



TERESÆMPIRE

الفهرس

م	البيان	رقم الصفحة
1	مقدمة عن المشروع	2
2	وصف المشروع	3
3	الرؤيا والأهداف	4
4	تحليل السوق	5
5	مكونات المشروع	8
6	الدراسة الفنية للمشروع	10
7	الدراسة المالية	11
8	المخاطر والحلول	13
9	خطة التسويق والترويج	14
10	خطة التنفيذ الزمنية	15
11	الخلاصة	16

1. مقدمة عن المشروع

- مشروع TERESA EMPIRE للضيافة المتكاملة يهدف إلى تقديم خدمات فائقة الفخامة واستثنائية، خدمات متميزة وفاخرة، موجهة إلى الأسرة المالكة، قيادات دول العالم ومن يتبعهم، الدبلوماسيين، قيادات الدولة من الوزراء والقيادات العسكرية، رجال الأعمال، العائلات الثرية.

يتضمن المشروع إقامة فاخرة في أجنحة ملكية مصممة على أعلى المستويات، خدمات عناية ورعاية صحية راقية، أنشطة ترفيهية استثنائية، ومهبط طائرات وتجارب مصممة خصيصًا لتلبية احتياجات هذه الفئة.

يتمحور المشروع حول توفير تجربة شخصية راقية تجمع بين الأصالة العربية والحداثة العالمية، مع تركيز على تلبية توقعات العملاء بأعلى المعايير العالمية للجودة في خدمات الضيافة.

2. الرؤيا والأهداف

رؤية المشروع

أن يصبح المشروع الوجهة الأولى للمملكة العربية السعودية للضيافة الفاخرة والمرموقة، التي تقدم خدمات بمعايير عالمية تلبي احتياجات النخبة.

أهداف المشروع

- دعم قطاع السياحة الفاخرة في المملكة بما يتماشى مع رؤية 2030.
- تقديم خدمات ضيافة استثنائية تراعي التفاصيل الدقيقة.
- تحقيق مكانة ريادية في قطاع الضيافة الفاخرة داخل المملكة وخارجها.
- استقطاب النخبة داخل وخارج المملكة بخدمات ضيافة مخصصة وفريدة.
- تحقيق عوائد استثمارية مرتفعة ومستدامة.

3. وصف المشروع

- نوع المشروع:

ضيافة مميزة متكاملة الخدمات بمعايير عالمية تحتها 25 نشاط قابل للزيادة.

- موقع المشروع:

تم اختيار موقع استراتيجي داخل المملكة، وتحديدا في مدينة الرياض، مع إمكانية التوسع عالمياً في وجهات سياحية مرموقة وفقاً لخطة توسع مدروسة بعناية فائقة.

- الطاقة الاستيعابية: من 1000 الى 3000 ضيف حول أنحاء العالم.

4. تحليل السوق

أولاً: الفئة المستهدفة:

- الأسرة المالكة.
- قيادات دول العالم ومن يتبعهم.
- الدبلوماسيين
- قيادات الدولة من الوزراء والقيادات العسكرية.
- رجال الأعمال.
- العائلات الثرية.
- زوار الفعاليات الكبرى المقامة داخل المملكة العربية السعودية.
- الزوار الدوليون الباحثون عن تجربة فاخرة.
- النخبة من السائحين الأجانب من أوروبا وأمريكا وآسيا.

ثانياً: نقاط القوة في السوق السعودي:

- النمو الكبير في قطاع السياحة والترفيه الذي تشهده المملكة في الوقت الراهن، شهد قطاع الضيافة والسياحة والترفيه في المملكة العربية السعودية نمواً ملحوظاً في السنوات الأخيرة، مدفوعاً بالاستثمارات الكبيرة والجهود الحكومية المستمرة. فيما يلي أبرز المؤشرات وفقاً للمصادر الرسمية:
- نمو عدد السياح: استقبلت المملكة في عام 2023 أكثر من 100 مليون سائح، متجاوزةً هدفها لعام 2030 بسبع سنوات. بلغ عدد السياح الدوليين 27.4 مليون سائح، بزيادة 65% عن عام 2022، كما بلغ عدد الزيارات السياحية المحلية 79.4 مليون زيارة، بزيادة 2% عن العام السابق.
- إيرادات السفر والسياحة: وصلت إيرادات السفر والسياحة في المملكة إلى نحو 36 مليار دولار في عام 2023، بزيادة 43% عن العام 2022.
- مرافق الضيافة: حتى نهاية الربع الثالث من عام 2024، بلغ عدد الغرف الفندقية المرخصة في المملكة أكثر من 443 ألف غرفة، بزيادة 107% مقارنةً بالفترة نفسها من العام السابق.
- معدل الإشغال الفندقي: ارتفع معدل الإشغال الفندقي من 59% في عام 2022 إلى 69% في عام 2023، مع توقعات بتجاوز 70% في عام 2024.
- مساهمة القطاع في الناتج المحلي الإجمالي: ساهم القطاع السياحي في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 4.4% في عام 2023.
- تستهدف المملكة بحلول عام 2030 استقبال 150 مليون زائر سنوياً، منهم 80 مليوناً من داخل المملكة و70 مليوناً من خارجها، مما يعكس التزامها بتطوير هذا القطاع وتعزيز دوره في الاقتصاد الوطني.
- الطلب المتزايد على خدمات الضيافة الفاخرة نتيجة الفعاليات الكبرى مثل مواسم السعودية.

ثالثاً: المنافسة:

- محلياً: فنادق ومنتجعات مثل “Ritz-Carlton”, “Four Seasons”, and “Rocco Forte”.
- دولياً: منتجعات عالمية مثل “Aman”, “Bulgari”, and “Shangri-La”

رابعاً: الميزة التنافسية للمشروع المقترح:

تقديم ضيافة مخصصة بمزيج من الفخامة والهوية الثقافية السعودية، مما يميزه عن المنافسين المحليين والدوليين.

5. مكونات المشروع

مرافق الضيافة والعناية	المرافق الخدمية	مرافق الترفيه
مهبط الطائرات	قاعة المؤتمرات	صالة السينما
الاستقبال وخدمة العملاء	المكتبة الرقمية	صالة الباليه
الأجنحة ملكية	البنوك	صالة الجيمرز
الأمن الشخصي والمرافقة	البورصة	صالة بلياردو
المطعم الإيطالي	الاتصالات	صالة شطرنج
المطعم الياباني	خدمات رجال الأعمال	صالة اليوجا
عيادة الفحص الطبي	مكاتب عمل	صالة السيجار
صالة السبا	مكاتب مستشارين	شاشات المونديال
صالة الجيم	الخزائن المؤمنة	الترفيه الموسيقي الشرقية
صالون نسائي	محلات بيع المجوهرات	الترفيه الموسيقي الغربية
صالون رجالي	صالة اللوحات الفنية	
المسبح		

أولاً: مرافق الإقامة والعناية

- أجنحة ملكية فاخرة: بمساحات ذات تصميم داخلي فاخر بأحدث التقنيات الذكية ووسائل الراحة.
- المطعم الإيطالي: مطعم فاخر يقدم أطباقاً مصممة من طهاة عالميين.
- المطعم الياباني: مطعم فاخر يقدم أطباقاً اسيوية من طهاة متخصصين.
- عيادة الفحص الطبي: عيادة مجهزة بأحدث الأجهزة مع طاقم محترف.
- صالة السبا: تقدم خدمات شخصية مميزة.
- الصالونات (نسائي ورجالي): مجهز بأحدث المعدات مع طاقم محترف.

ثانيًا: المرافق الترفيهية والخدمية

- منطقة مخصصة لرجال الأعمال: قاعات اجتماعات خاصة ومجهزة بالكامل.
- مرافق رياضية: صالات بلياردو وجيمز وشطرنج وبولينج.
- مرافق ترفيهية: صالات سينما وباليه وحفلات وعروض حصرية.

ثالثًا: الخدمات المميزة

- استقبال كبار الشخصيات (VIC).
- خدمة تنقل بسيارات فاخرة.

رابعًا: الخدمات الشخصية:

- خادم شخصي (Butler) متاح على مدار الساعة.
- خدمة الطيران الخاص.

6. الدراسة الفنية للمشروع

- الموقع داخل المملكة:

الرياض: تم اختيار الموقع بعناية فائقة وبالقرب من الفعاليات الكبرى.

- الموقع خارج المملكة:

من المخطط التوسع في مواقع عالمية مثل موناكو، بانكوك، هونج كونج، طوكيو، لاس فيجاس.

- التصميم:

تم توقيع اتفاقيات تعاون مع شركات تصميم عالمية متخصصة في الضيافة الفاخرة للقيام بالتصميم الاستثنائي وباستخدام مواد مستدامة وعالية الجودة.

- التكنولوجيا:

أنظمة ذكية لإدارة الغرف والخدمات (AI).
تقنيات خضراء: ألواح طاقة شمسية.

7. الدراسة المالية

أولاً: التكاليف الاستثمارية الأولية

- المبنى والتجهيزات:
- مساحة المبنى: من 1000 م² الى 2,000 م².
- التكلفة: 250 مليون ايجار 10 طوابق في موقع مميز بالرياض
- التجهيزات والتصميم الداخلي والمعدات والخدمات:
- الاستقبال والقاعات وموقع الإدارة والخدمات الأمنية: 100 مليون ريال.

ثانياً: التكاليف التشغيلية السنوية

- الرواتب والتوظيف: 15 مليون ريال.
- التسويق والعلاقات العامة: 6 مليون ريال.
- صيانة المرافق والتجهيزات: 4 مليون ريال.
- مصاريف التطوير: 15 مليون ريال.

ثالثاً: الإيرادات المتوقعة

- متوسط سعر الإقامة لليلة الواحدة: 30 - 50 ألف ريال
- عدد الأجنحة الملكية: 10 أجنحة
- نسبة الاشغال السنوية المتوقعة: 60%
- إيرادات الأنشطة المالية والخدمية والترفيهية: 2 مليار سنوياً

العرض الاستثماري لمشروع TERESA EMPIRE

ملخص الدراسة المالية

السنوات المتكررة	السنوي مليون ريال	الإجمالي مليون ريال	أولاً: التكلفة الإجمالية للمشروع (تقديري)
			التكاليف الاستثمارية
50	50	250	تكاليف ايجار
4	100	100	تجهيزات المبنى الداخلية والتصاميم
1	25	25	التجهيزات الخارجية للمبنى
			تكاليف التشغيل
15	15	15	الرواتب والأجور
5	5	5	التسويق والعلاقات العامة
10	5	5	مصاريف الصيانة والاحلال والتجديد
15	-	-	التحديث والتطوير
-	-	400	اجمالي التكاليف الاستثمارية
100	200	-	اجمالي تكاليف التشغيل السنوية
			ثانياً: الإيرادات المتوقعة
500	500	500 فرد	إيرادات الأنشطة والخدمات
500	500	500 فرد	اشتراكات العضوية
100	100		إيرادات الضيافة السنوية
		50 الف	سعر الإقامة لليلة الواحدة في الأجنحة الملكية
		10	عدد الأجنحة الملكية
		50%	نسبة الاشغال السنوية
1,100	1,100		اجمالي الإيرادات
1,000	900		صافي الربح السنوي
		225%	متوسط العائد على الاستثمار
90%	80%	-	نسبة صافي الربح الى الإيرادات
أقل من 1 سنة			فترة الاسترداد

تم احتساب الإيرادات بمعدل 50% فقط من التوقعات المحتملة

8. المخاطر والحلول

المخاطر المحتملة:

- ارتفاع التكاليف التشغيلية.
- حدوث تغيرات أو تقلبات اقتصادية تؤثر على الطلب.
- التحدي في استقطاب عملاء جدد.

الحلول:

- تقديم برامج ولاء للعملاء المميزين.
- تخفيض تكاليف التشغيل من خلال الحلول التقنية.
- الاستفادة من المؤتمرات وعمل ايفنتات خارج المملكة العربية السعودية.

9. خطة التسويق والترويج

- إطلاق العلامة التجارية:

تصميم هوية فاخرة للمشروع، وعمل حفل تدشين استعراضي للمشروع .

- استراتيجيات الترويج:

- التعاون مع البرندات والمشغلين العالميين وشركات الطيران الخاصة ومنصات السفر الفاخرة.
- إقامة مؤتمرات استعراضية في الخارج.
- الإعلان في المجلات الفاخرة (Robb Report ،Forbes ،vouge).

- التواجد الرقمي:

- موقع إلكتروني فخم وسهل الاستخدام وتطبيق سهل الاستخدام.

10. خطة التنفيذ الزمنية

المرحلة	المهام	المدة الزمنية
التخطيط	اعداد الدراسات واختيار الموقع	3 - 6 أشهر
التصميم	التصميم الداخلي والخارجي	12 - 18 شهر
التجهيز والتعاقد والتوظيف	شراء التجهيزات التعاقد مع البراندات والمشغلين توظيف الكوادر	3 - 6 أشهر
الاطلاق 2027/01/11	التسويق والافتتاح	1 - 3 أشهر

11. الخلاصة

مشروع TERESA EMPIRE للضيافة المتكامل مخصص للنخبة هو فرصة استثمارية مميزة، تتماشى مع رؤية 2030 ومكانة المملكة كوجهة للسياحة الفاخرة. بفضل الموقع الاستراتيجي والتركيز على الجودة والتفرد، يمكن تحقيق نجاح كبير وعوائد استثمارية مجزية.