green
للمحاسبة والمراجعة والاستشارات المهنية
Accounting, Auditing & Advisory

دراسات الجدوى · نوفمبر 2026

# دراسات الجدوى في السعودية للبنوك والمستثمرين: دليل التمويل

دليل عملي لإعداد ملف التمويل في المملكة العربية السعودية

محتويات التقرير

# ما ستجده في هذا التقرير

ما دراسة الجدوى الجاهزة للعرض على جهة تمويل؟ —
كيف يقرأ البنك والمستثمر دراسة الجدوى نفسها؟ 1
وصف المشروع وطلب التمويل بدقة 2
الطلب في السوق السعودي والمنافسة 3
الجدوى الفنية والتشغيلية 4
نموذج مالي مترابط 5
المخاطر وتحليل الحساسية 6
المستندات التي تدعم ملف التمويل 7
خطوات إعداد الدراسة والأخطاء التي تضعف الطلب 8
الأسئلة الشائعة والمراجع —

**الإجابة المختصرة**

ينبغي أن تعرض دراسة الجدوى المقدمة لجهة تمويل في السعودية مشروعًا محددًا، وأدلة على الطلب، وخطة تشغيل قابلة للتنفيذ، وتكاليف واقعية، وتوقعات مالية مترابطة، والمخاطر التي قد تغير النتائج. ويركز البنك على القدرة على سداد التمويل، بينما يركز المستثمر على القيمة المحتملة والعائد وشروط الصفقة. وتختلف المستندات المطلوبة بحسب جهة التمويل والمشروع.

الفكرة الواعدة وحدها لا تقنع بنكًا أو مستثمرًا. فالدراسة يجب أن تربط الفكرة بالمبيعات، والاحتياج الرأسمالي، وتوقيت التدفقات النقدية، وأثر تأخر التنفيذ، باستخدام افتراضات يمكن اختبارها.

يشرح هذا الدليل كيف يقرأ كل من البنك والمستثمر الدراسة نفسها، والعناصر التي يجب أن تتضمنها، والمستندات التي تدعم ملف التمويل، وخطوات الإعداد، والأخطاء التي تضعف الطلب.

## ما دراسة الجدوى الجاهزة للعرض على جهة تمويل؟

تختبر دراسة الجدوى الجدوى التجارية والفنية والمالية للمشروع قبل الالتزام باستثمار كبير، ويجب أن تنتهي إلى توصية واضحة: المضي في المشروع، أو تعديله، أو التخلي عنه. ويحتاج كل توقع للإيرادات إلى منهجية معلنة وحدود واضحة للثقة به.

يتناول دليل صندوق التنمية الصناعية السعودي لإعداد دراسة الجدوى الدراسة السوقية والفنية والمالية، وتحليل الحساسية، وخطة التمويل والسيولة للمشروعات الصناعية. وتشمل المتطلبات العامة لطلب القرض لدى الصندوق دراسة الجدوى والنموذج المالي. وهذه المتطلبات خاصة بطلبات الصندوق، ولا تنطبق بالضرورة على كل بنك أو مستثمر خاص.

## 1 كيف يقرأ البنك والمستثمر دراسة الجدوى نفسها؟

يعتمد الطرفان على الأرقام والأدلة نفسها، لكنهما يطرحان أسئلة مختلفة.

| السؤال | البنك أو جهة التمويل بالدين | المستثمر في حقوق الملكية |
|---|---|---|
| **القرار الأساسي** | هل يستطيع المقترض خدمة التمويل وسداده؟ | هل يتناسب العائد المتوقع مع مستوى المخاطر؟ |
| **الأرقام الرئيسية** | توقيت التدفقات النقدية، والالتزامات القائمة، وجدول السداد، والحالة المتحفظة | النمو والهوامش والاحتياج الرأسمالي وتخفيف الملكية وفرص التخارج |
| **الأدلة** | القوائم السابقة والعقود ومصادر التمويل والضمانات إن طُلبت | أدلة الطلب وقدرات الفريق والموقع التنافسي وشروط الاستثمار |
| **مصدر القلق** | ربح محاسبي مع نقص في النقد عند استحقاق الأقساط | مبيعات متفائلة دون ميزة واضحة أو مسار مقنع لتحقيق العائد |

إذا جمع المشروع بين القروض ورأس مال الملاك والاستثمار الخارجي، فاذكر مبلغ كل مصدر وتوقيته وشروطه. ولا تعرض مساهمة مستثمر محتمل على أنها مؤكدة قبل تأكيد التزامه.

## 2 وصف المشروع وطلب التمويل بدقة

حدّد المنتج أو الخدمة، والعميل المستهدف، والموقع، وما إذا كان التمويل مطلوبًا للتأسيس أو التوسعة أو الاستحواذ. وافصل إجمالي تكلفة المشروع عن المبلغ المطلوب من جهة التمويل.

بيّن مساهمة الملاك، واستخدامات الأموال، ومراحل التنفيذ، والمسؤول عن كل مرحلة. فهذا يساعد القارئ على فهم حجم الالتزام المطلوب منه وما يتحمله الملاك من المخاطر.

## 3 الطلب في السوق السعودي والمنافسة

قدّر الطلب باستخدام مصادر تناسب المنتج والمدينة، واشرح شرائح العملاء والمنافسين والأسعار السائدة وقنوات البيع. وفرّق بين الطلبات المؤكدة والاهتمام غير الملزم، واذكر تاريخ بيانات الاستبيانات ومصدرها.

قد تختلف تكلفة اكتساب العملاء وسلوك الشراء بحسب المدينة والقطاع؛ لذا لا تعتمد على رقم عام لحجم السوق دون شرح الحصة المتوقعة وطريقة الوصول إليها. واربط المبيعات بالطاقة التشغيلية والميزة التنافسية، وبرّر أي حصة مرتفعة في السنة الأولى.

ويطلب دليل الصندوق الصناعي توضيح المنهجية والافتراضات المستخدمة في تقدير الطلب، إلى جانب الأسعار السائدة واستراتيجية التسعير والمبيعات المتوقعة والمنافسة.

## 4 الجدوى الفنية والتشغيلية

صف الموقع والمعدات أو التقنية والموردين والعمالة والطاقة الإنتاجية والجدول الزمني. وادعم التكاليف الرئيسية بعروض أسعار حديثة من الموردين، وتحقق من التراخيص والمواصفات والموافقات المطلوبة للنشاط.

في المصنع، يجب أن تتوافق الطاقة المخططة مع الإنتاج والمبيعات المتوقعة. وفي المنشأة الخدمية، يجب أن تتوافق ساعات عمل الموظفين وقدرة تقديم الخدمة مع عدد العملاء المتوقع.

## 5 نموذج مالي مترابط

يحوّل النموذج المالي أدلة السوق والتشغيل إلى إيرادات وتكاليف واستثمار في الأصول واحتياج لرأس المال العامل وتدفقات تمويلية. وثّق افتراضات الكميات والأسعار ومدد التحصيل وارتفاع التكاليف، واعرض قوائم الدخل والتدفقات النقدية المتوقعة، مع الميزانية العمومية عند الحاجة لتوضيح التمويل.

| عنصر النموذج | السؤال الذي يجيب عنه | الأدلة المفيدة |
|---|---|---|
| **الإيرادات** | كم وحدة أو عميلاً، وبأي سعر، ومتى تبدأ؟ | أبحاث السوق والعملاء المحتملون والعقود وخطة الطاقة |

| عنصر النموذج | السؤال الذي يجيب عنه | الأدلة المفيدة |
|---|---|---|
| تكاليف المشروع | ما المدفوعات اللازمة قبل التشغيل وخلال مرحلة رفع الطاقة؟ | عروض الموردين وخطة التوظيف وتقديرات الإنشاء |
| رأس المال العامل | ما الفجوة بين الدفع للموردين والتحصيل من العملاء؟ | شروط الدفع والمخزون وسجل الذمم المدينة |
| التمويل والعوائد | متى يحتاج المشروع إلى النقد، وكيف يُسدد التمويل أو يتحقق العائد؟ | شروط التمويل والتدفقات النقدية وفترة الاسترداد والسيناريوهات |

يشير دليل الصندوق الصناعي إلى قائمة الأرباح والخسائر، والتدفقات النقدية متضمنة سداد القروض، وفترة الاسترداد، وصافي القيمة الحالية، ومعدل العائد الداخلي. اعرض طريقة الحساب والافتراضات لأي مؤشر تستخدمه.

## 6 المخاطر وتحليل الحساسية

قدّم حالة أساسية وحالة متحفظة واقعية. واختبر أثر انخفاض المبيعات، وتأخر الافتتاح، وارتفاع التكاليف، وبطء التحصيل في الاحتياج التمويلي والقدرة على السداد. ووضّح الإجراءات الإدارية الممكنة، مثل تأجيل التوسعة أو خفض الإنفاق.

**مثال توضيحي افتراضي، وليس معيارًا للأهلية:** مشروع تكلفته 12 مليون ريال، يُموَّل بأربعة ملايين ريال من رأس مال الملاك وثمانية ملايين ريال تمويلاً. ينبغي أن توضح الدراسة متى يتوافر رأس مال الملاك وكيف سيُسحب التمويل. وإذا تأخر الافتتاح ستة أشهر، فيجب أن يبين النموذج كيف ستُغطى الإيجارات والرواتب والأقساط خلال هذه الفترة.

## 7 المستندات التي تدعم ملف التمويل

| فئة الأدلة | أمثلة على المستندات | سبب أهميتها |
|---|---|---|
| الشركة والملكية | السجل التجاري وعقد التأسيس وبيانات الشركاء وخبرة الإدارة | التعريف بمقدم الطلب والمسؤولين عن التنفيذ |
| الأداء السابق | القوائم المدققة إن وجدت والتقارير الإدارية وسجلات المبيعات | مقارنة النتائج الفعلية بالتوقعات |
| تكاليف المشروع | عروض الموردين ومخططات الموقع ومواصفات المعدات والجدول الزمني | اختبار واقعية الميزانية وموعد البدء |
| الطلب والتمويل | مصادر أبحاث السوق واتفاقيات العملاء وإثبات مساهمات الملاك وشروط التمويل المقترحة | اختبار افتراضات المبيعات والتأكد من توافر الأموال |

اطلب من البنك أو المستثمر قائمة المستندات الحالية قبل التقديم، لأن المتطلبات تختلف. وفي طلبات القروض الصناعية لدى الصندوق، تشمل المتطلبات المنشورة دراسة الجدوى والنموذج المالي ونبذة عن الشركة وخبرة الملاك، والقوائم المالية المدققة للسنوات الثلاث الأخيرة إن وجدت، والمستندات الفنية بحسب الحالة. وينص الصندوق على أن تقديم المعلومات والمستندات المطلوبة لا يعني بالضرورة الموافقة على التمويل.

## 8 خطوات إعداد الدراسة والأخطاء التي تضعف الطلب

1. **حدّد قرار التمويل:** المبلغ والغرض والمصادر المحتملة وموعد التقديم.
2. **اجمع الأدلة أولاً:** بيانات السوق والأسعار ومؤشرات الطلب وعروض الموردين والنتائج المالية السابقة.
3. **ابنِ خطة التشغيل:** اربط موعد الإطلاق والتوظيف والطاقة بتدرج واقعي في المبيعات.
4. **توقّع النقد لا الربح فقط:** أدرج مدد التحصيل والمخزون والافتراضات الضريبية عند الحاجة ومدفوعات التمويل.
5. **اختبر التوقعات تحت الضغط:** احسب أثر التأخير وضعف الطلب، ووثّق استجابة الإدارة.
6. **كيّف الملف لجهة التمويل:** طابق قائمة متطلباتها، وتأكد من اتساق التقرير مع الجداول والمرفقات.

ومن الأخطاء الشائعة التي تضعف طلب التمويل:

- **طلب غير مثبت:** الاستشهاد بحجم السوق دون ربط المبيعات بقنوات الوصول إلى العملاء والطاقة المتاحة.
- **أرقام متعارضة:** اختلاف التكاليف بين التقرير والنموذج وعروض الموردين.
- **إغفال رأس المال العامل:** ربح على الورق مع نقص في النقد بسبب المخزون أو بطء التحصيل.
- **الاكتفاء بالسيناريو المتفائل:** افتراض التشغيل بكامل الطاقة من اليوم الأول.
- **غموض مصادر التمويل:** عدم التمييز بين المساهمات المؤكدة والمقترحة والمشروطة.

الأسئلة الشائعة

# أسئلة يطرحها العملاء

### س هل دراسة الجدوى مطلوبة لكل قرض بنكي في السعودية؟

لا توجد قاعدة واحدة لجميع القروض. ويشترط صندوق التنمية الصناعية دراسة جدوى لطلبات التمويل الصناعي المشمولة بمتطلباته المنشورة. اطلب من البنك أو الصندوق قائمة مستنداته.

### س ما الفرق بين دراسة الجدوى وخطة العمل؟

تختبر دراسة الجدوى ما إذا كان المشروع قادرًا على النجاح استنادًا إلى افتراضات وأدلة، بينما تشرح خطة العمل كيف ستُدار المنشأة وتنمو. وقد تشتركان في البيانات، لكن الدراسة يجب أن تتناول البدائل والمخاطر صراحة.

### س ما التوقعات المالية التي ينبغي إدراجها؟

افتراضات الإيرادات والتكاليف، وقوائم الدخل والتدفقات النقدية المتوقعة، والاحتياج الرأسمالي، ومصادر التمويل، وسيناريو متحفظ. وأضف الميزانية العمومية ومؤشرات العائد عند الحاجة.

### س كيف يختلف استخدام المستثمر لدراسة الجدوى عن استخدام البنك؟

يركز المستثمر على النمو والميزة التنافسية وشروط الملكية والعائد المتوقع، ويركز البنك على توقيت السداد والقدرة عليه. ويحتاج الطرفان إلى أدلة متسقة ومخاطر معلنة ونموذج يمكن التحقق منه.

### س هل تضمن دراسة الجدوى الموافقة على التمويل؟

لا. تعتمد الموافقة أيضًا على الأهلية والمخاطر والشروط وتقييم مقدم الطلب. وينص صندوق التنمية الصناعية على أن تقديم المستندات المطلوبة لا يعني بالضرورة الموافقة على التمويل.

### س متى ينبغي تحديث دراسة الجدوى؟

حدّثها عند تغير الأسعار أو عروض الموردين أو الطلب أو شروط التمويل أو موعد الإطلاق أو الأنظمة تغيرًا مؤثرًا. وقبل التقديم، تأكد من أن التقرير والنموذج والمستندات المؤيدة تستخدم الافتراضات الحالية نفسها.

## المراجع الرسمية

1. صندوق التنمية الصناعية السعودي: دليل إعداد دراسة الجدوى (بالإنجليزية)
https://www.sidf.gov.sa/-/media/PDFs/LoanFiles/Feasibility-Study-Preparation-Guideline_En.pdf
2. صندوق التنمية الصناعية السعودي: المتطلبات العامة لطلب القرض
https://www.sidf.gov.sa/-/media/PDFs/LoanFiles/General-Requirements-for-Loan-Application_Ar.pdf
3. صندوق التنمية الصناعية السعودي: تمويل المشاريع (بالإنجليزية)
https://www.sidf.gov.sa/en/FinancialSolutions/financialSolutionsServices/ProjectFinancing
4. منشآت: نموذج دراسة الجدوى الاسترشادي

https://www.monshaat.gov.sa/en/node/13993

## كيف يمكن أن تساعدك Green؟

تقدم Green خدمة دراسات الجدوى، ويمكنها المساعدة في تنظيم الجانب المالي من الدراسة: مراجعة البيانات التاريخية، وتوثيق الافتراضات، وإعداد التوقعات أو تقييمها، واختبار أثر خيارات التمويل في السيولة. وللبدء، يمكن مشاركة وصف المشروع والقوائم المتاحة وأبحاث السوق ومسار التمويل المقصود، ثم يُحدد النطاق بحسب القطاع ومتطلبات البنك أو الصندوق أو المستثمر. والدراسة المهنية توضح ملف التمويل لكنها لا تضمن الحصول عليه.

---


البريد الإلكتروني
**info@greencpa.info**

الهاتف
**0545449989**

المكتب
**مركز الملك عبدالله المالي، الرياض**

الموقع
**greencpa.sa**



هذه المقالة معلومات عامة، ولا تمثل موافقة تمويلية أو استشارة مهنية لمشروع بعينه؛ إذ تختلف شروط الأهلية والمستندات بحسب جهة التمويل والمنتج والمشروع، فتحقق من أحدث التعليمات لدى الجهة المختصة قبل التقديم.

© Green للمحاسبة والمراجعة والاستشارات المهنية · ترخيص الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين رقم 846