شركة إعمار الضيافة الفندقية
EMAAR AL DIYAFA HOTELS
SINCE 1998

شركة إعمار الضيافة

Business Plan 1448

فندق إعمار إيليت – الخطة المالية والتشغيلية وخطة القوى العاملة

نحن نمثل الضيافة ...

Prepared by : Tur

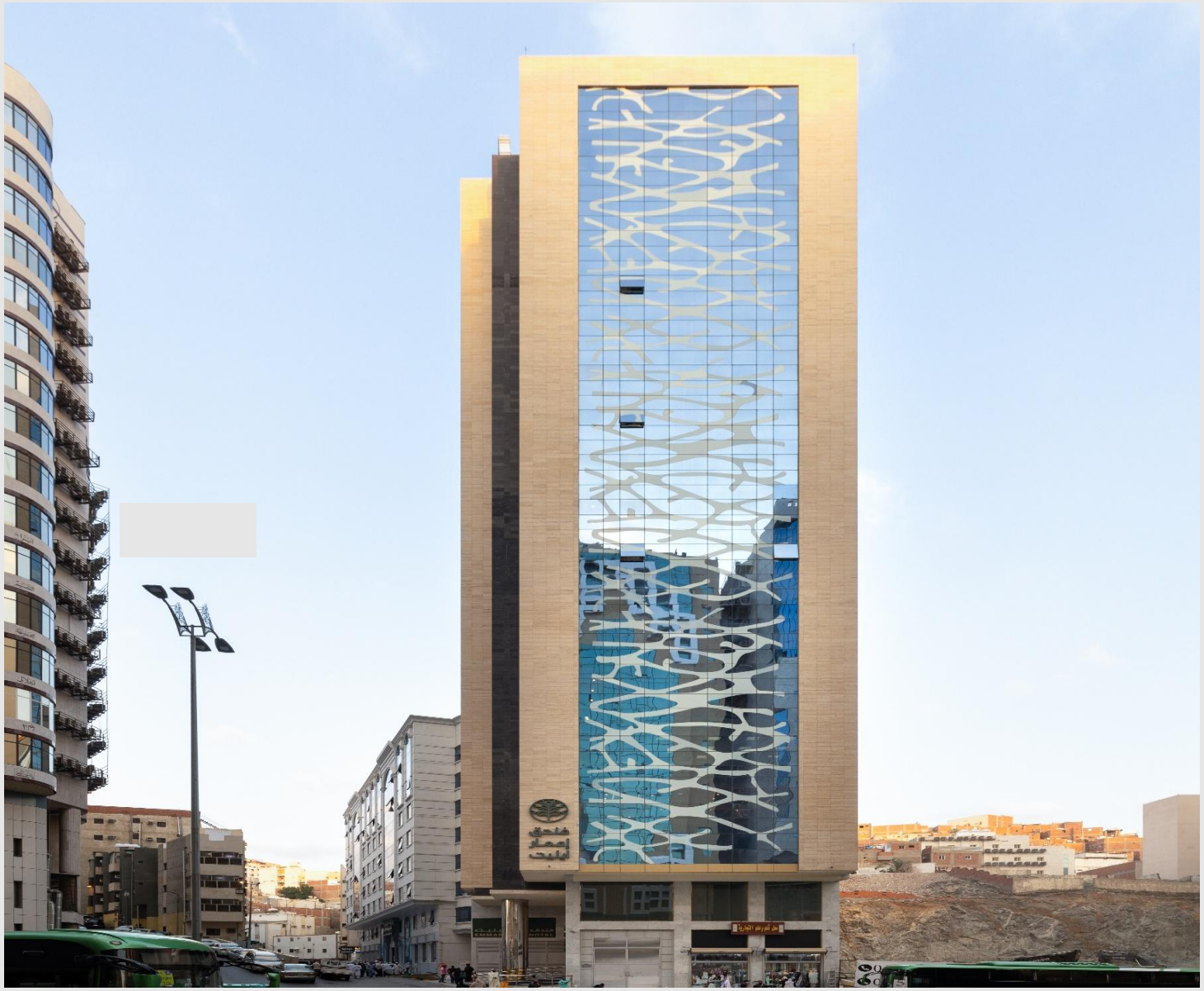
شركة إعمار الضيافة الفندقية
EMAAR AL DIYAFA HOTELS
SINCE 1998

فندق أعمار ايليت

Emaar Elite Hotel

المدير العام

تركي القثامي



شركة إعمار الضيافة الفندقية
EMAAR AL DIYAFA HOTELS
SINCE 1998

نبذة عن فندق إعمار إيليت

فندق ثلاث نجوم في مكة المكرمة

يقع الفندق في منطقة ريع بخش – حي الروابي، على بعد 1400 متر من المسجد الحرام، ويخدم الحجاج والمعتمرين والزوار. يضم 221 غرفة (1 توأم، 14 ثلاثية، 206 رباعية) بسعة 868 سريراً، ويوفر منافذ طعام متنوعة: المطعم الرئيسي (144 مقعداً) ومطعماً فرعياً لموسمي رمضان والحج (88 مقعداً) ومقهى، إضافة إلى خدمة الغرف على مدار الساعة وخدمات الكونسيرج لرفع رضا الضيوف.

3	نجوم
1400 م	عن المسجد الحرام
221	غرفة
868	سرير

- خدمة الغرف 24/7
- خدمات الكونسيرج
- مساج القدمين
- مواقف سيارات مدفوعة
- غسيل الملابس داخل الفندق

المصدر: إدارة الفندق

شركة إعمار الضيافة الفندقية
EMAAR AL DIYAFA HOTELS
SINCE 1998

البيانات الأساسية للفندق

Hotel Fact Sheet

Item / البيان	Details / التفاصيل
Hotel Name / اسم الفندق	فندق إعمار إيليت
General Manager / اسم مدير الفندق	تركي القثامي
Location / الموقع	ربع بخش – حي الروابي، مكة المكرمة
Distance from Haram / المسافة عن الحرم	1400 متر من المسجد الحرام
Total Rooms / إجمالي عدد الغرف	221 غرفة
Room Types / أنواع الغرف وعددها	توأم (1) | ثلاثية (14) | رباعية (206)
Total Beds / إجمالي عدد الأسرة	868 سريراً
Restaurants / عدد المطاعم	مطعمان ومقهى
Names / أسماء المطاعم	المطعم الرئيسي | المطعم الفرعي (موسمي: رمضان والحج) | المقهى
Seating / المقاعد لكل مطعم	الرئيسي: 144 مقعداً | الفرعي: 88 مقعداً
Total Employees / إجمالي الموظفين	60 موظفاً
Vacant Positions / الشواغر المعتمدة غير المشغولة	6 (الحسابات 2، الأغذية والمشروبات 2، التدبير المنزلي 2)
Additional Manpower / الاحتياجات الوظيفية الإضافية	

شركة إعمار الضيافة الفندقية
EMAAR AL DIYAFA HOTELS
SINCE 1998

تركيبة القوى العاملة وخطة التوطين

Workforce Composition & Saudization Plan

نحن نمثل الضيافة ...

شركة إعمار الضيافة الفندقية
EMAAR AL DIYAFA HOTELS
SINCE 1998

الملخص التنفيذي للقوى العاملة

الموظفون على رأس العمل مصنّفين حسب طبيعة العلاقة الوظيفية

إجمالي القوى العاملة

60

100٪ من الإجمالي

سعوديون

6

10.0٪ من الإجمالي

مقيمون

29

48.3٪ من الإجمالي

شركات خارجية

25

41.7٪ من الإجمالي

النسبة من إجمالي الموظفين



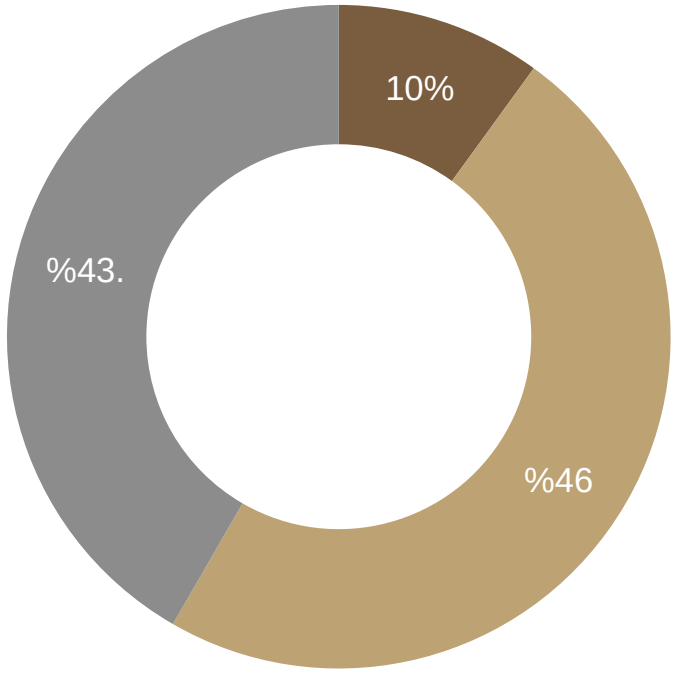
الموظفون على رأس العمل 60 مقابل 66 في ميزانية الموسم (إشغال وظيفي 90.9٪)، بواقع 6 شواغر معتمدة، ونسبة السعودة الحالية 10.0٪ فقط

شركة إعمار الضيافة الفندقية
EMAAR AL DIYAFA HOTELS
SINCE 1998

تفصيل التصنيف الوظيفي

التوزيع العددي والنسبي للفئات الثلاث

الفئة	العدد	النسبة	ملاحظات
سعوديون	6	٪10.0	كوادر وطنية على رأس العمل
مقيمون	28	٪46.6	منهم 9 على الكفالة
شركات خارجية	26	٪43.3	خدمات مساندة بعقود تشغيل
الإجمالي	60	٪100	



الدلالة الإدارية

- الموظفون الدائمون 35 (58.3٪) مقابل 25 عاملاً عبر شركات خارجية (41.7٪).
- نسبة السعودة 10٪ وتحتاج إلى خطة توطين تدريجية.

شركة إعمار الضيافة الفندقية
EMAAR AL DIYAFA HOTELS
SINCE 1998

الموقف الوظيفي حسب الأقسام

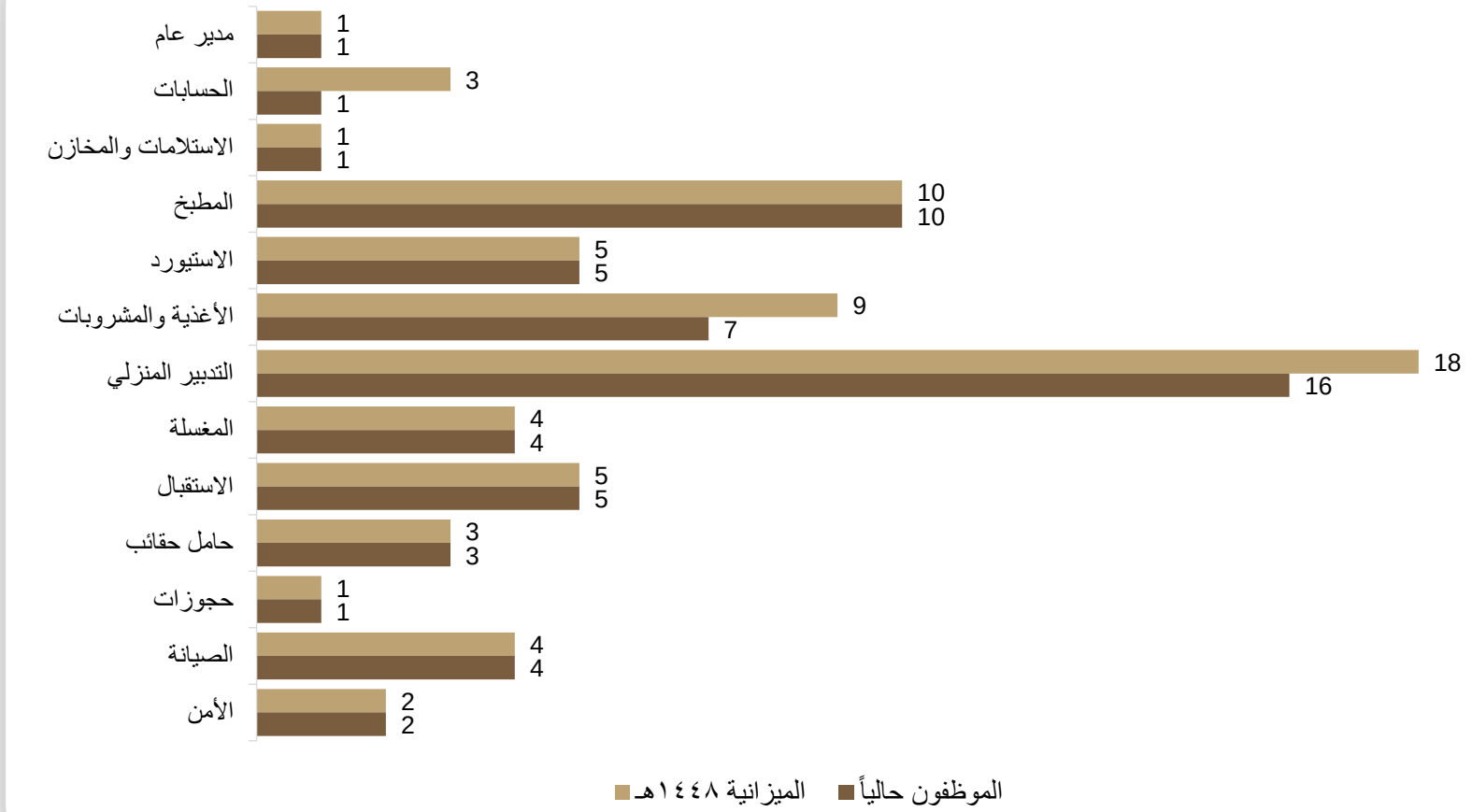
الموظفون على رأس العمل مقابل ميزانية موسم ١٤٤٨هـ

القسم	الموظفون حالياً	ميزانية ١٤٤٨هـ	نوع التوظيف	الشواغر
مدير عام	1	1	دائم	–
الحسابات	1	3	دائم	2
الاستلامات والمخازن	1	1	دائم	–
المطبخ	10	10	دائم	–
الاستيورد	5	5	شركات خارجية	–
الأغذية والمشروبات	7	9	دائم	2
التدبير المنزلي	16	18	شركات خارجية	2
المغسلة	4	4	شركات خارجية	–
الاستقبال	5	5	دائم	–
حامل حقائب	3	3	شركات خارجية	–
حجوزات	1	1	دائم	–
الصيانة	4	4	دائم	–
الأمن	2	2	شركات خارجية	–
الإجمالي	60	66		6

شركة إعمار الضيافة الفندقية
EMAAR AL DIYAFA HOTELS
SINCE 1998

الموظفون الحاليون مقابل الميزانية

مقارنة لكل قسم لتحديد مواقع الشواغر



أبرز الملاحظات

- **6 شواغر معتمدة غير مشغولة من أصل 66 وظيفة.**
- **تتركز الشواغر في : - الحسابات (2)**
- **والأغذية والمشروبات (2) والتدبير المنزلي (2).**
- **نسبة الإشغال الوظيفي ٪90.9**

شركة إعمار الضيافة الفندقية
EMAAR AL DIYAFA HOTELS
SINCE 1998

نسبة السعودة: الوضع الحالي والمستهدف

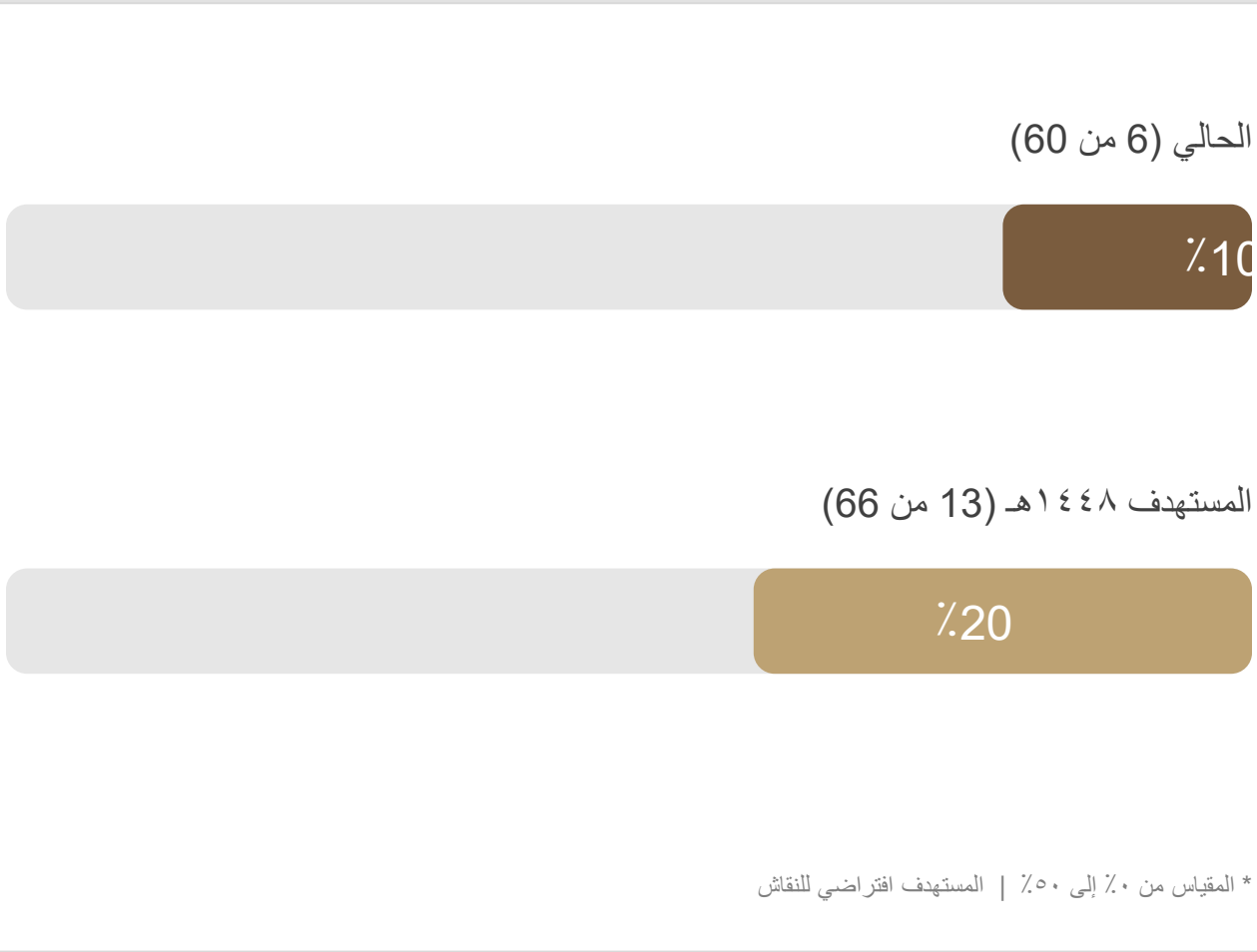
مقارنة بين الوضع الحالي والمستهدف لعام ١٤٤٨هـ

7+

وظيفة إضافية مطلوب توطينها

مسارات سدّ الفجوة

- توجيه الشواغر الست المعتمدة للكوادر السعودية.
- برامج تدريب منتهٍ بالتوظيف.



شركة إعمار الضيافة الفندقية
EMAAR AL DIYAFA HOTELS
SINCE 1998

الخدمات المسندة للشركات الخارجية

الأقسام التي تعتمد على شركات خارجية كلياً أو جزئياً

القسم	نمط التشغيل
الاستيورد	4 شركات خارجية
التدبير المنزلي	15 شركات خارجية
المغسلة	2 شركات خارجية
حامل حقائب	3 شركات خارجية
الأمن	2 شركات خارجية بالكامل

26

عاملاً عبر شركات خارجية

41.7٪ من إجمالي القوى العاملة

أسماء الشركات وتواريخ العقود والتكاليف قيد الاستكمال لإضافتها في هذه الشريحة.

شركة إعمار الضيافة الفندقية
EMAAR AL DIYAFA HOTELS
SINCE 1998

المنافسة ومؤشر الاداء التشغيلي

Competition and Operational Kpis

نحن نمثل الضيافة ...

شركة إعمار الضيافة الفندقية
EMAAR AL DIYAFA HOTELS
SINCE 1998

المستهدفات المالية والتشغيلية لعام ١٤٤٨هـ

H1448Financial & Operational Targets – مقارنة المتحقق ١٤٤٧هـ بالمستهدف ١٤٤٨هـ

% Growth / نسبة النمو	Variance / الفرق	المستهدف ١٤٤٨هـ / Target	Actual / المتحقق ١٤٤٧هـ	KPI / المؤشر
43%	4,146,295	13,658,971	9,512,676.31	إيرادات الغرف / Rooms Revenue
-20%	-1,162,740	4,439,150	5,601,890.44	إيرادات الأطعمة والمشروبات / F&B Revenue
-47%	-31,177.7	34,831	66,008.69	الإيرادات الأخرى / Other Revenue
19%	2,952,377	18,132,952	15,180,575.44	إجمالي الإيرادات / Total Revenue
21%	21%	59.79%	3,018,387.60	الربح التشغيلي الإجمالي / GOP
3%	3%	88%	85%	نسبة الإشغال / % Occupancy
32%	47.53	193	145.47	متوسط سعر الغرفة / ADR
41%	50.74	174	123.26	العائد لكل غرفة متاحة / RevPAR

الإيرادات بالريال السعودي. الربح التشغيلي الإجمالي (GOP) ونسبة الإشغال مقاسان كنسبة مئوية، وفرقهما بالنقاط المئوية.

شركة إعمار الضيافة الفندقية
EMAAR AL DIYAFA HOTELS
SINCE 1998

ملامح مستهدفات ١٤٤٨هـ

أبرز المؤشرات ومصادر نمو الإيرادات مقارنة بالمتحقق في ١٤٤٧هـ

إجمالي الإيرادات

18.13

مليون ر.س | نمو 13% عن 15.97 في ١٤٤٧هـ

نسبة الإشغال

88%

مقابل 85% في ١٤٤٧هـ

متوسط سعر الغرفة ADR

193

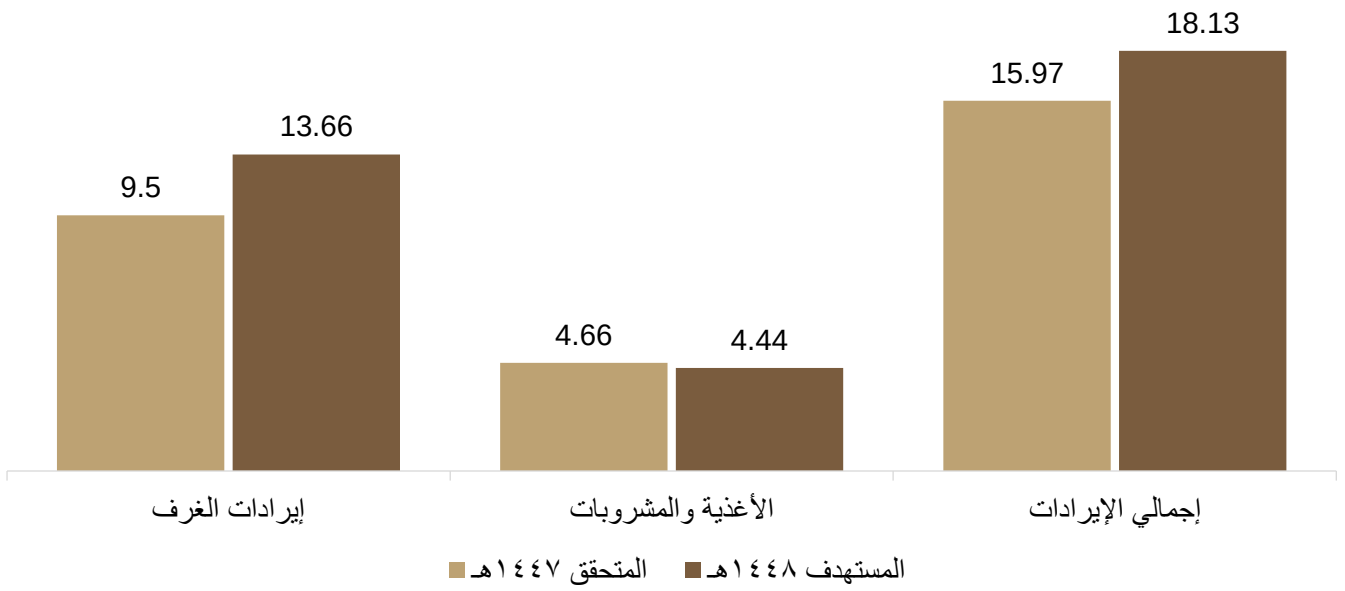
مقابل 145 | نمو 32%

العائد لكل غرفة RevPAR

174

مقابل 123 | نمو 41%

الإيرادات (مليون ر.س)



يقوم نمو الإيرادات المستهدف على إيرادات الغرف (+23%) عبر رفع متوسط السعر بنسبة 10% مع نمو طفيف في الإشغال، بينما يُستهدف تراجع محدود في الأغذية والمشروبات (-4%).

شركة إعمار الضيافة الفندقية
EMAAR AL DIYAFA HOTELS
SINCE 1998

الوضع الحالي حتى نهاية ربيع الثاني ١٤٤٨هـ

H1448End of Rabi' II –Current Situation – الفعلي مقابل الميزانية المعتمدة لنفس الفترة

KPI / المؤشر	الميزانية ١٤٤٨هـ / Budget	Actual / الفعلي ١٤٤٨هـ	Variance / الانحراف	Variance / نسبة الانحراف %
Rooms Revenue / إيرادات الغرف	1,625,081	2,120,952	495,870+	30.5%+
F&B Revenue / إيرادات الأطعمة والمشروبات	1,038,112	787,254	250,858-	24.2%-
Other Revenue / الإيرادات الأخرى	17,531	9,572	7,959-	45.4%-
Total Revenue / إجمالي الإيرادات	2,680,724	2,917,777	237,053+	8.8%+
GOP / الربح التشغيلي الإجمالي	870,894	1,389,848	518,954+	59.6%+
% Occupancy / نسبة الإشغال	92%	93%	1 نقطة	1.0%+
ADR / متوسط سعر الغرفة	90.44	117.48	27.04+	29.9%+
RevPAR / العائد لكل غرفة متاحة	83.56	109.06	25.50+	30.5%+

المبالغ بالريال السعودي، والفعلي حتى نهاية شهر ربيع الثاني ١٤٤٨هـ مقارنة بالميزانية المعتمدة لنفس الفترة.

شركة إعمار الضيافة الفندقية
EMAAR AL DIYAFA HOTELS
SINCE 1998

أداء الفترة مقابل الميزانية

الفعلي حتى نهاية ربيع الثاني ١٤٤٨هـ مقارنة بالميزانية المعتمدة

إجمالي الإيرادات

2.92

مليون ر.س | الميزانية 2.68
(+8.8%)

الربح التشغيلي GOP

1.39

مليون ر.س | الميزانية 0.87
(+59.6%)

متوسط سعر الغرفة ADR

117.48

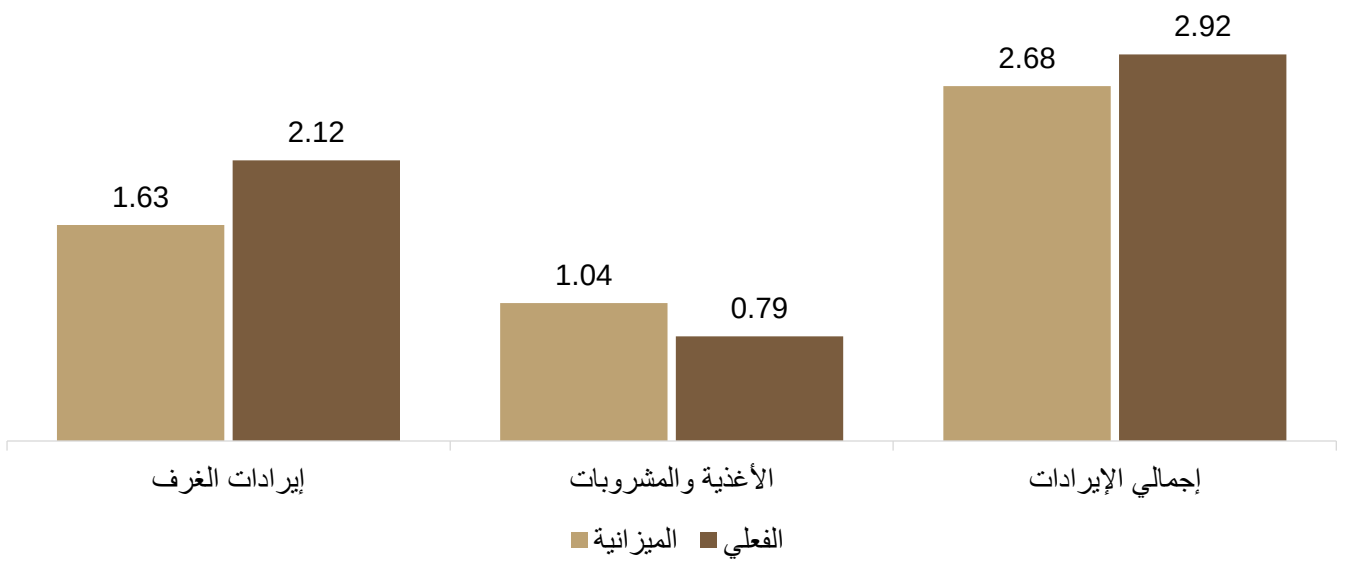
الميزانية 90.44 (+29.9%)

العائد لكل غرفة RevPAR

109.06

الميزانية 83.56 (+30.5%)

الإيرادات (مليون ر.س)



تجاوز الأداء الفعلي الميزانية بفضل إيرادات الغرف (+30.5%) والإشغال (93% مقابل 92%)، في حين تراجعت إيرادات الأغذية والمشروبات (-24.2%) وتتطلب معالجة.

Elite Hotel

Financial KPI Target Matrix

Review Frequency

Yearly

The following table sets out the binding financial targets for the performance period.

Each metric is subject to quarterly review, and variances exceeding 5% require formal written justification to the executive board.

Category	KPI	Target	Frequency
Financial Performance	Gross Operating Profit (GOP)	**59.79%**	Yearly
Labour Cost	Payroll Percentage	**16.88%**	Yearly
Maintenance	Maintenance Cost %	**1.52%**	Yearly
Energy	Energy Cost %	**3.90%**	Yearly
Energy	Energy Cost per Available Room	**9.06 SAR**	Yearly
Energy	Energy Cost per Occupied Room	**10.35 SAR**	Yearly
Energy	Energy Cost per Guest	**2.64 SAR**	Yearly
Food & Beverage	Food & Beverage Cost %	**28%**	Yearly

Governance Note: Any negative variance exceeding 5% must be justified in writing and included in the quarterly review pack.

شركة إعمار الضيافة الفندقية
EMAAR AL DIYAFA HOTELS
SINCE 1998

التجديدات والمشاريع

Renovations & Projects – قائمة التجديدات وحالة التنفيذ وما تم إنجازه

البند	الحالة
دهانات للخشبيات بجميع الغرف	جاري العمل
تنجيد جميع كراسي الغرف	تم تعميد عرض السعر
تنجيد كراسي المطعم	تم تعميد عرض السعر
صيانة الخزانات: تغيير الظهر والقواعد ومجرى الأبواب	تم تعميد عرض السعر
تغيير بلاط 15 دورة مياه بالغرف	لم يبدأ
تغيير بلاط منطقة الخدمات	مخطط
تركيب زوايا ستانلس ستيل بالممرات لحماية الحوائط من الصدمات	مخطط
تغيير مضخة المياه رقم 1	في انتظار الشركة (تم اعتماد السعر)
إحلال وتجديد السخانات	قيد المناقشة

ما تم إنجازه

- تغيير باب المواقف
- غسيل الواجهة بالكامل
- إصلاح جهاز UPS

شركة إعمار الضيافة الفندقية
EMAAR AL DIYAFA HOTELS
SINCE 1998

المنافسون ووضع الفندق في السوق

Competitive Set & Market Position

Competitive Set / المنافسون

1. نوازي
2. مكارم أجياد
3. كورت يارد
4. شرفة الطلائع
5. روضة البيت

Key Strength / نقطة القوة الرئيسية



السوق التركي والأسواق القوقازية

Our Strategy / استراتيجيتنا



القيمة أهم من السعر

نؤكد على مرافقنا من فئة الثلاث نجوم وغرفنا الأكبر حجماً.



خدمة احترافية

الجمع بين حجز الغرف ومزايا الزام الشركات بوجبات .

شركة إعمار الضيافة الفندقية
EMAAR AL DIYAFA HOTELS
SINCE 1998

تحليل SWOT – نظرة عامة

العوامل الداخلية (القوة والضعف) والعوامل الخارجية (الفرص والتهديدات)

نقاط القوة | Strengths

- الموقع المميز بالقرب من المسجد الحرام
- العلامة التجارية والسمعة الراسخة
- قوة خدمات الأغذية والمشروبات وخدمات النزلاء
- الالتزام بالاشتراطات والأهلية لاستضافة الحجاج والمعتمرين

نقاط الضعف | Weaknesses

- تقادم بعض المرافق والحاجة إلى التحديث
- تقلبات العمالة الموسمية
- تحديات مواقف السيارات وسهولة الوصول
- الموقع المرتفع والحاجة إلى خدمات النقل

الفرص | Opportunities

- النمو المتزايد في السياحة الدينية
- التكامل مع منصة نسك (Nusuk)
- الشراكات مع مشغلي الحج والعمرة
- التجديد وإعادة التموضع
- التحول في توجهات السوق نحو الجودة والسلامة

التهديدات | Threats

- شدة المنافسة في سوق مكة
- التغيرات التنظيمية والتراخيص
- التقلبات الاقتصادية والإقليمية في الأسواق المستهدفة
- ارتفاع تكاليف البنية التحتية والصيانة
- المنافسة الرقمية والاعتماد على منصات الحجز

Emaar Elite Hotel

Guest Satisfaction Targets & Gap Assessment

Review Frequency

Quarterly

Binding platform-level targets for the performance period. Platforms falling below target require a formal improvement plan within 14 days of quarterly review.

Platform	2026 Target	Current Rating	Gap
Booking.com	8.4	8.2	.2
Google Reviews	4.5	4.2	.3
Agoda	8.6	8.4	.2
TripAdvisor	8.5	8.4	.1

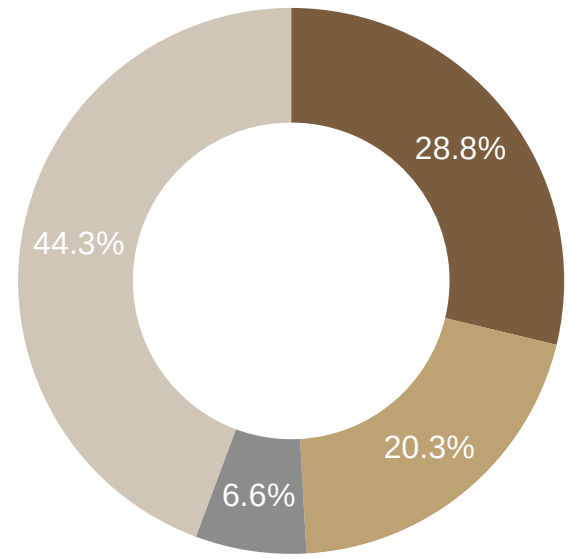
Governance Note: Current ratings and gaps to be updated quarterly. Negative variance requires written justification and an improvement plan.

شركة إعمار الضيافة الفندقية
EMAAR AL DIYAFA HOTELS
SINCE 1998

الليالي المباعة حسب القنوات

مساهمة قنوات الحجز الإلكترونية (OTA) في إجمالي الليالي المباعة، مع التقييم والهدف لكل منصة

القناة	إجمالي الليالي المباعة	النسبة %	التقييم العام	الهدف
عدد الغرف المتاحة	19,448	% 100		
إجمالي الغرف المباعة	18,404	94%	—	—
OTA (إجمالي)	10,247	55.68%	—	—
Booking	5,294	28.77%	8.2	8.4
Agoda	3,744	20.34%	8.4	8.4
Trip	1,209	6.57%	8.4	8.5



قنوات الحجز الإلكترونية تمثل 55.68% من الليالي المباعة، وتأتي Booking في المقدمة بنسبة 28.77%.

تقييما Booking وTrip دون الهدف (8.2 مقابل 8.4، و8.4 مقابل 8.5)، بينما تحقق Agoda هدفها (8.4).