



الفرص الاستثمارية الواعدة بالقطاع الصناعي

١٣ - منطقة خدمات مساندة:

١-١٣ التعريف بالمشروع وأهدافه:

<p>المشروع المقترح قيامه عبارة عن إنشاء منطقة خدمات مساندة (خدمات لوجستية) بالطائف تتضمن مجموعة من الخدمات التي يتم توفيرها وهي:</p> <ul style="list-style-type: none">● ساحات تخزين للحاويات.● ساحة تسليم الحاويات.● ساحة للحاويات الفارغة.● مستودعات بضائع عادية.● مكاتب إدارية لجهاز التشغيل والإدارة.● مستودعات للبضائع المبردة.● خدمات التعبئة والتغليف.● مكاتب لوكلاء الملاحاة ومخلصي الجمارك.● خطوط حديدية لتسهيل تنزيل الحاويات والبضائع من وإلى أماكن التخزين.● ورش لصيانة المعدات والمنشآت.● قوى عاملة بمختلف التخصصات في الإدارة والصيانة والتشغيل.● معدات ورافعات متفاوتة الطاقة تتناسب مع مختلف أحجام وأوزان البضائع.● أسطول شاحنات للنقل على الطرق البرية من المنطقة المساندة إلى مستودعات التجار.● جهاز أمني متكامل مزود بوحدة مراقبة تلفزيونية.● جميع المرافق الخدمية من مساجد وعيادات طبية ومطاعم ومحلات تجارية وكل الخدمات التي يحتاجها المشروع.	<p>التعريف بالمشروع</p>
<p>تتمثل أهداف المشروع في التالي:</p> <ol style="list-style-type: none">١. توفير بيئة استثمارية صالحة ومشجعة.٢. توفير أسباب نجاح القطاع الخاص السعودي، كي يتمكن من تنفيذ برامجه وممارسة أنشطته	<p>أهداف المشروع:</p>



<p>على أكمل وجه، بما يعزز من دفع عجلة التنمية الاقتصادية إلى الأمام.</p> <p>٣. العمل على خلق العديد الفرص من العمل لأبناء محافظة الطائف.</p> <p>٤. تعزيز الصادرات السعودية، وخلق حالة من التشابك في العلاقات مع الجهات المحلية والإقليمية.</p> <p>٥. مشروع منطقة الخدمات المساندة بالطائف يعتبر مشروعاً جوهرياً حيث يساهم في إنشاء قاعدة اقتصادية قوية، وتنمية مستدامة للاقتصاد السعودي.</p>	
<p>تعرف الخدمات اللوجستية بفن السوقيات وهو فن إدارة تدفق، ونقل البضائع الشحنت، والطاقة، والخدمات. وعليه فإن مبررات إقامة مناطق خدمات مساندة فهي:</p> <ul style="list-style-type: none">• أن المملكة العربية السعودية تقع في موقع استراتيجي في خريطة العالم - منطقة وسط بين قارات العالم ومناطق التجارة العالمية - حيث تحوي المنطقة أكثر من ٢ مليار شخص. وبافتقار المملكة وهي صاحبة الاقتصاد الأكبر في المنطقة لمدينة أعمال لوجستية.• تقليل هدر الكثير من الوقت والعمل على خفض تكاليف.• زيادة فعالية التجارة وتنافسية المملكة كبلد محوري وفعال في قطاع التجارة.• تمتع المملكة العربية السعودية بمعدلات نمو هائلة اقتصاديا وسكانياً مدعومة بخطط تنموية ضخمة من الدولة وضخ مالي هائل في الاقتصاد السعودي.• خفض شكاوى التجار والمستوردين على ازدحام الموانئ الرئيسية، مما ينتج عنه تأخير عمليات تخليص البضائع، وبالتالي ارتفاع أسعار المنتجات المستوردة.• تجاه العديد من المستوردين الى موانئ مجاورة والاستفادة من التسهيلات وتوافر مدن (لوجستية) للتخزين وإعادة التصدير وحرمان الدولة والاقتصاد السعودي من الاستفادة من عمليات الاستيراد سواء على شكل رسوم أو حتى وظائف عمل.• وجود خطوط نقل سككي تربط بين مناطق المملكة مما يجعلها نقطة وصل تنافسية لقطاع الخدمات اللوجستية.• منطقة الخدمات المساندة سوف تعمل على استقبال الحاويات من موانئ المملكة وتوفير خدمات التخليص والتخزين ومن ثم توزيعها للمناطق الشمالية والوسطى. مستفيدة من الموقع الاستراتيجي والفضاء الواسع في المنطقة لإقامة المخازن والمستودعات والاسكان والاعاشة للمستفيدين.	<p>مبررات إقامة المشروع:</p>



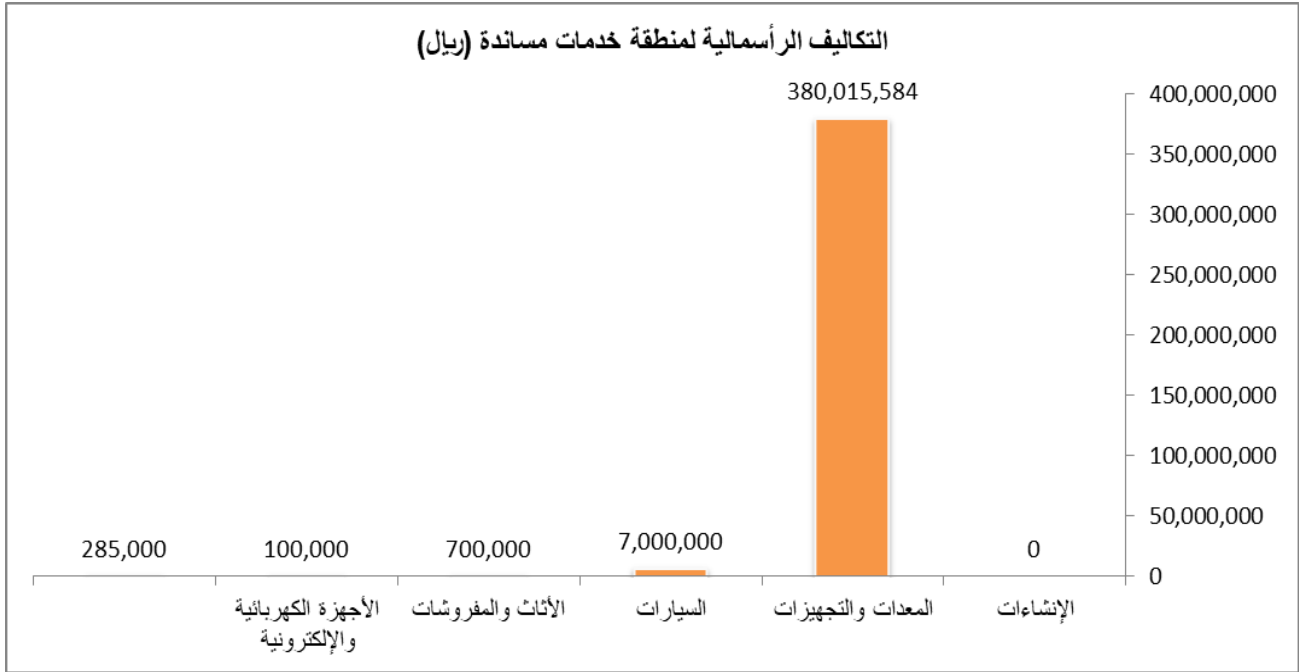
مؤشرات العرض:	مؤشرات العرض والطلب
○ لا يوجد منطقة خدمات مساندة بالطائف.	
مؤشرات الطلب:	
○ قرب المنطقة من مدينة جدة، بحيث تكون منطقة الخدمات المساندة بالطائف تكامل لميناء جدة الإسلامي.	
○ النمو في صادرات المملكة غير النفطية حيث ارتفعت خلال الربع الأول من عام ٢٠١٧م (٣٨.٣٢.١٩٦٨٥) مليون ريال لتصل إلى ٦٧.٠٠٠.٢٠٠٢٨ مليون ريال خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٢م بمعدل ارتفاع مقدراه (٢٨٩٦٨.٠٠٣٤٣) مليون ريال ونسبة ٧٦.٢% عن عام ٢٠١٧م.	
○ بلغ إجمالي كمية الإنتاج من الخضروات المكشوفة (الصيفية والشتوية) والخضروات المحمية بمنطقة مكة المكرمة لعام ٢٠١٨م ٦١٥,٠٥٨.٤ طن تمثل نسبة ٣٠.٤% من إجمالي إنتاج المملكة ويتطلب ذلك توفير أماكن تخزين وفرز وتدرج وتعبئة وتغليف.	

١٣-٢ الدراسة المالية:

■ التكاليف الرأسمالية:

تم تقدير التكاليف الرأسمالية لمشروع منطقة خدمات مساندة على مساحة ٥٠٠,٠٠٠ متر مربع بمبلغ ٣٨٨,١٠٠,٥٨٤ ريال، تفصيلها على النحو التالي:

الوصف	القيمة (ريال)
قيمة الأرض	٠ (إيجار)
الإنشاءات	٣٨٠,٠١٥,٥٨٤
المعدات والتجهيزات	٧,٠٠٠,٠٠٠
السيارات	٧٠٠,٠٠٠
الأثاث والمفروشات لمكاتب الإدارة	١٠٠,٠٠٠
الأجهزة الكهربائية والإلكترونية لمكاتب الإدارة	٢٨٥,٠٠٠
المجموع	٣٨٨,١٠٠,٥٨٤



■ الإيرادات السنوية عند الطاقة القصوى:

تم تقدير الإيرادات السنوية الناتجة عن تشغيل مرافق منطقة الخدمات المساندة بمبلغ ١٦٣,٨٠٠,٠٠٠ ريال تفصيلها على النحو التالي:

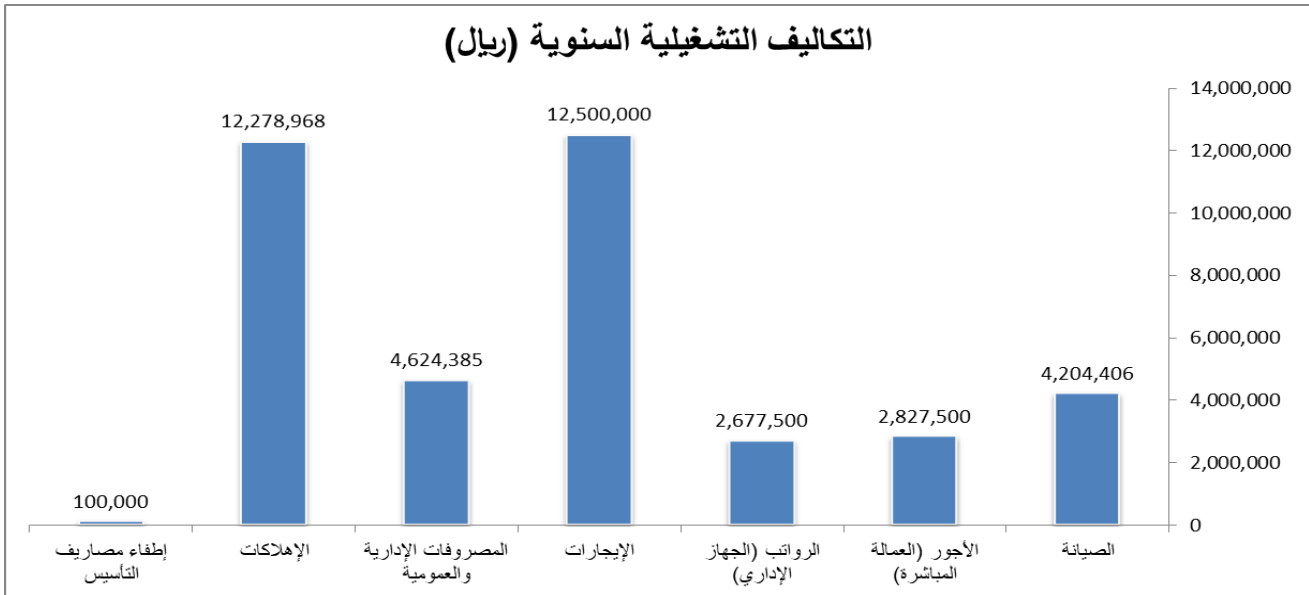
البيان	عدد الحاويات	رسوم اليومية لتخزين الحاوية (ريال)	فترة العمل	المساحة (م ^٢)	سعر التأجير (ريال/م ^٢)	الإيرادات السنوية المتوقعة (ريال)
رسوم تخزين الحاويات في الساحات سعة ٢٠ قدم فأقل	٤,٠٠٠	١٠	٣٦٥			١٤,٦٠٠,٠٠٠
رسوم تخزين الحاويات في الساحات سعة أكثر من ٢٠-٤٥ قدم	٦,٠٠٠	٢٠	٣٦٥			٤٣,٨٠٠,٠٠٠
رسوم تأجير مستودعات تخزين عادية	٥,٠٠٠	٢٠	٣٦٥			٣٦,٥٠٠,٠٠٠
رسوم تأجير مستودعات تخزين مبردة	٥,٠٠٠	٢٥	٣٦٥			٤٥,٦٢٥,٠٠٠
إيرادات من تأجير منطقة تعبئة وتغليف				١٣,٠٠٠	١٥٠	١,٩٥٠,٠٠٠
إيرادات من تأجير منطقة مشاريع خدمية وإدارية				١٣,٠٠٠	٢٥٠	٣,٢٥٠,٠٠٠
إيرادات من تأجير منطقة مشاريع النقل				٢٥,٠٠٠	٦٠	١,٥٠٠,٠٠٠
إيرادات تأجير منطقة الورش				١٩,٥٠٠	٢٠٠	٣,٩٠٠,٠٠٠
إيرادات تأجير مشاريع سكنية				٥٨,٥٠٠	٢٠٠	١١,٧٠٠,٠٠٠
إيرادات تأجير فروع للبنوك والإعلانات... الخ				٣,٢٥٠	٣٠٠	٩٧٥,٠٠٠
الإجمالي						١٦٣,٨٠٠,٠٠٠



■ التكاليف التشغيلية السنوية:

تم تقدير تكاليف التشغيل السنوية لمشروع منطقة الخدمات المساندة بمبلغ ٣٩,٢١٢,٧٥٩ ريال تفصيلها كالتالي:

عناصر التكاليف	القيمة (ريال)	النسبة	التكاليف الثابتة (ريال)	السنبة	التكاليف المتغيرة (ريال)
الصيانة	٤,٢٠٤,٤٠٦	%٠	٠	%١٠٠	٤,٢٠٤,٤٠٦
الأجور (العمالة المباشرة)	٢,٨٢٧,٥٠٠	%٠	٠	%١٠٠	٢,٨٢٧,٥٠٠
الرواتب (الجهاز الإداري)	٢,٦٧٧,٥٠٠	%١٠٠	٢,٦٧٧,٥٠٠	%٠	٠
الإيجارات	١٢,٥٠٠,٠٠٠	%١٠٠	١٢,٥٠٠,٠٠٠	%٠	٠
المصروفات الإدارية والعمومية	٤,٦٢٤,٣٨٥	%١٠٠	٤,٦٢٤,٣٨٥	%٠	٠
الإهلاكات	١٢,٢٧٨,٩٦٨	%١٠٠	١٢,٢٧٨,٩٦٨	%٠	٠
إطفاء مصاريف التأسيس	١٠٠,٠٠٠	%١٠٠	١٠٠,٠٠٠	%٠	٠
المجموع	٣٩,٢١٢,٧٥٩		٣٢,١٨٠,٨٥٣		٧,٠٣١,٩٠٦

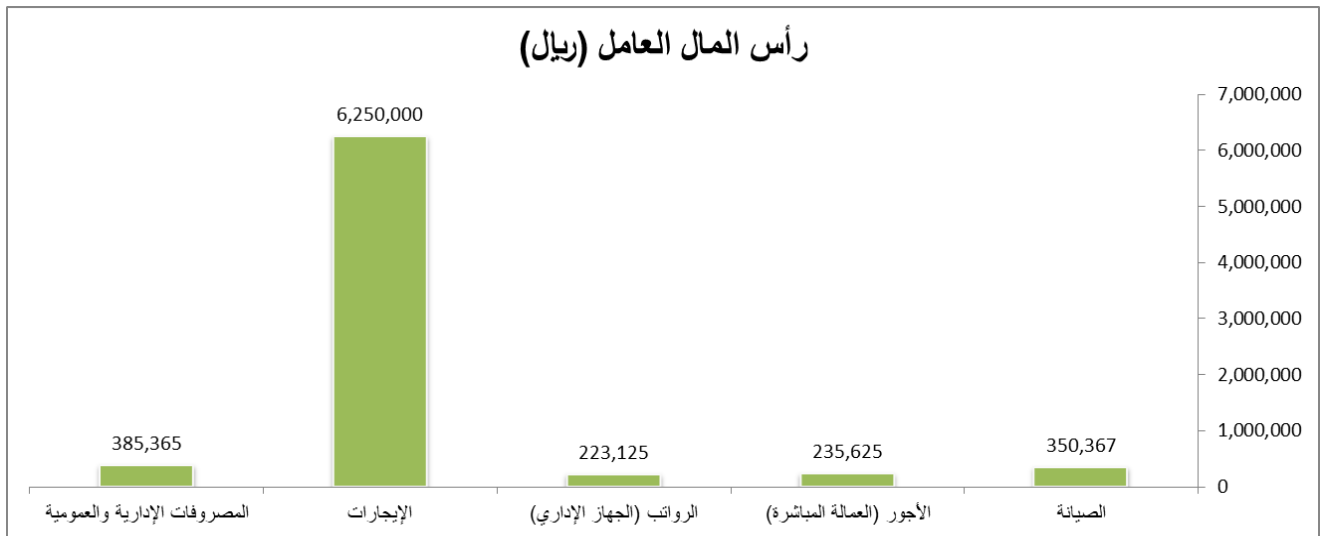




■ رأس المال العامل:

تم تقدير رأس المال العامل لمدة شهر واحد فقط من تكاليف التشغيل السنوية كما هو موضح بالجدول التالي:

البيان	تكاليف التشغيل (ريال)	النسبة من تكاليف التشغيل	رأس المال العامل (ريال)
الصيانة	٤,٢٠٤,٤٠٦	%٨.٣٣	٣٥٠,٣٦٧
الأجور (العمالة المباشرة)	٢,٨٢٧,٥٠٠	%٨.٣٣	٢٣٥,٦٢٥
الرواتب (الجهاز الإداري)	٢,٦٧٧,٥٠٠	%٨.٣٣	٢٢٣,١٢٥
الإيجارات	١٢,٥٠٠,٠٠٠	%٥٠.٠٠٠	٦,٢٥٠,٠٠٠
المصروفات الإدارية والعمومية	٤,٦٢٤,٣٨٥	%٨.٣٣	٣٨٥,٣٦٥
المجموع			٧,٤٤٤,٤٨٣





■ التحليل الاقتصادي:

○ أثر قيام المشروع على زيادة الدخل الوطني:

القيمة المضافة الصافية للدخل الوطني = الأرباح السنوية + الرواتب والأجور

١٢٤,٥٨٧,٢٤١ = + ٥,٥٠٥,٠٠٠

١٣٠,٠٩٢,٢٤١ = ريال

القيمة المضافة الإجمالية للدخل الوطني = القيمة المضافة الصافية + الإهلاكات

١٣٠,٠٩٢,٢٤١ = + ١٢,٢٧٨,٩٦٨

١٤٢,٣٧١,٢٠٩ = ريال

○ أثر قيام المشروع في فتح أفق جديدة للتوظيف:

وذلك عن طريق إتاحة عدد من الوظائف الجديدة عددها ١١٠ وظيفة تتقاضى حوالي ٥,٥٠٥,٠٠٠ ريال.

■ قياس الحساسية:

البيان	الحالة الأساسية	الحالة الأولى: ارتفاع	الحالة الثانية: انخفاض	الحالة الثالثة: انخفاض الإيرادات وارتفاع المصاريف بنسبة ٥% في نفس الوقت
التكاليف الاستثمارية	٣٩٦,٠٤٥,٠٦٦ ٧	٣٩٦,٠٤٥,٠٦٧	٣٩٦,٠٤٥,٠٦٧	٣٩٦,٠٤٥,٠٦٧
الإيرادات	١٦٣,٨٠٠,٠٠٠ ٠	١٦٣,٨٠٠,٠٠٠	١٤٧,٤٢٠,٠٠٠	١٥٥,٦١٠,٠٠٠
تكاليف التشغيل	٣٩,٢١٢,٧٥٩	٤٣,١٣٤,٠٣٥	٣٩,٢١٢,٧٥٩	٤١,١٧٣,٣٩٧
الأرباح = الإيرادات - تكاليف التشغيل	١٢٤,٥٨٧,٢٤٤ ١	١٢٠,٦٦٥,٩٦٥	١٠٨,٢٠٧,٢٤١	١١٤,٤٣٦,٦٠٣
العائد السنوي على الاستثمارات	٣١.٥%	٣٠.٥%	٢٧.٣%	٢٨.٩%
فترة استرداد الاستثمارات	٢.٩	٣.٠	٣.٣	٣.١
نسبة الربح إلى الإيرادات	٧٦.١%	٧٣.٧%	٧٣.٤%	٧٣.٥%
نسبة الربح إلى التكاليف التشغيلية	٣١٧.٧%	٢٧٩.٧%	٢٧٥.٩%	٢٧٧.٩%



■ المؤشرات المالية لمشروع منطقة خدمات مساندة:

يوضح الجدول التالي المؤشرات المالية لمشروع منطقة خدمات مساندة بالطائف.

التفاصيل	البيان	التفاصيل	البيان
٥٠٠,٠٠٠	مساحة الموقع (م ^٢)	الطائف	الموقع
٣٩٦,٠٤٥,٠٦٧	إجمالي الاستثمارات	١١٠ فرد	عدد العاملين
٣٨٨,١٠٠,٥٨٤	التكاليف الرأسمالية	٥٠٠,٠٠٠	المصاريف التأسيسية (ريال)
١٣١,٠٤٠,٠٠٠	متوسط الإيرادات السنوية خلال ١٠ سنوات	٧,٤٤٤,٤٨٣	رأس المال العامل (ريال)
٩٣,٢٨٣,٦٢٢	الأرباح السنوية	٣٧,٧٥٦,٣٧٨	مصاريف التشغيل
٤.٤	فترة الاسترداد	٢٣.٠%	العائد السنوي على الاستثمار
٣٣,٦٢٤,٣٤٠	نقطة التعادل بالريال	٢٠.٥%	نقطة التعادل
١٩٨,٤٦٦,٣٣١	صافي القيمة الحالية للمشروع	٢٠.١%	معدل العائد الداخلي
١٤٢,٣٧١,٢٠٩	القيمة المضافة الإجمالية للدخل الوطني (القيمة المضافة الصافية مضافاً إليها الإهلاكات)	١٣٠,٠٩٢,٢٤١	القيمة المضافة الصافية للدخل الوطني (الأرباح مضافاً إليها الرواتب والأجور) (ريال)