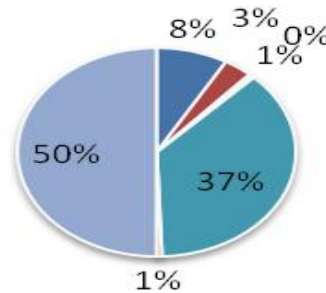
التكاليف الاستثمارية (CAPEX)

القيمة كتابة بالعربية	القيمة (ريال)	البند
مليوناً ريال	2,000,000	إنشاءات (مبانٍ + كهرباء + ميكانيكا)
ثمانمائة ألف ريال	800,000	تجهيزات وأثاث ومعدات
مائة ألف ريال	100,000	تراخيص ورسوم حكومية
سبعون ألف ريال	70,000	مصاريف استشارية وتصميمات
تسعة ملايين ريال	9,000,000	شراء ٣٠ شاحنة (٣٠ × ٣٠٠,٠٠٠ ريال)
مائة وخمسون ألف ريال	150,000	معدات الورشة
اثنا عشر مليوناً ومائة وعشرون ألف ريال	12,120,000	إجمالي التكاليف الاستثمارية (CAPEX)

التكاليف الاستثمارية (CAPEX)

توزيع التكاليف الاستثمارية (CAPEX)

- إنشاءات (مبانٍ + كهرباء + ميكانيكا)
- تجهيزات وأثاث ومعدات
- تراخيص ورسوم حكومية
- مصاريف استشارية وتصميمات
- شراء ٣٠ شاحنة (٣٠ × ٣٠٠,٠٠٠ ريال)
- معدات الورشة
- إجمالي CAPEX



التكاليف التشغيلية (OPEX)

التكاليف الثابتة (Fixed Costs)

القيمة كتابة بالعربية	القيمة (ريال/سنة)	البند
خمسمائة واثنان وعشرون ألف ريال	522,000	الرواتب والأجور (7 موظفين موزعين حسب الهيكل الوظيفي)
مائة ألف ريال	100,000	التأمين (مباني + عمالة)
مئتان وخمسون ألف ريال	250,000	التسويق والإدارة
ثمانمائة واثنان وسبعون ألف ريال	872,000	إجمالي التكاليف الثابتة

مخطط دائري – التكاليف التشغيلية (Pie Chart) – التكاليف الثابتة (OPEX)



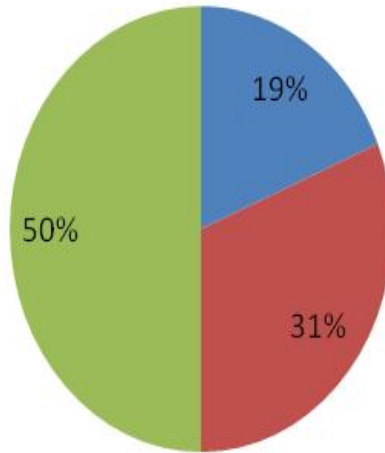
التكاليف المتغيرة (Variable Costs)

القيمة كتابة بالعربية	القيمة (ريال/سنة)	البند
ستون ألف ريال	60,000	المرافق (كهرباء + ماء + وقود)
مائة ألف ريال	100,000	الصيانة الدورية
مائة وستون ألف ريال	160,000	إجمالي التكاليف المتغيرة

إجمالي التكاليف التشغيلية السنوية (OPEX)
1,032,000 ريال (مليون واثنان وثلاثون ألف ريال سنويًا)

التكاليف المتغيرة

■ إجمالي التكاليف المتغيرة ■ الصيانة الدورية ■ المرافق (كهرباء + ماء + وقود)

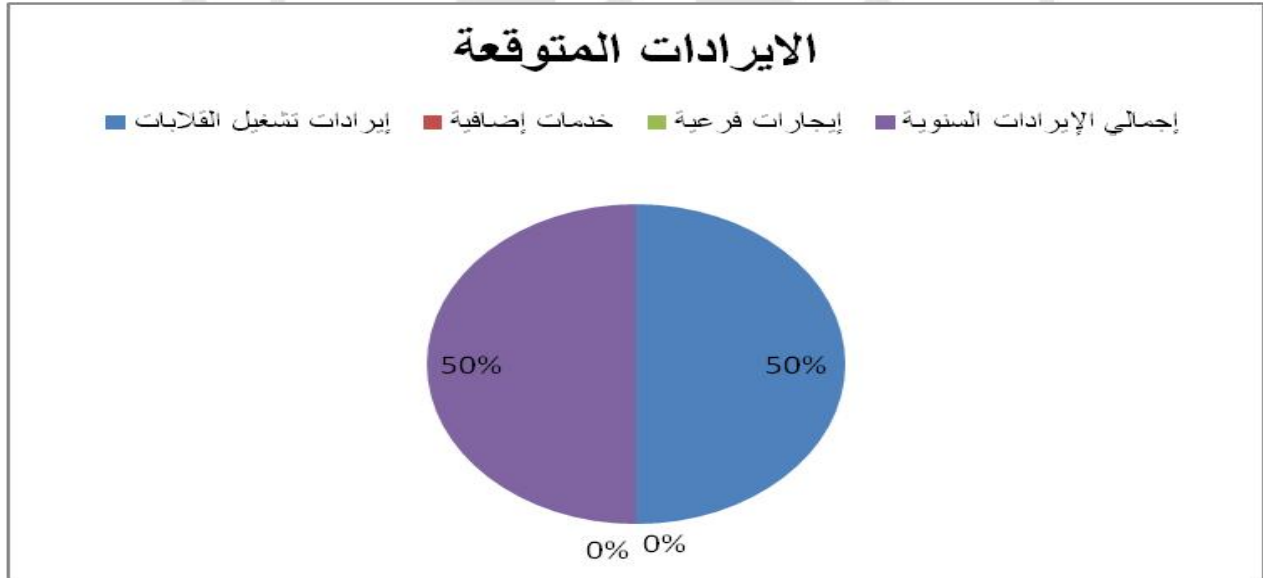


الإيرادات المتوقعة

النسبة %	القيمة كتابة بالعربية	القيمة السنوية	المصدر
100%	سبعة ملايين ومائتا ألف ريال	7,200,000 ريال	إيرادات تشغيل الشاحنات (30 شاحنة × 20,000 ريال شهرياً)
0%	صفر ريال	0 ريال	خدمات إضافية
0%	صفر ريال	0 ريال	إيجارات فرعية
100%	سبعة ملايين ومائتا ألف ريال	7,200,000 ريال	إجمالي الإيرادات السنوية

"تم احتساب الإيرادات على أساس التشغيل الفعلي لعدد ٣٠ شاحنة فقط مع إمكانية زيادة الإيرادات مستقبلاً في حال زيادة عدد الشاحنات أو إضافة خدمات مساندة".

مخطط دائري – (Pie Chart) مصادر الإيرادات





❖ بالإضافة إلى السيناريو الأساسي (30 شاحنة) تم إعداد تحليل مقارنة لعدد من السيناريوهات البديلة (40 - 30 - 25 - 20 شاحنة) بهدف توضيح مرونة المشروع وقدرته على تحقيق أرباح حتى في حال انخفاض حجم التشغيل

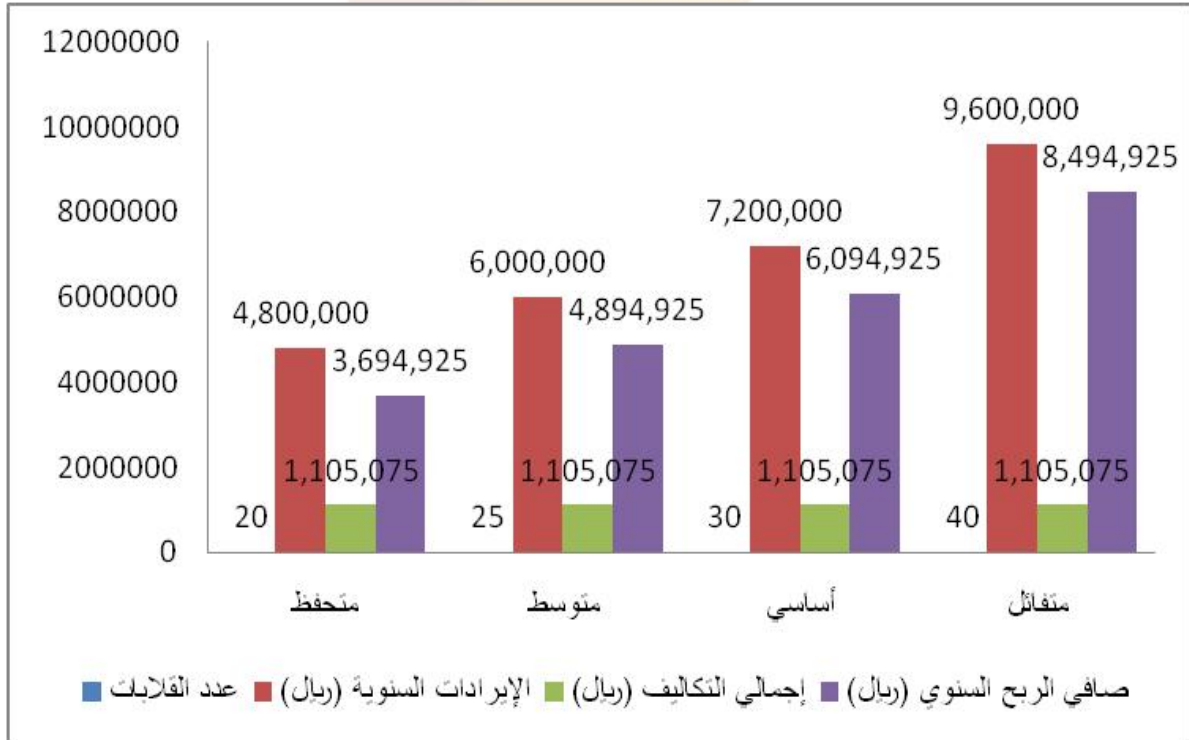
جدول سيناريوهات عدد القلابات

السيناريو	عدد الشاحنات	الإيرادات السنوية (ريال)	إجمالي التكاليف (ريال)	صافي الربح السنوي (ريال)	صافي الربح كتابة بالعربية
متحفظ	20	4,800,000	1,105,075	3,694,925	ثلاثة ملايين وستمائة وأربعة وتسعون ألفاً وخمسة وعشرون ريالاً
متوسط	25	6,000,000	1,105,075	4,894,925	أربعة ملايين وثمانمائة وأربعة وتسعون ألفاً وخمسة وعشرون ريالاً
أساسي	30	7,200,000	1,105,075	6,094,925	ستة ملايين وأربعة وتسعون ألفاً وخمسة وعشرون ريالاً
متفائل	40	9,600,000	1,105,075	8,494,925	ثمانية ملايين وأربعمائة وأربعة وتسعون ألفاً وخمسة وعشرون ريالاً

المشروع يظل مربحاً حتى في السيناريو المتحفظ (٢٠ شاحنة) مما يعكس مرونته التشغيلية

ملاحظات:

- ❖ التكاليف تقريباً ثابتة (+ OPEX العطاء) وبالتالي أي زيادة في عدد الشاحنات تنعكس مباشرة على صافي الربح
- ❖ الفرق بين 20 شاحنة و 40 شاحنة = حوالي 4.8 مليون ريال إضافي في الأرباح.
- ❖ ده يوضح إن المشروع مرن جداً ومربح حتى في السيناريو المتحفظ (20 قلاب)



التحليل المالي

قائمة الدخل المتوقعة (لسنة تشغيلية واحدة)

القيمة كتابة بالعربية	القيمة (ريال)	البند
سبعة ملايين ومائتا ألف ريال	7,200,000	إجمالي الإيرادات (٣٠ شاحنة)
مليون واثان وثلاثون ألف ريال	1,032,000	التكاليف التشغيلية (OPEX)
ثلاثة وسبعون ألفاً وخمسة وسبعون ريالاً	73,075	العطاء السنوي للبلدية
مليون ومائة وخمسة آلاف وخمسة وسبعون ريالاً	1,105,075	إجمالي التكاليف السنوية
سته ملايين وأربعة وتسعون ألفاً وتسعمائة وخمسة وعشرون ريالاً	6,094,925	صافي الربح السنوي

التدفقات النقدية المتوقعة (Cash Flow)

السنة الأولى (تشمل الاستثمار + التشغيل)

القيمة كتاباً	القيمة (ريال)	البند
سبعة ملايين ومائتا ألف ريال	7,200,000	الإيرادات السنوية (٣٠ شاحنة)
مليون واثنان وثلاثون ألف ريال	1,032,000	التكاليف التشغيلية (OPEX)
ثلاثة وسبعون ألفاً وخمسة وسبعون ريالاً	73,075	العطاء السنوي للبلدية
مليون ومائة وخمسة آلاف وخمسة وسبعون ريالاً	1,105,075	إجمالي التكاليف السنوية
سنة ملايين وأربعة وتسعون ألفاً وتسعمائة وخمسة وعشرون ريالاً	6,094,925	صافي التدفق التشغيلي
اثنا عشر مليوناً ومائة وعشرون ألف ريال	12,120,000	التكاليف الاستثمارية (CAPEX)
سالبة ستة ملايين وخمسة وعشرون ألفاً وخمسة وسبعون ريالاً	-6,025,075	صافي التدفق النقدي للسنة الأولى

YOUR PARTNER IN EXCELLENCE

المؤشرات المالية الأساسية (العائد على الاستثمار) ROI

- ❖ المعادلة: (صافي الربح ÷ إجمالي الاستثمار) × 100
- ❖ صافي الربح السنوي 6,094,925 ريال (ستة ملايين وأربعة وتسعون ألفاً وتسعمائة وخمسة وعشرون ريالاً)
- ❖ إجمالي الاستثمار (CAPEX): 12,120,000 ريال (اثنا عشر مليوناً ومائة وعشرون ألف ريال)
- ❖ النتيجة:
 $ROI = (6,094,925 \div 12,120,000) \times 100 \approx 50.3\%$
- العائد قوي جداً (حوالي 50%) ويُعتبر مؤشر إيجابي لمشروع بهذا الحجم

فترة الاسترداد (Payback Period)

- ❖ الاستثمار الأولي 12,120,000 ريال (اثنا عشر مليوناً ومائة وعشرون ألف ريال)
- ❖ صافي التدفقات النقدية السنوية 6,094,925 ريال (ستة ملايين وأربعة وتسعون ألفاً وتسعمائة وخمسة وعشرون ريالاً)
- ❖ النتيجة:
فترة الاسترداد $1.99 \approx (12,120,000 \div 6,094,925)$ = سنة (حوالي سنتين)
- استرداد رأس المال يتم خلال أقل من سنتين وهو معدل ممتاز لعقد مدته عشر سنوات



NPV(صافي القيمة الحالية)

- ❖ التدفقات النقدية السنوية 6.09: مليون ريال
 - ❖ معدل الخصم المفترض: 10%
 - ❖ الفترة 10: سنوات
 - ❖ النتيجة:
- القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة أعلى بكثير من قيمة الاستثمار الأولي، وبالتالي فإن NPV موجب ويقوة

IRR(معدل العائد الداخلي)

- ❖ التدفقات النقدية الموجبة الكبيرة مقارنة برأس المال تجعل IRR مرتفع جداً
- ❖ سيكون أعلى بكثير من معدل الخصم (10%) ما يعني أن المشروع جذاب استثمارياً

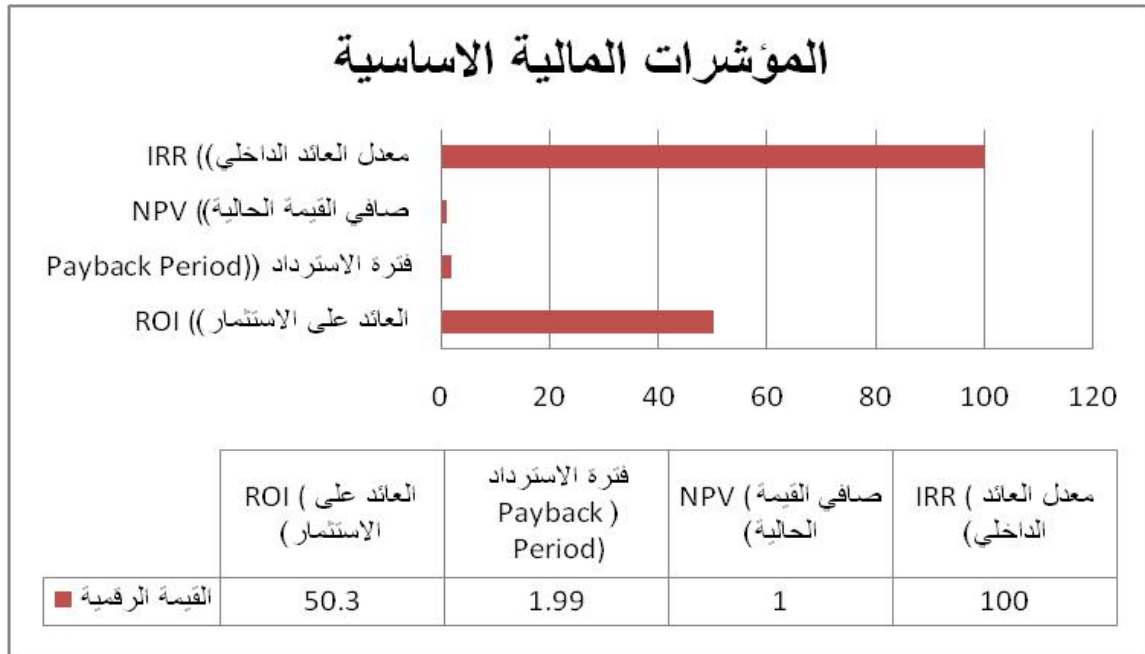
الخلاصة

- ❖ $ROI \approx 50\%$ → عائد قوي جداً مقارنة بحجم الاستثمار
- ❖ فترة الاسترداد \approx سنتان → سريعة لمشروع مدته 10 سنوات
- ❖ NPV موجب جداً عند أي معدل خصم معقول
- ❖ IRR مرتفع جداً → المشروع مجدٍ مالياً بقوة

المؤشرات المالية الأساسية

المؤشر	القيمة الرقمية	القيمة كتابة بالعربية
ROI (العائد على الاستثمار)	≈ 50.3%	حوالي خمسون فاصلة ثلاثة بالمائة
فترة الاسترداد (Payback Period)	≈ 1.99 سنة	حوالي سنتين
NPV (صافي القيمة الحالية)	موجب جداً عند معدل خصم 10%	موجب جداً عند معدل خصم عشرة بالمائة
IRR (معدل العائد الداخلي)	مرتفع جداً (أعلى بكثير من 10%)	مرتفع جداً (أعلى بكثير من عشرة بالمائة)

📌 الخلاصة: المشروع مجدٍ ماليًا بدرجة كبيرة جداً مع عوائد عالية واسترداد رأس المال خلال سنة و 4 أشهر



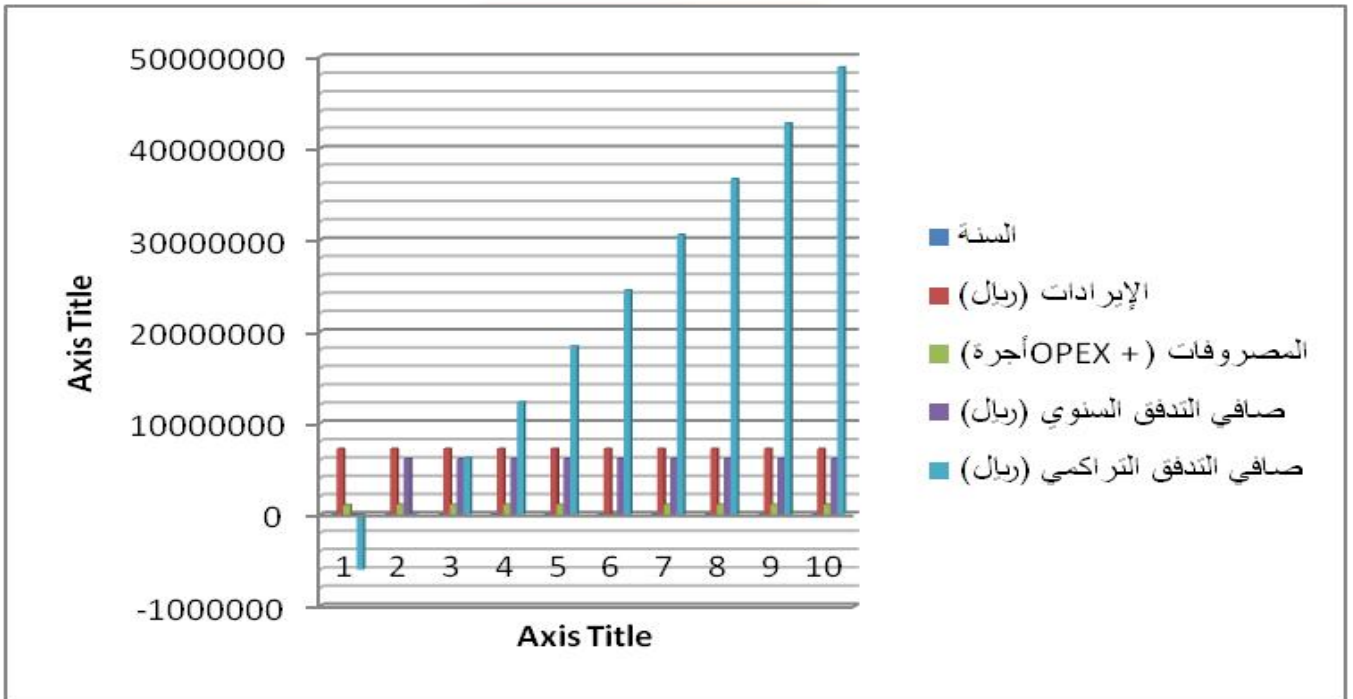
جدول التدفقات النقدية لعشر سنوات

السنة	الإيرادات	المصروفات (+) OPEX الأجرة	صافي التدفق السنوي	صافي التدفق التراكمي
١	٠٠٠,٢٠٠,٧ ريال (سبعة ملايين ومائتا ألف ريال)	٥٢٨,٠٦٨,١ ريال (مليون وثمانية وستون ألفاً وخمسمائة وثمانية وثلاثون ريالاً)	-٥٢٨,٩٨٨,٥٠ ريال (سالب خمسة ملايين وتسعمائة وثمانية وثمانون ألفاً وخمسمائة وثمانية وثلاثون ريالاً)	-٥٢٨,٩٨٨,٥٠ ريال (سالب خمسة ملايين وتسعمائة وثمانية وثمانون ألفاً وخمسمائة وثمانية وثلاثون ريالاً)
٢	٠٠٠,٢٠٠,٧ ريال (سبعة ملايين ومائتا ألف ريال)	٠٧٥,١٠٥,١ ريال (مليون ومائة وخمسة آلاف وخمسة وسبعون ريالاً)	٩٢٥,٠٩٤,٦ ريال (ستة ملايين وأربعة وتسعون ألفاً وتسعمائة وخمسة وعشرون ريالاً)	٢٨٧,١٠٦ ريال (مائة وستة آلاف وثلاثمائة وسبعة وثمانون ريالاً)
٣	٠٠٠,٢٠٠,٧ ريال (سبعة ملايين ومائتا ألف ريال)	٠٧٥,١٠٥,١ ريال (مليون ومائة وخمسة آلاف وخمسة وسبعون ريالاً)	٩٢٥,٠٩٤,٦ ريال (ستة ملايين وأربعة وتسعون ألفاً وتسعمائة وخمسة وعشرون ريالاً)	٣١٢,٢٠١,٦ ريال (ستة ملايين ومائتان ألف وثلاثمائة وإثنا عشر ريالاً)
٤	٠٠٠,٢٠٠,٧ ريال (سبعة ملايين ومائتا ألف ريال)	٠٧٥,١٠٥,١ ريال (مليون ومائة وخمسة آلاف وخمسة وسبعون ريالاً)	٩٢٥,٠٩٤,٦ ريال (ستة ملايين وأربعة وتسعون ألفاً وتسعمائة وخمسة وعشرون ريالاً)	٣٣٧,٢٩٦,١٢ ريال (اثنان عشر مليوناً ومائتان وستة وتسعون ألفاً ومائتان وسبعة وثلاثون ريالاً)
٥ - آخر سنة قبل الزيادة	٠٠٠,٢٠٠,٧ ريال (سبعة ملايين ومائتا ألف ريال)	٠٧٥,١٠٥,١ ريال (مليون ومائة وخمسة آلاف وخمسة وسبعون ريالاً)	٩٢٥,٠٩٤,٦ ريال (ستة ملايين وأربعة وتسعون ألفاً وتسعمائة وخمسة وعشرون ريالاً)	١٦٢,٣٩١,١٨ ريال (ثمانية عشر مليوناً وثلاثمائة وواحد وتسعون ألفاً ومائة وإثنان وستون ريالاً)
٦ - أول سنة بعد الزيادة (+) ١٠٪ في الأجرة	٠٠٠,٢٠٠,٧ ريال (سبعة ملايين ومائتا ألف ريال)	٢٨٣,١١٢,١ ريال (مليون ومائة وإثنا عشر ألفاً وثلاثمائة وثلاثة وثمانون ريالاً)	٦١٧,٠٨٧,٦ ريال (ستة ملايين وسبعة وثمانون ألفاً وستمائة وسبعة عشر ريالاً)	٧٧٩,٤٧٨,٢٤ ريال (أربعة وعشرون مليوناً وأربعمائة وثمانية وسبعون ألفاً وسبعمائة وتسعة وسبعون ريالاً)
٧	٠٠٠,٢٠٠,٧ ريال (سبعة ملايين ومائتا ألف ريال)	٢٨٣,١١٢,١ ريال (مليون ومائة وإثنا عشر ألفاً وثلاثمائة وثلاثة وثمانون ريالاً)	٦١٧,٠٨٧,٦ ريال (ستة ملايين وسبعة وثمانون ألفاً وستمائة وسبعة عشر ريالاً)	٣٩٦,٥٦٦,٣٠ ريال (ثلاثون مليوناً وخمسمائة وستة وستون ألفاً وثلاثمائة وستة وتسعون ريالاً)
٨	٠٠٠,٢٠٠,٧ ريال (سبعة ملايين ومائتا ألف ريال)	٢٨٣,١١٢,١ ريال (مليون ومائة وإثنا عشر ألفاً وثلاثمائة وثلاثة وثمانون ريالاً)	٦١٧,٠٨٧,٦ ريال (ستة ملايين وسبعة وثمانون ألفاً وستمائة وسبعة عشر ريالاً)	١٣,٦٥٤,٣٦ ريال (ستة وثلاثون مليوناً وستمائة وأربعة وخمسون ألفاً وثلاثة عشر ريالاً)
٩	٠٠٠,٢٠٠,٧ ريال (سبعة ملايين ومائتا ألف ريال)	٢٨٣,١١٢,١ ريال (مليون ومائة وإثنا عشر ألفاً وثلاثمائة وثلاثة وثمانون ريالاً)	٦١٧,٠٨٧,٦ ريال (ستة ملايين وسبعة وثمانون ألفاً وستمائة وسبعة عشر ريالاً)	٦٣٠,٧٤١,٤٢ ريال (اثنان وأربعون مليوناً وسبعمائة وواحد وأربعون ألفاً وستمائة وثلاثون ريالاً)
١٠	٠٠٠,٢٠٠,٧ ريال (سبعة ملايين ومائتا ألف ريال)	٢٨٣,١١٢,١ ريال (مليون ومائة وإثنا عشر ألفاً وثلاثمائة وثلاثة وثمانون ريالاً)	٦١٧,٠٨٧,٦ ريال (ستة ملايين وسبعة وثمانون ألفاً وستمائة وسبعة عشر ريالاً)	٢٤٧,٨٢٩,٤٨ ريال (ثمانية وأربعون مليوناً وثمانمائة وتسعة وعشرون ألفاً ومائتان وسبعة وأربعون ريالاً)

ملاحظات أساسية:

- ❖ السنة الخامسة = آخر سنة قبل الزيادة (الأجرة ٠.٧٥,٧٣ ريال)
- ❖ السنة السادسة = أول سنة بعد الزيادة (الأجرة ٣٨٣,٨٠ ريال)
- ❖ الاسترداد يتم في السنة الثانية

خط بياني – (Line Chart) التدفقات النقدية لعشر سنوات



تحليل الحساسية

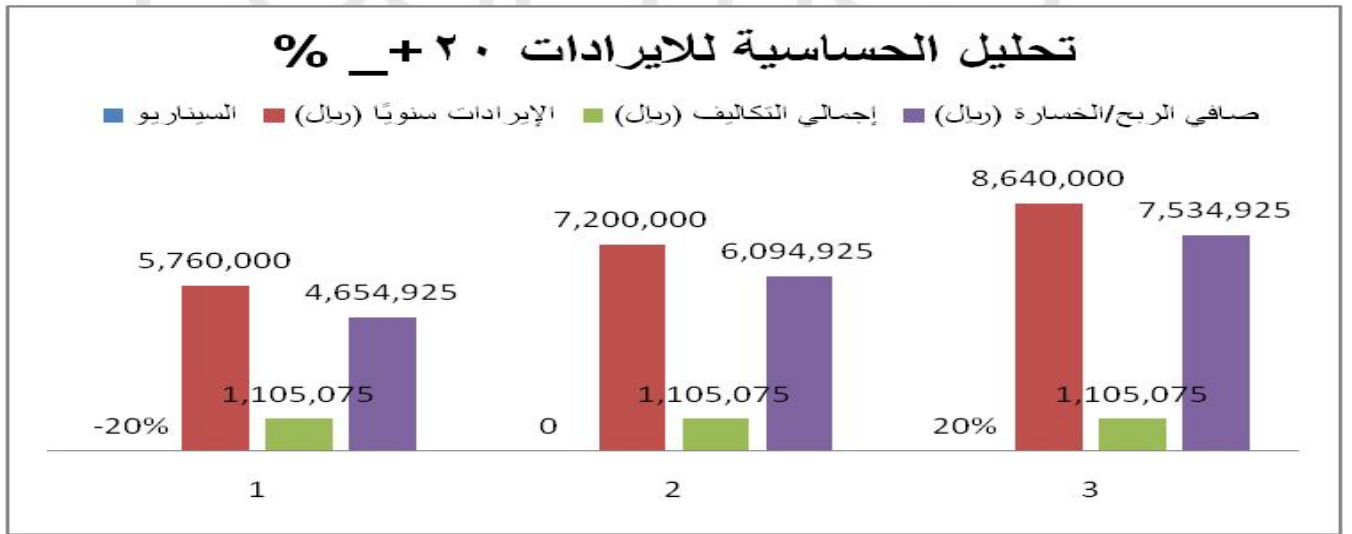
الغرض من تحليل الحساسية هو اختبار مدى تأثير المشروع بالتغيرات في الإيرادات والتكاليف.

أثر تغير الإيرادات (±20%)

السيناريو	الإيرادات سنويًا (ريال)	إجمالي التكاليف (ريال)	صافي الربح/الخسارة (ريال)	صافي الربح كتابة بالعربية
-20%	5,760,000	1,105,075	4,654,925	أربعة ملايين وثمانمائة وأربعة وخمسون ألفاً وتسعمائة وخمسة وعشرون ريالاً
الأساس	7,200,000	1,105,075	6,094,925	سبعة ملايين وأربعة وتسعون ألفاً وتسعمائة وخمسة وعشرون ريالاً
+20%	8,640,000	1,105,075	7,534,925	ثلاثون ألفاً وتسعمائة وخمسة وعشرون ريالاً

تفسير سريع: حتى لو نقصت الإيرادات 20% المشروع يظل رابحاً بمقدار 4.65 مليون ريال سنوياً — أي ربحيته قوية جداً بالنسبة لحجم CAPEX.

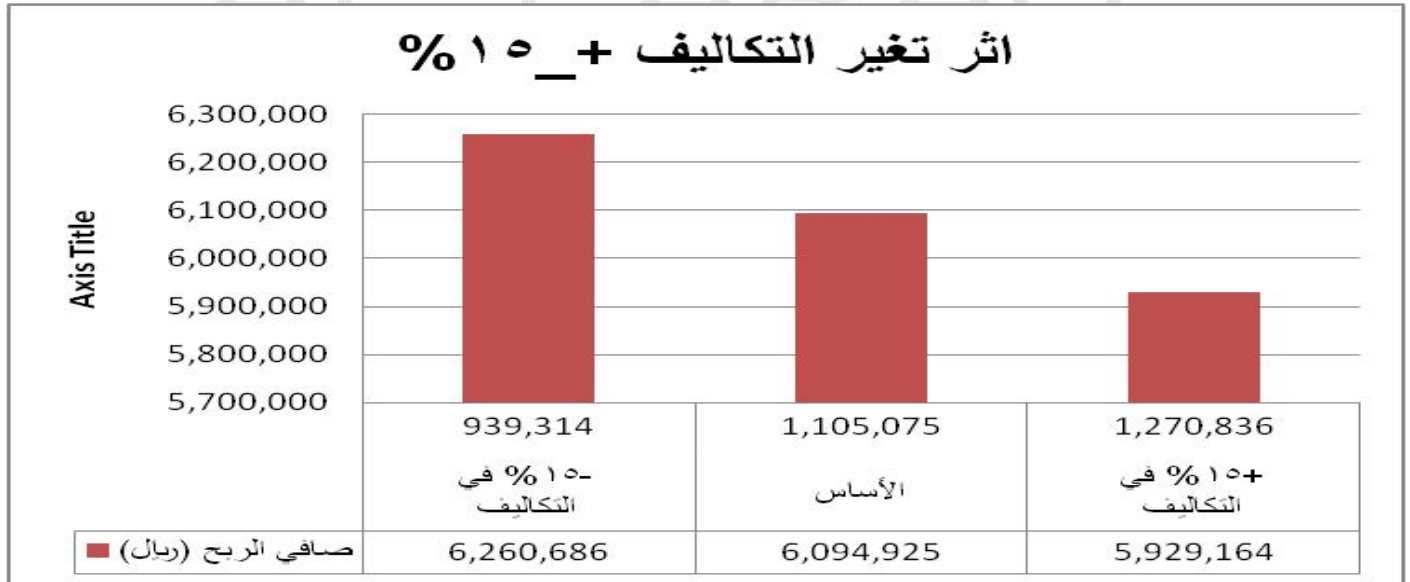
مخطط تحليل الحساسية



أثر تغير التكاليف (±15%)

السيناريو	إجمالي التكاليف (ريال)	صافي الربح عند الإيراد الأساسي (ريال) 7,200,000	الصيغة للشفافية	صافي الربح كتابة بالعربية
15% في التكاليف	939,314 (تقريباً)	6,260,686	$1,105,075 \times 0.85 = 939,313.75$	سنة ملايين ومائتان وستون ألفاً وستمئة وستة وثمانون ريالاً
الأساس	1,105,075	6,094,925	—	سنة ملايين وأربعة وتسعون ألفاً وتسعمائة وخمسة وعشرون ريالاً
15% في التكاليف	1,270,836 (تقريباً)	5,929,164	$1,105,075 \times 1.15 = 1,270,836.25$	خمسة ملايين وتسعمائة وتسعة وعشرون ألفاً ومائة وأربعة وستون ريالاً

تفسير: زيادة التكاليف 15% تقلل الربح لكنها تترك المشروع رابحاً (5.93م~ ليون ريال) مما يدل على هامش أمان كبير



سيناريوهات مركبة (متفائل — معتدل — متحفظ)

السيناريو	الإيرادات (ريال)	التكاليف (ريال)	صافي الربح (ريال)	كتابة بالعربية
متفائل (إيرادات +20% ، تكاليف -15%)	8,640,000	939,314	7,700,686	سبعة ملايين وسبعمائة ألف وستمائة وستة وثمانون ريالاً
معتدل (الحالة الأساسية)	7,200,000	1,105,075	6,094,925	سبعة ملايين وأربعة وتسعون ألفاً وتسعمائة وخمسة وعشرون ريالاً
متحفظ (إيرادات -20% ، تكاليف +15%)	5,760,000	1,270,836	4,489,164	أربعة ملايين وأربعمائة وتسعة وثمانون ألفاً ومائة وأربعة وستون ريالاً

📌 الاستنتاج: حتى في أسوأ السيناريوهات المركبة المشروع يظل رابحاً بمئات الآلاف إلى ملايين الريالات سنوياً هذا يؤكد أن المشروع مقاوم للمخاطر التشغيلية ويملك هامش ربح كبير





ملاحظات مهمة وإجراءات مقترحة

❖ التحقق من المتغيرات الواقعية :

إذا تغيرت فروق الإيجار لكل شاحنة أو متوسط التشغيل الشهري (معدل الاستخدام) تأثر الإيراد مباشرة — لذلك ننصح بمتابعة تشغيلية شهرية

❖ مراجعة التكاليف المتغيرة بدقة :

(استهلاك وقود، قطع غيار، تكاليف تشغيل الشاحنات) — لو زادت كثيراً قد تقلل الهامش لكن وفق الأرقام الحالية فهامش السلامة كبير

❖ استخدام هذا التحليل لدعم القرار :

النتائج تؤكد جدوى المشروع قوية — مناسب للمضى قدمًا بشرط إدارة التشغيل وتأكيد افتراضات التشغيل (عدد الشاحنات، سعر الإيجار، تكاليف الوقود والصيانة)

AL FARAJ
LOGISTICS
YOUR PARTNER IN EXCELLENCE



التائج والتوصيات

◆ مدى جدوى المشروع

بناءً على البيانات المقدمة يتضح أن المشروع مجدٍ ماليًا بدرجة عالية جدًا، حيث:

- ❖ يحقق صافي ربح سنوي يقارب 6.1 مليون ريال.
- ❖ فترة الاسترداد لرأس المال تبلغ نحو سنتين (1.99 سنة) وهو معدل قصير نسبيًا.
- ❖ العائد على الاستثمار (ROI) يقارب 50% سنويًا مما يعكس قوة العائد مقارنة بالتكاليف الاستثمارية
- ❖ NPV موجب بشكل كبير عند معدل خصم 10% بما يعزز الجدوى المالية
- ❖ IRR أعلى من معدل الخصم بوضوح ما يجعل المشروع جذابًا من الناحية الاستثمارية

◆ اقتراح بدائل لتعزيز الإيرادات

على الرغم من أن المشروع يحقق عوائد قوية بالوضع الحالي إلا أن إضافة مصادر دخل إضافية ستضاعف من جاذبيته الاستثمارية مثل:

- ❖ إنشاء كافيتريا أو مطاعم صغيرة لخدمة السائقين والعاملين بالموقع
- ❖ تأجير محلات تجارية (متاجر أدوات، خدمات نقل، صيدليات)
- ❖ استغلال المساحة للوحات إعلانية تحقق دخلًا إضافيًا
- ❖ إضافة خدمات صيانة أو تأجير معدات لزيادة تدفق الإيرادات

نقاط المخاطر وطرق الحد منها

- ❖ محدودية الإيرادات في حالة انخفاض حجم التشغيل
→ الحل: تنوع الأنشطة التجارية ورفع كفاءة التشغيل
- ❖ ارتفاع التكاليف التشغيلية (التضخم/الطاقة/الصيانة)
→ الحل: توقيع عقود طويلة الأجل بأسعار ثابتة وترشيد استهلاك الطاقة
- ❖ مخاطر الطلب:
→ الحل: توفير خدمات جاذبة وتسويق فعال لزيادة استخدام الموقع
- ❖ مخاطر تنظيمية (رسوم أو اشتراطات جديدة)
→ الحل: متابعة دورية للتشريعات والتواصل المستمر مع البلدية

التوصية النهائية ✓

المشروع مجدٍ ماليًا بدرجة كبيرة جدًا ويحقق أرباحًا قوية مع استرداد رأس المال في أقل من سنة واحدة
يوصى بالمضي قدمًا في تنفيذه مع النظر في إضافة أنشطة مساندة (كافتريا محلات، لوحات إعلانية) لتعزيز العوائد وتنوع مصادر الدخل مما يرفع من استقرار وربحية الاستثمار على المدى الطويل

مطابقة كراسة الشروط

تؤكد هذه الدراسة أن جميع الافتراضات المالية والغنية قد أعدت بما يتوافق كلياً مع بنود كراسة الشروط والمواصفات لمشروع إنشاء وتشغيل وصيانة مركز خدمة -محافظة بقيق وذلك من حيث:

- ❖ مدة العقد(عشر سنوات)
 - ❖ قيمة الأجرة السنوية (73,075 ريال بدون ضريبة، و 84,036 ريال شامل الضريبة)
 - ❖ الزيادة الدورية للأجرة (10% كل خمس سنوات ابتداءً من السنة السادسة)
 - ❖ فترة السماح (ستة أشهر تمثل 5% من مدة العقد)
 - ❖ قيمة الضمان البنكي (25% من قيمة الإجمالي مع الضريبة)مع العلم أن المستثمر قدم خطاب ضمان فعلياً بقيمة 25,000 ريال وهو أعلى من الحد الأدنى المطلوب
- كما أن جميع مؤشرات الجدوى المالية قد بُنيت على البيانات التشغيلية المقدمة من المستثمر، دون تعارض مع أي شرط من شروط الكراسة، مما يجعل هذه الدراسة مطابقة شكلاً وموضوعاً لمتطلبات الجهة المالكة.

AL FARAJ
LOGISTICS
YOUR PARTNER IN EXCELLENCE



AL FARAJ
LOGISTICS
YOUR PARTNER IN EXCELLENCE

شركة محمد باقر الفرج اللوجستية

Local logistics solutions you can trust.

C.R. 7050271589



AL FARAJ
LOGISTICS
YOUR PARTNER IN EXCELLENCE



Al-Qatif 32633-3624, Al Quds St. In Opp.
Al Arabi Bank, Kingdom Of Saudi Arabia



al-faraj@
hotmail.com



www.
alfaraj.com.sa



+966 561 711 444
+966 13 851 23 33



AL FARAJ
LOGISTICS
YOUR PARTNER IN EXCELLENCE

شركة محمد باقر الفرج اللوجستية

Local logistics solutions you can trust.

C.R. 7050271589



AL FARAJ
LOGISTICS
YOUR PARTNER IN EXCELLENCE



Al-Qatif 32633-3624, Al Quds St. In Opp.
Al Arabi Bank, Kingdom Of Saudi Arabia



al-faraj@
hotmail.com



www.
alfaraj.com.sa



+966 561 711 444
+966 13 851 23 33