



()

() , ()

SWICORP

بنك الرياض
riyad bank

(//) //
(//) //

()

بنك الرياض
riyad bank

"

"

)

()

("

"

"

"

("

"

"

)

∴
/

/

+ - - ∴
+ - - ∴
/

+ - - ∴
+ - - ∴

+ - - ∴
+ - - ∴
/

+ - - ∴
+ - - ∴
/

“ - ”

+ - - ∴
+ - - ∴
/

+ - - - ∴
+ - - - ∴
/

+ - - - ∴
+ - - - ∴
/

/

//

//

'

.

'

/

.

.

:

.

■

■

■

■

■

:

-

.

.

.

.

.

.

,

.

: ■

.

: ■

.

: ■

.

: ■

.

: ■

.

)

.(...

%

")

.(() "

()

/

% ,

' % ,

% ,

% ,

% ,

:

		:
	' '	-
' ' '	' ' '	-
		:
' '	' '	:
' ' '	' ' '	

المحتويات

١	.....	-
١	مخاطر الشركة	١-١
١	السوق والظروف الاقتصادية	١-١-١
١	أعضاء الإدارة التنفيذية الرئيسيين	٢-١-١
١	المنافسة	٣-١-١
٢	مخاطر الاستثمار في المشروع	٢-١
٢	تأجيل الأعمال الإنشائية وزيادة التكاليف	١-٢-١
٢	سعر بيع الأراضي	٢-٢-١
٢	مخاطر الاستثمار في أسهم الشركة	٣-١
٣	.....	-
٤	التواريخ الرئيسية لعملية الاكتتاب:	١-٢
٥	.....	-
٥	طريقة الاكتتاب	١-٣
٦	إقرارات المكتتبين	٢-٣
٦	أطراف الاكتتاب	٣-٣
٧	.....	-
٧	نبذة عن الشركة	١-٤
٧	المالكون لأكثر من ٥% في أسهم الشركة:	٢-٤
٨	الاستثمارات الرئيسية	٣-٤
٨	فندق وأبراج مكة هيلتون	١-٣-٤
٩	فندق الشهداء	٢-٣-٤
٩	مطعم الإطلالة	٣-٣-٤
٩	مواقف السيارات	٤-٣-٤
٩	شركة مواسم للسياحة	٥-٣-٤
١٠	مشروع تطوير جبل عمر	٦-٣-٤
١٠	١-٦-٣-٤ نبذة عن مشروع تطوير جبل عمر	١-٦-٣-٤
١٢	٢-٦-٣-٤ مراحل مشروع تطوير جبل عمر	٢-٦-٣-٤
١٣	٣-٦-٣-٤ شركة جبل عمر للتطوير	٣-٦-٣-٤
١٣	٤-٦-٣-٤ دور شركة مكة للإنشاء والتعمير	٤-٦-٣-٤
١٤	٥-٦-٣-٤ إجمالي الاستثمار المتوقع	٥-٦-٣-٤
١٤	٤-٤ العلامات التجارية والحقوق الفكرية الأخرى	٤-٤
١٤	٥-٤ أحكام وقضايا	٥-٤
١٥	٦-٤ البحث والتطوير	٦-٤
١٦	.....	-
١٦	١-٥ مجلس الإدارة	١-٥
١٦	١-١-٥ قائمة أعضاء مجلس الإدارة	١-١-٥
١٨	٢-١-٥ ملخص السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة	٢-١-٥
٢٢	٢-٥ الإدارة	٢-٥
٢٢	١-٢-٥ السيرة الذاتية للإدارة	١-٢-٥
٢٥	٣-٥ مكافآت مجلس الإدارة	٣-٥
٢٥	٤-٥ إقرار أعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين	٤-٥
٢٥	٥-٥ العقود والاتفاقيات	٥-٥
٢٥	٦-٥ الإفصاح عن العمليات مع ذوي العلاقة	٦-٥
٢٧	٧-٥ الهيكل التنظيمي للشركة	٧-٥
٢٨	٨-٥ السعودية	٨-٥
٢٩	.....	-
٢٩	١-٦ القطاع العقاري	١-٦
٢٩	٢-٦ مدينة مكة المكرمة	٢-٦
٣٠	٣-٦ مواسم الحج والعمرة	٣-٦
٣٠	٤-٦ قطاع الضيافة	٤-٦

٣٢	.....	-
٣٣	..... قائمة المركز المالي	١-٧
٣٤	..... قائمة الدخل	٢-٧
٣٥	..... قائمة التدفقات المالية	٣-٧
٣٦	..... التحليل لنتائج العمليات	٤-٧
٣٨	..... تكاليف التشغيل	٥-٧
٣٨	..... مصاريف عمومية وإدارية	٦-٧
٣٩	..... التسهيلات الائتمانية (التمويل بالمرابحة)	٧-٧
٣٩	..... مصادر التمويل والسيولة النقدية	٨-٧
٤٠	..... أرباح الأسهم	٩-٧
٤١	.....	-
٤١	..... الإلتزامات وحقوق المساهمين	١-٨
٤١	..... الأسهم المصدرة	٢-٨
٤٢	..... التغيرات في حقوق المساهمين	٣-٨
٤٣	.....	-
٤٣	..... رأس المال المساهم به	١-٩
٤٣	..... الأسهم العادية	١-١-٩
٤٣	..... حقوق حاملي الأسهم العادية	٢-١-٩
٤٤	..... الزيادة في أسهم رأس المال	٣-١-٩
٤٤	..... تخفيض أسهم رأس مال الشركة	٤-١-٩
٤٤	..... مجلس الإدارة	٢-٩
٤٤	..... الجمعية العمومية للمساهمين	٣-٩
٤٥	..... حقوق التصويت وعملية التصويت والنصاب القانوني	٤-٩
٤٥	..... الإخطارات	٥-٩
٤٥	..... إجراءات الجمعية العمومية	٦-٩
٤٦	..... الجمعية العامة الغير عادية للمساهمين	٧-٩
٤٦	..... أرباح الأسهم	٨-٩
٤٦	..... حل وتصفية الشركة	٩-٩
٤٧	.....	-
٤٨	.....	-

-

.

.

.

-

--

.

.

--

.

.

.

--

.

.

.

.

.

.

-

--

.

--

-

./ //

./ .

./ .

./ .

./ .

./ .

()

// //

// //

. // / % ,
/ /

(// /) // /

: -



// / // /
// / // /
// / // /
// / // / ()
// / // /

" "



-
-

//

//

//

//

% ,

//

//

//

()

():

()

:

-

-

-

-

-

-

-

-

:()

-
-

./ / / / /

./
./

./ / /
./ / /

,

.

.

.

.

.

.

.

: %

-

%

: / / / /

(%)		
% ,	, ,	

() ,

:

:

:

:()

:()

:

:

:

--

:

				()	
'	'	'	'	'	'
(,)	(,)	(,)	(,)	(,)	(,)
(,)	(,)	(,)	(,)	(,)	(,)
'	'	'	'	'	'
% -	% -	% ,	% -	-	-
()	()	()	()	()	()
()	()	()	()	()	()
-	-	-	-	-	-
% -	% -	%	%		

()
()

--

--

--

(,) %

//
"

//

- - -
- - -

:)

(. ...

" " " "

" "

(.)

:

■
■
■
■

"

"

"

"

/

/' /

:

:

■

■

■

		:
	/ /	-
/ / /	/ / /	-
		:
/ / /	/ / /	:
/ / /		

- - -

)

(.

)

(...

:

%

.

.

.

.-

.

.

.

,

.

.(

)

.

:

.

■

.

■

"

"

■

"

"

■

.

■

.

■

- - -

:

/	
/	
/	

-

-

// // / /

''''

''''

./ / / /

.

.

-

.

-
-
--

./ // //

' '			/
'			/
'			/
'			/
'			/
'			/
' '			/
			()
'			/
' '			/
' '			/
'			/
'			/

/

/

/

)

//

//

:

(

.(

.
.
.
.)

.(

.
.
.
.
.

/
/
/
/
/
/
/
/
/
/
/
/

- - -

/

:

:

()

:

:

()

/

/

.

/

.

.

/

.

/

.

/

/

.

)

/

.

.

/

— " "

.

/

.

/

.

()

/

.

.

/

/

.() () () :

.

/
//

/

()

/

-

. / /

			/
			/
			/
			/
			/
			/
			/
			/
		-	/
			/
			/
			/

- -

() /)

() /

(انظر السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة).

() /

/

() /

/

()

//

() /

/

() /

() /

/

/

-

() /

/

() /

//

/ .
() /

/ .
() /

- -

()

-

-

-
-
-
-
-
-
-

-

- - /

-

/

-
-
-

)

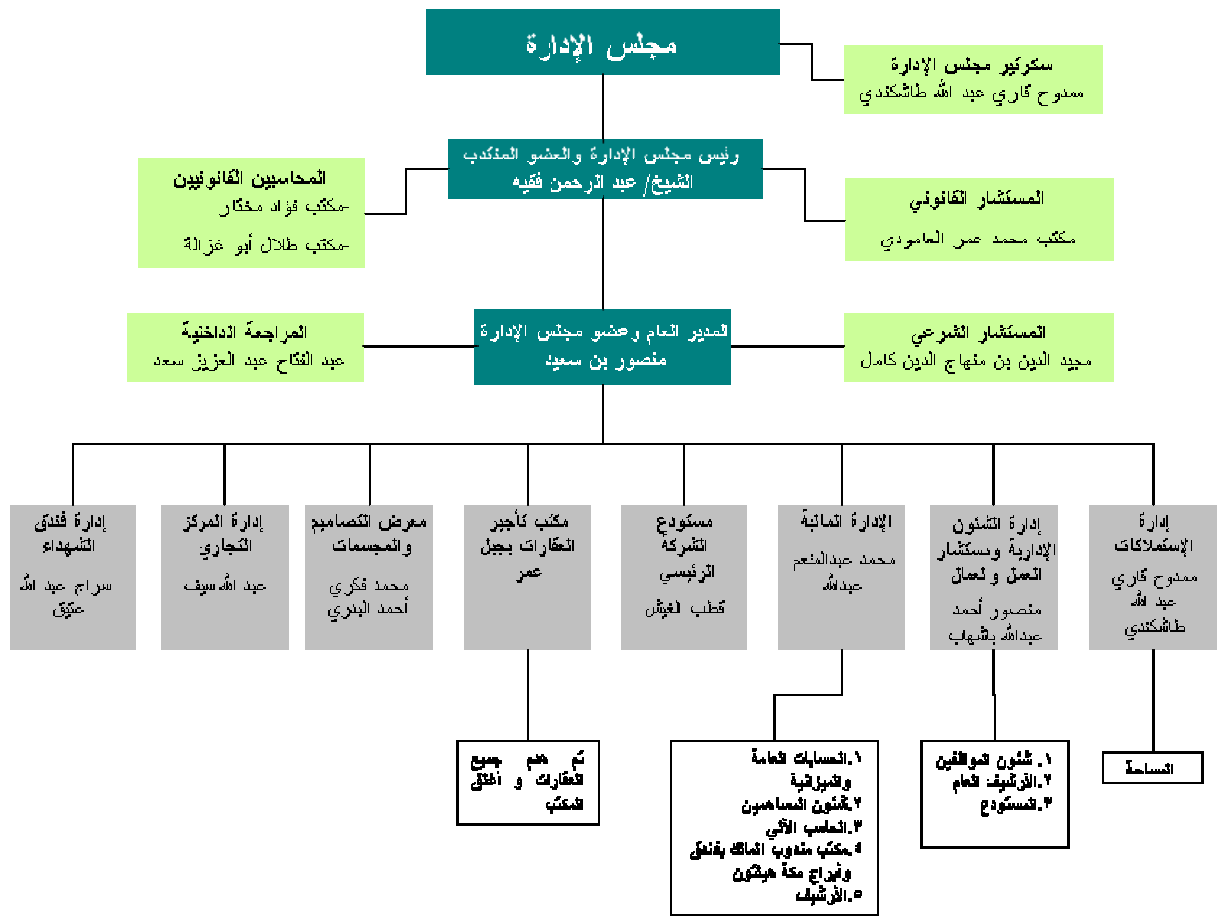
(

/

//

/

‘ ‘ / ‘ ‘ . ■



-

()

% ,
% ,
% ,
% ,
% ,
% ,
% ,
% ,
% ,
% ,
% ,
% ,
% ,
% ,
% ,
% ,
% ,

% ,				
-----	--	--	--	--

()

% ,

:

% ,

% ,

:

-

:()



:()



:()



:()



:

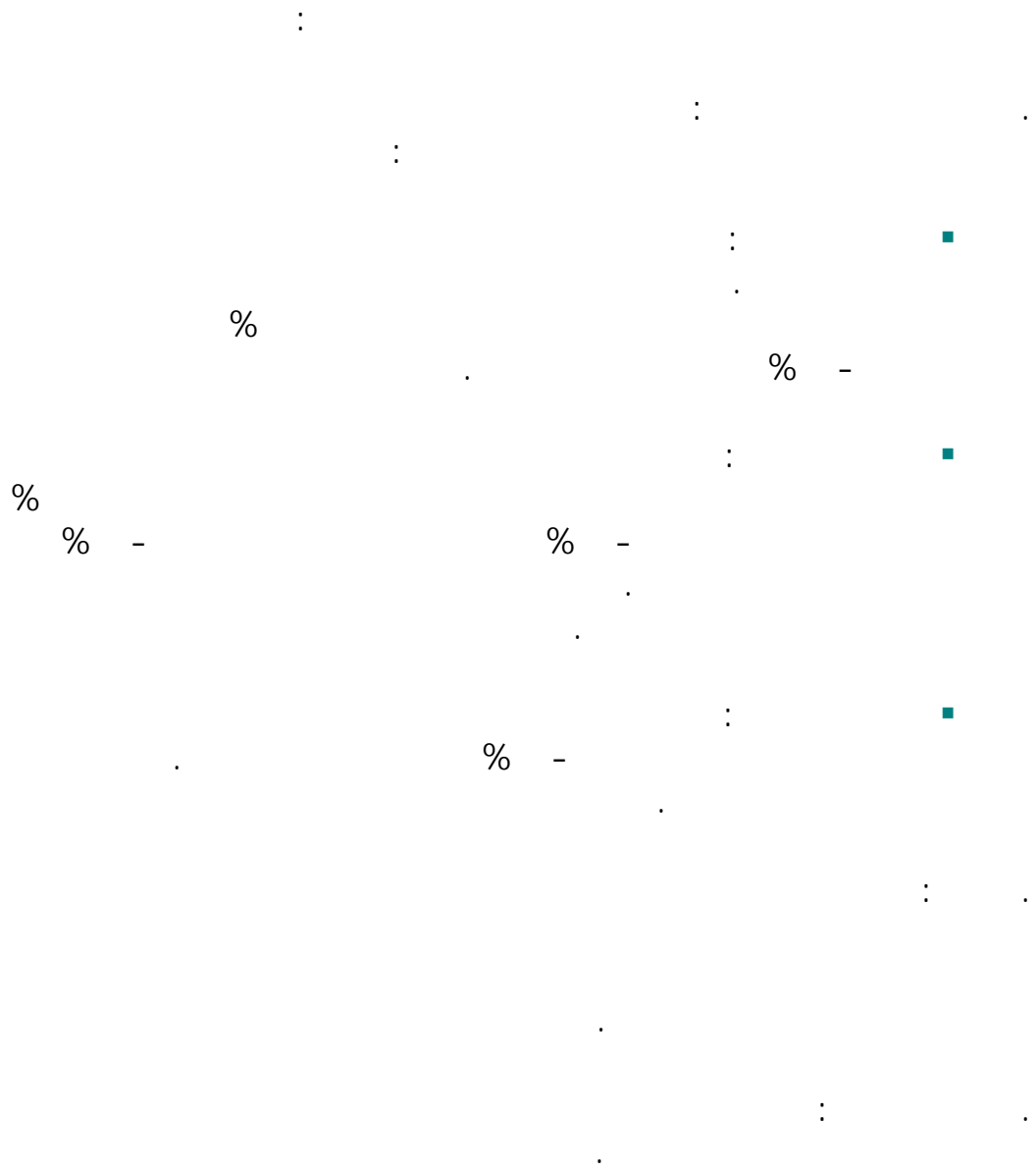
-

:

/	/	"	"
/	/	"	"
/	/	"	"
/	/	"	"
/	/	"	"
/	/	"	"
/	/	"	"
/	/	"	"

/	/
/	/
/	/
/	/

-



)
(

(,)	(,)	(,)	(,)	(,)	(,)	(,)
(,)	(,)	(,)	(,)	(,)	(,)	(,)
()	()	()	(,)	-	-	
(,)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
(,)	(,)	(,)	(,)	-	-	
						(,)
		-	-			
(,)	(,)	(,)	(,)	(,)	(,)	(,)
(,)	(,)	(,)	(,)	(,)	(,)	
(,)	(,)	(,)	(,)	-	-)%
(,)	(,)	(,)	(,)	-	-	-(%
(,)	(,)	(,)	(,)	-	-	%

//
//

,	,	,	,	,	,
,	,	,	,	,	,
,	,	,	,	-	-
,	-	-	-	-	-
()	()	-	(,)	()	()
-	(,)	(,)	(,)	-	-
,	,	,	,	-	,
,	()	(,)	,	()	()
,	-	-	-	-	,
,	-	-	-	-	,
-	-	(,)	,	,	-
(,)	-	-	-	(,)	-
(,)		,	()	()	()
(,)	(,)	,	(,)	(,)	(,)
(,)	-	-	-	(,)	(,)
(,)	(,)	(,)			(,)
	()	(,)	,		
,	,	(,)	(,)	,	,
(,)	(,)	(,)	(,)	(,)	(,)
,	,	,	,	,	,
(,)	(,)	(,)	(,)	(,)	(,)
,		(,)	,	(,)	,
,	,	,	,	,	,
-	,	-	-	-	-

-

:

:

					()
'	'	'	'	'	'
% ,	% ,	% ,	% ,	% ,	% ,
'	'	'	'	'	'
% ,	% ,	% ,	% ,	% ,	% ,
-	-	'	'	-	-
% ,	% ,	% ,	% ,	% ,	% ,
-	-	'	'	-	-
% ,	% ,	% ,	% ,	% ,	% ,
'	'	'	'	'	'
% ,	% ,	% ,	% ,	% ,	% ,
'	'	'	'	'	'

					()
'	'	'	'	'	'
(,)	(,)	(,)	(,)	(,)	(,)
'	'	'	'	'	'
(,)	(,)	(,)	(,)	(,)	(,)
'	'	'	'	'	'
()	()	()	()	()	()
'	'	'	'	'	'
()	()	()	()	()	()
-	-	-	-	-	-
'	'	'	'	'	'

					()
'	'	'	'	'	'
'	'	'	'	'	(% ,)
'	'	'	'	'	'
'	'	'	'	'	'
(,)	(,)	(,)	(,)	(,)	(,)
'	'	'	'	'	'
'	'	'	'	'	صافي الأرباح

					()
--	--	--	--	--	-----

'	'	'	-	'	'	(%	,)
'	'	'	-	'	'				
'	'	'	-	'	'				
(,)		(,)			
'	'	'	-	'	'				صافي الأرباح

//

//

// % (//) //
 // (//) % , //

//

)

"

%)
(

:

)	(
-	(,)	(,)	(,)

()

-

:

)

.(

.(

)



:

				()	
(,)	(,)	(,)	(,)	(,)	(,)
(,)	(,)	(,)	(,)	(,)	(,)
(,)	(,)	(,)	(,)	(,)	(,)

)

.(

) (

:

() () () ()

,	,	,	,	,	,
,	,	,	,	,	,
,	,	,	,	,	,
,	,	,	,	,	,
-	-	,	,	,	,

//

. //

. , ,

.

-

-

"

"

:

_____ ()

'
'
'

()
()

-

'

'

-

:

		()	()				
/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	-	-	/	/
/	/	/	/	-	-	/	/

//

//

//

//

()

-
-
-
-

--

//

--

-

-

)

.(

-

%

()

()

-

(%)

()

-

()

-

:

■
■
■
■

-

:

%

■

(%)

%

■
■

■

:

-

-

/ .

/ .

/ .

.

.

.

—

:

:

—

—

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■