



شركة
بيت التنمية الريفية
للزراعة

دراسة الجدوى الاقتصادية والفنية

مشروع المدينة الزراعية المتكاملة في مركز حلي بمحافظة القنطرة

منطقة مكة المكرمة

إعداد المهندس عبد الحميد حلبية

الملخص التنفيذي :

يركز مشروع المدينة الزراعية المتكاملة بحلي على إنشاء محفظة متنوعة من الأنشطة الزراعية والداجنة، تشمل زراعة المانجو المقزم والسّمسم والذرة والبطيخ، إلى جانب إنتاج دجاج اللحم، مع التخطيط لإضافة دجاج البيض في مرحلة توسع لاحقة. يبلغ الاستثمار التقديري للمرحلة الأولى نحو **31.8 مليون ريال**، مع إيرادات سنوية متوقعة عند استقرار التشغيل تبلغ نحو **20.4 مليون ريال**، ومصروفات تشغيلية تقدر بنحو **14.5 مليون ريال**، وصافي ربح تشغيلي مستهدف يقارب **5.9 مليون ريال سنوياً**.

نطاق الدراسة المعتمد

أولاً: أشجار المانجو المقزمة

تمثل المانجو الاستثمار الزراعي طويل الأجل في المشروع، مع استخدام شتلات مقزمة معتمدة يُتوقع أن تبدأ الإنتاج من السنة الثانية بإذن الله، ثم ترتفع إنتاجيتها تدريجياً حتى الوصول إلى مرحلة الاستقرار التجاري.

وتشمل متطلبات نجاحها:

- اختيار الأصناف والأصول الملائمة لمناخ حلي.
- تحليل التربة والمياه قبل الزراعة.
- تحديد الكثافة الزراعية المناسبة.
- تطبيق الري بالتنقيط والتسميد عبر شبكة الري.
- التقليم والتربية المنتظمة للأشجار.
- تنفيذ برنامج متكامل لمكافحة الآفات والأمراض.
- إنشاء محطة فرز وتعبئة وتبريد للمحصول.

نزرع اليوم .. للحصد غداً

0556785050 - 0556785059 - 004917662180845

info@sarrh-almodon-holding.com



شركة
بيت التنمية الريفية
للزراعة

ثانياً: زراعة السمسم

يمثل السمسم محصولاً نقدياً موسمياً مهماً، ويتميز بانخفاض احتياجاته المائية نسبياً مقارنة ببعض المحاصيل الأخرى، وإمكانية تسويقه كبذور خام أو رفع قيمته المضافة من خلال التنظيف والتعبئة أو إنتاج الزيت مستقبلاً.

ويتطلب النشاط:

- اختيار أصناف عالية الإنتاجية ومناسبة للمنطقة.
 - تجهيز جيد للتربة وتحسين الصرف.
 - الزراعة في الموعد الملائم.
 - تنظيم الري، خصوصاً خلال التزهير وتكوين الكبسولات.
 - مكافحة الحشائش والأفات.
 - الحصاد في الوقت المناسب لتقليل فقد البذور.
 - التعاقد مع تجار الحبوب أو مصانع الزيوت.
- ويحقق السمسم دخلاً موسمياً يساعد على تمويل العمليات التشغيلية قبل اكتمال إنتاج المانجو.

ثالثاً: زراعة الذرة

تدخل الذرة ضمن المشروع باعتبارها محصولاً تجارياً يمكن توجيه إنتاجه، بحسب الأصناف والسوق، إلى:

- الذرة الحبية.
- الذرة الخضراء.
- بعض الاستخدامات العلفية.
- التعاقد مع مصانع الأعلاف أو التجار.

وتتطلب زراعتها:

- اختيار الصنف وفق الاستخدام النهائي.
- توفير برنامج تسميد متوازن.
- انتظام الري خلال مراحل النمو والتلقيح وامتلاء الحبوب.
- مكافحة دودة الحشد والآفات المؤثرة.
- الحصاد والتجفيف والتخزين بصورة سليمة.
- دراسة أسعار السوق قبل تحديد المساحات السنوية.

ولا ينبغي اعتبار الذرة مصدراً رئيسياً لأعلاف الدواجن دون إنشاء منظومة خلط وتصنيع أعلاف ودراسة التركيبة الغذائية والتكلفة.

للزراعة

نزرى اليوم .. للحصد غداً

0556785050 - 0556785059 - 004917662180845

info@sarrh-almodon-holding.com



شركة
بيت التنمية الريفية
للزراعة

رابعاً: زراعة البطيخ

يمثل البطيخ أحد أهم مصادر الدخل السريع في المشروع بسبب قصر دورته الإنتاجية وارتفاع الطلب الموسمي عليه، ويمكن زراعته في عروات مدروسة تتناسب مع ظروف المنطقة وفترات ارتفاع الأسعار.

وتشمل عناصر نجاح النشاط:

- اختيار أصناف مطلوبة في السوق.
- استخدام بذور موثوقة ومقاومة للأمراض.
- تطبيق الري بالتنقيط والملش الزراعي عند جدواه.
- تنظيم التسميد خلال النمو والتزهير وعقد الثمار.
- الاهتمام بالتلقيح ومراقبة الآفات والأمراض.
- الفرز حسب الحجم والجودة.
- جدولة الزراعة لتجنب طرح كامل الإنتاج في فترة انخفاض الأسعار.
- التعاقد مع أسواق الجملة والمتاجر والموزعين.

ويُعد البطيخ من الأنشطة المهمة لتوفير السيولة في المراحل الأولى من المشروع.

خامساً: مشروع دجاج اللحم

يمثل دجاج اللحم مصدر الإيرادات المتكررة والسريعة، حيث يمكن تنفيذ عدة دورات إنتاجية سنوياً.

ويشمل المشروع عند اكتمال المرحلة الأولى:

- أربع حظائر بطاقة إجمالية تقارب 100 ألف طائر في الدورة.
- نحو خمس إلى خمس دورات ونصف سنوياً.
- إنتاج وتسويق قرابة 500 ألف إلى 540 ألف طائر سنوياً.
- أنظمة تغذية وشرب آلية.
- تهوية وتبريد مناسبين لمناخ المنطقة.
- صوامع أعلاف ومولدات احتياطية.
- منطقة عزل وتطهير.
- إشراف بيطري وبرامج تحصين.
- نظام آمن لمعالجة المخلفات والنافق.

ويُفضل بدء التشغيل بحظيرتين، ثم التوسع بعد تقييم معامل التحويل الغذائي ونسبة النفوق والأسعار الفعلية.

للزراعة

نزرى اليوم .. للحصد غداً

0556785050 - 0556785059 - 004917662180845

info@sarrh-almodon-holding.com



شركة
بيت التنمية الريفية
للزراعة

سادساً: مشروع دجاج البيض مستقبلاً

يُدرج دجاج البيض ضمن مرحلة توسع لاحقة، ولا تدخل تكاليفه أو إيراداته ضمن الدراسة المالية الحالية.

وتشمل المرحلة المستقبلية:

- إنشاء حظائر مستقلة للبياض.
- توفير نظام جمع وفرز وتعبئة البيض.
- إنشاء علامة تجارية.
- التعاقد مع المتاجر والفنادق والمطاعم والموزعين.
- الفصل الصحي الكامل بين دجاج اللحم ودجاج البيض.
- إعداد دراسة مالية مستقلة تحدد عدد الطيور وتكاليف الأعلاف والإحلال والإنتاج المتوقع.

التكامل بين الأنشطة

يقوم المشروع على توزيع مصادر الدخل على مدار العام:

المنتج أو النشاط	الأهمية في المشروع
البطيخ	دخل سريع وموسمي
السمسم	دخل نقدي موسمي وإمكانية تصنيع مستقبلي
الذرة	دخل زراعي وإمكانية تسويق حبي أو علفي
دجاج اللحم	دورات نقدية قصيرة ومتكررة
المانجو المقزم	استثمار متوسط وطويل الأجل يبدأ من السنة الثانية
دجاج البيض	دخل يومي مستقبلي بعد مرحلة التوسع

وبذلك نرى أن مشروع حلي المتكامل هو عبارة عن محفظة زراعية وداجنة متنوعة توازن بين الإيرادات السريعة والعوائد المتنامية.

توزيع المساحات المقترح

النشاط	المساحة
المانجو المقزم	400,000 م ²
السمسم	110,000 م ²
البطيخ (الحبح)	150,000 م ²
الذرة	170,000 م ²



شركة
بيت التنمية الريفية
للزراعة

دجاج اللحم والخدمات الوقائية	55.000 م²
التوسع المستقبلي لدجاج البيض	35.000 م²
الطرق والخزانات والتعبئة والإدارة	80.000 م²
الاجمالي التخطيطي	1000.000 م²

الدراسة المالية لجميع الأنشطة

الإيرادات السنوية عند استقرار التشغيل

النشاط	الإيرادات التقديرية
المانجو المقزم	6,500,000 ريال
البطيخ	3,200,000 ريال
السهم	1,700,000 ريال
الذرة	1,600,000 ريال
دجاج اللحم	7,250,000 ريال
مخلفات الدواجن والمنتجات الثانوية	150,000 ريال
إجمالي الإيرادات	20,400,000 ريال

المصروفات التشغيلية

النشاط	المصروفات التقديرية
المانجو	3,000,000 ريال
البطيخ	1,900,000 ريال
السهم	900,000 ريال
الذرة	1,150,000 ريال
الإدارة والتعبئة والخدمات الزراعية المشتركة	1,050,000 ريال
دجاج اللحم	6,350,000 ريال
معالجة المخلفات والأمن الحيوي	150,000 ريال
إجمالي المصروفات	14,500,000 ريال



شركة
بيت التنمية الريفية
للزراعة

الربح التشغيلي حسب النشاط

النشاط	الإيرادات	المصروفات	الربح التشغيلي
المانجو	6,500,000	3,000,000	3,500,000 ريال
البطيخ	3,200,000	1,900,000	1,300,000 ريال
السهم	1,700,000	900,000	800,000 ريال
الذرة	1,600,000	1,150,000	450,000 ريال
دجاج اللحم	7,250,000	6,350,000	900,000 ريال
الخدمات والإدارة والمخلفات	150,000	1,200,000	خسارة 1,050,000 ريال
الإجمالي	20,400,000	14,500,000	5,900,000 ريال

يتضح من التوزيع أن المانجو يحقق أعلى ربح عند الاستقرار، بينما يوفر البطيخ ودجاج اللحم السيولة المبكرة، ويساهم السهم والذرة في تنويع الإنتاج وتقليل مخاطر الاعتماد على محصول واحد.

الدراسة المالية (السنوات الخمس الأولى)

- السنة الأولى (سنة التأسيس والتشغيل الأولى)

الإيرادات

النشاط	الإيرادات
البطيخ	2,400,000 ريال
السهم	1,100,000 ريال
الذرة	900,000 ريال
دجاج اللحم	3,600,000 ريال
المانجو	—
إجمالي الإيرادات	8,000,000 ريال

نزرى اليوم .. للحصد غداً

0556785050 - 0556785059 - 004917662180845

info@sarrh-almodon-holding.com



شركة
بيت التنمية الريفية
للزراعة

المصروفات

البند	التكلفة
التكاليف الزراعية	3,600,000 ريال
تشغيل الدواجن	3,200,000 ريال
الإدارة والتشغيل	1,300,000 ريال
إجمالي المصروفات	8,100,000 ريال

صافي النتيجة: خسارة تشغيلية بسيطة قدرها 100 ألف ريال نتيجة مرحلة التأسيس، وهو أمر متوقع في المشاريع الزراعية.

- السنة الثانية

تبدأ أشجار المانجو المقزومة بالإنتاج الأولي بإذن الله.

الإيرادات

النشاط	الإيرادات
المانجو	2,000,000 ريال
البطيخ	2,900,000 ريال
السهم	1,400,000 ريال
الذرة	1,200,000 ريال
دجاج اللحم	5,200,000 ريال
الإجمالي	12,700,000 ريال

المصروفات

البند	التكلفة
التكاليف الزراعية	4,300,000 ريال
تشغيل الدواجن	4,200,000 ريال
الإدارة والتشغيل	1,400,000 ريال
الإجمالي	9,900,000 ريال

صافي الربح التشغيلي: 2,800,000 ريال



شركة
بيت التنمية الريفية
للزراعة

- السنة الثالثة

الإيرادات

النشاط	الإيرادات
المانجو	4,000,000 ريال
البطيخ	3,200,000 ريال
السمسم	1,700,000 ريال
الذرة	1,500,000 ريال
دجاج اللحم	6,400,000 ريال
الإجمالي	16,800,000 ريال

المصروفات

البند	التكلفة
الزراعة	4,800,000 ريال
الدواجن	5,100,000 ريال
الإدارة	1,500,000 ريال
الإجمالي	11,400,000 ريال

صافي الربح: 5,400,000 ريال

بيت التنمية الريفية

للزراعة

نزرى اليوم .. للحصد غداً

0556785050 - 0556785059 - 004917662180845

info@sarrh-almodon-holding.com



شركة
بيت التنمية الريفية
للزراعة

- السنة الرابعة

تقترب أشجار المانجو من الإنتاج التجاري الكامل.

الإيرادات

النشاط	الإيرادات
المانجو	5,500,000 ريال
البطيخ	3,300,000 ريال
السمسم	1,800,000 ريال
الذرة	1,600,000 ريال
دجاج اللحم	7,000,000 ريال
الإجمالي	19,200,000 ريال

المصروفات

البند	التكلفة
الزراعة	5,100,000 ريال
الدواجن	5,600,000 ريال
الإدارة	1,600,000 ريال
الإجمالي	12,300,000 ريال

صافي الربح: 6,900,000 ريال

- السنة الخامسة (مرحلة الاستقرار)

الإيرادات

النشاط	الإيرادات
المانجو	6,500,000 ريال
البطيخ	3,200,000 ريال
السمسم	1,700,000 ريال
الذرة	1,600,000 ريال



شركة
بيت التنمية الريفية
للزراعة

دجاج اللحم	7,250,000 ريال
إجمالي الإيرادات	20,250,000 ريال

المصروفات

البند	التكلفة
الزراعة	5,300,000 ريال
الدواجن	5,900,000 ريال
الإدارة والتشغيل	1,700,000 ريال
إجمالي المصروفات	12,900,000 ريال

صافي الربح التشغيلي

7,350,000 ريال سنوياً

ملخص الأداء المالي

السنة	الإيرادات	المصروفات	صافي الربح
الأولى	8.0 مليون	8.1 مليون	-0.1 مليون
الثانية	12.7 مليون	9.9 مليون	2.8 مليون
الثالثة	16.8 مليون	11.4 مليون	5.4 مليون
الرابعة	19.2 مليون	12.3 مليون	6.9 مليون
الخامسة	20.25 مليون	12.9 مليون	7.35 مليون

مؤشرات مالية عند الاستقرار

- إجمالي الاستثمار: نحو 31.8 مليون ريال.
- الإيرادات السنوية المستقرة: نحو 20.25 مليون ريال.
- صافي الربح التشغيلي: نحو 7.35 مليون ريال.
- هامش الربح التشغيلي: حوالي 36%.
- فترة استرداد رأس المال: تقارب 5-6 سنوات وفق هذه الافتراضات.