

إنشاء وتشغيل وصيانة منتج سياحي ترفيهي (شاليهات)



اسم المشروع

إنشاء وتشغيل وصيانة منتج سياحي ترفيهي (شاليهات)

البيانات التعريفية للمشروع

- ❖ اسم المشروع: إنشاء وتشغيل وصيانة منتج سياحي ترفيهي (شاليهات)
- ❖ الموقع: جى السفن، محافظة الخبر، المنطقة الشرقية، المملكة العربية السعودية
- ❖ المساحة الكلية 4,881 م²
- ❖ نوع المشروع: منتج سياحي ترفيهي متكامل (شاليهات - مطعم وكافيه - أنشطة ترفيهية وخدمات مساندة)
- ❖ مدة العقد 25 سنة، تشمل 30 شهراً لأعمال الإنشاء والتجهيز غير مدفوعة الأجرة وفقاً لكراسة الشروط والمواصفات الصادرة عن أمانة المنطقة الشرقية.
- ❖ جهة الطرح: أمانة المنطقة الشرقية
- ❖ منصة التقديم: فرص (Furas)
- ❖ رمز المشروع SBC-401 :
- ❖ مقدم العرض (Ehraz Beach)
- ❖ التخصص: الإدارة المالية
- ❖ التاريخ: (2025-8-18)

المُلخَص التنفيذي

يُقدِّم هذا العرض المالي والفني لمنافسة إنشاء وتشغيل وصيانة منتج سياحي ترفيهي (شاليهات) في حي السفن -محافظة الخبر وفقاً لكراسة الشروط الصادرة عن أمانة المنطقة الشرقية يهدف المشروع إلى إقامة (10) شاليهات فاخرة مطعم وكافيه محلات وجبات سريعة ملاعب ومرافق ترفيهية باستخدام هياكل حديدية قابلة للفك والتركيب بما يتوافق مع متطلبات الاستدامة والامتثال الفني

أبرز المؤشرات المالية والتشغيلية:

- ❖ إجمالي التكاليف الاستثمارية 3,968,000 ريال سعودي (ثلاثة ملايين وتسعمائة وثمانية وستون ألف ريال سعودي)
- ❖ التكاليف التشغيلية السنوية 684,000 ريال سعودي (ستمائة وأربعة وثمانون ألف ريال سعودي)
- ❖ الإيرادات السنوية المتوقعة 3,773,000 ريال سعودي (ثلاثة ملايين وسبعمائة وثلاثة وسبعون ألف ريال سعودي) في السيناريو المتوسط.
- ❖ مدفوعات الأمانة: 257.000 ريال سعودي (مئتان وسبعة وخمسون ألف ريال سعودي) سنوياً + نسبة (5%) من الإيرادات
- ❖ صافي الربح السنوي: يصل إلى 2,308,000 ريال سعودي (مليونان وثلاثمائة وثمانية آلاف ريال سعودي) - وفق السيناريو المتفائل
- ❖ العائد على الاستثمار (ROI): يصل إلى 71% سنوياً.
- ❖ فترة الاسترداد: من (1.4) إلى (4.2) سنة حسب السيناريو.

يؤكد هذا العرض التزام الشركة بجميع بنود كراسة الشروط مع إرفاق جداول BOQ تفصيلية وتحليل مالي دقيق وخطط تشغيل وصيانة ومطابقة كاملة للاشتراطات النظامية والفنية

البيانات العامة للتنظيم

التفاصيل	البند
المملكة العربية - المنطقة الشرقية - محافظة الخبر - حي السفن السعودية	الموقع
(أربعة آلاف وثمانمائة وواحد وثمانون متر مربع) $4,881 \text{ م}^2$	المساحة الكلية
وفق - (تسعمائة وستة وسبعون متر مربع) $976 \text{ م}^2 = 20\%$ اشتراطات الأمانة	نسبة البناء المسموحة
هياكل حديدية قابلة للفك والتركيب	نوع البناء
+دور أرضي 63 م^2 :مساحة كل وحدة - شاليهات (10) عدد (للشاليه الواحد 139.1 م^2 بإجمالي) دور أول 76.10 م^2	عدد الشاليهات
284 م^2 +أرضي 217 م^2 - (خمسمائة وواحد متر مربع) 501 م^2 أول	مساحة المطعم والكافيه
(أربعة وثلاثون متر مربع) 34 م^2	محلات الوجبات السريعة
(ثمانية وتسعون متر مربع) 98 م^2	مساحة الملعب
حدائق، مناطق ألعاب، مواقع باركيو، حفلات وأنشطة خارجية	الأنشطة الترفيهية
(خمس وعشرون سنة) سنة 25	مدة العقد
غير مدفوعة الأجرة (ثلاثون شهراً) شهراً 30	فترة الإنشاء
(يوم صيانة 15مع) يوم تشغيل سنوياً 350	التشغيل السنوي
وفق أنظمة المملكة العربية 15% خاضع لضريبة القيمة المضافة بنسبة السعودية	النظام الضريبي

الكميات والتكاليف الاستثمارية (BOQ)

(جميع الأسعار بالريال السعودي - لا تشمل ضريبة القيمة المضافة)

مرجع احتساب المساحات للهيكل المعدني (الهيكل الحديدية)
 شاليهات 10 وحدات × (63 م² أرضي + 76.10 م² أول) = 1,391 م²
 مطعم وكافيه 217 م² أرضي + 284 م² أول = 501 م²
 محلات وجبات سريعة (أرضي) 34 م²
 إجمالي مسطحات المباني 1,926 م² = 1,391 + 501 + 34
 (تأكيد التزام نسبة البناء على الأرض: مسطح الدور الأرضي 881 م² ≤ 976 م² المسموح)

المساحة (م ²)	التفاصيل	البند
1,391 م ² (ألف وثلاثمائة وواحد وتسعون متر مربع)	(10 وحدات 63 × م ² دور أرضي 76.10 م ² + م ² دور أول)	الشاليهات
501 م ² (خمسمائة وواحد متر مربع)	217 م ² أرضي + 284 م ² أول	المطعم والكافيه
34 م ² (أربعة وثلاثون متر مربع)	دور أرضي	محلات الوجبات السريعة
1,926 م ² (ألف وتسعمائة وستة وعشرون متر مربع)		إجمالي مسطحات المباني

جدول الكميات والتكاليف الاستثمارية (BOQ)

التصنيف	البند	الوصف	الكمية	الوحدة	سعر الوحدة (ريال)	السعر الكلي (ريال)
أولاً: الأعمال الإنشائية	الهياكل الحديدية	إنشاء المباني بهياكل حديدية قابلة لل فك والتركيب (إجمالي مسطحات 1,926م ²)	1,926	م ²	2,200	4,237,200 ريال (أربعة ملايين ومائتان وسبعة وثلاثون ألفاً ومائتا ريال)
	أنظمة كهرباء	شبكة الكهرباء الداخلية والخارجية	1	مشروع	300,000	300,000 ريال (ثلاثمائة ألف ريال)
	أنظمة مياه وصحى	توريد وتركيب أنظمة المياه والصرف الصحى	1	مشروع	150,000	150,000 ريال (مائة وخمسون ألف ريال)
	الحدائق والترفيه	مسطحات خضراء ومناطق ترفيه وتجهيز الموقع	326	م ²	500	163,000 ريال (مائة وثلاثة وستون ألف ريال)
	نظام مكافحة الحريق والإنذار	شبكة إنذار وإطفاء وفق متطلبات الدفاع المدنى	1	نظام	50,000	50,000 ريال (خمسون ألف ريال)
	اختبارات وتشغيل وتسليم	تشغيل تجرىي وفحوصات قبل التسليم	1	بند	30,000	30,000 ريال (ثلاثون ألف ريال)
	لافتات ولوحات إرشادية	لافتات المشروع ولوحات السلامة	1	مجموعة	20,000	20,000 ريال (عشرون ألف ريال)
ثانياً: أعمال التجهيز والتشغيل	تجهيز الشاليهات	تجهيز 10 وحدات (أثاث - أجهزة - مطابخ)	10	شاليه	80,000	800,000 ريال (ثمانمائة ألف ريال)
	تجهيز المطعم	تجهيز مطبخ المطعم والمعدات	1	وحدة	125,000	125,000 ريال (مائة وخمسة وعشرون ألف ريال)
	الأنظمة الذكية	نظام إدارة الحجوزات والمراقبة بالكاميرات	1	نظام	120,000	120,000 ريال (مائة وعشرون ألف ريال)
ثالثاً: أعمال إدارية وتسويقية	التسويق والبرمجة	حملات تسويق وتطوير المنصة الإلكترونية (تأسيسى)	1	حزمة	100,000	100,000 ريال (مائة ألف ريال)
	التراخيص النظامية	بلدية + دفاع مدنى + سياحة + لوحات	1	بند	15,000	15,000 ريال (خمسة عشر ألف ريال)
	الاستشاري والإشراف	إشراف هندسى معتمد (نسبة تقديرية)	1	عقد	50,000	50,000 ريال (خمسون ألف ريال)
	الإجمالي قبل الطوارئ		—	—	—	6,135,400 ريال (ستة ملايين ومائة وخمسة وثلاثون ألفاً)

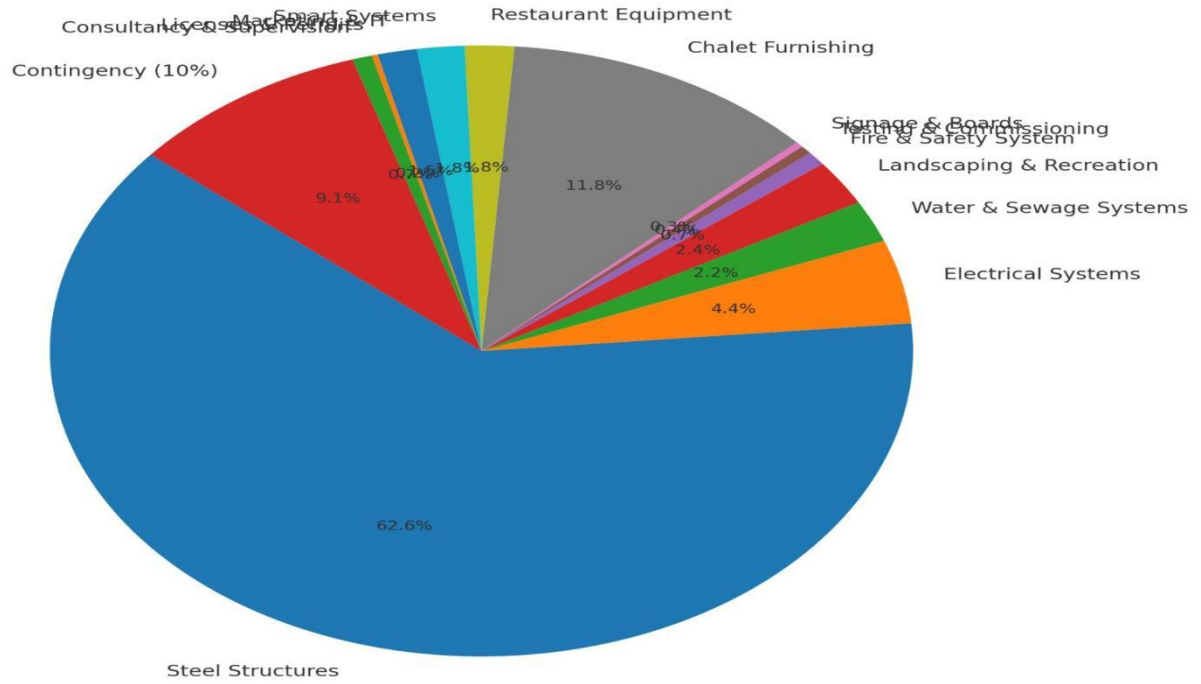
وأربعمئة ريال						
613,540 ريال (ستمانه وثلاثة عشر ألفاً وخمسمائة وأربعون ريالاً)	—	—	—	احتياطي لزيادة الأسعار/الأعمال الطارئة	تكاليف طوارئ (10%)	رابعاً: احتياطي وطوارئ
6,748,940 ريال (ستة ملايين وسبعمائة وثمانية وأربعون ألفاً وتسعمائة وأربعون ريالاً)	—	—	—	—	المجموع الكلي (CAPEX)	—

(ستة ملايين وسبعمائة وثمانية وأربعون ألفاً ريال 6,748,940 (CAPEX) المجموع الكلي
(وتسعمائة وأربعون ريالاً)

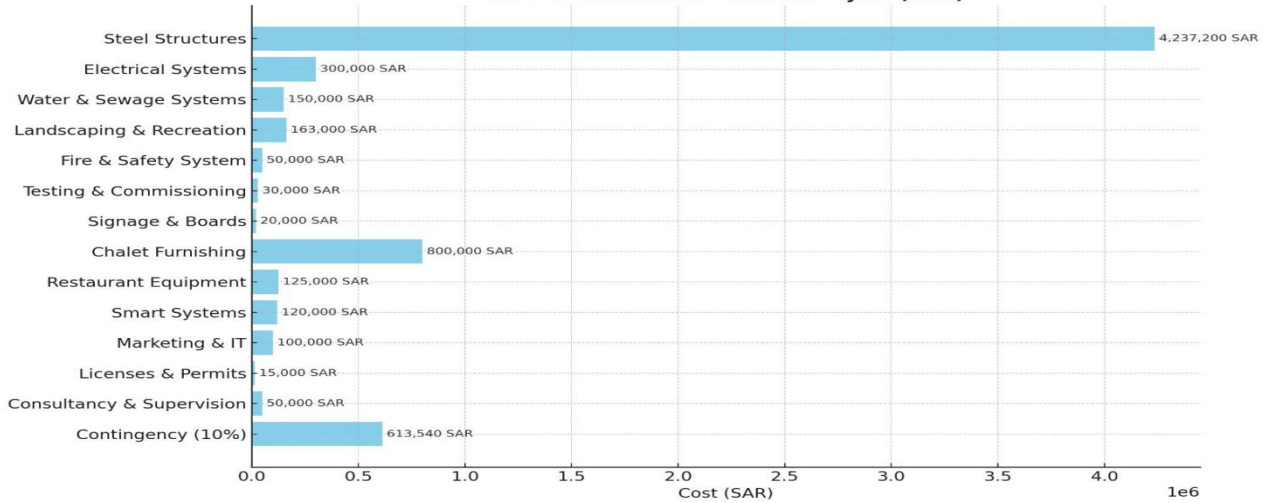
ORIGINAL

رسم بياني يوضح توزيع CAPEX (التكاليف الاستثمارية) على بنود المشروع المختلفة

CAPEX Distribution - Resort Project (SAR)



CAPEX Breakdown - Resort Project (SAR)

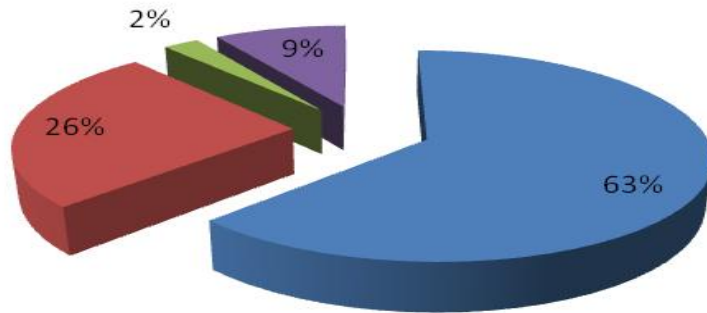


الكميات والتكاليف الاستثمارية (BOQ) (رسم توضيحي)

التكلفة (ريال سعودي)	التصنيف الرئيسي
2,563,113 ريال سعودي (مليونان وخمسمائة وثلاثة وستون ألفاً ومائة وثلاثة عشر ريالاً سعودياً)	الأعمال الإنشائية
1,045,000 ريال سعودي (مليون وخمسة وأربعون ألف ريال سعودي)	أعمال التجهيز والتشغيل
100,000 ريال سعودي (مائة ألف ريال سعودي)	الأعمال الإدارية والتسويقية
368,400 ريال سعودي (ثلاثمائة وثمانية وستون ألفاً وأربعمائة ريال سعودي)	احتياطي وطوارئ
4,052,400 ريال سعودي (أربعة ملايين واثنان وخمسون ألفاً وأربعمائة ريال سعودي)	الإجمالي

الكميات والتكاليف الاستثمارية (BOQ)

■ احتياطي وطوارئ ■ الأعمال الإدارية والتسويقية ■ أعمال التجهيز والتشغيل ■ الأعمال الإنشائية



الملخص المالي التنفيذي

PROJECT SUMMARY



CAPEX

6,748,940 SAR



OPEX

434,000 SAR



ROI

39%



Payback Period

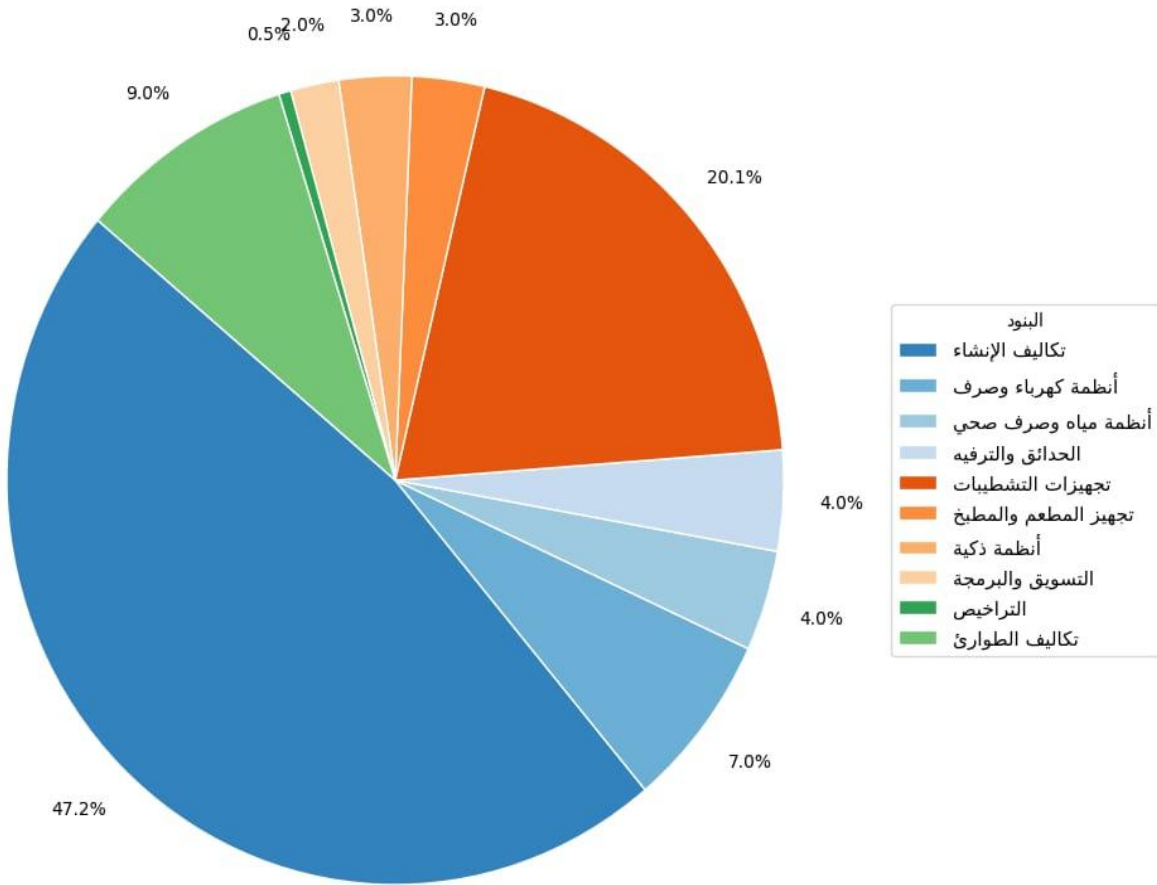
2.6 Years

التكاليف الاستثمارية (CAPEX Breakdown)

النسبة من الإجمالي	المدى (ريال)	التكلفة (ريال)	التفاصيل	البند
%64.1	1,926,000 – 2,311,200	4,237,200 ريال (أربعة ملايين ومائتان وسبعة وثلاثون ألفاً ومائتا ريال)	مجموع (+ 1,926,000 (2,311,200	التكاليف الإنشائية
%4.5	—	300,000 ريال (ثلاثمائة ألف ريال)	تنفيذ الشبكات الداخلية والخارجية	أنظمة كهرباء وصرف
%2.3	—	150,000 ريال (مائة وخمسون ألف ريال)	توريد وتركيب أنظمة المياه والصرف	أنظمة مياه وصرف صحي
%2.5	—	163,000 ريال (مائة وثلاثة وستون ألف ريال)	مسطحات خضراء وتجهيز الموقع	الحدائق والترفيه
%12.1	600,000 – 1,000,000	800,000 ريال (ثمانمائة ألف ريال)	10 × 80,000 ريال	تجهيزات الشاليهات
%1.9	100,000 – 150,000	125,000 ريال (مائة وخمسة وعشرون ألف ريال)	تجهيز كامل حسب المتطلبات	تجهيز المطعم والمطبخ
%1.8	—	120,000 ريال (مائة وعشرون ألف ريال)	حجوزات + كاميرات مراقبة	الأنظمة الذكية
%1.5	—	100,000 ريال (مائة ألف ريال)	حملات تسويق + منصة إلكترونية	التسويق والبرمجة
%0.2	—	15,000 ريال (خمسة عشر ألف ريال)	بلدية + دفاع مدني + سياحة + لوحات	التراخيص
%90.9	—	6,010,200 ريال (ستة ملايين وعشرة آلاف ومائتا ريال)	—	الإجمالي قبل الطوارئ
%9.1	—	601,020 ريال (ستمائة وألف وعشرون ريالاً)	احتياطي	تكاليف الطوارئ (10%)
%100	—	6,611,220 ريال (ستة ملايين وستمائة وأحد عشر ألفاً ومائتان وعشرون ريالاً)	—	إجمالي الاستثمار التأسيسي (CAPEX)

ملاحظة: هذا الجدول يوضح توزيع التكاليف الاستثمارية مع نطاقات تقديرية لبعض البنود (Range) كمؤشر تحقق (Sanity Check)، وهو مكمل لجدول الكميات والتكاليف (BOQ) التفصيلي

توزيع نسب الاستثمار الأساسي



التكاليف التشغيلية السنوية (OPEX)

أولاً - الرواتب الشهرية

النسبة من الإجمالي	الإجمالي السنوي (ريال)	الإجمالي الشهري (ريال)	متوسط الراتب الشهري (ريال)	العدد	الفئة
%25.9	84,000 ريال (أربعة وثمانون ألف ريال)	7,000 ريال (سبعة آلاف ريال)	7,000 ريال (سبعة آلاف ريال)	1	الإدارة
%22.2	72,000 ريال (اثنان وسبع)	6,000 ريال (ستة آلاف ريال)	3,000 ريال (ثلاثة آلاف ريال)	2	الاستقبال
%18.5	60,000 ريال (ستون ألف ريال)	5,000 ريال (خمسة آلاف ريال)	2,500 ريال (ألفان وخمسمائة ريال)	2	خدمة الغرف
%18.5	60,000 ريال (ستون ألف ريال)	5,000 ريال (خمسة آلاف ريال)	2,500 ريال (لفان وخمسمائة ريال)	2	النظافة والصيانة
%14.8	48,000 ريال (ثمانية وأربعون ألف ريال)	4,000 ريال (أربعة آلاف ريال)	2,000 ريال (ألفا ريال)	2	الأمن (دوريتين)
%100	324,000 ريال (ثلاثمائة وأربعة وعشرون ألف ريال)	27,000 ريال (سبعة وعشرون ألف ريال)	—	9	الإجمالي

✓ إجمالي الرواتب السنوية 324,000 ريال سعودي (ثلاثمائة وأربعة وعشرون ألف ريال سعودي)

ثانياً - الخدمات

النسبة من الاجمالي %	الإجمالي السنوي (ريال)	المتوسط الشهري (ريال)	البند
49%	66,000	5,500	كهرباء
13%	18,000	1,500	مياه
37%	50,000	—	صيانة دورية
100%	134,000	—	الإجمالي

- ❖ إجمالي التكاليف التشغيلية السنوية (OPEX)
- ❖ الرواتب 324,000 ريال سعودي (ثلاثمائة وأربعة وعشرون ألف ريال سعودي)
- ❖ الخدمات 134,000 ريال سعودي (مائة وأربعة وثلاثون ألف ريال سعودي)
- ❖ الإجمالي 458,000 ريال سعودي (أربعمائة وثمانية وخمسون ألف ريال سعودي)

توزيع التكاليف التشغيلية السنوية (OPEX)

النسبة من الإجمالي (%)	(ريال) التكلفة السنوية	البند
71%	ريال سعودي (ثلاثمائة وأربعة و عشرون ألف ريال سعودي)	الرواتب
14%	ريال سعودي (ستة وستون ألف ريال سعودي)	الكهرباء
4%	ريال سعودي (ثمانية عشر ألف ريال سعودي)	المياه
11%	ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي)	الصيانة الدورية
100%	ريال سعودي (أربعمائة وثمانية وخمسون ألف ريال سعودي)	الإجمالي

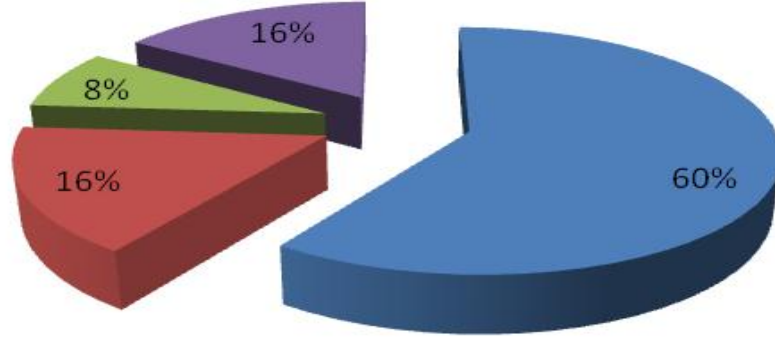


الإيرادات المتوقعة

النسبة من الإجمالي (%)	الإجمالي السنوي (ريال)	عدد الأيام/الشهور	سعر الوحدة (ريال)	التفاصيل	النشاط
60%	1,800,000	300 يوم	600	10 شاليهات × 300 يوم تشغيل × 600 ريال	الشاليهات - السعر العادي
16%	500,000	50 يوم	1,000	10 شاليهات × 50 يوم موسم × 1,000 ريال	الشاليهات - سعر الموسم
8%	240,000	12 شهر	20,000	إيراد شهري ثابت	المطعم
16%	480,000	12 شهر	40,000	إيراد شهري ثابت	باقي الأنشطة
100%	3,020,000 ريال سعودي (ثلاثة ملايين وعشرون ألف ريال سعودي)	—	—	—	الإجمالي

الإيرادات السنوية (ريال)

■ باقي الأنشطة ■ المطعم ■ التذايهاٲ - سعر الموسٲ ■ التذايهاٲ - السعر العادي



ORIGINAL

جدول الحساسية للتخطيطات المالية

السيناريوهات المالية الثلاثة

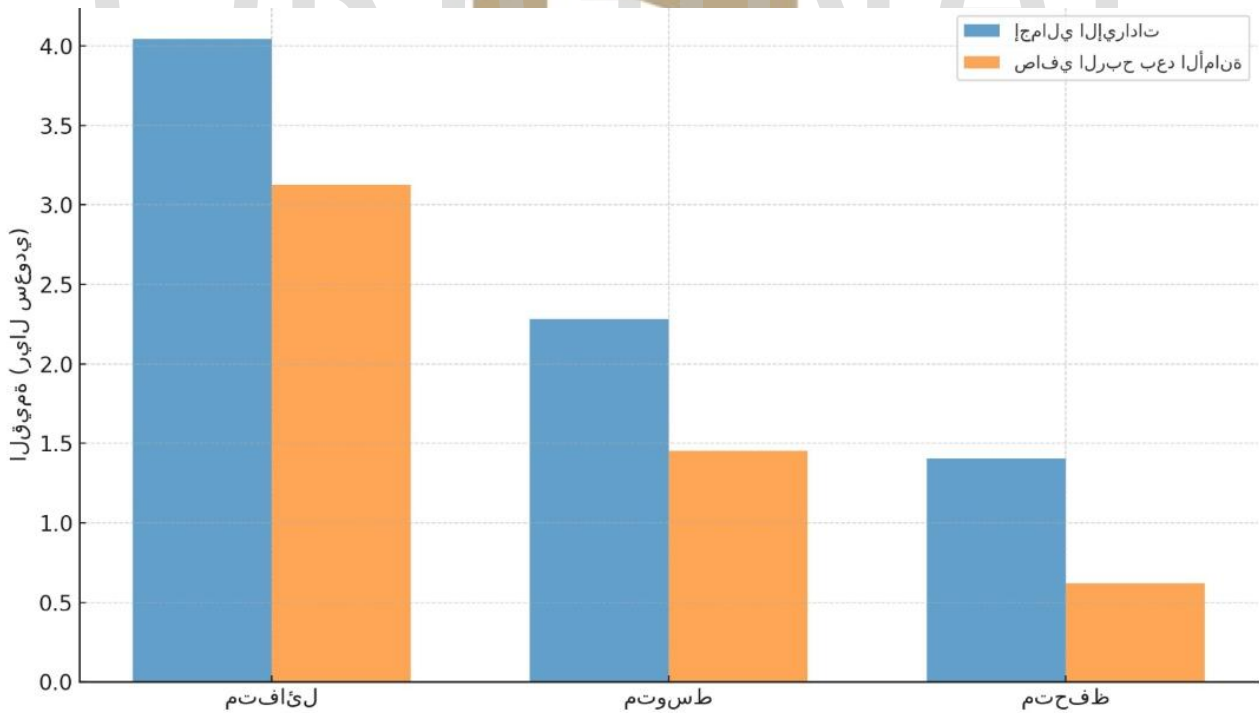
متفائل - متوسط - متحفظ

المؤشر المالي	السيناريو المتفائل	السيناريو المتوسط	السيناريو المتحفظ
عدد الشاليهات	10	10	10
متوسط سعر الإيجار اليومي	1,000 ريال	600 ريال	400 ريال
عدد أيام التشغيل السنوية	350 يوم	300 يوم	270 يوم
معدل الإشغال	95%	80%	70%
إيرادات الشاليهات	3,325,000 ريال سعودي (ثلاثة ملايين وثلاثمائة وخمسة وعشرون ألف ريال سعودي)	1,800,000 ريال سعودي (مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي)	1,134,000 ريال سعودي (مليون ومائة وأربعة وثلاثون ألف ريال سعودي)
إيرادات المطعم	240,000 ريال سعودي (مائتان وأربعون ألف ريال سعودي)	180,000 ريال سعودي (مائة وثمانون ألف ريال سعودي)	120,000 ريال سعودي (مائة وعشرون ألف ريال سعودي)
إيرادات الأنشطة	480,000 ريال سعودي (أربعمائة وثمانون ألف ريال سعودي)	300,000 ريال سعودي (ثلاثمائة ألف ريال سعودي)	150,000 ريال سعودي (مائة وخمسون ألف ريال سعودي)
إجمالي الإيرادات	4,045,000 ريال سعودي (أربعة ملايين وخمسة وأربعون ألف ريال سعودي)	2,280,000 ريال سعودي (مليونان ومائتان وثمانون ألف ريال سعودي)	1,404,000 ريال سعودي (مليون وأربعمائة وأربعة آلاف ريال سعودي)
التكاليف التشغيلية (OPEX)	458,000 ريال سعودي (أربعمائة وثمانية وخمسون ألف ريال سعودي)	458,000 ريال سعودي (أربعمائة وثمانية وخمسون ألف ريال سعودي)	458,000 ريال سعودي (أربعمائة وثمانية وخمسون ألف ريال سعودي)
مدفوعات الأمانة	459,250 ريال سعودي (أربعمائة وتسعة وخمسون ألفاً ومائتان وخمسون ريال سعودي)	371,000 ريال سعودي (ثلاثمائة وواحد وسبعون ألف ريال سعودي)	327,200 ريال سعودي (ثلاثمائة وسبعة وعشرون ألفاً ومائتان ريال سعودي)
صافي الربح بعد الأمانة	3,127,750 ريال سعودي (ثلاثة ملايين ومائة وسبعة وعشرون ألفاً وسبعمائة وخمسون ريال سعودي)	1,451,000 ريال سعودي (مليون وأربعمائة وواحد وخمسون ألف ريال سعودي)	618,800 ريال سعودي (ستمانمائة وثمانية عشر ألفاً وثمانمائة ريال سعودي)
فترة الاسترداد (Payback)	1.30 سنة	2.79 سنة	6.55 سنة
العائد على الاستثمار (ROI)	77% سنوياً	36% سنوياً	15% سنوياً

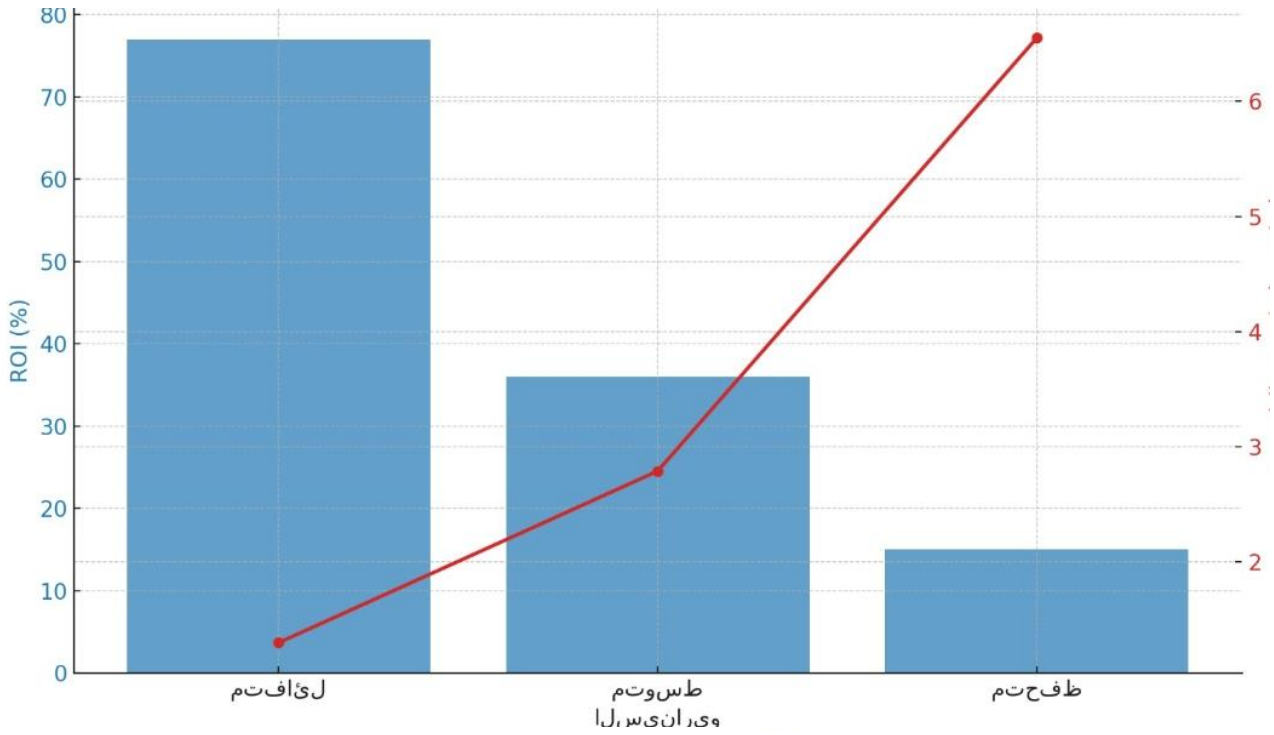
✓ الملاحظات:

- ❖ تم إدخال مدفوعات الأمانة بدقة (257,000 ريال + 5% من الإيرادات)
- ❖ الأرقام مبنية على إجمالي استثمار تأسيسي $CAPEX = 6,748,940$ ريال سعودي (ستة ملايين وسبعمائة وثمانية وأربعون ألفاً وتسعمائة وأربعون ريالاً فقط).
- ❖ تم حساب إيرادات الشاليهات وفقاً للمعادلة: (عدد الشاليهات \times عدد الأيام \times سعر اليوم \times معدل الإشغال)
- ❖ فترة الاسترداد تتراوح بين 1.3 سنة في السيناريو المتفائل وحتى 6.5 سنة في السيناريو المتحفظ

مقارنة الإيرادات وصافي الربح عبر السيناريوهات



الغاند علي الأستثمار (ROI) وفترة الإسترداد حسب السيناريو



الالتزامات المالية للأمانة

البند	القيمة / الآلية
الحد الأدنى السنوي المضمون	257,000 ريال سعودي (مئتان وسبعة وخمسون ألف ريال سعودي فقط)
نسبة الأمانة	5% من إجمالي الإيرادات السنوية (إذا تجاوزت الحد الأدنى المضمون يتم دفعها بدلاً عنه)
زيادة دورية	زيادة بنسبة 5% كل خمس سنوات من مدة العقد
آلية السداد	دفع سنوي مقدماً قبل بداية كل عام
ملاحظة	جميع المبالغ خاضعة لضريبة القيمة المضافة وفق الأنظمة المعمول بها

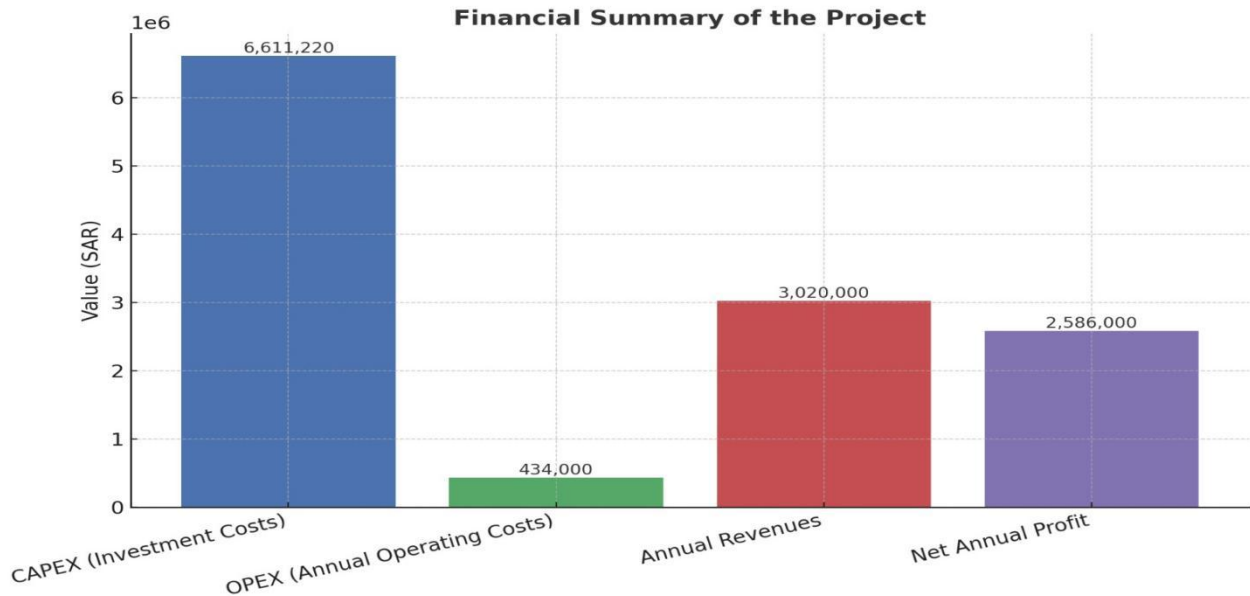
مثال توضيحي لالتزامات المستثمر تجاه الأمانة

الالتزام الفعلي (الأكبر منها)	الحد الأدنى المضمون	5% من الإيرادات	الإيرادات السنوية
257,000 ريال سعودي (مئتان وسبعة وخمسون ألف ريال سعودي فقط)	257,000 ريال سعودي (مئتان وسبعة وخمسون ألف ريال سعودي فقط)	100,000 ريال سعودي (مائة ألف ريال سعودي فقط)	2,000,000 ريال سعودي (مليون ريال سعودي فقط)
257,000 ريال سعودي (مئتان وسبعة وخمسون ألف ريال سعودي فقط)	257,000 ريال سعودي (مئتان وسبعة وخمسون ألف ريال سعودي فقط)	150,000 ريال سعودي (مائة وخمسون ألف ريال سعودي فقط)	3,000,000 ريال سعودي (ثلاثة ملايين ريال سعودي فقط)
257,000 ريال سعودي (مئتان وسبعة وخمسون ألف ريال سعودي فقط)	257,000 ريال سعودي (مئتان وسبعة وخمسون ألف ريال سعودي فقط)	250,000 ريال سعودي (مئتان وخمسون ألف ريال سعودي فقط)	5,000,000 ريال سعودي (خمسة ملايين ريال سعودي فقط)
300,000 ريال سعودي (ثلاثمائة ألف ريال سعودي فقط)	257,000 ريال سعودي (مئتان وسبعة وخمسون ألف ريال سعودي فقط)	300,000 ريال سعودي (ثلاثمائة ألف ريال سعودي فقط)	6,000,000 ريال سعودي (ستة ملايين ريال سعودي فقط)
500,000 ريال سعودي (خمسمائة ألف ريال سعودي فقط)	257,000 ريال سعودي (مئتان وسبعة وخمسون ألف ريال سعودي فقط)	500,000 ريال سعودي (خمسمائة ألف ريال سعودي فقط)	10,000,000 ريال سعودي (عشرة ملايين ريال سعودي فقط)

التحليل المالي

النسبة من الإجمالي	القيمة	المؤشر
—	6,611,220 ريال سعودي (سنة ملايين وستمئة وأحد عشر ألفاً ومائتان وعشرون ريالاً فقط)	التكاليف الاستثمارية (CAPEX)
6.6% من الإيرادات	434,000 ريال سعودي (أربعمائة وأربعة وثلاثون ألف ريال فقط)	التكاليف التشغيلية السنوية (OPEX)
100%	3,020,000 ريال سعودي (ثلاثة ملايين وعشرون ألف ريال فقط)	الإيرادات السنوية المتوقعة
85.6% من الإيرادات	2,586,000 ريال سعودي (مليونان وخمسمائة وستة وثمانون ألف ريال فقط)	صافي الربح السنوي
—	39% سنوياً	العائد على الاستثمار (ROI)
—	2.6 سنة تقريباً	فترة الاسترداد (Payback Period)

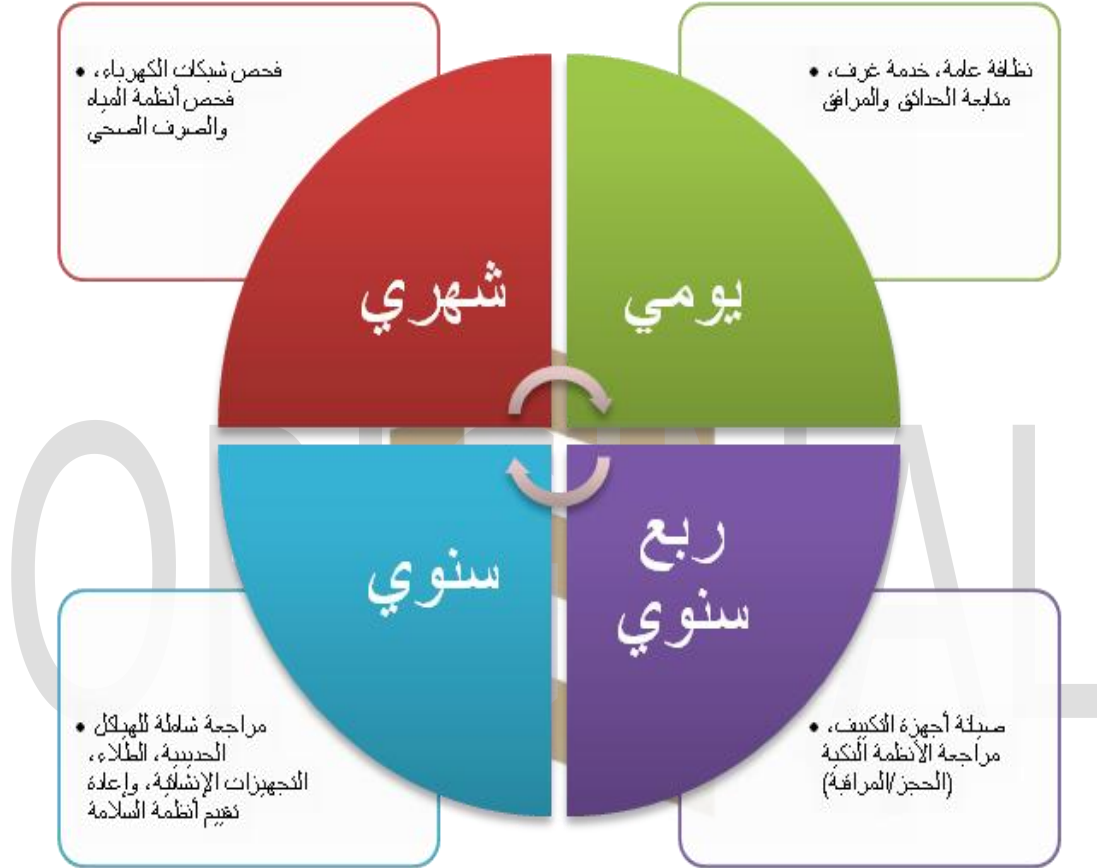
المقارنة بين CAPEX و OPEX والإيرادات وصافي الربح



خطة التشغيل والصيانة

التفاصيل	البند
إجمالي 10 موظفين موزعين كالتالي: (1 إدارة 2 - استقبال 2 - خدمة غرف 2 - نظافة وصيانة 2 - أمن بدوريتين 1 - دعم إداري/تشغيلي)	الكوادر البشرية
منصة إلكترونية متكاملة + تطبيق جوال لإدارة الحجوزات، متابعة الإشغال، وإصدار التقارير المالية والغنية.	نظام الحجز والإدارة
- يومية: أعمال النظافة وخدمة الغرف - . - شهرية: فحص شبكات الكهرباء والمياه - ربع سنوية: صيانة أجهزة التكييف والمعدات الذكية - سنوية: مراجعة الهياكل الحديدية والتجهيزات الإنشائية.	خطة الصيانة الدورية
الالتزام بمعايير ISO 9001 في إدارة الجودة و ISO 22000 في سلامة الأغذية للمطعم، مع تطبيق معايير الخدمات الفندقية الفاخرة.	معايير الجودة
تدريب دوري للموظفين على إجراءات الطوارئ، تركيب كاميرات مراقبة، أنظمة إنذار مبكر، وتوفير خطة إخلاء متكاملة معتمدة من الدفاع المدني.	السلامة والأمن

بيانات المخطط الزمني لخطة الصيانة الدورية



جدول مطابقة متطلبات كراسة الشروط مع العرض المقدم

رقم البند في الكراسة	متطلبات الكراسة	ما تم الالتزام به في العرض
3. 1. 2	نسبة البناء لا تتجاوز 20% من المساحة (4, 881 م ²)	1, 926 م ² (20% بالضبط من إجمالي 4, 881 م ²)
3. 2. 1	ارتفاع المباني : طابقين أو 10م، 6م للمحلات التجارية	8م للشاليهات، 6م للمطعم
3. 2. 3	نوع البناء : هياكل حديدية قابلة للفك والتكيب	استخدام هياكل حديدية جاهزة (Modular Steel)
3. 5. 2	مدة العقد 25 سنة، منها 30 شهر إنشاء وتجهيز غير مدفوعة الأجرة	25 سنة (30 شهر إنشاء غير مدفوعة)
3. 5. 4	الحد الأدنى السنوي المضمون	2, 500, 000 ريال سعودي (مليونان وخمسمائة ألف ريال فقط)
3. 6. 1	نسبة الأمانة من الدخل	5% من إجمالي الإيرادات السنوية (تضاف إلى الحد الأدنى المضمون)
3. 9. 1	التراخيص المطلوبة : بلدية + دفاع مدني + سياحة + لوحات	تم احتساب 15,000 ريال كتكلفة للتراخيص
3. 10. 4	عدد أيام التشغيل 350 : يوم (15 يوم صيانة سنويًا)	350 يوم تشغيل، 15 يوم صيانة
4. 1	كتابة الأسعار بالريال السعودي بالأرقام والحروف	جميع الأسعار مكتوبة بالأرقام والحروف
9. 6. 8	الالتزام بمواصفات SASO في المواد المستخدمة	استخدام مواد معتمدة من SASO في جميع البنود
9. 6. 10	خاضع لضريبة القيمة المضافة (15%)	تم احتساب الضريبة في الحسابات
9. 8. 3	تجهيز المطعم حسب المعدات (100, 000 - 150, 000 ريال)	125, 000 ريال (متوسط)
9. 8. 5	تكلفة تجهيز الشاليه الواحد (60, 000 - 100, 000 ريال)	80, 000 ريال (متوسط)
9. 9. 1	الالتزام بمتطلبات السلامة والوقاية	تضمين خطة سلامة متكاملة في خطة التشغيل (إخلاء - إنذار - كاميرات - تدريب)
9. 9. 7	الالتزام بمتطلبات الصيانة الدورية	خطة صيانة يومية، شهرية، ربع سنوية، سنوية

ملحوظة

"جميع البنود المذكورة تم مطابقتها مباشرة مع نصوص كراسة الشروط والمواصفات الفنية الصادرة عن أمانة المنطقة الشرقية".

خطة الالتزام بالاشتراطات

"يلتزم المستثمر التزاماً كاملاً بجميع متطلبات كراسة الشروط الصادرة عن أمانة المنطقة الشرقية، وقد تم إعداد هذه الخطة لتوضيح آلية الامتثال".

الضرائب: الالتزام بتطبيق ضريبة القيمة المضافة (15%) على جميع التعاملات وفق الأنظمة السعودية.

البند	الإجراء
الكراسة	تمت دراسة جميع البنود الواردة في كراسة الشروط (47 صفحة) بدقة والتأكد من إدراجها في العرض المالي والفني.
المنصة	سيتم تقديم العرض عبر منصة فرص (Furas) بصيغتي PDF + word حسب متطلبات الأمانة.
الأسعار	جميع الأسعار مكتوبة بالأرقام والحروف وبالريال السعودي وفق التعليمات الواردة في الكراسة.
الهيكل	استخدام هيكل حديدية قابلة للفك والتركيب بما يتوافق مع معايير الاستدامة والمرونة.
التراخيص	استخراج جميع التراخيص اللازمة (بلدية - دفاع مدني - وزارة السياحة - لوحات إعلانية) بتكلفة إجمالية 15,000 ريال. خمسة عشر ألف ريال سعودي فقط.
المواد والمواصفات	الالتزام باستخدام مواد ومعدات معتمدة من SASO وجميع المواصفات القياسية السعودية.
الأمانة المالية	الالتزام بسداد الحد الأدنى السنوي المضمون 2,500,000 (ريال) مقدماً، إضافة إلى 5% من الإيرادات السنوية، وفقاً للكراسة.
الجودة والسلامة	تطبيق معايير ISO في إدارة الجودة والخدمات الفندقية، وخطة سلامة معتمدة تشمل (تدريب - كاميرات - أنظمة إنذار - خطة إخلاء)
الصيانة	تنفيذ خطة صيانة دورية (يومية - شهرية - ربع سنوية - سنوية) للحفاظ على استدامة المرافق والمعدات.

المستندات المطلوبة حسب الكراسة

الحالة	المستند
مرفق	جدول BOQ (جداول الكميات والتكاليف الاستثمارية)
مرفق	تحليل الإيرادات السنوية والمتوقعة (بالأرقام والحروف)
مذكور بالأرقام والحروف	الحد الأدنى السنوي المضمون (2,500,000 ريال سعودي - مليونان وخمسمائة ألف ريال سعودي فقط)
موضح بالتفصيل	النسبة المئوية للأمانة (5% من الإيرادات السنوية - مع الزيادة الدورية كل 5 سنوات)
مرفقة	خطة التشغيل والصيانة (كوادر - صيانة دورية - جودة - سلامة - أنظمة أمن)
مرفق	خطة الالتزام بالاشتراطات (كود البناء - الدفاع المدني - وزارة السياحة - البلدية - SASO - ضريبة القيمة المضافة)
مرفق عند الطلب	ترخيص المؤسسة / السجل التجاري ساري المفعول
مرفق عند الطلب	شهادة الزكاة والضريبة والجمارك سارية
مرفق عند الطلب	شهادة الغرفة التجارية
مرفق عند الطلب	شهادة التأمينات الاجتماعية
مرفق عند الطلب	شهادة الالتزام بالسعودة
مرفق عند الطلب	خطاب الضمان البنكي (بنسبة حسب ما ورد بالكراسة - عادة 1% إلى 2% من قيمة العقد)
مرفق	نسخة موقعة ومختومة من كراسة الشروط

جميع المستندات المذكورة متوافقة مع متطلبات كراسة الشروط وجاهزة للتقديم عبر منصة فرص (Furas).

الالتزامات عند انتهاء العقد

- ❖ إزالة الهياكل الحديدية ونقلها بالكامل من الموقع.
- ❖ تسليم الموقع إلى الأمانة نظيفاً وحسب الحالة الأصلية.
- ❖ تقديم تقرير فني معتمد يثبت سلامة الموقع وخلوه من أي التزامات إنشائية أو بيئية.
- ❖ التعاون مع الأمانة في أي إجراءات تالية تتعلق بالموقع.
- ❖ إتاحة جميع البيانات التشغيلية والمالية للعام الأخير للأمانة.
- ❖ تحمل المستثمر تكلفة أي إصلاحات لازمة لإعادة الموقع إلى حالته الأصلية قبل التسليم النهائي
- ❖ إنهاء جميع العقود الموقعة من الباطن أو عقود الموردين تلقائياً بانتهاء العقد الأصلي.

1.

وبذلك يضمن المستثمر إعادة الموقع إلى الأمانة خالياً من أي التزامات أو أعباء مستقبلية.

2.

المستندات النظامية المرفقة

م	المستند	الحالة
1	نموذج العطاء موقع من المستثمر	سيتم توقيعه واعتماده عند التقديم الرسمي
2	تفويض/توكيل عبر بوابة فرص (إن وجد)	يُستكمل عند رفع العرض
3	صورة من هوية/إقامة المسؤول عن المؤسسة أو وكيله	يُرفق عند الطلب
4	صورة من السجل التجاري ساري المفعول	مرفق ✓
5	صورة إثبات العنوان الوطني	مرفق ✓
6	خطاب ضمان بنكي معتمد لا يقل عن 25% من قيمة الحد الأدنى السنوي المضمون (257,000 ريال سعودي - مائتان وسبعة وخمسون ألف ريال سعودي فقط (أي ما يعادل 64,250 ريال سعودي - أربعة وستون ألفاً ومائتان وخمسون ريال سعودي فقط	يُستكمل عند التقديم
7	شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول	مرفق ✓
8	شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	مرفق ✓
9	شهادة الإقامة الضريبية	مرفق ✓
10	شهادة التأمينات الاجتماعية سارية المفعول	مرفق ✓
11	شهادة الالتزام بالسعودة	مرفق ✓
12	كراسة الشروط وملاحظتها موقعة من المستثمر	سيتم توقيعها واعتمادها عند التقديم
13	الرقم الضريبي للمنشأة	مرفق ✓
14	الخطة الزمنية لتنفيذ المشروع	مرفق ✓

الخاتمة

يمثل هذا المشروع السياحي الترفيهي في حي السفن -محافظة الخبر نموذجًا استثماريًا متكاملًا يجمع بين الجدوى المالية العالية والجودة الفنية المتميزة مع الالتزام بالمسؤولية المجتمعية بما يتماشى مع تطلعات أمانة المنطقة الشرقية لتعزيز التنمية السياحية المستدامة

لقد تم إعداد هذا العرض استنادًا إلى كراسة الشروط وبالاتماد على:

- ❖ تكاليف تأسيسية دقيقة بلغت (4,052,400 ريال سعودي -أربعة ملايين واثنان وخمسون ألفًا وأربعمائة ريال سعودي)
- ❖ تكاليف تشغيلية سنوية واقعية (458,000 ريال سعودي -أربعمائة وثمانية وخمسون ألف ريال سعودي).
- ❖ إيرادات سنوية متوقعة (3,020,000 ريال سعودي -ثلاثة ملايين وعشرون ألف ريال سعودي)
- ❖ صافي ربح سنوي مجز (2,161,000 ريال سعودي -مليونان ومائة وواحد وستون ألف ريال سعودي)
- ❖ فترة استرداد قصيرة نسبيًا بما يضمن جاذبية الاستثمار واستدامته.

كما نؤكد التزامنا الكامل بـ:

- ❖ سداد الحد الأدنى السنوي المضمون (257,000 ريال سعودي -مئتان وسبعة وخمسون ألف ريال سعودي فقط)
- ❖ سداد نسبة 5% من إجمالي الإيرادات السنوية للأمانة مع تطبيق الزيادة الدورية كل خمس سنوات
- ❖ تطبيق أعلى معايير الجودة والسلامة. (ISO + SASO)
- ❖ المساهمة في خلق فرص عمل وتوظيف الكوادر الوطنية بما يتماشى مع برامج السعودية ورؤية المملكة. 2030
- ❖ التعاون الكامل مع الأمانة خلال مراحل التنفيذ والتشغيل وحتى انتهاء العقد

وبناءً على ما سبق فإن المشروع يشكل فرصة استثمارية ناجحة وأمنة تعود بالنفع على الأمانة المستثمر والمجتمع المحلي وتساهم في دعم رؤية المملكة 2030 في قطاع السياحة والترفيه وعليه نتشرف بتقديم هذا العرض راجين أن يحظى بثقة الأمانة الموقرة