

دراسة الجدوى الاقتصادية لمشروع



وجهة الترفيه والضيافة الأولى في الطائف

١: البيانات العامة للمشروع:

البند	المعلومات التفصيلية
الاسم التجاري للمشروع	ليمون لاونج (Lemon Lounge)
نشاط المشروع والقطاع	خدمي / ترفيهي / سياحي (تقديم الأطعمة والمشروبات مع صالة ألعاب ترفيهية متكاملة)
مقر المشروع	المملكة العربية السعودية – الطائف – طريق شهر العام
اسم مؤسس مالك المشروع	عُلاً محمد بسام حمامي
الصفة القانونية للمشروع	مؤسسة فردية تجارية خاضعة لأنظمة وزارة التجارة السعودية
التاريخ المقترح للتأسيس	١٩٨٥/٠٥/٠٥ م
رأس مال المشروع الإجمالي	٤٥٠.٠٠٠ ريال سعودي (أربعة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي)

١-١: توصيف المشكلة والاحتياج في منطقة الدراسة (الطائف):

تعد مدينة الطائف عاصمة المصايف السعودية والوجهة السياحية التاريخية الأولى في المنطقة الغربية، وتشهد نمواً سكانياً وتدفقاً سياحياً متزايداً على مدار العام. على الرغم من هذا، تواجه المدينة فجوة واضحة في قطاع الضيافة والترفيه تكمن في التالي:

- غياب الوجهات الترفيهية العائلية المتكاملة: تفتقر الأسواق المحلية إلى موقع واحد يجمع بذكاء واحترافيه بين تجربة الطعام الفاخر (Fine Dining) والأنشطة الترفيهية الراقية والمستمرة (صالة بولينغ، طاولة بلياردو، ألعاب ذكاء، ومسرح ترفيهي غنائي هادئ).
- محدودية الخيارات المبتكرة: أغلب الأماكن الحالية هي إما مقاه تقليدية ومطاعم عادية، أو مراكز ألعاب مخصصة للأطفال الصغار فقط، مما يحرم فئة الشباب والعائلات من وجود ملتقى ترفيهي متميز يلبي تطلعاتهم بجودة عالية وأسعار منافسة.

١-٢: الفكرة والحل المقترح (Lemon Lounge):

- يأتي مشروع ليمون لاونج كحل نموذجي متكامل لهذه الفجوة، حيث يستهدف تقديم مفهوم جديد يدمج "الترفيه التفاعلي والراقي مع الضيافة الاستثنائية"، يقع المشروع في موقع استراتيجي بشهر بمساحة كبيرة ويضم:
- منطقة طعام متكاملة تقدم وجبات عالمية ومشروبات باردة وساخنة ومشروبات مختصة مبتكرة.
 - صالة ترفيه تفاعلية مجهزة بـ (٨ مسارات بولينغ حديثة، طاولات بلياردو، ركن خاص لألعاب الذكاء مثل: الشطرنج).
 - مسرح غنائي هادئ لتقديم فعاليات ومناسبات دورية تثير تجربة الزائر وتجعل من اللاونج الوجهة الأولى للسكان والسياح.

١-٣ رؤية ورسالة وأهداف المشروع:

الرؤية: أن يكون ليمون لاونج الوجهة الأولى والعلامة الفارقة في عالم المطاعم والترفيه على مستوى المحلي والإقليمي والاختيار المفضل للزوار أينما وجد.

الرسالة: تقديم تجارب ضيافة وترفيه ترقى لتطلعات كافة فئات المجتمع، من خلال دمج الأطعمة والمشروبات ذات الجودة العالمية بالأنشطة الترفيهية المبتكرة والخدمة الاحترافية الراقية بأسعار تنافسية تلائم الجميع.

الأهداف الإستراتيجية:

- ١: توفير بيئة اجتماعية وترفيهية جاذبة وأمنة تلي احتياجات العائلات والشباب في مدينة الطائف.
- ٢: دعم التوظيف وتوطين الوظائف (السعودة) من خلال استقطاب وتطوير الكفاءات الشابة الطموحة والمساهمة في تحقيق مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠.
- ٣: تحقيق عائد استثماري مجز ومستدام لمالك المشروع والمساهمة الفعالة في دفع عجلة الاقتصاد المحلي وتنمية القطاع السياحي الخاص.

٢-١ تحديد الشريحة والسوق المستهدفة:

- العائلات المحلية والزائرة: الباحثة عن مكان ترفيهي ممتع وآمن يجمع الآباء والأبناء في أنشطة مشتركة كالبولينغ مع تناول عشاء فاخر.
- فئة الشباب (ذكور وإناث): الباحثين عن أماكن تجمعات راقية وعصرية لممارسة ألعاب الذكاء، البلياردو، ومتابعة الفعاليات والمباريات الرياضية في أجواء مميزة.
- السياح والمصطافين: الذين يزورون مدينة الطائف بكثافة، حيث يمثل اللاونج معلماً سياحياً وترفهيّاً مغلقاً ومريحاً يناسب جميع المواسم والأوقات.

٢-٢ تحليل البيئة الكلية والداخلية (PESTEL & SWOT):

أولاً: تحليل البيئة الكلية (PESTEL Analysis)

العامل البيئي	التأثير والفرص المتاحة للمشروع
السياسي (Political)	دعم حكومي غير مسبوق للمشروع الصغير والمتوسطة، وتسهيل إجراءات التراخيص والاستثمار مع رؤية المملكة ٢٠٣٠ وتمكين رواد ورائدات الأعمال.
الاقتصادي (Economic)	ارتفاع معدل الدخل الفردي في المملكة والتوجه الاستهلاكي القوي نحو قطاع الترفيه والمطاعم، مما يضمن تدفقات مالية قوية ومستمرة.
الاجتماعي (Social)	تغير الأنماط السلوكية للمجتمع السعودي، وزيارة الإقبال على الترفيه الخارجي وتناول الطعام في الخارج كنشاط اجتماعي أساسي لكافة أفراد الأسرة والشباب.
العامل البيئي	التأثير والفرص المتاحة للمشروع
التكنولوجي (Technological)	إتاحة تقنيات متطورة في حجز المسارات والألعاب إلكترونياً، والاعتماد على أنظمة المدفوعات الرقمية ووسائل التواصل الاجتماعي في التسويق والتفاعل مع العملاء.
البيئي (Environmental)	الالتزام الكامل بالمعايير البيئية للمباني والتخلص الآمن والصحي من النفايات التشغيلية للمطبخ والبار، واستخدام مواد تغليف صديقة للبيئة وقابلة للتدوير.
القانوني (Legal)	الالتزام بأنظمة العمل السعودية، اشتراطات البلدية، الدفاع المدني، وضوابط تقديم الأغذية والمشروبات من هيئة الغذاء والدواء، مع الالتزام التام بنسب التوطين.

ثانياً: تحليل البيئة الداخلية والرقابية (SWAOT Analysis):

نقاط القوة	نقاط الضعف
- تكامل الخدمات (مطعم فاخر + كافيه + صالة بولينغ وبلاردو ومسرح). - خبرة وشغف مالكة المشروع وفريق العمل المتميز.	- عدم وجود قاعدة عملاء سابقة كونه براند جديد كلياً في السوق. - الاحتياج لرأس مال تشغيلي واستثماري مرتفع للبدء في ظل عدم توفر تمويل خارجي حالياً.
- المواقع الاستراتيجية الممتازة في قلب حي شهار النابض تجارياً وبمساحة كبيرة. - جودة الأطعمة والمشروبات المخصصة للبراند وتوفير وسائل الراحة الفائقة للزوار.	- حداثة المشروع قد تستدعي جهداً تسويقياً مضاعفاً لبناء الوعي بالعلامة التجارية.
- توجه الدولة لدعم قطاع الترفيه والسياحة والمشاريع النسائية. - الموقع جاهز للعمل على مدار ٢٤ ساعة مما يعزز الإيرادات بشكل مستمر. - إمكانية التوسع اللاحق بنظام الامتياز التجاري (Franchise) في مدن أخرى. - تزايد الإقبال على السياحة الداخلية في الطائف بشكل غير مسبوق.	- إمكانية دخول منافسين جدد من الماركات العالمية والمحلية الكبرى. - تقلبات الأسعار للمواد الخام المستوردة أو تغيرات الأنظمة والرسوم الحكومية.
الفرص المتاحة (Opportunities)	التحديات المحتملة (Threats)

٢-٣ تحليل المنافسين والفجوة السوقية:

تم اجراء حصر شامل لأبرز المنافسين المباشرين وغير المباشرين في الطائف لتحديد الفجوة بدقة

المنافس	نوع الخدمة	متوسط الأسعار (ريال)	مواطن القوة والتميز	مواطن الضعف (الفجوة المستهدفة)
مقهى البوليفارد	لاونج ومقهى	٩٠ - ٦٠	يقدم معسلات ويجذب فئة معينة	يفتقر تماماً للأنشطة الترفيهية التفاعلية كالبولنغ والمسرح
الصافي	لاونج ومطعم	٨٠ - ٧٠	ديكورات وتصاميم مميزة وأنيقة	التركيز على الطعام فقط دون تقديم تجربة ترفيهية متكاملة تزيد من فترة بقاء الزائر ومعدل انفاقه.
كابانا	لاونج هادئ	٨٠ - ٧٠	إطلالة جميلة وديكورات مريحة	صغر المساحة وضيق الخيارات الترفيهية وصعوبة استيعاب المجموعات الكبيرة والفعاليات
بيلاروز	لاونج واسع	٧٠ - ٤٠	مساحة الصالة والأقسام الواسعة	ضعف الجودة في تقديم المشروبات المختصة وعدم وجود تجربة لعب تفاعلية عائلية متكاملة

الفجوة السوقية المكتشفة: تكمن الفجوة في عدم وجود أي لاونج أو مطعم في الطائف يقدم باقة متكاملة تدمج الألعاب التفاعلية الجماعية (البولنغ والبيلياردو وألعاب الذكاء) مع خدمة تقديم مأكولات ومشروبات عالمية ومختصة بمستوى جودة ٥ نجوم وبأسعار مدروسة ومنافسة تلائم الشرائح المستهدفة.

٢-٤ الخطة التسويقية وهيكل التكاليف الترويجية:

بناءً على التقديرات، تم تخصيص ميزانية تسويقية قوية تعادل ٥٪ من إجمالي الإيرادات السنوية المتوقعة للسنة الأولى، وذلك لضمان سرعة بناء الوعي بالعلامة التجارية واكتساب حصة سوقية مرتفعة:

م	البند والنشاط التسويقي المقترح	التكلفة المخصصة (ريال سعودي)	الهدف وآلية التنفيذ
١	بناء الهوية البصرية الرائعة	١٥٠٠٠	تصميم شعار فريدي وأدلة ألوان تعكس روح الفخامة والبهجة للمشروع ومطبوعات متميزة
٢	الحملات التسويقية الرقمية المدفوعة	٦٠٠٠٠	حملات مستهدفة جغرافياً عبر منصات التواصل تستهدف أهالي الطائف وزوارها
٣	عمل تصاميم مبتكرة للمنتجات والخدمات	١٥٠٠٠	تصوير فوتوغرافي وفيديو احترافي لقائمة الطعام والمشروبات وصالة البولنغ والمسرح لإبراز المزايا
٤	تفعيل وإدارة منصات التواصل الاجتماعي	٣٠٠٠٠	التعاقد مع وكالة تسويق محترفة لإدارة الحسابات والتفاعل اليومي وصناعة المحتوى وجذب المتابعين
٥	المسؤولية الاجتماعية والمشاركة في المناسبات	١٦٠٠٠	رعاية فعاليات وأنشطة محلية بالطائف لتعزيز السمعة المؤسسية لليمون لاونج كعلامة وطنية داعمة للمجتمع
٦	الهدايا الدعائية والمطبوعات الترويجية	٢٥٠٠٠	توزيع هدايا وبطاقات دعوات مجانية للعب لرواد التواصل الاجتماعي والمؤثرين وعملاء الافتتاح التجريبي
إجمالي ميزانية التسويق السنوية الأولى:		١٦١,٠٠٠ ريال سعودي	

٣-١ مبررات اختيار الموقع والإنشاءات والمباني:

تم اختيار المبنى الدور الثالث فوق سنتر بوينت الشارع العام بشهار بعناية فائقة للأسباب التشغيلية والتسويقية التالية:

- الموقع الجغرافي المتميز: تقع منطقة شهار في قلب الطائف وتعتبر الشريان التجاري والوجهة الترفيهية والشرائية الأساسية لسكان المدينة والزوار.
- تكامل الخدمات والراحة: توفر مواقف سيارات شاسعة ومريحة للعملاء ومداخل ومخارج مهيأة ومجهزة بمصاعد حديثة تلائم العائلات وذوي الاحتياجات الخاصة.
- المساحة الشاسعة: يوفر الموقع مساحة ممتازة تسمح بالتقسيم الهندسي الذكي لخدمة الأنشطة المختلفة: (مطبخ وبار، مسارات بولنغ، منطقة ألعاب، جلسات طرب)

هيكل تكاليف الإنشاءات والديكورات والتأسيس الفني:

نوع البناء والتهيئة الفنية	سعر المتر/الوحدة ريال	المساحة/العدد	الإجمالي ريال سعودي
أعمال الديكور والتصميم والتهيئة الداخلية: شركة ريتشي	٤٠٠ ريال	٤٠٠٠ م	١٦٠٠٠٠ ريال
شراء وتركيب مسارات بولنغ متكاملة وحديثة مع الملحقات	١٥٢٠٠٠ ريال	٨ مسارات	١٢١٦٠٠٠ ريال
إجمالي تكاليف الإنشاءات والمباني			٢٨١٦٠٠٠ ريال

٣-٢ الآلات والمعدات وحساب التكلفة الواصلة (Land Cost):

تم حساب التكلفة الكلية للآلات والمعدات الخاصة بالبار والمطبخ وصالة الألعاب شاملة قيمة الشراء، تكاليف الشحن الدولي والمحلي، التأمين، والجمارك والرسوم للوصول للتكلفة الواصلة النهائية والتي بلغت ٢٣٢٢٥٥ ريال بالتنسيق مع الموردين (مؤسسة أجواد الطائف ومؤسسة المالكي لتجهيز المطابخ) والجدول التالي يوضح تفاصيل الأصول ومصادر توريدها:

البند والأصل الفني	العدد	اسم المورد المعتمد	التكلفة الواصلة الإجمالية بالريال
ماكينة قهوة إيطالية احترافية متعددة المجموعات	١	مؤسسة أجواد الطائف	٤٠٠٠ ريال
مطحنة القهوة أتوماتيكية عالية الأداء	٢		٥٦٠٠ ريال
ماكينة بان كيك ٢٥ عين عالية الجودة	١		٧٠٠ ريال
ماكينة إنتاج الثلج الكبيرة للبار	١	مؤسسة المالكي	٥٠٠٠ ريال
فريزر أرضي كبير + فريزر أرضي للمطبخ	٢		٣٠٠٠٠ ريال
فرن بيتزا إيطالي حراري كبير	١		١٨٠٠٠ ريال
صاج شوي برجر كهربائي وتجاري	١		٦٠٠٠ ريال
قلاية بطاطس كهربائية مزدوجة	٣		١٢٠٠٠ ريال

البند والأصل الفني	العدد	اسم المورد المعتمد	الكلفة الواصلة الإجمالية بالريال
تجهيزات كاملة للمطبخ والبار الستانلس ستيل	مجموعة	مؤسسة المالكي	٢٥٠٠٠ ريال
أدوات ومعدات كهربائية وصحية مخصصة للصيانة	مجموعة		٣٠٠٠٠ ريال
ثلاجة عرض زجاجية للحلويات والعصائر	١		٧٠٠٠ ريال
عجانة تجارية للمخبوزات والحلويات	٢		٩٠٠٠ ريال
أدوات إعداد يدوية واكسسوارات باريسستا	متنوع		٦٦٨٥٥ ريال
إجمالي تكاليف الآلات والمعدات (Landed Cost):			٢٣٢١٥٥ ريال

٣-٣ المواد الخام والموردون وآلية التخزين والتخزين الآمن:

يتطلب تشغيل البار والمطبخ إمدادات مستمرة من المواد الخام والمكونات الطازجة وعالية الجودة. تم تقدير الاحتياج السنوي للمواد الخام بقيمة 932,604 ريال سعودي لشراء حبوب البن المختصة، العصائر، اللحوم والخبز، والألبان.

وضعت إدارة المشروع خطة تخزينية صارمة لضمان سلامة الأغذية وسلسلة الإمداد:

● اختيار الموردين: يتم التعاقد مع موردين محليين وإقليميين معتمدين من هيئة الغذاء والدواء السعودية لضمان ثبات التوريد والجودة ومطابقة المواصفات الصحية.

● آلية التخزين الآمن: تجهيز منطقة المطبخ والبار بوحدات تبريد وتجميد متطورة ومزودة بأنظمة تحكم في درجات الحرارة رقمياً (درجة حرارة لا تزيد عن -18 مئوية للمجمدات، وبين -1 و-4 درجات مئوية للثلاجات)، مع الالتزام التام بنظام FIFO (الداخل أولاً يخرج أولاً) لضمان عدم تلف المواد وتدقيق تواريخ الصلاحية يومياً.

٣-٤ الهيكل التنظيمي، العمالة، الجدول الزمني للتنفيذ:

أولاً: الهيكل التنظيمي والاحتياج البشري والرواتب السنوية، تم تصميم هيكل إداري وتشغيلي رشيق يضمن تقديم أعلى درجات الجودة في خدمة العملاء والتحكم في النفقات الإدارية، بمجموع رواتب سنوي يبلغ 1,450,800 ريال سعودي:

المسمى الوظيفي	عدد الموظفين	الجنسية المقترحة	الراتب الشهري الفردي (ريال)	إجمالي الرواتب الشهرية (ريال)	إجمالي الرواتب السنوية (ريال)
المدير العام	1	سعودي	6,000	6,000	72,000
أخصائي موارد بشرية وشؤون إدارية	1	سعودي	4,000	4,000	84,000 (شامل التأمينات)
محاسب مالي	1	سعودي	4,000	4,000	84,000
مشرف صالة تشغيلي	1	سعودي	4,000	4,000	84,000
شيف عام (رئيس الطهاة)	2	سعودي / وافد	6,000	12,000	144,000
مساعد شيف وطاهي	6	وافد	2,400	14,400	172,800
باريسستا (معد مشروبات مختصة)	3	سعودي	4,500	13,500	162,000

كابتن طلبات (مقدم خدمة)	6	سعودي	4,000	24,000	288,000
ويزر ومقدم طعام ومشروبات	6	سعودي	4,000	24,000	288,000
عمال نظافة وصيانة صالة	10	وافد	1,500	15,000	180,000
الإجمالي الكلي للقوى العاملة	موظفًا 37 وموظفة	-	ريال 40,400 للفرد	ريال 120,900	ريال 1,450,800 سعودي

ثانياً: الجدول الزمني الواقعي لتنفيذ المشروع
تم وضع جدول زمني مدته 6 أشهر للتجهيز والافتتاح الرسمي كالتالي:

المرحلة	النشاط الفني والإداري	المدة المتوقعة	الحالة والملاحظات
المرحلة الأولى	استخراج التراخيص الحكومية والسجل التجاري وتوقيع عقد إيجار موقع سنتر بوينت شهار	الشهر 1	تأسيس قانوني متكامل للمشروع
المرحلة الثانية	إعداد مخططات الديكور والبدء في الأعمال الإنشائية والكهربائية (ريتش)	الشهر 2 - الشهر 3	متابعة يومية لجودة التشغيل والتنفيذ
المرحلة الثالثة	شراء واستيراد وتركيب مسارات البولينغ ومعدات المطبخ والبار وشنح السيارات	الشهر 4	التأكد من التكلفة الواصلة والتركيب الآمن
المرحلة الرابعة	استقطاب وتوظيف القوى العاملة الوطنية والوافدة وتدريبهم وبدء الحملة التسويقية	الشهر 5	إجراء تجارب تشغيلية وافتتاح تجريبي
المرحلة الخامسة	الافتتاح التجاري والتشغيل الفعلي الكامل لليوم لاونج واستقبال الزوار	الشهر 6	الانطلاق والبدء في رصد الإيرادات والتدفقات

المحور الرابع: الجدوى المالية

٤-١: تقدير التكاليف الاستثمارية (رأس المال الثابت والعمل)

تم تحديد التكاليف التأسيسية والاستثمارية الإجمالية للمشروع للبدء والتشغيل الفعلي بقيمة 4,125,705 ريال سعودي، ومصنفة كما يلي بدقة:

التصنيف المالي للأصل	البند التشغيلي والاستثماري	القيمة التفصيلية (ريال سعودي)	ملاحظات محاسبية وفنية
أ. الأصول الثابتة وتكاليف التأسيس	أعمال الإنشاءات والديكور ومسارات البولينغ وسيارات النقل والآلات والمعدات	3,178,155	تمثل القيمة الكلية الرأسمالية للأصول التشغيلية المباشرة للموقع.
	مصاريف التأسيس والدراسات والهوية واللوحه وأعمال الـ 3D	253,450	مبالغ تدفع لمرة واحدة وتستهلك محاسبياً على مدار السنوات الـ 5 الأولى.
	الرسوم الحكومية، التأمينات الطبية، الاستخدام والضمانات	324,100	تغطي رسوم التراخيص والتأمين والناتجيات اللازمة للموظفين.
	إجمالي الأصول الثابتة والتأسيس (أ)	3,625,705	رأس المال الثابت الإجمالي للمشروع قبل التشغيل.
ب. رأس المال العامل (Working Capital)	النقدية التشغيلية والسيولة النقدية المطلوبة لتغطية نفقات دورة تشغيل كاملة (3 أشهر)	500,000	مخصصة للأجور، الإيجارات، المواد الخام، والمنافع قبل توليد النقد الذاتي.
إجمالي التكاليف الاستثمارية المطلوبة (أ + ب)		4,125,705 ريال سعودي	يتم توفيرها بالكامل ذاتياً من رأس مال المالك (4,500,000 ريال) مع وجود احتياطي سيولة طارئ بقيمة 374,295 ريال.

٤-٢: الإيرادات السنوية وتكاليف التشغيل السنوية المتوقعة (السنة الأولى)

تم تحديد طاقة المبيعات المتوقعة للخدمات والمنتجات المقدمة بناءً على دراسة الطلب المحلي وبمتوسطات أسعار معقولة:

البند الخدمي / السلعي	الكمية المقدرة شهرياً	سعر الوحدة المتوسط (ريال)	الإجمالي الشهري المتوقع (ريال)	الإجمالي السنوي المتوقع (ريال)
مشروبات ساخنة ومختصة	13,000 كوب	18	234,000	2,808,000
مشروبات باردة ومبتكرة	9,000 كوب	22	198,000	2,376,000
العصائر الطازجة	2,100 كوب	20	42,000	504,000
الوجبات الخاصة والسريعة	2,200 وجبة	20	44,000	528,000
وجبات وجلسات الإفطار الصباحي	300 وجبة	22	6,600	79,200
إجمالي إيرادات المبيعات والخدمات (السنة الأولى)			524,600 ريال (متوسط تقريبي)	6,295,200 ريال سعودي

تكاليف التشغيل السنوية (مصنفة محاسبياً):

نوع التكاليف التشغيلية	البند التشغيلي السنوي	القيمة (ريال سعودي)	النوع محاسبياً
التكاليف التشغيلية الثابتة	إيجار مقر المشروع وسكن الموظفين وإيجار المركبات	860,000	ثابتة
	إهلاك الأصول السنوي (محسوب بطريقة القسط الثابت وبقيمة خردة 20%)	186,209	ثابتة (غير نقدية)
	مصاريف الصيانة السنوية الدورية للأجهزة والبولينغ	9,404	ثابتة
	الأجور والرواتب السنوية لـ 37	1,450,800	ثابتة
التكاليف التشغيلية الثابتة	موظفاً وموظفة		
	الخطة التسويقية والترويجية السنوية الأولى	161,000	ثابتة
	الرسوم الحكومية وتجديد الرخص والإقامات السنوية والتأمين	324,100	ثابتة
التكاليف التشغيلية المتغيرة	المواد الخام المستخدمة في إعداد الأطعمة والمشروبات والحلويات	932,604	متغيرة (تتبع حجم الإنتاج)
	المنافع العامة السنوية (كهرباء، ماء، صرف صحي، غاز، ووقود)	134,400	متغيرة
إجمالي تكاليف التشغيل السنوية الأولى		4,058,517 ريال سعودي (شامل الإهلاك والزكاة والتشغيل)	

٤-٣: قائمة الدخل والتدفقات النقدية المتوقعة للسنوات الـ 5 الأولى

تم افتراض نسبة نمو سنوي متحفظة للمبيعات والإيرادات بواقع 20% سنوياً، مع زيادة متوازنة في تكاليف المواد الخام، التسويق، الرواتب، والإيجارات بنسبة 20% لتغطية التضخم ونمو التكاليف المصاحب لنمو الأعمال:

البند المالي	السنة الأولى (ريال)	السنة الثانية (ريال)	السنة الثالثة (ريال)	السنة الرابعة (ريال)	السنة الخامسة (ريال)	المجموع الكلي (ريال)
إجمالي الإيرادات المتوقعة	6,295,200	7,554,240	9,065,088	10,878,106	13,053,727	46,846,361
تكاليف التشغيل الكلية (عدا الزكاة والإهلاك)	3,872,308	4,646,770	5,576,124	6,691,348	8,029,618	28,816,168
إهلاك الأصول السنوي	186,209	223,451	268,141	321,769	386,123	1,385,693
مخصص الزكاة الشرعية (والضرائب)	944,280	1,133,136	1,359,763	1,631,716	1,958,059	7,026,954
إجمالي المصروفات السنوية	5,002,797	6,003,357	7,204,028	8,644,833	10,373,800	37,228,815
صافي الربح السنوي (Net Profit)	1,292,403	1,550,884	1,861,060	2,233,272	2,679,927	9,617,546
التدفق النقدي السنوي (الربح + الإهلاك)	1,478,612	1,774,335	2,129,201	2,555,041	3,066,050	11,003,239

٤-٤: مؤشرات الربحية المالية وجدوى الاستثمار (Financial Indicators)

تم تطبيق المفاهيم العلمية للتمويل والقيمة الزمنية للنقود (Time Value of Money) لتقييم جدوى استثمار مبلغ 4,125,705 ريال سعودي، بافتراض معدل خصم (Discount Rate) واقعي يعادل 10% سنوياً:

● القيمة الحالية للتدفقات النقدية (Present Value of Cash Flows):

السنة 1: $1,478,612 / (1.10)^1 = 1,344,193$ ريال. السنة 2: $1,774,335 / (1.10)^2 = 1,466,392$ ريال. السنة 3:

$2,129,201 / (1.10)^3 = 1,599,699$ ريال. السنة 4: $2,555,041 / (1.10)^4 = 1,745,124$ ريال. السنة 5: $3,066,050 /$

$(1.10)^5 = 1,903,786$ ريال. إجمالي القيمة الحالية للتدفقات = 8,059,194 ريال سعودي.

● صافي القيمة الحالية (NPV - Net Present Value):

$NPV = \text{إجمالي القيمة الحالية للتدفقات النقدية} - \text{التكلفة الاستثمارية البدئية}$.

$$NPV = 8,059,194 - 4,125,705 = 3,933,489 \text{ ريال سعودي.}$$

التفسير العلمي: بما أن صافي القيمة الحالية للمشروع أكبر من الصفر وبقيمة ممتازة جداً تفوق ٣,٩ مليون ريال، فإن الإستثمار في ليمون لاونج يعتبر مجدداً ويحقق ثروة إضافية تزيد عن العائد المطلوب البالغ ١٠٪.

● مؤشر الربحية PI - Profitability Index:

$PI = \text{إجمالي القيمة الحالية للتدفقات النقدية} / \text{التكلفة الاستثمارية البدئية}$.

$$PI = 8,059,194 / 4,125,705 = 1.95$$

التفسير العلمي: يعني هذا أن كل ريال يستثمره المالك في المشروع يعيد إليه قيمة حالية تعادل 1.95 ريال، وهي نسبة كفاءة مالية واستثمارية فائقة.

● معدل العائد على الاستثمار المتوقع ROI - Return on Investment

$ROI = \text{متوسط صافي الربح السنوي} / \text{التكلفة الاستثمارية البدئية}$. متوسط صافي الربح = $1,923,509 = 5 / 9,617,546$ ريال سنوياً. $ROI = 1,923,509 / 4,125,705 = 46.6\%$

● فترة الاسترداد للمشروع (Payback Period):

التدفقات النقدية التراكمية المستردة تغطي بالكامل الاستثمار البالغ 4.12 مليون ريال خلال السنة الثالثة. فترة الاسترداد الدقيقة = سنتين و 5 أشهر (2.41 سنة)، وهي فترة ممتازة وآمنة للغاية في مشاريع الترفيه والضيافة.

٥-١: تحليل الحساسية للسيناريوهات المختلفة (Sensitivity Analysis)

لقياس مدى قدرة ليمون لاونج على مقاومة وتقليل التقلبات السوقية المحتملة، تم إعداد مصفوفة اختبار حساسية واضحة في السيناريو الأفضل والأسوأ بناءً على تغير المتغيرات الجوهرية (الإيرادات والتكاليف التشغيلية) بنسبة 10%:

السيناريو المختبر للجدوى	معدل التغير في المتغيرات	صافي الإيرادات النقدية السنوية (ريال)	تكاليف التشغيل الكلية السنوية (ريال)	الأثر على صافي الربح المالي السنوي	القرار والتأثير المالي
الحالة الأساسية المرجعية	0% (كما هو مخطط)	6,295,200	5,002,797	1,292,403 (ربح)	مشروع مجد وممتاز اقتصادياً ومستقر جداً.
السيناريو المتفائل والأفضل	زيادة الإيرادات 10% وانخفاض التكاليف 10%	6,924,720	4,502,517	2,422,203 (ربح)	قفزة ممتازة في الأرباح وتخفيض فترة الاسترداد إلى أقل من سنتين.
السيناريو المتشائم والأسوأ	انخفاض الإيرادات 10% وزيادة التكاليف 10%	5,665,680	5,503,077	162,603 (ربح)	يظل المشروع محافظاً على ربحيته وتجنب الخسارة تماماً بفضل متانة هيكل الإيرادات.

٥-٢: عملية اتخاذ القرار باستخدام منهجية التحليل الهرمي (AHP Decision Matrix)

تم استخدام منهجية التحليل الهرمي (AHP - Analytic Hierarchy Process) كمنهج علمي رصين للمقارنة والوصول لقرار نهائي مبرر ومثبت علمياً بشأن الاستمرار الفعلي في تأسيس المشروع من عدمه (Go / No-Go Decision). تم تقييم ثلاثة بدائل استراتيجية بناءً على أربعة معايير حيوية محددة الأوزان النسبية:

1. البديل الأول (Go): المضي قدماً في إطلاق مشروع ليمون لاونج بالطائف بالموقع والتصميم المقترحين.
2. البديل الثاني (Modify Location): تعديل وتغيير الموقع إلى مدينة أخرى (مثل جدة أو مكة) أو تقليل مساحة التشغيل لتقليل الأصول الثابتة.
3. البديل الثالث (No-Go): إلغاء فكرة المشروع والاحتفاظ بالسيولة والبحث عن فرصة تجارية بديلة.

مصفوفة موازنة وتثقيل معايير اتخاذ القرار (AHP Evaluation)

المعايير الأساسية للاختيار	الوزن النسبي للمعيار	تقييم البديل الأول (Go) (1 - 10)	الوزن المرجح للبديل الأول	تقييم البديل الثاني (Modify)	الوزن المرجح للبديل الثاني	تقييم البديل الثالث (No-Go)	الوزن المرجح للبديل الثالث
العائد المالي ومؤشرات الربحية الكبيرة	40%	10 / 9.0	3.60	7.0	2.80	2.0	0.80
حجم الفجوة والطلب بالسوق المستهدفة	30%	10 / 9.5	2.85	6.0	1.80	1.0	0.30
مستوى المخاطر وقدرة التحمل المالي	20%	10 / 7.5	1.50	6.5	1.30	8.5	1.70
سهولة ومرونة الإجراءات والتشغيل الفني	10%	10 / 8.0	0.80	7.0	0.70	9.0	0.90
الدرجة النهائية المرجحة الكلية (Score)	100%	-	10 / 8.75	-	10 / 6.60	-	10 / 3.70

التبرير النهائي المبني على القرار العلمي: بناءً على نتائج التحليل الهرمي (AHP)، حصد البديل الأول وهو المضي قدماً في المشروع (Go) على أعلى درجة ترجيح كلية بمقدار 8.75 من 10، وذلك نظراً لقوة الإيرادات والفجوة المرتفعة بالسوق الطائفي وتفوق صافي القيمة الحالية (NPV)، مما يبرهن بوضوح ودقة على الجدوى العالية للمشروع والموافقة على التأسيس والبدء.

تم إعداد وتنسيق دراسة الجدوى وتحديثها بالاعتماد على أسس البحث والتحليل العلمي والبيانات والأدلة الواقعية المستندة لتقارير وإحصاءات وطنية موثوقة بالمملكة العربية السعودية ومنها:

1. **الهيئة العامة للإحصاء (GASTAT):** في تقدير معدل النمو والتركيبية السكانية والدخل للأسر في مدينة الطائف ومنطقة مكة المكرمة.
2. **غرفة الطائف التجارية وأمانة الطائف:** في تحديد اشتراطات ورسوم التراخيص البلدية والموقع والأنشطة الترفيهية والسياحية
3. **وزارة التجارة ووزارة الموارد البشرية السعودية:** لتدقيق اشتراطات السجلات وتكاليف الاستقدام وبقاوة التأمين الطبي ونسب السعودة المفروضة بقطاع المطاعم والمقاهي لعام 2026م.

تمت هذه الدراسة والحمد لله بمستوى عالٍ من الدقة والمهنية لتكون نموذجاً جديراً بالتميز والمنافسة بمسابقة أفضل دراسة جدوى.

وبالله التوفيق والسداد،،