

نشرة الإصدار



طرح ١٠٢,٠٠٠,٠٠٠ سهم تمثل ٣٠,٠٦٪ من إجمالي أسهم رأس مال مدينة المعرفة الاقتصادية

من خلال اكتتاب عام أولي بسعر ١٠ ريالات سعودية للسهم الواحد

شركة مساهمة سعودية (تحت التأسيس) بموجب القرار الوزاري رقم ٢٩/١٢٢ وتاريخ ١٩/٤/١٤٣٠هـ (الموافق لـ ١٥/٤/٢٠٠٩م)

فترة الاكتتاب من ١٠/٦/١٤٣١هـ (الموافق لـ ٢٤/٥/٢٠١٠م) إلى ١٦/٦/١٤٣١هـ (الموافق لـ ٣٠/٥/٢٠١٠م)

شركة مدينة المعرفة الاقتصادية (يشار إليها فيما بعد بـ "مدينة المعرفة الاقتصادية" أو "الشركة") هي شركة مساهمة سعودية تحت التأسيس بموجب قرار معالي وزير التجارة والصناعة رقم ٢٩/١٢٢ وتاريخ ١٩/٤/١٤٣٠هـ (الموافق لـ ١٥/٤/٢٠٠٩م). ويبلغ رأس مال الشركة ٣,٣٩٣,٠٠٠,٠٠٠ (ثلاثة مليارات وثلاثمائة وثلاثة وتسعين مليون) ريال سعودي مقسمة إلى ٣٣٩,٣٠٠,٠٠٠ (ثلاثمائة وتسعة وثلاثين مليون وثلاثمائة ألف) سهم بقيمة اسمية قدرها ١٠ (عشرة) ريالات سعودية للسهم الواحد ("السهم"). وبعد الانتهاء من الاكتتاب العام (كما هو معرف أدناه) وانعقاد الجمعية العامة التأسيسية للشركة، سيتم تقديم طلب إلى معالي وزير التجارة والصناعة لإعلان تأسيس الشركة. وسوف تعتبر الشركة قد تأسست نظاماً كشركة مساهمة اعتباراً من تاريخ صدور قرار معالي وزير التجارة والصناعة بإعلان تأسيسها.

إن هذا الطرح الأولي للاكتتاب العام ("الاكتتاب") لعدد ١٠٢,٠٠٠,٠٠٠ (مائة واثنين مليون) سهم عادي ("الأسهم المطروحة" وكل منها "سهم مطروح") بقيمة اسمية قدرها ١٠ (عشرة) ريالات سعودية للسهم الواحد، والتي تمثل ٣٠,٠٦٪ من رأس مال الشركة، مقصور على الأفراد السعوديين بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة والتي لديها أطفال قصر من زوج غير سعودي حيث يمكنها الاكتتاب بأسمائهم لحسابها، بشرط أن تقدم ما يثبت أمومتها أو وضعها كمطلقة أو أرملة، حسب الحالة (يشار إليهم منفردين بـ "المكتتب" و"مجتمعين بـ "المكتبتين"). ولا يجوز لأي شخص الاكتتاب باسم مطلقته. وسوف تستلم الشركة متحصلات الاكتتاب لتستخدمها بعد خصم تكاليف الاكتتاب في تمويل عمليات تطوير عتادتها (فضلاً راجع قسم "استخدام متحصلات الاكتتاب")، وقد تم التمهيد بتغطية هذا الاكتتاب بالكامل (فضلاً راجع قسم "التمهيد بتغطية الاكتتاب").

قبل هذا الطرح، اكتتب المساهمون المؤسسون الذين تظهر أسماؤهم في الصفحة "ج" (يشار إليهم مجتمعين فيما بعد بـ "المساهمين المؤسسين") في ٢٣٧,٣٠٠,٠٠٠ سهم تمثل ٦٩,٩٤٪ من رأس مال الشركة وسددوا قيمتها بالكامل، وبالتالي سيحتفظ هؤلاء المساهمون المؤسسون بحصة سيطرة في الشركة.

يبدأ الاكتتاب في ١٠/٦/١٤٣١هـ (الموافق لـ ٢٤/٥/٢٠١٠م) ويستمر لمدة ٧ أيام تنتهي بنهاية يوم ١٦/٦/١٤٣١هـ (الموافق لـ ٣٠/٥/٢٠١٠م) ("فترة الاكتتاب") والتي يمكن خلالها تقديم طلبات الاكتتاب من خلال أي من فروع الجهات المستلمة المحددة في القسم ١٥-٤ من هذه النشرة.

على كل مكتب أن يكتتب في ما لا يقل عن ٥٠ (خمسين) سهماً كحد أدنى وما لا يزيد عن ٥٠٠,٠٠٠ (خمسمائة ألف) سهماً من الأسهم المطروحة كحد أقصى. وسيتم تخصيص ما لا يقل عن ٥٠ (خمسين) سهماً لكل مكتب، على أن يتم تخصيص ما يتبقى من الأسهم المطروحة للاكتتاب (إن وجدت) على أساس تناسبي بناءً على نسبة ما طلبه كل مكتب إلى إجمالي الأسهم المطلوب للاكتتاب فيها، لكن الشركة لا تضمن الحد الأدنى للتخصيص البالغ ٥٠ (خمسون) سهماً إذا تجاوز عدد المكتبتين ٢,٠٤٠,٠٠٠ (مليونين وأربعين ألف) مكتب. وفي تلك الحالة، سيتم تخصيص الأسهم المطروحة بالتساوي بين جميع المكتبتين. وسوف تعاد أموال فائض الاكتتاب، إن وجدت، إلى المكتبتين دون أية رسوم أو استقطاعات من قبل الجهات المستلمة. وسيتم الإعلان عن التخصيص النهائي للأسهم وإعادة مبالغ فائض الاكتتاب، إن وجدت، في موعد أقصاه ٢٢/٦/١٤٣١هـ (الموافق لـ ٦/٦/٢٠١٠م). (فضلاً راجع قسم "شروط وتعليمات الاكتتاب" - "سياسة التخصيص ورد فائض الاكتتاب"). وللشركة فئة واحدة فقط من الأسهم. ولا يتمتع أي مساهم بحقوق تصويت تفضيلية. ويعطي كل سهم حامله صوتاً واحداً ولكل مساهم يملك ٢٠ سهماً على الأقل الحق في حضور اجتماع الجمعية العامة للمساهمين ("الجمعية العامة") والتصويت فيها. وسوف تستحق الأسهم المطروحة نصيبها من أية أرباح تعلنها الشركة عنها اعتباراً من تاريخ بدء فترة الاكتتاب وعن السنوات المالية التالية (فضلاً راجع قسم "سياسة توزيع أرباح الأسهم").

لم يسبق هذا الاكتتاب وجود سوق لأسهم الشركة لا في المملكة العربية السعودية ("المملكة") ولا خارجها من قبل، وقد تقدمت الشركة بطلب إلى هيئة السوق المالية ("الهيئة") لتسجيل الأسهم وإدراجها في القائمة الرسمية ("القائمة الرسمية") وتم استيفاء جميع المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة وتم الحصول على جميع الموافقات النظامية ذات الصلة بنشرة الإصدار هذه وجميع الموافقات النظامية لطرح الاكتتاب. ومن المتوقع أن يبدأ التداول في أسهم الشركة في السوق المالية السعودية ("السوق المالية") في وقت قريب بعد التخصيص النهائي للأسهم المطروحة وصدور القرار الوزاري بالإعلان عن تأسيس الشركة (فضلاً راجع قسم "تواريخ مهمة للمستثمرين"). وبعد بدء التداول في أسهم الشركة، سوف يسمح بالتداول في الأسهم من جانب المواطنين السعوديين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي ("مجلس التعاون") والأفراد الأجانب المقيمين في المملكة وللشركات المملوكة بأغليبتها لسعوديين وخليجيين وللشركات والبنوك وصناديق الاستثمار السعودية والخليجية. يجب دراسة قسمي "إشعار هام" و "عوامل المخاطرة" الواردة في نشرة الإصدار هذه قبل اتخاذ قرار بالاستثمار في الأسهم المطروحة بناءً على نشرة الإصدار هذه.

مدير الاكتتاب المشارك

سويكورب
SWICORP

مدير الاكتتاب



المستشارون الماليون و متعهدو تغطية الاكتتاب

سويكورب
SWICORP



الجهات المستلمة



تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات تم تقديمها حسب قواعد التسجيل والإدراج الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية. ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة المفوضين الذين تظهر أسماؤهم في الصفحة "ج" مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذه النشرة ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم، وبعد إجراء جميع الدراسات الممكنة والمقولة، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه النشرة إلى جعل أي إعادة واردة فيها مضللة، ولا تتحمل الهيئة ولا السوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتويات هذه النشرة، ولا تعطي أي منهما أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخلي نفسها صراحةً من أية مسؤولية مهما كانت من أية خسارة تنتج عما ورد في هذه النشرة أو عن الاعتماد على أي جزء منها.

صدرت هذه النشرة بتاريخ ٢٧/٥/١٤٣١هـ (الموافق لـ ١١/٥/٢٠١٠م)

إشعار هام

تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات تفصيلية وافية عن الشركة والأسهم المطروحة. وسوف يعامل المستثمرون عند التقدم بطلب للاكتتاب في الأسهم المطروحة على أساس أن طلباتهم تستند على المعلومات الواردة في هذه النشرة والتي يمكن الحصول على نسخ منها من الجهات المستلمة أو من خلال زيارة موقع الشركة على الانترنت وعنوانه (www.madinahkec.com) أو موقع الهيئة وعنوانه (www.cma.org.sa).

وقد عينت الشركة كلاً من شركة الأهلي المالية ("الأهلي المالية") وسويكوب ("سويكوب") كمستشارين ماليين للاكتتاب. كما عينت الشركة الأهلي المالية مديراً للاكتتاب وسويكوب مديراً مشاركاً للاكتتاب.

لقد تم تعيين دار المراجعة الشرعية - وهي جهة مستقلة ومتخصصة في عمليات الرقابة والمراجعة الشرعية - للقيام بتقييم الشركة وفق الضوابط والمعايير التي اعتمدها الهيئة الشرعية للدار بخصوص الاستثمار في الشركات، وقد تضمنت عملية التقييم فحص طبيعة نشاط الشركة وتصرفاتها المالية المختلفة، وقد أفادت دار المراجعة الشرعية بأن الشركة متوافقة مع تلك الضوابط والمعايير الشرعية.

تحتوي هذه النشرة على تفاصيل تم تقديمها حسب قواعد التسجيل والإدراج الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية المشار لها بـ "الهيئة". ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة المذكورة أسماؤهم في الصفحة "ج" من هذه النشرة، مجتمعين ومنفردين، كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار هذه ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم، وبعد إجراء جميع الدراسات المعقولة، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه النشرة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل الهيئة ولا السوق المالية أدنى مسؤولية عن محتويات هذه النشرة ولا تقدم أي منهما أية تأكيدات بشأن صحتها أو اكتمالها وتخلي نفسها صراحة من أية مسؤولية مهما كانت عن أية خسارة تنتج عن الاعتماد على هذه النشرة أو على أي جزء منها.

ومع أن الشركة أجرت جميع التحريات المعقولة للتأكد من صحة المعلومات الواردة في هذه النشرة في تاريخ إصدارها، فإن جزءاً كبيراً من المعلومات الواردة في هذه النشرة عن السوق والقطاع مقتبس من مصادر خارجية، ومع أنه لا يوجد لدى الشركة أو لدى مستشاريها الماليين أو غيرهم من المستشارين أي سبب للاعتقاد بأن أيًا من المعلومات الواردة عن السوق والقطاع تعد غير دقيقة في جوهرها، إلا أنه لم يتم التحقق من هذه المعلومات بصورة مستقلة من قبل الشركة أو أي من المستشارين، ولا تقدم الشركة أي تأكيد بشأن مدى دقتها أو اكتمالها.

إن المعلومات التي تتضمنها هذه النشرة في تاريخ إصدارها عرضة للتغيير، وعلى وجه الخصوص، يمكن أن يتأثر الوضع المالي للشركة وقيمة الأسهم بصورة سلبية نتيجة للتطورات المستقبلية المتعلقة بعوامل التضخم وأسعار الفائدة والضرائب أو غيرها من العوامل الاقتصادية والسياسية وغير ذلك بما فيها تلك العوامل الموضحة في هذه النشرة تحت عنوان "عوامل المخاطرة" والتي قد تؤثر سلباً على الشركة أو أي من استثماراتها والتي قد تكون خارج نطاق سيطرة الشركة. ولا يجوز اعتبار تقديم نشرة الإصدار هذه أو أي اتصالات شفوية أو خطية تتعلق بهذا الاكتتاب على أنه وعد أو إفادة بالنسبة للأرباح أو للنتائج أو الأحداث المستقبلية ولا ينبغي تفسيره أو الاعتماد عليه على أنه كذلك.

كذلك لا يجوز اعتبار نشرة الإصدار هذه بمثابة توصية من جانب الشركة أو المساهمين المؤسسين أو أي من مستشاريهم للمشاركة في هذا الاكتتاب. وإضافة إلى ذلك، فإن المعلومات الواردة في هذه النشرة هي معلومات ذات طبيعة عامة أعدت دون الأخذ في الحسبان الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة لأي من المستثمرين المحتملين. ويتعين على كل مستلم لنشرة الإصدار، قبل اتخاذ قرار بالاستثمار، أن يحصل على استشارة مهنية مستقلة بخصوص الاكتتاب في الأسهم المطروحة وأن يدرس ويقرر مدى ملائمة المعلومات الواردة في هذه النشرة لأهدافه المالية وأوضاعه واحتياجاته الخاصة.

إن هذا الطرح مقصور على الأفراد السعوديين بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لديها أطفال قصر من زوج غير سعودي حيث يمكنها الاكتتاب بأسمائهم لحسابها بشرط أن تقدم ما يثبت أمومتها للأولاد القصر أو وضعها كمطلقة أو أرملة، حسب الحالة، ولا يجوز لأي شخص الاكتتاب باسم مطلقته. ويحظر تماماً توزيع هذه النشرة وبيع الأسهم المطروحة لأي شخص آخر أو في أي بلد آخر غير المملكة العربية السعودية. وتطلب الشركة والمساهمون المؤسسون والمستشارون الماليون من مستلمي هذه النشرة التعرف على هذه القيود النظامية ومراعاة التقيد بها.

معلومات عن السوق

تم الحصول على المعلومات الواردة في هذه النشرة والمتعلقة بقطاع العقارات وغيرها من البيانات المتعلقة بقطاعات السوق التي تعمل فيها الشركة من جونز لانج لاسال (مستشار السوق)، وهي شركة استشارات عقارية مستقلة تعمل في مجال تقديم دراسات السوق والقطاعات. وهي أيضا شركة خدمات مالية ومهنية متخصصة في الخدمات العقارية وإدارة الاستثمارات ومدرجة في بورصة نيويورك للأوراق المالية ويعمل بها أكثر من ٢٠,٠٠٠ موظف يتواجدون في ٧٠٠ مدينة في ٦٠ بلداً ويعملون في مشاريع عقارية كبرى في أنحاء مختلفة من العالم. وتجدر الإشارة إلى أن مستشار السوق لا يملك لا هو ولا أي من تابعيه أو مساهميه أو أعضاء مجلس إدارته أو أي من أقاربهم أية أسهم أو مصلحة من أي نوع كان في الشركة. وقد أعطى مستشار السوق موافقته الخطية على استخدام بيانات وأبحاث السوق بالشكل والصيغة الواردين في هذه النشرة ولم يسحب هذه الموافقة.

التوقعات والإفادات المستقبلية

تم إعداد التوقعات الواردة في هذه النشرة على أساس افتراضات معينة. وقد تختلف الظروف التشغيلية المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة وبالتالي ليس هناك أية تأكيدات أو ضمانات تتعلق بدقة أي من هذه التوقعات أو اكتمالها.

وهناك إفادات معينة في هذه النشرة تمثل «إفادات مستقبلية» ويستدل عليها بشكل عام من خلال ما يستخدم فيها من كلمات تدل على المستقبل مثل «يخطط»، «يعتزم»، «ينوي»، «يقدر»، «يعتقد»، «يتوقع»، «من الممكن»، «سوف»، «ينبغي»، «من المتوقع»، «قد»، «يرى»، أو صيغ النفي لهذه المفردات أو غيرها من المفردات المشابهة أو المقاربة لها. وتعكس هذه الإفادات المستقبلية وجهات النظر الحالية للشركة فيما يتعلق بأحداث مستقبلية، ولكنها ليست ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي تؤدي إلى اختلاف نتائج الشركة الفعلية وأدائها وإنجازاتها في المستقبل بصورة كبيرة عن أية نتائج مستقبلية أو أداء أو إنجازات متوقعة صراحة أو ضمناً بحسب هذه الإفادات المستقبلية. وقد تم استعراض بعض المخاطر والعوامل التي يحتمل أن يكون لها مثل ذلك الأثر بشكل أكثر تفصيلاً في أقسام أخرى من هذه النشرة (فضلاً راجع قسم «عوامل المخاطرة»). وفيما لو تحقق أي من هذه المخاطر أو الأمور الاحتمالية أو ثبت عدم صحة أو عدم دقة أي من الافتراضات التي تم الاعتماد عليها، فإن النتائج الفعلية قد تختلف بشكل جوهري عن تلك الموضحة في هذه النشرة.

وفقاً لمتطلبات قواعد التسجيل والإدراج، يتعين على الشركة أن تقدم نشرة إصدار تكميلية للهيئة إذا علمت الشركة في أي وقت بعد اعتماد هذه النشرة من قبل الهيئة وقبل إدراج أسهم الشركة في القائمة الرسمية بأي مما يلي (أ) وجود تغيير جوهري في أمور أساسية تحتوي عليها هذه النشرة أو أي وثيقة مطلوبة بموجب قواعد التسجيل والإدراج، أو (ب) ظهور أمور مهمة أخرى كان من المفروض تضمينها في هذه النشرة. وفيما عدا هاتين الحالتين، فإن الشركة لا تعتزم تحديث أو تعديل أي من المعلومات المتعلقة بالقطاع أو السوق أو الإفادات المستقبلية التي تتضمنها هذه النشرة سواء نتيجة لمعلومات جديدة أو أحداث مستقبلية أو خلاف ذلك. ونتيجة لهذه المخاطر وأمر احتمالية وافتراضات أخرى، فإن الأحداث المتوقعة والظروف المستقبلية المشار إليها في هذه النشرة قد لا تحدث على النحو الذي تتوقعه الشركة، أو قد لا تحدث مطلقاً. وعليه، يجب على المستثمرين المحتملين دراسة جميع الإفادات المستقبلية في ضوء هذه التفسيرات وعدم الاعتماد عليها بشكل أساسي.

دليل الشركة

أعضاء مجلس الإدارة المرشحون

العمر	المنصب	الجنسية	الاسم
٥٣	رئيس مجلس الإدارة، عضو غير مستقل وغير تنفيذي	سعودي	الدكتور سامي محسن باروم
٥٣	نائب رئيس مجلس الإدارة، عضو غير مستقل وغير تنفيذي	سعودي	صالح محمد بن لادن
٥٧	عضو غير مستقل وغير تنفيذي	سعودي	سمو الأمير خالد بن عبد الله بن عبدالعزيز
٧١	عضو مستقل وغير تنفيذي	سعودي	معالي الاستاذ إبراهيم عبد الرحمن الطاسان
٥٣	عضو مستقل وغير تنفيذي	سعودي	معالي الدكتور يوسف بن أحمد العثيمين
٥٨	عضو مستقل وغير تنفيذي	سعودي	معالي المهندس عبد العزيز عبد الرحمن الحصين
٤٩	عضو مستقل وغير تنفيذي	سعودي	الدكتور ماجد بن عبد الله القصبي
٥٣	عضو مستقل وغير تنفيذي	سعودي	عادل بن عبد المحسن المنديل
٤٢	عضو غير مستقل وغير تنفيذي	سعودي	عادل بن محمد الزيد
٥٢	عضو غير مستقل وتنفيذي (العضو المنتدب المقترح)	يمني	طاهر محمد باوزير

لم يعين بعد

المصدر: الشركة

المساهمون

عدد الأسهم	نسبة الحصة (%)	القيمة الاسمية (ريال سعودي)
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٩,٤٧%	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٨٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٤٦%	٨٣٠,٠٠٠,٠٠٠
٢١,٧٢٠,٠٠٠	٦,٤٠%	٢١٧,٢٠٠,٠٠٠
١٣,٥٧٥,٠٠٠	٤,٠٠%	١٣٥,٧٥٠,٠٠٠
١٠,٨٦٠,٠٠٠	٣,٢٠%	١٠٨,٦٠٠,٠٠٠
٥,٤٢٠,٠٠٠	١,٦٠%	٥٤,٢٠٠,٠٠٠
٢,٧١٥,٠٠٠	٠,٨٠%	٢٧,١٥٠,٠٠٠
١٠٢,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٦%	١,٠٢٠,٠٠٠,٠٠٠
٣٢٩,٣٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠%	٣,٢٩٣,٠٠٠,٠٠٠

المصدر: الشركة

عنوان الشركة

شركة مدينة المعرفة الاقتصادية
مركز سلامة بناية ٥، الدور الثاني
طريق الأمير سلطان
جدة ٢١٤٤٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٥٥٧٧ ٦١٦ (٢) ٩٦٦+
فاكس: ٥٥٨٨ ٦١٦ (٢) ٩٦٦+
www.madinahkec.com



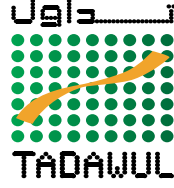
الممثل المفوض

طاهر محمد باوزير

سكرتير مجلس الإدارة

محمود عبد الغفار
شركة مدينة المعرفة الاقتصادية
مركز سلامة بناية ٥ - الدور الثاني
طريق الأمير سلطان، جدة ٢١٤٤٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٥٥٧٧ ٦١٦ (٢) ٩٦٦+
فاكس: ٥٥٨٨ ٦١٦ (٢) ٩٦٦+
www.madinahkec.com

مسجل الأسهم



تداول
أبراج التعاونية
٧٠٠ طريق الملك فهد
ص.ب. ٦٠٦١٢، الرياض ١١٥٥٥
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢١٨ ١٢٠٠ (١) +٩٦٦
فاكس: ٢١٨ ١٢٦٠ (١) +٩٦٦
البريد الإلكتروني: webinfo@tadawul.com.sa
الموقع الإلكتروني: www.tadawul.com.sa

المستشارون

المستشارون الماليون و متعهدو تغطية الاكتتاب



سويكورب
برج المملكة، الدور ٤٩
طريق الملك فهد
ص ب ٢٠٧٦
الرياض ١١٤٥١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٠٧٣٧ ٢١١ ١٢١١ +٩٦٦
فاكس: ٠٧٣٢ ٢١١ ١٢١١ +٩٦٦
الموقع الإلكتروني: www.swicorp.com



الأهلي المالية
مبنى المعذر، برج "ب"، الدور ٤
شارع المعذر
ص ب ٢٢٢١٦
الرياض ١١٤٩٥
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٧٧٧٧-٦٩٠-٢-٩٦٦ +٩٦٦
فاكس: ٢٦٩٣-٦٠٦-٢-٩٦٦ +٩٦٦
الموقع الإلكتروني: www.ncbc.com

مدير الاكتتاب ومدير الاكتتاب المشارك

مدير الاكتتاب المشارك



سويكورب
برج المملكة، الدور ٤٩
طريق الملك فهد
ص ب ٢٠٧٦
الرياض ١١٤٥١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٠٧٣٧ ٢١١ ١٢١١ +٩٦٦
فاكس: ٠٧٣٢ ٢١١ ١٢١١ +٩٦٦
الموقع الإلكتروني: www.swicorp.com

مدير الاكتتاب



الأهلي المالية
مبنى المعذر، برج "ب"، الدور ٤
شارع المعذر
ص ب ٢٢٢١٦
الرياض ١١٤٩٥
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٧٧٧٧-٦٩٠-٢-٩٦٦ +٩٦٦
فاكس: ٢٦٩٣-٦٠٦-٢-٩٦٦ +٩٦٦
الموقع الإلكتروني: www.ncbc.com

المستشار القانوني للاكتتاب

BAKER & MCKENZIE

المستشارون القانونيون
تركي أ. الشبيكي بالتعاون مع بيكر أند ماكينزي ليمتد
ص ب ٤٢٨٨ ، الرياض ١١٤٩١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢٩١ ٥٥٦١ (١) +٩٦٦
فاكس: ٢٩١ ٥٥٧١ (١) +٩٦٦
البريد الإلكتروني: legaladvisors@bakernet.com
الموقع الإلكتروني: www.bakernet.com

مستشار دراسة السوق

JONES LANG
LASALLE®

جونز لانج لاسال
ميدان برج دبي التجاري ، المبنى (١) المكتب ٤٠٣
طريق الشيخ زايد
ص. ب ٧٥٠٥٤ ، دبي
الإمارات العربية المتحدة
هاتف: ٤٢٦ ٦٩٩٩ (٤) +٩٧١
فاكس: ٣٦٥ ٣٢٦٠ (٤) +٩٧١

المحاسب القانوني للاكتتاب

KPMG

كي بي إم جي الفوزان والسدحان
الديني بلازا طريق المدينة
ص ب ٥٥٠٧٨ ، جدة ٢١٥٢٤
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٦٥٨ ١٦١٦ (٢) +٩٦٦
فاكس: ٦٠٥ ٠٥٩٧ (٢) +٩٦٦
الموقع الإلكتروني: www.kpmg.com.sa

مستشار الإعلام والعلاقات العامة

I
M
P
A
C
T
B
B
D
O

إمباكت بي بي دي أو
برج علي رضا ، طريق المدينة
ص ب ٧٢٤٢ ، جدة ٢١٤٦٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٦٥١ ٥٥٦٦ (٢) +٩٧١ تحويلة ٢٢٨
فاكس: ٦٥١ ٦٦٠٢ (٢) +٩٧١
الموقع الإلكتروني: www.impactbbdo.com

المستشار الشرعي

Shariyah Review Bureau
دار المراجعة الشرعية

دار المراجعة الشرعية
ص ب ٢١٠٥١ ، المنامة
مملكة البحرين
هاتف: ٧٢١ ٥٨٩٨ (١) +٩٧٣
فاكس: ٧٢١ ٥٩١٩ (١) +٩٧٣
الموقع الإلكتروني: www.shariyah.com

تنويه: في تاريخ هذه النشرة، أعطى جميع المستشارين المذكورين أعلاه موافقتهم الخطية على ذكر أسمائهم ونشر تقاريرهم وآرائهم العامة في هذه النشرة ولم يسحب أي منهم موافقته تلك. فضلاً عن ذلك، فإن أيًا من هؤلاء المستشارين أو موظفيهم وتابعيهم وأقربائهم لا يملك أي حصة أو مصلحة من أي نوع كان في الشركة.

الجهات المستلمة



البنك السعودي الفرنسي
ص. ب ٥٦٠٠٦، الرياض ١١٥٥٤
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢٢٢٢ ٤٠٤ (١) +٩٦٦
فاكس: ٢٣١١ ٤٠٤ (١) +٩٦٦



البنك الأهلي التجاري
ص. ب ٣٥٥٥، جدة ٢١٤٨١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢٣٢٣ ٦٤٩ (٢) +٩٦٦
فاكس: ٢٤٣٧ ٦٤٣ (٢) +٩٦٦



البنك العربي الوطني
ص. ب ٩٨٠٢، الرياض ١١٤٢٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢٩٠٠٠ ٤٠٢ (١) +٩٦٦
فاكس: ٢٧٧٤٧ ٤٠٢ (١) +٩٦٦



مصرف الراجحي
ص ب ٢٨، الرياض ١١٤١١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٩٢٢ ٤٦٢ (١) +٩٦٦
فاكس: ٤٣١١ ٤٦٢ (١) +٩٦٦



بنك الجزيرة
ص. ب ٦٢٧٧، جدة ٢١٤٤٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٨٠٧٠ ٦٥١ (٢) +٩٦٦
فاكس: ٢٤٧٨ ٦٥٢ (٢) +٩٦٦



بنك البلاد
ص ب ١٤٠، الرياض ١١٤١١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٨٨٨٨ ٤٧٩ (١) +٩٦٦
فاكس: ٨٨٩٨ ٤٧٩ (١) +٩٦٦



مجموعة سامبا المالية
ص. ب ٨٣٣، الرياض ١١٤٢١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤٧٧٠ ٤٧٧ (١) +٩٦٦
فاكس: ٩٤٠٢ ٤٧٩ (١) +٩٦٦



بنك الرياض
ص. ب ٢٢٦٢٢، الرياض ١١٤١٦
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٣٠٠ ٤٠١٣ (١) +٩٦٦
فاكس: ٢٧٠٧ ٤٠١٣ (١) +٩٦٦



البنك السعودي الهولندي
ص. ب ١٤٦٧، الرياض ١١٤٣١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢٨٨ ٤٠١ (١) +٩٦٦
فاكس: ١١٠٤ ٤٠٣ (١) +٩٦٦



ساب
ص. ب ٩٠٨٤، الرياض ١١٤١٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٥٠٦٧٧ ٤٠٥ (١) +٩٦٦
فاكس: ٥٠٦٦٠ ٤٠٥ (١) +٩٦٦



البنك السعودي للاستثمار
ص. ب ٣٥٣٣، الرياض ١١٤٨١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٦٠٠٠ ٤٧٨ (١) +٩٦٦
فاكس: ٦٧٨١ ٤٧٧ (١) +٩٦٦

ملخص الاكتتاب

الشركة	مدينة المعرفة الاقتصادية (يشار إليها فيما بعد بـ «الشركة» أو «مدينة المعرفة الاقتصادية») هي شركة مساهمة (تحت التأسيس) وفقاً لقرار معالي وزير التجارة والصناعة رقم ٢٩/١٢٢ وتاريخ ١٩/٤/١٤٣٠ هـ (الموافق لـ ١٥/٤/٢٠٠٩ م).		
تأسيس الشركة	وافق معالي وزير التجارة والصناعة على الترخيص بتأسيس مدينة المعرفة الاقتصادية كشركة مساهمة عامة بقراره رقم ٢٩/١٢٢ وتاريخ ١٩/٤/١٤٣٠ هـ (الموافق لـ ١٥/٤/٢٠٠٩ م) وسيتم الانتهاء من عملية تأسيس الشركة بعد إنجاز الاكتتاب واستيفاء جميع المتطلبات النظامية ونشر قرار معالي وزير التجارة والصناعة بالإعلان عن تأسيس الشركة.		
أنشطة الشركة	يجري تأسيس شركة مدينة المعرفة الاقتصادية لغرض إدارة تطوير مشروع مدينة المعرفة الاقتصادية بالمدينة المنورة وستكون مسؤولة عن وضع المخطط العام للمشروع وتطوير البنية التحتية الأساسية وبعض أجزاء المشروع. وستعمل الشركة لأن تصبح شركة رائدة في تطوير المشاريع على مستوى المملكة العربية السعودية وأن تستثمر في محفظة من المشاريع العقارية العالية الجودة والمتنوعة بالإضافة إلى تقديم الخدمات المساندة للعقارات.		
رأس مال الشركة	٣,٢٩٢,٠٠٠,٠٠٠ (ثلاثة مليارات وثلاثمائة وثلاثة وتسعين مليون) ريال سعودي		
عدد الأسهم المصدرة	٣٢٩,٣٠٠,٠٠٠ (ثلاثمائة وتسعة وثلاثون مليون وثلاثمائة ألف) سهم		
هيكل الملكية	المساهمون	عدد الأسهم	النسبة
	مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٩,٤٧٪
	شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية	٨٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٤٦٪
	مجموعة صافولا	٢١,٧٢٠,٠٠٠	٦,٤٠٪
	شركة إدارة وإنماء المشاريع العقارية	١٢,٥٧٥,٠٠٠	٤,٠٠٪
	شركة طيبة القابضة	١٠,٨٦٠,٠٠٠	٣,٢٠٪
	الشركة الرباعية الدولية للتطوير العقاري	٥,٤٣٠,٠٠٠	١,٦٠٪
	شركة إيبل المتطورة للعقار	٢,٧١٥,٠٠٠	٠,٨٠٪
	الجمهور	١٠٢,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٦٪
	المجموع	٣٢٩,٣٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٪
الطرح	يمثل هذا الطرح الأولي العام («الاكتتاب») طرح عدد ١٠٢,٠٠٠,٠٠٠ (مائة واثنان مليون) سهم عادي («الأسهم المطروحة») تمثل ٣٠,٠٦٪ من رأس مال الشركة بسعر ١٠ (عشرة) ريالاً سعودية للسهم، وهو مقصور على الأفراد السعوديين بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لديها أطفال قاصر من زوج غير سعودي حيث يمكنها الاكتتاب بأسمائهم لحسابها، بشرط أن تقدم ما يثبت أمومتها أو وضعها كمطلقة أو أرملة، حسب الحالة. ولكن لا يجوز لأي شخص أن يكتتب باسم مطلقته.		
عدد الأسهم المطروحة	١٠٢,٠٠٠,٠٠٠ (مائة واثنان مليون) سهم		
نسبة الأسهم المطروحة من أسهم رأس المال	تمثل الأسهم المطروحة ٣٠,٠٦٪ من أسهم رأس مال الشركة (المصدرة بعد انتهاء الاكتتاب).		
سعر الاكتتاب	١٠ (عشرة) ريالاً سعودية لكل سهم		
القيمة الاسمية للسهم الواحد	١٠ (عشرة) ريالاً سعودية		
القيمة الإجمالية للأسهم المطروحة	١,٠٢٠,٠٠٠,٠٠٠ (مليار وعشرين مليون) ريال سعودي		
إجمالي عدد الأسهم المطروحة المتعهد بتغطيتها	١٠٢,٠٠٠,٠٠٠ (مائة واثنان مليون) سهم		
الحد الأدنى للاكتتاب للمكتتب الواحد	٥٠ (خمسون) سهم		
قيمة الحد الأدنى للاكتتاب للمكتتب الواحد	٥٠٠ (خمسمائة) ريال سعودي		
الحد الأعلى للاكتتاب للمكتتب الواحد	٥٠٠,٠٠٠ (خمسمائة ألف) سهم		
قيمة الحد الأعلى للاكتتاب للمكتتب الواحد	٥,٠٠٠,٠٠٠ (خمسة ملايين) ريال سعودي		

<p>يتوقع أن ينتهي تخصيص الأسهم في موعد أقصاه ١٤٢١/٦/٢٢ هـ (الموافق لـ ٢٠١٠/٦/٦ م). وسيتم تخصيص ما لا يقل عن ٥٠ (خمسين) سهماً لكل مكتب وستخصص الأسهم المطروحة الباقية (إن وجدت) على أساس نسبي بناءً على نسبة عدد الأسهم التي طلب كل مكتب الاكتتاب إلى إجمالي عدد الأسهم المطلوب الاكتتاب بها. لكن الشركة لا تضمن الحد الأدنى للتخصيص البالغ ٥٠ (خمسون) سهماً إذا تجاوز عدد المكتتبين ٢,٠٤٠,٠٠٠ (مليونين وأربعين ألف) مكتب. وفي تلك الحالة، سيتم تخصيص الأسهم المطروحة بالتساوي بين جميع المكتتبين. (فضلاً راجع قسم «شروط وتعليمات الاكتتاب» - «سياسة التخصيص ورد فائض الاكتتاب»).</p>	<p>تخصيص الأسهم</p>
<p>تدفع صافي متحصلات الاكتتاب (بعد خصم مصاريف الاكتتاب) والمقدرة بحوالي ٩٩٦,١٧٩,٠٠٠ (تسعمائة وستة وتسعون مليون ومائة وتسعة وسبعون ألف) ريال سعودي إلى الشركة لاستخدامها بشكل أساسي في تمويل عمليات تطوير عقاراتها وتغطية مصاريف ما قبل التشغيل. ولن يستلم المساهمون المؤسسون أي مبلغ من متحصلات الاكتتاب باستثناء ما يتم تمويصهم عنه من مصاريف ما قبل التشغيل التي تكبدوها والتي يتم الموافقة عليها من قبل الجمعية العامة التأسيسية.</p>	<p>استخدام صافي متحصلات الاكتتاب</p>
<p>ستستحق الأسهم المطروحة نصيبها من أية أرباح تعلنها الشركة من تاريخ بدء فترة الاكتتاب العام وللسنوات المالية التي تليها (فضلاً راجع قسم «سياسة توزيع الأرباح»).</p>	<p>الأرباح الموزعة على الأسهم</p>
<p>للشركة فئة واحدة فقط من الأسهم ولا يتمتع أي مساهم بحقوق تصويت تفضيلية، ويعطي كل سهم حامله الحق في صوت واحد، ويحق لكل مساهم يملك ٢٠ سهماً على الأقل حضور اجتماعات الجمعية العامة والتصويت فيها. (فضلاً راجع قسم «حقوق التصويت»).</p>	<p>حقوق التصويت</p>
<p>لا يجوز للمساهمين المؤسسين تداول أي من أسهمهم خلال ٥ (خمس) سنوات من تاريخ بدء تداول الأسهم المطروحة في السوق المالية («فترة الحظر»). وبعد انتهاء فترة الحظر هذه يجوز للمساهمين المؤسسين تداول أسهمهم ولكن بموافقة مسبقة من الهيئة.</p>	<p>القيود المفروضة على تداول الأسهم</p>
<p>لم يسبق وجود سوق لأسهم الشركة قبل هذا الاكتتاب لا في المملكة العربية السعودية ولا في أي مكان آخر. وقد تقدمت الشركة بطلب لدى الهيئة بغرض تسجيل أسهمها في القائمة الرسمية. ومن المتوقع أن يبدأ التداول في أسهم الشركة في السوق المالية في وقت قريب بعد إنجاز عملية التخصيص النهائي للأسهم واستكمال الإجراءات الرسمية اللازمة بما في ذلك عقد الجمعية العامة التأسيسية وصدور القرار الوزاري بتأسيس الشركة ونشر عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي وصدور سجلها التجاري (فضلاً راجع قسم «تواريخ مهمة للمستثمرين»).</p>	<p>إدراج الأسهم وتداولها</p>
<p>هناك عدد من المخاطر المتعلقة بالاستثمار في هذا الاكتتاب وهي مصنفة على النحو التالي: (أ) مخاطر متعلقة بعمليات الشركة، (ب) مخاطر متعلقة بالسوق، و (ج) مخاطر متعلقة بالأسهم العادية. وقد تم استعراضها في قسم «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة والتي يجب دراستها بعناية قبل اتخاذ قرار بالاستثمار في الأسهم المطروحة.</p>	<p>عوامل المخاطرة</p>
<p>سوف تتحمل الشركة جميع المصاريف والتكاليف المرتبطة بالاكتتاب والتي تقدر بـ ٢٢,٨٢١,٠٠٠ (ثلاثة وعشرين مليون وثمانمائة وواحد وعشرين ألف) ريال سعودي. ويشمل هذا المبلغ أنغاب المستشارين الماليين والمستشار القانوني للاكتتاب ومحاسب الاكتتاب، بالإضافة إلى أنغاب الجهات المستلمة ورسوم متعهد تغطية الاكتتاب ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع وغيرها من المصاريف ذات الصلة.</p>	<p>التكاليف</p>
<p>يقتصر الاكتتاب في الأسهم المطروحة على الأفراد السعوديين. ويمكن للمرأة السعودية الأرملة أو المطلقة التي لها أطفال قَصْر من زوج غير سعودي الاكتتاب بأسمائهم في الأسهم المطروحة لحسابها بشرط أن تقدم ما يثبت أمومتها أو وضعها كمطلقة أو أرملة، حسب الحالة. وسوف تتوفر نماذج طلبات الاكتتاب خلال فترة الاكتتاب في فروع الجهات المستلمة ومواقعها على الإنترنت (فضلاً راجع قسم «كيفية التقديم بطلب الاكتتاب»).</p>	<p>كيفية التقديم بطلب الاكتتاب</p>
<p>يبدأ الاكتتاب في ١٠/٦/١٤٣١ هـ الموافق ٢٤/٥/٢٠١٠ م ويستمر لفترة ٧ أيام شاملة آخر يوم لإغلاق الاكتتاب وهو ١٦/٦/١٤٣١ هـ الموافق ٣٠/٥/٢٠١٠ م.</p>	<p>فترة الاكتتاب</p>
<p>وسيتم الإعلان عن التخصيص النهائي ورد أموال فائض الاكتتاب إلى المكتتبين كاملة دون أية رسوم أو عمولات أو استقطاعات من قبل الجهات المستلمة في موعد أقصاه ١٤٢١/٦/٢٢ هـ (الموافق ٦/٦/٢٠١٠ م). (راجع قسم «شروط وتعليمات الاكتتاب» - التخصيص ورد فائض الاكتتاب»).</p>	<p>أموال فائض الاكتتاب</p>

تواريخ مهمة للمكتتبين

التاريخ	الحدث
يبدأ الاكتتاب في ١٠/٦/١٤٣١ هـ الموافق ٢٤/٥/٢٠١٠ م ويستمر لفترة ٧ أيام شاملة آخر يوم لإغلاق الاكتتاب وهو ١٦/٦/١٤٣١ هـ الموافق ٣٠/٥/٢٠١٠ م.	فترة الاكتتاب
١٠/٦/١٤٣١ هـ (الموافق ٢٤/٥/٢٠١٠ م)	بداية فترة الاكتتاب
١٦/٦/١٤٣١ هـ (الموافق ٣٠/٥/٢٠١٠ م)	آخر موعد لتقديم طلبات الاكتتاب وتسديد قيمة الاكتتاب
يتوقع تخصيص أسهم الطرح في موعد أقصاه ٢٣/٦/١٤٣١ هـ (الموافق ٦/٦/٢٠١٠ م)	تاريخ التخصيص
تعاد أموال فائض الاكتتاب، إن وجدت، إلى المكتتبين كاملة دون أية رسوم أو عمولات أو استقطاعات من قبل الجهات المستلمة، وسيتم الإعلان عن التخصيص النهائي ورد فائض الاكتتاب في موعد أقصاه ٢٣/٦/١٤٣١ هـ (الموافق ٦/٦/٢٠١٠ م). (راجع قسم «شروط وتعليمات الاكتتاب - التخصيص ورد فائض الاكتتاب»).	رد أموال فائض الاكتتاب
بعد استكمال الإجراءات ذات الصلة، وسيتم الإعلان عن بدء التداول في الأسهم عبر موقع تداول www.tadawul.com.sa وفي الصحف المحلية.	تاريخ بدء تداول الأسهم المطروحة

ملاحظة: الجدول الزمني والتواريخ الواردة فيه هي تقريبية فقط. وسيتم الإعلان عن التواريخ الفعلية في الصحف المحلية في المملكة العربية السعودية وفي موقعي الهيئة وتداول على الإنترنت.

كيفية التقدم بطلب الاكتتاب

إن هذا الاكتتاب في الأسهم المطروحة موجه فقط للأفراد السعوديين. ويمكن للمرأة السعودية الأرملة أو المطلقة التي لها أطفال قَصُر من زوج غير سعودي الاكتتاب بأسمائهم في الأسهم المطروحة لحسابها بشرط أن تقدم ما يثبت أمومتها وأنها مطلقة أو أرملة، حسب الحالة. ولا يجوز لأي شخص الاكتتاب باسم مطلقاته.

وسوف تتوفر نماذج طلب الاكتتاب خلال فترة الاكتتاب في فروع الجهات المستلمة ومواقعها على الإنترنت. ويمكن الاكتتاب أيضاً عن طريق الإنترنت والهاتف المصرفي أو أجهزة الصراف الآلي التابعة للبنوك المستلمة التي توفر جميع هذه الخدمات أو بعضها للمكتتبين الذين سبق أن اشتركوا في إحدى عمليات الاكتتاب التي جرت مؤخراً شريطة أن:

● يكون لطالب الاكتتاب حساب لدى الجهة المستلمة الذي يقدم هذه الخدمات.

● لا تكون قد طرأت أية تغييرات على المعلومات أو البيانات الخاصة بالمكتب منذ اكتتابه في اكتتاب عام جرى حديثاً.

يجب تعبئة نموذج طلب الاكتتاب طبقاً للتعليمات الواردة في قسم "شروط وتعليمات الاكتتاب" من هذه النشرة. وعلى كل مكتب أن يوافق على كل الأقسام ذات الصلة في نموذج طلب الاكتتاب. وتحتفظ الشركة بالحق في رفض أي طلب اكتتاب، كلياً أو جزئياً، في حالة عدم استيفائه لأي من شروط وتعليمات الاكتتاب. ولا يُسمح بتعديل طلب الاكتتاب أو سحبه بعد تقديمه إلى أي من الجهات المستلمة. ويمثل طلب الاكتتاب، حال تقديمه، اتفاقاً ملزماً بين المكتب والشركة (فضلاً راجع قسم "شروط وتعليمات الاكتتاب").

ملخص المعلومات الأساسية

يمثل هذا القسم ملخصاً للمعلومات الأساسية الواردة في هذه النشرة. ولكونه ملخصاً، فهو لا يشتمل على جميع المعلومات التي قد تهم المستثمرين المحتملين. ولذا، يجب على مستلمي نشرة الإصدار هذه قراءتها كاملة (بما فيها قسم «عوامل المخاطرة») قبل اتخاذ قرار بالاستثمار في الشركة. وقد تم تعريف بعض المصطلحات والمختصرات الواردة في هذه النشرة والتي سيكون لكل منها المعنى المحدد في قسم «تعريفات ومختصرات» وأية أقسام أخرى من هذه النشرة.

نظرة عامة على السوق

يعد الاقتصاد السعودي أكبر اقتصاد حر في العالم العربي وشكل ٤٥٪ من مجموع الناتج المحلي الإجمالي الاسمي لدول مجلس التعاون الخليجي خلال الفترة ما بين ٢٠٠٧م و ٢٠٠٩م. وقد شهد الناتج المحلي الإجمالي الاسمي للمملكة خلال السنوات الخمس الماضية نمواً مطرداً ارتفع معه من ٨٠٤ مليارات ريال في عام ٢٠٠٢م إلى ١,٥٢ تريليون ريال في عام ٢٠٠٩م، وذلك بمعدل نمو سنوي مركب بنسبة ١١,٢٪ خلال هذه الفترة.

كما شهد السوق العقاري في المملكة تطوراً كبيراً بفضل النمو الاقتصادي القوي وارتفاع السيولة وانخفاض أسعار الفائدة وزيادة الإقراض البنكي وارتفاع مستوى الدخل القابل للإنفاق والنمو السكاني. ومن المتوقع أن يستمر هذا الاتجاه.

وقد أثر هذا النمو الاقتصادي أيضاً على اقتصاد المدينتين المقدستين، مكة المكرمة والمدينة المنورة، إذ شهد سوق العقارات في المدينة المنورة على وجه الخصوص تطوراً لافتاً في قطاعات العقارات السكنية والتجارية ومحلات التجزئة والضيافة.

ونظراً لأهميتها الدينية، فإن المدينة المنورة تعد أيضاً مركزاً رئيسياً من حيث التطور الاقتصادي للمملكة. ففي عام ٢٠٠٩م، قدر عدد سكانها بما يقرب من ١,١ مليون نسمة تقريباً، بنمو ثابت بمتوسط ٢,٢٪ في السنة، فيما يقدر متوسط دخل الفرد فيها بنحو ٤,٥٠٠ ريال سعودي في الشهر، ويتم صرف ١٨٪ من الإنفاق المنزلي على الإيجار السكني ويقتن ٦٠٪ من السكان في منازل مستأجرة. ونظراً لاعتماد المدينة على السياحة، فإن معظم العمالة في القطاع الخاص تتركز في قطاع الضيافة.

وقد ارتفع العدد الإجمالي للحجاج والمعتمرين على مدى السنوات الخمس الماضية بمعدل سنوي مركب قدره ١٠,١٪. وساهم هذا العدد المتزايد من الحجيج في رفع معدلات الإشغال في المدينة المنورة والتي زادت بنسبة ٨٪ عن مستواها في عام ٢٠٠٥م. وكان معدل الإشغال في فنادق الخمس نجوم في المدينة ٦٢٪ في عام ٢٠٠٦م ثم انخفض إلى ٥٥٪ في عام ٢٠٠٧م ثم ارتفع إلى ٦٧٪ بنهاية عام ٢٠٠٨م. كما ارتفع متوسط السعر اليومي للغرفة بين عامي ٢٠٠٧ و ٢٠٠٨م بحوالي ١٩٪. وتتفوق فنادق الخمس نجوم، وخاصة تلك القريبة من المسجد النبوي، في أدائها على الفنادق الأخرى مع أنه يجب ملاحظة أنها لا تراعي المعايير العالمية. وهذا ما يوفر فرصة كبيرة للمستثمرين والشركات لتقديم خدمات أفضل، الأمر الذي يتيح لهم إمكانية الاستحواذ على حصة سوقية كبيرة على حساب الفنادق الأخرى العاملة حالياً. أما في فنادق الأربع نجوم، فقد بلغت نسبة الإشغال في عام ٢٠٠٦م ٥٠٪ و ٥٥٪ في عام ٢٠٠٧م والتي ارتفعت إلى ٥٧٪ بنهاية عام ٢٠٠٨م.

يزداد الطلب على العقارات التجارية في المدينة المنورة، بما فيها محلات التجزئة، تبعاً لحجم القوة العاملة وأحجام الشركات وطبيعة الصناعات الموجودة في الاقتصاد المحلي. ومع أن مستقبل العقارات التجارية في المدينة المنورة يبدو للوهلة الأولى أقل جاذبية، إلا أن التحليل الدقيق يشير إلى وجود فرصة كبيرة لنمو العقارات المكتبية عالية الجودة وذلك بسبب النقص الحالي في المعروض وحركة السوق المتوقعة. ونظراً لكون أغلبية سكان المدينة المنورة ينتمون تاريخياً إلى فئة الدخل المتوسط المنخفض، لم يكن هناك طلب على محلات التجزئة عالية الجودة بسبب محدودية القدرة الشرائية لسكان المدينة، لكن نمو الاقتصاد وازدياد أعداد الحجاج ساهما في ارتفاع الدخل، مما أدى بدوره إلى زيادة القدرة الشرائية لدى سكان المدينة، الأمر الذي ربما يكون تأثير إيجابي على عقارات محلات التجزئة فيها.

الشركة

شركة مدينة المعرفة الاقتصادية هي شركة مساهمة سعودية (تحت التأسيس) بموجب قرار معالي وزير التجارة والصناعة رقم ١٢٩/١٢٢ وتاريخ ١٤٣٠/٤/١٩هـ (الموافق ٢٠٠٩/٤/١٥م).

سيكون رأس مال الشركة بعد الاكتتاب ٣,٢٩٢,٠٠٠,٠٠٠ (ثلاثة مليارات وثلاثمائة وثلاثة وتسعين مليون) ريال سعودي مقسمة إلى ٣٢٩,٣٠٠,٠٠٠ (ثلاثمائة وتسعة وثلاثون مليون وثلاثمائة ألف) سهم بقيمة اسمية قدرها ١٠ (عشرة) ريالاً للسهم الواحد، منها ١٢٧,٣٠٠,٠٠٠ (مائة وسبعة وثلاثين مليون وثلاثمائة ألف) سهم تصدر مقابل مساهمات نقدية و ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ (مائة مليون سهم) سهم مقابل مساهمات عينية (نقل ملكية أرض من مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي إلى الشركة)، بينما سيتم طرح الأسهم الباقية وعددها ١٠٢,٠٠٠,٠٠٠ (مائة واثنين مليون) سهم، وقيمتها ١,٠٢٠,٠٠٠,٠٠٠ (مليار وعشرون مليون) ريال، على الجمهور من خلال الاكتتاب.

وسوف تكون الشركة مسؤولة عن وضع المخطط العام لمشروع مدينة المعرفة الاقتصادية بالكامل في المدينة المنورة.

أهداف الشركة

الغرض الأساسي للشركة هو إدارة تطوير مشروع مدينة المعرفة الاقتصادية وهدفها هو أن تصبح شركة رائدة في مجال التطوير العقاري في المملكة ومستثمراً في محفظة متنوعة من الأصول العقارية عالية الجودة ومزوداً لتشكيلة واسعة من الخدمات المرتبطة بالعقارات.

رؤية الشركة

تتمثل رؤية الشركة في توفير منطقة اقتصادية جديدة للصناعات المعرفية وأن تكون بمثابة مركز حديث لدراسات السيرة والحضارة الإسلامية مستفيدة من المكانة المتميزة للمدينة المنورة.

سوف تعمل الشركة على تحقيق رؤيتها هذه من خلال تأدية المهام التالية:

- إقامة محفز ذي جدوى اقتصادية للصناعات المعرفية في المدينة المنورة.
- إنشاء منطقة تجارية تشكل مركزاً بديلاً للمدينة المنورة ومرافق وبنية تحتية أفضل وتمتاز بسهولة الوصول إليها بالنسبة لقاطني المدينة المنورة وزوارها.
- إيجاد نقطة سياحية يساندها المركز الثقافي المتميز ومنشآت ضيافة عالمية المستوى وعروض غير مسبوقه لتجارة التجزئة.

إستراتيجية الشركة

تقوم إستراتيجية الشركة على الاستفادة من موقع المدينة المنورة من خلال إنشاء صناعات معرفية ومشاريع التطوير العقاري المقررة والتي تخدم الأهداف الإستراتيجية للمملكة وقاطني مدينة المعرفة الاقتصادية والمساهمين في الشركة. وربما تقرر الشركة في مرحلة لاحقة أيضا توسيع أنشطتها التتموية عن طريق مواقع إضافية، إن توفرت، أو تنفيذ مشاريع جديدة.

وسوف توفر الشركة من خلال تطوير أرضها في المدينة المنورة بنية تحتية جذابة لقاطنيها وتستقطب المزيد من الصناعات للمدينة المنورة وتتشئ نقطة سياحية لجميع زائريها. ويركز المخطط العام لمدينة المعرفة الاقتصادية بصورة أساسية على الإسكان ومرافق الضيافة والبنية التحتية للأسواق التجارية وعلى المركز الثقافي وتقنية المعرفة، أخذاً في الاعتبار أن هذا المزيج من المرافق من شأنه أن يزيد من جاذبية الموقع ويستقطب المصالح طويلة الأمد ويعزز الطلب على الاستثمار العقاري في هذا الموقع.

وتعتمد مصادر إيرادات الشركة على التنفيذ الكامل للمخطط الرئيسي ويتوقع أن تكون هذه المصادر على النحو التالي:

- بيع الأراضي المطورة
 - بيع العقارات المطورة
 - تأجير العقارات المطورة
 - الدخل التشغيلي من الأصول المملوكة
 - دخل المشاريع المشتركة
 - الأرباح الرأسمالية المتأتية من التصرف من بيع الأصول التي تملكها
 - دخل البنية التحتية الذكية
- مصادر أخرى للدخل المحقق من الاستثمار في أصول أخرى قد لا ترتبط مباشرةً بعمليات الشركة أو القطاع لكنها تخدم أهدافها.

مواطن القوة الرئيسية

- **تميز الموقع** – إن وقوع المشروع في المدينة المنورة إحدى أقدس المدن بالنسبة للمسلمين يمنحه ميزة خاصة.
- **طبيعة الموقع** – إن موقع مدينة المعرفة الاقتصادية هو الموقع الوحيد المتوفر ضمن منطقة الحرم لمشروع بهذا الحجم في المدينة المنورة.
- **الصناعات المعرفية** – سوف تقدم مدينة المعرفة الاقتصادية حوافز لتأسيس صناعات معرفية وتوفير فرصاً جديدة للعمل.
- **البنية التحتية الذكية** – ستكون البنية التحتية الذكية المقررة لمدينة المعرفة الاقتصادية بنية تحتية فريدة من نوعها في المملكة وتزود الشركات والمقيمين والزوار المحتملين بمستوى جديد بالكامل من الخدمات لا يتوفر في أي من المدن الأخرى.
- **خبرة المساهمين المؤسسين وإمكاناتهم** – يشرف على المشروع مطورون عقاريون متمرسون وذوو كفاءة عالية في هذا المجال.
- **التوافق مع أهداف المملكة** – إن تطوير مدينة المعرفة الاقتصادية يتوافق مع أهداف المملكة المتعلقة بتنويع اقتصادها وزيادة دور القطاع الخاص ومساهمته في النمو الاقتصادي للبلاد.

إستراتيجية التشغيل

سوف تكون الشركة مسؤولة عن وضع المخطط العام للمشروع بأكمله، وقد انتهت الشركة حتى تاريخه من إعداد مخطط رئيسي يحدد الجوانب الأساسية للمكونات المقترحة ومواقعها في المشروع. كما وضعت الشركة إستراتيجية مبدئية للتطوير تحدد الأجزاء التي ستقوم بتطويرها والمرحلة التي سيتم تطويرها فيها ضمن مراحل المشروع. وما زال المخطط العام يخضع لوضع اللمسات النهائية والحصول على موافقات حكومية معينة. وتتوقع الشركة أن يكون المخطط «وثيقة مستمرة التطوير» يتم تعديلها وتغييرها وتحسينها أثناء عملية تطوير المشروع للتعامل مع الظروف والمتطلبات المتغيرة مع تقدم العمل في المشروع.

تعود ملكية أرض المشروع حالياً لمؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي وتمثل مساهمتها العينية في رأس مال الشركة، وسوف يتم نقل ملكيتها إلى الشركة بعد تأسيسها. وقد تم التأشير على صك ملكية أرض مؤسسة الملك عبد الله بتاريخ ١٠/٣/٢٠١٤ هـ (الموافق ٧/٢/٢٠٠٩م) من قبل كاتب العدل المكلف بالهيئة العامة للاستثمار على أنها حصة عينية لمؤسسة الملك عبد الله في رأس مال مدينة المعرفة الاقتصادية. وقد وضعت الشركة إستراتيجية تطوير مبدئية موضحة في البند ٢-٦-٢ «خطة المراحل والتطوير» من هذه النشرة. وهي إستراتيجية يمكن أن تخضع للتغيير تبعاً للظروف والمتطلبات وأحوال السوق. ومع أن الشركة حددت القطاعات التي ستحتفظ لنفسها بحصص فيها مثل أجزاء من المرافق التجارية ومحلات التجزئة وحي المعرفة والضيافة، فإن هذا أيضاً قد يخضع للتغيير والتعديل. ومع أن من المزمع أن تقوم الشركة بتطوير عقارات معينة مع جهات أخرى، بما في ذلك الدخول في شراكات وتحالفات إستراتيجية ومشاريع مشتركة، إلا أنه لم يتم بعد تحديد تلك المكونات والمجالات.

ومن غير المرجح أن تشارك الشركة بشكل مباشر في إنشاء المشاريع التي تختار تعهد تنفيذها، ولذا فسوف تعهد بهذه المهمة بموجب عقود من الباطن لشركات إنشاء محلية ودولية مرموقة. وسيتم مهمة الإشراف على أنشطة تلك الشركات استشاريون مختصون وستخضع جميع أعمال التطوير لتعليمات تطوير عامة لغرض ضبط الجودة سيتم وضعها من قبل الشركة لاحقاً. وسيتم كذلك إسناد مهمة تطوير البنية التحتية للمشروع لشركات محلية ودولية مرموقة.

إنه ليس من المجدي ولا المستحسن أن تتعهد الشركة وحدها بتطوير المشروع بكامله. ولذا، فإن من المرجح أن تبيع الشركة قطعاً من الأراضي المزودة بالخدمات الأساسية العامة إلى جهات أخرى لا علاقة لها بها من أجل تطوير هذه القطع حسب متطلبات المخطط العام.

مشروع مدينة المعرفة الاقتصادية

نظرة عامة

مدينة المعرفة الاقتصادية هي واحدة من أربع مدن اقتصادية في المملكة ستركز على الصناعات المعرفية. ومن المقرر أن تكون هذه المدينة مشروعاً عقارياً متعدد الاستخدامات يقع على مساحة ٨, ٤ مليون متر مربع من الأرض في المدينة المنورة.

يهدف المشروع إلى تأسيس صناعات معرفية في المدينة المنورة توفر فرص العمل وتعمل كمحفز لإيجاد منطقة تجارية بديلة في المدينة المنورة. وسيتم إنشاء بنية تحتية ذكية لرفع مستوى الإنتاجية بتقنية معلوماتية ذات تطبيقات متطورة لساكني المشروع والعاملين في مجال المعرفة والزائرين. كما يهدف المشروع إلى تطوير الإمكانيات السياحية في المدينة المنورة من خلال مركز ثقافي مستوحى من التراث الديني والثقافي للمدينة. وبالإضافة إلى ذلك، من المتوقع أن يحتوي المشروع على مرافق ضيافة عالمية المستوى لخدمة الحجاج والمعتمرين وزوار المدينة لأغراض تجارية. ومن الخصائص الجذابة الأخرى للمشروع احتواؤه على حدائق عامة مشجرة ومنطقة تجارية وبيئية عمرانية يتوقع أن تزيد من أهمية الموقع بدرجة كبيرة. وسيضم المشروع كذلك أبراجاً متميزة وشوارع مشجرة واسعة وساحة مركزية، الأمر الذي يوفر جواً عصرياً في وسط مدينة المعرفة الاقتصادية.

من المقرر أن تقام مدينة المعرفة الاقتصادية على مساحة ٨, ٤ مليون متر مربع من الأرض على بعد ٢, ٤ كم تقريباً إلى الشرق من المسجد النبوي وعلى مقربة من الطريق الدائري الثاني. ويمتاز هذا الموقع بسهولة الوصول إليه من مختلف الاتجاهات وبمختلف الوسائل بما فيها مطار الأمير محمد بن عبد العزيز الدولي والطريق الرئيسية للمدينة المنورة. ويمر طريق الملك عبد العزيز عبر الموقع ليشطره إلى شطرين يمتدان على جانبيه.

كما يستفيد المشروع من موقعه المتميز الذي ينفرد بعدة مزايا أخرى أبرزها الإطلالة المباشرة على المسجد النبوي الشريف نظراً لوقوع المشروع على أرض أكثر ارتفاعاً نسبياً من موقع الحرم النبوي. وهي أرض ليست مطورة بعد مع أن المناطق المحيطة بها تحتوي على بنية تحتية كافية وبعض المشاريع التطويرية في القطاعين التجاري والسكني.

المخطط العام لمشروع مدينة المعرفة الاقتصادية

حسب المخطط العام الذي أعدته شركة إتش أو كيه (HOK)، سوف تضم مدينة المعرفة الاقتصادية مشروعاً عمرانياً طويلاً يمتد بمحاذاة شارع الملك عبدالعزيز، المؤدي مباشرة إلى الحرم النبوي الشريف، وسيتم ربط البلازا الرئيسية الواقعة على طريق الملك عبدالعزيز بالسوق التجاري شمالاً وجنوباً، مما يوفر جهةً للتسويق في المدينة المنورة. وسيكون مجمع الصناعات المعرفية في الشمال لكن المرافق التي ستخدم هذا المجمع يمكن أن تكون منتشرة في المباني المكتبية الأخرى في كافة أرجاء مدينة المعرفة الاقتصادية - تبعاً لمستوى الطلب والراحة المتوفرة. كذلك سوف تحتوي المنطقة الشمالية الغربية على مشروع سكني راق وضخم يضم فلل عائلية ذات طابقين. وهناك أيضاً أبراج مكتبية رئيسية تقع وسط مدينة المعرفة الاقتصادية وعلى مقربة من السوق الشمالي.

وفي الجنوب الغربي، هناك منطقتان مخصصتان للمرافق الطبية. وسيقع المنتزه، أرض السيرة، جنوباً وسيكون محاطاً بمبانٍ للشقق السكنية وسيكون له مدخل سهل يؤدي إلى السوق الجنوبي. وكذلك سوف يساعد هذا المدخل في تيسير حركة الزوار والسياح للمنتزه نظراً لموقعه المجاور للسوق الجنوبي، في حين سيوفر مجمع الفنادق الواقع بجوار السوق مكاناً مناسباً للزوار يدعمه مركز ثقافي يضم قاعات للمؤتمرات وصلات للمعارض التجارية وغيرها من الفعاليات. وإضافةً إلى ذلك، سيتم بناء مسجد مركزي إلى الجنوب يوفر للمصلين موقعاً سهلاً الوصول إليه.

كذلك ستكون هناك مدارس ومساجد أخرى داخل المناطق السكنية لتوفير مزيد من الراحة للقاطنين في هذه المناطق. وستضم مدينة المعرفة الاقتصادية أيضاً مساحات خضراء صديقة للبيئة في جميع أنحاء الموقع وتشتمل على مواقف للسيارات وحدائق ومناطق مشجرة.

كما يتضمن المخطط العام مخططا لمشروع عمراني لقطعة أرض مساحتها ٤,٨ مليون متر مربع وتبلغ مساحة البناء فيها حوالي ٧,٩ مليون متر مربع. وكما يمكن ملاحظته في الجدول التالي، فإن أغلبية المساحة المبنية (حوالي ٧٨٪) تم تخصيصها لمباني الشقق السكنية والتي تشكل ما يقرب من ٦,١ مليون متر مربع من المساحة المبنية. وإضافة إلى ذلك، من المتوقع أن يشتمل المخطط العام على مقدار كبير من المساحة المبنية على شكل طوابق سفلية ومواقف خارجية للسيارات، ويتوقع أن تكون تتألف مواقف السيارات من ثلاثة طوابق بالنسبة لغالبية المباني المرتفعة في مدينة المعرفة الاقتصادية.

المخطط العام بالأرقام

النوع	المساحة المبنية	النسبة (%)
شقق	٦,١٢٥,٣٨٩	٧٧,٩٪
مستشفى	٨٠,٠٠٣	١,٠٪
فنادق وشقق مفروشة	٢٥٧,٦٥٦	٣,٣٪
مكاتب	٢٠٦,٣٦٥	٢,٦٪
مرافق أخرى	١٥٢,٢٣٩	٢,٠٪
المركز الثقافي	٣٩,٩٩٥	٠,٥٪
سوق تجاري	٣٨٦,٩٥٨	٤,٩٪
مجمع الصناعات المعرفية	٣٤٤,٨٧٨	٤,٤٪
فلل	٢٦٤,٩٥٢	٣,٤٪
المجموع	٧,٨٥٨,٤٣٥	١٠٠,٠٪

جدول المحتويات

٢	تعريفات ومختصرات
٥	١ عوامل المخاطرة
٥	١-١ المخاطر المتعلقة بعمليات الشركة
٥	١-١-١ عدم وجود تاريخ تشغيلي سابق
٥	٢-١-١ مخاطر الإنشاء والتطوير
٦	٣-١-١ الاعتماد على الأجزاء الرئيسية ومجمع الصناعات المعرفية
٦	٤-١-١ توفير المواصلات العامة
٦	٥-١-١ اتفاقيات التمويل
٦	٦-١-١ تسديد الدين
٧	٧-١-١ الشراكات المحتملة
٧	٨-١-١ السلامة البيئية والسلامة العامة
٧	٩-١-١ الاعتماد على الموظفين الأساسيين والمحافظة على قوة عاملة ماهرة وعالية التأهيل
٧	١٠-١-١ تطوير قطاع التمويل العقاري
٧	١١-١-١ الاعتماد على الاقتصاد السعودي المتنامي
٨	١٢-١-١ ملكية الأرض
٨	١٣-١-١ السعودية
٨	٢-١ المخاطر المتعلقة بالسوق
٨	١-٢-١ الأزمة المالية العالمية
٨	٢-٢-١ المنافسة
٨	٣-٢-١ الصعوبة النسبية في تسهيل الاستثمارات العقارية
٨	٤-٢-١ تدني أداء العقارات عن المستوى المتوقع
٨	٥-٢-١ تغير أنظمة الحج والعمرة
٨	٦-٢-١ الاعتماد على الاستقرار المالي للمستأجرين
٩	٧-٢-١ تجديد عقود التأجير
٩	٣-١ المخاطر المتعلقة بالأسهم العادية
٩	١-٣-١ عدم وجود سوق للأسهم سابقاً
٩	٢-٣-١ أرباح الأسهم
٩	٣-٣-١ تقلبات أسعار الأسهم بعد الاكتتاب
٩	٤-٣-١ السيطرة الفعلية للمساهمين المؤسسين
٩	٥-٣-١ المبيعات المستقبلية للأسهم
١١	٢ لمحة عن السوق
١١	١-٢ لمحة عن الاقتصاد السعودي
١١	١-١-٢ مؤشرات الاقتصاد الكلي
١٢	٢-٢ لمحة عن سوق العقار السعودي
١٣	٣-٢ لمحة عن المدينة المنورة
١٣	٤-٢ لمحة عن العقارات في المدينة المنورة

١٤	١-٤-٢	القطاع السكني في المدينة المنورة
١٤	٢-٤-٢	قطاع العقارات التجارية في المدينة المنورة
١٤	٣-٤-٢	قطاع أسواق التجزئة بالمدينة المنورة
١٥	٤-٤-٢	قطاع الضيافة في المدينة المنورة
١٧		٣ مشروع مدينة المعرفة الاقتصادية
١٧	١-٢	نظرة عامة
١٧	٢-٢	موقع المشروع ووصفه
١٧	٢-٢	المخطط العام
١٨	٤-٢	مرافق المشروع
١٨	١-٤-٢	مجمع الصناعات المعرفية
١٩	٢-٤-٢	مركز الضيافة
١٩	٣-٤-٢	المنطقة السكنية
١٩	٤-٤-٢	المنطقة التجارية
١٩	٥-٤-٢	السوق التجاري (محلات التجزئة)
١٩	٦-٤-٢	المركز الثقافي - أرض السيرة
٢٠	٥-٢	البنية التحتية الذكية
٢٠	٦-٢	عمليات مدينة المعرفة الاقتصادية
٢٠	١-٦-٢	إستراتيجية الشركة
٢١	٢-٦-٢	المراحل والتطوير
٢٣	٣-٦-٢	خطة التكلفة حسب المراحل
٢٣	٧-٢	التمويل
٢٤	٨-٢	المراحل الرئيسية
٢٤	٩-٢	مواطن القوة الرئيسية
٢٤	١-٩-٢	تميز الموقع
٢٤	٢-٩-٢	طبيعة الموقع
٢٥	٣-٩-٢	الصناعات المعرفية
٢٥	٤-٩-٢	البنية التحتية الذكية
٢٥	٥-٩-٢	كفاءة المساهمين المؤسسين
٢٥	٦-٩-٢	التوافق مع أهداف المملكة
٢٥	١٠-٢	الخصخصة والتنوع
٢٧		٤ الشركة
٢٧	١-٤	مقدمة
٢٧	٢-٤	تشكيلة المساهمين
٢٧	١-٢-٤	مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي
٢٨	٢-٢-٤	مجموعة صافولا
٢٨	٣-٢-٤	شركة إدارة وإنماء المشاريع العقارية
٢٨	٤-٢-٤	شركة بكر بن لادن وإخوانه
٢٨	٥-٢-٤	شركة طيبة القابضة

٢٨	٦-٢-٤	الشركة الرباعية الدولية للتطوير العقاري
٢٩	٧-٢-٤	شركة إييلا المتطورة للعقار
٢٩	٨-٢-٤	شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية المحدودة
٣٠	٩-٢-٤	العقيق
٣٠	١٠-٢-٤	شركة مدينة السيرة للتطوير العقاري (سيرة)
٣٠	٣-٤	ملكية الأسهم من قبل أعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين وأقاربهم وتابعيهم
٣١	٤-٤	حصة الأسهم المباشرة وغير المباشرة للمساهمين المؤسسين التي تزيد عن ٥% بعد الاكتتاب
٣١	٥-٤	أهداف الشركة
٣١	٦-٤	رؤية الشركة ورسالتها
٣١	٧-٤	دور الشركة في تطوير مشروع مدينة المعرفة الاقتصادية
٣٢	٨-٤	سياسة السعودية
٣٢	٩-٤	العمليات التشغيلية الأخرى
٣٤	٥	الهيكل التنظيمي للشركة
٣٤	١-٥	مجلس الإدارة المقترح والسكرتير
٣٩	٢-٥	الهيكل التنظيمي لإدارة الشركة
٤٠	٣-٥	الإدارة التنفيذية
٤٠	٤-٥	السير الذاتية لأعضاء الإدارة التنفيذية
٤١	٥-٥	حوكمة الشركة
٤١	١-٥-٥	اللجنة التنفيذية
٤٢	٢-٥-٥	لجنة المراجعة
٤٤	٣-٥-٥	لجنة الحوكمة والترشيح والمكافآت والمسؤولية الاجتماعية
٤٥	٤-٥-٥	أتماب أعضاء المجلس والمسؤولين التنفيذيين الأساسيين ومسؤولياتهم
٤٨	٥-٥-٥	إقرارات أعضاء مجلس الإدارة والسكرتير وكبار المسؤولين التنفيذيين المرشحين
٤٨	٦-٥-٥	كفاية رأس المال
٥٠	٦	معلومات حول المساهمين المؤسسين
٥٠	١-٦	مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي
٥٠	٢-٦	مجموعة صافولا
٥٠	٣-٦	شركة إدارة وإنماء المشاريع العقارية
٥٠	٤-٦	شركة طيبة القابضة
٥٠	٥-٦	الشركة الرباعية الدولية للتطوير العقاري
٥١	٦-٦	شركة إييلا المتطورة للعقار
٥١	٧-٦	شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية
٥٣	٧	إدارة الجودة والسلامة والبيئة
٥٣	١-٧	إدارة الجودة
٥٣	٢-٧	إدارة السلامة
٥٣	٣-٧	الإدارة البيئية
٥٥	٨	المعلومات القانونية
٥٥	١-٨	ملخص الاتفاقيات ومذكرات التفاهم الرئيسية

٥٥	١-١-٨	اتفاقية المؤسسين
٥٥	٢-١-٨	الخدمات الاستشارية
٥٧	٣-١-٨	خدمات تقنية المعلومات
٥٧	٤-١-٨	خدمات مسح الأرض والتسوية وإزالة المخلفات
٥٧	٥-١-٨	عقود الإيجار
٥٨	٦-١-٨	اتفاقيات الأطراف ذات العلاقة
٥٨	٧-١-٨	التعليم
٥٨	٨-١-٨	إمداد الكهرباء
٥٩	٩-١-٨	توريد وتركيب أنابيب الصرف الصحي
٥٩	٢-٨	الدعاوى والمنازعات
٦١		٩ سياسة توزيع الأرباح
٦٣		١٠ الميزانية المتوقعة / الافتراضية
٦٣	١-١٠	مراجعو الحسابات
٦٣	٢-١٠	التقارير المطلوبة
٦٣	٣-١٠	تقرير المراجعة الخاصة
٦٣	٤-١٠	الميزانية المتوقعة
٦٨	٥-١٠	إقرار بخصوص القوائم المالية
٧٠		١١ تكاليف المشروع والرسملة والمديونية
٧٢		١٢ وصف الأسهم
٧٢	١-١٢	رأس المال
٧٢	٢-١٢	حقوق المساهمين
٧٢	٣-١٢	جمعيات المساهمين
٧٣	٤-١٢	حقوق التصويت
٧٣	٥-١٢	الأسهم
٧٥		١٣ ملخص النظام الأساسي
٧٥	١-١٣	أغراض الشركة
٧٥	٢-١٣	المشاركة مع الغير
٧٥	٣-١٣	مدة الشركة
٧٥	٤-١٣	حل الشركة وتصفيتها
٧٥	٥-١٣	رأس المال
٧٦	٦-١٣	المساهمة في رأس المال
٧٦	٧-١٣	تداول الأسهم
٧٦	٨-١٣	زيادة رأس المال
٧٦	٩-١٣	تخفيض رأس المال
٧٦	١٠-١٣	السندات
٧٦	١١-١٣	تشكيل مجلس الإدارة
٧٦	١٢-١٣	أسهم ضمان العضوية
٧٦	١٣-١٣	شغور العضوية

٧٧	١٣-١٤	صلاحيات مجلس الإدارة
٧٨	١٣-١٥	صلاحيات رئيس المجلس والعضو المنتدب
٧٨	١٣-١٦	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٧٨	١٣-١٧	رئيس المجلس ونائب الرئيس وسكرتير المجلس والعضو المنتدب
٧٨	١٣-١٨	اجتماعات المجلس
٧٨	١٣-١٩	نصاب اجتماع المجلس وقراراته
٧٩	١٣-٢٠	محاضر الاجتماعات
٧٩	١٣-٢١	حق حضور الجمعيات العامة للمساهمين
٧٩	١٣-٢٢	الجمعية العامة التأسيسية
٧٩	١٣-٢٣	جمعيات المساهمين
٨٠	١٣-٢٤	حقوق التصويت
٨٠	١٣-٢٥	مراقب الحسابات
٨٠	١٣-٢٦	الإطلاع على السجلات
٨٠	١٣-٢٧	تقرير مراقب الحسابات
٨٠	١٣-٢٨	السنة المالية
٨٠	١٣-٢٩	الحسابات السنوية
٨٠	١٣-٣٠	توزيع الأرباح السنوية
٨١	١٣-٣١	خسائر الشركة
٨١	١٣-٣٢	الدعاوى
٨٣	١٤	استخدام متحصلات الاكتتاب
٨٥	١٥	تغطية الاكتتاب
٨٥	١٥-١	متعهدو تغطية الاكتتاب
٨٥	١٥-٢	ملخص اتفاقية تغطية الاكتتاب
٨٥	١٥-٢-١	بيع الأسهم المطروحة وتغطية الاكتتاب
٨٥	١٥-٢-٢	العمولة والمصاريف
٨٥	١٥-٣	شروط وتعليمات الاكتتاب
٨٥	١٥-٤	الاكتتاب في الأسهم المطروحة
٨٧	١٥-٥	سياسة التخصيص ورد فائض الاكتتاب
٨٧	١٥-٦	الإقرارات
٨٧	١٥-٧	بنود متفرقة
٨٨	١٥-٨	السوق المالية السعودية (تداول)
٨٨	١٥-٩	تداول أسهم الشركة في السوق
٨٩		الملحق (١) - المستندات المتاحة للمعاينة
٩٠		الملحق (٢) - الإجراءات المتفق على القيام بها

قائمة الجداول

١٢	جدول (١) : مؤشرات الاقتصاد الكلي
١٤	جدول (٢) : التوزيع النسبي لأنواع المساكن في المدينة المنورة
١٥	جدول (٣) : معروض محلات التجزئة (ذات النوعية العالية)
١٥	جدول (٤) : إجمالي عدد الحجاج والمعتمرين
١٧	جدول (٥) : المخطط العام بالأرقام
٢١	جدول (٦) : إستراتيجية تطوير المساحات المبنية في المرحلة (١)
٢٢	جدول (٧) : إستراتيجية تطوير المساحات المبنية في المرحلة (بالمتر المربع) (٢)
٢٢	جدول (٨) : إستراتيجية تطوير المساحة المبنية للمرحلة (٢)
٢٣	جدول (٩) : التكاليف حسب المراحل
٢٤	جدول (١٠) : تاريخ المشروع ونظرة مستقبلية عليه
٢٧	جدول (١١) : تشكيلة المساهمين في مدينة المعرفة الاقتصادية
٣٤	جدول (١٢) : مجلس الإدارة المرشح
٣٩	جدول (١٣) : الهيكل التنظيمي المقترح للشركة
٤٠	جدول (١٤) : الإدارة التنفيذية
٤٢	جدول (١٥) : اللجنة التنفيذية
٤٢	جدول (١٦) : لجنة المراجعة
٤٥	جدول (١٧) : لجنة الحوكمة والترشيح والمكافآت والمسؤولية الاجتماعية
٨٣	جدول (١٨) : مراحل التطوير الأساسية - مصادر الأموال وأوجه استخدامها

تعريفات و مختصرات



تعريفات ومختصرات

المصطلح	التعريف
مقدم الطلب	المكتب
الهيئة	هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية
مجلس الإدارة أو المجلس	مجلس إدارة الشركة
المساحة المبنية	المساحة المبنية (بالمتر المربع)
النظام الأساسي	النظام الأساسي للشركة
العضو المنتدب	العضو المنتدب للشركة
الشركة	مدينة المعرفة الاقتصادية
نظام الشركات	نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦ وتاريخ ٢٢/٣/١٣٨٥هـ (الموافق ٢١/٧/١٩٦٥م) وتعديلاته.
لائحة حوكمة الشركات	لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٢٠٠٦/٢١٢/١م وتاريخ ٢١/١٠/٢٧هـ (الموافق ١٢/١١/٢٠٠٦م)
الشركة المطورة	شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية، وهي أحد المساهمين المؤسسين للشركة
عضو مجلس إدارة	عضو في مجلس إدارة الشركة
السوق المالية	سوق الأسهم السعودية (تداول)
المستشارون الماليون	الأهلي المالية وسويكوب
المساهمون المؤسسون	هم القاثمون على المشروع وهم مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي ومجموعة صافولا وشركة إدارة وإنماء المشاريع العقارية والشركة الرباعية الدولية للتطوير العقاري وشركة إييلا المتطورة للعقار وشركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية وشركة طيبة القابضة.
م	التاريخ الميلادي
الحكومة	حكومة المملكة العربية السعودية
هـ	التاريخ الهجري
منطقة الحرم	المنطقة الممتدة على مساحة ١٠٠م حول المسجد النبوي الشريف
اتش هو كي	شركة اتش أو كي، الشركة المعدة للمخطط العام للمشروع
الطرح العام الأولي	الطرح العام الأولي لعدد ١٠٢,٠٠٠,٠٠٠ (مائة واثنان مليون) سهم تمثل ٢٠,٠٠٦٪ من رأس مال الشركة
جونز لانج لاسال	مستشار السوق هي شركة عالمية تقدم خدمات متكاملة في مجال الاستثمارات العقارية وإدارة العقارات
مؤسسة الملك عبد الله	مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي
مدينة المعرفة الاقتصادية	مدينة المعرفة الاقتصادية وهي شركة مساهمة عامة تحت التأسيس
شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية	شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية (الشركة المطورة) وهي شركة ذات مسؤولية محدودة
المملكة	المملكة العربية السعودية
مجمع الصناعات المعرفية	المنطقة المخصصة للصناعات المعرفية
مشروع مدينة المعرفة الاقتصادية	المشروع العقاري للصناعات المعرفية الذي يجري تطويره من قبل الشركة على مساحة ٨,٤ مليون متر مربع
قواعد التسجيل والإدراج	قواعد التسجيل والإدراج الصادرة عن هيئة السوق المالية بموجب المادة (٦) من نظام السوق المالية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/٢٠ وتاريخ ٢/٦/١٤٢٤هـ (الموافق ٢١/٧/٢٠٠٢م)
تقرير دراسة السوق	دراسة السوق المعدة من قبل جونز لانج لاسال - يونيو ٢٠٠٩م
الأهلي المالية	شركة الأهلي المالية، وهي مستشار مالي مشارك ومتعهد التغطية ومدير الاكتتاب، وهي شركة سعودية مساهمة مرخصة من هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٢٧-٦٠٤٦
صافي متحصلات الاكتتاب	صافي متحصلات الاكتتاب بعد خصم مصاريف الاكتتاب
القيمة الاسمية	١٠ (عشرة) ريال سعودي للسهم
سعر الاكتتاب	١٠ (عشرة) ريال سعودي للسهم

الأسهم المطروحة	١٠٢,٠٠٠,٠٠٠ (مائة واثنان مليون) سهم تمثل ٢٠,٠٦٪ من أسهم رأس مال الشركة
الاكتتاب	الطرح العام الأولي لعدد ١٠٢,٠٠٠,٠٠٠ (مائة واثنان مليون) سهم تمثل ٢٠,٠٦٪ من رأس مال الشركة
الجريدة الرسمية	أم القرى، الجريدة الرسمية لحكومة المملكة العربية السعودية
القائمة الرسمية	قائمة الأوراق المالية التي تحتفظ بها هيئة السوق المالية وفقاً لقواعد التسجيل والإدراج
شركة إدارة وإنماء المشاريع العقارية	شركة إدارة وإنماء المشاريع العقارية وهي أحد المساهمين المؤسسين
المشروع	مشروع مدينة المعرفة الاقتصادية
نشرة الإصدار	هذه الوثيقة المؤرخة في ١٤٢١/٥/٥ هـ الموافق ٢٠١٠/٤/١٩ م والمعدة من قبل الشركة
الجهات المستلمة	الجهات المذكورة في الصفحة «و»
الهيئة العامة للاستثمار	الهيئة العامة للاستثمار بالمملكة العربية السعودية
مؤسسة النقد	مؤسسة النقد العربي السعودي
ريال	ريال سعودي
السعودية	المملكة العربية السعودية
سهم أو أسهم	سهم أو أسهم الشركة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد
المساهم أو المساهمون	المساهم أو المساهمون في الشركة
سوق	السوق التقليدي
م ^٢	متر مربع
المكتتبون	الأفراد السعوديون بمن فيهم المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أطفال قصر من زوج غير سعودي ويمكنها الاكتتاب بأسمائهم لحسابها الخاص بشرط أن تقدم ما يثبت أمومتها أو وضعها كمطلقة أو أرملة، حسب الحالة. وسيخصص لهؤلاء المكتتبين ١٠٢,٠٠٠,٠٠٠ (مائة واثنان مليون) سهم، أي ما يمثل ٢٠,٠٦٪ من أسهم رأس مال الشركة المصدرة
نموذج طلب الاكتتاب	نموذج طلب الاكتتاب في الأسهم المطروحة
فترة الاكتتاب	الفترة التي تبدأ من ١٤٢١/٦/١٠ هـ الموافق ٢٠١٠/٥/٢٤ م ويستمر لفترة ٧ أيام شاملة آخر يوم لإغلاق الاكتتاب وهو ١٤٢١/٦/١٦ هـ الموافق ٢٠١٠/٥/٢٠ م
سويكوب	سويكوب، وهي المستشار المالي المشارك للاكتتاب وتمتعده تغطية مشارك ومدير مشارك للاكتتاب، وهي مرخصة من هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٢٣-٠٦١١
تداول	سوق الأسهم السعودية
طيبة	شركة طيبة القابضة وهي شركة مساهمة عامة سعودية وأحد المساهمين المؤسسين للشركة
تمتعدهو تغطية الاكتتاب	الأهلي المالية وسويكوب
اتفاقية التعهد بتغطية الاكتتاب	اتفاقية التعهد بتغطية الاكتتاب الموقعة بين الشركة وتمتعدهي تغطية الاكتتاب والتي وفقاً لها: ١. تتعهد الشركة لكل تمتعده بتغطية الاكتتاب بأنها سوف تصدر وتخصص الأسهم المطروحة للمكتتبين الذين تتم الموافقة على طلباتهم و/ أو ستصدر وتخصص لتمتعدهي الاكتتاب الأسهم المطروحة التي لا يتم شراؤها وفقاً للاكتتاب، و ٢. يتعهد كل واحد من تمتعدهي تغطية الاكتتاب للشركة بأن يشتري الأسهم المطروحة التي لم يتم الاكتتاب بها من قبل المكتتبين الذين تتم الموافقة على طلبات اكتتابهم
الأقارب	الزوج والزوجة والأطفال
دولار	دولار أمريكي
حقوق التصويت	للشركة فئة واحدة فقط من الأسهم وليس لأي مساهم أي حقوق تصويت تفضيلية، ويمنح كل سهم حامله صوتاً واحداً ولكل مساهم يملك عشرين سهماً فأكثر الحق في حضور الجمعية العامة العادية والتصويت فيها (للمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى قسم «حقوق التصويت»).

١. عوامل المخاطرة



١ عوامل المخاطرة

ينطوي الاستثمار في الأسهم المطروحة على درجة من المخاطرة. ولذا، قبل اتخاذ قرار الاكتتاب بالأسهم المطروحة للاكتتاب، على المستثمرين أن يدرسوا بعناية المعلومات التالية حول هذه المخاطر إضافة إلى جميع المعلومات الأخرى الواردة في نشرة الإصدار هذه حيث أنه من الممكن أن تتأثر نتائج أعمال الشركة ووضعها المالي بصورة سلبية بأي من المخاطر المبينة في هذه النشرة أو بمجموعة منها. فإذا ما وقع أي من المخاطر التالية، فإن سعر تداول الأسهم المطروحة قد ينخفض وربما يخسر مشترو الأسهم المطروحة استثمارهم كلياً أو جزئياً. ويعتبر الاستثمار في الأسهم المطروحة مناسباً فقط للمستثمرين القادرين على تقييم مخاطر هذا الاستثمار وإيجابياته ولديهم الموارد الكافية لتحمل أية خسارة قد تنتج عنه. كذلك ينبغي على المستثمر المحتمل الذي لديه شكوك بشأن الاستثمار في الأسهم المطروحة أن يستعين بمستشار مهني مختص في تقديم الاستشارات حول شراء الأسهم والأوراق المالية الأخرى.

وفيما يلي عرض للمخاطر والأمور الاحتمالية المهمة، علماً بأن هذه المخاطر والأمور الاحتمالية قد لا تكون هي الوحيدة التي تواجه الشركة وهي ليست مرتبة حسب أي أهمية أو أولوية معينة. فقد يكون هناك مخاطر إضافية، بما فيها غير المعروفة حالياً، أو تلك التي تعتبر حالياً غير مهمة، والتي قد يكون لها في المستقبل ذات التأثيرات المذكورة أعلاه.

١-١ المخاطر المتعلقة بعمليات الشركة

١-١-١ عدم وجود تاريخ تشغيلي سابق

إن الشركة ما زالت تحت التأسيس وهي بالتالي لم تصدر أية قوائم مالية مدققة عن أية فترة تشغيلية سابقة، الأمر الذي يجعل من الصعب تحديد الاتجاهات والتطورات البعيدة الأمد وقدرات الشركة الإدارية التي تؤثر على أعمالها في المستقبل. ونظراً لعدم وجود بيانات مالية سابقة، فإن المعلومات المتاحة للمستثمرين من أجل تقييم الأداء المستقبلي للشركة تظل محدودة، بالنظر إلى أن الشركة تعتمز تنفيذ مشروع جديد بالكامل ينطوي بشكل عام على درجة من الخطورة أعلى منها في مشروع قائم له سجل تشغيلي سابق.

وقد لا تعكس المعلومات ذات الطبيعة المالية الواردة في هذه النشرة وضع الشركة المالي أو نتائج عملياتها في المستقبل. وللتحقق من التوقعات المستقبلية للشركة، فإن على المستثمرين دراسة المخاطر والتكاليف والأمور غير المؤكدة أو الاحتمالية والعقبات التي قد تواجه الشركة في تنفيذ إستراتيجيتها والقيام بأعمالها المقررة حسبما هو مبين في نشرة الإصدار هذه.

١-١-٢ مخاطر الإنشاء والتطوير

ستعمل الشركة على تطوير مشروع عقاري في منطقة المدينة المنورة يتضمن إنشاء شقق وفلل سكنية وعقارات تجارية ومحلات تجزئة والصناعات المعرفية ومستشفيات وفنادق ومكاتب وأنواع أخرى من العقارات، وهو ما يعرض الشركة لمخاطر ترتبط عموماً بجميع الشركات العاملة في أعمال الإنشاء والمشاريع التطويرية. وقد تنطوي أعمال التطوير والإنشاء الخاصة بالشركة على المخاطر المحددة التالية:

- **توفر مواد البناء والتقلبات في تكاليفها:** قد تتكبد الشركة تكاليف إنشائية تتجاوز بشكل كبير تكاليفها التقديرية الحالية نتيجة لزيادة تكاليف المواد والعمالة وغيرها من التكاليف إضافة إلى تكبد تكاليف أخرى غير متوقعة. وهذا ما قد يجعل تنفيذ المشروع أو تشغيله، أو كليهما، أمراً غير مجد اقتصادياً لأن الشركة قد لا تستطيع رفع أسعار البيع والإيجارات بشكل يكفي لتعويض الزيادة في التكاليف. فعلى سبيل المثال، قد يؤدي ارتفاع الطلب على مواد البناء إلى الحد من قدرة الشركة على تأمين احتياجاتها من هذه المواد لإنجاز مشاريعها في المواعيد المقررة، أو إلى عدم إنجازها مطلقاً، وهذا ما قد يتسبب بدوره في زيادة التكاليف الأخرى كتكاليف توقف المقاولين عن العمل، وهو ما قد يؤثر بالتالي سلباً على عمليات الشركة وربحيتها وسعر سهمها في السوق.

- **الاعتماد على المقاولين الرئيسيين:** سوف تعتمد الشركة بدرجة كبيرة على عدد من المقاولين والاستشاريين الخارجيين، محلين ودوليين، من أجل إنجاز مشاريعها الإنشائية. وسوف يشمل ذلك خدمات التخطيط والتصميم وإدارة المشاريع والهندسة والمشتريات والإنشاء، وقد لا تتوفر بعض الخدمات التي تتطلبها عمليات الشركة على أسس تجارية معقولة سوى من مورد واحد أو عدد محدود من الموردين المؤهلين وذوي الكفاءة المناسبة. ولذا فإن هذه العمليات قد تتعرض للانقطاع أو ربما تتأثر سلباً بسبب عدم تقديم هذه الخدمات أو التأخر في ذلك نتيجة لتغيير جوهري في شروط تقديمها و/ أو فشل الموردين في الوفاء بشروط الجودة التي تتطلبها الشركة. فإذا ما اضطرت الشركة إلى تغيير مورد خدمة رئيسي، فإن ذلك قد يتسبب في تكاليف إضافية وانقطاع في العمليات. وليس هناك من ضمان بأن الشركة ستكون قادرة على إيجاد خدمات بديلة كافية في الوقت المناسب وقد لا تستطيع ذلك على الإطلاق.

- **موافقة الجهات الحكومية:** مع أنه قد تم اعتماد المخطط العام من قبل الهيئة العامة للاستثمار إلا أنه سيتوجب على الشركة الحصول على موافقات أخرى من الجهات الحكومية متعلقة بتخطيط الأرض واستخدامها والبناء وغيرها من التراخيص والتصاريح اللازمة والتي منها ما هو قيد المتابعة لدى الجهات الحكومية المعنية إلا أنه لم يتم الحصول عليها بعد. وإضافة إلى ذلك، وبسبب أي تغييرات مستقبلية في الأنظمة والسياسات لا تعلمها الشركة حالياً، فقد لا تتمكن الشركة من الحصول على التراخيص الحكومية المطلوبة أو قد تواجه تأخيراً في ذلك. وقد يؤدي هذا إلى تأخر الشركة في بدء أعمالها وزيادة في التكاليف وقد يدفع الشركة إلى التخلي عن أنشطتها برمتها فيما يتعلق بمشروع واحد أو أكثر.

- **أسباب أخرى للتأخر في إنجاز المشاريع وتبعات أخرى لذلك:** ومع أن تعيين مدير للمشروع من ذوي الخبرة الفنية لتنفيذ المخطط العام، وهو ما تم بالفعل، قد يساهم في التقليل من تأثير التعامل مع أي ظروف غير متوقعة (والتي من الغير الممكن التكهّن بها وقت إعداد هذه النشرة) إلا أن تلك الظروف قد تمنع

الشركة من إنجاز أجزاء معينة من المشروع أو تأجير أو بيع الممتلكات حسب الجدول المقرر. وقد يؤدي ذلك إلى زيادة تكاليف التمويل و/ أو إلى إنهاء اتفاقيات استثمار و/ أو قيام أطراف أخرى، لا سيما من العملاء والموردين الآخرين، بتقديم مطالبات بالتعويض عن التأخير. وبالإضافة إلى أسباب التأخير المحتملة المذكورة أعلاه، قد تعاني الشركة من تأخير في إنجاز بنية تحتية معينة لدعم مشاريعها، أو قد لا تمكن من إنجازها في الوقت المحدد، نتيجة لأعطال تقنية، أو بسبب تقصير من جانب مقاولين رئيسيين أو آخرين من باطن، أو جراء أحداث من قبيل القوة القاهرة أو الكوارث الطبيعية الأخرى وعوامل أخرى خارج نطاق سيطرة الشركة. وقد يهدد مثل هذا التأخير أو الإخفاق في إكمال الشركة لمشاريعها الرئيسية نجاح تطوير وتشغيل هذه المشاريع ويؤدي إلى عدم إنجاز المراحل الأساسية المحددة لكل مشروع. كذلك قد يؤدي مثل هذا الفشل أو التأخير إلى زيادة تكاليف التمويل وتكاليف البناء والإصلاح أو التجديد، والتي بدورها قد تؤدي إلى إنهاء اتفاقيات الشركة المستقبلية الخاصة بالتوريد والتمويل، وهذا ما يؤدي إلى مطالبات من الغير بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن مخالفة عقود البيع والتوريد أو إنهاء تلك العقود.

● **تقلبات أسعار العقارات:** تعتمد ربحية الشركة بصورة أساسية على مستوى أسعار المبيعات وإيجارات الأراضي إضافة إلى إيجارات المباني. فإذا ما انخفضت إيرادات الشركة من تلك المبيعات والإيجارات دون توقعات الشركة حتى ولو لمدة قصيرة، فإن الشركة قد تتكبد خسائر وربما تضطر إلى خفض أو إيقاف أي من مشاريعها أو كلها و/ أو عملياتها. وكذلك فإن الزيادات في أسعار الأراضي بسبب الطلب الكبير قد تمثل تحدياً آخر للشركة إذ ربما يتعين عليها أن توجد طرقاً لخفض التكاليف لاستيعاب هذه الزيادات لكي تضمن عدم تحميلها بالكامل لعملائها غير القادرين أصلاً على تحمل مثل تلك الزيادة في أسعار الأراضي.

٣-١-٣ الاعتماد على الأجزاء الرئيسية ومجمع الصناعات المعرفية

من المتوقع لمجمع الصناعات المعرفية بمدينة المعرفة الاقتصادية أن يجتذب مستأجرين من الصناعات المعرفية، بما في ذلك ودون حصر تلك العاملة في تقنية الاتصالات والمعلومات وقطاعات الرعاية الصحية والإعلام والتعليم. كما يتوقع لهذه الصناعات أن تستقطب المقيمين والزوار والعاملين في مجال المعرفة للمشروع مما سيحفز الطلب على المرافق السكنية والتجارية والفندقية ومحلات التجزئة وهي مرافق تعتمد على بعضها البعض وعلى مجمع الصناعات المعرفية بدرجات متفاوتة، وبخاصة مستأجري القسم التجاري المستهدفين بواسطة الصناعات المعرفية. وعليه، فإنه في حالة عدم تطوير مجمع الصناعات المعرفية كما هو متوقع، أو في حالة تأخره، فإن ذلك سيؤثر سلباً على نجاح الأجزاء الأخرى للشركة.

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن الجزم بأن مجمع الصناعات المعرفية سيتمكن من اجتذاب المستأجرين والإبقاء عليهم بشروط مناسبة، وهذا ما قد يكون له تأثير سلبي كبير على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي و/ أو سعر سهمها.

٤-١-٤ توفير المواصلات العامة

ومع أنه قد يصعب في الوقت الراهن التكهّن بشكل دقيق على مدى تأثير توفر شبكة المواصلات من عدمها على نجاح المشروع، إلا أن نجاح المشروع قد يعتمد على توفر شبكة مواصلات فعالة للمشروع وتوفر للقائمين فيه ولزواره سهولة الوصول إليه.

ومع أن المساهمين المؤسسين يواصلون العمل مع المؤسسة العامة للسكك الحديدية على تطوير نظام مواصلات موثوق، إلا أنه ليس هناك من تأكيدات بأن هذا النظام سيتوفر في الوقت المناسب أو بأنه سيتوفر أصلاً. ومن هنا، فإن عدم تأمين نظام نقل عام فعال أو حدوث أي تأخير كبير في ذلك النظام أو وجود مشاكل تشغيلية تتعلق به قد يعيق نجاح المشروع بشكل عام، وهذا ما يمكن أن يؤثر بصورة سلبية كبيرة على الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي و/ أو سعر سهمها.

٥-١-٥ اتفاقيات التمويل

لم تبدأ الشركة حتى الآن في التفاوض على ترتيبات التمويل مع أي جهة أخرى لتقديم أموال إضافية لتطوير المشروع. وقد يتطلب تطوير المشروع تمويلًا لنفقات رأسمالية كبيرة تفوق موارد الشركة بعد بيع الأسهم المطروحة للاكتتاب.

إن إمكانية حصول الشركة على موارد رأسمالية من الغير يعتمد على عدد من العوامل بما فيها انطباق السوق حول إمكانية نمو الشركة مستقبلاً وأرباحها المحتملة وحالة الأسواق المالية المحلية والعالمية بشكل عام. وعليه، إذا لم تتمكن الشركة من الحصول على رأس المال اللازم بشروط مناسبة، فإن ذلك قد يؤثر سلباً على مشروع الشركة التطويري المقرر وبالتالي على أعمالها ووضعها المالي، الأمر الذي قد يؤدي بدوره إلى انخفاض القيمة السوقية لسهمها. يضاف إلى ذلك أن التسهيلات الائتمانية الإسلامية التي تنوي الشركة الحصول عليها قد يترتب عليها الالتزام بالمطالبات المتعارف عليها والتي منها ما قد يؤدي إلى فرض قيود على الشركة تحد من قدرتها على تحمل الدين نتيجة لتعهدات مالية تتطلب الالتزام بنسب مالية معينة. وقد تحد هذه التعهدات من المرونة المالية لدى الشركة في القيام بعملياتها وتتسبب في نشوء خطر التصير في تسديد ديونها إذا لم تتمكن من الالتزام بهذه النسب.

وإذا لم تتمكن الشركة من سداد أي من ديونها في المستقبل، فإن مقترضها قد يطالبها بتسديد الدين فوراً، وإذا كان الدين مضموناً بضمانات عقارية، فقد يعتمد هؤلاء المقرضون على الاستحواذ على الأصول الضامنة للدين. وبالإضافة إلى ذلك، إذا أعلن أي مقترض أن قرضه أصبح مستحقاً وواجب السداد نتيجة لتقصير الشركة، فقد يصبح بإمكان أصحاب الدين الأول غير المضمون على الشركة، إلى جانب المقرضين بموجب التسهيلات الائتمانية، المطالبة بتسديد هذه الديون حالاً.

٦-١-٦ تسديد الدين

إذا تعذر تمويل الدفعات الأساسية في مواعيد استحقاق سدادها أو لم يتم تمديدها أو دفعها من خلال متحصلات رأسمالية أخرى، مثل مساهمات رأسمالية جديدة أو دين رأسمالي جديد، فإن التدفق النقدي للشركة قد لا يكفي في كل السنوات لتسديد كامل الدين المستحق. وإذا أدت أسعار العمولات أو غيرها من العوامل أثناء التمويل،

مثل العزوف المحتمل من قبل المقرضين عن تقديم قروض عقارية تجارية، إلى فرض تكلفة تمويل أعلى، فإن هذه الزيادة في تكلفة العمولات قد تؤثر سلباً على قدرة الشركة على تسديد الدين وإكمال تطوير المشروع. وعلاوة على ذلك، إذا لم تتمكن الشركة من إعادة تمويل المديونية بشروط مقبولة، أو لم تستطع ذلك على الإطلاق، فإنها قد تحتاج للتصرف في واحد أو أكثر من أملاكها من أجل تسديد مديونيتها، بما في ذلك رهن الممتلكات الحالية بموجب ترتيبات تمويل مستقبلية، وهذا ما قد يؤدي إلى الاستيلاء على أصولها أو قد يضطر الشركة للتصرف في أصولها بشروط غير مناسبة. كذلك سوف تخضع الشركة لزيادة مصاريف وتكلفة التمويل وقد تزيد تلك المديونية من احتمال تعرض الشركة لتكاليف إضافية تتعلق بتقلبات تكلفة الدين المرتبطة بها.

ومن هنا، فإن أي من هذه المخاطر قد يكون له أثر سلبي كبير على عمل الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي و/ أو سعر أسهمها.

٧-١-١ الشراكات المحتملة

قد تختار الشركة تطوير أو تشغيل أملاك معينة بالاشتراك مع أطراف أخرى لا تربطها بها علاقة، والتي تقدم، بالإضافة إلى رأس المال في بعض الحالات، خدمات الدعم الفني والمعرفة الفنية والإدارة والخبرات الأخرى إلى جانب الخدمات التسويقية التي تحتاجها الشركة ولكنها لا تتوفر لديها. فإذا لم تتوفر هذه الخدمات الفنية أو غيرها من الخدمات للشركة لأي سبب من الأسباب، من خلال المشاركة، فإن الشركة قد تتكبد مزيداً من التكاليف والالتزامات المالية وربما تواجه توتراً في تنفيذ مشاريعها أو تشغيلها.

وإضافة إلى ذلك، قد لا يكون للشركة حصة مهيمنة في بعض هذه الشراكات. ولذا، فإن هذه الاستثمارات قد تتضمن مخاطر إضافية للشركة من بينها:

- احتمال أن يكون لشركاء الشركة في أي وقت من الأوقات مصالح اقتصادية أو مصالح تجارية أخرى أو أهداف لا تتفق مع مصالح الشركة.
- احتمال أن يتخذ شركاء الشركة إجراءات مخالفة لتعليمات الشركة أو لطلباتها أو لا تتفق مع سياسات الشركة وأهدافها.
- إمكانية إفلاس شركاء الشركة أو إعسارهم مما يؤثر سلباً على قابلية الشراكة للاستمرار وجدوى استمرارها.

وحتى عندما تكون الشركة صاحبة الحصة المسيطرة في الشراكة، فإن قرارات كبرى معينة قد تتطلب موافقة الشريك/ الشركاء الآخرين. فإذا لم تستطع الشركة الحصول على تلك الموافقات، أو إذا كانت شروطها باهظة التكلفة، فإن ذلك قد يؤثر سلباً وبدرجة كبيرة على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

٨-١-١ السلامة البيئية والسلامة العامة

مع أن الشركة تعد سياسة شاملة للسلامة البيئية والعامة لعملياتها المستقبلية وفق أفضل الممارسات المحلية والعالمية، إلا أن كلاً من الشركة والمشروع يخضعان لقوانين وأنظمة حماية البيئة في المملكة والتي تتطور باستمرار ويحتمل أن تصبح مع مرور الوقت أكثر تشدداً. وإذا ما ارتفعت تكاليف التزام الشركة بالأنظمة البيئية عن افتراضات معينة تعتمد عليها في تقدير التزاماتها ومسؤولياتها، فإن مصاريف الشركة ومخصصاتها ستحتاج إلى زيادة لكي تتماشى مع هذه التغيرات. وإذا كانت هذه الزيادات كبيرة، فإنها قد تؤثر على عمل الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي. وعلاوة على ذلك، فإن القوانين والأنظمة البيئية تسمح بفرض غرامات وجزاء أخرى. وتعتبر الرئاسة العامة للأرصاد الجوية وحماية البيئة الهيئة الحكومية الوحيدة المسؤولة عن تطبيق الأنظمة البيئية وإدارتها ويحق لها بحسب تقديرها أن تقفل أو توقف بصورة مؤقتة أو نهائية نشاط أي شركة لا تلتزم بالأوامر التي تطلب منها تصحيح عملياتها التي تؤدي إلى الإضرار بالبيئة أو وقف تلك العمليات.

٩-١-١ الاعتماد على الموظفين الأساسيين والمحافظة على قوة عاملة ماهرة وعالية التأهيل

سوف يعتمد نجاح الشركة ومستقبلها بدرجة كبيرة على قدرتها المستمرة على استقطاب الكوادر الماهرة وذات الكفاءة المناسبة والاحتفاظ بها وتحفيزها بشكل دائم وذلك بالنظر إلى وجود تنافس شديد في المملكة على هذه الكوادر بسبب الطلب المرتفع حالياً عليها. ومع أن الشركة ستعمل على إعداد برامج أجور بطريقة متوافقة مع المعايير المتطورة للسوق السعودية، إلا أنه ليس هناك من تأكيد بأن الشركة ستتمكن من الإبقاء على العاملين أو استقطابهم دون أن يؤثر ذلك سلباً على ربحيتها. وعلى وجه الخصوص، قد لا تستطيع الشركة الاحتفاظ بكوادرها أو التحكم بالتكاليف المرتبطة بالاحتفاظ على كوادر عالية التأهيل وتحفيزها. ومن هنا، فإن عدم قدرة الشركة على تأمين احتياجاتها من الموظفين قد يؤثر بشكل سلبي كبير على عملياتها وإستراتيجية النمو التي تعتمد عليها.

١٠-١-١ تطوير قطاع التمويل العقاري

تشمل متطلبات تطور سوق رهن المنازل صياغة وتطبيق قوانين تتعلق بالتمويل العقاري، وغياب تلك القوانين قد تثنى العملاء المحتملين عن شراء المرافق العقارية في مشاريع الشركة.

١١-١-١ الاعتماد على الاقتصاد السعودي المتنامي

إن توقعات الشركة مبنية على افتراضات أساسية بأنه لن يحدث انحسار اقتصادي كبير في المملكة وأن الاستثمارات الأجنبية المباشرة سوف تستمر في التدفق إلى المملكة مع تزايد التنوع الاقتصادي فيها. وسوف تتأثر العائدات المتوقعة للشركة بصورة سلبية إذا ما شهد أي من هذه التوقعات تغيراً سلبياً. وبما أن الاقتصاد السعودي يعتمد بشكل كبير على عائدات النفط، فإن أي هبوط كبير في أسعار النفط سيؤثر بصورة سلبية على الاقتصاد السعودي ككل وعلى مستقبل الشركة وتوقعاتها.

كما يعتمد استمرار نمو الاقتصاد السعودي على عدة عوامل أخرى بما فيها استمرار النمو السكاني واستثمارات القطاعين الحكومي والخاص في البنية التحتية، ومن هنا، فإن أي تغيير في أي من هذه العوامل يمكن أن يكون له تأثير كبير على الاقتصاد وبالتالي على عمليات الشركة وربحيتها.

١٢-١- ملكية الأرض

هناك جزء كبير من رأس مال الشركة يتمثل في مساهمة عينية على شكل أرض مقدمة من مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي، وهي أحد المساهمين المؤسسين للشركة. وتعتمد عمليات الشركة بكاملها على ملكيتها للأرض التي ستساهم بها مؤسسة الملك عبد الله. ومع أنه قد تم التأشير على صك ملكية أرض مؤسسة الملك عبد الله بتاريخ ١٠/٢/١٤٢٠هـ (الموافق ٧/٢/٢٠١٩م) من قبل كاتب العدل المكلف بالهيئة العامة للاستثمار على أنها حصة عينية لمؤسسة الملك عبد الله في رأس مال مدينة المعرفة الاقتصادية إلا أن نقل ملكية الأرض للشركة يتطلب الانتهاء من تأسيس الشركة. وبالتالي، فإذا ما حدث تأخير في نقل ملكية هذه الأرض إلى الشركة أو إذا ما كان هناك أية أعباء مالية أو رهون أو حق احتجاز على الأرض أو أي مصالح أخرى مرتبطة بها، الأمر الذي يحد من قدرة الشركة على استخدام الأرض، فإن ذلك قد يكون له تأثير سلبي كبير على عمليات الشركة.

١٣-١- السعودية

يشترط على الشركة أن توظف عدداً كافياً من السعوديين التزاماً بمتطلبات السعودية المفروضة من قبل وزارة العمل. فإذا لم تستطع الشركة الوفاء بمتطلبات السعودية هذه، فإن ذلك قد يحد من قدرتها على استقدام العمالة الأجنبية حسب أنظمة وزارة العمل، وهذا ما قد يؤثر سلباً على عملياتها.

٢-١ المخاطر المتعلقة بالسوق

١-٢-١ الأزمة المالية العالمية

إن من غير الممكن في المرحلة الحالية وضع تقدير دقيق وكامل لأثر الأزمة المالية العالمية الراهنة، التي أدت إلى إفلاس أو إعادة تنظيم العديد من المؤسسات المالية الدولية واستدعت تدخل الحكومات في العديد من البلدان لحماية اقتصادياتها. وقد أدى رد الفعل الأولي في الأسواق المالية إلى انخفاض كبير في السيولة المتاحة ووفرة التسهيلات الائتمانية. ومع أن تأثير الأزمة المالية على المملكة العربية السعودية يبدو محدوداً، إلا أن الأزمة التي تعصف بالأسواق المالية العالمية، والتي اندلعت في جزء منها نتيجة للاستثمارات في أدوات التمويل العقاري، قد تضر بقدرة الشركة على جذب المستثمرين المحتملين وقدرتها على الحصول على التمويل، وهذا ما قد يؤثر سلباً على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

٢-٢-٢ المنافسة

حيث أنه من المتوقع بيع جزء من أرض المشروع إلى أطراف أخرى لا علاقة لها بالشركة، فإن الشركة قد تواجه حينها منافسة من تلك الأطراف بوصفهم مالكيين ومشغلين ومطورين لعقارات التجزئة والعقارات التجارية والسكنية وغيرها من العقارات داخل المدينة. وهذا ما قد يؤدي إلى إشعال التنافس على الإيجارات الأقل أو التنافس في الأسعار على بيع مزيد من الأراضي أو العقارات المطورة.

٣-٢-٣ الصعوبة النسبية في تسهيل الاستثمارات العقارية

الاستثمارات العقارية بطبيعتها استثمارات طويلة الأمد وتسييلها أصعب من تسهيل أشكال الاستثمارات الأخرى. وقد لا تستطيع الشركة تنويع محفظتها بالسرعة المطلوبة استجابة للتغيرات الاقتصادية أو لظروف أخرى. ولذا، فإن ظروف السوق المتغيرة قد تجعل محفظة الشركة العقارية أو عقاراتها السكنية أو التجارية أو الصناعية في وضع غير مثالي في أي وقت في المستقبل، الأمر الذي يزيد من صعوبة تسهيل استثمارات الشركة.

٤-٢-٤ تدني أداء العقارات عن المستوى المتوقع

تعتمد الشركة كجزء من إستراتيجيتها تطوير بعض العقارات والاحتفاظ بها كمتلكات مدرة للدخل. ولكن قد لا يكون أداء هذه الممتلكات كما هو متوقع. وبالإضافة إلى ذلك، فقد تكون تقديرات الشركة للتكاليف المرتبطة بتطوير العقارات وإنشائها دون المستوى الفعلي. وفي مثل هذه الحالات، قد تتأثر أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها بصورة سلبية.

٥-٢-٥ تغيير أنظمة الحج والعمرة

تتوقع الشركة أن يأتي جزء من إيراداتها المستقبلية من عقارات الضيافة والتجزئة والتي تعتمد إلى حد ما على عدد زوار المدينة من الحجاج والمعتمرين والذين ظل عددهم يزداد بصورة ثابتة على مر السنوات، وسوف تعتمد الإيرادات المتوقعة للشركة من مرافق قطاعي الضيافة والتجزئة على استمرار هذا الاتجاه. وبناء على الأنظمة الحالية، فإن تأشيرات الحج والعمرة التي تصدر كل عام هي من اختصاص الوزارات المعنية والتي زادت عدد تلك التأشيرات. ومع ذلك، فإن أي تغييرات غير متوقعة في الأنظمة الحالية أو في عدد تأشيرات الحج والعمرة المسموح بإصدارها قد يؤدي إلى انخفاض عدد الحجاج والمعتمرين، وهذا ما قد يؤثر بصورة سلبية على أعمال الشركة ونتائج عملياتها، وليس هناك من تأكيدات بأن عدد زوار الحج والعمرة المسموح به سيستمر في الازدياد.

٦-٢-٦ الاعتماد على الاستقرار المالي للمستأجرين

تعتمد الشركة تطوير بعض الممتلكات والاحتفاظ بها كمتلكات مدرة للدخل، ويعتمد الدخل المتوقع من هذه الممتلكات بصورة كبيرة على الاستقرار المالي للمستأجرين لدى الشركة. ومن هنا، فإن تخلف المستأجرين عن الدفع قد يؤدي إلى انخفاض كبير في إيرادات الإيجار وربما يضطر الشركة إلى تقديم مساهمة رأسمالية إضافية أو

الحصول على تمويل بديل لتلبية الالتزامات المترتبة عليها بموجب ترتيبات التمويل المتعلقة بتلك العقارات. وبالإضافة إلى ذلك، فإن إنفاذ الحقوق المنصوص عليها في عقود التأجير المبرمة مع المستأجرين وتحصيل هذه الحقوق قد يتطلب قدراً كبيراً من التكلفة والوقت.

٧-٢-١ تجديد عقود التأجير

بالنسبة للعقارات التي تقرر الشركة الإبقاء على ملكيتها، فإن بعض عقود تأجيرها في المستقبل سواءً كانت تتعلق بالعقارات السكنية أو التجارية أو الصناعية أو غيرها، قد تكون قصيرة الأجل. وبالتالي، إذا ما قرر المستأجرون من الشركة عدم تجديد عقودهم عند انقضائها، فقد لا تستطيع الشركة إعادة تأجيرها بشروط مناسبة. وعلاوةً على ذلك، إذا قرر المستأجرون عدم تجديد عقودهم، فإن الشركة قد تحتاج لإنفاق الوقت والمال لاجتذاب مستأجرين آخرين بدلا منهم. وإذا لم تتمكن الشركة من تجديد عقود الإيجار أو تأجير المساحات ذات الصلة في وقت وجيز، أو إذا كانت الإيجارات عند التجديد أو إعادة التأجير أقل بصورة كبيرة من المستويات المتوقعة، فإن ذلك قد يؤثر بصورة سلبية على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي. وإضافةً لذلك، قد تتكبد الشركة في حالة أي تجديد أو إعادة تأجير تكاليف إضافية لتجديد المباني أو إعادة تصميمها.

٣-١ المخاطر المتعلقة بالأسهم العادية

١-٣-١ عدم وجود سوق للأسهم سابقاً

لم يسبق وجود سوق لتداول الأسهم المطروحة، ولا يمكن إعطاء أي ضمان بنشوء سوق نشط لها بعد قبول الشركة وإدراجها في القائمة الرسمية. وحتى لو نشأ مثل هذا سوق، فليس هناك من ضمانات بشأن استمراره ومدة بقائه بعد إدراج الأسهم في القائمة الرسمية.

٢-٣-١ أرباح الأسهم

سوف تعتمد الأرباح النقدية التي سيتم توزيعها على المساهمين مستقبلاً على عدة عوامل من بينها حجم الأرباح والوضع المالي للشركة واحتياجاتها الرأسمالية وما يتوفر لديها من احتياجات قابلة للتوزيع وتوفر التسهيلات الائتمانية والظروف الاقتصادية العامة وغيرها من العوامل التي يعتبرها أعضاء مجلس إدارة الشركة من حين لآخر جديرة بالاعتبار.

كذلك يمكن أن تكون قدرة الشركة على الإعلان عن توزيع أرباح على الأسهم مقيدة بعوامل أخرى منها التعهدات التي تتص عليها التسهيلات الائتمانية وتعويض الخسائر المتركمة والنظام الأساسي للشركة وأحكام الأنظمة واللوائح السائدة. وبناءً على ذلك، لا يمكن إعطاء أي ضمان بخصوص توزيع أرباح على المساهمين مستقبلاً.

٣-٣-١ تقلبات أسعار الأسهم بعد الاكتتاب

هناك عدة عوامل يمكن أن تؤدي إلى تقلب سعر الأسهم المطروحة وسيولتها، ومنها اختلاف النتائج التشغيلية المتوقعة للشركة والتغيرات في تقديرات الأرباح أو توقعاتها، أو الإخفاق في تحقيقها، إضافةً إلى أحوال السوق في القطاع المعني، والإجراءات النظامية والأوضاع الاقتصادية العامة، وغيرها من العوامل الأخرى الخارجة عن نطاق سيطرة الشركة.

٤-٣-١ السيطرة الفعلية للمساهمين المؤسسين

بعد انتهاء الاكتتاب، سيملك المساهمون المؤسسون ٩٤,٦٩٪ من أسهم الشركة المصدرة. وبناءً على ذلك، سيكون المساهمون المؤسسون، إذا ما قرروا التصويت بنفس الطريقة، في وضع يتيح لهم إمكانية التحكم في الأمور التي تتطلب موافقة المساهمين. كما يمكنهم أيضاً منع المساهمين الآخرين من تمرير قرارات الجمعية العامة العادية وغير العادية والتي تتطلب تصويت الأغلبية المطلقة أو أغلبية ثلثي الأسهم الممثلة في تلك الاجتماعات وذلك من خلال التصويت ضدها (الرجاء مراجعة قسم ١٢-٤ من هذه النشرة لمزيد من التفاصيل). من خلال التصويت ضدها. وقد يمارس المساهمون المؤسسون هذه الحقوق بطريقة يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي و/ أو سعر سهمها.

٥-٣-١ المبيعات المستقبلية للأسهم

إن بيع كميات كبيرة من أسهم الشركة بعد اكتمال الاكتتاب، أو وجود انطباع بأن مثل هذه المبيعات ستحدث، قد يؤثر بصورة سلبية على سعر سهم الشركة في السوق.

بعد انتهاء الاكتتاب بنجاح لا يجوز للمساهمين المؤسسين التصرف بأية أسهم خلال فترة الحظر. وبالإضافة إلى ذلك، فإن الشركة لا تنوي في الوقت الراهن إصدار أسهم إضافية بعد انتهاء الاكتتاب مباشرةً. ومع ذلك، فإن إصدار الشركة لعدد كبير من الأسهم أو قيام أي من المساهمين المؤسسين بعد فترة الحظر على تداول الأسهم ببيع عدد كبير من الأسهم يمكن أن يكون له أثر سلبي على سوق سهم الشركة وقد يؤدي إلى انخفاض سعره في السوق.

٢. لمحة عن السوق

٢ لمحة عن السوق

لقد تم الحصول على المعلومات الواردة في هذا القسم من تقرير دراسة السوق الذي أعدته جونز لانج لاسال والمؤرخ في شهر يونيو ٢٠٠٩م ما لم ينص على خلاف ذلك. ويتضمن بيانات عن السوق مأخوذة من مصادر خارجية، بما فيها، منشورات تصدر عن جهات أخرى أو عن السوق أو جهات عامة. ولم تتحقق الشركة بصورة مستقلة من تلك البيانات ولا يمكن إعطاء أي تأكيد حول مدى دقتها أو اكتمالها ولا تتحمل الشركة أدنى مسؤولية عنها. وإضافة إلى ذلك، عند دراسة معلومات السوق الواردة في نشرة الإصدار، ينبغي على المكتبيين ملاحظة أن هذه المعلومات قد تخضع للتغيير تبعاً للأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، وهو ما قد يؤدي إلى نشوء أوضاع تختلف اختلافاً كبيراً عن تلك التي أوردتها جونز لانج لاسال والتي كانت سائدة في تاريخ تقديم التقرير.

ومع ذلك، ليس لدى الشركة أو لدى أي من مستشاريها أي سبب للاعتقاد بأن المعلومات الواردة في قسم "لمحة عن السوق" غير صحيحة في جوهرها. وقد أعطت جونز لانج لاسال موافقتها على استخدام تقريرها في نشرة الإصدار كما في تاريخ هذه النشرة ولم تسحب تلك الموافقة، وهي لا تملك أية أسهم أو مصالح في الشركة أو أي من مساهمها أو في أي من الشركات التابعة لها.

نبذة عن جونز لانج لاسال

جونز لانج لاسال شركة خدمات مالية ومهنية متخصصة في مجال العقارات وتقدم خدمات متكاملة من خلال فرق من الخبراء في جميع أنحاء العالم إلى العملاء الذين يبحثون عن زيادة القيمة عن طريق امتلاك العقارات أو شغلها أو الاستثمار فيها. وقد بلغ إجمالي إيرادات جونز لانج لاسال في عام ٢٠٠٩م ٢,٥ بليون دولار وهي تقدم خدماتها لقاعدة عريضة من العملاء في ٦٠ بلداً من خلال ٧٥٠ موقعاً في مختلف أنحاء العالم، منها ١٨٠ مكتباً لها. وتعتبر جونز لانج لاسال رائدة في مجال العقارات وإدارة المرافق ويبلغ إجمالي مساحة محافظتها العقارية حوالي ١,٤ مليار قدم مربع حول العالم. كما تعتبر لاسال انضمت مناجمت، ذراع جونز لانج لاسال لإدارة الاستثمار، واحدة من أكبر الشركات في العالم وأكثرها تنوعاً في القطاع العقاري حيث تدير ما تزيد قيمته عن ٤٠ مليار دولار من الأصول.

١-٢ لمحة عن الاقتصاد السعودي

يعد الاقتصاد السعودي أكبر اقتصاد حر في العالم العربي وشكل حوالي ٤٥٪ من مجموع الناتج المحلي الإجمالي الاسمي لدول مجلس التعاون الخليجي في الفترة ما بين ٢٠٠٧م إلى ٢٠٠٩م. وقد شهد الناتج المحلي الإجمالي الاسمي للمملكة خلال السنوات الخمس الماضية نمواً مطرداً ارتفع معه من ٨٠٤ مليارات ريال في عام ٢٠٠٢م إلى ١,٥٢ تريليون ريال في عام ٢٠٠٩م، وذلك بمعدل نمو سنوي مركب بنسبة ١١,٢٪ خلال هذه الفترة.

كما تعتبر المملكة من أكبر الدول المصدرة للنفط في العالم حيث تنتج ١٢,٤٪ من إجمالي إنتاج النفط العالمي وتقدر احتياطيات النفط فيها بنحو ٢٤٪ من إجمالي احتياطيات النفط في العالم. ومع أن الاقتصاد السعودي ظل في الماضي يركز بصورة كبيرة على قطاع النفط الذي يستمر في الإسهام بشكل رئيسي في الناتج المحلي الإجمالي، إلا أن هناك دوافع برزت في السنوات الأخيرة نحو زيادة التنوع الاقتصادي كما يشاهد حالياً بشكل رئيسي من خلال الاستثمارات في قطاعي البتر وكيموايات والعقار.

ويأتي التنوع الاقتصادي المتزايد ثمرةً لجهود التنوع التي تبذلها الحكومة وخطط التطوير التي تعتمدها والتي بدأت تتبلور من خلال زيادة مشاركة القطاع الخاص في مختلف القطاعات الاقتصادية، حيث تعمل المملكة على فتح القطاعات الاقتصادية تدريجياً أمام المستثمرين الأجانب بما في ذلك الاتصالات وصناعة الطيران والتأمين فيما تواصل تقديم الدعم لمحرك النمو الاقتصادي الرئيسية من خلال تشجيع القطاع الخاص المحلي والأجنبي على المساهمة في تطوير البنية التحتية والاقتصاد في البلاد.

١-٢-١ مؤشرات الاقتصاد الكلي

تمتلك المملكة أكبر اقتصاد من بين دول مجلس التعاون الخليجي وتتمتع بموقع استراتيجي في منطقة الخليج ولديها نسبة مؤكدة قدرها ٢٤٪ من إجمالي احتياطيات النفط في العالم. ويهيمن قطاع الهيدروكربونات في الوقت الحاضر على الاقتصاد السعودي حيث تشكل الأنشطة المرتبطة بالنفط ما بين ٢٥-٤٠٪ من الناتج المحلي الإجمالي للمملكة. وتعمل الحكومة السعودية جاهدة على تنويع الاقتصاد من خلال تطوير قطاعات لا تعتمد على النفط كالتعدين، إلى جانب معالجة المواد الخام محلياً وتحولها إلى منتجات بسيطة أو نهائية مما سيرفع مستوى مساهمة الصناعة في الاقتصاد السعودي. وتمول إيرادات النفط الإنفاق الكبير من جانب القطاع العام على مشاريع البنية التحتية والتعليم، وتوفر للمملكة من احتياطيات من العملات الأجنبية بفضل أسعار النفط المرتفعة في السابق، فإن من المتوقع أن يبقى الإنفاق الحكومي المحرك الرئيس للنمو.

ومع تدهور أوضاع التمويل واستمرار أزمة الثقة لدى قطاع الأعمال، فإن النمو في القطاع الخاص غير النفطي يُقدر أن يكون منخفض نسبياً عند مستوى ٣,٢٪ في عام ٢٠٠٩م، بعد أن انخفض إلى ٤,٣٪ في عام ٢٠٠٨م من متوسط سنوي بنحو ٦٪ في الفترة ما بين ٢٠٠٢-٢٠٠٧م. ومع ذلك، فإن الاستهلاك الخاص من المتوقع أن يستمر في الازدياد، ولكن بمعدل أقل تسارعاً، مدعوماً بنمو سكاني قوي على مستوى المملكة وسياسات مالية وتقنية توسعية.

هذا ويواصل قطاع البناء (الذي سجل نمواً بنحو ٤,١٪ في عام ٢٠٠٨م) نموه في حين يتوقع أن ترتفع جدوى المشروع نتيجة لانخفاض في تكاليف الحديد وغيره من مواد البناء. ولكن مع تدني رغبة البنوك المحلية في الإقراض، فإن تكلفة الاقتراض في ارتفاع إضافة إلى نقص في مخزون الدولارات وتراجع إمكانية الحصول على التمويل الخارجي إلى حد كبير، مما يعيق سرعة تنفيذ المشروع.

جدول (أ) : مؤشرات الاقتصاد الكلي

مؤشرات الاقتصاد الكلي	٢٠٠٥	٢٠٠٦	٢٠٠٧	٢٠٠٨	٢٠٠٩
الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (مليار ريال بأسعار ١٩٩٩م)	٧٦٢,٣	٧٨٦,٣	٨١٢,٤	٨٤٨,٥	٤٨٩,٨
نسبة النمو	٥,٦%	٢,١%	٣,٣%	٤,٤%	١٥,١%
قطاع النفط	٢٥١,٢	٢٤٩,٣	٢٥٠,٤	٢٦٢,٥	غير متوفر
نسبة النمو	٦,٢%	-٠,٨%	٠,٥%	٤,٨%	غير متوفر
القطاع الخاص غير النفطي	٣٣٣,٣	٣٥٣,٧	٣٧٣,١	٣٩٠,٧	غير متوفر
نسبة النمو	٥,٨%	٦,١%	٥,٥%	٤,٧%	غير متوفر
القطاع الحكومي غير النفطي	١٦٩,٠	١٧٤,٣	١٧٩,٥	١٨٥,٩	غير متوفر
نسبة النمو	٤,٠%	٢,١%	٢,٠%	٣,٥%	غير متوفر
تضخم أسعار المواد الاستهلاكية	٠,٧%	٢,٢%	٤,١%	٩,٩%	٤,٩%

المصدر: التقرير السنوي ٢٠٠٩م، مؤسسة النقد العربي السعودي، ٢٠٠٩م

الخصائص السكانية

تقدر إدارة الإحصاءات المركزية السعودية أن عدد سكان المملكة في عام ٢٠٠٨م بلغ ٢٤,٨١ مليون نسمة وأن نموه كان بنسبة ٢,٩% وهو معدل أعلى من معدل نمو السكان في العالم ككل. ويعتقد أن هذا النمو السكاني يعود سببه إلى النمو الطبيعي لعدد السكان المحليين وتدفق العمالة الأجنبية إلى المملكة نتيجة لتحسن الأداء الاقتصادي. وتقلب على سكان المملكة فئة صغار السن إذ أن ٦٣% من السكان هم دون سن ٣٠ سنة و ٢٤% منهم ضمن الفئة العمرية ١٥-٠ سنة. وهذا ما يتوقع أن يرفع الطلب على العقارات وتجارة التجزئة والترفيه و سيزيد من إمكانية النمو في هذه القطاعات.

تنمية رأس المال البشري

مع قوة النمو السكاني في المملكة، واجهت الحكومة السعودية تحدياً تطلب منها توفير فرص العمل لمواطنيها. ومن أجل ذلك، تبنت الحكومة سياسة طموحة للعودة واستثمرت في ذات الوقت في المشاريع التعليمية الهادفة إلى رفع مستوى قوتها العاملة. وتهدف الحكومة إلى زيادة التعليم كماً ونوعاً وخاصة في المرحلة الجامعية حيث أن رفع مستوى التعليم من شأنه أن يعزز من مهارات السكان ويوفر فرصاً في القطاعات الصناعية التي تتطلب مهارات عالية، مما يوفر استدامة على المدى الطويل للتوظيف والنمو.

الإصلاحات الحالية

إن انضمام المملكة مؤخراً إلى منظمة التجارة العالمية يبشر بنمو اقتصادي حيث يمنحها مزيداً من الفرص في التجارة العالمية. ونتيجة لعضويتها في منظمة التجارة العالمية، أجرت المملكة عدة إصلاحات نظامية وأسرت الخطة في الخصخصة، وهي جميعها خطوات تهدف إلى تسهيل الاستثمار في البلاد مما ينعكس بالإيجاب على الشركات العاملة داخل المملكة. كما ستسهم المدن الاقتصادية التي تم تخطيطها في الأونة الأخيرة في إيجاد فرص للاستثمار والتنمية والعمل. وتركز موازنات الحكومة الأخيرة بصورة رئيسية على تطوير البنية التحتية وقطاع التعليم الذي يحظى باهتمام خاص.

الحج والعمرة

تشهد المملكة باعتبارها قبلة للمسلمين من جميع أنحاء العالم زيادة في أعداد الحجاج والمعتمرين الذين يفدون إلى المدينتين المقدستين، مكة المكرمة والمدينة المنورة. ومع أن الحج والعمرة يتسمان بطبيعة موسمية، إلا أنهما يشكلان مصدراً مهماً للإيرادات بالنسبة للمملكة، وتعتبر هذه الزيادة في أعداد الزوار أحد العوامل التي تشجع على مزيد من الاستثمار في قطاعي العقار والفنادق، وخاصة في المناطق المجاورة للحرمين الشريفين. ونتيجة لذلك، فإن المدينتين المقدستين، مكة المكرمة والمدينة المنورة، مرشحتان لمزيد من النمو الاقتصادي.

٢-٢ لمحة عن سوق العقار السعودي

بعد النمو البطيء الذي ساد العقد الماضي، برز العقار كمنصر هام في الاقتصاد السعودي غير النفطي، وقد ساهم في تنشيط هذا القطاع مؤخراً عدة عوامل منها النمو الاقتصادي القوي والسيولة المرتفعة وانخفاض أسعار الفائدة وزيادة الإقراض البنكي وتزايد الدخل القابل للإنفاق والنمو السكاني. ويقسم السوق العقاري حسب نوع العقار إلى ثلاث مجموعات هي الأراضي غير المطورة والعقار السكني والعقار التجاري.

الأرض غير المطورة

إن حدود المدن في المملكة أخذت في التوسع بشكل مستمر بسبب تزايد عدد السكان فيها مما يفتح فرصاً جديدة لمطوري الأراضي. وتسير عملية امتلاك الأراضي في المملكة من الأعلى إلى الأسفل حيث تقوم الحكومة بتخصيص قطع كبيرة من الأراضي لعدد محدود من المستثمرين الذين يطورون الأرض بأنفسهم أو يبيعونها إلى مطورين آخرين أو إلى تجار الجملة الذين يحتفظون بها لمدة تقدر بنحو ٣ - ٤ سنوات. ومع أن سوق العقار يتأثر بشكل كبير بقوة مؤشرات الاقتصاد الكلي، إلا أن الأراضي غير المطورة ظلت تخضع للمضاربة؛

٤ المصدر: قطاع العقار في المملكة العربية السعودية، سامبا

سوق العقار السكني

يشكل قطاع العقارات السكنية، المكون من الشقق والفلل الأحادية والمزدوجة (دوبلكس) والمنازل التقليدية والمجمعات السكنية، المكون الأكبر للسوق العقاري السعودي من حيث القيمة حيث ظل يمثل تاريخياً ٧٥% من كامل نشاط السوق العقاري في المملكة^٥. وبالنظر إلى الطلب المتزايد على هذا النوع من العقارات في العقد القادم، فإنه مرشح للنمو بقوة. وهناك الكثير من الفرص في القطاع السكني بالنظر إلى شح العرض نسبة إلى الطلب.

سوق العقار التجاري

شهد قطاع العقارات التجارية للسوق العقاري، الذي يشمل مباني المكاتب ومراكز التسوق والفنادق والمرافق الصناعية، فترة من النمو بفضل ازدياد الحركة التجارية. ففي قطاع محلات التجزئة، أدت أعمال الإنشاء الكبيرة على مدى السنوات القليلة الماضية إلى ازدياد عدد الأسواق التجارية حيث يعتقد أن قوة الاقتصاد أدت إلى ازدياد الإنفاق الاستهلاكي، مما أسفر بدوره عن زيادة في المعروض.

التمويل العقاري

قدم صندوق التنمية العقاري الحكومي منذ سنة ١٩٧٤م ما قيمته ١٢٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من القروض العقارية المجانية، أي بدون فوائد، لبناء أكثر من ٥٦٠,٠٠٠ وحدة سكنية. وقد تجاوز الطلب على قروض صندوق التنمية العقارية قيمة المخصص المتاح وأكثر من ٨٦% من المنازل يتم دفع قيمتها نقداً وتمول من خلال المدخرات الخاصة. وبعد الميزانيات المتتالية الأخيرة التي جاءت بفوائض مالية، تم زيادة رأس مال صندوق التنمية العقارية بصورة كبيرة ليصل إلى ٨٢,٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وفي عام ٢٠٠٧م، وافق صندوق التنمية العقاري على ما قيمته ١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من القروض التي استفاد منها ٤,٢٢٢ مواطناً سعودياً لبناء ٥,٢٠٠ وحدة سكنية. أما بالنسبة لعامي ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩ فهي غير متوفرة.

ومع توقع صدور نظام الرهن العقاري في المملكة، والذي من شأنه أن يعطي دفعة قوية للطلب على العقارات السكنية، فإن البنوك والشركات الخاصة ستكون أكثر ميلاً نحو دخول القطاع الواعد. كما أن سوق التمويل العقاري غير متطوراً حيث يشكل السوق ١% فقط من الناتج المحلي الإجمالي السعودي بينما يشكل سوق العقار ٧% و ١٦% في الإمارات العربية المتحدة والبحرين على التوالي.

٣-٢ لمحة عن المدينة المنورة

المدينة المنورة هي ثاني أقدس المدن بالنسبة للمسلمين في العالم أجمع. وفي السعودية هي المدينة الثانية الأكثر زيارةً بعد مكة المكرمة، حيث يفد إليها في كل عام ما يزيد عن أربعة ملايين حاج من الخارج لزيارة المسجد النبوي. وموسم الذروة فيها هو ذات الموسم بالنسبة لمكة المكرمة، ويمتد من الشهر الثامن إلى الشهر الثاني عشر من السنة الهجرية.

ونظراً لأهميتها الدينية، فإن المدينة المنورة تشكل أيضاً مركزاً رئيسياً من حيث التطور الاقتصادي للمملكة. وقد قدر عدد السكان فيها في عام ٢٠٠٩م بما يقرب من ١,١ مليون نسمة. وبناءً على الاتجاهات التاريخية، فقد كان نمو السكاني فيها بمتوسط ثابت بنسبة ٢,٢% في السنة، ويقدر متوسط دخل الفرد فيها بنحو ٤,٥٠٠ ريال سعودي في الشهر. ويتم صرف ١٨% من الإنفاق المنزلي في المدينة على الإيجار السكني ويقطن ٦٠% من سكانها في منازل مستأجرة. وبالنظر إلى اعتمادها بدرجة كبيرة على السياحة، فإن معظم وظائف القطاع الخاص فيها تتركز في قطاع الضيافة.

وهناك عدد من العوامل التي يتوقع أن تؤثر على النمو السكاني في المدينة المنورة ومنها النمو الطبيعي للمدينة وهجرة الناس إليها من المدن الأخرى المجاورة في المنطقة وانتقال كبار السن من المناطق الأخرى في المملكة إليها لقضاء فترة التقاعد فيها وزيادة النشاط الاقتصادي الذي بدوره يجذب السعوديين والأجانب.

يقوم اقتصاد المدينة المنورة بدرجة كبيرة على الحجاج والمعتمرين الذين يزورون المسجد النبوي الشريف. ونظراً لتزايد أعداد الحجاج والمعتمرين، فقد ظلت المدينة المنورة تشهد نشاطاً متنامياً في مجال التطوير العقاري، الأمر الذي أدى إلى ارتفاع أسعار الإيجارات في المناطق المحيطة بالحرم النبوي مما دفع بالكثير من أصحاب المحلات التجارية الصغيرة إلى مغادرتها. ومن مشاريع التطويرية البارزة في هذه المنطقة مشروع تطوير مطار الأمير محمد بن عبد العزيز الدولي لكي يرتبط بالمزيد من المطارات الدولية مما يسهل على الحجاج والمعتمرين رحلاتهم. وبالإضافة إلى ذلك، فقد تم الإعلان عن الخط الحديدي بين مكة المكرمة والمدينة المنورة كجزء من برنامج توسعة شبكة السكك الحديدية في المملكة والذي سيربط بين المدينتين. وهذا من شأنه أن يسهل الوصول إلى المدينة المنورة ويوفر مزيداً من فرص العمل ويرفع الطلب على العقارات في المناطق المحيطة بمحطة السكة الحديدية بالمدينة.

إن تحسن الاقتصاد وتوفير العديد من المجمعات الصناعية في المراحل المبكرة للمشروع وسهولة تدفق الحجاج عبر المطار الدولي كلها عوامل قد تؤدي إلى طفرة في النشاط الاقتصادي في المدينة المنورة، مما يوفر فرصاً دائمة وجذابة للنمو.

٤-٢ لمحة عن العقارات في المدينة المنورة

تتوزع مناطق المدينة المنورة على ثلاث أحياء رئيسية، الأولى وهي المنطقة المركزية («المنطقة المركزية») التي تعتبر الأعلى وهي مجاورة للمسجد النبوي وتكتظ فيها الفنادق والشقق المفروشة. أما المنطقة الثانية («المنطقة الثانية») فهي التي يقطنها جزء كبير من سكان المدينة وتتميز بمباني الشقق، والمنطقة الثالثة («المنطقة الثالثة») وهي المنطقة الأقل تطوراً والتي يتوقع أن تشهد العديد من المشاريع العقارية الكبرى في المستقبل بسبب التوسع العمراني. ويفضل سكان المدينة المنورة السكن

٥ المصدر: قطاع العقار في المملكة العربية السعودية، سامبا

٦ المصدر: قطاع العقار في المملكة العربية السعودية، سامبا

قرب المنطقة المركزية بقدر الإمكان بسبب وجود المسجد النبوي وتوفيراً للوقت للانتقال إلى المكاتب الحكومية التي تقع في المنطقة الثانية. وبسبب التكلفة العالية للأراضي، ليس هناك ما يكفي من الوحدات السكنية في المنطقة المركزية لخدمة مزيد من الزوار.

٢-٤-١ القطاع السكني في المدينة المنورة

في عام ٢٠٠٧م، كان المعروض السكني في المدينة المنورة يتألف من ٢٢٤,١٠٥ وحدات سكنية. وتتراوح مستويات الاستيعاب في المدينة ما بين ٧٠٪ و ٨٠٪ بالنسبة للشقق، في حين أن الفلل مشغولة بالكامل. وتتراوح نسبة الإشغال في المدينة المنورة ما بين ٨٣٪ إلى ٩٠٪ بالنسبة للفلل والشقق وذلك حسب الموقع. والجدير بالملاحظة أن المعروض المتوفر حالياً ليس من النوعية الممتازة. وفي الوقت الحالي، تتألف غالبية المعروض السكني من الشقق. ويبين الجدول التالي تطور المعروض الإجمالي من مختلف أنواع الوحدات السكنية خلال الفترة من ٢٠٠٠م إلى ٢٠٠٧م وإلى ٢٠٠٩م، والذي يبين بوضوح أن الطلب على الشقق والطوابق في الفلل في ارتفاع متواصل.

جدول (٢) : التوزيع النسبي لأنواع المساكن في المدينة المنورة

السنة	المنازل التقليدية	الفلل	طابق في فيلا	الشقق	غير ذلك
٢٠٠٠م	٣٦٪	٨٪	١٪	٤٩٪	٦٪
٢٠٠٧م	٢٢٪	٨٪	٤٪	٥١٪	٥٪
٢٠٠٩م	٣١٪	٧٪	٦٪	٥١٪	٥٪

المصدر: إدارة الإحصاءات المركزية، وزارة الاقتصاد والتخطيط، المملكة العربية السعودية

وقد لاحظ مطورو المشاريع العقارية في المدينة زيادة في النشاط العمراني على مدى السنتين الماضيتين.

ومن العوامل الأخرى المحفزة للسوق أن المدينة المنورة تعتبر مقراً للسكنية والهدوء في قلوب وعقول المسلمين الذين يفضلون الانتقال إليها من مناطق أخرى من المملكة إذا ما توفرت لهم مرافق سكنية عالية الجودة بمواصفات فاخرة. وتشير الأبحاث إلى وجود رغبة قوية لدى المشترين المالكين للمنازل ومن المتقاعدين في المملكة ومنطقة الخليج ممن يبحثون بشكل رئيسي عن شقق في المدينة لامتلاكها. ويضاف إلى ذلك أنه يتوقع للمشروع أن يستحوذ على طلب عالمي. وفي الوقت الراهن وفي ظل عدم وجود سوق عقاري مفتوح وغير مقيد بالنسبة للأجانب، فإن من الصعب تحديد الطلب العالمي على المساكن، وإن كان البحث الاستطلاعي للمستهلكين يشير إلى وجود مؤشرات إيجابية.

٢-٤-٢ قطاع العقارات التجارية في المدينة المنورة

يعتمد الطلب على العقارات التجارية في المدينة المنورة على حجم القوة العاملة وأحجام الشركات وطبيعة الصناعات الموجودة في الاقتصاد. فالعمالة السعودية في المدينة المنورة تتكون في غالبيتها من الذكور من العاملين في القطاع العام. ويغلب على مباني القطاع العام طابع البناء لغرض محدد. وللنظرة الأولى، فإن مستقبل العقارات التجارية في المدينة المنورة يبدو أقل جاذبية، لكن التحليل الدقيق يشير إلى وجود فرصة كبيرة للمساحات المكتبية ذات الجودة العالية بسبب الوضع الحالي للمعروض وتوجهات السوق المتوقعة.

٢-٤-٣ قطاع أسواق التجزئة بالمدينة المنورة

يتألف قطاع محلات التجزئة في المدينة المنورة من فئتين رئيسيتين هما المحلات الصغيرة المنتشرة في الشوارع والمحلات الكبرى التي تقع في مراكز التسوق (الأسواق التجارية). وفي المنطقة المركزية، فإن غالبية محلات التجزئة تستهدف الحجاج وتتألف من محلات بيع التذكارات والهدايا. أما منتجات الماركات العالمية فتوجد خارج الطريق الدائري الأول حيث يفضل معظم السكان المحليين التسوق هناك.

ومن العوامل الرئيسية التي تؤثر على أداء سوق محلات التجزئة في المدينة المنورة الزوار من الحجاج والمعتمرين الذين يصل عددهم مستوى الذروة أثناء شهر رمضان وفي موسم الحج. وبما أن غالبية سكان المدينة المنورة هم تاريخياً من فئة ذوي الدخل المتوسط الأدنى، فإن الطلب على محلات التجزئة العالية الجودة ظل غائباً بسبب محدودية القدرة المالية والشرائية لديهم. ومع ذلك، فإن ازدهار الاقتصاد وازدياد أعداد الحجاج ساهما في ارتفاع مستوى الدخل مما أدى إلى زيادة القدرة المالية لسكان المدينة.

ويعتمد قطاع محلات التجزئة في المدينة المنورة بشكل كبير على نفقات السكان المحليين والسائحين ويتصف بكونه ذا طبيعة موسمية. وتوفر الهيئة العليا للسياحة متوسط الإنفاق الفرد حسب مختلف المجموعات على أساس سنوي. وقد لوحظ أن هناك علاقة إيجابية بين عدد السياح وارتفاع الإنفاق. فمثلاً، ارتفع عدد السياح المحليين من ١,٦ مليون شخص في عام ٢٠٠٦م إلى أكثر من ٢,٢ مليون زائر في عام ٢٠٠٨م. وفي المقابل، ارتفع معدل الإنفاق للزائر الواحد من ٨٤٨ ريال إلى ٣,٢٤٢ ريال.

ويبين الجدول التالي مراكز التسوق الجديدة في المدينة المنورة.

جدول (٣) : معروض محلات التجزئة (ذات النوعية العالية)

المركز التجاري	التصنيف	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	سنة الافتتاح	الوضع الحالي
عليات المدينة	وسط	٦٥,٠٠٠	٢٠٠٨م	مفتوح
العثيم مول	وسط	٤٦,٠٠٠	في المدى المتوسط	البناء متوقف
النور مول	وسط - فوق الوسط	٦٧,٨٠٠	٢٠٠٨م	مفتوح
الراشد مول	وسط - فوق الوسط	٣٦,٠٠٠	٢٠٠٨م	مفتوح
الحسن مول	وسط	٨,٥٩٥	٢٠٠٨م	مفتوح
السلام بلازا	وسط	٢٢,٦٠٠	في المدى المتوسط	مرحلة التخطيط

المصدر: دليل الأسواق التجارية، مجلس الشرق الأوسط للأسواق التجارية

من خلال تحليل لأوضاع السوق الحالية، يمكن استنتاج أن هناك فرصة كبيرة لتطوير مركز تسوق عالي الجودة يكون نموذجاً يمتاز بتوفير خيارات أكبر للزوار ويعيد جذب المقيمين المحليين للتسوق في المدينة ويلبي الطلب ويحفزه ويسهم في الوقت ذاته في سد الفجوة في العرض. كذلك يتوقع أن تلعب محطة السكة الحديدية المخطط لإقامتها لتوفر وسيلة نقل جديدة دوراً رئيسياً في تسهيل تجارة التجزئة في المدينة.

٢-٤-٤ قطاع الضيافة في المدينة المنورة

إن الموقع المتميز للمدينة المنورة كأحد أكثر الأماكن قدسية، بالإضافة إلى مكة المكرمة، بالنسبة للمسلمين، يضمن تدفقاً متزايداً وبصورة مستمرة لأعداد الزائرين. ويتوقع تجار العقار من القطاع الخاص تدفق أعداد أكبر من الزوار من داخل المملكة وخارجها، حيث زادت الحكومة من دعمها للحجاج والمعتمرين. ومع أن الحكومة بذلت جهوداً لتسهيل السياحة غير الدينية من خلال تبني سياسة أكثر مرونة في منح تأشيرات الدخول، إلا أن الزوار بغرض الحج والعمرة ما زالوا يشكلون النسبة الأكبر من عدد الزوار القادمين إلى المملكة.

وقد ارتفع العدد الإجمالي للزوار من الخارج لأغراض الحج والعمرة بمعدل سنوي مركب بنسبة ١٨,٨٪ خلال الفترة ما بين ٢٠٠٥ إلى ٢٠٠٨م. ويبين الجدول التالي العدد الإجمالي نمو أعداد السياح من خارج المملكة خلال هذه الفترة.

جدول (٤) : إجمالي عدد الحجاج والمعتمرين

أعداد السياح (بالآلاف)	٢٠٠٥	٢٠٠٦	٢٠٠٧	٢٠٠٨	٢٠٠٩م
السياح من الخارج	٨,٠٣٧	٨,٦٢٠	١١,٥٣١	١٤,٧٥٧	غير متوفر
السياح من الخارج - للحج والعمرة	٣,٦٨١	٤,٤٣٣	٥,٩٢١	٦,١٦٩	غير متوفر
إجمالي عدد السياح من الداخل - للحج والعمرة	٤,٣٥٨٪	٤,١٨٧٪	٥,٦١٠٪	٨,٥٨٨٪	غير متوفر
السياح من الداخل - للحج والعمرة	٣٠,٢٢٦	٢٧,٠٨٠	٢٨,٥٤٩	٢٨,٧٧٥	غير متوفر
	٤,٤٠٢	٣,٦٢٩	٤,٩٤٣	٤,٢١٧	غير متوفر
	١٤,٦٪	١٣,٤٪	١٧,٣٪	١٤,٧٪	غير متوفر

المصدر: الهيئة العليا للسياحة، www.mas.gov.sa

إن للعدد المتزايد من الزائرين أثراً إيجابية على الصناعة الفندقية في المملكة. وقد شهدت السنوات القليلة الماضية زيادة في الاستثمارات في هذا القطاع، وخاصة في مكة المكرمة والمدينة المنورة، بهدف توفير المساكن لإيواء العدد المتزايد من الحجاج والمعتمرين الذين يفدون إلى هاتين المدينتين.

كما ساهم تزايد أعداد الحجيج في رفع معدلات الإشغال في المدينة المنورة والتي زادت بنسبة ٨٪ عن مستواها في عام ٢٠٠٥م. وكان معدل الإشغال في فنادق الخمس نجوم في المدينة المنورة ٦٢٪ في عام ٢٠٠٦م وانخفض إلى ٥٥٪ في عام ٢٠٠٧م ثم ارتفع إلى ٦٧٪ في عام ٢٠٠٨م. كما ارتفع متوسط السعر اليومي للغرفة بحوالي ١٩٪ بين عامي ٢٠٠٧ و ٢٠٠٨م. ويختلف متوسط السعر اليومي للغرفة في المدينة المنورة بصورة كبيرة خلال السنة حيث ينخفض أثناء موسم الركود دون مستوى ٦٠٠ ريال سعودي لليلة الواحدة بينما يصل إلى ٢,٠٠٠ ريال سعودي لليلة الواحدة في فترات الذروة مثل شهر رمضان وموسم الحج. وتتفوق فنادق الخمس نجوم، وخاصة تلك القريبة من المسجد النبوي، في أدائها الفنادق الأخرى مع أنه يجب ملاحظة أنها لا تراعي المعايير العالمية. وهذا ما يوفر فرصة كبيرة للمستثمرين والشركات لتقديم خدمات أفضل، الأمر الذي يتيح إمكانية الاستحواذ على حصة سوقية كبيرة من الفنادق العاملة في الوقت الحاضر.

بالنسبة لفنادق الأربع نجوم في المدينة المنورة، كان معدل الإشغال في عام ٢٠٠٦م ٥٠٪ وارتفع إلى ٥٥٪ في عام ٢٠٠٧م ثم ارتفع إلى ٥٧٪ في ٢٠٠٨م.

٣. مشروع مدينة المعرفة الاقتصادية

٣ مشروع مدينة المعرفة الاقتصادية

١-٣ نظرة عامة

مدينة المعرفة الاقتصادية هي واحدة من أربع مدن اقتصادية في المملكة ستركز على الصناعات المعرفية^٧. ومن المقرر أن تكون هذه المدينة مشروعاً عقارياً متعدد الاستخدامات يقع على مساحة ٨, ٤ مليون متر مربع من الأرض في المدينة المنورة.

يهدف المشروع إلى تأسيس صناعات معرفية في المدينة المنورة توفر فرص العمل وتعمل كمحفز لإيجاد منطقة تجارية مكملية للمدينة المنورة. وسيتم إنشاء بنية تحتية ذكية لرفع مستوى الإنتاجية بتقنية معلوماتية ذات تطبيقات متطورة لساكني المشروع والعاملين في مجال المعرفة والزائرين. كما يهدف المشروع إلى تطوير الإمكانيات السياحية في المدينة المنورة من خلال مركز ثقافي مستوحى من التراث الديني والثقافي للمدينة. وبالإضافة إلى ذلك، من المتوقع أن يحتوي المشروع على مرافق ضيافة عالمية المستوى لخدمة الحجاج والمعتمرين وزوار المدينة لأغراض تجارية. ومن الخصائص الجذابة الأخرى للمشروع احتواؤه على حدائق عامة مشجرة ومنطقة تجارية وبيئة عمرانية يتوقع أن تزيد من أهمية الموقع بدرجة كبيرة. وسيضم المشروع كذلك أبراجاً متميزة وشوارع مشجرة واسعة وساحة مركزية، الأمر الذي يوفر جواً عصرياً في وسط مدينة المعرفة الاقتصادية.

٢-٣ موقع المشروع ووصفه

من المقرر أن تقام مدينة المعرفة الاقتصادية على مساحة ٨, ٤ مليون متر مربع من الأرض على بعد ٢, ٤ كم تقريباً إلى الشرق من المسجد النبوي وعلى مقربة من الطريق الدائري الثاني. ويمتاز هذا الموقع بسهولة الوصول إليه من مختلف الاتجاهات وبمختلف الوسائل بما فيها مطار الأمير محمد بن عبد العزيز الدولي والطريق الرئيسية للمدينة المنورة. ويمر طريق الملك عبد العزيز عبر الموقع ليشطره إلى شطرين يمتدان على جانبيه.

ويستفيد الموقع من عدة مزايا أخرى فريدة أبرزها الإطلالة المباشرة على المسجد النبوي الشريف حيث أن المشروع يقع على أرض أكثر ارتفاعاً نسبياً من موقع الحرم النبوي. وهو ليس مطوراً مع أن المناطق المحيطة به تحتوي على بنية تحتية كافية وبعض المشاريع التطويرية في القطاعين التجاري والسكني.

٣-٣ المخطط العام

حسب المخطط العام الذي أعدته شركة اتش أو كي، ستكون مدينة المعرفة الاقتصادية عبارة عن مشروع تطوري طولي الشكل يمتد على طريق الملك عبد العزيز المؤدي بشكل مباشر إلى المسجد النبوي الشريف. وسوف يتصل المركز التجاري (البلازا) الواقع على هذا الطريق بحيث يربط مجمع السوق شمالاً وجنوباً، مما يوفر وجهة للتسوق في المدينة المنورة. وسوف يقع مجمع الصناعات المعرفية إلى الشمال، لكن المرافق ذات العلاقة يمكن أن تنتشر في مباني المكاتب الأخرى في عموم مدينة المعرفة الاقتصادية وذلك بناءً على الطلب والملائمة. وسوف تشمل المنطقة الشمالية الغربية على مشروع عمراني سكني كبير عالي الجودة يحتوي على فلل عائلية ثنائية الطابق، بينما ستقع أبراج المكاتب في مركز مدينة المعرفة الاقتصادية وعلى مقربة من منتصف السوق والبلازا.

وفي الجنوب الغربي، هناك منطقتان مخصصتان للمرافق الطبية. وسوف يقع المركز الثقافي، أرض السيرة، في الجنوب وتحيط به الشقق السكنية مع مدخل مريح إلى السوق الجنوبي. كما يسهل موقع أرض السيرة القريب من السوق الجنوبي تدفق الزوار والسائحين إلى المنطقة. وهناك مجمع للفنادق مجاور للسوق يوفر مكاناً مريحاً للزوار وسيدعمه مركز للمعارض مصمم لاستضافة المؤتمرات والمعارض التجارية العامة وغيرها من الفعاليات. وبالإضافة إلى ما ذكر، سيتم بناء مسجد مركزي إلى الجنوب يراعى فيه سهولة وصول المصلين إليه.

وهناك كذلك المدارس والمساجد الأخرى والتي ستقع داخل المناطق السكنية في مواقع مريحة لخدمة السكان. وسوف تشكل مدينة المعرفة الاقتصادية منطقة خضراء ذات بيئة صحية في عموم الموقع تخصص فيها مساحات واسعة للحدائق العامة والمناطق المشجرة.

ويحتوي المخطط العام على مخطط تطوري لمساحة من الأرض تبلغ ٨, ٤ مليون متر مربع بمساحة بناء قدرها ٩, ٧ مليون متر مربع. وكما يظهر في الجدول التالي، فإن غالبية المساحة المبنية (حوالي ٧٨٪) خصصت للشقق السكنية والتي سيبلغ إجمالي المساحة المبنية فيها حوالي ١, ٦ مليون متر مربع. وبالإضافة إلى ذلك، يتوقع أن يخصص المخطط العام كمية كبيرة من المساحة المبنية لأدوار تحت الأرض (بدروم) ومواقف خارجية للسيارات. ويتوقع أن تشغل مواقف السيارات ثلاثة أدوار في أغلب المباني العالية في مدينة المعرفة الاقتصادية.

جدول (٥) : المخطط العام بالأرقام

النوع	المساحة المبنية (متر مربع)	النسبة %
الشقق	٦,١٢٥,٢٨٩	٧٧,٩%
المستشفيات	٨٠,٠٠٣	١,٠%
الفنادق والشقق المخدومة	٢٥٧,٦٥٦	٣,٢%
المكاتب	٢٠٦,٣٦٥	٢,٦%
غير ذلك	١٥٢,٢٢٩	٢,٠%

٧ المصدر: الهيئة العامة للاستثمار (<http://www.sagja.gov.sa/english/index.php?pages=ecs-overview>)

النوع	المساحة المبنية (متر مربع)	النسبة %
الحداائق العامة	٢٩,٩٩٥	٠,٥ %
السوق التجاري (محلات التجزئة)	٢٨٦,٩٥٨	٤,٩ %
مجمع الصناعات المعرفية	٢٤٤,٨٧٨	٤,٤ %
الظل	٢٦٤,٩٥٢	٣,٤ %
الإجمالي	٧,٨٥٨,٤٣٥	١٠٠,٠٠ %

المصدر: الشركة، اتش أو كي، جونز لانج لاسال.

٤-٣ مرافق المشروع

سيشتمل المشروع على ستة مرافق رئيسية هي مجمع الصناعات المعرفية، مركز الضيافة، المنطقة السكنية، المنطقة التجارية، المركز الثقافي والسوق التجاري. وسوف يتم استخدام بنية تحتية ذكية في عموم المشروع بغية إيجاد إطار تقني يهدف إلى توفير تطبيقات عصرية متطورة تعتمد على تقنية المعلومات، ومن المؤمل أن توفر تشكيلة هذه المرافق بيئة حيوية من شأنها أن تشجع عملية الاستثمار وتعزز الحركة التجارية وتجعل من المدينة المنورة مركزاً للتعليم والتطوير.

٣-٤-١ مجمع الصناعات المعرفية

يهدف مجمع الصناعات المعرفية من خلال توفير وسائل بحثية متطورة تقنياً ومرافق عالية الجودة إلى اجتذاب كبار العلماء والأكاديميين والباحثين المسلمين والعالمين في حقل المعرفة من جميع أرجاء العالم. ومن المتوقع أن يستفيد الشباب السعودي من نقل المعرفة والتقنية، مما يمنحهم فرصاً لتنمية مهاراتهم.

ويمكن تعزيز التراث الإسلامي للمدينة المنورة من خلال الجمع بين الإسلام والتطوير الاقتصادي والتقني من أجل توفير مبادرات مالية مستدامة ومربحة ورائدة في قطاعات التعليم وتقنية نقل المعلومات والاتصالات والرعاية الطبية والسياحة والضيافة. وقد تم تحديد فرص العمل في القطاعات السابقة ذكرها كمكونات رئيسية لمجمع الصناعات المعرفية الذي سيقع ضمن ما يقرب من ٢٤٤,٨٧٨ متراً مربعاً من المساحة المبنية.

ومن المتوقع أن يوفر المجمع التعليمي الإضافي مجموعة شاملة من خدمات التعليم لجميع مراحل التطوير الشخصي والمهني والتي تشمل مدرسة عالمية تركز على الثقافة الإسلامية والفكر الإسلامي. وسيتم ربط المنظمات الإسلامية العالمية بمعاهد في هذا المجمع عن طريق مركز خاص يعنى بتعزيز الحوار والتعاون المشترك. كذلك ستم إقامة معهد للإدارة لتدريب المدراء في مجالات الاقتصاد والتجارة باستخدام أحدث التقنيات والأساليب. كذلك سيضم المجمع جامعة عالمية تقدم مجموعة من البرامج والتخصصات في الدراسات الإسلامية بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الدراسات الإسلامية والعربية، والفقه والهندسة المعمارية والتمويل. ولتلبية احتياجات شرائح تعليمية أخرى وتقديم الدعم للمجمعات الفرعية الأخرى، سيشتمل المجمع على معهد بوليتكنيك يوفر التعليم المهني في مجالات التمريض وتدريب المعلمين والإعلام والسياحة والضيافة. كذلك سيكون هناك معهد للغات والترجمة يوفر تعليم اللغات والدراسات القرآنية والتدريب على الترجمة ويعمل بمثابة مركز دعم للمكتبة الكبرى. وستحتوي المكتبة الكبرى بمدينة المعرفة الاقتصادية على مجموعة من الكتب العربية وغير العربية وتضم مركزاً لحفظ التراث من خلال الحفظ الرقمي للنصوص والمخطوطات الإسلامية التاريخية النادرة للأجيال القادمة. ولمزيد من التأكيد للتكامل بين جميع مكونات مجمع المعرفة، سيتم دعم المكتبة الكبرى على غرار الجامعات بمجمع فرعي لتقنية المعلومات والاتصالات.

أما مجمع تقنيات المعلومات والاتصالات فسوف يوفر العديد من أوجه التآزر مع المجمعات الفرعية الأخرى، ومنها على سبيل المثال دار الإنتاج الإعلامي المتعدد الوسائط والتي ستقدم وتشر مجموعة من الوسائط الأصلية ذات العلاقة بالإسلام للجمهور العالمي باستخدام مجموعة واسعة من وسائل الإعلام، بما فيها الأفلام والوسائط الإلكترونية. وسوف تكون دار الإنتاج الإعلامي المتعدد الوسائط قادرة على تلبية احتياجات العالم الإسلامي وستقوم بتطوير مبادرات رائدة مثل القرآن الإلكتروني والألعاب الإلكترونية الإسلامية وسيتم ربطها بالقطاع التعليمي الذي ستتوفر في معاهده مناهج قوية لتقنية المعلومات والاتصالات. وسيضم مجمع تقنية المعلومات والاتصالات أيضاً مركزاً للتسويق يعنى بتسويق المعاهد ضمن مدينة المعرفة الاقتصادية وفي أنحاء العالم الإسلامي ويوفر المعلومات حول اتجاهات المستهلكين ويعمل على تعزيز الصورة الإيجابية للإسلام. كذلك يقوم مركز التسويق مسؤولاً عن تسويق وترويج الفعاليات والمؤتمرات التي ستعقد في مركز المعارض والمؤتمرات.

كذلك ستحتوي مدينة المعرفة الاقتصادية على مركز للمؤتمرات يضم صالة متعددة الأغراض تستخدم لعقد الحلقات الدراسية والفعاليات المعرفية. وسيكون مركز مؤتمرات بمعايير وموصفات عالمية ويهدف إلى تسهيل عقد المنتديات والمناقشات ضمن المجتمع الإسلامي العالمي. وسيكون بتصميمه النموذجي المتميز قادراً على استضافة الفعاليات بمختلف مستوياتها وسيوفر جواً مثالياً وإمكانات عمل رفيعة المستوى، ببنية تحتية عالمية المستوى وسيكون مجهزاً لتلبية احتياجات جميع الحاضرين بأحدث التقنيات.

وهناك كذلك المجمع الفرعي الصحي الذي يستخدم أحدث التقنيات ويحتوي على مستشفى طبي وجراحي عام يوفر الرعاية الصحية للمرضى العيادات الداخلية والخارجية وفقاً للمعايير الدولية مع إمكانية استقطاب المرضى من داخل المملكة ومن دول الخليج المجاورة. وسيكون باستطاعة المرضى المراجعين للمجمع الاستفادة من الجو الروحاني الهادئ للمدينة المنورة.

كما توفر أجواء الخشوع والهدوء في المدينة المنورة إمكانية عالية للأنشطة السياحية حيث سيشكل المركز الترفيهي مجمعاً فرعياً لمجمع السياحة والضيافة وسيكون منتجاً حديثاً يستطيع يقصده المسلمون بهدف الاسترخاء والاستجمام واستعادة الحيوية واكتساب تجارب خبرة جديدة بأسلوب حياتي إسلامي متناغم. كما سيحتوي المركز الترفيهي على مرافق استجمام توفر مزيجاً من التجارب التعليمية والمادية والذاتية المصممة لمختلف الفئات. وستكون محتويات البرامج المقترحة عرضها

مستوحاة من القرآن وتعاليم النبي صلى الله عليه وسلم وإضافة إلى ذلك، هناك محطة معرفية أخرى يتوقع أن تجذب السياح وهي متحف التراث الإسلامي الذي سيكون تجربة تفاعلية تركز على التراث الإسلامي في العلوم والفنون مع التركيز بشكل خاص على المدينة المنورة وأثار السيرة النبوية.

وستركز إستراتيجية اجتذاب المستثمرين والمستأجرين الرئيسيين على ثلاثة عوامل أساسية أولها العامل الجغرافي حيث يمكن الاستفادة من خبرة المستثمرين في تطوير مرافق عقارية مشابهة مبنية على المعرفة. أما العامل الثاني فهو العنصر الديني الذي يدعو إلى استقطاب المسلمين الذين يتشاركون في حمل رؤية المساهمة في تطوير المدينة المنورة، وأخيراً بناء مجمع عملاق ودائم عن طريق تحديد الكوادر المسلمة المتميزة والقادرة على جلب الموارد والسمعة الرفيعة والمعرفة الفنية.

وستركز دور الشركة في تطوير مجمع المعرفة على توفير مساحات ذات مخططات عامة وبنية تحتية ذكية بهدف اجتذاب المستثمرين.

٣-٤-٢ مركز الضيافة

لاستيعاب أعداد الزائرين الذين سيفدون إلى المدينة المنورة ومدينة المعرفة الاقتصادية، سوف يحتوي المشروع على مجمع للفنادق والشقق المفروشة بطاقة استيعابية تصل إلى ١٣,٠٠٠ زائر عن طريق توفير ٢,٥٠٠ غرفة تقريباً في فنادق فئة الأربع أو الخمس نجوم والشقق المفروشة. ومن المتوقع أن يكون هناك طلب كبير على وحدات الضيافة الخاصة برجال الأعمال الذين يزورون مدينة المعرفة الاقتصادية. وسوف تتميز هذه الفنادق عن الفنادق خارج مدينة المعرفة الاقتصادية من خلال تركيزها القوي على الجودة مستفيدة من البنية التحتية الذكية لمدينة المعرفة الاقتصادية.

٣-٤-٣ المنطقة السكنية

سوف تحتوي مدينة المعرفة الاقتصادية على مناطق سكنية متعددة الاستخدام مصممة بطريقة تراعي المحافظة على الطابع التقليدي للمدينة المنورة مع توفير المرافق العصرية. ومن المقرر أن تحتوي المنطقة السكنية بمدينة المعرفة الاقتصادية ما يقارب ٧٠٠ فيلا و ٢٧,٠٠٠ شقة تكفي لإسكان حوالي ١٥٠,٠٠٠ نسمة بمساحة بناء تتجاوز ٦ ملايين متر مربع وستكون غالبية الوحدات السكنية من الشقق.

وتهدف مدينة المعرفة الاقتصادية المصممة إلى اجتذاب القاطنين من خلال تضمين المشروع منطقة مخصصة للمشاة والمرافق الترفيهية كالمطاعم والمقاهي وتوفير بيئة عمرانية متطورة تعزز مستوى المعيشة لسكانها. وسوف تمتاز المنطقة السكنية كذلك بوجود مجمع للفنل ببوابة خاصة ويحتوي على مرافق عمرانية وتعليمية متطورة ومساجد.

٣-٤-٤ المنطقة التجارية

سوف توفر المنطقة التجارية بمدينة المعرفة الاقتصادية منطقة مركزية حديثة خاصة بالشركات في المدينة المنورة في نقطة مميزة يقع المطار إلى شمالها وقريبة من شبكة النقل العام والسكة الحديدية المتوقع إنشاؤها. وسوف يبلغ إجمالي المساحات القابلة للتأجير ٢م ١٥٤,٠٠٠ في أبراج متميزة للمكاتب على طريق الملك عبد العزيز ومساحة إضافية في مجمع الصناعات المعرفية. ومدينة المعرفة الاقتصادية مصممة لاستيعاب ما يقارب ٢٠,٠٠٠ شخص من المهنيين ومن المقرر أن تحتوي مرافقها على بنية تحتية رفيعة المستوى بما في ذلك المباني الذكية وتشكيلة واسعة من خدمات المساندة.

٣-٤-٥ السوق التجاري (محلات التجزئة)

سوف يتمتع المقيمون في مدينة المعرفة الاقتصادية وزوارها بسوق تجاري يحاكي الأسواق التقليدية للمدينة المنورة، وسيكون معلماً مميزاً للمدينة المنورة ونموذجاً فريداً تتوفر فيه منتجات عالمية معروفة في بيئة عمرانية تقليدية. ويبلغ إجمالي المساحة القابلة للتأجير في السوق التجاري حوالي ٢م ٢٦٢,٠٠٠ بما في ذلك محلات التجزئة الصغيرة. وسوف يستفيد هذا السوق كذلك من الأعداد المتوقعة والمتزايدة من الحجاج والمعتمرين والوافدين إلى المدينة المنورة لأغراض تجارية.

٣-٤-٦ المركز الثقافي - أرض السيرة

سوف يتميز المركز الثقافي الذي سيطلق عليه اسم «أرض السيرة» بجماله الجذاب وطرازه المعماري الإسلامي وسيعمل كمرفق تعليمي وثقافي. وسوف يضم المركز أربعة أجنحة هي:

- المدينة المنورة - مدينة النور: يضم هذا الجناح مركزاً للمعارض على مساحة ٢م ٢,٥٠٠ ويتركز على تاريخ المدينة المنورة، ومسرحاً يعرض أفلاماً بالصوت والصورة حول التاريخ الإسلامي وهو مستوحى من اسم المدينة - المدينة المنورة - وسوف يتميز بإنارة خاصة.
- الإسلام حول العالم: سيشتمل هذا الجناح على منطقة للمعارض مساحتها ٢م ٢,٠٠٠ وسيتركز على عدة نواح كالتشعار الإسلام في كل منطقة والمجتمع والمدينة الإسلامية وتطوير المسجد كمركز للجماعة والمعرفة وفنون الزخرفة في العالم الإسلامي والعائلة والمجتمع في الإسلام، وتنوع المأكولات.
- العلوم والتقنية: سوف يعكس هذا الجناح أهداف الشركة ويركز على تطور العلوم في الحضارات الإسلامية من خلال العروض الحية. وسيضم مركزاً للمعارض وسيحتوي على شاشات كمبيوتر تفاعلية وأمثلة عملية.
- الإبداع والمعرفة: سيحتوي هذا الجناح على صالة عرض مساحتها ٢م ١,٠٠٠ وسيتركز على خلق الكون والأرض والعالم الطبيعي وفقاً للمعتقدات الإسلامية. وسيكون هناك عرض على قبة داخلية يعطي جواً من الراحة التامة.

٨ المصدر: مدينة المعرفة الاقتصادية وانتش أوكي

٩ المصدر: مدينة المعرفة الاقتصادية وانتش أوكي

٣-٥ البنية التحتية الذكية

سوف توفر البنية التحتية الذكية للمشروع بيئة تقنية متقدمة مبنية على شبكة ألياف بصرية تصل بين كل العقارات والمرافق الخدمية موفرة بذلك شبكة متكاملة من بروتوكولات الانترنت عالية السرعة والتي تستخدم إمكانيات النطاق العريض غير المتناهية. وبذلك، فإن سرعة الانترنت ستكون أكثر منها في المواقع الأخرى المتاحة في المملكة مما يوفر بيئة تسمح بالوصول إلى مصادر المعرفة وتعميمها.

سيكون هناك ثلاثة عناصر للتفاعل مع المدينة "الذكية" هي الاتصال والعقارات المتصلة وخدمات القيمة المضافة. وتقدم خدمات الاتصال اتصالاً سلكياً أساسياً واتصالاً متقلاً بالشبكات العامة والخاصة المعتمدة على بروتوكول الانترنت. أما العقارات فسوف يتم بناؤها بطريقة تكون فيها جميع الأنظمة متصلة فيما بينها وخاضعة للتحكم بها عن طريق بروتوكول الانترنت. وهذا فإن جميع أنحاء المدينة ستكون متصلة بشبكة لاسلكية.

إن توفير بنية تحتية تقنية متطورة في مدينة المعرفة الاقتصادية - بغية توفير خدمات ذكية عصرية بأسلوب متميز يتماشى مع حياة سكان المدينة والعاملين فيها وزوارها - هو امتداد لرؤية شركة مدينة المعرفة الاقتصادية وإستراتيجيتها. ولذا سيتم بناء الشبكة التقنية باستخدام تقنية الألياف البصرية التي بدورها ستوفر خدمات مبتكرة حديثة تدر عائدات مادية مجدية، ومن هذه الخدمات ما يلي:

- التشغيل الثلاثي (الصوت والبيانات والصورة): وتشمل خدمة الاتصالات الهاتفية والانترنت والتلفزيون ضمن باقة خدمات موحدة من مزود واحد وبسعر موحد.
- الإعلانات الرقمية: التي توفر بيئة مناسبة للإعلانات التجارية والمعلومات العامة والتعليمات الإرشادية عبر شاشات مرئية مختلفة الأحجام منتشرة في كل أرجاء المدينة.
- المراقبة بالفيديو وهي خدمة تعمل على توفير التصوير المرئي لأهداف المراقبة والمحافظة على الأمن.
- مكنته المباني وإدارتها: وهي خدمة تختص بإدارة المباني وتحويل المنشآت إلى ما يعرف بالمباني الذكية.
- المكتب الإلكتروني وهي خدمة تختص بتوفير كل ما تحتاجه منشآت الأعمال من خدمات تقنية كتوفير موقع الكتروني للشركات على شبكة الانترنت وخدمة البريد الإلكتروني وجميع الخدمات التقنية الأخرى.
- خدمة التواصل المرئي التي تتيح الاتصال المرئي بين موقعين مختلفين.
- بوابة المدينة وهي عبارة عن بوابة المدينة الالكترونية على شبكة الانترنت لتوفير الخدمات الالكترونية و التجارة الالكترونية ومعلومات أخرى.
- التعليم الإلكتروني: وهي خدمة تخصص المنشآت التعليمية وترتبط هذه المنشآت بعضها ببعض من خلال شبكة واحدة تعمل على توفير المناهج التعليمية الإلكترونية كالمكتبة الإلكترونية والتعليم عن بعد وغيرها من الخدمات التقنية.
- الشبكة اللاسلكية المحلية وتوفر خدمة الاتصالات اللاسلكية في مدينة المعرفة الاقتصادية ويمكن استخدامها كبنية أساسية لتوفير الخدمات التقنية في جميع أنحاء المدينة.
- مركز التشغيل الموحد: وهو مركز متكامل لإدارة العمليات وشؤون التشغيل في المدينة.
- الاستقبال الافتراضي: وهي خدمة جديدة تشكل آلية حديثة لتقديم خدمة الاستقبال والتفاعل مع العملاء بشكل افتراضي دون الحاجة إلى موظف على أرض الواقع.

وتتميز البنية التحتية بتصميمها المرن والذي يوفر سهولة استيعاب وتطبيق أية خدمات إضافية جديدة مستقبلاً مما يوفر المزيد من العوائد المالية والأرباح. وستعمل الشركة على الاستفادة من هذه الفرص التجارية عبر إنشاء شركة خاصة لتوفير الخدمات الذكية والتي يمكن أن تضم مستقبلاً تجمعا من بعض الشركاء والمستثمرين الاستراتيجيين.

وبالنسبة لخدمات القيمة المضافة فتستهدف برامج تطبيقية قوية تتيح للمستخدمين تصميم خدماتهم حسب نشاطهم وحاجاتهم العملية وأسلوب حياتهم والوصول إلى هذه الخدمات من خلال الأجهزة المحمولة. وتشمل الأمثلة على خدمات القيمة المضافة دون حصر البرامج التطبيقية الخاصة بأسلوب المعيشة وتقنية متقدمة جدا تسمح بحضور الاجتماعات عن بعد وضبط درجة الحرارة والإنارة تلقائياً وفق الاحتياجات الشخصية. كما تتيح هذه الخدمات للقائنين والزوار والعاملين في قطاع المعرفة إمكانية الاستفادة من مجموعة من الخدمات الإضافية الشخصية، وهذا ما يرفع مستوى الإنتاجية والمعيشة^{١٠}.

٣-٦ عمليات مدينة المعرفة الاقتصادية

٣-٦-١ إستراتيجية الشركة

تقوم إستراتيجية الشركة على الاستفادة من موقع المدينة المنورة من خلال إنشاء صناعات معرفية ومشاريع التطوير العقاري المقررة والتي تخدم الأهداف الإستراتيجية للمملكة وقاطني مدينة المعرفة الاقتصادية والمساهمين في الشركة. وربما تقرر الشركة في مرحلة لاحقة أيضا توسيع أنشطتها التنموية عن طريق مواقع إضافية، إن توفرت، أو تنفيذ مشاريع جديدة.

١٠ المصدر: مدينة المعرفة الاقتصادية

وسوف توفر الشركة من خلال تطوير أرضها في المدينة المنورة بنيةً تحتيةً جذابةً لقاطنيها وتستقطب الصناعات المعرفية كالمعاهد التعليمية وشركات الإعلام والمعلومات والاتصالات ومزودي خدمات الرعاية الصحية للمدينة المنورة. ويركز المخطط العام لمدينة المعرفة الاقتصادية بصورة أساسية على الإسكان ومرافق الضيافة والبنية التحتية للأسواق التجارية وعلى المركز الثقافي ومجمع الصناعات المعرفية، أخذاً في الاعتبار أن هذا المزيج من المرافق من شأنه أن يزيد من جاذبية الموقع ويستقطب المصالح طويلة الأمد ويعزز الطلب على الاستثمار العقاري في هذا الموقع.

وتعتمد مصادر إيرادات الشركة على التنفيذ الكامل للمخطط الرئيسي ويتوقع أن تكون هذه المصادر على النحو التالي:

- بيع الأراضي المطورة
- بيع العقارات المطورة
- تأجير العقارات المطورة
- الدخل التشغيلي من الأصول المملوكة
- دخل المشاريع المشتركة
- دخل البنية التحتية الذكية
- مصادر أخرى للدخل المحقق من الاستثمار في أصول أخرى قد لا ترتبط مباشرةً بعمليات الشركة أو القطاع لكنها تخدم أهدافها

٣-٦-٢ المراحل والتطوير

يتوقع أن يستغرق إنشاء المشروع وتطويره فترة تمتد من ١٠-١٢ سنة يتخللها ثلاثة مراحل مدة كل ٢٦ إلى ٤٨ شهراً.

ستكون القيمة الأكبر في المنطقة الواقعة على طول طريق الملك عبد العزيز والتي سيبدأ تطويرها في المرحلة الثانية. ومع تقدم المشروع، ستكون بعض التفاصيل الخاصة بكل مرحلة عرضةً للتغيير تبعاً للظروف السائدة في السوق.

المرحلة (١): من المتوقع أن تكون المرحلة الأولى مرحلة التطوير الرئيسية حيث سيتم خلالها تطوير نسبة كبيرة من العقارات من قبل شركة مدينة المعرفة الاقتصادية بهدف ترسيخ مصداقيتها ووضع المعايير الأساسية للمشروع. ويتوقع أن تنهي الشركة في المرحلة (١) تطوير العقارات الواقعة إلى الشمال الغربي والجنوب الغربي وتطوير حوالي ٢٩٪ من إجمالي المساحة المبنية للوحدات السكنية. وسيتم كذلك تطوير مباني الشقق والفلل والمحللات تجارية وجزء من مجمع الصناعات العرفية من قبل شركة مدينة المعرفة الاقتصادية في المرحلة ١. وفي حين أن العقارات السكنية التي ستطورها الشركة سيتم بيعها، فإن الشركة ستحتفظ بمجمع الصناعات المعرفية والمحللات التجارية لغرض تأجيرها لكي تشكل مورداً مستمراً للإيرادات. وبالإضافة إلى تطوير العقارات، سوف تقوم الشركة أيضاً بتطوير البنية التحتية في الأراضي التي سيتم بيعها وفقاً لخطة التطوير. ويوضح الجدول التالي إستراتيجية التطوير الخاصة بالمرحلة (١).

جدول (٦): إستراتيجية تطوير المساحات المبنية في المرحلة (١)

المكونات	بيع الأراضي	بناء وبيع	بناء وتأجير	بناء وتشغيل	المرحلة (١)
شقق	١,٠٩٠,٧٩٨	١٨٢,٦٨٢	-	-	١,٢٧٤,٤٧٩
مستشفى	٨٠,٠٠٣	-	-	-	٨٠,٠٠٣
فنادق	-	-	-	-	-
مكاتب	٥٤,٧٢٢	-	-	-	٥٤,٧٢٢
غير ذلك	٣٦,٢٢٢	-	-	-	٣٦,٢٢٢
حداثك عامة	٣٩,٩٩٥	-	-	-	٣٩,٩٩٥
محللات تجزئة	-	-	٨٣,٢٥٧	-	٨٣,٢٥٧
مجمع الصناعات المعرفية	-	-	٥٤,١٩١	-	٥٤,١٩١
فلل	-	٢٦٤,٩٥٢	-	-	٢٦٤,٩٥٢
المجموع	١,٣٠١,٧٤٠	٤٤٨,٦٣٢	١٣٧,٤٤٨	-	١,٨٨٧,٨٢١
%	٦٩%	٢٤%	٧%	٠%	١٠٠%

المصدر: الشركة

وإضافةً إلى ذلك، ستقوم الشركة بتطوير وبيع ٢٤٪ من المساحات المبنية المستهدفة وسوف تحتفظ بنسبة ٧٪ لتخصه كمكاتب ومساحات لمحللات التجزئة وسيتم تأجير بعض المساحات من مجمع الصناعات المعرفية بهدف إيجاد مصدر دائم للإيرادات.

المرحلة (٢): سيتم في هذه المرحلة تطوير العقارات الواقعة في الشمال الشرقي مع بقية المنطقة الواقعة في الجنوب الغربي. وسوف تستفيد مدينة المعرفة الاقتصادية من المصداقية والسمعة اللتين أرسنهما المرحلة (١)، ونتيجة لذلك، يتوقع أن تقوم الشركة بتطوير ما يقارب ٢١٪ من المساحة المبنية السكنية، وأن تنتهي في هذه

المرحلة من تطوير حوالي ٢٤٢١,٠٠٠ من المساحات المبنية السكنية المتشكلة كلياً من الشقق. كما ستنتهي الشركة من بناء مساحات مكتبية ومناطق التسوق وجزء من مجمع الصناعات المعرفية؛ وهي أجزاء سيتم تأجيرها. كذلك سيتم بناء الفنادق التي ستتولى الشركة تشغيلها لتكون مصدر إيرادات مستمر. ومع نهاية هذه المرحلة، ستكون عملية تطوير أو بيع محفزات الطلب الرئيسية كالمستشفيات والفنادق ومحلات التجزئة ومجمع الصناعات المعرفية قد تمت بالفعل. وستقوم الشركة أيضاً بتطوير البنية التحتية للأرض، حيث سيتم في هذه المرحلة بيع ما يقرب من ٢,٢ مليون متر مربع من الأراضي المخصصة للبناء. ويوضح الجدول التالي إستراتيجية التطوير الخاصة بالمرحلة (٢).

جدول (٧) : إستراتيجية تطوير المساحات المبنية في المرحلة (بالمتر المربع) (٢)

المكونات	بيع الأراضي	بناء وبيع	بناء وتأجير	بناء وتشغيل	المرحلة (٢)
شقق	١,٦٢٥,٠١٧	٤٢١,٠٩٤	-	-	٢,٠٤٦,١١١
مستشفيات	-	-	-	-	-
فنادق	١٠٨,٩١٦	-	-	١٤٨,٧٤٠	٢٥٧,٦٥٦
مكاتب	١٠٢,٩٢٣	-	٤٨,٧٢٠	-	١٥١,٦٤٣
غير ذلك	٥٧,٨٢٦	-	-	-	٥٧,٨٢٦
الحديقة	-	-	-	-	-
محلات التجزئة	١٤٠,٢٠٢	-	١٦٣,٤٩٨	-	٣٠٣,٧٠١
مجمع الصناعات المعرفية	٢٠٧,٨٤٧	-	٨٢,٨٤١	-	٢٩٠,٦٨٨
الفلل	-	-	-	-	-
المجموع	٢,٢٤٢,٧٣١	٤٢١,٠٩٤	٢٩٥,٠٥٩	١٤٨,٧٤٠	٣,١٠٧,٦٢٤
%	%٧٢	%١٤	%٩	%٥	%١٠٠

المصدر: الشركة

المرحلة (٣) : من المتوقع في هذه المرحلة تطوير قطع الأراضي الباقية في الجنوب الشرقي وانتهاء الأجزاء المقرر تطويرها بواسطة الشركة في المرحلتين ١ و ٢. وسوف تطور الشركة في المرحلة ٣ فقط البنية التحتية في الأراضي التي سيتم بيعها والتي ستتألف من ما تبقى من قطع الأراضي المخصصة للمكاتب والشقق السكنية. وبالمقارنة مع المرحلتين ١ و ٢، فإن أكثر الأراضي ستباع في هذه المرحلة، وذلك بما يقرب من ٢,٨ مليون متر مربع من المساحات المبنية. ويوضح الجدول أدناه إستراتيجية التطوير للمرحلة (٣).

جدول (٨) : إستراتيجية تطوير المساحة المبنية للمرحلة (٣)

المكونات	بيع الأراضي	بناء وبيع	بناء وتأجير	بناء وتشغيل	المرحلة (٣)
شقق	٢,٨٠٤,٧٩٩	-	-	-	٢,٨٠٤,٧٩٩
مستشفى	-	-	-	-	-
فنادق	-	-	-	-	-
مكاتب	-	-	-	-	-
غير ذلك	٥٨,١٩١	-	-	-	٥٨,١٩١
حدائق عامة	-	-	-	-	-
محلات التجزئة	-	-	-	-	-
جامعة - ب. حديقة	-	-	-	-	-
فلل	-	-	-	-	-
المجموع	٢,٨٦٢,٩٩٠	-	-	-	٢,٨٦٢,٩٩٠
%	%١٠٠	%٠	%٠	%٠	%١٠٠

المصدر: الشركة

ما بعد انتهاء خطة التطوير : سوف تستمر الشركة في تحقيق الإيرادات من العقارات التي ستحتفظ بها كجزء من محفظتها العقارية. وبالإضافة إلى إدارة أصولها العقارية القائمة، سوف تنظر الشركة أيضاً في إجراء استثمارات عقارية أخرى.

٣-٦-٣ خطة التكلفة حسب المراحل

كما ذكرنا في القسم السابق، ستتم عملية التطوير على ٣ مراحل، تمتد كل منها ما بين ٣٦ إلى ٤٨ شهراً. وسوف تتولى الشركة تطوير البنية التحتية وجزءاً من العقارات في المراحل الثلاث مما يعني أنها سوف تتكبد التكاليف المرتبطة بها. ويستعرض هذا القسم تكاليف كل مرحلة على حدة.

ويخصص الجدول أدناه تكاليف تطوير المشروع التي ستكبتها الشركة في كل مرحلة. ويمكن تقسيم تكاليف التطوير إلى تكاليف الأرض وتكاليف البنية التحتية وتكاليف تطوير العقارات وتكاليف الاستبدال. بالنسبة لتكاليف الأراضي فسوف يتم تكبدها في المرحلة الأولى فقط، وستتم الأعمال الرئيسية للبنية التحتية على المراحل الثلاثة والتي ستمثل حوالي ١,١٥٪ من إجمالي تكاليف التطوير التي تقدر بنحو ١٤,٦٥٧ مليار ريال سعودي. أما تكاليف تطوير العقارات فتشكل ٦٢,٦٪ من إجمالي التكاليف، والتي سيكون الجزء الأكبر منها في المرحلة الثانية والذي قدر بنحو ٦,١ مليار ريال سعودي. ويعود ذلك إلى حجم أعمال التطوير التي ستقوم بها الشركة في المرحلة الثانية والتي تقدر بنحو ٨٦٤,٨٩٣ متر مربع من المساحات المبنية مقابل ٥٨٦,٠٨١ متر مربع من المساحات المبنية في المرحلة ١. وكما ذكر آنفاً، فإن الشركة لن تضطلع بأية أعمال تطوير في المرحلة ٢. أما تكاليف الاستبدال فتتألف من تكاليف الصيانة المرتبطة بالعقارات التي تخطط الشركة للاحتفاظ بها كجزء من محفظتها العقارية والتي تمثل أقل نسبة من إجمالي التكاليف، علماً بأن خطة التكاليف الخاصة بكل مرحلة عرضة للتغيير مع تقدم سير العمل في المشروع.

جدول (٩): التكاليف حسب المراحل

	ملايين الريالات	ملايين الريالات	ملايين الريالات	ملايين الريالات	
	المجموع	المرحلة ٣	المرحلة ٢	المرحلة ١	النسبة
مصاريف ما قبل التشغيل*	١٥٧	-	-	١٥٧	١,١٪
تكاليف الأراضي	١,٠٢٥	-	-	١,٠٢٥	٧,٠٪
تكاليف البنية التحتية	٢,٢١١	٤٩٣	٦١٤	١,١٠٤	١٥,١٪
تطوير العقارات	٩,١٦٨	-	٦,٠٩٥	٣,٠٧٣	٦٢,٦٪
أثاث ومعدات	٢٣	٦	٤	١٣	٠,٢٪
مصاريف تشغيل	١,٤٩٥	٩٣٠	٣١٩	٢٤٦	١٠,٢٪
تكاليف الاستبدال	١٥٩	١٤٧	١٢	-	١,١٪
زكاة	٤١٩	١٨٣	١٠١	١٣٥	٢,٩٪
المجموع	١٤,٦٥٧	١,٧٥٩	٧,١٤٥	٥,٧٥٣	١٠٠,٠٪
نسبة المجموع	١٠٠,٠٪	١٢,٠٪	٤٨,٧٪	٣٩,٣٪	

* تشمل مصاريف عمومية وإدارية واتعاب استشارات ومصاريف متعلقة بطرح الاسهم للاكتتاب.

المصدر: الشركة

٣-٧ التمويل

لم تدخل الشركة حتى الآن في أية ترتيبات مالية لتطوير المشروع مع أطراف ذات علاقة أو غيرها.

سوف تكون متحصلات الاكتتاب الصافية مكملةً لمساهمات رأس المال المقدمة من المساهمين المؤسسين وسوف تستخدم في تنفيذ المراحل الأولية لتطوير المشروع. ومن غير الممكن توقع إلى أي مدى ستنجح هذه الأموال تقدم أعمال التطوير لأن هذا يعتمد على عدد من العوامل والتي منها مدى تقرير الشركة ببيع قطع الأراضي وموعد ونجاح عمليات البيع تلك ونجاحها وما إذا كانت الشركة ستدخل في تحالفات إستراتيجية فيما يتعلق بتطوير أجزاء معينة بما في ذلك البنية التحتية. ومن المتوقع ألا تحتاج الشركة تمويلاً إضافياً خلال المرحلة الأولى لتطوير المشروع، أي المرحلة ١.

ومن هنا فقد أجرت الشركة مراجعة لاحتياجاتها المحتملة من التدفقات النقدية اللازمة لتنفيذ المشروع خلال فترة الـ ١٢ شهراً المقبلة من تاريخ نشرة الإصدار هذه وتعتقد الشركة أنه سيكون لديها مبالغ على شكل رأس مال عامل تكفي لتغطية احتياجاتها خلال هذه الفترة.

وفي حين أنه ليس هناك في الوقت الحاضر أية مباحثات محددة بأي شكل كان مع أية مؤسسات مالية، فإن الشركة تتوقع أنها ستكون قادرة على تمويل المشروع من مؤسسات مالية مرموقة بشروط مقبولة.

وحين الحصول على تمويل عن طريق قروض والتمويل المتوقع أن يكون على شكل تسهيلات إسلامية، فإن أعضاء مجلس الإدارة سوف يسعون إلى المحافظة على مزيج مالي مناسب بين القروض وحقوق المساهمين.

٨-٣ المراحل الرئيسية

إن تطوير مدينة المعرفة الاقتصادية هو مشروع طويل الأمد يكتمل على مراحل خلال مدة زمنية لا تقل عن ١٠ سنوات. ويبين الجدول التالي المراحل الرئيسية لهذا المشروع:

جدول (١٠) : تاريخ المشروع ونظرة مستقبلية عليه

السنة (م)	ربع السنة	الحدث/ الإنجاز
٢٠٠٦	الربع (٤)	صدور خطاب من المجلس الاقتصادي الأعلى بتأسيس مدينة المعرفة الاقتصادية كشركة مساهمة عامة
٢٠٠٦	الربع (٤)	تأسيس شركة مدينة السيرة للتطوير العقاري
٢٠٠٧	الربع (٢)	تحديد المخطط العام المبدئي
٢٠٠٧	الربع (٢)	تقديم المشروع إلى مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي
٢٠٠٧	الربع (٢)	تقديم المشروع إلى خادم الحرمين الشريفين، الملك عبد الله بن عبد العزيز
٢٠٠٧	الربع (٣)	موافقة الهيئة العامة للاستثمار على فكرة المشروع
٢٠٠٧	الربع (٣)	اكتمال إعداد المخطط العام من قبل اتش أو كي
٢٠٠٧	الربع (٤)	تأسيس شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية
٢٠٠٨	الربع (١)	موافقة الهيئة العامة للاستثمار على المشروع والمخطط العام
٢٠٠٨	الربع (١)	توقيع الاتفاقية مع مؤسسة الملك عبد الله كشريك مساهم بالأرض
٢٠٠٨	الربع (٢)	الانتهاء من مراجعة تكاليف البنية التحتية بواسطة داييس لانغدون
٢٠٠٨	الربع (٢)	الانتهاء من إعداد دراسة الجدوى السوقية بواسطة جونز لانج لاسال
٢٠٠٩	الربع (١)	الانتهاء من إعداد إستراتيجية التطوير بواسطة جونز لانج لاسال
٢٠٠٩	الربع (١)	تسجيل عقد تأسيس الشركة لدى كتابة العدل
٢٠٠٩	الربع (١)	تم التأشير على صك ملكية أرض مؤسسة الملك عبد الله بما يؤكد أن هذه الأرض تمثل مساهمة مؤسسة الملك عبد الله العينية في رأس مال مدينة المعرفة الاقتصادية وإثبات ذلك لدى كتابة العدل
٢٠٠٩	الربع (٢)	صدور القرار الوزاري بالموافقة على تأسيس الشركة
٢٠١٠	الربع (٢)	إتمام عملية الطرح العام المخطط لها

المصدر: الشركة

٩-٣ مواطن القوة الرئيسية

إن تطوير مدينة المعرفة الاقتصادية يشكل مشروعاً تطويرياً متميزاً لكونه يعد أكبر مشروع عقاري من نوعه في تاريخ المدينة المنورة. ويتوقع أن يوفر المشروع استثماراً وبيئة للعيش تجتذب المستثمرين والمقيمين.

١-٩-٣ تميز الموقع

إن موقع مدينة المعرفة الاقتصادية في المدينة المنورة، ثاني أقدس المدن بالنسبة للمسلمين بعد مكة المكرمة، يجعلها مدينة فريدة ويكسيها ميزة خاصة. فللمدينة المنورة مكانة خاصة في قلوب المسلمين وعقولهم في كافة أرجاء العالم بحكم تاريخها الإسلامي ورمزيتها الروحية وتأيد النبي محمد، صلى الله عليه وسلم، على قدسيتها.

وسوف يستفيد المشروع كذلك من قلة العقارات السكنية والتجارية عالية الجودة في المدينة المنورة. وهذا ما يشير إلى وجود طلب قائم في الوقت الحاضر على المرافق السكنية والتجارية لمدينة المعرفة الاقتصادية. كما أن وضع المدينة المنورة كثاني المدن المقدسة يضمن الاستمرار الدائم لتدفق الزوار إليها من الحجاج والمعتمرين. وسوف تتمكن مدينة المعرفة الاقتصادية من تلبية الطلب على خدمات الضيافة من خلال ما ستوفره من الفنادق.

٢-٩-٣ طبيعة الموقع

نظراً لطبيعة (طبيوغرافية) أرض المدينة المنورة، فإنه لا يوجد قطع أراضي كبيرة لأية مشاريع منافسة. وتعتبر الأرض التي ستقام عليها مدينة المعرفة الاقتصادية الأكبر والوحيدة المتوفرة في منطقة الحرم النبوي^{١١}. ويوفر الموقع للشركة بفضل حجمه فرصة فريدة لمشروع عقاري واقتصادي بمخطط عام ضخم يشتمل على كل المرافق والخدمات الضرورية.

١١ المصدر: جونز لانج لاسال

٣-٩-٣ الصناعات المعرفية

إن مفهوم مدينة المعرفة الاقتصادية مبني على الصناعات المعرفية. وسوف يسهم موقع مدينة المعرفة الاقتصادية بالمدينة المنورة والتي تعتبر حالياً مركزاً لعلماء المسلمين في تسهيل عملية استقطاب الصناعات المعرفية الإسلامية. كذلك من المتوقع لمفهوم مجمع الصناعات المعرفية أن يساعد في استقطاب هذه الصناعات التي ستوفر فرص عمل طويلة المدى وستمثل مشروعاً تنموياً دائماً يحفز الطلب على العقارات السكنية والتجارية ومرافق الضيافة. وقد تم سرد بعض الأمثلة على الصناعات المعرفية في القسم ٣-٤-١ من هذه النشرة.

٣-٩-٤ البنية التحتية الذكية

ستكون البنية التحتية الذكية المقررة لمدينة المعرفة الاقتصادية بنيةً تحتيةً فريدةً من نوعها في المملكة وتزود شركات الأعمال المحتملة والمقيمين والزوار بمستوى جديد بالكامل من الخدمات. وستوفر مدينة المعرفة الاقتصادية منطقةً تجاريةً مركزيةً بديلةً للمنطقة الحالية في المدينة المنورة ومساحات مكتبية عالية الجودة. وسوف تسهم التقنية الحديثة بمدينة المعرفة الاقتصادية في رفع مستوى الإنتاجية وجذب مستأجرين تجاريين آخرين. وهذا ما سيدعم دور مدينة المعرفة الاقتصادية كمركز للصناعات المعرفية.

٣-٩-٥ كفاءة المساهمين المؤسسين

يقوم على تطوير المشروع نخبة من الشركات ذات الخبرة العالية في تطوير العقارات كالشركة الرباعية الدولية للتطوير العقاري وشركة إدارة وإنماء المشاريع العقارية (وهي جزء من مجموعة بلادن السعودية) وشركة طيبة القابضة ومجموعة صافولا. ويستفيد جميع المساهمين المؤسسين من سمعتهم الممتازة وشبكة علاقاتهم القوية من أجل توفير أفضل المقومات لضمان نجاح المشروع.

٣-٩-٦ التوافق مع أهداف المملكة

إن تطوير مدينة المعرفة الاقتصادية يأتي متوافقاً مع أهداف الحكومة السعودية الداعية إلى تنويع اقتصاد المملكة وزيادة مساهمة القطاع الخاص في النمو الاقتصادي وتوفير المزيد من فرص العمل.

٣-١ الخخصة والتنويع

إن التزام حكومة المملكة بتنويع الاقتصاد السعودي وزيادة الخخصة لتشجيع استثمار القطاع الخاص (المحلي والأجنبي) في مجالات تختص بها الحكومة من شأنه أن يوفر دعماً إضافياً لمدينة المعرفة الاقتصادية حيث أن ذلك سينعكس إيجاباً على عوامل الاقتصاد العام التالية:

- زيادة الطلب على العقارات العالية الجودة
- زيادة الحاجة للاستثمار في البنية التحتية
- زيادة فرص العمل والوظائف
- زيادة السيولة في الاقتصاد على مستوى الشركات والمستهلكين

وعلاوةً على ذلك، سوف توفر عوامل الاقتصاد الكلي هذه المزيد من فرص التطوير والاستثمار في عموم المملكة مما يتيح للشركة أن تستثمر في مشاريع جديدة.

٤. الشركة



٤ الشركة

١-٤ مقدمة

مدينة المعرفة الاقتصادية هي شركة مساهمة (تحت التأسيس) وفقاً لقرار معالي وزير التجارة والصناعة رقم ٢٩/١٢٢ وتاريخ ١٩/٤/١٤٣٠هـ (الموافق لـ ١٥/٤/٢٠٠٩م) بالموافقة على الترخيص بتأسيس الشركة.

سيكون رأس مال الشركة ٣,٣٩٣,٠٠٠,٠٠٠ (ثلاثة مليارات وثلاثمائة وثلاثة وتسعين مليون) ريال سعودي مقسمة إلى ٣٣٩,٣٠٠,٠٠٠ (ثلاثمائة وتسعة وثلاثون مليون) وثلاثمائة ألف) سهم بقيمة اسمية قدرها ١٠ (عشرة) ريالات للسهم الواحد، منها ١٣٧,٣٠٠,٠٠٠ (مائة وسبعة وثلاثون مليون وثلاثمائة ألف) سهم مقابل مساهمات نقدية و ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ (مائة مليون) سهم مقابل مساهمات عينية (نقل ملكية أرض من مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي، وهي أحد المساهمين المؤسسين، إلى الشركة)، بينما سيتم طرح الأسهم الباقية وعددها ١٠٢,٠٠٠,٠٠٠ (مائة واثنين مليون) سهم وقيمتها ١,٠٢٠,٠٠٠,٠٠٠ (مليار وعشرين مليون) ريال على الجمهور عن طريق الاكتتاب.

وبعد انتهاء الاكتتاب وانعقاد الجمعية العامة التأسيسية سيتم تقديم طلب إلى وزارة التجارة والصناعة للإعلان عن تأسيس الشركة. وسوف تعتبر الشركة قد تأسست كشركة مساهمة اعتباراً من تاريخ صدور قرار معالي وزير التجارة والصناعة بإعلان تأسيسها.

٢-٤ تشكيلة المساهمين

يتضمن الجدول التالي تشكيلة المساهمين في مدينة المعرفة الاقتصادية:

جدول (II) : تشكيلة المساهمين في مدينة المعرفة الاقتصادية

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الحصة (%)	القيمة الاسمية (ريال سعودي)
مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٩,٤٧%	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية	٨٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٤٦%	٨٢٠,٠٠٠,٠٠٠
مجموعة صافولا	٢١,٧٢٠,٠٠٠	٦,٤٠%	٢١٧,٢٠٠,٠٠٠
شركة إدارة وإنماء المشاريع العقارية	١٣,٥٧٥,٠٠٠	٤,٠٠%	١٣٥,٧٥٠,٠٠٠
شركة طيبة القابضة	١٠,٨٦٠,٠٠٠	٣,٢٠%	١٠٨,٦٠٠,٠٠٠
الشركة الرباعية الدولية للتطوير العقاري	٥,٤٣٠,٠٠٠	١,٦٠%	٥٤,٣٠٠,٠٠٠
شركة إبيلا المتطورة للعقار	٢,٧١٥,٠٠٠	٠,٨٠%	٢٧,١٥٠,٠٠٠
الجمهور	١٠٢,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٦%	١,٠٢٠,٠٠٠,٠٠٠
المجموع	٣٣٩,٣٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠%	٣,٣٩٣,٠٠٠,٠٠٠

المصدر: الشركة

وفي يلي وصف تفصيلي للحصص المباشرة وغير المباشرة التي يملكها المساهمون المؤسسون وملاكهم في أسهم الشركة باستثناء الحصص غير المباشرة والتي تقل عن نصف في المائة (٥٠%) وفيما عدا الشركات المدرجة.

١-٢-٤ مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي

مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي هي أحد المساهمين المؤسسين لشركة مدينة المعرفة الاقتصادية ويوضح الجدول التالي الحصة التي تملكها في مدينة المعرفة الاقتصادية. وتجدر الإشارة إلى أنه ليس هناك مساهمين بالمؤسسة.

الرقم	اسم المساهم	الجنسية	الملكية المباشرة في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية	الملكية غير المباشرة في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية
١.	مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي	سعودية	٢٩,٤٧%	-

المصدر: النظام الأساسي لمؤسسة الملك عبد الله

٤-٢-٢ مجموعة صافولا

مجموعة صافولا هي أحد المساهمين المؤسسين لمدينة المعرفة الاقتصادية وهي شركة مدرجة.

الرقم	اسم المساهم	الجنسية	الملكية المباشرة في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية	الملكية غير المباشرة في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية
١.	مجموعة صافولا	سعودية	٦,٤٠٪	-

٤-٢-٣ شركة إدارة وإنماء المشاريع العقارية

شركة إدارة وإنماء المشاريع العقارية هي أحد المساهمين المؤسسين لشركة مدينة المعرفة الاقتصادية ويبين الجدول التالي، بالإضافة إلى ملكيتها المباشرة، الملكيات غير المباشرة لمساهميها في مدينة المعرفة الاقتصادية.

اسم المساهم	الجنسية	الملكية في الشركة	الملكية المباشرة في شركة إدارة وإنماء المشاريع العقارية	الملكية غير المباشرة في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية
شركة إدارة وإنماء المشاريع العقارية			٤,٠٠٪	
شركة بكر بن لادن وإخوانه		٧٥,٠٠٪		٣,٠٠٪
شركة محمد بن لادن*		٢٥,٠٠٪		١,٠٠٪
المجموع			١٠٠,٠٠٪	

المصدر: عقد تأسيس شركة إدارة وإنماء المشاريع العقارية

* كل المساهمين في شركة محمد بن لادن يملكون بشكل غير مباشر أقل من ٠,٥٠٪ في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية من خلال هذه الشركة

٤-٢-٤ شركة بكر بن لادن وإخوانه

يبيّن الجدول التالي أن أحد المساهمين في شركة بكر بن لادن وإخوانه، وهو بكر محمد بن لادن الذي يملك ٢٣,٢٣٪ في شركة بكر بن لادن وإخوانه، يملك حصّة غير مباشرة في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية بنسبة ٠,٧١٪.

اسم المساهم	الجنسية	الملكية في الشركة	ملكية شركة بكر بن لادن وإخوانه في شركة إدارة وإنماء المشاريع العقارية	الملكية المباشرة في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية	الملكية غير المباشرة في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية
شركة بكر بن لادن وإخوانه			٧٥,٠٠٪		
بكر محمد عوض بن لادن	سعودي	٢٣,٥٨٪	-	-	٠,٧١٪
آخرون*	سعوديون	٧٦,٤٢٪	-	-	

المصدر: عقد تأسيس شركة بكر بن لادن وإخوانه

* كل واحد من المساهمين ضمن بند «آخرون» يملك بشكل غير مباشر أقل من ٠,٥٠٪ في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية من خلال هذه المؤسسة

٤-٢-٥ شركة طيبة القابضة

شركة طيبة القابضة هي أحد المساهمين المؤسسين لشركة مدينة المعرفة الاقتصادية وهي شركة مدرجة.

الرقم	اسم المساهم	الجنسية	الملكية المباشرة في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية	الملكية غير المباشرة في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية
١.	شركة طيبة القابضة	سعودية	٢,٢٠٪	-

٤-٢-٦ الشركة الرباعية الدولية للتطوير العقاري

الشركة الرباعية الدولية للتطوير العقاري هي أحد المساهمين المؤسسين لشركة مدينة المعرفة الاقتصادية ويبين الجدول التالي، بالإضافة إلى ملكيتها المباشرة، الملكيات غير المباشرة لمساهميها في مدينة المعرفة الاقتصادية.

اسم المساهم	الجنسية	الملكية في الشركة الرباعية الدولية لتطوير العقاري	الملكية المباشرة في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية	الملكية غير المباشرة في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية
الرباعية			٪١,٦٠	
صالح بن محمد بن عوض بن لادن	سعودي	٪٥٠,٠٠	-	٪٠,٨٠
آخرون*	سعوديون	٪٥٠,٠٠		

* كل واحد من المساهمين ضمن بند «آخرون» يملك بشكل غير مباشر أقل من ٥٠٪ في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية من خلال هذه المؤسسة المصدر: عقد تأسيس الشركة الرباعية

٧-٢-٤ شركة إيبل المتطورة للعقار

شركة إيبل المتطورة للعقار هي أحد المساهمين المؤسسين لشركة مدينة المعرفة الاقتصادية ويبين الجدول التالي الملكيات غير المباشرة لمساهميها في مدينة المعرفة الاقتصادية:

الرقم	اسم المساهم	الجنسية	الملكية في شركة إيبل المتطورة للعقار	الملكية المباشرة في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية	الملكية غير المباشرة في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية
١.	سالم بن محمد بن علي اليافعي	سعودي	٪٥٠	-	٪٠,٤٠
٢.	عبدالله بن محمد بن علي اليافعي	سعودي	٪٥٠	-	٪٠,٤٠

المصدر: عقد تأسيس إيبل

٨-٢-٤ شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية المحدودة

شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية هي أحد المساهمين المؤسسين لشركة مدينة المعرفة الاقتصادية ويبين الجدول التالي الملكيات المباشرة وغير المباشرة لمساهميها في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية. ويملك المساهمون المؤسسون حصص غير مباشرة في شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية من خلال شركة مدينة السيرة للتطوير.

اسم المساهم	الجنسية	الملكية في شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية	الملكية المباشرة في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية	الملكية غير المباشرة في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية
زينل للصناعات المحدودة *	سعودية	٪٧,٤٧	-	٪١,٨٣
الشركة العقارية (شركة مساهمة مدرجة) *	سعودية	٪٩,٤٧	-	٪٢,٢٢
مجموعة النهلة *	سعودية	٪٨,٤٣	-	٪٢,٠٦
شركة العتيق *	سعودية	٪٢,٤١	-	٪٠,٥٩
الشركة العربية للمناطق السياحية (أراك) *	سعودية	٪١,٥٧	-	٪٠,٢٨
شركة الفضل للاستثمار *	سعودية	٪١,٨١	-	٪٠,٤٤
شركة نسما القابضة *	سعودية	٪١,٨١	-	٪٠,٤٤
شركة محمد الخريجي *	سعودية	٪٠,٦٠	-	٪٠,١٥
شركة الأولى لتطوير العقارات *	سعودية	٪٢,٤١	-	٪٠,٥٩
سلمان إبراهيم عبدالله ال مسعود *	سعودي	٪٦,٠٢	-	٪١,٤٧
شركة سوج الجديدة للصناعات المحدودة *	سعودية	٪٢,٤١	-	٪٠,٥٩
شركة مدينة السيرة للتطوير العقاري المحدودة	سعودية	٪٤٦,٦٢	-	٪١١,٤١
مجموعة صافولا (شركة مساهمة مدرجة)	سعودية	٪٢,٠٧	٪٦,٤٠	٪٠,٥١
شركة إدارة وإنماء المشاريع العقارية	سعودية	٪١,٣٠	٪٤,٠٠	٪٠,٣٢
شركة طيبة القابضة (شركة مساهمة مدرجة)	سعودية	٪١,٠٤	٪٣,٢٠	٪٠,٢٥
الشركة الرباعية الدولية لتطوير العقاري	سعودية	٪٠,٥٢	٪١,٦٠	٪٠,١٢
شركة إيبل المتطورة للعقار	سعودية	٪٤,٠٤	٪٠,٨٠	٪٠,٩٩

المصدر: عقد تأسيس شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية

* كل المساهمين في هذه الشركات يملكون بشكل غير مباشر أقل من ٥٠٪ في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية من خلال هذه الشركات

ع-٢-٩ العقيق

يبين الجدول التالي حصة طيبة غير المباشرة في مدينة المعرفة الاقتصادية ونسبتها ٠,٥٢٪ من خلال شركة العقيق.

اسم المساهم	الجنسية	الملكية في شركة العقيق	الملكية في شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية	الملكية المباشرة في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية	الملكية غير المباشرة في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية
شركة العقيق للتنمية العقارية	سعودية	٨٩,٠٠٪	٢,٤١٪	-	-
شركة طيبة القابضة	سعودية	١١,٠٠٪	-	-	٠,٥٢٪
آخرون*	سعوديون	-	-	-	-

* كل واحد من المساهمين ضمن بند «آخرون» يملك بشكل غير مباشر أقل من ٠,٥٠٪ في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية من خلال هذه المؤسسة المصدر: عقد تأسيس شركة العقيق للتنمية العقارية

ع-٢-١٠ شركة مدينة السيرة للتطوير العقاري (سيرة)

يبين الجدول التالي المساهمين في شركة مدينة السيرة للتطوير العقاري وحصصهم المباشرة وغير المباشرة في مدينة المعرفة الاقتصادية من خلال استثمار سيرة في شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية.

اسم المساهم	الجنسية	الملكية في شركة مدينة السيرة للتطوير العقاري	الملكية في شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية	الملكية المباشرة في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية	الملكية غير المباشرة في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية
شركة مدينة السيرة للتطوير العقاري	سعودية	٤٠,٠٠٪	٤٦,٦٢٪	-	-
مجموعة صافولا	سعودية	٢٥,٠٠٪	-	٦,٤٠٪	٤,٥٦٪
شركة إدارة وإنماء المشاريع العقارية	سعودية	٢٠,٠٠٪	-	٤,٠٠٪	٢,٨٥٪
شركة طيبة القابضة	سعودية	١٠,٠٠٪	-	٢,٢٠٪	٢,٢٨٪
الشركة الرباعية الدولية للتطوير العقاري	سعودية	٥,٠٠٪	-	١,٦٠٪	١,١٤٪
شركة إييلا المتطورة للعقار	سعودية	-	-	٠,٨٠٪	٠,٥٧٪
المجموع		١٠٠,٠٠٪			

المصدر: عقد تأسيس سيرة

ع-٣ ملكية الأسهم من قبل أعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين وأقاربهم وتابعيهم

الاسم	الصفة	نسبة الملكية (ملكية غير مباشرة)
الأستاذ صالح محمد بن لادن	عضو	١,٧٢٪
مها عبدالله الديباغ	زوجة	٠,٣٧٪
مريم صالح بن لادن	ابنة	٠,٠٢٪
البتول صالح بن لادن	ابنة	٠,٠٢٪
عبدالله صالح بن لادن	ابن	٠,٠٤٪
غيث صالح بن لادن	ابن	٠,٠٤٪

٤-٤ حصص الأسهم المباشرة وغير المباشرة للمساهمين المؤسسين التي تزيد عن ٥% بعد الاكتتاب

اسم المساهم	نسبة الأسهم (ملكية مباشرة)	نسبة الأسهم (ملكية غير مباشرة)
مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي	٢٩,٤٧%	
شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية	٢٤,٤٦%	
صافولا	٦,٤٠%	٥,٠٧%
شركة إدارة وإنماء المشاريع العقارية	٤,٠٠%	٣,١٧%
شركة مدينة السيرة للتطوير العقاري		١١,٤١%
طيبة	٣,٢٠%	٢,٥٤%

٥-٤ أهداف الشركة

الغرض الرئيسي لمدينة المعرفة الاقتصادية هو إدارة تطوير المشروع وغايتها أن تصبح شركة تطوير عقاري رائدة في المملكة ومستثمراً في محفظة متنوعة من الأصول العقارية عالية الجودة ومزوداً لتشكيلة واسعة ومتكاملة من الخدمات ذات الصلة بالمقار. وليس لدى الشركة نية لإجراء أي تغيير أساسي في طبيعة عملها.

٦-٤ رؤية الشركة ورسالتها

تتمثل رؤية الشركة في توفير منطقة اقتصادية جديدة مبنية على الصناعات المعرفية وأن تكون بمثابة مركز حديث لدراسات السيرة والحضارة الإسلامية مستفيدة من المكانة المتميزة للمدينة المنورة.

سوف تعمل الشركة على تحقيق رؤيتها هذه من خلال تأدية المهام التالية:

- إقامة محفز ذي جدوى اقتصادية للصناعات المعرفية في المدينة المنورة.
- إنشاء منطقة تجارية تشكل مركزاً تجارياً جديداً في المدينة المنورة بمرافق وبنية تحتية أفضل وتمتاز بسهولة الوصول إليها بالنسبة لقاطني المدينة المنورة وزوارها.
- إيجاد نقطة سياحية يساندها المركز الثقافي المتميز ومنشآت ضيافة عالمية المستوى وعروض غير مسبوقه لتجارة التجزئة.

٧-٤ دور الشركة في تطوير مشروع مدينة المعرفة الاقتصادية

ستكون الشركة مسؤولة عن المخطط العام للمشروع برتمته. وقد انتهت حتى الآن من إعداد المخطط العام الذي يحدد المعالم الرئيسية للمكونات المتوقعة ومواقعها في المشروع. كما أعدت الشركة إستراتيجية تطوير أولية للأجزاء التي ستقوم بتطويرها والمرحلة التي سيتم تطويرها فيها. وما زال المخطط العام قيد الصياغة النهائية وينتظر الحصول على بعض الموافقات الحكومية. وتتوقع الشركة أن يكون المخطط العام «وثيقة مستمرة التطوير» يتم تعديلها وتحديثها أثناء مرحلة تطوير المشروع بقصد التماشي مع تغير الظروف والمستجدات والمتطلبات مع تقدم عملية التطوير.

تعود ملكية أرض المشروع في الوقت الحالي لمؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي وسوف يتم نقل ملكيتها إلى الشركة بعد تأسيسها. وقد أعدت الشركة إستراتيجية تطوير أولية كما هو مبين في البند ٢-٦-٢ «خطة المراحل والتطوير» من نشرة الإصدار هذه. وقد تخضع هذه الإستراتيجية للتغيير تبعاً لتطور الأوضاع والمتطلبات وأحوال السوق. ومع أن الشركة حددت القطاعات التي ستحتفظ بحصص فيها مثل أجزاء من المرافق التجارية والسوق التجاري (محلات التجزئة) ومجمع الصناعات المعرفية وعقارات الضيافة، إلا أن هذا أيضاً قد يخضع للتغيير والتعديل. ولم تحدد الشركة بعد المجالات التي قد تدخل فيها في شراكات أو تحالفات إستراتيجية أو شراكات.

ومن غير المرجح أن تشارك الشركة بشكل مباشر في إنشاء المشاريع التي تختار تعهد تنفيذها، ولذا فسوف تعهد بهذه المهمة بموجب عقود من الباطن لشركات إنشاء محلية ودولية مرموقة. وسيتولى مهمة الإشراف على أنشطة تلك الشركات استشاريون مختصون وستخضع جميع أعمال التطوير لتعليمات تطوير عامة لغرض ضبط الجودة. إلا أنه حتى تاريخ هذه النشرة لم يتم وضع تعليمات التطوير الأنفة الذكر. وسيتم كذلك إسناد مهمة تطوير البنية التحتية للمشروع لشركات محلية ودولية مرموقة.

إنه ليس من المجدي ولا المستحسن أن تعهد الشركة وحدها تطوير المشروع بكامله. ولذا، فإن من المرجح أن تبيع الشركة قطعاً من الأراضي المزودة بالخدمات الأساسية العامة إلى جهات أخرى لا علاقة لها بها من أجل تطوير هذه القطع حسب متطلبات المخطط العام.

٨-٤ سياسة السعودية

يبين الجدول التالي تشكيلة الموارد البشرية بالشركة ومستويات السعودية في مختلف الأقسام عند تأسيس الشركة.

المقسم / الجنسية	سعوديون	غير سعوديين	المجموع	نسبة السعوديين (%)
تطوير الأعمال	٠	٣	٣	٠%
المالية والمحاسبة	٠	٦	٦	٠%
الموارد البشرية والشؤون الإدارية	٥	٦	١١	٤٥%
تقنية المعلومات	١	٥	٦	١٧%
التسويق	٠	٢	٢	٠%
المشتريات	١	٢	٣	٢٣%
المشروع	٨	٤	١٢	٦٧%
المجموع	١٥	٢٨	٤٣	٣٥%

وتخطط شركة مدينة المعرفة الاقتصادية لزيادة نسبة السعودة بشكل سنوي لكي تصل بها إلى ٥٠% خلال ثلاث سنوات.

٩-٤ العمليات التشغيلية الأخرى

سوف تشمل عمليات الشركة كذلك توفير مختلف الخدمات اللازمة أو المكملة لدورها الأساسي في إدارة تطوير المشروع إضافةً إلى تطوير أجزاء معينة من المشروع على حسابها الخاص، والتي يرجح أن تشمل ما يلي:

- بيع العقارات وتسويقها بما فيها قطع الأراضي والعقارات المبنية.
- تأجير العقارات التي تملكها
- إدارة العقارات وصيانتها
- الاستثمار العقاري
- إدارة المرافق (مثل: الصيانة والخدمات الأمنية وإدارة التأجير)

٥. الهيكل التنظيمي للشركة

٥ الهيكل التنظيمي للشركة

١-٥ مجلس الإدارة المقترح والسكرتير

سيكون مجلس الإدارة مسؤولاً عن وضع وتطبيق الإستراتيجية العامة للشركة وتسيير أعمالها على أن تشمل مهامه الأساسية ما يلي:

- اعتماد التوجهات الإستراتيجية للشركة وأهدافها الرئيسية والإشراف على متابعتها وتحقيقها،
- وضع ضوابط الرقابة الداخلية وأحكامها والإشراف عليها،
- إعداد الميزانية العامة للشركة وحساب الأرباح والخسائر والميزانيات التقديرية السنوية،
- وضع نظام حوكمة للشركة،
- إعداد سياسة مكتوبة تحكم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حمايتهم وصيانة حقوقهم،
- إعداد سياسات وإجراءات تضمن التقييد بالأنظمة واللوائح وإفصاح الشركة عن المعلومات المهمة للمساهمين والدائنين وغيرهم من أصحاب المصالح.

وتشمل مسؤوليات مجلس الإدارة كذلك اعتماد السياسات والإجراءات المتعلقة بالموظفين وتشكيل اللجان ومنحها الصلاحيات المناسبة والموافقة على تأسيس الشركات التابعة والفروع والمكاتب والوكالات وعقد القروض والتسهيلات الائتمانية والموافقة على خطة عمل الشركة وخطة التشغيل والموازنة السنوية للشركة.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة المذكورة أسماؤهم في الجدول التالي، إذا ما تم تعيينهم، أنهم سيتقيدون بمتطلبات المادتين (٦٩) و (٧٠) من نظام الشركات واللتين تحظران على عضو مجلس الإدارة امتلاك أي مصالح، سواءً كانت مباشرة أو غير مباشرة، في أعمال الشركة أو عقودها أو المشاركة في أي أعمال منافسة أو مزاولة أي أنشطة تجارية تمارسها الشركة بدون التفويض المسبق من الجمعية العامة العادية.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة المرشحون أنهم سيلتزمون بالكامل بلائحة حوكمة الشركات الصادر عن الهيئة. وسوف يشكل المجلس بعد تعيينه لجاناً جديدةً ويحدد مهامها وفق لائحة حوكمة الشركات.

سيتألف مجلس إدارة الشركة المقترح من الأعضاء التالية أسماؤهم:

جدول (١٢) : مجلس الإدارة المرشح

الاسم	الجنسية	العمر	المنصب / الصفة	نسبة الملكية الغير مباشرة
الدكتور سامي محسن باروم	سعودي	٥٣	الرئيس (عضو غير تنفيذي)	لا شيء
صالح محمد بن لادن	سعودي	٥٣	نائب الرئيس (عضو غير تنفيذي)	٧١, ١%
سمو الأمير خالد بن عبد الله بن عبد العزيز	سعودي	٥٧	عضو غير تنفيذي	لا شيء
معالي الاستاذ إبراهيم عبدالرحمن الطاسان	سعودي	٧١	عضو غير تنفيذي	لا شيء
معالي الدكتور يوسف بن أحمد العثيمين	سعودي	٥٣	عضو غير تنفيذي	لا شيء
معالي المهندس عبد العزيز عبد الرحمن الحصين	سعودي	٥٨	عضو غير تنفيذي	لا شيء
الدكتور ماجد بن عبد الله القصبي	سعودي	٤٩	عضو غير تنفيذي	لا شيء
عادل بن عبد المحسن المنديل	سعودي	٥٣	عضو غير تنفيذي	لا شيء
عادل بن محمد الزيد	سعودي	٤٢	عضو غير تنفيذي	لا شيء
طاهر محمد باوزير	يمني	٥٢	عضو تنفيذي - العضو المنتدب المقترح	لا شيء
لم يعين بعد	-	-	-	-

المصدر: الشركة

وفيما يلي نبذة عن خبرات أعضاء مجلس الإدارة ومؤهلاتهم.

الدكتور سامي محسن باروم

سامي محسن باروم، ٥٣ سنة، مواطن سعودي حصل على درجة الدكتوراه في إدارة العمليات وأنظمة المعلومات عام ١٩٩٢م من جامعة إنديانا، بلومنجتون، الولايات المتحدة الأمريكية. ونال قبل ذلك درجة الماجستير (بامتياز) في إدارة الأعمال من كلية وارتون للأعمال بجامعة بنسلفانيا عام ١٩٨٥م. وتشمل خبراته المهنية منصب الرئيس التنفيذي لمجموعة صافولا من عام ٢٠٠٧م إلى عام ٢٠١٠م. كما شغل منصب الرئيس التنفيذي لكل من الشركة الرباعية الدولية للتطوير العقاري من عام ٢٠٠٦م إلى عام ٢٠٠٧م وشركة العزيبية بنده المتحدة من عام ٢٠٠٠م إلى عام ٢٠٠٥م وشركة صافولا لأنظمة التغليف والتعبئة من عام ١٩٩٨م إلى عام ٢٠٠٠م. كما شغل في

مجموعة صافولا المناصب التالية: نائب الرئيس التنفيذي والمدير المالي من عام ١٩٩٥م إلى عام ٢٠٠٠م، مدير الخزينة من عام ١٩٩٤م إلى عام ١٩٩٥م، المدير التنفيذي للمعلوماتية من عام ١٩٩٦م إلى عام ٢٠٠٠م. وعلاوة على ما ذكر، عمل أستاذاً مساعداً للهندسة الصناعية في كلية الهندسة بجامعة الملك عبد العزيز، جدة، من عام ١٩٩٢م إلى عام ١٩٩٣م. ويشغل حالياً عضوية مجالس الإدارة التالية:

- عضو مجلس إدارة، مجموعة صافولا، منذ عام ٢٠٠٧م
 - عضو مجلس إدارة، شركة المراعي، منذ عام ٢٠٠٧م
 - عضو مجلس إدارة والعضو المنتدب، شركة عافية العالمية، منذ يوليو ٢٠٠٧م
 - عضو مجلس إدارة، شركة العزيرية بنده المتحدة، منذ عام ٢٠٠٥م
 - عضو مجلس إدارة، شركة السكر المتحدة، منذ يوليو ٢٠٠٧م
 - عضو مجلس إدارة، شركة كنان للتطوير العمراني، منذ عام ٢٠٠٦م
 - عضو مجلس المديرين، شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية، منذ عام ٢٠٠٧م
- كما سبق أن شغل عضوية مجالس الإدارة التالية:
- عضو مجلس إدارة، شركة صافولا لأنظمة التغليف والتعبئة، من عام ١٩٩٩م إلى عام ٢٠٠٥م
 - عضو مجلس إدارة، صافولا مصر، من عام ١٩٩٨م إلى عام ٢٠٠٢م
 - عضو مجلس إدارة، بنك فننشر كايبتال، البحرين، من عام ٢٠٠٥م إلى عام ٢٠٠٧م

صالح محمد بن لادن

صالح محمد بن لادن، ٥٣ سنة، مواطن سعودي، حصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من كلية بورنموث الدولية في بورنموث بالملكة المتحدة في عام ١٩٧٦م. وتشمل خبراته المهنية شغله منصب المدير العام لقسم العقارات بشركة محمد بن لادن من ١٩٨٠م إلى ١٩٨٥م، نائب الرئيس الأعلى لمجموعة بن لادن من ١٩٩١م إلى ١٩٩٢م، والمدير العام لشركة إدارة وإنماء المشاريع العقارية من ١٩٩٢م إلى وحتى تاريخه. وشغل عضوية مجالس الإدارة التالية:

- عضو مجلس إدارة، شركة محمد بن لادن منذ عام ١٩٧٨م
- عضو مجلس إدارة، شركة مكة للإنشاء والتطوير من ١٤٠٩هـ (الموافق ١٩٨٨م) إلى ١٤١٤هـ (الموافق ١٩٩٣م)
- عضو مجلس إدارة (لأربع مرات)، الغرفة التجارية، جدة منذ عام ١٤١٤هـ (الموافق ١٩٩٣م)
- عضو مجلس إدارة، شركة هوتا هيجرفيلد السعودية، منذ عام ٢٠٠٦م
- عضو مجلس إدارة، شركة السهم، منذ ١٩٩٥م
- عضو مجلس إدارة، مصنع السهم لصناعة المشروبات منذ عام ٢٠٠٦م.
- عضو مجلس إدارة، شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية، منذ عام ٢٠٠٧م
- عضو مجلس إدارة، شركة الوفير للطيران، منذ ٢٠٠٩م
- رئيس مجلس الإدارة، شركة مواد بناء القابضة، منذ ٢٠٠٩م

كما سبق وأن شغل المناصب التالية:

- عضو مجلس الإدارة التنفيذي، مجموعة شركات السالم، من ١٩٨٥م إلى ١٩٩١م
- عضو مجلس إدارة، الشركة العالمية للأغذية والسلع الاستهلاكية، من ١٩٩٥م إلى ٢٠٠٣م
- عضو مجلس إدارة، شركة أرض مدينة جازان الاقتصادية، من ٢٠٠٣م إلى ٢٠٠٧م
- رئيس مجلس الإدارة، شركة الخبير للاستشارات المالية، من ٢٠٠٨م إلى ٢٠٠٩م

سمو الأمير خالد بن عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود

الأمير خالد بن عبدالله بن عبدالعزيز، ٥٧ سنة، مواطن سعودي حاصل على شهادة البكالوريوس في الإدارة العامة من جامعة الملك عبد العزيز، جدة، المملكة العربية السعودية، ١٩٧٤م، ويعمل مديراً عاماً ورئيساً لمجلس إدارة شركة مجموعة تطوير الأعمال المحدودة منذ عام ١٩٩٣م. وتشمل خبرة الأمير خالد المهنية شغل منصب وكيل الحرس الوطني السعودي في المنطقة الغربية من ١٩٨٠م إلى ١٩٩٢م، المدير العام لمؤسسة الأمل للتجارة والصناعة والتعهدات من ١٩٧٧م إلى ١٩٨٠م، ومدير

الإدارة الهندسية في الحرس الوطني السعودي من ١٩٧٥م إلى ١٩٧٧م. وسبق أن عمل سموه رئيساً لمجلس إدارة الشركة السعودية الخليجية لحماية البيئة من ١٩٩٨م إلى ٢٠٠٤م. ويدير سموه حالياً ويمتلك حصّة رئيسية في كل من الشركات التالية:

- شركة مجموعة تطوير الأعمال المحدودة
 - أكاديمية المستقبل الرياضية المحدودة
 - شركة الخدمات الفنية للأعمال المساندة المحدودة
 - شركة سجل التقنية للتطبيقات الإلكترونية المتكاملة المحدودة
- ويشغل سموه عضوية مجالس الإدارة التالية:
- رئيس مجلس إدارة شركة مجموعة تطوير الأعمال المحدودة منذ عام ١٩٩٣م
 - عضو في مجلس أمناء مؤسسة الملك عبدالعزيز ورجاله للموهبة والإبداع منذ ١٩٩٩م
 - رئيس مجلس إدارة شركة خدمات أعمال المساندة منذ عام ٢٠٠٠م
 - رئيس مجلس إدارة شركة سجل التقنية للتطبيقات الإلكترونية المتكاملة المحدودة منذ عام ٢٠٠٢م
 - عضو في مجلس الأمناء وعضو المجلس التنفيذي لمؤسسة الملك عبدالله لوالديه للإسكان التنموي منذ ٢٠٠٢م
 - رئيس مجلس أمناء وقف الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه في المدينة المنورة منذ ٢٠٠٢م
 - رئيس مجلس إدارة أكاديمية المستقبل الرياضية المحدودة منذ عام ٢٠٠٦م
 - عضو في هيئة البيعة، منذ ٢٠٠٧م لمدة أربع سنوات
 - عضو مجلس أمناء جامعة الملك عبدالله للعلوم والتكنولوجيا منذ إنشائها في ٢٠٠٩م
 - عضو مجلس المديرين، شركة إدارة الاستثمار (إحدى الشركات التابعة لجامعة الملك عبدالله للعلوم والتكنولوجيا) منذ ٢٠٠٩م

معالي الاستاذ إبراهيم عبدالرحمن الطاسان

إبراهيم عبدالرحمن الطاسان، ٧١ سنة، مواطن سعودي حائز على شهادة البكالوريوس في علم الاجتماع من جامعة القاهرة في عام ١٩٥٩م وشهادة الماجستير في الإدارة العامة من جامعة ساوثيرن كاليفورنيا، الولايات المتحدة الأمريكية في عام ١٩٦٦م، ويشغل حالياً منصب مدير الشؤون الشخصية لخدام الحرمين الشريفين منذ عام ١٩٩٧م. وقبل ذلك، ومن ١٣٧٨هـ (١٩٥٨م) إلى ١٣١٨هـ (١٩٧٩م)، شغل المناصب التالية في وزارة المالية:

- وكيل إدارة، من ١٣٧٩هـ (١٩٥٩م) إلى ١٣٨٢هـ (١٩٦٢م)
- رئيس التحرير، من ١٣٨٢هـ (١٩٦٢م) إلى ١٣٨٦هـ (١٩٦٦م)
- مدير الشؤون الإدارية، من ١٣٨٦هـ (١٩٦٦م) إلى ١٣٨٨هـ (١٩٦٨م)
- مدير، خلال عام ١٣٨٨هـ (١٩٦٨م)
- مدير مساعد، من ١٣٨٨هـ (١٩٦٨م) إلى ١٣٩٠هـ (١٩٧٠م)
- مفتش، من ١٣٩٠هـ (١٩٧٠م) إلى ١٣٩١هـ (١٩٧١م)
- وكيل الوزارة للشؤون الإدارية، من ١٣٩٢هـ (١٩٧٢م) إلى ١٤٠٢هـ (١٩٨١م)
- وكيل الوزارة للخدمات المركزية، من ١٤٠٢هـ (١٩٨١م) إلى ١٤١٦هـ (١٩٩٥م)
- مستشار، من ١٤١٦هـ (١٩٩٥م) إلى ١٤١٨هـ (١٩٩٧م)
- كما عين مساعد المدير العام لإدارة الجمارك من ١٣٩١هـ (١٩٧١م) إلى ١٣٩٢هـ (١٩٧٢م)

معالي الدكتور يوسف بن أحمد العثيمين

معالي الدكتور يوسف بن أحمد العثيمين، (٥٢ سنة)، مواطن سعودي حصل على شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع من الجامعة الأمريكية، واشنطن دي سي، الولايات المتحدة الأمريكية في عام ١٩٨٦م. وحصل كذلك على درجة الماجستير في علم الاجتماع من جامعة أوهايو في ١٩٨٢م. ونال قبل ذلك درجة البكالوريوس في علم الاجتماع والخدمة الاجتماعية من جامعة الملك سعود بالمملكة العربية السعودية سنة ١٩٧٦م. ويشغل منصب وزير الشؤون الاجتماعية بالمملكة منذ سنة ٢٠٠٨م. وتشمل خبراته المهنية شغله منصب الأمين العام لمؤسسة الملك عبدالله لوالديه للإسكان التنموي من سنة ٢٠٠٢م حتى سنة ٢٠٠٩م ومنصب المدير العام للجمعية الخيرية

لرعاية الأيتام (إنسان) من سنة ١٩٩٩م وحتى ٢٠٠٠م حيث شارك في ندوة التخطيط الاستراتيجي بمعهد الإدارة سنة ١٩٩٠م، ومنصب مستشاراً ومشرفاً عاماً بمكتب معالي وزير العمل والخدمات الاجتماعية من ١٩٨٧م إلى ١٩٨٨م، وعضو الوفد الوزاري السنوي لمنتدى مجلس وزراء الشؤون الاجتماعية العرب بجامعة الدول العربية من ١٩٨٧ إلى ٢٠٠١م وكان في نفس الفترة عضواً في الوفد الوزاري السنوي لمجلس التعاون لدول الخليج العربية، عضو لجنة تطوير الحملات الإعلامية لمكافحة المخدرات والمؤتمرات العقلية التابعة لوزارة الإعلام خلال ١٩٨٨م، وعمل مستشاراً بوزارة الداخلية من سنة ١٩٨٦م إلى ١٩٨٧م إضافة إلى عدة مناصب بارزة أخرى شغلها في وزارة العمل والشؤون الاجتماعية. كما عمل سعادته أستاذاً مساعداً بقسم علم الاجتماع والخدمات الاجتماعية في كلية الآداب بجامعة الملك سعود من ١٩٨٥م إلى ١٩٨٧م

وبالإضافة إلى ذلك يشغل الدكتور العثيمين العضويات التالية:

- عضو فريق الإستراتيجية الوطنية لمعالجة الفقر، منذ عام ٢٠٠٢م
 - عضو الصندوق الخيري لمعالجة الفقر، منذ عام ٢٠٠٢م
 - عضو لجنة تطوير مناهج الخدمات الاجتماعية بالكلية التابعة للرئاسة العامة لتعليم البنات، منذ عام ١٩٨٩م
 - عضو لجنة الخطة الإعلامية للوقاية من المخدرات والمؤثرات العقلية بوزارة الإعلام منذ عام ١٩٨٧م
- وسبق أن شغل الدكتور العثيمين العضويات التالية:

- عضو مجلس الأمناء، مركز الأمير سلمان لأبحاث الإعاقة، من ١٩٩٢م إلى عام ١٩٩٥م
- رئيس لجنة تنسيق الخدمات الحكومية للمعاقين، من ١٩٩٠م إلى ١٩٩٥م
- عضو الوفد الوزاري السنوي، مجلس الوزراء العرب للشؤون الاجتماعية، الجامعة العربية، ١٩٨٧م إلى ٢٠٠١م.
- عضو الوفد الوزاري، مجلس دول التعاون، ١٩٨٧م إلى ٢٠٠١م

معالي المهندس عبدالعزيز عبدالرحمن الحصين

معالي المهندس عبدالعزيز الحصين، ٥٨ سنة، مواطن سعودي حائز على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، الظهران، المملكة العربية السعودية، ١٣٩٥هـ (١٩٧٥م). ويشغل منصب أمين المدينة المنورة منذ عام ١٤٠٩هـ (١٩٨٩م). وقيل منصبه الأخير، وبعد تخرجه، عين بوزارة النقل في عام ١٣٩٥م (١٩٧٥م) حيث شغل المناصب التالية:

- المشرف على طريق الهجرة، من ١٤٠٢هـ (١٩٨٢م) إلى ١٤٠٧هـ (١٩٨٧م)؛ و
- مدير إدارة الطرق، ١٤٠٧هـ (١٩٨٧م) إلى ١٤٠٩هـ (١٩٨٩م)

الدكتور ماجد بن عبدالله القصيبي

ماجد بن عبدالله القصيبي، ٤٩ سنة، مواطن سعودي حائز على شهادة الدكتوراه في الإدارة الهندسية (بمرتبة الشرف) من جامعة ميسوري الأمريكية، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ١٩٨٥م. وحصل كذلك على ماجستير في الإدارة الهندسية (بمرتبة الشرف) من جامعة ميسوري الأمريكية، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ١٩٨٢م. وحصل أيضاً على ماجستير في الهندسة المدنية (بمرتبة الشرف) من جامعة بيركلي الأمريكية، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ١٩٨٢م. وحصل قبلها على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية (بمرتبة الشرف) من جامعة بورتلاند الأمريكية، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ١٩٨١م. ويشغل منصب مدير عام مؤسسة سلطان بن عبدالعزيز آل سعود الخيرية منذ عام ٢٠٠٢م. وتشمل خبرته العملية أيضاً منصب أمين عام الغرفة التجارية الصناعية بجدة من ١٩٩٨م إلى ٢٠٠٢م، وكان قبلها أستاذاً مساعداً بقسم الهندسة الصناعية بكلية الهندسة بجامعة الملك عبدالعزيز من ١٩٨٧م إلى ١٩٩٨م. ويشغل حالياً العضويات التالية:

- عضو مجلس إدارة الغرفة التجارية الصناعية بجدة، منذ عام ٢٠١٠م
- عضو مجلس إدارة البنك السعودي للاستثمار، منذ عام ٢٠١٠م
- عضو مجلس أمناء صندوق المؤيعة، منذ عام ٢٠٠٩م
- رئيس مجلس إدارة شركة بترولوب، منذ عام ٢٠٠٨م
- رئيس مجلس إدارة شركة البحر الأحمر لخدمات الإسكان، منذ عام ٢٠٠٦م
- رئيس مجلس إدارة شركة الاستثمارات الصحية، منذ عام ٢٠٠٦م
- عضو مجلس إدارة المؤسسة العامة للموانئ، منذ عام ٢٠٠٥م
- رئيس مجلس إدارة مجموعة الدباغ القابضة، منذ عام ٢٠٠٥م
- عضو مجلس إدارة شركة المراعي، منذ عام ٢٠٠٢م

● عضو الهيئة الاستشارية للشؤون الاقتصادية بالمجلس الاقتصادي الأعلى، منذ عام ٢٠٠٠م

● عضو الهيئة العليا لتطوير منطقة حائل، منذ عام ٢٠٠٠م

كما سبق وشغل المناصب التالية:

● عضو لجنة التوفيق في منازعات الوكالات التجارية بوزارة التجارة، من ١٩٩٨م إلى ٢٠٠٣م

● رئيس اللجنة المنظمة لمهرجان جدة السياحي ”جدة غير“، من ١٩٩٩م إلى ٢٠٠٢م

● عضو اللجنة المنظمة لمندى جدة الاقتصادي، من ١٩٩٩م إلى ٢٠٠٢م

● عضو مجلس إدارة شركة صافولا، من ٢٠٠٠م إلى ٢٠٠٣م

● عضو مجلس إدارة شركة الكابلات السعودية، من ٢٠٠٠م إلى ٢٠٠٢م

● عضو مجلس إدارة مجلس الفروسية بمنطقة مكة المكرمة، من ١٩٩٩م إلى ٢٠٠٣م

عادل بن عبدالمحسن المنديل

عادل بن عبدالمحسن المنديل، ٥٢ سنة، مواطن سعودي حائز على درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، الظهران، المملكة العربية السعودية، في عام ١٩٧٨م. وشغل منصب مدير عام المشاريع للشؤون الفنية بالحرس الوطني السعودي من ١٩٨٢م إلى ١٩٩٠م. وعمل قبل ذلك مهندساً بالحرس الوطني من ١٩٧٨م إلى ١٩٨٢م. ويعمل حالياً كرجل أعمال حرة ويشغل الأدوار التالية:

● رئيس مؤسسة كندة للفنون العربية المعاصرة، منذ عام ٢٠٠٠م

● مالك ورئيس شركة الشرق الأوسط للتكنولوجيا المحدودة، منذ عام ١٩٩٠م

عادل بن محمد الزيد

عادل بن محمد الزيد، ٤٢ سنة، مواطن سعودي، حاصل على درجة الماجستير في المحاسبة من جامعة أولد دومينيون، نورفولك، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ٢٠٠٢م. وحصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال (تخصص المحاسبة) من جامعة توليدو، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ١٩٩٨م. ويعمل حالياً ككاتب أول للرئيس التنفيذي لشركة طيبة القابضة منذ عام ٢٠٠٩م. كما سبق وشغل منصب مدير عام الشؤون المالية بالمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية من ٢٠٠٥م إلى ٢٠٠٩م. وشغل منصب مدير إدارة الحسابات في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية من ٢٠٠٢م إلى ٢٠٠٥م. وعمل كمحاسب أعلى بإدارة المحاسبة بالمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية من ١٩٩٨م إلى ٢٠٠٠م. وكان قبل ذلك رئيس قسم الشؤون العاملين والعلاقات العامة بالشركة الوطنية لتصنيع وسبك المعادن (معدنية) من ١٩٩٠م إلى ١٩٩٣م.

ويشغل حالياً العضويات التالية:

● عضو مجلس مديري شركة طود لإدارة وتسويق العقار، منذ ٢٠١٠م

● رئيس مجلس إدارة شركة الذراع المكين الصناعية، منذ ٢٠٠٩م

● رئيس مجلس مديري شركة آفاق الجودة لتقنية المعلومات، منذ ٢٠٠٩م

كما سبق أن شغل العضويات التالية:

● عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية للرعاية الطبية، من ٢٠٠٥م إلى ٢٠٠٩م

● عضو لجنة الحوكمة والمكافآت والترشيحات في الشركة الوطنية للرعاية الطبية، من ٢٠٠٥م إلى ٢٠٠٩م

● عضو مجلس إدارة مصرف الإنماء، من ٢٠٠٨م إلى ٢٠٠٩م

● عضو اللجنة التنفيذية في مصرف الإنماء، من ٢٠٠٨م إلى ٢٠٠٩م

● عضو اللجنة التأسيسية بمصرف الإنماء، من ٢٠٠٦م إلى ٢٠٠٨م

طاهر محمد باوزير

طاهر محمد باوزير، ٥٢ سنة، يماني الجنسية، حصل على درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، الظهران، المملكة العربية السعودية، سنة ١٩٧٧م ونال درجة الماجستير في إدارة الأعمال ضمن برنامج ستانفورد للإدارة التنفيذية من الجامعة الوطنية بسنغافورة سنة ١٩٩٩م.

يعمل في الوقت الحالي رئيساً تنفيذياً لشركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية منذ سنة ٢٠٠٧م وتشمل خبرته العملية شغله منصب نائب الرئيس لتطوير الأعمال بالشركة الرباعية الدولية للتطوير العقاري من مارس ٢٠٠٦م إلى إبريل ٢٠٠٦م ومنصب مساعد المدير العام بمؤسسة مكاسب من عام ١٩٩٧م إلى عام ٢٠٠٦م ومنصب

مساعد المدير العام بالشركة السعودية للاقتصاد والتنمية من عام ١٩٧٩م إلى عام ١٩٩٧م. وتشمل خبرته عضوية مجالس الإدارة التالية:

- عضو مجلس إدارة، تارماك السعودية، من ١٩٨٠م إلى ١٩٩٦م
- عضو مجلس إدارة، سيدكو (أوفرسيز) ليمتد من ١٩٨٠م إلى ١٩٩٧م
- عضو مجلس إدارة، دايضي السعودية من ١٩٨١م إلى ١٩٩٦م
- عضو مجلس إدارة، شركة معدات الجزيرة، من ١٩٨٥م إلى ١٩٩٦م
- عضو مجلس إدارة، شركة توكيلات الجزيرة (وكيل سيارات فورد)، من ١٩٩٠م إلى ١٩٩٥م
- رئيس مجلس الإدارة، شركة اليمن للاستثمار والتنمية، من ١٩٩١م إلى ١٩٩٧م
- عضو مجلس إدارة، الشركة الرباعية الدولية للتطوير العقاري منذ العام ٢٠٠٦م

وفيما يلي ملخص بخبرات سكرتير مجلس الإدارة ومؤهلاته:

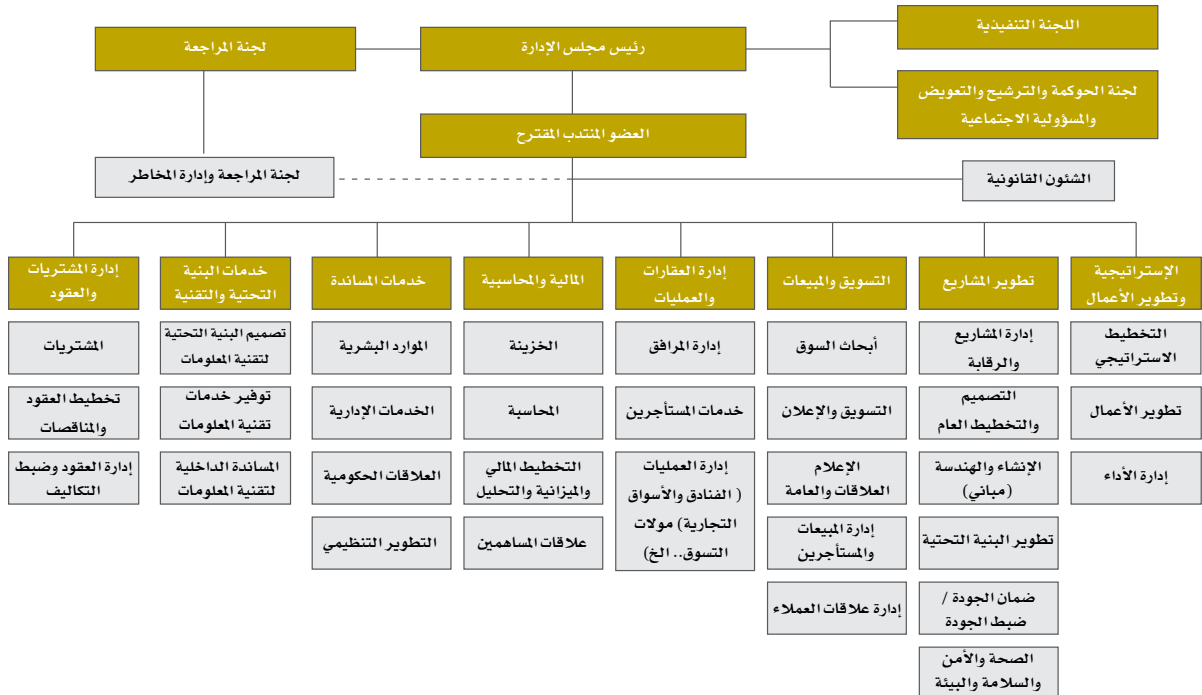
محمود عبد الغفار

محمود عبد الغفار (٥٠ سنة)، مواطن سعودي، حصل على درجة البكالوريوس في السلامة الصناعية من جامعة سان فرانسيسكو، الولايات المتحدة، في عام ١٩٨٥م. وبعد ذلك، انضم إلى مجموعة صافولا مباشرة حيث شغل مناصب مختلفة بما فيها مدير الأمن والسلامة (من ١٩٨٥م إلى ١٩٨٧م)، مدير الأمن والسلامة والخدمات العامة (من ١٩٨٧م إلى ١٩٨٩م)، مدير خدمات الموظفين (من ١٩٨٩م إلى ١٩٩٢م)، مدير الموارد البشرية (من ١٩٩٢م إلى ١٩٩٥م)، الرئيس التنفيذي للشؤون العامة (من ١٩٩٥م إلى ٢٠٠٥م). ومنذ عام ٢٠٠٥م حتى تاريخه يشغل منصب النائب الأول للرئيس للشؤون العامة، بما في ذلك شؤون مجلس الإدارة والشؤون القانونية والشؤون العامة والموارد البشرية والعلاقات الحكومية والخدمات والاتصالات والشؤون الاجتماعية. ومنذ عام ١٩٩٩م حتى الآن، يشغل الأستاذ عبد الغفار منصب سكرتير مجلس إدارة مجموعة صافولا، صافولا للأغذية، العزيمية بنده وصافولا لأنظمة التغليف. ويشغل حالياً أيضاً عضوية اللجان الفرعية التالية التابعة لمجلس إدارة صافولا: لجنة المراجعة (من ١٩٩٩م حتى تاريخه)، لجنة الأجور والإحلال الإداري (من ٢٠٠٥م حتى تاريخه)، لجنة الحوكمة والمسؤولية الاجتماعية (من ٢٠٠٥م حتى تاريخه). وسبق أن كان عضواً في اللجنة الصناعية بالفرقة التجارية بمدينة جدة (من ٢٠٠٢م إلى ٢٠٠٥م). وهو حالياً عضو في المجلس التنفيذي لمجموعة صافولا منذ ١٩٩٩م وعضو في مجلس إدارة شركة الشرق لصناعة البلاستيك منذ ٢٠٠٨م.

٢-٥ الهيكل التنظيمي لإدارة الشركة

الجدول التالي يقدم لمحة عامة عن الكيفية المتوقعة لتطبيق الهيكل التنظيمي المقترح للشركة.

جدول (١٣): الهيكل التنظيمي المقترح للشركة



٣-٥ الإدارة التنفيذية

سوف تتكون إدارة الشركة من عناصر عالية التأهيل والكفاءة والخبرة وسيتولى فريق الإدارة مهمة تسيير الأعمال الاعتيادية للشركة. وتشمل هذه الإدارة العضو المنتدب الذي سيكون المسؤول الأعلى في إدارة أمور الشركة اليومية وعملياتها ويقدم بشكل مباشر تقارير حول أداء الشركة إلى مجلس الإدارة.

جدول (١٤) : الإدارة التنفيذية

الاسم	الجنسية	العمر	المنصب	الأسهم	الملكية المباشرة	الملكية الغير مباشرة
طاهر محمد باوزير	يمني	٥٢	العضو المنتدب المقترح	لا شيء	لا شيء	لا شيء
لم يعين بعد	(-)	(-)	نائب الرئيس، الشؤون الإستراتيجية وتطوير الأعمال والتسويق	(-)	(-)	(-)
مروان فهمي	سعودي	٥٢	نائب الرئيس تطوير المشاريع	لا شيء	لا شيء	لا شيء
وان هسلان وان حسان	ماليزي	٤٢	نائب الرئيس، المالية والمحاسبة	لا شيء	لا شيء	لا شيء
محمد شاه	بريطاني	٤٣	نائب الرئيس، خدمات التقنية والبنية التحتية	لا شيء	لا شيء	لا شيء
عمر بايزيد	سعودي	٤٨	نائب الرئيس، إدارة المشتريات والعقود	لا شيء	لا شيء	لا شيء
يعين فيما بعد	(-)	(-)	نائب الرئيس، خدمات المساندة	(-)	(-)	(-)
يعين فيما بعد	(-)	(-)	نائب الرئيس، إدارة العقارات والعمليات	(-)	(-)	(-)

المصدر: الشركة.

٤-٥ السير الذاتية لأعضاء الإدارة التنفيذية

فيما يلي نبذة عن أعضاء الإدارة التنفيذية وخبراتهم ومؤهلاتهم:

طاهر محمد باوزير- العضو المنتدب المقترح

فضلا راجع البند ١-٥ أعلاه.

مروان فهمي- مدير تطوير المشاريع

مروان فهمي، سعودي الجنسية، ٥٢ سنة، خريج جامعة فلوريدا سنة ١٩٩٥م ويحمل شهادة الدكتوراه في إدارة الإنشاء والهندسة.

ومنذ عام ٢٠٠٦م يعمل الدكتور مروان فهمي بشركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية بصفة مدير أول للمشاريع.

وخلال الفترة ما بين ١٩٩٥م إلى نهاية ٢٠٠٥م، شغل منصب المدير العام لمكتب تطوير وسط المدينة المنورة، وهي لجنة تنفيذية حكومية تشكلت من أجل الإشراف على تطوير المنطقة المركزية بالمدينة المنورة. التحق الدكتور فهمي بأمانة المدينة المنورة سنة ١٩٨٢م حيث تقلد عدة مراكز كان من بينها مدير عام إدارة التخطيط من ١٩٨٢ إلى ١٩٩٠م

وان هسلان وان حسان- نائب الرئيس للشؤون المالية والمحاسبة

تخرج وان هسلان وان حسان، ماليزي الجنسية، ٤٢ سنة، من جامعة لانكاستر بمدينة لانكاستر، المملكة المتحدة، حاملاً درجة البكالوريوس (مع مرتبة الشرف) في المحاسبة والمالية، سنة ١٩٩١م، ثم حصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال (التمويل) من الجامعة الإسلامية العالمية، كوالالمبور، ماليزيا، سنة ١٩٩٩م. وتشمل مؤهلاته المحاسبية المهنية زمالة معهد المحاسبين القانونيين (FCMA) من لندن، المملكة المتحدة، منذ عام ٢٠٠٢م وشهادة المحاسبين القانونيين (ماليزيا) من معهد المحاسبين الماليزيين في كوالالمبور، ماليزيا، منذ ٢٠٠٢م. وقد تقلد عدة مناصب مهنية منها منصب كبير المدققين، فرع خدمات التدقيق واستشارات الأعمال، في برايس ووتر هاوس (ماليزيا) من ١٩٩١م إلى ١٩٩٣م. وخلال الفترة من ١٩٩٣م إلى ١٩٩٤م، عمل وان كمسؤول إداري بقسم الأسواق المالية في أمانة ميرتشانز بنك بي إتش دي (ماليزيا)، ثم تولى منصب مدير أول للتمويل وشؤون الشركات بشركة مارديتك إس دي إن (ماليزيا)، وهي شركة فرعية مختصة في مجال تجارة التقنية تابعة للمعهد الماليزي لأبحاث الزراعة والتنمية (ماردي)، وذلك في الفترة من ١٩٩٤م إلى ٢٠٠٤م. كما شغل منصب مساعد المدير العام لشؤون المالية والتخطيط للشركات بشركة تي إتش بروبرتيز إس دي إن، بي إتش دي، وهي شركة تطوير عقاري تابعة لمؤسسة تابونغ حاج (صندوق الحج) خلال الفترة من ٢٠٠٤م إلى ٢٠٠٨م. وفي سبتمبر ٢٠٠٨م، بدأ وان عمله بشركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية بوظيفة المدير المالي (نائب الرئيس للشؤون المالية والمحاسبة).

محمد شاه- نائب الرئيس للتقنية والبنية التحتية

محمد شاه، بريطاني الجنسية، ٤٢ سنة، خريج جامعة دي مونتنفورت بالمملكة المتحدة سنة ١٩٩٠م ويحمل الشهادة الوطنية العليا من المجلس الثقافي الفني البريطاني إتش إن سي في الأعمال والمالية.

عمل محمد شاه لدى شركة سيرز في المملكة المتحدة من عام ١٩٨٥م وحتى عام ١٩٩٠م بوظيفة محلل توزيع حيث كان مسؤولاً عن تحليل أنظمة التوزيع وتطبيقها، ثم التحق بعد ذلك لتسكو ستورز (سلسلة محلات تجزئة للمواد الغذائية) في عام ١٩٩١م كمحلل إنتاج وكان مسؤولاً عن إدارة أنظمة الإنتاجية في بيئة توزيع بالتجزئة، وبعد انضمامه إلى مجموعة صافولا في عام ١٩٩١م حيث عمل حتى عام ٢٠٠١م متقلداً مناصب عديدة منها مدير تقنية المعلومات حيث كان مسؤولاً عن إستراتيجية تقنية المعلومات وتطوير المجموعة إضافة إلى إشرافه على تأسيس شركة لخدمات تقنية المعلومات. كما شغل منصب مدير تقنية المعلومات بمجموعة زينل من عام ٢٠٠٢م وحتى عام ٢٠٠٤م حيث كان مسؤولاً عن تقنية المعلومات وأشرف على تأسيس شركة لخدمات تقنية المعلومات. ومن ثم التحق ببند بوظيفة مدير أول لتحليل الأعمال خلال الفترة من عام ٢٠٠٥م حتى عام ٢٠٠٦م حينما أصبح مسؤولاً عن تطوير وتنفيذ أنظمة جديدة لتقنية المعلومات في بيئة للبيع بالتجزئة.

التحق الأستاذ شاه بشركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية في يناير ٢٠٠٧م حيث تولى مسؤولية تصميم تقنية المعلومات والاتصالات للبنية التحتية بالمدينة الذكية بمدينة المعرفة الاقتصادية ويعمل منذ ذلك الحين على تطوير إستراتيجية المدينة الذكية. وسوف يشغل منصب نائب الرئيس للبنية التحتية في الشركة.

وقد اختير الأستاذ شاه مرتين ضمن قائمة أفضل عشرة مدراء لتقنية المعلومات في الشرق الأوسط (إحداهما لعام ٢٠٠١م والثانية لعام ٢٠٠٧م) وذلك من قبل مجلة أخبار الكمبيوتر العربية واختير ضمن قائمة أفضل عشرين مدير معلومات لـ CIO من قبل مجلة أخبار الكمبيوتر في الشرق الأوسط لعام ٢٠٠٨م.

عمر بايزيد - نائب الرئيس لإدارة المشتريات والعقود

الأستاذ عمر بايزيد، سعودي الجنسية، ٤٨ سنة، يحمل شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية سنة ١٩٨٤م من جامعة نيوهافن بالولايات المتحدة الأمريكية، وشهادة الماجستير سنة ١٩٨٧م في إدارة الأعمال من جامعة ديليو أي يو وستيرن إنترناشونال بالولايات المتحدة الأمريكية.

وقد عمل من عام ١٩٨٧م إلى عام ٢٠٠٧م بمجموعة صافولا حيث شغل عدة مناصب كان آخرها مدير عام المشتريات، ومنها أيضاً مدير عام العقود والمشتريات والعضو المنتدب لصافولا للتسويق، مدير عام المشتريات لقسم المواد الغذائية، مدير عام المشتريات وخدمات المكاتب، مدير عام المشتريات، أبحاث السلع والمبيعات الدولية، مدير عام المشتريات والمستودعات، مساعد المدير العام بالنيابة لشؤون المشتريات، ومدير المشتريات.

كما تقلد منصب المدير الأول للمشتريات والعقود بشركة إعمار مدينة الملك عبدالله الاقتصادية من عام ٢٠٠٧م إلى عام ٢٠٠٨م حيث شملت مسؤولياته الإشراف على تطبيق مبادرة المشتريات الإستراتيجية وتأهيل وتطوير الموردين، وضع مؤشرات مراقبة الأداء والتقييم، التفاوض على العقود، ومراجعة وتعديل سياسة وإجراءات العطاءات.

٥-٥ حوكمة الشركة

إن أعضاء مجلس الإدارة المقترحين يقررون بهذا بأنهم ملتزمون بمراعاة لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن الهيئة.

تتمثل الأدوار الأساسية لمجلس الإدارة في تحديد رسالة الشركة وأهدافها الإستراتيجية ووضع الأسس العامة لعملها وضمان فعالية نظام التخطيط العام وكفاءته. ويقوم المجلس بمراجعة واعتماد قرارات الاستثمار الرئيسية ومشاريع التطوير والنفقات الرأسمالية وسيشارك كذلك في تقييم المخاطر الكبرى التي تواجه الشركة والخطوات التي تتخذها الإدارة لمراقبة تلك المخاطر وضبطها.

وسيكون مجلس الإدارة أيضاً مسؤولاً عن تعيين الموظفين الأساسيين بالشركة والتأكد من توفر جميع الموارد اللازمة وتطويرها بأفضل الطرق إضافة إلى تقييم أنشطة الشركة وإنجازاتها واستثماراتها بصورة مستمرة.

وسوف يقوم المجلس عند تعيينه بتشكيل لجان جديدة واعتماد وظائفها وفقاً للائحة حوكمة الشركات. سوف تتبنى الشركة أنظمة رقابة داخلية فعالة في جميع إداراتها وسيكون لديها اللجان الثلاث التالية لمراجعة عمليات الشركة، كل ضمن اختصاصها وخبرتها، وتقديم التقارير حول النتائج التي تتوصل إليها مع رفع الاقتراحات والتوصيات إلى المجلس.

٥-٥-١ اللجنة التنفيذية

تساعد اللجنة التنفيذية مجلس الإدارة من خلال تأدية الأعمال والمهام التي يكلفها بها المجلس من أجل ضمان سير عمليات الشركة بسلاسة وانسياب. كما تساعد هذه اللجنة مجلس الإدارة في وضع الأهداف الإستراتيجية الرئيسية للشركة واستراتيجياتها الاستثمارية.

وسيكون للجنة التنفيذية الاختصاصات والصلاحيات التي يختص بها مجلس الإدارة في أداء واعتماد الأنشطة المسندة إليها من قبل المجلس باستثناء ما يلي:

- اعتماد الميزانية السنوية
- اعتماد التقارير المالية السنوية والدورية
- اعتماد استراتيجيات عمل الشركة
- الإعلان عن الأرباح التي يتقرر توزيعها على الأسهم وغيرها من التوزيعات على مساهمي الشركة.

وسوف تضم اللجنة التنفيذية المقترحة عضوية كل من:

جدول (١٥) : اللجنة التنفيذية

الاسم	الصفة
معالي الاستاذ إبراهيم عبدالرحمن الطاسان	رئيس اللجنة (عضو غير تنفيذي في مجلس الإدارة)
طاهر محمد باوزير	عضو (عضو تنفيذي - العضو المنتدب المقترح)
الدكتور سامي محسن بأروم	عضو (عضو غير تنفيذي في مجلس الإدارة)
صالح محمد بن لادن	عضو (عضو غير تنفيذي في مجلس الإدارة)

٢-٥-٥ لجنة المراجعة

من المقترح أن تضم لجنة الرقابة الداخلية أربعة أعضاء وسوف تتولى مهمة الإشراف على الجوانب المتعلقة بالمالية وإدارة المخاطر والرقابة الداخلية لعمليات الشركة. كما تشمل مسؤولياتها مراجعة القوائم المالية السنوية والفصلية للشركة إضافة إلى مهمة الإشراف على المدققين الخارجيين ومراجعة فعالية عمليات التدقيق الخارجية والداخلية.

وسوف تكون لجنة الرقابة الداخلية مسؤولةً كذلك عن مراجعة فعالية نظام الرقابة الداخلية بالشركة وأنظمة المعلومات المحاسبية واختصاصات الإدارة المالية وقدراتها طبقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها.

كذلك تشمل واجبات لجنة الرقابة الداخلية ومسؤولياتها المقترحة ما يلي:

- التوصية بتعيين أو عزل مدققي الحسابات الخارجيين المستقلين وتحديد أتعابهم وضمن اطلاعهم على دفاتر الشركة وسجلاتها ومناقشة موظفيها على النحو الذي يطلبونه.
- الإشراف على عمل قسم التدقيق الداخلي لضمان فعاليته في تأدية الأعمال والمسؤوليات المحددة من قبل مجلس الإدارة.
- استلام التقرير السنوي من مدققي الحسابات الخارجيين المستقلين حول التزاماتهم المهنية مع الآخرين وتقييم تلك الالتزامات لتحديد مدى تأثيرها على الشركة.
- التنسيق بين مدققي الحسابات الخارجيين المستقلين والأقسام الداخلية وبين هؤلاء المدققين ومجلس الإدارة.
- مراجعة الأوضاع الحالية للشركة ونتائج الإجراءات المتخذة من قبل مدققي الحسابات الخارجيين المستقلين فيما يتعلق بالإدارة المالية للشركة قبل إعلان أرباح المساهمين.
- مراجعة خطة المراجعة وإبداء الملاحظات حيالها وذلك بالاشتراك مع المدققين الخارجيين.
- الإشراف على إعداد القوائم المالية.
- الإشراف على أعمال المدققين الخارجيين واعتماد أي عمل يوكل إليهم خارج نطاق التدقيق أثناء تأديتهم لمسؤولياتهم.
- مراجعة ملاحظات المدققين الخارجيين حول القوائم المالية ومتابعة ما يتم من إجراءات في هذا الشأن.
- إعداد تقرير يوضح ما إذا قامت الشركة بمراجعة القوائم المالية وطبيعة المبادئ المحاسبية والتغييرات الكبرى التي تؤثر على هذه القوائم ومناقشة هذه الأمور مع إدارة الشركة ومدققي الحسابات الخارجيين المستقلين ورفع التقارير اللازمة حول أية مسائل أو قضايا تنشأ فيما يتعلق بمدى اكتمال القوائم المالية للشركة وجودتها واستيفائها للمتطلبات القانونية أو النظامية وأداء مدققي الحسابات الخارجيين للشركة واستقلاليتهم أو أداء إدارة التدقيق الداخلي.
- مراجعة القوائم المالية الفصلية والسنوية قبل رفعها إلى مجلس الإدارة وإبداء وجهة نظرها وتوصياتها حيالها.
- مراجعة السياسات المحاسبية المستخدمة وتقديم التوصيات بشأنها إلى مجلس الإدارة.
- مراجعة سياسة الأخلاقيات المهنية المعتمدة بالشركة والاستراتيجيات المعتمدة من قبل الإدارة داخل الشركة وتوافقها مع القواعد النظامية والمعايير الأخلاقية.
- مراجعة إدارة استثمارات الشركة بما في ذلك أداء تلك الاستثمارات ونتائجها.
- مراجعة الإجراءات والاستراتيجيات المتعلقة بالمخاطر التي تتحملها الشركة.

وسوف تضم لجنة الرقابة الداخلية المقترحة عضوية كل من:

جدول (١٦) : لجنة المراجعة

الاسم	الصفة
عادل بن محمد الزيد	رئيس اللجنة (عضو مجلس إدارة غير تنفيذي)
ماجد ضياء الدين كريم	عضو (ليس عضواً في مجلس الإدارة)
ناصر عبدالله العوفي	عضو (ليس عضواً في مجلس الإدارة)
لم يعين بعد	(-)

وفيما يلي ملخص بخبرات أعضاء لجنة المراجعة ومؤهلاتهم:

عادل بن محمد الزيد

فضلاً راجع البند ٥-١ أعلاه.

ماجد ضياء الدين كريم

ماجد ضياء الدين كريم ، ٤٢ عاماً، مواطن سعودي، تخرج من جامعة الملك سعود في عام ١٩٩٢م بدرجة بكالوريوس إدارة الأعمال (إدارة مالية). ثم استكمل عدة دورات في الإدارة والمتخصصة في مجال التمويل وحضر مؤخراً دورة في مجال حوكمة الشركات. ويشغل حالياً منصب المدير المالي بمجموعة صافولا منذ عام ٢٠٠٩م. وسبق أن شغل منصب المدير المساعد لقسم تمويل الشركات بالبنك السعودي الفرنسي من ١/٥/١٩٩٣م إلى ٣٠/٤/١٩٩٥م. وسبق أن شغل المناصب التالية بمجموعة صافولا من عام ١٩٩٥م حتى عام ٢٠٠٥م:

- مدير في إدارة الخزينة، من ١/٥/١٩٩٥م إلى ٣١/٨/١٩٩٨م؛
 - مساعد مدير عام إدارة الخزينة، من ١/٩/١٩٩٨م إلى ٣١/١٢/٢٠٠٠م؛
 - مدير عام إدارة الخزينة وإدارة المشاريع الخاصة، من ١/١/٢٠٠١م إلى ٣١/١٢/٢٠٠٢م؛
 - المدير التنفيذي العام للمالية وشؤون المساهمين، من ١/١/٢٠٠٣م إلى ٣١/١٢/٢٠٠٤م؛
 - نائب الرئيس للشؤون المالية، من ١/١/٢٠٠٥م إلى ٣٠/٤/٢٠٠٥م؛ و
 - نائب الرئيس لعمليات الدمج والاستحواذ على المشاريع، من ١/٥/٢٠٠٥م إلى ٣٠/١١/٢٠٠٥م.
- وبعد عمله بمجموعة صافولا، شغل منصب الرئيس التنفيذي لشركة مسرى العالمية القابضة من ١/١٢/٢٠٠٥م إلى ٣١/٥/٢٠٠٩م.
- كما شغل المناصب والعضويات التالية:

- منسق لجنتي المراجعة والمخاطر بمجموعة صافولا، من ١/٧/٢٠٠٤م إلى ٣٠/١١/٢٠٠٥م؛
- منسق لجنة الاستثمارات العامة، مجموعة صافولا، من ١/٧/٢٠٠٤م إلى ٣٠/١١/٢٠٠٥م؛
- عضو مجلس إدارة، الشركة المصرية المتحدة للسكر، من ١٥/٢/٢٠٠٥م إلى ٣٠/١١/٢٠٠٥م؛
- عضو مجلس إدارة، شركة فتيحي القابضة، من ٢٢/٤/٢٠٠٧م حتى تاريخه؛
- عضو لجنة الاستثمار، مجموعة فتيحي، من ٢١/٥/٢٠٠٧م حتى تاريخه؛
- عضو لجنة المراجعة، مجموعة فتيحي، من ٢١/٥/٢٠٠٧م - الآن
- عضو لجنة الترشيح والتعويضات، مجموعة فتيحي، من ٢١/٥/٢٠٠٧م حتى تاريخه؛
- عضو مجلس مديرين شركة تجارة السلع الكمالية (إحدى الشركات التابعة لمجموعة فتيحي القابضة)، من ١٦/٢/٢٠٠٨م حتى تاريخه؛
- عضو مجلس إدارة شركة عافية العالمية (إحدى الشركات التابعة لمجموعة صافولا)، قطاع الزيوت في مصر، من ١/٧/٢٠٠٧م حتى تاريخه؛
- عضو مجلس إدارة، شركة بتول العالمية المحدودة (إحدى الشركات التابعة لمجموعة صافولا)، قطاع الامتياز، من ١/٧/٢٠٠٧م حتى تاريخه؛
- عضو لجنة المراجعة، مجموعة صافولا، من ١/١/٢٠٠٩م إلى ٣٠/٤/٢٠٠٩م؛
- عضو لجنة المراجعة، شركة سويكروب، من ١/١/٢٠٠٩م حتى تاريخه؛
- عضو لجنة المراجعة، شركة مدينة المعرفة الاقتصادية (تحت التأسيس)، من ١/١/٢٠٠٩م حتى تاريخه؛
- عضو مجلس الإدارة، مدير عام شركة الخليج للتأمين، من ١/١/٢٠١٠م حتى تاريخه؛
- عضو لجنة الاستثمارات العامة، شركة الخليج، من ١/١/٢٠١٠م حتى تاريخه؛ و
- عضو لجنة التعويضات والمكافآت، الشركة الخليجية العامة، من ١/١/٢٠١٠م حتى تاريخه.

ناصر عبدالله العوفي

ناصر عبدالله العوفي، ٥٢ عاماً، مواطن سعودي، حصل على درجة الماجستير في المحاسبة من كلية نيو هامبشير بالولايات المتحدة سنة ١٩٨٥م ودرجة الماجستير في إدارة الأعمال من نفس الكلية، وقبل ذلك نال شهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود سنة ١٩٨٠م. وبالإضافة إلى ذلك، فقد حضر البرامج التالية:

- المحاسبة والمالية للدول النامية، جامعة سترانكلاند في اسكتلندا، ١٩٨٢م.
- مصادر وتقنيات التمويل، معهد القانون الدولي، الولايات المتحدة، ١٩٨٦م.
- إدارة البنوك، معهد أيرلندا للإدارة، وأيرلندا، ١٩٩٨م.
- مهارات التقديم الفعال، المعهد الأوروبي للإدارة، بلجيكا، ١٩٩٤م

يرأس الأستاذ العوفي حالياً مركز الناج للاستشارات المالية منذ ٢٠٠٦م ويعمل بالإضافة إلى ذلك مستشاراً مالياً وإدارياً. ويشغل العضويات الحالية:

- عضو مجلس إدارة شركة الصناعات الغذائية
 - عضو مجلس إدارة الشركة السعودية لخدمات السيارات (” ساسكو“)
 - رئيس لجنة المراجعة بشركة المنتجات الغذائية
 - رئيس لجنة المراجعة بشركة ساسكو
- كما سبق أن شغل المناصب والعضويات التالية:
- باحث في الدار السعودية للخدمات الاستشارية، من ١٩٨١/٨/٢١م إلى ١٩٩٨/١٠/٢١م.
 - مستشار مالي وإداري بمعهد الشركات الصغيرة في نيو هامبشاير (الولايات المتحدة)، من ١١٠١٩٨٢/١م إلى ١٩٨٦م.
 - أخصائي محاسبة في الصندوق السعودي للتنمية، من ١٩٨٥/٩/١٤م إلى ١٩٨٨/٤/٢م.
 - مدير عام الشؤون الإدارية والمالية بشركة طيبة، من ١٩٨٨/٤/٢م إلى ١٩٩٠/٣/١٢م
 - مساعد المدير العام للشؤون الإدارية والمالية في الشركة السعودية لنقل وتجارة المواشي، من ١٩٩٠/٨/٥م إلى ١٩٩٢/١/١٧م.
 - مدير عام الشؤون الإدارية والمالية بشركة الدوائية، من ١٩٩٢/١/١٧م إلى ٢٠٠٦/١/١٧م.
 - مدقق داخلي، إدارة رأس المال، الصندوق السعودي للتنمية، ١٩٩٥م.

٥-٥-٣ لجنة الحوكمة والترشيح والمكافآت والمسؤولية الاجتماعية

سوف تتكون هذه اللجنة من ثلاثة أعضاء من مجلس الإدارة وتضطلع بأربعة مهام أساسية تشمل الحوكمة والترشيح والمكافآت والمسؤوليات الاجتماعية. ونبين فيما يلي تفاصيل هذه المهام:

حوكمة الشركة

تشمل مهام الحوكمة ما يلي:

- صياغة مجموعة من الأسس والشروط العامة لحوكمة الشركة وتقديمها إلى مجلس الإدارة (تراجع سنوياً).
- مراقبة تنفيذ أسس وشروط الحوكمة في عموم الشركة.
- صياغة إجراءات محددة للتقييم الذاتي السنوي ورفعها إلى مجلس إدارة الشركة والإشراف على التقييم الذاتي السنوي للمجلس.

الترشيح

تشمل مهام الترشيح ما يلي:

- مساعدة مجلس الإدارة في تحديد الأشخاص المؤهلين لكي يصبحوا أعضاء في مجلس الإدارة والتوصية للمجلس بالترشيح لعضويته شريطة أن لا يكون المرشح لعضوية المجلس قد أدين في السابق بأي تصرفات مخلة بالشرف أو الأمانة.
- القيام بمراجعة سنوية للمهارات المناسبة المطلوبة لعضوية المجلس وإعداد وصف للإمكانات والمؤهلات المطلوبة لهذه العضوية، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، مقدار الوقت الذي يتعين على العضو في مجلس الإدارة أن يكرسه لأعمال المجلس.
- مراجعة تشكيلة مجلس الإدارة واقتراح التغييرات المناسبة عليها.
- تحديد نقاط القوة ونقاط الضعف في مجلس الإدارة واقتراح الحلول التي تخدم مصلحة الشركة.
- التأكد على أساس سنوي من استقلالية أعضاء المجلس وعدم وجود تضارب في المصالح إذا كان عضو المجلس يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.
- مراجعة تشكيلة كل واحدة من لجان مجلس الإدارة وترشيح المسؤولين التنفيذيين لعضوية كل لجنة لاعتمادهم من المجلس.
- مساعدة مجلس الإدارة في اختيار المرشحين المحتملين لشغل مراكز ضمن فريق الإدارة التنفيذية وتطويرهم وتقييمهم، بما في ذلك العضو المنتدب والإشراف على وضع خطط الإحلال الخاصة بالإدارة التنفيذية.
- الاحتفاظ ببرنامج توجيهي وتعريفي لأعضاء مجلس الإدارة الجدد.
- مساعدة مجلس الإدارة في تحديد مدى التزام كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء فريق الإدارة التنفيذية بميثاق السلوك والأخلاقيات المعتمد بالشركة والإبلاغ عن أي مخالفات لهذا الميثاق إلى مجلس الإدارة، وذلك على أساس سنوي.

التعويض

تشمل مهام التعويض ما يلي:

- المراجعة ورفع التوصيات لمجلس الإدارة بخصوص (١) سياسات وإجراءات الرواتب والتعويضات بالنسبة للمدراء التنفيذيين (٢) وضع برامج تحفيزية لجميع الموظفين على المديين القصير والطويل على أن تأخذ التوصيات في هذا الشأن في الاعتبار المعايير ذات العلاقة بالأداء.
- المراجعة ورفع التوصيات لمجلس الإدارة بخصوص (١) سياسات وإجراءات الرواتب المطبقة على جميع الموظفين والمسؤولين التنفيذيين بمن فيهم العضو المنتدب و (٢) الرواتب الإجمالية (التقديمية والمزايا والأسهم) بالنسبة لجميع المدراء التنفيذيين، ورفع التوصيات بهذا الشأن إلى مجلس الإدارة.
- وضع سياسات واضحة بخصوص تعويض أعضاء مجلس الإدارة وأتباعهم وإتباع المعايير القائمة على الأداء في تطبيق هذه السياسات.

المسؤولية الاجتماعية

تشمل مهام المسؤولية الاجتماعية ما يلي:

- مراجعة سياسات وإجراءات الموارد البشرية واعتمادها.
- مراجعة واعتماد برامج تطوير المسؤولين التنفيذيين وخطط إحلال المدراء التنفيذيين وأهداف الأداء المطلوب تحقيقها وفقاً لبرامج تحفيزية محددة.
- مراجعة إدارة الشركة لمسؤولياتها الاجتماعية المتعلقة بالموظفين والمجتمع والبيئة ورفع التوصيات المناسبة إلى مجلس الإدارة بهذا الشأن.
- مراقبة الالتزام بسياسات المسؤولية الاجتماعية للشركة.
- تحديد مواطن الخطر الاجتماعي والبيئي الرئيسية وتقييم الإجراءات المناسبة للتعاطي معها، وذلك بالتعاون مع الإدارة.

وسوف تضم لجنة الحوكمة والترشيح والمكافآت والمسؤولية الاجتماعية عضوية كل من:

جدول (١٧): لجنة الحوكمة والترشيح والمكافآت والمسؤولية الاجتماعية

الاسم	الصفة
معالي المهندس عبدالعزيز عبدالرحمن الحصين	رئيس اللجنة (عضو مجلس إدارة غير تنفيذي)
معالي الدكتور يوسف بن أحمد العثيمين	عضو (عضو مجلس إدارة غير تنفيذي)
الدكتور سامي محسن باروم	عضو (رئيس مجلس إدارة غير تنفيذي)
عادل بن عبدالمحسن المنديل	عضو (عضو مجلس إدارة غير تنفيذي)

٥-٥-٤ أتعاب أعضاء المجلس والمسؤولين التنفيذيين الأساسيين ومسؤولياتهم

يحدد النظام الأساسي للشركة مسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة (فضلاً راجع القسم ١٢ «ملخص النظام الأساسي»). وفيما يلي ملخص عام لواجبات أعضاء مجلس الإدارة ورئيس المجلس والعضو المنتدب ومسؤولياتهم.

أعضاء مجلس الإدارة

الواجبات والمسؤوليات

يكون مجلس الإدارة مسؤولاً عن الإستراتيجية العامة للشركة وتسيير أعمالها.

وتشمل المهام الأساسية لمجلس الإدارة ما يلي:

- اعتماد التوجهات الإستراتيجية للشركة وأهدافها الرئيسية والإشراف على متابعتها وتحقيقها.
- وضع ضوابط الرقابة المالية الداخلية وقواعدها والإشراف عليها.
- إعداد الموازنة العامة للشركة وحساب أرباحها وخسائرها وميزانياتها التقديرية السنوية.
- إعداد وتطبيق نظام حوكمة الشركة.
- وضع سياسة مكتوبة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حمايتهم وحفظ حقوقهم، و
- وضع سياسات وإجراءات تضمن الالتزام بالقوانين والأنظمة المعمول بها والإفصاح من قبل الشركة عن جميع المعلومات الأساسية للمساهمين والدائنين وغيرهم من أصحاب المصلحة.

كما تشمل مسؤوليات مجلس الإدارة اعتماد السياسات والإجراءات المتعلقة بالموظفين وتشكيل اللجان ومنحها الصلاحيات المناسبة والموافقة على تأسيس الشركات الفرعية والفروع والمكاتب والوكالات وعقد القروض والتسهيلات الائتمانية واعتماد خطة عمل الشركة وخطتها التشغيلية وميزانيتها السنوية.

الأتعاب والبدلات

يتلقى كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة مكافأة سنوية قدرها ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إضافة إلى ٣,٠٠٠ ريال سعودي عن كل اجتماع لمجلس الإدارة يحضره. ولا يجوز لعضو مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية أن يصوت على أي قرار يتعلق بأتعابه أو على أية عقود أو توصيات يكون له فيها أي مصلحة جوهرية، ولا يجوز له الاقتراض من الشركة.

مدة الخدمة

تبلغ مدة خدمة مجلس الإدارة ثلاث سنوات. واستثناءً لذلك، يعين أول مجلس إدارة وفقاً للنظام الأساسي لمدة خمس سنوات.

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب والمدير المالي

واجبات ومسؤوليات رئيس مجلس الإدارة

تشمل مسؤوليات رئيس مجلس الإدارة ما يلي:

- الإعداد لاجتماعات مجلس الإدارة
- الإشراف على إدارة الشركة وموظفيها
- تمثيل الشركة في علاقاتها مع الغير بما في ذلك توقيع الاتفاقيات نيابة عنها.

عقد عمل العضو المنتدب

فيما يلي ملخص عقد العمل المقترح للعضو المنتدب:

تشمل واجبات العضو المنتدب ومسؤولياته وفقاً للشروط الحالية المقترحة، على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- إدارة العمليات اليومية للشركة،
- إعداد التقارير الشهرية وربع السنوية لعرضها على المجلس بهدف مراجعتها وتقديم تقارير منتظمة إلى المجلس عن أداء الشركة
- تنفيذ خطط العمل والاستراتيجيات
- إدارة جهاز الإدارة التنفيذية المؤلف من:
 - نائب الرئيس لتطوير الأعمال والتسويق والمبيعات
 - نائب الرئيس لتطوير المشاريع
 - نائب الرئيس لشؤون تقنية المعلومات والخدمات
 - نائب الرئيس للشؤون المالية والمحاسبة
 - نائب الرئيس لإدارة المشتريات والعقود
- مساعدة المجلس في وضع وتحديد استراتيجيات أعمال الشركة،
- التنسيق مع فريق الإدارة التنفيذية لوضع الخطط والاستراتيجيات والاستحواذ حصة أكبر من السوق وزيادة الأرباح،
- تقديم الإرشاد والمشورة إلى فريق الإدارة التنفيذية من أجل تنفيذ الخطط والإجراءات الرئيسية
- المراجعة الدورية للأداء الاستراتيجي للموظفين من أجل الوقوف على فعالية تحقيق الأهداف طويل المدى والأهداف قصير المدى،
- استعراض الأداء ومقارنته بالأهداف المقررة واتخاذ التدابير والإجراءات اللازمة لتعديل أداء الشركة ونتائجها،
- إنشاء نظام فعال للاتصال وضمان المحافظة عليه بهدف ضمان وضوح المهام والمسؤوليات المسندة إلى فريق الإدارة التنفيذية،
- المشاركة في نشاطات تطوير الأعمال وتعزيز صورة الشركة وسمعتها،
- تطبيق مبادئ الحوكمة وسياساتها بالتوافق مع اللوائح والسياسات الصادرة عن هيئة السوق المالية،
- إيلاء العناية الواجبة لضمان حقوق المساهمين والعمل على تحقيق أفضل الأرباح بالنسبة لهم،

- توفير منظور مشترك بين الشركة ووحدات العمل الإستراتيجية،
 - إدارة جميع برامج المشاريع التطويرية والإشراف عليها وتحديد المؤشرات اللازمة لقياس مدى نجاحها،
 - تقديم التوصيات المناسبة بشأن تعيين كبار المسؤولين
 - إدارة الشؤون المالية للشركة ووضع ميزانيتها السنوية
 - تحديد وتطوير المشاريع المستقبلية المحتملة،
 - تطوير التحالفات والشراكات المحلية والدولية وإقامة المشاريع المشتركة،
 - إدارة المفاوضات مع المستثمرين المحتملين والأطراف الأخرى فيما يتعلق بجميع مجالات التطوير،
 - تطوير الأدوات الاستثمارية المختلفة مع المستثمرين المحتملين وإدارتها،
 - تمثيل الشركة وحماية مصالحها
- ويتقاضى العضو المنتدب لقاء خدماته مرتباً شهرياً مناسباً إضافةً إلى مزايا بدل السكن والمواصلات والتأمين الطبي والتعليم. وسيكون عقد عمله لمدة سنتين وسيخضع لنظام العمل السعودي وأنظمة التأمينات الاجتماعية وغيرها من القوانين والأنظمة ذات الصلة.

عقد عمل المدير المالي

فيما يلي ملخص عقد العمل المقترح للمدير المالي:

- سيكون المدير المالي مسؤولاً عن توجيه الخطط والسياسات المالية والمحاسبة العامة للشركة وسيكون مسؤولاً أمام العضو المنتدب. وفيما يلي ملخص لشروط عقد عمله المقترح.
- سوف تشمل مسؤوليات المدير المالي وواجباته، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- تأدية دور نشط في وضع الإستراتيجية العامة للشركة وتنفيذها والتأكد من وجود الخطط المتوسطة والطويلة الأجل لتحقيق أقصى حد ممكن لقيمة الاستثمار في الشركة،
 - وضع الإستراتيجية المالية العامة للشركة وتنفيذها،
 - التأكد من وجود هيكل رأس المال المناسب للشركة،
 - التأكد من وجود نظام فعال لإدارة العلاقة مع المستثمرين وهيئة السوق المالية والتعامل مع المحليين وما يتعلق بذلك من العروض التعريفية/ الترويجية (Road Shows)،
 - تولي دور قيادي في التفاوض على الصفقات مع المقاولين والمطورين والشركاء في المشاريع المشتركة والموردين ودعم ذلك بدراسات العناية الواجبة (due diligence) ودراسات الجدوى الملائمة،
 - القيام بالمهام خاصة وإعداد الدراسات التي يطلبها مجلس الإدارة أو العضو المنتدب من وقت لآخر،
 - ضبط الميزانية والرقابة الإدارية بما في ذلك وضع نظام مناسب لقياس الأداء،
 - إدارة العمليات المالية بكفاءة وفعالية،
 - مراجعة المقترحات الاستثمارية وتقييمها ورفه التوصيات بشأنها، ومراقبتها لاحقاً وتقييم الأداء،
 - إدارة الخزينة ورأس المال العامل، بما في ذلك تعزيز العلاقات مع المؤسسات المصرفية والمالية واستغلال الأموال الفائضة بكفاءة عالية،
 - التأكد من وجود خطط لتدريب وتطوير العاملين في إدارات المالية والمحاسبة والخزينة مع الأخذ في الاعتبار سياسة السعودية والحاجة للتعاطي مع خطط الإحلال الوظيفي بالنسبة لجميع الوظائف الرئيسية،
 - إدارة قسم المالية والمحاسبة في الشركة،
 - إدارة جميع الجوانب المالية لمشروع تطوير مدينة المعرفة الاقتصادية،
 - وضع وإدارة التدفق النقدي لتنفيذ برنامج التطوير على مراحل،
 - وضع الهيكل التنظيمي لإدارة المالية والمحاسبة في الشركة،
 - استقطاب وتعيين كبار الموظفين في إدارة المالية والمحاسبة،

- إعداد خطط إدارة المالية وفقاً لتوجيهات المجلس،
 - إدارة العلاقات هيئة السوق المالية وتقديم التقارير بشأنها،
 - إدارة التسلسل الإداري وفقاً لتوجيهات العضو المنتدب ومجلس الإدارة،
 - إدارة عمليات الخزينة بالشركة بما يحقق أقصى العوائد من الأموال المستثمرة ضمن إطار المخاطر المقرر،
 - إعداد واقتراح الخطط المالية للمستثمرين من الغير في مشروع تطوير مدينة المعرفة الاقتصادية،
 - إعداد ما تحتاجه الشركة من دراسات مالية لأعمالها وتوجيه تلك الدراسات،
 - المساعدة في تنظيم الصفقات التجارية التي تنظر الشركة في عقدها،
- ويتقاضى المدير المالية لقاء خدماته راتباً شهرياً مناسباً إضافةً إلى مزايا بدل السكن والمواصلات وتأمين الرعاية الطبية والتعليم

٥-٥-٥ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة والسكرتير وكبار المسؤولين التنفيذيين المرشحين

فيما عدا ما تم الإفصاح عنه في أماكن أخرى من هذه النشرة، يقر كل واحد من أعضاء مجلس الإدارة وكبار المسؤولين التنفيذيين وسكرتير المجلس المرشحين في تاريخ نشرة الإصدار هذه بأنه:

- لم يسبق له في أي وقت من الأوقات أن أعلن إفلاسه وأنه لم يخضع لإجراءات الإفلاس القانونية،
- ليس له أو لأي من أقاربه أو تابعيه بشكل مباشر أو غير مباشر أي مصلحة في أسهم الشركة أو سندات الدين الصادرة عنها،
- لا يشارك في أي عمل منافس لعمل الشركة أو يمارس أي من الأنشطة التجارية التي ستزاولها الشركة.
- لا توجد هناك أي عقود أو ترتيبات قائمة أو محتملة وقت إعداد هذه النشرة يمتلك فيها الرئيس التنفيذي أو المدير المالي أو من أعضاء المجلس أو أي من أقاربهم أي مصلحة جوهرية في أعمال الشركة أو مهمة لها.
- لا توجد نية لإجراء أي تغيير جوهري على طبيعة نشاط الشركة كما هو موضح في هذه النشرة.
- لم يتم خلال السنتين السابقتين لتاريخ تقديم الطلب لإدراج أسهم الشركة في السوق المالية دفع أية عمولات أو خصومات أو رسوم وساطة أو سمسة أو أي أجر غير نقدي بخصوص طرح أسهم الشركة للاكتتاب لأي من أعضاء مجلس الإدارة المرشحين أو لأي من المطورين أو لأي واحد من الخبراء.
- لم يحدث أي تغيير في رأس مال المصدر أو رأس مال أي من الشركات التابعة له خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ هذه النشرة.
- لا توجد أية صلاحيات تمكن أي من أعضاء مجلس الإدارة أو العضو المنتدب من التصويت على عقد أو عرض له فيه مصلحة جوهرية.
- لا توجد أية صلاحيات تمكن أي من أعضاء مجلس الإدارة أو العضو المنتدب من التصويت على أتعابه.
- لا توجد أية صلاحيات تمكن أي عضو في مجلس الإدارة أو مسؤول تنفيذي من الاقتراض من المصدر.
- أنه لم يتم خلال السنتين السابقتين لتاريخ تقديم الطلب لإدراج أسهم الشركة في السوق المالية دفع أية عمولات أو خصومات أو رسوم وساطة أو سمسة أو أي أجر غير نقدي بخصوص طرح أسهم الشركة للاكتتاب لأي من أعضاء مجلس الإدارة أو كبار المسؤولين التنفيذيين المرشحين أو لأي من المطورين أو لأي واحد من الخبراء

٥-٥-٦ كفاية رأس المال

يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه لدى الشركة رأس مال عامل يكفي لمدة اثني عشر شهراً تلي مباشرةً تاريخ إصدار هذه النشرة.

٦. معلومات حول المساهمين المؤسسين

٦ معلومات حول المساهمين المؤسسين

٦-١ مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي

أسس خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز آل سعود حفظه الله مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي لكي تعنى بتوفير مساكن مناسبة السعر بالنسبة للأسر الفقيرة في عموم المملكة. وقد أنجزت هذه المؤسسة عدة مشاريع سكنية في كل من الرياض ومكة المكرمة والمدينة المنورة وينبع ومدن أخرى. وهي تهدف إلى توفير وحدات سكنية مناسبة السعر بالنسبة لذوي الدخل المنخفض والدخل المتوسط الذين لا يستطيعون تحمل شراء منزل في السوق المفتوح.

٦-٢ مجموعة صافولا

مجموعة صافولا («صافولا») هي شركة مساهمة عامة سعودية يقع مقرها في مدينة جدة وتعمل بموجب السجل التجاري رقم ١٩٧٠٨٠٣٠٠٠ وتاريخ ١٣٩٩/٨/٢١هـ وتعتبر من الشركات الصناعية الرائدة في المملكة وتزود شركاتها الرئيسية السوق المحلية وبلدان الشرق الأوسط وشمال أفريقيا بزيوت الطعام والسكر ومنتجات الألبان وتشغل مطاعم للوجبات السريعة. وبالإضافة إلى ذلك، أنشأت صافولا عقارات ووحدات للمنتجات البلاستيكية وأخرى استثمارية وشركات امتياز وتمتلك كذلك ما يعتبر أكبر سلسلة لمحلات المواد الغذائية في الشرق الأوسط، وهي أسواق العزيرية بنده الهايبر ماركت والسوبر ماركت.

تأسست صافولا عام ١٩٧٩م برأس مال أولي قدره ٤٠ مليون ريال سعودي والذي ارتفع بصورة كبيرة في السنوات اللاحقة إلى ٥ مليارات ريال سعودي. وكان أول نشاط لصافولا هو صناعة زيوت الطعام في المملكة وهي الآن إحدى أكثر المجموعات المتعددة الجنسيات من نوعها نجاحاً وأسرعها نمواً في منطقة الخليج والشرق الأوسط واستطاعت الدخول في بلدان شمال أفريقيا وآسيا الوسطى بنطاق واسع من الأنشطة يشمل زيوت الطعام والسكر وأنواع المعكرونة والمعجنات والتغليب والتعبئة والعقارات والامتياز التجاري.

تبلغ حصة صافولا في السوق حالياً ٦٢٪ من سوق زيوت الطعام و ٧٠٪ من سوق السكر في المملكة إضافة إلى امتلاكها ٦٥ محلاً للتجزئة (سوبر ماركت/ هايبر ماركت) في مختلف أنحاء المملكة ويعمل لديها ما يزيد عن ١٢,٥٠٠ موظف ويساهم بها حوالي ١٦٠,٠٠٠ مساهم وهي مصنفة ضمن أكبر ٢٠ شركة في المملكة^{١٢}.

٦-٣ شركة إدارة وإنماء المشاريع العقارية

شركة إدارة وإنماء المشاريع العقارية (PMDC) هي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة يقع مقرها في مدينة جدة وتعمل بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠٠٨١٤٨٦ وتاريخ ١٤١٢/٢/٢٣هـ، وهي متخصصة في تطوير العقارات وإدارتها وتقديم لعملائها تشكيلة واسعة من الخدمات تشمل تحليل الأداء في مجالات المشتريات والتأجير وتأسيس العقارات وتسويقها. وهي تعمل في المملكة في مجال إنشاء وبناء وإدارة المجمعات السكنية والأسواق التجارية والمنتجات السياحية في مختلف مناطق المملكة، وهي جزء من مجموعة بن لادن السعودية ويعمل بها أكثر من ٥٠٠ موظف.

٦-٤ شركة طيبة القابضة

شركة طيبة القابضة («طيبة») هي شركة مساهمة سعودية يقع مقرها في المدينة المنورة وتعمل بموجب السجل التجاري رقم ٤٦٥٠١٢٤٠٢ وتاريخ ١٤٠٩/٤/١٠هـ، وهي مدرجة في سوق الأسهم السعودية (داول) وكانت تأسست سنة ١٩٨٨م باسم شركة طيبة للاستثمار والتطوير العقاري إلى أن تحولت إلى شركة قابضة وتغير اسمها في شهر مايو ٢٠٠٧م ليصبح شركة طيبة القابضة. وتتركز أنشطتها الرئيسية في المشاريع العقارية بالمدينة المنورة وتدير وتستثمر في فنادق ومستشفيات ومنتجات سياحية وشركات صناعية وفي مشاريع التطوير العمراني والزراعي. وتقع أصولها العقارية الرئيسية في المدينة المنورة بالقرب من المسجد النبوي. وتملك كذلك استثمارات في قطاعات السياحة والأبحاث وتقنية المعلومات والصيانة والتصنيع والزراعة وتزاوول نشاطها الزراعي من خلال شركتها التابعة «شركة تميز المدينة» (تمور) التي تصنع التمور وتصديرها، ومن خلال شركة طيبة للتنمية الزراعية.

وقد قامت طيبة عندما تحولت إلى شركة قابضة بنقل نشاطاتها العقارية إلى شركة العقيق للتطوير العقاري ورفعت رأس مالها من ٢٠٠ مليون ريال إلى ٣ مليارات ريال.

كما قامت طيبة بتطوير مجمع العقيق السكني والتجاري المكون من برجين مخصصين للإقامة المؤقتة والموسمية بالقرب من المسجد النبوي على مساحة قدرها ٢,٣٠٠ م^٢ وذلك من خلال شركتها التابعة، شركة طيبة للمقاولات والصيانة (تاكوما).

وعلى صعيد النشاط التجاري تتولى الشركة العربية للمناطق السياحية (أراك) أعمال طيبة التجارية في مجال خدمات السياحة والسفر، بما فيها حملات الحج والعمرة وتشغيل الفنادق والمنتجات وإدارتها إضافة إلى الخدمات السكنية والترفيهية. وتقوم أراك بتشغيل وكالة طيبة للسياحة والسفر، وكالة طيبة الدولية، مركز أراك الترفيهي، أجنحة طيبة السكنية، وفندق أراك ومنتجج أراك في ينبع.

٦-٥ الشركة الرباعية الدولية للتطوير العقاري

الشركة الرباعية الدولية للتطوير العقاري («الرباعية») هي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة مقرها في مدينة جدة وتعمل بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٦١٩٦٤ وتاريخ ١٤٢٧/٤/٢٩هـ وتشمل خبراتها العملية خبرات الشركاء فيها وموظفيها في المشاريع التطويرية والأسواق التجارية والمجمعات في مدن مختلفة من المملكة. وبفضل تحالف الرباعية مع مجموعة من الشركات العالمية في مجالات الاستشارات المالية والهندسة التخصصية، فإن خبرة إدارة الرباعية تشمل كذلك تطوير المشاريع وإعداد الدراسات الفنية والمالية وتنفيذها بالتنسيق مع المجموعات الاستثمارية في المملكة.

تعمل الرباعية تحت مظلة مجموعة بن لادن في مجال تطوير الأعمال وإعداد الدراسات وتعتبر مدينة المعرفة الاقتصادية أول مشروع رئيسي تشارك فيه الشركة من خلال المساهمة في رأس المال والمشاركة في إعداد الدراسات والأبحاث السوقية اللازمة لنجاح مدينة المعرفة الاقتصادية.

٦-٦ شركة إيبل المتطورة للعقار

شركة إيبل المتطورة للعقار («إيبل») هي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة مقرها في مدينة جدة، وتعمل بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٢٠١٦٣١٥٥ وتاريخ ١٤٢٧/٥/٩ هـ وهي تعمل كشركة قابضة في مجالات التطوير العقاري والاستثمار العقاري في المملكة وتقدم خدمات المقاولات وتنشط في مجال العقار بما في ذلك تأجير العقارات التي تملكها، ويتركز عملها بصورة أساسية في القطاع التجاري. وتعتبر مدينة المعرفة الاقتصادية أول مشروع تطوير عقاري بالنسبة لإيبل والذي شاركت في وضع الخطط وإعداد الدراسات اللازمة له.

٧-٦ شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية

شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية هي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة مقرها في مدينة جدة وتعمل بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٢٠١٧٤١٨٣ وتاريخ ١٤٢٨/١١/١٦ هـ ومن بين مساهمها المساهمون المؤسسون كما سبق ذكره أعلاه بالإضافة إلى مستثمرين استراتيجيين منهم شركات ذات سمعة رفيعة في المملكة، ويحتوي البند ٤-٢ «تشكيلة المساهمين» على قائمة كاملة بأسمائهم.

وتتولى شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية مسؤولية تسيير وإدارة أعمال المشروع وتطويره إلى حين تأسيس شركة مدينة المعرفة الاقتصادية. فقد قامت منذ تأسيسها بإعداد الدراسات والخطط اللازمة لإنجاح المشروع، كإعداد المخطط العام التفصيلي وتصميم البنية التحتية ودراسة التأثيرات المرورية على المناطق والشوارع الرئيسية وإستراتيجية التطوير والصناعات المعرفية، على سبيل المثال لا الحصر.

كما قامت الشركة بتنفيذ بعض أعمال التطوير في أرض المشروع، كتنظيف الموقع من المخلفات والصخور البركانية وتسوية الأرض وفحص التربة وأعمال الرفع المساحي وتنفيذ مبنى مركز المبيعات. بالإضافة إلى التواصل مع الهيئات الحكومية لتوريد وتركيب محطات الكهرباء وتوصيل شبكة المياه والصرف الصحي بالشبكة العامة ومركز معالجة المياه في المدينة المنورة، إلى جانب عدة أعمال أخرى إلى حين تأسيس شركة المعرفة الاقتصادية.

٧. إدارة الجودة والسلامة والبيئة



٧ إدارة الجودة والسلامة والبيئة

١-٧ إدارة الجودة

من العناصر الرئيسية للأنشطة التطويرية التي ستقوم بها الشركة الالتزام بأفضل الممارسات المهنية المتعلقة بإدارة الجودة والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من أنشطة الشركة اليومية وتظهر جلياً من خلال ممارسات الشركة وسياساتها المتعلقة بالمنافسات والمشتريات وفي وضع الشروط العامة لتطوير المشروع والاحتفاظ بفريق مختص بالجودة وآخر مخصص للعناية بالعملاء من أجل تقديم أفضل المنتجات وضمان الاستمرار في تقديم خدمات رفيعة المستوى.

٢-٧ إدارة السلامة

تحرص الشركة على صحة موظفيها وسلامتهم وسوف تتبنى في هذا السبيل أفضل الممارسات وستطبق أفضل نظم السلامة والصحة المهنية. كما تلتزم الشركة بضمان مراعاة مقاوليها لمعايير الصحة والسلامة المتعارف عليها دولياً أثناء عملهم في مشاريع الشركة.

٣-٧ الإدارة البيئية

تلتزم الشركة بتطوير المشروع بطريقة مسؤولة تراعي مختلف العوامل البيئية وسوف تتم جميع الأعمال بشكل يراعي المعايير البيئية المتعارف عليها عالمياً ويلتزم بالأنظمة البيئية والتعليمات ذات الصلة المعمول بها في المملكة. ومن أجل ذلك سوف تستعين الشركة باستشاريين مستقلين متمرسين في مجال دراسة الآثار البيئية والإدارة البيئية لتقديم الاستشارات لها حول تطوير المشروع.

وبما أن المشروع يسعى إلى استقطاب صناعات معرفية، فإن من المهم ملاحظة أن هذه الصناعات لا تعتبر عالية الخطر بالنسبة للبيئة.

٨. المعلومات القانونية

٨ المعلومات القانونية

٨-١ ملخص الاتفاقيات ومذكرات التفاهم الرئيسية

٨-١-١ اتفاقية المؤسسين

في ١٦ يناير ٢٠٠٨م قامت مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي ومجموعة صافولا، نيابةً عن مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية («المطورين»)، والهيئة العامة للاستثمار بإبرام «اتفاقية مؤسسين» تتعلق بتطوير مدينة اقتصادية في المدينة المنورة.

وقد وافقت الأطراف بموجب اتفاقية المؤسسين على مبادئ عامة معينة بالنسبة لإقامة مدينة المعرفة الاقتصادية وتمويلها، وتشمل هذه تقييم الأرض التي ستساهم بها مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي (أرض مؤسسة الملك عبد الله) في رأس مال الشركة وتشكيل المساهمين وإدارة الشركة. كما نصت اتفاقية المؤسسين على تقييم أرض مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي بمليار وخمسة وعشرين مليون (١,٠٢٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وعلى أن تقدم كحصة عينية مقيمة بمبلغ مليار (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي في رأس مال الشركة، بينما دفع المطورون لمؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي بتاريخ ١٤ إبريل ٢٠٠٨م المبلغ المتبقي وقدره خمسة وعشرون مليون (٢٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي والذي سيتم تحويله إلى الميزانية الافتتاحية للشركة كبنء «مستحقات أطراف ذات علاقة»، والذي ستدفعه الشركة حال بدئها إلى شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية لتسوية المبلغ المستحق. وقد حددت اتفاقية المؤسسين رأس مال الشركة بثلاثة آلاف وثلاثمائة وثلاثة وتسعين مليون (٣,٢٩٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، منها مليار وثلاثمائة وثلاثة وسبعون مليون (١,٢٧٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي تمثل القيمة النقدية للأسهم التي دفعها المطورون في وقت لاحق وأودعت في الحساب البنكي للشركة رقم ١٠٩٥٨٩٦٤٠٠٠١٠٠ بالبنك الأهلي التجاري ومليار (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي تمثل قيمة الأسهم العينية التي تساهم بها مؤسسة الملك عبد الله. أما المبلغ المتبقي وقدره مليار وعشرون مليون (١,٠٢٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي فيمثل قيمة الأسهم النقدية التي ستطرح للاكتتاب العام.

وبالإضافة إلى ذلك، اتفقت الأطراف على أن يتكون مجلس إدارة الشركة من أحد عشر عضواً منهم أربعة تسميهم مؤسسة الملك عبد الله وعضو واحد يسمى من قبل كل واحد من المطورين إضافةً إلى عضو مستقل تسميه الأطراف. كما اتفقت الأطراف على أن حضور ست أعضاء شرط أساسي لتشكيل نصاب اجتماع المجلس وأن اتخاذ القرارات من قبل المجلس بالنسبة لأمر معين يجب أن يكون بالتصويت بالموافقة من قبل خمسة أعضاء على الأقل، وهذه الأمور هي:

(١) اعتماد الخطط الطويلة الأمد الخاصة بتطوير مدينة المعرفة الاقتصادية،

(٢) اعتماد عقود الشركة مع المساهمين الذين يمتلكون خمسة بالمائة أو أكثر من أسهم الشركة،

(٣) اعتماد مساهمة الشركة في شركات أخرى ذات أغراض مماثلة بمبلغ لا يتجاوز خمسة وعشرين في المائة من رأس مال الشركة،

(٤) اعتماد مساهمة الشركة في شركات أخرى ذات أغراض مختلفة بمبلغ لا يتجاوز عشرة في المائة من رأس مال الشركة.

وعلاوة على ما ذكر، اتفقت الأطراف على أن قرارات اجتماعات الجمعية العامة العادية وغير العادية يجب أن تعتمد بأصوات غالبية الأسهم الممثلة في الاجتماع واعتماد قرارات اجتماعات الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بالأمور التالية بأصوات خمسة وسبعين في المائة من الأسهم الممثلة في الاجتماع:

(١) زيادة الأعباء المالية للمساهمين،

(٢) إصدار أسهم ممتازة (بدون حق التصويت)،

(٣) اندماج الشركة مع شركة أخرى واعتماد استحواذ طرف آخر على كمية من أسهم الشركة تمكنه من السيطرة عليها.

كما اتفقت الأطراف على تكوين لجنة تأسيسية من أجل استكمال إجراءات تأسيس الشركة واعتماد التعاقد مع الاستشاريين وفتح حساب بنكي باسم الشركة والموافقة على جميع النفقات والتكاليف المتعلقة بالدراسات وإدارة أعمال ما قبل التأسيس وجميع النفقات الأخرى لصالح الشركة. كذلك وافقت الأطراف على أن يتحمل المطورون كل مصاريف ما قبل التأسيس والتي سيتم تعويضها لهم من قبل الشركة بعد تأسيسها.

وتم تشكيل اللجنة المشار إليها أعلاه والتي تضم في عضويتها كلا من الأستاذ عبد العزيز الحليسي، ممثلاً لمؤسسة الملك عبد الله، والدكتور سامي باروم والأستاذ إبراهيم العيسى ممثلين عن المطورين، علماً بأن هذه اللجنة لم تتخذ أية قرارات فيما يتعلق باعتماد النفقات ولا يتوقع أن تتخذ أية قرارات في هذا الخصوص. وينيوي أطراف اتفاقية المساهمين إلغائها بعد الانتهاء من الاكتتاب وتخصيص الأسهم ونقل ملكية أرض مؤسسة الملك عبد الله إلى الشركة.

٨-١-٢ الخدمات الاستشارية

بالإضافة إلى اتفاقية المساهمين المشار إليها أعلاه، تم اعتماد الاتفاقيات والعروض التالية بفرض تأمين خدمات استشارية تساعد في تطوير مدينة المعرفة الاقتصادية، والتي تم الانتهاء منها باستثناء ما هو منصوص عليه بخلاف ذلك، والتي منها:

عرض مؤرخ في ٢ ديسمبر ٢٠٠٦م من شركة جونز لانج لاسال لمجموعة صافولا لتقديم خدمات استشارية تتعلق بصورة أساسية بمراجعة دراسة جدوى اقتصادية أعدت بواسطة جهة أخرى.

● عرض مؤرخ في ١٨ مايو ٢٠٠٨م من جونز لانج لاسال وقبلته شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية ويتضمن تقديم خدمات استشارية تتعلق بصورة أساسية بالمصادقة على دراسة بحثية خاصة بالسوق.

- عرض مؤرخ في ١٨ مارس ٢٠٠٩م من حونز لانج لاسال إلى مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية وقبلته الأخيرة بخصوص تقديم خدمات استشارية تتعلق بصورة أساسية بتحديث دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع إضافة على إجراء بحث سوقي وتقديم التوصيات وإجراء التحليلات المالية اللازمة.
- عرض من شركة كي بي إم جي إلى شركة مدينة السيرة للتطوير العقاري مؤرخ في ٢٠ نوفمبر ٢٠٠٦م لتقديم دراسة جدوى السوق.
- اتفاقية بين شركة مدينة السيرة للتطوير العقاري وشركة اتش أو كي بتاريخ ٢٦ نوفمبر ٢٠٠٦م لتقديم خدمات استشارية تغطي بصورة أساسية المخطط العام ودراسة أثر الحركة المرورية ودراسة الأنظمة واللوائح.
- عرض من شركة اتش هو كي ومؤرخ في ١٥ مارس ٢٠٠٨م وقبلته شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية لتقديم دراسة للمخطط العام ومحيطه.
- عرض من شركة دار الهندسة لشركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية ومؤرخ في ٢٩ إبريل ٢٠٠٨م لتقديم دراسة تقييمية للأثر البيئي.
- عرض من شركة دار الهندسة لشركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية بتاريخ ٢٢ مارس ٢٠٠٨م لتقديم خدمات استشارية تتعلق بالبنية التحتية وشبكة الطرق والخدمات العامة بمدينة المعرفة الاقتصادية. وكان العرض عبارة عن خطاب ألحقت به اتفاقية تم توقيعها بتاريخ ١٥ سبتمبر ٢٠٠٨م، والتي تم استبدالها باتفاقية خدمات استشارية مؤرخة في ٢٠٠٩/٢/١١م لتقديم الخدمات المذكورة. ويتوقع إنجاز العمل المطلوب بتاريخ ٢٠١٠/٢/٤م والتنازل للشركة حال تأسيسها.
- خطاب عرض مؤرخ في ١٤ فبراير ٢٠٠٩م من شركة بعد تليكوم (“بعد تليكوم”) لتقديم خدمات استشارية في مجال تقنية المعلومات والاتصالات تتعلق أساساً باحتياجات نشاط الشركة المستقبلي في مجال تقنية المعلومات والاتصالات وترتبط باستراتيجيتها التسويقية. وما تزال بعد تليكوم مستمرة في تقديم خدماتها الاستشارية، وفي حال عدم الانتهاء من تقديم الخدمات عند اكتمال تأسيس الشركة، فسوف يتنازل عن خطاب العرض للشركة.
- اتفاقية استشارات مؤرخة في تاريخ مارس ١٦ مارس ٢٠٠٩م بين شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية وديفيس لانغدون، الوحدة الخارجية، تقدم بموجبها الأخيرة خدمات استشارية في مجال التكلفة تغطي مواضيع الإجراءات التي يتعين إتباعها في الحصول على العطاءات وترسية عقود الخدمات الاستشارية وأعمال البناء والهندسة المدنية وكذلك صيغة العطاءات وشروط العقود. وتبلغ مدة الاتفاقية اثني عشر شهراً من تاريخ توقيعها ويتوقع التنازل عنها للشركة حال تأسيسها.
- اتفاقية بتاريخ ١٢ نوفمبر ٢٠٠٨م تقدم بموجبها شركة تنداكان إستراتيجي إس دي إن (تنداكان إستراتيجي) إلى الشركة خدمات استشارية (“الاتفاقية”) تتعلق أساساً بعمليات مركز تسويق الاستثمار ومبادرات تطوير الأعمال الرامية إلى جذب المستثمرين وخلق وعي عالمي وكذلك زيادة مفهوم القيمة بالنسبة لقطع الأراضي في مدينة المعرفة الاقتصادية. كذلك تهدف خدمات تنداكان إستراتيجي لتحقيق عدة إنجازات منها إتمام صفقات المبيعات المتعلقة بالوحدات السكنية والتجارية (البيع والشراء وكذلك تأجير) بما لا يقل عن مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، ووضع الهيكل النهائي للصفقات بما يؤدي إلى توقيع اتفاقات البيع أو التأجير المتعلقة بمرافق التعليم والصحة والضيافة والمرافق الترفيهية في المشروع. وفقاً لهذه الاتفاقية، يتعين تقديم الخدمات الاستشارية المذكورة أعلاه خلال اثني عشر (١٢) شهراً اعتباراً من ١٢ نوفمبر ٢٠٠٨م. وتعتمد جملة أتعاب تنداكان إستراتيجي وفقاً للاتفاقية على مبدأ تقاسم الإيرادات والذي تدفع بموجبه الشركة إلى تنداكان إستراتيجي مبلغاً يتم حسابه بطريقة متفق عليها. ومدة الاتفاق قابلة للتجديد بناء على مراجعة سنوية للأداء تتم بعد عشرة أشهر من تاريخ الاتفاقية. وما زال العمل بهذه الاتفاقية جارياً.
- اتفاقية مؤرخة في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧م بين شركة مدينة السيرة ومكتب عبدالرزاق عبد الحكيم الاستشاري (“استشاري”) للقيام بأعمال معمارية وهندسية وأعمال التشجير والتصميم الداخلي والإشراف على بناء مركز المبيعات في موقع المشروع. وتشمل أعمال الإشراف التي سيقوم بها الاستشاري الإشراف على أعمال بناء مركز المبيعات التي ستقوم بها مجموعة بن لادن كما هو موضح في اتفاقات الأطراف ذات العلاقة.
- عرض مؤرخ في ١٥ يونيو ٢٠٠٨م من مكتب الدكتور محمد خيرى أمين الاستشاري وقبلته شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية لتقديم خدمات استشارية تتعلق أساساً بإنتاج المعلومات الفنية لوثائق استدرج العرض التي ستصدر للمطورين المحتملين لتطوير المرحلة ١ من مدينة المعرفة الاقتصادية، علماً بأن المعلومات الفنية التي يتعين تقديمها يجب أن تلخص المخطط الرئيسي المبدئي لمجمع الفلل وخطة التوزيع الداخلي لمجمعات الفلل والتصميم المعماري المبدئي للفلل ومجمعات الشقق والمواصفات المعمارية والتشطيبات للفلل ومبان الشقق.
- اتفاق مؤرخة في ١١ فبراير ٢٠٠٩م بين شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية وشركة دار الهندسة شاعر وشركاه لتقديم خدمات استشارية لتحديث المخطط الرئيسي الذي أعدته شركة اتش أو كي كندا. ويتوقع الانتهاء من تقديم الخدمات الاستشارية في ٢ / ١٠ / ٢٠٠٩م، وفي حالة عدم الانتهاء من تقديم الخدمات بالكامل مع تأسيس الشركة، فسوف يتم التنازل عنها للشركة حال تأسيسها.
- اتفاقية مؤرخة في ١١ فبراير ٢٠٠٩م بين شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية وشركة دار الهندسة شاعر وشركاه لتقديم خدمات استشارية تتضمن تقديم مخطط رئيسي للمنظر العام (التشجير). ويتوقع الانتهاء من تقديم الخدمات الاستشارية وفقاً لهذه الاتفاقية بتاريخ ١٨ / ٢ / ٢٠١٠م. ومن المتوقع التنازل عنها للشركة حال تأسيسها.
- اتفاقية مؤرخة في ١٤ فبراير ٢٠٠٩م بين مدينة المعرفة الاقتصادية ومكتب عمر الجزار للاستشارات الهندسية لتقديم خدمات استشارية تتعلق بإجراء دراسة جيولوجية فنية وإعداد تقرير وقائعي يغطي الأحوال الجوفية ونتائج اختبارات الموقع والاختبارات المعملية لموقع مدينة المعرفة الاقتصادية.
- اتفاق مؤرخة في ٣ يونيو ٢٠٠٨م بين شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية وشركة إمباكت / بي بي دي أو الدولية المحدودة لتقديم خدمات الدعاية والإعلان. وتمتد مدة الاتفاق حتى نهاية فترة الاكتتاب.
- اتفاقية مؤرخة في ١١ يوليو ٢٠٠٩م بين مدينة المعرفة الاقتصادية وشركة مصادر العلوم العربية المحدودة لتقديم خدمات إدارة المشروع شاملة بناء المشروع. وتبلغ مدة هذه الاتفاقية اثني عشر وأربعين (٤٢) شهراً تبدأ من ١١ يوليو ٢٠٠٩م.

- اتفاقية مؤرخة في ٦ يوليو ٢٠٠٩م بين شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية ومكتب ياسر حجازي للاستشارات الهندسية لتقديم خدمات تصميمية واستشارية تفصيلية بخصوص الفلل والشقق السكنية بما في ذلك المرافق العامة للمرحلة (أ). ومن المتوقع الانتهاء من تقديم الخدمات بتاريخ ٢٢/١١/٢٠٠٩م ومن المقرر التنازل عن الاتفاقية للشركة حال تأسيسها.

٨-١-٣ خدمات تقنية المعلومات

إضافة إلى الخدمات الاستشارية المذكورة أعلاه، أبرمت شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية في ٢٦ إبريل ٢٠٠٨م اتفاقية مع شركة ويبرو العربية المحدودة («ويبرو») لتقديم المشورة والخبرة إلى شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية في تحديد الخدمات الجديدة التي تقدمها شبكة مدينة المعرفة الاقتصادية من إستراتيجية الخدمات ونموذج التشغيل وحتى تقديم تصميم عالي المستوى للبنية التحتية لشبكة المشروع («الاتفاقية»). ومع أنه تم الانتهاء من تقديم جميع الخدمات الأصلية الموضحة في الاتفاقية وتم دفع قيمتها، فقد اتفق الطرفان، بناء على «طلب تغيير من العميل» موقع في مايو ٢٠٠٩م، على تعديل تصميم الشبكة غير النشطة وتصميم الشبكة البصرية عالية المستوى والتصميم العالي المستوى لخطوط السير الأساسية والتحويل من أجل تحديث وضع أعمال الخدمات طبقاً للمخطط الرئيسي. ويتوقع الانتهاء من تقديم الخدمات المتفق عليها في طلب التغيير من العميل في فبراير ٢٠١٠م.

٨-١-٤ خدمات مسح الأرض والتسوية وإزالة المخلفات

تم توقيع الاتفاقيات التالية بخصوص خدمات مسح الأرض والجرف والتسوية وإزالة المخلفات:

- اتفاقية بين شركة مدينة السيرة للتطوير العقاري وشركة الدار السعودية للمساحة مؤرخة في ١٨ نوفمبر ٢٠٠٦م لتنفيذ أعمال مسح الأرض. وقد تم إنجاز أعمال المسح المطلوبة وأوفى الطرفان بجميع التزاماتهما التي نصت عليها الاتفاقية.
- اتفاقية بين شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية والدار السعودية للمساحة مؤرخة في ٢٥ مايو ٢٠٠٨م للقيام بأعمال إزالة المخلفات والتسوية. وقد تم إنجاز هذه الأعمال وأوفى الطرفان بجميع التزاماتهما التي نصت عليها الاتفاقية.
- اتفاقية مؤرخة ٢٦ يناير ٢٠٠٨م بين شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية ومؤسسة محمد بلشرف بفرض تسوية الموقع وإزالة المخلفات. وقد تم إنجاز هذه الأعمال وأوفى الطرفان بجميع التزاماتهما التي نصت عليها الاتفاقية.

٨-١-٥ عقود الإيجار

بالنسبة للمساحات المكتبية، فقد تم إبرام العقود التالية:

- عقد إيجار مؤرخ في ٢٠ يناير ٢٠٠٧م بين الشركة الرباعية الدولية للتطوير العقاري ومؤسسة محمد سالم أبو عوف («مؤسسة أبو عوف») لاستئجار مكاتب في مبنى مؤسسة أبو عوف الواقع على طرق المطار، مكتب رقم ٥٠٥، بالمدينة المنورة. وتبلغ مدة هذا العقد سنة هجرية واحدة تبدأ من ١ محرم ١٤٢٨هـ (الموافق لـ ٢٠ يناير ٢٠٠٧م) وتنتهي في ٣٠ ذي الحجة ١٤٢٨هـ (الموافق لـ ٩ يناير ٢٠٠٨م)، علماً بأن عقد الإيجار يجدد تلقائياً ما لم يتم أحد الطرفين بإنهائه بموجب إشعار خطي مدته شهر واحد يوجهه إلى الطرف الآخر. ويبلغ إيجار المكاتب حسب عقد الإيجار خمسة وستين ألف (٦٥,٠٠٠) ريال سعودي في السنة إضافة إلى رسوم صيانة قدرها ألفان وخمسمائة (٢,٥٠٠) ريال سعودي تدفع على أساس سنوي إضافة إلى مبلغ تأمين قدره أربعة آلاف (٤,٠٠٠) ريال سعودي) ويدفع عند توقيع العقد. وقد تم تجديد عقد الإيجار وتم زيادة الإيجار إلى مائة وواحد وسبعين ألف (١٧١,٠٠٠) ريال سعودي في السنة مع زيادة المساحة المستأجرة. ومن المتوقع التنازل عن عقد الإيجار للشركة عند تأسيسها.
- عقد إيجار بين شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية ومؤسسة أبو عوف لاستئجار مكاتب في مبنى مؤسسة أبو عوف الواقع على طرق المطار، المكتب رقم ٥٠٤، بالمدينة المنورة، مؤرخ في ١ محرم ١٤٢٠هـ (الموافق لـ ٢٩ ديسمبر ٢٠٠٨م) لمدة سنة هجرية واحدة تبدأ من تاريخ توقيع العقد وتنتهي في ٣٠ ذي الحجة ١٤٢٠هـ (الموافق لـ ١٧ ديسمبر ٢٠٠٩م)، علماً بأن عقد الإيجار يجدد تلقائياً ما لم يتم أحد الطرفين بإنهائه بموجب إشعار خطي مدته شهر واحد يوجهه إلى الطرف الآخر. ويبلغ إيجار المكاتب حسب عقد الإيجار واحداً وثمانين ألف (٨١,٠٠٠) ريال سعودي في السنة إضافة إلى رسوم صيانة قدرها أربعة آلاف (٤,٠٠٠) ريال سعودي تدفع على أساس سنوي إضافة إلى مبلغ تأمين قدره ثمانية آلاف ومائة (٨,١٠٠) ريال سعودي يدفع عند توقيع العقد. وما زال العقد ساري المفعول ومن المتوقع التنازل عنه للشركة عند تأسيسها.
- عقد إيجار مؤرخ في ١٢ نوفمبر ٢٠٠٦م بين شركة مدينة السيرة ومهلي سلامة سعيدان بخصوص استئجار مساحة مكتبية في مدينة جدة. وتبلغ مدة العقد ثلاث سنوات هجرية تبدأ من ١ شعبان ١٤٢٨هـ (الموافق لـ ١٤ أغسطس ٢٠٠٧م) ويجدد العقد تلقائياً ما لم يتم أحد الطرفين بإنهائه قبل موعد انتهائه بموجب إشعار مدته ثلاثة أشهر. ويبلغ إيجار المكاتب المستأجرة حسب العقد تسعمائة وستين ألف (٩٦٠,٠٠٠) ريال سعودي في السنة، ومن المقرر التنازل عنه للشركة عند تأسيسها.

٨-١-٦ اتفاقيات الأطراف ذات العلاقة

تنفيذ العمليات المحاسبية وصرف الرواتب

أبرم مركز الخدمات المشتركة («مركز الخدمات المشتركة»)، وهو قسم بمجموعة صافولا، مع شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية اتفاقية خدمات («اتفاقية الخدمات») يقدم بموجبها مركز الخدمات المشتركة خدمات تنفيذ المعاملات المالية وتتكون بصورة أساسية من خدمات تنفيذ العمليات المحاسبية والرواتب لشركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية.

تنص اتفاقية الخدمات على أن تبقى سارية المفعول حتى إلغائها واستبدالها باتفاقية معدلة بتوقيع الطرفين وعلى أن تجدد سنوياً في الأول من شهر يوليو. وقبل إنهاء أية خدمات بموجب هذه الاتفاقية، يتعين على أي من طرفيها أن يقدم إشعاراً خطياً مسبقاً مدته اثني عشر (١٢) شهراً. أما الأتعاب مقابل الخدمات المقدمة بموجب هذه الاتفاقية فهي على شكل دفعات شهرية قيمة كل منها عشرون ألف (٢٠,٠٠٠) ريال سعودي. ومن المقرر التنازل عن هذه الاتفاقية للشركة عند تأسيسها.

مساعدة أنظمة المعلومات

وفقاً لاتفاقية خدمات («اتفاقية الخدمات») تم توقيعها في مارس ٢٠٠٦م بين إدارة خدمات تقنية المعلومات والاتصالات بمدينة المعرفة الاقتصادية بالمدينة المنورة ووحدة خدمات المعلومات المشتركة بمجموعة صافولا («وحدة خدمات المعلومات المشتركة»)، وهي أحد الأقسام بمجموعة صافولا، وافقت وحدة خدمات المعلومات المشتركة على تزويد قسم تقنية المعلومات والاتصالات بمدينة المعرفة الاقتصادية بالمدينة المنورة بخدمات الصيانة والمساعدة المتعلقة بالبنية التحتية لأنظمة المعلومات واستخدامها والمساعدة في تحديد بيانات تقنية المعلومات والمعايير والمنتجات والأنظمة. وتنص الاتفاقية على أن تبقى سارية المفعول لمدة سنة واحدة من تاريخ بدء تقديم خدمات المساعدة على أن تجدد تلقائياً ما لم يتم أحد الطرفين بإنهائها بموجب إشعار خطي مسبق مدته ستة (٦) أشهر. وتتقاضى وحدة خدمات المعلومات المشتركة أتعاباً عن خدماتها قدرها سبعة آلاف وخمسمائة وتسعة وثمانون (٧,٥٨٩) ريال سعودي في الشهر. ومن المقرر التنازل عن هذه الاتفاقية للشركة عند تأسيسها.

بناء مكتب المبيعات

وفقاً لاتفاقية مؤرخة في ١٦ مارس ٢٠٠٩م، سوف تقوم مجموعة بن لادن السعودية («مجموعة بن لادن») بتزويد الشركة بخدمات البناء لإنشاء مركز للمبيعات في المدينة المنورة في موقع مدينة المعرفة الاقتصادية. ويبلغ إجمالي قيمة العقد ثمانية وعشرين مليون (٢٨,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي تدفع على أقساط بناء على مقدار العمل المنجز حسبما يؤكد مكتب عبد العزيز حكيم للاستشارات الهندسية، وهو المكتب الهندسي المعين للإشراف على عمل مجموعة بن لادن. ومن المقرر الانتهاء من بناء مركز المبيعات وفقاً للاتفاقية بحلول ١٥ مارس ٢٠١٠م.

٨-١-٧ التعليم

مذكرة تفاهم بين الشركة وشركة ليرنكوب إنترناشيوال وشركة كانويل إديوكيشن كونسلتنس

في ٢١ يناير ٢٠١٠م، أبرمت شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية مذكرة تفاهم مع ليرنكوب إنترناشيوال أند كانويل إديوكيشن كونسلتنس («ليرنكوب»)، وهي شركة كندية، وشركة كانويل إديوكيشن كونسلتنس («كانويل»)، ومقرها في مصر، بهدف استكشاف الحلول التعليمية لتطوير مختلف جوانب «مجمع المعرفة» الواقع ضمن مدينة المعرفة الاقتصادية. وتعزز الأطراف الدخول في اتفاق ملزم قانوناً لتحديد أدوارهم ومسؤوليتهم وأتعابهم. وفي غضون ذلك، تقدم ليرنكوب نشرة استثمار ودراسة جدوى لإنشاء «مجمع المعرفة» بمدينة المعرفة الاقتصادية. وسوف تستخدم كانويل نشرة الاستثمار لأغراض التسويق واستقطاب المستثمرين. وسوف تساعد شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية كلا من ليرنكوب وكانويل في الحصول على المعلومات والاتصالات مع الجهات الرسمية وغيرها من المؤسسات في المملكة العربية السعودية والحصول على تأشيرات الدخول وتصاريح العمل اللازمة. وسوف تتقاضى ليرنكوب ما مجموعه ١٥٠,٠٠٠ دولار أمريكي وفقاً لبنود مذكرة التفاهم. وتبلغ مدة مذكرة التفاهم ستة أشهر من تاريخ التوقيع عليها في ٢١ يناير ٢٠١٠م.

مذكرة تفاهم بين الشركة وجامعة أم القرى

في ٢١ فبراير ٢٠١٠م، أبرمت الشركة مذكرة تفاهم مع جامعة أم القرى وافقت بموجبها على التعاون مع جامعة أم القرى في مجال دراسات الحج والعمرة. ووفقاً لمذكرة التفاهم هذه، سوف تقدم جامعة أم القرى الدعم العلمي من خلال استشارات تستند إلى أنظمة الجامعة. ومن أجل تنفيذ التفاهم بينهما، اتفق الطرفان على تشكيل فرق مشتركة تضم أعضاء من كل طرف للتعامل مع كل دراسة أو بحث على حدة. وسوف يخضع كل مشروع يتفق عليه الطرفان وفقاً لمذكرة التفاهم لاتفاق منفصل. وتبلغ مدة مذكرة التفاهم سنة واحدة وهي قابلة للتجديد تلقائياً ما لم يتم أحد الطرفين بإنهائها بموجب إشعار خطي مسبق مدته ستين يوماً.

٨-١-٨ إمداد الكهرباء

في ٨ يوليو ٢٠٠٩م، أبرمت شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية للمطورين اتفاقية مع الشركة السعودية للكهرباء لتوفير الطاقة الكهربائية لمدينة المعرفة الاقتصادية («اتفاقية إمداد الكهرباء») والتي تنص على أن تمد الشركة السعودية للكهرباء مدينة المعرفة الاقتصادية بالطاقة الكهربائية بما لا يتجاوز ١٣٤-٦٠ ميغاواط أمبير خلال الفترة من ٢٠١٠م إلى ٢٠١٣م. كما اتفق الطرفان على أن ينظرا بعد ٢٠١٣م في إمكانية بناء محطة تحويل إضافية بقدرة ١١٠/١٣,٨ كيلوفولت. ووفقاً لاتفاق إمداد الكهرباء، سوف تعين شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية مقاولين معتمدين من الشركة السعودية للكهرباء لتنفيذ أعمال البناء والتوريد اللازمة

للبنية التحتية والمعدات المحددة في اتفاق إمداد الكهرباء واللازمة لتوفير الطاقة الكهربائية من قبل الشركة السعودية للكهرباء. وستوفر الشركة السعودية للكهرباء لشركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية الوثائق الفنية اللازمة لتصميم المشروع وتنفيذه وستقوم بمراجعة وتحليل المخططات الهندسية والتصاميم الفنية ومواصفات المعدات المقدمة من مقاولي شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية. وستكون البنية التحتية التي يقيمها مقاولو شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية والمعدات التي يتم توفيرها ملكاً للشركة السعودية للكهرباء التي ستكون مسؤولة عن شبكة النقل التي تنشئها شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية. وتبلغ مدة اتفاقية إمداد الكهرباء هي ٣٦ شهراً اعتباراً من ٨ يوليو ٢٠٠٩م أو حتى إنجاز المشروع.

٨-٩-٩-٨ توريد وتركيب أنابيب الصرف الصحي

في ٢٧ يناير ٢٠١٠م، أبرمت الشركة اتفاقية مع شركة كرملي للمقاولات («كرملي للمقاولات») لتوفير وتركيب أنابيب مياه الصرف الصحي («الاتفاقية»). ووفقاً لهذه الاتفاقية، تقوم كرملي للمقاولات بتوريد وتركيب أنابيب جديدة للصرف الصحي في موقع مدينة المعرفة الاقتصادية («الأشغال») شاملاً ذلك الأعمال الهندسية التفصيلية وتوريد الأنابيب وتوفير المواد والمعدات والعمالة وكل ما يلزم لتنفيذ الأشغال. وسيتم تنفيذ الأشغال مقابل مبلغ مقطوع متفق عليه ويخضع للتعديل تبعاً للتغيرات التي قد تطلبها الشركة. وتبلغ مدة الاتفاقية ١٨ شهراً ابتداءً من تاريخ تسليم الموقع لكرملي للمقاولات بموجب إشعار خطي تصدره الشركة.

٨-٢-٢-٨ الدعاوى والمنازعات

يقر بموجبه المساهمون المؤسسون أنه في تاريخ هذه النشرة لم يكن أي منهم طرفاً في أي قضية أو دعوى قضائية أو تحكيمية أو أية إجراءات قضائية أو إدارية يمكن أن يكون لها تأثير سلبي يذكر على أعمال الشركة أو على وضعها المالي ويقرون كذلك أنه بحسب علمهم ليس هناك أية قضية أو دعوى قضائية أو تحكيمية أو إجراء قضائي أو إداري قيد النظر أو محتملة.

٩. سياسة توزيع الأرباح

٩ سياسة توزيع الأرباح

يمكن أن توزع الشركة أرباحاً على الأسهم من أرباحها الصافية السنوية. ولكن يتعين على الشركة قبل دفع الأرباح للمساهمين تجنب نسبة ١٠٪ من صافي الأرباح، بعد خصم المصاريف العامة وغيرها من التكاليف، وذلك كاحتياطي نظامي. وللجمعية العامة العادية وقف هذا التجنّب إذا ما بلغ هذا الاحتياطي نصف رأس مال الشركة المدفوع.

سوف يعتمد إعلان توزيع أية أرباح على أرباح الشركة ووضعها المالي وظروف الأسواق والمناخ الاقتصادي العام وغير ذلك من العوامل بما فيها تحليل الفرص الاستثمارية والحاجة لإعادة استثمار الأرباح واحتياجات الشركة من النقد ورأس المال إضافة إلى اعتبارات قانونية ونظامية أخرى.

ومع أن الشركة تتوي توزيع أرباح سنوية على مساهميها، إلا أنه من غير المحتمل أن تكون الشركة في وضع يمكنها من توزيع أرباح سنوية على مساهميها خلال السنوات الأولى التي تلي تأسيسها، وهي لا تعطي أي تأكيد بأنها ستوزع أية أرباح بعد ذلك ولا بالنسبة للمبالغ التي ستوزعها في أي سنة من السنوات.

إن توزيع الأرباح يخضع لقيود معينة منصوص عليها واردة في نظامها الأساسي (يرجى الرجوع إلى الفقرة الواردة تحت عنوان «توزيع الأرباح السنوية» في قسم «ملخص النظام الأساسي»).

١٠. الميزانية المتوقعة / الافتراضية



١. الميزانية المتوقعة/ الافتراضية

١-١. مراجعو الحسابات

قامت كي بي إم جي - الفوزان والسدحان بدور المحاسب القانوني للاكتتاب، ولكن لم يتم بعد تعيين المراجعين القانونيين لشركة مدينة المعرفة الاقتصادية وهي شركة تحت التأسيس، ومن المتوقع تعيينهم في اجتماع الجمعية التأسيسية للمساهمين.

٢-١. التقارير المطلوبة

سوف تخضع الشركة بعد هذا الاكتتاب للالتزامات الخاصة بالإفصاح والتقارير الدورية بموجب نظام السوق المالية («نظام السوق المالية»)، الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء الموقر رقم ٩١ وتاريخ ١ رجب ١٤٢٤هـ (الموافق ٢٩ أغسطس ٢٠٠٢م). سوف تقدم الشركة إلى هيئة السوق المالية التقارير الدورية والبيانات المالية الأخرى التي ينص عليها نظام السوق المالية واللوائح والقواعد المعتمدة من مجلس هيئة السوق المالية، وتعتزم الشركة أن تقدم إلى المساهمين تقارير سنوية تحتوي على قوائم مالية مراجعة.

٣-١. تقرير المراجعة الخاصة

تم إعداد تقرير المراجعة الخاص من قبل كي بي إم جي - الفوزان والسدحان وتم تضمينه في الملحق ٢ في نشرة الإصدار هذه إلى جانب الميزانية العمومية المتوقعة في القسم ١٠-٤، ويشتمل التقرير على بيانات عن مصروفات ما قبل التشغيل وقائمة المركز المالي المستقبلية.

يعبر ملخص قائمة المركز المالي المستقبلية للشركة عن الوضع كما في تاريخ بدء نشاطها. ومن الممكن أن تختلف الميزانيات الفعلية للأصول والخصوم عن المذكورة في هذه النشرة، حيث لاتجري الأمور دائماً كما هو مخطط لها.

٤-١. الميزانية المتوقعة

تم إعداد قائمة المركز المالي لشركة مدينة المعرفة الاقتصادية كما في تاريخ تأسيس الشركة من قبل الشركة وتم فحصها وتضمينها الملاحظات ذات العلاقة (قائمة المركز المالي والملاحظات) المتضمنة في نشرة الإصدار، من قبل المحاسب القانوني السادة/ كي بي إم جي - الفوزان والسدحان وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها، الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

وتجدر الإشارة إلى أن كي بي إم جي - الفوزان والسدحان لاتمتلك أسهماً أو مصلحة أياً كان نوعها في الشركة، كما أعطت كي بي إم جي - الفوزان والسدحان موافقةً خطيةً على نشر إفادتها ضمن نشرة الإصدار هذه بصيغتها ونصها كما وردت ولم يتم سحب تلك الموافقة.



كري بي إم جي القوزان والسفحان

مراجعون ومحاسبون قانونيون

ترخيص رقم ١١٠٣٢٢

البيس بلازا - الدور السابع

طريق المدينة

٠٩٦٦ ٢ ٦٤٤ ١١١٢

البحرين

٠٩٦٦ ٢ ٦٤٤ ٠٤٦٠

القطر

تقرير الفحص الخاص

إلى السادة / مساهمي مدينة المعرفة الاقتصادية (شركة مساهمة - تحت التأسيس)

فما بفحص قائمة المركز المالي المستقبلية المرفقة لمدينة المعرفة الاقتصادية - شركة مساهمة تحت التأسيس (الشركة) كما في تاريخ بدء النشاط والإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٨) . إن قائمة المركز المالي المستقبلية مع كافة الافتراضات تعتبر من مسؤولية المدراء المنتدبين لإدارة الشركة حيث تم إعدادها من قبلهم. تقتصر مسؤوليتنا على إيداء رأينا حول قائمة المركز المالي المستقبلية و الإيضاحات المرفقة بها بناءاً على الفحص الذي قمنا به . وقد تم فحصنا وفقاً لمعيار القوائم المالية المستقبلية الصادرة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين و شمل الفحص الإجراءات التي رأيناها ضرورية لتكوين درجة معقولة من الاقتناع تمكننا من إيداء الرأي حول إعداد و عرض قائمة المركز المالي المستقبلية و الافتراضات التي أعدت على أساسها.

وفي رأينا، فإن قائمة المركز المالي المستقبلية المرفقة تم عرضها و الإفصاح عنها وفقاً لمتطلبات معيار القوائم المالية المستقبلية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ، وأن الافتراضات التي بني عليها هذا التوقع توفر أساساً معقولاً لتوقعات الإدارة .

هذا ومن الطبيعي أن توجد اختلافات بين النتائج المتوقعة و النتائج الفعلية نظراً لأن الأحداث و الظروف في كثير من الأحيان قد لا تحدث كما تم توقعها ، لذلك فإن المركز المالي المتوقع قد لا يمكن تحققها ، وقد يكون الفرق بين المركز المالي المتوقع والفعلية جوهرياً . و نظراً لإحتمال تغير الأحداث و الظروف بين فترة وأخرى، فإننا لسنا مسؤولين عن تحديث هذا التقرير نتيجة للأحداث و الظروف التي تطرأ بعد تاريخ هذا التقرير .

طارق عبدالرحمن السفحان

شريك

ترخيص رقم ٣٥٢



حذرة في ٢٥ رجب ١٤٣٠ هـ

الموافق ١٨ يوليو ٢٠٠٩ م

مدينة المعرفة الاقتصادية

(شركة مساهمة - تحت التأسيس)

قائمة المركز المالي المستقبلية

كما في التاريخ المفترض لبدء النشاط (٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م)

غير مدققة	إيضاح	
الف ريال سعودي		
الموجودات		
الموجودات المتداولة :		
٢,٣٩٣,٠٠٠	(٢)	النقد وما في حكمه
٢,٣٩٣,٠٠٠		مجموع الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة :		
١٥٧,١٩٥	(٤)	مصاريف مقابل التشغيل
١,٢٦٢,٤٢٨	(٥)	ممتلكات ، تحسينات على عقار مستأجر ومعدات مكتبية
١,٤١٩,٦٢٣		مجموع الموجودات غير المتداولة
٢,٨١٢,٦٢٣		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق المساهمين		
المطلوبات المتداولة :		
٤١٨,٥٤٧	(٦)	مستحق لطرف ذي علاقة
٤١٨,٥٤٧		مجموع المطلوبات المتداولة
١,٠٨٦		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٤١٩,٦٢٣		مجموع المطلوبات
حقوق المساهمين :		
٢,٣٩٣,٠٠٠	(٧)	رأس المال المدفوع (بعد إكمال طرح الأسهم للإكتتاب العام)
٢,٣٩٣,٠٠٠		مجموع حقوق المساهمين
٢,٨١٢,٦٢٣		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٨) جزءاً لا يتجزأ من قائمة المركز المالي المستقبلية

مدينة المعرفة الاقتصادية

(شركة مساهمة - تحت التأسيس)

إيضاحات حول قائمة المركز المالي المستقبلية

كما في التاريخ المفترض لبدء النشاط (٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م)

١- التنظيم والأنشطة :

مدينة المعرفة الاقتصادية (الشركة) هي شركة تحت التأسيس كشركة مساهمة سعودية وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم ١٢٢/ك بتاريخ ١٩/٤/١٤٣٠ الموافق ٢٠٠٩م/٤/١٥ .

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في تشغيل وصيانة وإدارة العقار، المجمعات السكنية والتجارية، الرعاية الصحية والتعليمية، المراكز الرياضية والترفيهية والإستثمار في الأراضي بواسطة تشييد المباني عليها وبيعها أو تأجيرها . تتركز الأنشطة الحالية في المدينة المنورة.

تمثل أرصدة الحسابات في الفوائض المالية مبالغ متكبدة نيابة عن الشركة بواسطة شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية المحدودة وشركة مدينة السيرة للتطوير العقاري المحدودة.

من المتوقع أن يكون تاريخ بداية النشاط للشركة في ٢١ ديسمبر ٢٠٠٩م (تاريخ بداية النشاط).

٢- السياسات المحاسبية الهامة والافتراضات :

تم إعداد قائمة المركز المالي المستقبلية وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها والصادرة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وفيما يلي أهم السياسات المحاسبية المطبقة من قبل الشركة:

أ) تقليد محاسبي متعارف عليه

تم إعداد قائمة المركز المالي المتوقعة بالريال السعودي وبناءً على مفهوم التكلفة التاريخية وباستخدام أساس الإستحقاق المحاسبي ومفهوم استمرارية النشاط.

ب) استخدام التقديرات

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً للقواعد المحاسبية المتعارف عليها استخدام التقديرات والافتراضات . هذه التقديرات والافتراضات قد تؤثر على الأرصدة المعروضة لبعض الموجودات والمطلوبات فضلاً عن الإفصاح لبعض الموجودات والمطلوبات الطارئة كما في تاريخ قائمة المركز المالي . بالرغم من أنه تم تقدير هذه الافتراضات بمعرفة الإدارة طبقاً لمعرفتها الجيدة بالظروف والأحداث إلا أنه من الممكن أن تختلف هذه التقديرات عن النتائج الفعلية .

ج) الافتراضات الرئيسية

قامت الإدارة بوضع عدة افتراضات وتقديرات عند إعداد قائمة قائمة المركز المالي المتوقعة، والتي تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات . تتضمن قائمة المركز المالي المتوقعة على توقعات حتى تاريخ بدء النشاط ، لذلك فإن الأرصدة الفعلية للموجودات والمطلوبات قد تختلف عن الأرصدة المتوقعة التي شملتها قائمة المركز المالي المعروضة ، نظراً لأن الأحداث والظروف ، في كثير من الأحيان ، قد لا تحدث كما تم توقعها .

د) مصاريف ما قبل التشغيل

تتم رسملة المصاريف المتكبدة خلال فترة التأسيس، وتلك المتعلقة بعملية الترخيص والإكتتاب الأولي العام (الإكتتاب) وتم قيدها كمصاريف ما قبل التشغيل. مصاريف ما قبل التشغيل التي ليس لها منافع مستقبلية يتم تحميلها على قائمة الدخل لأول فترة قوائم مالية للشركة. مصاريف ما قبل التشغيل التي لها منافع مستقبلية يتم إطفاءها باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى خمس سنوات.

مدينة المعرفة الاقتصادية

(شركة مساهمة - تحت التأسيس)

إيضاحات حول قائمة المركز المالي المستقبلية

كما في التاريخ المفترض لبدء النشاط (٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م)

٣- النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من ضخ أموال من المساهمين المؤسسين وعائدات من الإكتتاب الأولي العام كما في تاريخ بدء النشاط.

٤- مصاريف ما قبل التشغيل

سوف تتكون مصاريف ما قبل التشغيل في تاريخ بداية النشاط ممايلي :-

ألف ريال سعودي	
٩١,٢٢٣	مصاريف عمومية وإدارية
٤٢,١٥١	أتعاب إستشارات
٢٣,٨٢١	تكلفة متعلقة بطرح الأسهم للإكتتاب
١٥٧,١٩٥	

٥- ممتلكات، تحسينات على عقار مستأجر ومعدات مكتبية

سوف تتكون الممتلكات، التحسينات على عقار مستأجر والمعدات المكتبية في تاريخ بداية النشاط ممايلي :-

ألف ريال سعودي	
١,٠٢٥,٠٠٠	أراضي
٥,٣٧٤	أثاث ومعدات مكتبية
١٥٩	سيارات
١,٢٩٤	تحسينات على عقار مستأجر
٢٢٢,٥٠٨	إنشاءات تحت التنفيذ
(١,٨٩٧)	إستهلاك متراكم
١,٢٦٢,٤٢٨	

٦- مستحق لطرف ذي علاقة

يمثل هذا صافي المبلغ مستحق الدفع لأحد المساهمين المؤسسين على حساب مصاريف ما قبل التشغيل ونفقات رأس مالية مدفوعة.

مدينة المعرفة الاقتصادية

(شركة مساهمة - تحت التأسيس)

إيضاحات حول قائمة المركز المالي المستقبلية

كما في التاريخ المفترض لبدء النشاط (٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م)

٧- رأس المال المدفوع (بعد إكمال طرح الأسهم للإكتتاب العام)

الاسماء	أسهم مقابل أراضي (ألف سهم)	أسهم مقابل نقد (ألف سهم)	رأس المال المدفوع (غير مراجع) (ألف ريال)	الملكية
مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي	١٠٠,٠٠٠	-	١,٠٠٠,٠٠٠	٪ ٢٩,٥
شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية المحدودة	-	٨٢,٠٠٠	٨٢٠,٠٠٠	٪ ٢٤,٥
شركة مجموعة صافولا	-	٢١,٧٢٠	٢١٧,٢٠٠	٪ ٦,٤
شركة إدارة وإنماء المشاريع العقارية المحدودة	-	١٢,٥٧٥	١٢٥,٧٥٠	٪ ٤,٠
شركة طيبة القابضة	-	١٠,٨٦٠	١٠٨,٦٠٠	٪ ٣,٢
الشركة الرباعية الدولية للتطوير العقاري	-	٥,٤٣٠	٥٤,٣٠٠	٪ ١,٦
شركة إيبل المتطورة للعقار	-	٢,٧١٥	٢٧,١٥٠	٪ ٠,٨
رأس المال المتوقع من خلال الإكتتاب العام	-	١٠٢,٠٠٠	١,٠٢٠,٠٠٠	٪ ٣٠,٠
المجموع	١٠٠,٠٠٠	٢٢٩,٣٠٠	٣,٢٩٣,٠٠٠	٪ ١٠٠

٨- الإلتزامات

تبلغ النفقات الرأسمالية المقدرة لمدة ١٢ شهراً التي تلي تاريخ البدء المتوقع تقريباً مبلغ ٦٥٤ مليون ريال سعودي.

٥-١-٠ إقرار بخصوص القوائم المالية

يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن الميزانية المتوقعة الواردة في نشرة الإصدار مقبسة دون أي تغيير يذكر من تقرير المراجعة الخاصة وأن القوائم المالية تم إعدادها وفقاً للمعايير المحاسبية لجمعية المحاسبين القانونيين السعوديين وتم تضمين هذا التقرير في الملحق ٢ أ في نشرة الإصدار هذه.

هذا ويقر أعضاء مجلس إدارة الشركة أيضاً أنه لا يوجد رهونات أو حقوق أو أعباء على ممتلكات الشركة في تاريخ النشرة.

١١. تكاليف المشروع والرسملة والمديونية

II تكاليف المشروع والرسملة والمديونية

لا يمكن في هذه المرحلة تقدير التكلفة الرأسمالية للدور الذي ستقوم به الشركة في تطوير مدينة المعرفة الاقتصادية لأن مثل هذا التقدير يتوقف على عدة عوامل منها، على سبيل المثال لا حصر، ما ستختار الشركة بيعه من الأراضي كقطع مزودة بالخدمات لتطويرها من قبل الغير، والقطع التي تختار تطويرها بنفسها من أجل بيعها، وتلك التي ستقوم بتطويرها بنفسها من أجل الاحتفاظ بها. كما تعتمد هذه التكاليف على قرار الشركة بشأن الدخول في شراكات وتحالفات إستراتيجية أو مشاريع مشتركة لتطوير أجزاء معينة من المشروع. وقد تم إدراج وصف لتكاليف كل مرحلة ضمن القسم ٢-٦-٢ من هذه النشرة. ومع ذلك، فإن تقديرات التكاليف يمكن أن تتغير مع سير العمل في المشروع بالنسبة لجميع المراحل وذلك تبعاً للظروف السائدة في السوق في حينه.

يبلغ رأس مال الشركة ٣,٢٩٣,٠٠٠,٠٠٠ (ثلاثة مليارات وثلاثمائة وثلاثة وتسعين مليون) ريال سعودي مقسمة إلى ٣٣٩,٢٠٠,٠٠٠ (ثلاثمائة وتسعة وثلاثون مليون وثلثمائة ألف) سهم بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريالات سعودية للسهم الواحد، منها ما قيمته ١,٢٧٢,٠٠٠,٠٠٠ (مليار وثلاثمائة وثلاثة وسبعين مليون) ريال سعودي مقابل مساهمات نقدية و١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ (مليار) ريال سعودي مقابل مساهمات عينية (نقل ملكية الأرض من مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي، وهي أحد المساهمين المؤسسين، إلى الشركة). أما الباقي وقدره ١,٠٢٠,٠٠٠,٠٠٠ (مليار وعشرين مليون) ريال سعودي فهو موضوع هذا الطرح.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة أن رأس مال الشركة ليس خاضعاً لأي خيار وأنه ليس هناك أي رهن أو حقوق أو رسوم على أي من عقاراتها.

كما يقر أعضاء مجلس الإدارة أن الشركة ليس لديها أية ديون ولا سندات دين أو التزامات مشروطة أو ضمانات كما في تاريخ هذه النشرة.

١٢. وصف الأسهم



١٢ وصف الأسهم

١-١٢ رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة ٣,٢٩٢,٠٠٠,٠٠٠ (ثلاثة مليارات وثلاثمائة وثلاثة وتسعين مليون) ريال سعودي مقسمة إلى ٣٢٩,٢٠٠,٠٠٠ (ثلاثمائة وتسعة وثلاثون مليون) وثلاثمائة ألف) سهم متساوية القيمة بقيمة اسمية قدرها ١٠ (عشرة) ريالاً سعودية للسهم الواحد. وقد اكتتب المساهمون المؤسسون في ٢٢٧,٢٠٠,٠٠٠ (مائتان وسبعة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة ألف) سهم ودفعوا قيمتها بالكامل، منها ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ (مائة مليون) سهم عيني و ١٢٧,٢٠٠,٠٠٠ (مائة وسبعة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة ألف) سهم نقدي. أما الجزء الباقي من أسهم رأس مال الشركة والبالغ ١٠٢,٠٠٠,٠٠٠ (مائة واثنان مليون) سهم، فسوف يطرح للاكتتاب العام.

يجوز للجمعية العامة غير العادية بعد التثبت من الجدوى الاقتصادية والحصول على موافقة الجهات المختصة أن تقرر زيادة رأس مال الشركة مرةً واحدةً أو عدة مرات عن طريق إصدار أسهم جديدة بنفس القيمة الاسمية للأسهم الأصلية، شريطة أن يكون رأس المال الأصلي قد دفع بالكامل، مع مراعاة ما يقتضي به نظام الشركات، ويحدد القرار المذكور طريقة زيادة رأس المال ويكون للمساهمين في الشركة في حينه حق الأولوية في الاكتتاب بالأسهم النقدية الجديدة. وتخصص الأسهم المذكورة للمساهمين الأصليين الذين طلبوا الاكتتاب بها بالتناسب مع الأسهم الأصلية التي يملكونها، شريطة أن لا يزيد عدد الأسهم التي تخصص لهم عن عدد الأسهم الجديدة التي طلبوا الاكتتاب بها. أما الأسهم الجديدة المتبقية فتخصص للمساهمين الأصليين الذين طلبوا أكثر من حصتهم النسبية في الأسهم، وذلك بالتناسب مع الأسهم الأصلية التي يملكونها، شريطة أن لا تزيد كمية الأسهم التي تخصص لهم عن عدد الأسهم الجديدة التي طلبوا الاكتتاب بها، وي طرح الباقي من الأسهم الجديدة للاكتتاب العام.

ويجوز للشركة بناءً على مبررات مقبولة معينة تخفيض رأس مالها إذا ثبت أنه زاد عن حاجتها أو إذا منيت بخسائر. ويصدر هذا القرار في اجتماع للجمعية العامة غير العادية وبموافقة مسبقة من وزير التجارة والصناعة وهيئة السوق المالية. ولا يصدر القرار إلا بعد تلاوة تقرير مراجعي الحسابات عن الأسباب الموجبة للتخفيض والالتزامات التي على الشركة الوفاء بها وأثر التخفيض على تلك الالتزامات وبمراعاة ما يقضي به نظام الشركات. ويبين القرار طريقة هذا التخفيض. وإذا كان التخفيض نتيجة زيادة رأس المال عن حاجة الشركة، وجب دعوة دائني الشركة إلى إبداء اعتراضهم عليه خلال ستين (٦٠) يوماً من تاريخ نشر قرار التخفيض في جريدة يومية توزع في المدينة التي يقع فيها المركز الرئيسي للشركة. فإذا اعترض أحد الدائنين وقدم إلى الشركة مستندات ثبوتية لذلك الدين في الميعاد المذكور، وجب على الشركة أن تؤدي إليه دينه إذا كان حالاً أو أن تقدم له ضمانات كافية للوفاء به إذا كان آجلاً.

٢-١٢ حقوق المساهمين

يعطي كل سهم لحامله حقوقاً متساوية في أصول الشركة وأرباح الأسهم إضافة إلى حق حضور اجتماعات الجمعية العامة والتصويت فيها. كما يخول كل سهم حامله حقاً متساوياً في فائض الأموال وموجودات الشركة عند التصفية بالتناسب مع ما يملكه من أسهم في الشركة ما لم يتم إصدار أسهم ممتازة تعطي حاملها الأولوية في استرداد قيمة أسهمهم من رأس المال أثناء تصفية الشركة وفي الحصول على نسبة مئوية ثابتة من حصيلة التصفية (يرجى الرجوع إلى البند ١٣-١١ أدناه).

٣-١٢ جمعيات المساهمين

الجمعية العامة للمساهمين المكونة تكويناً صحيحاً تمثل جميع المساهمين وتتخذ في المدينة التي يقع بها المركز الرئيسي للشركة.

تكون اجتماعات الجمعية العامة إما عادية أو غير عادية. وفيما عدا الأمور التي تختص بها الجمعية العامة غير العادية، تختص الجمعية العامة العادية بجميع الأمور المتعلقة بالشركة وتتخذ مرة واحدة على الأقل في السنة خلال الستة أشهر التي تلي نهاية السنة المالية للشركة. ويجوز عقد جمعيات عادية أخرى كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

تختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل نظام الشركة الأساسي باستثناء الأحكام المحظور عليها تعديلها نظاماً، ولها أن تصدر قرارات في الأمور الداخلة في اختصاص الجمعية العامة العادية وذلك بنفس الشروط والأوضاع المقررة للجمعية الأخيرة.

يتم نشر الدعوة لانعقاد الجمعية العامة وجدول أعمال الاجتماع في الجريدة الرسمية وصحيفة يومية توزع في المدينة التي يوجد فيها مركز الشركة الرئيسي قبل الموعد المحدد لانعقاد خمسة وعشرين (٢٥) يوماً على الأقل. وترسل نسخة من الدعوة وجدول الأعمال إلى الإدارة العامة للشركات بوزارة التجارة والصناعة.

لا يكون اجتماع الجمعية العامة العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأس مال الشركة على الأقل، فإذا لم يتوفر هذا النصاب في الاجتماع وجهت الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد خلال الثلاثين (٣٠) يوماً التالية للاجتماع السابق. وتشر الدعوة حسب أحكام المادة ٢١ من النظام الأساسي للشركة. ويعتبر الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كان عدد الأسهم الممثلة فيه.

لا يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأس المال على الأقل، فإذا لم يتوفر هذا النصاب في الاجتماع وجهت الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد خلال الثلاثين (٣٠) يوماً التالية للاجتماع السابق. ويكون الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره عدد من المساهمين يمثل ربع رأس مال الشركة على الأقل.

يرأس الجمعية العامة رئيس مجلس الإدارة، أو من يفوضه في حالة غيابه، ويعين الرئيس سكرتيراً للاجتماع وجامعاً للأصوات ويحرر باجتماع الجمعية محضر يتضمن أسماء المساهمين الحاضرين أو الممثلين وعدد الأسهم التي في حيازتهم بالأصالة أو بالنيابة وعدد الأصوات المقررة لها والقرارات التي اتخذت وعدد الأصوات التي

وافقت عليها أو خالفتها وخلاصة وافية للمناقشات التي دارت في الاجتماع، وتدون المحاضر بصفة منتظمة عقب كل اجتماع في سجل خاص يوقعه رئيس الجمعية، أو من يفوضه، وسكرتيرها وجامع الأصوات.

٤-١٢ حقوق التصويت

لكل مساهم يملك عشرين (٢٠) سهماً أو أكثر الحق في حضور الجمعيات العامة. وللمساهم أن يوكل عنه بموجب توكيل خطي مساهماً آخر من غير أعضاء المجلس أو موظفي الشركة لحضور الجمعية العامة نيابة عنه. وتحسب الأصوات في الجمعية العامة العادية وغير العادية على أساس صوت واحد لكل سهم.

تصدر قرارات الجمعية العامة العادية بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة في الاجتماع.

وتصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بأغلبية ثلثي الأسهم الممثلة في الاجتماع إلا إذا كان القرار متعلقاً بزيادة رأس المال أو تخفيضه أو بإطالة مدة الشركة أو بحلها قبل انقضاء المدة المحددة في نظامها الأساسي أو بدمجها في شركة أو مؤسسة أخرى، وفي هذه الحالات لا يكون هذا القرار صحيحاً إلا إذا صدر بأغلبية ثلاثة أرباع الأسهم الممثلة في الاجتماع.

لكل مساهم حق مناقشة المواضيع المدرجة في جدول أعمال الجمعية العامة وتوجيه الأسئلة في شأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات، ويجب على مجلس الإدارة أو مراقب الحسابات عن أسئلة المساهمين بالقدر الذي لا يعرض مصلحة الشركة للضرر، فإذا رأى المساهم أن الرد على سؤاله غير مقنع، احتكم إلى الجمعية العامة ويكون قرار الجمعية في هذا الشأن نافذاً.

٥-١٢ الأسهم

تكون أسهم الشركة اسمية ولا يجوز أن تصدر الأسهم بأقل من قيمتها الاسمية وإنما يجوز أن تصدر بأعلى من هذه القيمة، وفي هذه الحالة الأخيرة يضاف فرق القيمة إلى الاحتياطي النظامي ولو بلغ حده الأقصى. ويكون السهم غير قابل للتجزئة. فإذا تملكه عدة أشخاص، وجب عليهم أن يختاروا أحدهم لينوب عنهم في ممارسة الحقوق المتصلة بالسهم ويكون هؤلاء الأشخاص مسؤولين بالتضامن عن الالتزامات الناشئة عن ملكية السهم ويخضع نقل ملكية السهم للقواعد واللوائح والتعليمات الصادرة عن هيئة السوق المالية.

تكون أسهم الشركة قابلة للتداول وتخضع للأنظمة واللوائح المطبقة على الشركات المدرجة في سوق الأسهم السعودية «تداول» ويعتبر أي تداول لا يتفق مع تلك الأحكام لاغياً.

١٣. ملخص النظام الأساسي

١٣ ملخص النظام الأساسي

يجب عدم الاعتماد على ملخص نظام الشركة الأساسي المقترح الوارد أدناه كبديل للنظام الأساسي الكامل وعقد التأسيس اللذين يمكن الاطلاع عليهما في المكتب الرئيسي للشركة.

١-١٣ أغراض الشركة

تتمثل الأغراض الأساسية التي يتم تأسيس الشركة من أجلها في القيام بالأعمال التالية، والتي تلتزم بعدم مزاوله أي منها جزئياً أو كلياً قبل الحصول أولاً على الموافقات والترخيص الرسمية اللازمة:

١. تطوير العقارات والأراضي المستصلحة والأراضي الأخرى في المدن الاقتصادية أو في غيرها من الأماكن من أجل الاستخدامات المتعددة أو عمليات التطوير الأخرى بما فيها البنية التحتية والاتصالات وشبكات المياه والكهرباء ومحطات تنقية المياه وغيرها من الأعمال المتعلقة بتطوير المدن الاقتصادية.
٢. ترويج وتسويق وبيع العقارات والمباني وقطع الأراضي المزودة بالخدمات من أجل تطويرها أو بيعها للغير.
٣. بيع حقوق الاستغلال والانتفاع بقطع الأراضي لغرض تطويرها من قبل الغير وبيع وتسويق حق الانتفاع من العقارات بما فيها الوحدات السكنية.
٤. تأجير الأراضي والقيام بعمليات التطوير وإيجار المباني والوحدات السكنية وبناء منشآت على الأراضي للغير وتطوير مدن اقتصادية.
٥. توفير وإدارة وتشغيل شبكات الاتصالات والإنترنت ومراكز المعلومات والخدمات المضافة لشبكات الاتصال المرئي وغيرها من الخدمات المساندة.
٦. إدارة وتشغيل شبكات البنية التحتية وإدارة المرافق العامة وغيرها من الخدمات المساندة.
٧. تقديم خدمات إدارة المدن والنظافة وإدارة وتشغيل خدمات المياه والكهرباء والاتصالات.
٨. الحصول على وتملك وحيازة وبيع وتأجير ورهن وإدارة وإيجارة والتصرف بأي شكل آخر في جميع الممتلكات المذكورة في هذه النشرة، سواء كانت منقولة أو ثابتة (إلى الحد الذي يسمح به النظام الأساسي)، حسبما يلزم من أجل تحقيق أغراضها.
٩. شراء وامتلاك وإنشاء المكاتب والورش والمصانع والتجهيزات وأي منشآت أخرى ضرورية أو لازمة لأعمال الشركة.
١٠. إدارة المشاريع الإسكانية والسياحية والمنتجعات والفنادق وخدمات تأجير الشقق.
١١. إدارة المشاريع التعليمية والمعرفية وتطوير البرمجيات إضافة إلى إنشاء وإدارة مراكز البحث العلمي والجامعات والكليات والمؤسسات التعليمية.
١٢. الوكالات التجارية في مجال أعمال الشركة وأغراضها بعد تسجيلها في سجل الوكلاء التجاريين.

٢-١٣ المشاركة مع الغير

يجوز للشركة أن تمتلك حصصاً في منشآت أو شركات أخرى تقوم بأنشطة مشابهة أو تساعد الشركة في تحقيق أغراضها، أو المشاركة بأي شكل في تلك المنشآت والشركات، ولها أن تمتلك حصصاً في تلك الشركات أو الاندماج معها أو الاستحواذ عليها. وللشركة أيضاً أن تمتلك حصصاً في الشركات الأخرى أو أن تشارك فيها بأي طريقة شريطة أن لا تتجاوز تلك المشاركة عشرين بالمائة (٢٠٪) من الاحتياطات المتاحة لدى الشركة أو عشرة بالمائة (١٠٪) من رأس مالها وأن لا تتجاوز قيمة تلك المشاركة إجمالي قيمة تلك الاحتياطات وأن يتم إبلاغ الجمعية العامة العادية بذلك في أول اجتماع لها.

٣-١٣ مدة الشركة

مدة الشركة تسع وتسعون (٩٩) سنة ميلادية تبدأ من تاريخ صدور قرار وزير التجارة والصناعة القاضي بإعلان تأسيس الشركة، ويجوز تمديدتها بقرار يصدر عن الجمعية العامة غير العادية قبل انقضاء أجلها بسنة واحدة على الأقل.

٤-١٣ حل الشركة وتصفيتها

عند انتهاء الشركة أو في حالة حلها قبل الأجل المحدد لها، تقرر الجمعية العامة غير العادية بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة طريقة التصفية وتعيين مصفياً واحداً أو أكثر وتحدد صلاحياتهم وأتعابهم.

وتنتهي سلطة مجلس الإدارة بانقضاء الشركة، ومع ذلك يستمر مجلس الإدارة قائماً على إدارة الشركة إلى أن يتم تعيين المصفين وتبقى لأجهزة الشركة اختصاصاتها بالقدر الذي لا يتعارض مع اختصاصات المصفين.

٥-١٣ رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة ٣,٢٩٣,٠٠٠,٠٠٠ (ثلاثة مليارات وثلاثمائة وتسعين مليون) ريال سعودي مقسمةً إلى ٣٢٩,٣٠٠,٠٠٠ (ثلاثمائة وتسعة وثلاثين مليوناً وثلاثمائة ألف) سهم متساوية القيمة، قيمة كل منها، نقدية أو عينية، ١٠ (عشرة) ريالاً سعودية. وتبلغ قيمة الأسهم النقدية ٢,٢٩٣,٠٠٠,٠٠٠ (مليارين وثلاثمائة وثلاثة وتسعين مليون) ريال سعودي، فيما تبلغ قيمة الأسهم العينية ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ (مليار) ريال سعودي.

٦-١٣ المساهمة في رأس المال

اكتتب المساهمون المؤسسون بما مجموعه ٢٢٧,٣٠٠,٠٠٠ (مائتان وسبعة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة ألف) سهم، منها ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ (مئة مليون) سهم عيني و ١٢٧,٣٠٠,٠٠٠ (مائة وسبعة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة ألف) سهم نقدي. وتمثل الأسهم العينية قطعتي أرض ساهمت بهما مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي بموجب صك الملكية رقم ٣/١/٢٢ وتاريخ ١٤٢٨/٢/٢١ هـ الصادر عن كتابة العدل بالمدينة المنورة. أما قيمة الأسهم النقدية والبالغة ١,٣٧٣,٠٠٠,٠٠٠ (مليار وثلاثمائة وثلاثة وسبعون مليون) ريال سعودي، فقد أودعت كاملة لدى البنك الأهلي التجاري باسم الشركة، وهي تحت التأسيس، بينما سيطرح الباقي والبالغ ١٠,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ (مليار وعشرين مليون) ريال سعودي من أسهم رأس المال للاكتتاب العام.

٧-١٣ تداول الأسهم

يمكن تداول أسهم الشركة حال صدورهما. ولكن لا يجوز تداول الأسهم الصادرة مقابل مساهمات عينية أو الأسهم النقدية التي يكتتب بها المساهمون المؤسسون لفترة خمسة أعوام من تاريخ بدء تداول الأسهم المطروحة في السوق المالية («فترة الحظر»). وبعد انتهاء فترة الحظر هذه يجوز للمساهمين المؤسسين تداول أسهمهم ولكن بموافقة مسبقة من الهيئة.

٨-١٣ زيادة رأس المال

يجوز للجمعية العامة غير العادية بعد التثبت من الجدوى الاقتصادية أن تقرر زيادة رأس مال الشركة مرة واحدة أو عدة مرات عن طريق إصدار أسهم جديدة لها نفس القيمة الاسمية التي للأسهم الأصلية، شريطة أن يكون رأس المال الأصلي قد دفع بالكامل، مع مراعاة ما يقتضي به نظام الشركات، ويحدد القرار المذكور طريقة زيادة رأس المال ويكون للمساهمين في الشركة في حينه حق الأولوية في الاكتتاب بالأسهم النقدية الجديدة. ويتم إشعار هؤلاء المساهمين بحقهم في الأولوية من خلال إعلان ينشر في صحيفة يومية عن زيادة رأس المال وشروط الاكتتاب. ويبيد كل مساهم رغبته في ممارسة حقه في الأولوية خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من نشر الإعلان المذكور. وتخصص الأسهم المذكورة للمساهمين الأصليين الذين طلبوا الاكتتاب بها وذلك بالتناسب مع الأسهم الأصلية التي يمتلكونها، شريطة أن لا يزيد عدد الأسهم التي تخصص لهم عن عدد الأسهم الجديدة التي طلبوا الاكتتاب بها. أما الأسهم الجديدة المتبقية فيتم تخصيصها للمساهمين الأصليين الذين طلبوا أكثر من حصتهم النسبية في الأسهم، وذلك بالتناسب مع الأسهم الأصلية التي يمتلكونها، شريطة أن لا تزيد كمية الأسهم التي تخصص لهم عن عدد الأسهم الجديدة التي طلبوا الاكتتاب بها ويطرح الباقي من الأسهم الجديدة للاكتتاب العام.

٩-١٣ تخفيض رأس المال

يجوز للشركة بعد موافقة السلطات المختصة وبناءً على مبررات مقبولة وبقرار يصدر عن الجمعية العامة غير العادية تخفيض رأس مالها إذا ثبت أنه زاد عن حاجتها أو إذا منيت بخسائر. ولا يصدر القرار إلا بعد تلاوة تقرير مراجعي الحسابات عن الأسباب الموجبة للتخفيض والالتزامات التي على الشركة الوفاء بها وأثر التخفيض على تلك الالتزامات وبمراعاة ما تقتضي به أحكام نظام الشركات. ويبين القرار طريقة هذا التخفيض. وإذا كان التخفيض نتيجة زيادة رأس المال عن حاجة الشركة، وجب دعوة دائتي الشركة إلى إبداء اعتراضهم عليه خلال ستين (٦٠) يوماً من تاريخ نشر قرار التخفيض في جريدة يومية توزع في المدينة التي يقع فيها المركز الرئيسي للشركة. فإذا اعترض أحد الدائتين وقدم إلى الشركة مستندات ثبوتية لذلك الدين في الميعاد المذكور، وجب على الشركة أن تؤدي إليه دينه إذا كان حالاً أو أن تقدم له ضمانات كافية للوفاء به إذا كان أجلاً.

١٠-١٣ السندات

يجوز للشركة أن تصدر أي نوع من أنواع الصكوك الإسلامية سواء كانت للاكتتاب العام أو غير ذلك وفقاً للأنظمة المطبقة.

١١-١٣ تشكيل مجلس الإدارة

يقوم على إدارة الشركة مجلس إدارة مكون من أحد عشر (١١) عضواً وتعيينه الجمعية العامة العادية لمدة ثلاث سنوات. واستثناءً لذلك، يعين أول مجلس إدارة للشركة لمدة خمس سنوات من تاريخ القرار الوزاري القاضي بتأسيس الشركة.

١٢-١٣ أسهم ضمان العضوية

يجب أن يكون كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة مالكاً لعدد من أسهم الشركة لا تقل قيمتها الاسمية عن ١٠,٠٠٠ ريال سعودي، وتودع قيمة هذه الأسهم خلال (٣٠) يوماً من تاريخ تعيين عضو مجلس الإدارة المعني في بنك يحدده وزير التجارة والصناعة لهذا الغرض. وتخصص هذه الأسهم كضمان لالتزامات العضو وتبقى غير قابلة للتداول حتى انقضاء الموعد المحدد لسماع دعوى المسؤولية كما تنص عليه أحكام المادة (٧٦) من نظام الشركات أو صدور حكم نهائي في تلك المطالبات، وعلى عضو مجلس الإدارة من الأشخاص الاعتباريين أن يقدم أسهم الضمان المذكورة عن العضو الممثل له، أو من يحل محله، خلال المدة الزمنية المحددة والا اعتبرت عضويته باطلة.

١٣-١٣ شغور العضوية

تنتهي عضوية عضو مجلس الإدارة بانتهاء مدة تعيينه أو باستقالته أو بوفاته أو بعزله من منصبه بقرار من الجمعية العامة العادية يصدر بأغلبية ٥١% من الأسهم الممثلة في الاجتماع، أو إذا أدين بجريمة غش أو عمل مخل بالأمانة أو الشرف، أو في حال ثبوت عدم صحة عضويته وفقاً لأي لأئحة أو نظام معمول به في المملكة. وإذا شغل مركز

أحد أعضاء المجلس، جاز للمجلس أن يعين مؤقتاً عضواً في المركز الشاغر، على أن يعرض هذا التعيين على الجمعية العامة العادية في أول اجتماع لها. ويكمل العضو الجديد المعين المدة المتبقية من عضوية سلفه. وإذا انخفض عدد أعضاء مجلس الإدارة عن النصاب اللازم لصحة اجتماعاته، وجبت دعوة الجمعية العامة العادية في أقرب وقت ممكن لتعيين العدد اللازم من الأعضاء.

١٤-٣٣ صلاحيات مجلس الإدارة

(أ) مع عدم الإخلال بالصلاحيات المقررة للجمعية العامة، يكون لمجلس الإدارة أوسع الصلاحيات في إدارة عمل الشركة وتسيير شؤونها داخل المملكة وخارجها. وللمجلس أن يفوض واحداً أو أكثر من بين أعضائه أو من غيرهم بصلاحيات القيام بأي عمل أو أعمال معينة من أعماله المجلس. وله على سبيل المثال لا الحصر تمثيل الشركة في علاقتها مع الجهات الحكومية والخاصة وفي علاقتها مع الآخرين وأمام المحاكم الشرعية والقضائية وديوان المظالم ومكاتب العمل واللجان الابتدائية والعليا ولجان التحكيم وإدارة الحقوق المدنية التابعة لوزارة الداخلية وأقسام الشرطة وغرف التجارة والصناعة ولجنة الأوراق التجارية وجميع اللجان القضائية الأخرى، والمرافعة والمدافعة والمخالصة والمقاضاة والصلح والمخاصمة والإبراء والتسوية وقبول الأحكام أو استثنائها، والموافقة على اللجوء للتحكيم وتعيين المحكمين وطلب تنفيذ الأحكام والاعتراض عليها واستلام أي نتائج تترتب على ما ذكر. وبالإضافة إلى ذلك، لمجلس الإدارة التوقيع على جميع أنواع العقود والاتفاقيات والمستندات بما فيها، ودون حصر، اتفاقيات القروض والكفالات والضمانات وعقود تأسيس الشركات التي تشارك فيها الشركة وجميع قرارات التعديل والتعديلات الخاصة بها وعلى الصكوك وإفراغها أمام كتاب العدل والجهات الرسمية، والتنازل عن حقوق أولوية تسديد ديون الشركة وإصدار الوكالات الشرعية نيابة عن الشركة، والبيع والشراء وإبراء الذمة والاستلام والتسليم والتأجير ودفع وقبول الدفعات وفتح الحسابات البنكية والحصول على التسهيلات المصرفية وسحب المبالغ النقدية البنوك وإيداع فيها وإصدار الضمانات المالية، والتوقيع على جميع الأوراق والمستندات والشيكات وجميع مستندات التعاملات البنكية، والتعاقد مع الموظفين والعمال وعزلهم وطلب التأشيرات واستقدام العمال من الخارج والتعاقد معهم وتحديد رواتبهم واستصدار رخص الإقامة لهم ونقل كفاتهم، وللمجلس أن يفوض واحداً أو أكثر من أعضائه أو من غيرهم بصلاحيات القيام ببعض أعماله.

(ب) لمجلس الإدارة الموافقة على إبرام اتفاقيات القروض مع الصناديق الحكومية أو مؤسسات التمويل الحكومية أياً كانت مدة هذه القروض وله كذلك الموافقة على إبرام اتفاقيات القروض التجارية التي تزيد مدتها عن ثلاث سنوات على ألا تتجاوز مدة الشركة.

(ت) يجوز لمجلس الإدارة وبحسب تقديره إبراء ذمة مديني الشركة من التزاماتهم مع الأخذ في الاعتبار مصالح الشركة وشريطة مراعاة ما يلي، مع إثبات ذلك في محاضر اجتماعات المجلس:

(١) أن يكون الإبراء بعد مرور ما لا يقل عن سنة من تاريخ نشوء الدين،

(٢) أن يكون الإبراء من التزام بدفع مبلغ محدد وأن لا يكون لأكثر من مرة واحدة في السنة لكل مدين، و

(٣) صلاحية الإبراء حق لا يجوز ممارسته إلا من قبل مجلس الإدارة ولا يجوز تفويضه.

(ث) لمجلس الإدارة كذلك صلاحية القيام بجميع الأعمال واتخاذ كل الإجراءات لتحقيق أغراض الشركة بما في ذلك، ودون حصر، ما يلي:

(١) اعتماد التوجهات الإستراتيجية والأهداف الأساسية للشركة والإشراف على تنفيذها، بما في ذلك من خلال:

(أ) إعداد الإستراتيجية والأهداف الرئيسية الشاملة وخطط العمل الأساسية وسياسة إدارة المخاطر في الشركة ومراجعتها وتوجيهها.

(ب) تحديد الهيكل الأمثل لرأس مال الشركة وإستراتيجيتها وأهدافها المالية وإقرار ميزانياتها السنوية،

(ت) الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية وتملك الأصول والتصرف بها لما فيه مصلحة الشركة،

(ث) مراجعة أهداف الأداء ومراقبة تنفيذها إضافة إلى الأداء العام للشركة،

(ج) المراجعة الدورية للهيكل التنظيمي والوظيفي للشركة واعتماده.

(٢) وضع أنظمة الرقابة الداخلية وضوابطها وتطبيقها والإشراف عليها بما في ذلك من خلال:

(أ) التأكد من تطبيق السياسات الخاصة بتضارب المصالح ومعالجة حالات تضارب المصالح المحتملة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمساهمين والموظفين بما في ذلك ما يتعلق بإساءة استخدام أصول الشركة ومرافقتها وسوء التصرف الناشئ عن التعامل مع الأشخاص ذوي العلاقة،

(ب) التأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية للشركة بما في ذلك أنظمة إعداد التقارير المالية،

(ج) التأكد من التطبيق المناسب لأنظمة الرقابة الداخلية فيما يخص إدارة المخاطر من خلال تحديد النتائج المحتملة للمخاطر التي قد تواجه الشركة وطرحها بطريقة شفافة، و

(خ) المراجعة السنوية لفعالية أنظمة الرقابة الداخلية للشركة.

(٣) التأكد من تطبيق السياسات التي تنظم العلاقة بين أصحاب المصلحة والشركة لحماية تلك الأطراف وحفظ حقوقها، بحيث تغطي تلك السياسات بشكل خاص ما يلي:

- (أ) آليات تعويض أصحاب المصلحة الذين تم انتهاك حقوقهم التي تقرها الأنظمة وتحميها عقود،
- (ب) آليات معالجة الشكاوى أو الخلافات التي تنشأ بين الشركة وأصحاب المصالح المعنيين،
- (ت) الآليات المناسبة لإقامة علاقات جيدة مع العملاء والموردين والمحافظة على سرية معلوماتهم،
- (ث) قواعد السلوك المهني لمدرء الشركة وموظفيها والتي تتوافق مع المعايير المهنية والأخلاقية المناسبة وتنظم العلاقة فيما بينهم وبين أصحاب المصالح، شريطة أن يضع مجلس الإدارة آليات لمراقبة تطبيق تلك القواعد والالتزام بها، و
- (ج) المساهمات الاجتماعية للشركة.

(٤) التأكد من تطبيق السياسات والإجراءات التي تضمن احترام الشركة للأنظمة واللوائح والتزامها بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية للمساهمين والدائنين وذوي المصلحة.

(٥) تمكين موظفي الشركة من رفع التقارير وإرسال المعلومات التي تشير إلى وجود ممارسات غير نظامية أو غير أخلاقية في عمل الشركة تؤدي إلى الإضرار بمصالح الشركة وسمعتها.

١٥-١٣ صلاحيات رئيس المجلس والعضو المنتدب

يختص رئيس المجلس والعضو المنتدب، مجتمعين ومنفردين، بتمثيل الشركة في علاقاتها مع الغير ومع الهيئات الحكومية والخاصة ومع الهيئات والشركات الخاصة والمثول نيابة عن الشركة أمام المحاكم الشرعية والهيئات القضائية وديوان المظالم وكتابة العدل ومكاتب العمل واللجان الابتدائية والعليا ولجنة الأوراق التجارية والهيئة العامة للاستثمار وجميع اللجان القضائية وهيئات التحكيم وإدارة الحقوق المدنية التابعة لوزارة الداخلية وأقسام الشرطة وغرف التجارة والصناعة والمؤسسات أيا كانت طبيعتها، والدخول في المناقصات والتسديد والقبض والإقرار والمطالبة والمدافعة والمرافعة والمخاصمة والمخالصة والصلح وقبول الأحكام والاعتراض عليها، والتوقيع نيابة عن الشركة على أي نوع من الاتفاقيات والعقود والمستندات بما في ذلك ودون حصر اتفاقيات القروض والكفالات والضمانات وعقود تأسيس الشركات التي تشارك فيها الشركة وتعديلاتها والصكوك وإفراجها أمام كاتب العدل والجهات الرسمية، متابعة المعاملات واستكمال الملفات المطلوبة، وتحصيل مستحقات الشركة وتسديد التزاماتها، الاستئجار والتأجير والبيع والشراء والاستلام والتسليم والقبض والإفراج وقبول ذلك، واستلام المبالغ ودفعتها وفتح الحسابات البنكية والاعتمادات وإيداع الأموال وسحبها وإغلاق الحسابات البنكية وإصدار الضمانات البنكية وتوقيع الوثائق والمستندات والشيكات وغيرها من الأوراق التجارية، والتعاقد مع الموظفين والعمال وتعيينهم وتحديد رواتبهم وعزلهم، وتعيين المحامين والوكلاء نيابة عن الشركة.

ويجوز لرئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب تفويض صلاحياتهم لواحد من أعضاء مجلس الإدارة أو لغيرهم لأداء واحد أو أكثر من واجباتهم. وللعرض المنتدب كذلك صلاحيات أخرى يحددها مجلس الإدارة.

١٦-١٣ مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة مكافأة تتألف من راتب سنوي وبدل حضور الجلسات ونسبة من أرباح الشركة، ويشترط في ذلك أن لا يتجاوز إجمالي هذه المكافآت نسبة عشرة (١٠٪) في المائة من صافي أرباح الشركة بعد توزيع الأرباح السنوية المبينة أدناه وفقا لنظام الشركات وأي نظام آخر أو قرارات وتعليمات إلحاقية. ويشتمل تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة العادية على بيان شامل لكل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية من رواتب وبدل حضور ونصيب من الأرباح ومصروفات وغير ذلك من المزايا. كما يجب أن يشتمل تقرير مجلس الإدارة السابق ذكره كذلك على بيان لكل ما قبضه أعضاء مجلس الإدارة بصفتهم موظفين ومدراء وكذلك مقابل ما قدموه من خدمات فنية أو إدارية أو استشارية وافقت عليها الجمعية العامة العادية.

١٧-١٣ رئيس المجلس ونائب الرئيس وسكرتير المجلس والعضو المنتدب

يعين مجلس الإدارة من بين أعضائه رئيساً له ونائباً للرئيس. وللمجلس أن يعين عضواً منتدباً لإدارة الشركة.

كما يعين مجلس الإدارة من بين أعضائه أو من غيرهم سكرتيراً للمجلس ويحدد اختصاصاته ومكافآته. ويشترط أن لا تتجاوز عضوية رئيس المجلس ونائبه والعضو المنتدب والسكرتير المدة المحددة لعضوية كل منهم في مجلس الإدارة ولا يجوز إعادة تعيينهم.

١٨-١٣ اجتماعات المجلس

يجتمع مجلس الإدارة بدعوة من رئيسه. وعلى الرئيس أن يدعو المجلس إلى انعقاد إذا طلب ذلك اثنان من أعضاء المجلس.

١٩-١٣ نصاب اجتماع المجلس وقراراته

لا يكون اجتماع مجلس الإدارة صحيحاً إلا إذا حضره ستة من أعضائه على الأقل بما فيهم رئيس المجلس أو، في حالة غيابه، من يعينه. وفي حالة إنابة عضو مجلس الإدارة عضواً آخر في حضور اجتماعات المجلس يجب أن تكون الإنابة طبقاً للضوابط الآتية:

١) لا يجوز لعضو مجلس الإدارة أن ينوب عن أكثر من عضو واحد في حضور ذات الاجتماع.

٢) أن تكون الإنابة كتابةً.

٣) لا يجوز للنائب التصويت على القرارات التي يحظر النظام الأساسي على المنيب التصويت بشأنها.

يجوز لمجلس الإدارة إصدار القرارات بالموافقة الخطية دون عقد اجتماع ما لم يطلب أحد الأعضاء عقد الاجتماع على أن تعرض تلك القرارات على مجلس الإدارة في اجتماعه التالي. وتصدر قرارات المجلس بالأغلبية المطلقة للأصوات الممثلة في الاجتماع على أن لا يقل عدد الأعضاء المصوتين لصالح القرار عن خمسة. وعند تساوي الأصوات يكون صوت رئيس المجلس، أو من يرأس الاجتماع في حال غيابه، مرجحاً.

٢٠-١٣ محاضر الاجتماعات

تثبت مدونات المجلس وقراراته في محاضر يوقعها رئيس المجلس والسكرتير بعد اعتمادها من قبل المجلس وتحفظ هذه المحاضر في سجل خاص يوقعه رئيس المجلس والسكرتير.

٢١-١٣ حق حضور الجمعيات العامة للمساهمين

تعتبر الجمعية العامة المكونة تكويناً صحيحاً ممثلة لجميع المساهمين وتتعقد في المدينة التي يوجد فيها مركز الشركة الرئيسي. ويحق لكل مساهم أياً كان عدد الأسهم التي يملكها حضور الجمعية العامة التأسيسية بالأصالة أو بالإنابة. ويحق لكل مساهم يملك عشرين (٢٠) سهماً فأكثر حضور اجتماع الجمعية العامة وله أن يوكل مساهماً آخر، من غير أعضاء المجلس أو الموظفين في الشركة، لحضور اجتماعات الجمعية العامة المذكورة نيابة عنه.

٢٢-١٣ الجمعية العامة التأسيسية

تختص الجمعية العامة التأسيسية بالأمر التالي:

١) التحقق من الاكتتاب برأس مال الشركة بالكامل والوفاء بالحد الأدنى من رأس المال طبقاً لنظام الشركات وبالقدر المستحق من قيمة الأسهم.

٢) اعتماد النصوص النهائية للنظام الأساسي للشركة. ولكن لا يجوز للجمعية العامة التأسيسية إدخال تعديلات جوهرية على النظام الأساسي المعروض عليها إلا بموافقة جميع المساهمين المؤسسين الممثلين في الاجتماع.

٣) تعيين أول مراقب لحسابات للشركة لسنتها المالية الأولى.

٤) مناقشة تقرير المساهمين المؤسسين حول الأعمال والمصاريف التي اقتضاها تأسيس الشركة.

٥) النظر في اعتماد قيمة المساهمات العينية.

ولكي يكون اجتماع الجمعية العامة التأسيسية صحيحاً يجب أن يحضره مساهمون يمثلون ما لا يقل عن نصف (١/٢) رأس مال الشركة، ويكون لكل مكتب صوت واحد عن كل سهم اكتتب به.

٢٣-١٣ جمعيات المساهمين

فيما عدا الأمور التي تختص بها الجمعية العامة غير العادية، تختص الجمعية العامة العادية بجميع الأمور المتعلقة بالشركة وتتعقد مرة واحدة على الأقل في السنة خلال الستة أشهر التي تلي نهاية السنة المالية للشركة. ويجوز عقد جمعيات عادية أخرى كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

تختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل نظام الشركة الأساسي باستثناء الأحكام المحظور عليها تعديلها نظاماً، ولها أن تصدر قرارات في الأمور الداخلة في اختصاص الجمعية العامة العادية وذلك بنفس الشروط والأوضاع المقررة للجمعية الأخيرة.

تتعقد الجمعية العامة بدعوة من مجلس الإدارة ويدعو مجلس الإدارة إلى انعقاد الجمعية العامة العادية إذا ما طلب ذلك مراقب الحسابات أو عدد من المساهمين يمثل ما لا يقل عن ٥% من رأس مال الشركة.

ينشر جدول الاجتماع والدعوة لانعقاد الجمعية العامة في الجريدة الرسمية وصحيفة يومية توزع في المدينة التي يوجد فيها مركز الشركة الرئيسي قبل الموعد المحدد لانعقاد بخمسة وعشرين (٢٥) يوماً على الأقل. وترسل نسخة من الدعوة وجدول الأعمال إلى الإدارة العامة للشركات بوزارة التجارة والصناعة.

لا يكون اجتماع الجمعية العامة العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون خمسين في المائة (٥٠%) على الأقل من رأس مال الشركة، فإذا لم يتوفر هذا النصاب في الاجتماع وجهت الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد خلال الثلاثين (٣٠) يوماً التالية للاجتماع السابق وتعلن الدعوة بالطريقة المشار إليها أعلاه ويعتبر الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كان عدد الأسهم الممثلة فيه.

لا يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف (٥٠%) رأس المال على الأقل، فإذا لم يتوفر هذا النصاب في الاجتماع وجهت الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد خلال الثلاثين (٣٠) يوماً التالية للاجتماع السابق. ويكون الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره عدد من المساهمين يمثل ربع رأس المال على الأقل.

يرأس الجمعية العامة رئيس مجلس الإدارة، أو من يفوضه في حالة غيابه، ويعين الرئيس سكرتيراً للاجتماع وجامعاً للأصوات ويحرر باجتماع الجمعية محضر يتضمن أسماء المساهمين الحاضرين أو الممثلين وعدد الأسهم التي في حيازتهم بالأصل أو بالنيابة وعدد الأصوات المقررة لها والقرارات التي اتخذت وعدد الأصوات التي وافقت عليها أو خالفها وخالصة وافية للمناقشات التي دارت في الاجتماع، وتدوّن المحاضر بصفة منتظمة عقب كل اجتماع في سجل خاص يوقعه رئيس الجمعية وسكرتيرها وجامع الأصوات.

لكل مساهم الحق في مناقشة المواضيع المدرجة في جدول أعمال الجمعية العامة وتوجيه الأسئلة في شأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات، ويجب مجلس الإدارة أو مراقب الحسابات عن أسئلة المساهمين بالتقدير الذي لا يعرض مصلحة الشركة للضرر، فإذا رأى المساهم أن الرد على سؤاله غير مقنع احتكم إلى الجمعية، ويكون قرار الجمعية في هذا الشأن نافذاً.

٢٤-١٣ حقوق التصويت

تصدر قرارات الجمعية العامة التأسيسية والجمعية العامة العادية بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة في الاجتماع.

وتصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بأغلبية ثلثي الأسهم الممثلة في الاجتماع إلا إذا كان القرار متعلقاً بزيادة رأس المال أو تخفيضه أو بإطالة مدة الشركة أو بحلها قبل انقضاء المدة المحددة في نظامها الأساسي أو بدمجها في شركة أو مؤسسة أخرى، وفي هذه الحالة لا يكون هذا القرار صحيحاً إلا إذا صدر بأغلبية ثلاثة أرباع الأسهم الممثلة في الاجتماع.

٢٥-١٣ مراقب الحسابات

يكون للشركة مراقب حسابات واحد أو أكثر من بين مراقبي الحسابات المصرح لهم بالعمل في المملكة وتعيينه الجمعية العامة العادية سنوياً وتحدد مكافأته. ويجوز للجمعية إعادة تعيينه.

٢٦-١٣ الإطلاع على السجلات

لمراقب الحسابات في كل وقت حق الإطلاع على دفاتر الشركة وسجلاتها وغير ذلك من الوثائق وله أن يطلب البيانات والإيضاحات التي يراها ضرورية، وله أيضاً أن يتحقق من موجودات الشركة والتزاماتها.

٢٧-١٣ تقرير مراقب الحسابات

يقوم مراقب الحسابات بمراجعة الميزانية السنوية للشركة وحساباتها الختامية، بما في ذلك الميزانية العمومية وقائمة الأرباح والخسائر، ويعد المراقب تقريراً حول عمل الشركة وأشطتها ووضعها المالي ورأيه في مدى مطابقتها حسابات الشركة للواقع وما يكون قد كشفه من مخالفات لأحكام نظام الشركات وأحكام النظام الأساسي للشركة.

٢٨-١٣ السنة المالية

تبدأ السنة المالية للشركة من ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة ميلادية. وتبدأ أول سنة مالية للشركة اعتباراً من تاريخ صدور القرار الوزاري القاضي بإعلان تأسيسها وتنتهي في ٣١ ديسمبر من السنة التالية.

٢٩-١٣ الحسابات السنوية

يعد مجلس الإدارة في نهاية كل سنة مالية جرداً لأصول الشركة وخصومها في التاريخ المذكور وميزانية الشركة وحساب الأرباح والخسائر وتقريراً عن نشاط الشركة ومركزها المالي عن السنة المالية المنتهية. ويتضمن هذا التقرير الطريقة التي يقترحها المجلس لتوزيع الأرباح الصافية وذلك قبل ستين (٦٠) يوماً على الأقل من الموعد المقرر لانعقاد الجمعية العامة العادية. ويضع المجلس هذه الوثائق تحت تصرف مراقب حسابات الشركة قبل الموعد المقرر لانعقاد الجمعية العامة بخمسة وخمسين (٥٥) يوماً على الأقل. ويوقع رئيس مجلس الإدارة الوثائق المشار إليها وتودع نسخ منها في المركز الرئيسي للشركة تحت تصرف المساهمين قبل الموعد المقرر لانعقاد الجمعية العامة بخمسة وعشرين (٢٥) يوماً على الأقل. وعلى رئيس مجلس الإدارة أن يؤمن نشر الميزانية وحساب الأرباح والخسائر وخالصة وافية من تقرير مجلس الإدارة والنص الكامل لتقرير مراقب الحسابات في صحيفة توزع في المدينة التي يوجد فيها المركز الرئيسي للشركة وأن يرسل صورة من هذه الوثائق إلى الإدارة العامة للشركات قبل انعقاد الجمعية العامة بخمسة وعشرين (٢٥) يوماً على الأقل.

٣٠-١٣ توزيع الأرباح السنوية

توزع الأرباح الصافية السنوية للشركة بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى على النحو الآتي:

- يجنب عشرة في المائة (١٠٪) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي، ويجوز للجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متى بلغ الاحتياطي المذكور نصف رأس مال الشركة.
- يجوز للجمعية العامة العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة تجنيب نسبة من صافي الأرباح لتكوين احتياطي إضافي وتخصيصه لغرض أو أغراض معينة.
- يوزع من الباقي بعد ذلك دفعة أولى للمساهمين تعادل خمسة في المائة (٥٪) من رأس المال المدفوع.

(د) يخصص بعد ما تقدم خمسة في المائة (٥٪) كمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة على أن لا تزيد هذه النسبة في أي حال من الأحوال عن الحد الأعلى المسموح به طبقاً للقرارات والتعليمات الرسمية الصادرة عن الجهات المختصة في هذا الشأن.

(هـ) يوزع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية من الأرباح.

تدفع الشركة الأرباح التي يتم إقرار توزيعها على المساهمين في المكان والزمان اللذين يحددهما المجلس وفقاً للتعليمات الصادرة عن وزارة التجارة والصناعة بهذا الشأن.

إذا لم توزع الشركة أرباحاً عن أي سنة مالية، فلا يجوز توزيع أية أرباح عن السنوات التالية إلا بعد أن تدفع الشركة لحاملي الأسهم الممتازة أرباحهم أولاً وفقاً للنظام الأساسي للشركة. وإذا لم توزع الشركة أرباحاً لثلاث (٣) سنوات متتالية، يجوز لجمعية المساهمين من حملة الأسهم الممتازة المنعقدة وفقاً للمادة (٨٦) من نظام الشركات أن تقرر إما المشاركة في حضور اجتماعات الجمعية العامة والتصويت فيها أو تعيين ممثلين لهم في المجلس وذلك بالتناسب مع قيمة أسهمهم في رأس مال الشركة إلى أن تتمكن الشركة من دفع جميع الأرباح المستحقة لمالكي تلك الأسهم الممتازة عن السنوات السابقة.

٣١-٣٢ خسائر الشركة

إذا بلغت خسائر الشركة ثلاثة أرباع رأس مالها وجب على مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة غير العادية للنظر في استمرار الشركة أو حلها قبل أجلها المعين في النظام الأساسي للشركة. وينشر قرار الجمعية في جميع الأحوال في الجريدة الرسمية.

٣٢-٣٣ الدعاوى

لكل مساهم الحق في رفع دعوى المسؤولية المقررة للشركة على أعضاء مجلس الإدارة إذا كان من شأن خطأ صدر منهم إلحاق ضرر خاص بذلك المساهم بشرط أن يكون حق الشركة في رفعها ما زال قائماً وعلى المساهم أن يخطر الشركة باعتزامه رفع تلك الدعوى.

١٤. استخدام متحصلات الاككتاب

١٤ استخدام متحصلات الاكتتاب

تقدر المتحصلات الإجمالية للاكتتاب بنحو ١,٠٢٠,٠٠٠,٠٠٠ (مليار وعشرين مليون) ريال سعودي و يدفع للشركة صافي المتحصلات (بعد خصم مصاريف الاكتتاب) والمقدرة بحوالي ٩٩٦,١٧٩,٠٠٠ (تسعمائة وستة وتسعون مليون ومائة وتسعة وسبعون ألف) ريال سعودي وتستخدم بصفة أساسية لتمويل عملية تطوير مدينة المعرفة الاقتصادية وإنشاء البنية التحتية الرئيسية/ والضرورية فيها.

ولن يستلم المساهمون المؤسسون أي جزء من صافي متحصلات الاكتتاب باستثناء ما يتم تعويضهم عنه من مصاريف ما قبل التشغيل التي تكبدها والتي يتم الموافقة عليها من قبل الجمعية العامة التأسيسية.

وتتحمل الشركة جميع التكاليف والمصاريف المرتبطة بالاكتتاب والتي تقدر بحوالي ٢٢,٨٢١,٠٠٠ (ثلاثة وعشرين مليون وثمانمائة وواحد وعشرين ألف) ريال سعودي شاملة أتعاب المستشارين الماليين والمستشار القانوني للاكتتاب والمحاسبين إضافة إلى مصاريف متعهدي التغطية و الجهات المستلمة ومدير الاكتتاب ومدير الاكتتاب المشارك، ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع وغيرها من المصاريف المتعلقة بالاكتتاب.

يوضح الجدول أدناه كيف سيتم استخدام حصيلة الاكتتاب البالغة ١,٠٢ مليار ريال.

جدول (١٨) : مراحل التطوير الأساسية - مصادر الأموال وأوجه استخدامها

استخدامات الأموال	مليون ريال	النسبة	مصادر الأموال	مليون ريال	النسبة
نفقات ما قبل التشغيل	١٥٧	٢,٧%	حصيلة الاكتتاب	١,٠٢٠	
الأراضي	١,٠٢٥	١٧,٨%	مساهمات حصص المساهمين (نقداً)	١,٢٧٢	
تكاليف البنية التحتية	١,١٠٤	١٩,٢%	مساهمات حصص المساهمين (أرض)	١,٠٠٠	
تكاليف تطوير العقارات	٣,٠٧٣	٥٣,٤%	حقوق المساهمين	٣,٢٩٣	٤٥,٨%
أثاث وتجهيزات ومعدات	١٣	٠,٢%	حصيلة بيع الأراضي	١,١١٢	١٥,٠%
نفقات التشغيل	٢٤٦	٤,٣%	حصيلة بيع العقارات	٢,٦٢٥	٢٥,٤%
زكاة	١٣٥	٢,٣%	إيرادات من مصادر أخرى	٢٧٨,١	٢,٨%
المجموع	٥,٧٥٣	١٠٠,٠%	المجموع	٧,٤٠٩	١٠٠,٠%

المصدر : الشركة

سيتم تطوير الجزء الرئيسي من المشروع في المرحلة ١ (الموضحة تفصيلها في القسامين ٣-٦-٣ و ٢-٦-٣ من هذه النشرة). ويتوقع أن يكون مجموع التمويل اللازم لهذه المرحلة بحدود ٥,٧٥ مليار ريال سعودي لتغطية نفقات ما قبل التشغيل والأراضي والبنية التحتية وتكاليف تطوير العقارات. كما ستتبد الشركة نفقات التشغيل وتكاليف الأثاث والتجهيزات والمعدات كما هو مبين في هذا الجدول.

وتشمل مصادر التمويل خلال المرحلة ١ حصيلة هذا الاكتتاب البالغة ١,٠٢٠,٠٠٠,٠٠٠ (مليار وعشرين مليون) ريال سعودي والمساهمات النقدية والعينية التي سيقدمها المؤسسون وعائدات مبيعات الأراضي والعقارات، إضافة إلى إيرادات من مصادر أخرى. ويقدر إجمالي مصادر التمويل بنحو ٧,٤ مليار ريال سعودي والذي تشكل مساهمات المؤسسين (بما فيها العينية) منه حوالي ٤٦٪.

وفي نهاية مرحلة التطوير الرئيسية، وهي المرحلة ١، من المتوقع أن يكون مركز النقدية لدى الشركة إيجابياً بمقدار ١,٦٥ مليار ريال سعودي والتي ستستخدم لتمويل المراحل اللاحقة إلى جانب الإيرادات المتوقعة من مبيعات الأراضي والعقارات والإيجارات.

هذا ويبقى الاستخدام النهائي لحصيلة الاكتتاب عرضة للتغيير تبعاً للتغيرات المحتملة في التكاليف والنفقات التقديرية لتطوير مراحل المشروع المختلفة.

١٥. تغطية الاكتاب

١٥ تغطية الاكتتاب

١٥-١ متعهدو تغطية الاكتتاب

أبرمت الشركة ومتعهدو تغطية الاكتتاب اتفاقية تعهد بتغطية الاكتتاب لتغطية الاكتتاب في ١٠٢,٠٠٠,٠٠٠ (مائة واثنان مليون) سهم، تمثل كامل الأسهم المطروحة. وفيما يلي الشروط الأساسية لاتفاقية تغطية الاكتتاب.

١٥-٢ ملخص اتفاقية تغطية الاكتتاب

١٥-٢-١ بيع الأسهم المطروحة وتغطية الاكتتاب

وفقاً لأحكام اتفاقية تغطية الاكتتاب:

- ١- تتعهد الشركة لكل واحد من متعهدي تغطية الاكتتاب بأن تقوم في أول يوم عمل بعد موافقة الهيئة على تخصيص الأسهم المطروحة بعد انتهاء فترة الاكتتاب (« تاريخ التخصيص»)، بما يلي:
 - أ- إصدار الأسهم المطروحة وتخصيصها لجميع المكتتبين الذين قبلت طلبات اكتتابهم بواسطة أي من الجهات المستلمة، و/ أو
 - ب- إصدار الأسهم التي لم يتم شراؤها من قبل المكتتبين وفقاً للاكتتاب وتخصيصها لمتعهدي تغطية الاكتتاب.
- ٢- يلتزم كل واحد من متعهدي تغطية الاكتتاب للشركة بأن يشتري الأسهم المطروحة التي لم يتم الاكتتاب بها من قبل المكتتبين الذين قبلت طلباتهم، وذلك حسب النسب الموضحة أدناه:

متعهد تغطية الاكتتاب	عدد الأسهم
الأهلي المالية	٦٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم
سويكوب	٢٤,٠٠٠,٠٠٠ سهم

وسوف تلتزم الشركة بجميع أحكام اتفاقية تغطية الاكتتاب.

١٥-٢-٢ العمولة والمصاريف

تدفع الشركة لمتعهدي تغطية الاكتتاب رسوم تغطية اكتتاب بناءً على عدد الأسهم المطروحة التي وافق كل منهما على تغطية الاكتتاب بها.

١٥-٣ شروط وتعليمات الاكتتاب

يجب على مقدمي طلبات الاكتتاب قراءة شروط وتعليمات الاكتتاب هذه بعناية تامة قبل تعبئة نموذج طلب الاكتتاب، حيث أن توقيع نموذج طلب الاكتتاب يشكل قبولاً بشروط وتعليمات الاكتتاب والموافقة عليها.

١٥-٤ الاكتتاب في الأسهم المطروحة

يتضمن هذا الطرح الأولي العام («الاكتتاب») طرح ما مجموعه ١٠٢,٠٠٠,٠٠٠ (مائة واثنان مليون) سهم عادي («الأسهم المطروحة») من أسهم رأس مال الشركة بقيمة اسمية قدرها ١٠ (عشرة) ريالاً سعودية للسهم الواحد، وتمثل ٢٠,٠٦٪ من رأس المال، وهذه القيمة هي سعر السهم الواحد.

يقتصر هذا الاكتتاب على المكتتبين الأفراد من السعوديين بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة ولديها أطفال قاصرين من زوج غير سعودي حيث يمكنها الاكتتاب بأسمائهم لحسابها بشرط أن تقدم ما يثبت أمومتها للأطفال القصر أو وضعها كمطلقة أو أرملة، حسب الحالة، ولا يجوز لأي شخص الاكتتاب باسم مطلقته.

تتوفر نماذج طلب الاكتتاب خلال فترة الاكتتاب في فروع الجهات المستلمة. ويمكن كذلك تقديم طلب الاكتتاب من خلال الانترنت أو الهاتف المصرفي أو أجهزة الصراف الآلي التابعة للجهات المستلمة التي توفر واحدة أو أكثر من هذه الخدمات. ويمكن للمكتتبين الذين سبق لهم المشاركة في إحدى عمليات الاكتتاب التي جرت مؤخراً فقط استعمال هذه الخدمات الآلية شريطة:

(أ) أن يكون للمكتتب حساب بنكي في الجهة المستلمة الذي يوفر تلك الخدمات، و

(ب) أن لا يكون قد طرأ أي تغيير في بيانات المكتتب منذ آخر عملية اكتتاب شارك فيها.

ويشكل توقيع المكتتب على نموذج طلب الاكتتاب وتقديمه للجهة المستلمة اتفاقاً ملزماً نظاماً بين الشركة والمكتتب.

ويمكن للمكتتبين الذين يرغبون في الاكتتاب الحصول على نشرة الاكتتاب الرئيسية ونشرة الاكتتاب المختصرة ونماذج طلب الاكتتاب من الجهات المستلمة التالية:

البنك السعودي الفرنسي ص.ب ٥٦٠٠٦، الرياض ١١٥٥٤ المملكة العربية السعودية		البنك الأهلي التجاري ص.ب ٣٥٥٥، جدة ٢١٤٨١ المملكة العربية السعودية	
البنك العربي الوطني ص.ب ٩٨٠٢، الرياض ١١٤٢٣ المملكة العربية السعودية		مصرف الراجحي ص.ب ٢٨، الرياض ١١٤١١ المملكة العربية السعودية	
بنك الجزيرة ص.ب ٦٢٧٧، جدة ٢١٤٤٢ المملكة العربية السعودية		بنك البلاد ص.ب ١٤٠، الرياض ١١٤١١ المملكة العربية السعودية	
مجموعة سامبا المالية ص.ب ٨٣٣، الرياض ١١٤٢١ المملكة العربية السعودية		بنك الرياض ص.ب ٢٢٦٢٢، الرياض ١١٤١٦ المملكة العربية السعودية	
البنك السعودي الهولندي ص.ب ١٤٦٧، الرياض ١١٤٣١ المملكة العربية السعودية		البنك السعودي البريطاني ص.ب ٩٠٨٤، الرياض ١١٤١٣ المملكة العربية السعودية	
		البنك السعودي للاستثمار ص.ب ٣٥٢٣، الرياض ١١٤٨١ المملكة العربية السعودية	

تبدأ فترة الاكتتاب في ١٠/٦/١٤٢١هـ الموافق ٢٤/٥/٢٠١٠م ويستمر لفترة ٧ أيام شاملة آخر يوم لإغلاق الاكتتاب (يوم الإغلاق) وهو ١٦/٦/١٤٢١هـ الموافق ٣٠/٥/٢٠١٠م، والتي سيتم خلالها استقبال طلبات الاكتتاب من المكتتبين في الأسهم المطروحة لدى فروع الجهات المستلمة المذكورة في جميع أنحاء المملكة. ويحق للشركة أن ترفض طلب أي مكتب واعتباره لاغياً جزئياً أو كلياً إذا لم يكن مستوفياً لجميع التعليمات والشروط المذكورة في نموذج طلب الاكتتاب. كما ينطبق الشيء نفسه على المكتتبين الذين لا يستوفون أيًا من الشروط المذكورة أدناه. وعليه، في كلا الحالتين، لن يكون لمقدم الطلب الحق في طلب أي تعويضات عن أية أضرار تنشأ عن ذلك الإلغاء.

شروط استكمال طلب الاكتتاب

- يجب تعبئة نموذج طلب الاكتتاب بالكامل وبدقة مع إقرار من كل مكتب بأنه يوافق على الاكتتاب في الأسهم المطروحة ويشتري عدد السهم المذكور في نموذج طلب الاكتتاب المقدم من قبله أو أقل من ذلك حسبما يتم تخصيصه له.
 - يجب دفع القيمة الإجمالية للأسهم المطلوب الاكتتاب عند تقديم نموذج طلب الاكتتاب والتي تمثل عدد الأسهم المطلوبة مضروباً بسعر السهم البالغ ١٠ (عشرة) ريالاً سعودية، ويسدد هذا المبلغ لدى أي فرع من فروع الجهات المستلمة من خلال حساب المكتب الخاص. وإذا لم يكن لدى المكتب حساب، وجب عليه فتح حساب لكي يستطيع تسجيل اكتتابه وفقاً للتعليمات الصادرة عن مؤسسة النقد العربي السعودي.
 - يجب ختم نموذج طلب الاكتتاب من قبل الجهة المستلمة.
 - الحد الأدنى للاكتتاب بالنسبة للمكتب الواحد هو ٥٠ (خمسين) سهماً، وأي زيادة في عدد الأسهم المطروحة المطلوب الاكتتاب بها يجب أن يكون من مضاعفاته. أما الحد الأعلى للاكتتاب فهو ٥٠٠,٠٠٠ (خمسمائة ألف) سهماً لكل مكتب.
 - يجب إرفاق بطاقة الهوية الأصلية وصورة عنها أو دفتر العائلة مع نموذج طلب الاكتتاب. وسوف يعيد موظف الجهة المستلمة المستندات الأصلية للمكتب بعد مطابقة الصور مع الأصل.
- في حالة تقديم الطلب نيابة عن المكتتبين من الأطفال أو الوالدين، يجب الالتزام بالتعليمات التالية:
- يجب على الوكيل أن يذكر اسمه وأن يوقع نموذج طلب الاكتتاب.
 - يجب على الوكيل إرفاق أصل وصورة عن وكالة شرعية سارية المفعول أو صك الوصاية. وسوف يعيد موظف الجهة المستلمة المستند الأصلي إلى الوكيل بعد مطابقة الصور والتحقق منها.
 - يجب أن تكون الوكالة الشرعية مصدقة أمام كاتب العدل بالنسبة للأشخاص المقيمين في المملكة، أو من قبل السفارة أو القنصلية السعودية في بلد الإقامة بالنسبة للأشخاص المقيمين خارج المملكة.

يستخدم طلب اكتتاب واحد بالنسبة لرب الأسرة الذي يكتب باسمه وباسم أفراد أسرته المشمولين في دفتر العائلة إذا كانوا سيكتتبون جميعاً في عدد متساو من الأسهم، وفي هذه الحالة:

(أ) تقيد الأسهم التي سيتم تخصيصها للمكتب الرئيس وأفراد الأسرة باسم المكتب الرئيس.

(ب) يستلم المكتب الرئيس أموال فائض الاكتتاب عن الأسهم التي اكتتب فيها هو وأفراد أسرته ولم تخصص له.

(ت) يستلم المكتب الرئيس الأرباح الموزعة على الأسهم التي تم تخصيصها له.

يجب استعمال نموذج طلب اكتتاب منفصل في الحالات التالية:

(أ) إذا كان سيتم تسجيل الأسهم التي ستخصص للمكتب باسم شخص آخر غير المكتب الرئيسي،

(ب) إذا كان المكتب التابع سيكتتب بكمية مختلفة من الأسهم المطروحة عن تلك التي يكتب بها المكتب الرئيسي،

(ت) إذا أرادت الزوجة الاكتتاب وقيد الأسهم التي ستخصص لها في حسابها، يجب عليها تعبئة نموذج طلب اكتتاب مستقل كمكتب رئيسي، وفي حال قيام الزوج بالاكتتاب أيضاً باسمها، فسوف يتم عندئذ اعتماد طلب الاكتتاب المقدم منها وإضافة الأسهم المخصصة لحسابها وإلغاء اكتتاب الزوج باسمها.

يعتبر كل مكتب مالاً لعدد الأسهم التي يتم تخصيصها له بناء على طلب الاكتتاب عند:

(أ) تسليم المكتب لنموذج طلب الاكتتاب لأحد الجهات المستلمة،

(ب) تسديد المكتب للقيمة الإجمالية للأسهم المكتتب بها بالكامل للجهة المستلمة، و

(ت) تسليم الجهة المستلمة للمكتب إشعار تخصيص يحدد عدد الأسهم التي تم تخصيصها له.

٥-١٥ سياسة التخصيص ورد فائض الاكتتاب

سيفتح كل واحد من الجهات المستلمة حساب أمانة يسمى «حساب الاكتتاب العام لشركة مدينة المعرفة الاقتصادية» لكي يودع المبالغ التي يدفعها المكتتبون فيه.

سيتم تخصيص ٥٠ سهم لكل مكتب كحد أدنى ويخصص باقي الأسهم المطروحة على أساس تناسبي. ومع ذلك، فإن الشركة لا تضمن هذا الحد الأدنى للتخصيص في حال زاد عدد المكتتبين عن ٢,٠٤٠,٠٠٠ (مليونين وأربعين ألف) مكتب وحينها سيتم التخصيص بالتساوي بين جميع المكتتبين.

من المتوقع الإعلان عن موعد التخصيص النهائي وورد مبالغ فائض الاكتتاب المستحق لهم في موعد أقصاه ١٤٢١/٦/٢٢هـ (الموافق لـ ٢٠١٠/٦/٢٠ م).

وسوف ترسل الجهات المستلمة إشعارات إلى المكتتبين لديها تبلغهم فيها بالعدد النهائي للأسهم المخصصة والمبالغ التي سيتم ردها لهم، إن وجدت. وسوف ترد مبالغ فائض الاكتتاب بالنسبة للأسهم التي لم يتم تخصيصها لهم حسبما يوضح الإشعار. وسوف ترد أموال فائض الاكتتاب هذه كاملة بدون أي رسوم أو اقتطاع أي مبلغ وذلك بقيدها في حسابات المكتتبين لدى الجهات المستلمة المعنية. ويجب على المكتب الاتصال بفرع الجهة المستلمة الذي تم تقديم طلب الاكتتاب فيه للحصول على أي معلومات إضافية.

٦-١٥ الإقرارات

عند تعبئة طلب الاكتتاب وتقديمه، فإن المكتب:

- يوافق على الاكتتاب بالأسهم المطروحة بالعدد المحدد في طلب الاكتتاب.
- يقر بأنه اطلع على نشرة الإصدار بدقة وفهم جميع محتوياتها.
- يوافق على النظام الأساسي للشركة والشروط الواردة في نشرة الإصدار.
- يحتفظ بحقه في مقاضاة الشركة ومطالبتها بالتعويض عن أي أضرار تتجم بشكل مباشر عن احتواء نشرة الإصدار على معلومات أساسية غير صحيحة أو ناقصة أو نتيجة إغفال معلومات جوهرية كان يجب إدراجها في النشرة والتي كانت ستؤثر على قراره بالاكتتاب في الأسهم المطروحة.
- يعلن أنه لم يسبق له ولا لأي من أفراد أسرته المشمولين في طلب الاكتتاب التقدم بطلب اكتتاب في الأسهم المطروحة، ويقر في هذه الحالة بأن للشركة الحق في رفض جميع الطلبات في حالة تكرار طلب الاكتتاب.
- يعلن قبوله الأسهم المخصصة بموجب طلب الاكتتاب وموافقته على جميع شروط وتعليمات الاكتتاب الواردة في الطلب وفي نشرة الإصدار.
- يتعهد بعدم إلغاء الطلب أو تعديله بعد تقديمه للجهة المستلمة.

٧-١٥ بنود متفرقة

إن نموذج طلب الاكتتاب وجميع الشروط والتعليمات المتعلقة به والتعهدات ملزمة وتؤول لمصلحة أطراف الاكتتاب وخلفائهم من ذوي الصلة وكذلك من يتم التنازل لهم ومنفذي الوصايا ومدراء الميراث والورثة، ويشترط دوماً أنه، باستثناء ما هو وارد تحديداً في هذه النشرة، لا يجوز التنازل أو تفويض أي طرف دون الموافقة الخطية المسبقة للطرف الآخر، عن نموذج طلب الاكتتاب أو أي من الحقوق أو المصالح أو الالتزامات الناشئة بموجبه.

صدرت نشرة الاكتتاب باللغتين العربية والإنجليزية. وفي حالة وجود اختلافات بين النصين الإنجليزي والعربي، فإن النص العربي من النشرة هو الذي يعتمد ويعمل به.

٨-١٥ السوق المالية السعودية (تداول)

تأسس سوق الأسهم السعودية (تداول) سنة ٢٠٠١م خلفاً للنظام الإلكتروني لمعلومات الأسهم. وفي سنة ١٩٩٠م بدأ العمل بالتداول الإلكتروني الكامل في الأسهم السعودية. وقد بلغت القيمة الإجمالية للسوق ١,٢٩٢ تريليون ريال سعودي في نهاية ٢٠١٠/٨/٢٠م، فيما بلغ عدد الشركات المدرجة في النظام في تاريخه ١٢٧ شركة.

تحدث عملية التداول في السوق من خلال نظام متكامل تماماً يغطي العملية بكاملها بدءاً من أمر التداول حتى تسوية العملية. ويستمر التداول كل يوم عمل من السبت إلى الأربعاء بين الساعة ١١:٠٠ صباحاً وحتى الساعة ٣:٣٠ عصراً، ويمكن إدخال الأوامر خلال هذه الفترة. كما يمكن إدخال الأوامر وتعديلها أو حذفها من الساعة ١٠:٠٠ صباحاً حتى الساعة ١١:٠٠ صباحاً ومن الساعة ٣:٣٠ حتى الساعة ٤:٣٠ عصراً. وبدءاً من الساعة العاشرة يمكن إدخال الأوامر الجديدة والاستفسارات. وفي مرحلة الافتتاح (التي تبدأ الساعة ١١ صباحاً) يبدأ النظام إجراءات الافتتاح وتحديد أسعار الافتتاح والأوامر المطلوب تنفيذها بناءً على قواعد المطابقة.

وتجري التعاملات من خلال المطابقة الأوتوماتيكية للأوامر ويتم قبول كل أمر سليم وتمريضه بناءً على مستوى السعر. وعموماً، فإن أوامر السوق (الأوامر التي تقدم حسب أفضل الأسعار) تنفذ أولاً ثم يليها الأوامر المحددة (الأوامر التي تقدم بحدود سعرية) شريطة أنه إذا تم إدخال عدة أوامر بنفس السعر فإنها ستنفذ طبقاً لوقت الإدخال.

يوزع تداول نطاقاً شاملاً من المعلومات من خلال قنوات مختلفة بما في ذلك على وجه الخصوص موقع تداول على شبكة الإنترنت ورايط معلومات تداول الذي يوفر معلومات التداول وحركة السوق أولاً بأول بشكل فوري لوكالات نشر المعلومات مثل «رويترز».

تتم تسوية صفقات سوق الأسهم في نفس اليوم أي على أساس T+٠ مما يعني أن عملية نقل الملكية تتم فور تنفيذ الصفقة.

ويشترط على الشركات المدرجة الإبلاغ عن جميع الإعلانات المهمة عبر تداول لنشرها للجمهور.

تعتبر عمليات المراقبة والرصد من مهام تداول كمشغل للسوق. والغرض من ذلك هو ضمان تحقيق عدالة التداول وتنظيم السوق.

٩-١٥ تداول أسهم الشركة في السوق

من المتوقع أن يبدأ التداول في أسهم الشركة بعد الانتهاء من عملية التخصيص وسوف تعلن تداول عن تاريخ بدء تداول الأسهم فور تحديده. وتعتبر التواريخ والمواعيد الواردة في نشرة الإصدار مواعيد تقريبية فقط وتخضع للتغيير أو التمديد بموافقة الهيئة.

لا يجوز التداول في أسهم الشركة إلا بعد إيداع الأسهم المخصصة في حسابات المكتتبين لدى تداول وتسجيل الشركة وإدراجها في القائمة الرسمية وإدراج سهم الشركة في تداول. ويحظر التداول فيها حظراً تاماً، وأي عمليات تتم قبل ذلك من قبل المكتتبين ستكون على مسؤوليتهم ويتحملون كل ما ينجم عنها من مخاطر. ولا يكون على الشركة أي مسؤولية قانونية في مثل هذه الحالات.

الملحق (ا) – المستندات المتاحة للمعاينة

سوف تتوفر الوثائق والمستندات التالية للمعاينة بمكتب شركة الأهلي المالية ما بين الساعة ٨:٣٠ صباحاً وحتى ٥:٣٠ مساءً على مدى أسبوع قبل بدء الاكتتاب وأثناء فترة الاكتتاب.

- عقد تأسيس الشركة
- النظام الأساسي المقترح للشركة
- موافقة المجلس الاقتصادي الأعلى على مشروع مدينة المعرفة الاقتصادية
- موافقة هيئة السوق المالية على الطرح
- قرار مالي وزير التجارة والصناعة رقم ٢٩/١٢٢ وتاريخ ١٤٣٠/٤/١٩ هـ (الموافق ٢٠٠٩/٤/١٥ م) بالموافقة على الترخيص بتأسيس الشركة
- خطاب المستشارون القانونيون تركي أ. الشبيكي بالتعاون مع بيكر آند مكنزي فيما يتعلق بالعبء القانونية الواجبة
- المخطط العام لمشروع مدينة المعرفة الاقتصادية
- خطاب اعتماد الهيئة العامة للاستثمار المخطط العام
- دراسة السوق المعدة من قبل جونز لانج لاسال
- موافقة محاسبي الاكتتاب الخطية على إدراج تقريرهم ضمن نشرة الإصدار
- موافقة خطية من المستشارون القانونيون تركي أ. الشبيكي بالتعاون مع بيكر آند مكنزي على تضمين اسمهم كمستشارين قانونيين للاكتتاب في نشرة الإصدار
- دراسة الجدوى الاقتصادية
- الجدول المفصل للمساهمين المؤسسين

الملحق (٢) - الإجراءات المتفق على القيام بها



في ايم جي كوزان والشركاء
غير مالزا
خريف تيسا
ص.ب ٢٢١١٠

التهون
التهون
التهون
التهون

٠٠٩٥ ٩ ١٤٤ ١١١١
٠٠٩٥ ٩ ١٤٤ ٠٩٥٠
www.kpmg.com.sa

إلى السادة / المساهمين
مبنية المعرفة الاقتصادية
(شركة مساهمة تحت التأسيس)
الطابق الثاني ، برج ب ٥ - مركز سلامة
شارع الأمير سلطان
ص.ب ٩٣٦٠ جدة ٢١٤٤٢
المملكة العربية السعودية

الموضوع : خطاب التحقق من قبل المحاسبين بشأن طرح أسهم الشركة للاكتتاب العام (الاكتتاب) وهي لا تمتلك أي سجلات تجارية وحسب قرار مجلس الوزراء على الموافقة بالتأسيس .

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته :

مبنية المعرفة الاقتصادية (شركة مساهمة تحت التأسيس) (الشركة) وهي تحت التأسيس وفقا لقرار مجلس الوزراء رقم ١٢٢/ك بتاريخ ١٤٣٠/٤/١٩هـ الموافق ٢٠٠٩/٤/١٥م . لقد تم تعيينا من قبل المساهمين المؤسسين (المؤسسين) كمحاسبين لإصدار تقريرنا عن الشركة بغرض طرحها للاكتتاب .

فيما يتعلق بالاكتتاب ، فسنا بتلقي الإجراءات المتعلق عليها مع المدراء المرشحين وذلك للقيام بإصدار تقرير عن بعض المعلومات المالية المدرجة ضمن الفقرة للاكتتاب . لقد تم تنفيذ الإجراءات على قائمة المركز المالي المستقبلية كما في تاريخ بدء النشاط. هذا ويتحمل المدراء المرشحون وحدهم المسؤولية عن كفاية تلك الإجراءات لأغراضهم .

تم القيام بهذه العملية وفقا لمعايير المراجعة المتعارف عليها والتي تتعلق بتنفيذ إجراءات متعلق عليها وإصدارها عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين . لقد تم تنفيذ الإجراءات لإصدار تقرير عن ما إذا كان:

- قد تم العرض والإفصاح عن مصروفات ما قبل التشغيل كما هو مبين في قائمة المركز المالي المستقبلية للشركة في تاريخ بدأ النشاط وفقا للقواعد المحاسبية المطبقة على مصاريف ما قبل التشغيل ، كما وردت في المعيار المحاسبي رقم ١٧ الصادر عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.
- قد استلمت الشركة الأموال الخاصة بالمساهمين المؤسسين مقابل حصصهم في حقوق الملكية (حصص حقوق المؤسسين) وذلك كما هو موضح في قائمة المركز المالي المستقبلية للشركة في تاريخ بدء النشاط.
- لقد قام المدراء المرشحون بتقديم إقرارهم " إقرار المدراء المرشحون" بعد الاستفسار الوجودي بعناية عن مصادر التمويل المتوقعة لتغطية فترة الاثني عشر شهرا التي تلي تاريخ بدء النشاط .

كانت إجراءاتنا كما يلي :

- الحصول على قائمة بمصروفات ما قبل بدء التشغيل والتي تظهر قيمة ومليمة وتاريخ المصروف الذي استحق فيه أو تم دفعه .
- اختيار بلود رئيسية من قائمة مصاريف ما قبل التشغيل (تغطي ٥٠% على الأقل) والتحقق من وجود وتصنيف تلك المصروفات من المستندات المؤيدة المقدمة بواسطة إدارة الشركة .
- تقييم مدى سلامة المعالجة المحاسبية لمصروفات ما قبل التشغيل التي تم تكديدها بواسطة الشركة والتأكد من أنها تمت وفقا للمعايير والإرشادات الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

في ايم جي كوزان والشركاء شركة ايم جي كوزان وشركاء
مبنية المعرفة الاقتصادية
خريف تيسا
ص.ب ٢٢١١٠



- الحصول على مصافقه من البنك لتأكيد إستلام الأموال من المومنين في حساب البنك ذي العلاقة .
- الإطلاع على تفاصيل المساهلة البنكية للتحقق ما إذا كانت الأموال محتفظ بها بواسطة البنك الأعلى التجاري للشركة . وأن رأس المال هو ٣,٣٩٢ مليار ريال سعودي والذي سيتم طرح ١.٠٢ مليار ريال سعودي منه للائتلاف .
- لقد تمنا بفحص إقرار المدراء المرشعون المشار فيه أعلاه والإقرارات الأساسية بما في ذلك الإقرارات التجارية التي تم الإستناد عليها . وقد أشرنا في تقريرنا بأننا قد توصلنا لقناعة بأن المدراء المرشعون قد قاموا بإعداد هذا التقرير بعد الإستفسار الواجب بعناية .
- بناءً على الإجراءات التي تم القيام بها والجداول والمعلومات التي توفرت لنا من قبل الشركة فإن تقريرنا كما يلي:
- لقد تم العرض والإسراع عن مسروقات ما قبل التشغيل كما هو مبين في قائمة المركز المالي المستقبلية للشركة (ملحق ١) في تاريخ بدء النشاط وفقاً للقواعد المحاسبية المطلوبة على مسازيف ما قبل التشغيل ، كما وردت في المعيار المحاسبي رقم ١٧ الصادر عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.
- يبلغ رأس مال الشركة المقترح مبلغ ٣,٣٩ مليار ريال سعودي (ملحق ١) منها مبلغ ١,٣٧ مليار ريال سعودي تم المساهمة بها نقداً و مليار ريال سعودي كخصص عينية من قبل المومنين والفرسيد المتلقي بمبلغ ١.٠٢ مليار ريال سعودي سيتم طرحه للائتلاف .
- لقد قام المدراء المرشعون بتقديم إقرارهم بعد الإستفسار الواجب بعناية عن مصادر التمويل المتوقعة ، مساهمة المومنين في حقوق الملكية والصافي المحصل من الائتلاف ، والإستخدامات منسجمة رأس المال العامل ومتطلبات النفقات الرأسمالية مغطاة فترة التي عشر شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي المستقبلية .
- بما أن الإجراءات أعلاه لا تمثل عناية مراجعة أو فحص وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها والصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين فإننا لا نطمح أي تأكيدات مراجعة أو فحص من أي نوع على مسروقات ما قبل التشغيل أو على مساهمة المومنين في حقوق الملكية. في حال قيامنا بإجراءات إستباقية ربما كان نمت إلى علمنا أمور أخرى قد يتعين علينا التقرير عنها.
- إن العرض الوحيد من تقريرنا هو ما تم توحيده في الفقرة الثالثة من هذا التقرير ولمعلومات الشركة فقط إن هذا التقرير كما هو متفق عليه بخطاب التعيين يستخدم لنشوة الإئتلاف ولا يجوز إستخدامه لأي غرض آخر أو تقديمه لأيه لغيره أخرى فيما عدا هيئة سوق المال و وزارة التجارة والصناعة إلا بأن كتابي مسبق من قبلنا .

والله الموافق .

عن كس بي إم جي الفوزان والسعدان

طارق عبدالرحمن السعدان
شريك
ترخيص رقم ٣٥٢

جدة في ٢٥ رجب ١٤٣٠هـ
الموافق ١٨ يوليو ٢٠٠٩م



مدينة المعرفة الاقتصادية
Knowledge Economic City