

إن زيادة رأس المال عن طريق إصدار أسهم جديدة لغرض الاستحواذ بموجب هذا التعميم تتوقف على موافقة المساهمين، ولقد تم نشر دعوة لانعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة للموافقة على زيادة رأس مال الشركة وإصدار الأسهم الجديدة بتاريخ ١٤٠٥/٠٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٦/٢٧م). وعلى المساهمين العلم بأنه إذا لم يتم الحصول على موافقتهم على إصدار الأسهم الجديدة موضع هذا التعميم، فإن إصدارها سيتوقف وتتوقف صفقة الاستحواذ، وحينها يعتبر هذا التعميم ملغى، وفي هذه الحالة سيتم إشعار المساهمين بذلك.



تعميم مساهمين الشركة الشرقية للتنمية الخاص بزيادة رأس مال الشركة للاستحواذ على أصلين عقاريين بمدينة الرياض.

ستقوم الشركة بدعوة المساهمين لحضور اجتماع الجمعية العامة غير العادية للنظر في جدول الأعمال التالي:

(١) التصويت (إما بالموافقة أو الرفض) على زيادة رأس مال الشركة من (٧٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وسبعون مليون ريال سعودي إلى (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وعشرون مليون ريال سعودي للاستحواذ على الأصلين العقاريين بمدينة الرياض (لمزيد من التفاصيل عن الأصلين العقاريين يرجى الرجوع إلى القسم رقم (٤) "الاستحواذ"). (٢) الموافقة على تعديل المادتين السابعة "رأس المال" والثامنة "الاكتتاب في الأسهم" من النظام الأساسي للشركة بعد إتمام عملية الاستحواذ.

جميع الأسهم المصدرة للشركة من فئة واحدة، ويحق لكل مساهم ("المساهم") حضور اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة ("الجمعية العامة") والتصويت على قراراتها، ولا يتمتع أي مساهم بأي حقوق تصويت ذات أفضلية.

يؤكد أعضاء مجلس إدارة الشركة أن هذه الصفقة لا تنطوي على وجود أي طرف ذي علاقة، كما أن السيد/ عمر صالح بابكر (المالك للأصلين العقاريين) لا يمتلك أية أسهم في الشركة الشرقية للتنمية قبل إتمام عملية الاستحواذ هذه، في حين أنه سيتم إصدار (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف سهم في الشركة الشرقية للسيد/ عمر صالح بابكر كأسهم عوض عن الاستحواذ، على الأصلين العقاريين تمثل ما نسبته ٣٧,٥٪ من أسهم الشركة بعد إتمام إجراءات الاستحواذ، ويوضح الجدول التالي تفاصيل الملكية في الشركة الشرقية قبل زيادة رأس المال وبعده:

بعد زيادة رأس المال	قبل زيادة رأس المال	
	عدد الأسهم	نسبة الملكية
٢,٤٩٠	٢,٤٩٠	١٠٠٪
٤,٥٠٠,٠٠٠	-	-
٧,٤٩٧,٥١٠	٧,٤٩٧,٥١٠	٩٩,٩٦٧٪
١٢,٠٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	٦٢,٥٠٠٪

قامت الشركة بتقديم طلب تسجيل وطرح أسهمها إلى هيئة السوق المالية، كما قامت بتقديم طلب لإدراج هذه الأسهم إلى شركة السوق المالية السعودية (تداول) بالمملكة العربية السعودية، ويقر مجلس إدارة الشركة بأنه تم استيفاء جميع المتطلبات النظامية اللازمة لغرض صفقة الاستحواذ، وبخلاف موافقة الجمعية العامة غير العادية على القرار الخاص بالموافقة على الصفقة، فقد تم الحصول على جميع الموافقات ذات العلاقة بتعميم المساهمين هذا وبالصفقة.

يؤكد جميع أعضاء مجلس إدارة الشركة الشرقية للتنمية وذلك بعد بذل العناية المهنية اللازمة كما يرونه مناسباً في ظل الظروف الحالية للشركة بأن قرار الاستحواذ يصب في مصلحة الشركة والمساهمين.

يجب على المساهمين قراءة هذا التعميم بالكامل ودراسة قسم "أشعار مهم" الوارد في الصفحة (أ) والقسم رقم (٢) "عوامل المخاطرة" الوارد في الصفحة (٤) في هذا التعميم بعناية تامة قبل التصويت في الجمعية العامة غير العادية بالموافقة أو عدم الموافقة على زيادة رأس مال الشركة للاستحواذ على أصلين عقاريين بمدينة الرياض.

الشركة الشرقية للتنمية هي شركة مساهمة سعودية تأسست بموجب القرار الوزاري رقم (١٢٠٥) وتاريخ ١٤٠٥/٠٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٦/٢٧م) والسجل التجاري رقم (٢٠٥٠١٦٤٧٧) والصادر بتاريخ ١٤٠٧/٠١/١٩هـ (الموافق ٢٠٠٧/٠١/٢٤م)، ويبلغ رأس مال الشركة الحالي (٧٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وسبعون مليون ريال سعودي.

إصدار (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي جديد بقيمة اسمية تبلغ (١٠) عشرة ريالات سعودية وبسعر إصدار يبلغ (٣٠) ثلاثين ريال سعودي وذلك بناءً على الاتفاق الذي تم بين طرفي صفقة الاستحواذ وهما الشركة الشرقية للتنمية والسيد/ عمر صالح بابكر (مالك الأصلين العقاريين) (ولمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع إلى القسم رقم (٤))، مقابل الاستحواذ على أصلين عقاريين في مدينة الرياض، مملوكن بالكامل للسيد/ عمر صالح بابكر، وهما مجمع ريسال السكني يضم (٩٠) تسعين وحدة سكنية ويقع في حي الضباط، ومجمع الربيع السكني ويتكون من (٦) ست عمائر تضم (٨٦) ستة وثمانون شقة سكنية، ويقع المجمع في حي الربيع (ولمزيد من التفاصيل عن عملية الاستحواذ وعن الأصلين العقاريين يرجى الرجوع إلى القسم رقم (٤) "نبذة عامة عن الاستحواذ"). مما سيرتبه عليه زيادة رأس مال الشركة الشرقية للتنمية من (٧٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وسبعون مليون ريال سعودي مقسم إلى (٧,٥٠٠,٠٠٠) سبعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي، إلى (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وعشرون مليون ريال سعودي مقسم إلى (١٢,٠٠٠,٠٠٠) اثني عشر مليون سهم عادي، بنسبة زيادة تبلغ ٦٠٪ من رأس مال الشركة الشرقية للتنمية قبل الزيادة، وما نسبته ٣٧,٥٪ من رأس المال بعد الزيادة. وتتمتع الأسهم الجديدة موضع الطلب بكافة الحقوق الخاصة بالأسهم الحالية، بما في ذلك حقوق التصويت، الحقوق في حصص الأرباح، وحقوق الاسترداد، أو إعادة الشراء أو الحقوق في فائض الأصول عند التصفية.

الشركة الشرقية للتنمية (ويشار إليها فيما بعد بـ "الشركة الشرقية" أو "الشركة") هي شركة مساهمة سعودية تأسست بموجب القرار الوزاري رقم (١٢٠٥) وتاريخ ١٤٠٥/٠٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٦/٢٧م) والسجل التجاري رقم (٢٠٥٠١٦٤٧٧) والصادر بتاريخ ١٤٠٧/٠١/١٩هـ (الموافق ٢٠٠٧/٠١/٢٤م).

يبلغ رأس مال الشركة الحالي (٧٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وسبعون مليون ريال سعودي، مقسم إلى (٧,٥٠٠,٠٠٠) سبعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي بقيمة اسمية تبلغ (١٠) عشرة ريالات للسهم الواحد (ويشار إلى كل منها بـ "سهم حالي" وإلى جميعها بـ "أسهم حالية") جميع تلك الأسهم مدفوعة القيمة بالكامل، ولا يوجد حالياً من ضمن مساهمي الشركة الشرقية للتنمية مساهمون كبار يمتلكون ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة.

قامت الشركة الشرقية والسيد/ عمر صالح بابكر بتاريخ ١٤٤٠/٠٩/٠٧هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٥/١٢م) بتوقيع عقد بيع وشراء الأصلين العقاريين وهما مجمعين سكنيين بمدينة الرياض (لمزيد من التفاصيل عن الأصلين العقاريين الرجاء الرجوع إلى القسم رقم (٤) "نبذة عامة عن الاستحواذ")، وبموجب هذا العقد ستقوم الشركة الشرقية بإصدار (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي جديد (ويشار إلى هذه الأسهم فيما بعد بـ "أسهم عوض" أو "الأسهم الجديدة") لصالح السيد/ عمر صالح بابكر مقابل الاستحواذ على هذين الأصلين العقاريين، وستصدر الأسهم الجديدة بالسعر المتفق عليه بموجب هذا العقد والبالغ (٣٠) ثلاثين ريال سعودي للسهم الواحد وبقيمة اسمية تبلغ (١٠) عشرة ريالات للسهم الواحد، بحيث تكون القيمة الإجمالية للأسهم المزعم إصدارها مبلغ وقدره (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسة وثلاثين مليون ريال سعودي.

تم توقيع عقد بيع وشراء الأصلين العقاريين بعد دراسة كافة بنوده وشروطه من قبل مجلس إدارة الشركة، كما تم تفويض رئيس مجلس الإدارة عبدالعزيز عبدالرحمن الشامخ، ونائب رئيس مجلس الإدارة (الرئيس التنفيذي المكلف) محمد بن عبدالله بن حجيلان بن حجيلان بإكمال المفاوضات والموافقة على الصفقة والتوقيع نيابة عن الشركة على كافة الوثائق ذات العلاقة بالصفقة، وبناءً على تفويض مجلس إدارة الشركة فقد قام رئيس مجلس الإدارة ونائب رئيس مجلس الإدارة (الرئيس التنفيذي المكلف) بتوقيع عقد بيع وشراء الأصلين العقاريين.

المستشار المالي



يحتوي التعميم هذا على معلومات قُدمت ضمن طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (المشار إليها بـ "الهيئة") وطلب إدراج الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد الإدراج الخاصة بالسوق المالية السعودية. ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسماؤهم على الصفحة (ب) مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في التعميم هذا، ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها التعميم إلى جعل أي إفادة واردة فيه مضللة. ولا تتحمل الهيئة والسوق المالية السعودية أي مسؤولية عن محتويات هذا التعميم، ولا تعطين أي تأكيدات تتعلق بدقته أو اكتماله، وتخليان نفسيهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا التعميم أو عن الاعتماد على أي جزء منه.

صدر هذا التعميم بتاريخ ١٤٤١/٠٤/٠٨هـ (الموافق ٢٠١٩/١٢/٠٥م).

إشعار مهم

أعدت الشركة الشرقية للتنمية هذا التعميم لتقديم معلومات لمساهميها ليتمكنوا من اتخاذ قرار مبني على دراية وإدراك عند التصويت على توصية مجلس إدارة الشركة الشرقية للتنمية بزيادة رأس مال الشركة للاستحواذ على أصلين عقاريين في مدينة الرياض، وذلك عن طريق إصدار (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي جديد لصالح السيد/ عمر صالح بابكر (المالك للأصلين العقاريين)، ليصبح عدد الأسهم في الشركة الشرقية للتنمية بعد الاستحواذ (١٢,٠٠٠,٠٠٠) آشي عشر مليون سهم عادي.

وقد قامت الشركة الشرقية للتنمية بتقديم طلب إلى هيئة السوق المالية لتسجيل وطرح (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف سهم جديد.

يقدم هذا التعميم («التعميم») تفاصيل وافية عن عملية الاستحواذ ومعلومات عن الأصلين العقاريين المراد الاستحواذ عليهما. وعندما يتم أخذ أصوات المساهمين المسجلين بتاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الشرقية للتنمية التي ستعقد لهذا الغرض، ستتم معاملة المساهمين المصوتين على أساس أن قرارهم قد استند إلى المعلومات التي يحتويها هذا التعميم والذي يمكن الحصول على نسخ منه من المقر الرئيسي للشركة الشرقية للتنمية أو من مجموعة الدخيل المالية («المستشار المالي») أو عن طريق زيارة الموقع الإلكتروني للشركة: (www.asharqiyah.com) أو موقع المستشار المالي: (www.aldukheil.com.sa) أو موقع هيئة السوق المالية: (www.cma.org.sa) أو موقع شركة السوق المالية السعودية «تداول» (www.tadawul.com.sa).

عينت الشركة مجموعة الدخيل المالية مستشاراً مالياً («المستشار المالي»)، كما قامت بتعيين المستشارين الآخرين المذكورين في الصفحات (ج) و(د) للمساعدة في استكمال الأعمال اللازمة لإتمام عملية الاستحواذ.

إن المعلومات التي تم تضمينها في هذا التعميم في تاريخ إصدارها عرضة للتغيير. وعلى وجه الخصوص الوضع المالي للشركة وقيمة الأسهم التي يمكن أن تتأثر بشكل سلبي نتيجة للتطورات المستقبلية مثل عوامل التضخم ومعدلات الفائدة أو غيرها من العوامل الاقتصادية والسياسية أو العوامل الأخرى الخارجة عن سيطرة الشركة (راجع القسم رقم (٢) «عوامل المخاطرة»). ولا يجوز اعتبار تقديم هذا التعميم أو أية معلومات شفوية أو كتابية متعلقة بالأسهم المقترح إصدارها، أو تفسيرها أو الاعتماد عليها بأي شكل من الأشكال، على أنه تأكيد أو وعد أو إقرار بشأن تحقق أي إيرادات أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

لا يوجد أي شخص مفوض بإعطاء أي معلومات أو إيضاحات غير مضمنة في هذا التعميم، وإذا تم إعطاء معلومات أو إيضاحات ينبغي عدم الاعتماد على أن تلك المعلومات مصرح بها من الشركة أو مجلس إدارتها.

إن المعلومات التي تم تضمينها في هذا التعميم تعبر عن الواقع كما في تاريخ نشرها، ما لم يذكر خلاف ذلك. وعلى الرغم من أن الشركة قد قامت بما يلزم من اتخاذ الحيطة المعقولة في إعداد هذا التعميم وتعمد أن المعلومات التي يحتوي عليها صحيحة، إلا أن هذا لا يعني أن كل المعلومات المذكورة سوف تظل صحيحة بعد تاريخ إصدار التعميم. وفي حال حدوث أي اختلافات جوهرية، فإن الوضع المالي للشركة الشرقية للتنمية وقيمة السهم قد تتأثر بشكل سلبي. وفي حال وجود تغير ملحوظ في أمور جوهرية واردة في هذا التعميم أو ظهور أية مسائل مهمة كان يجب تضمينها في هذا التعميم قبل انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة، فسوف تقوم الشركة بتقديم تعميم مساهمين تكميلي.

ولا يعتبر هذا التعميم توصية من جانب المستشار المالي أو أي من المستشارين الآخرين بالتصويت لصالح زيادة رأس مال الشركة الشرقية للتنمية وإصدار أسهم جديدة لمالك الأصلين العقاريين السيد/ عمر صالح بابكر مقابل الاستحواذ عليهما من قبل الشركة الشرقية للتنمية.

لا تنوي الشركة الشرقية للتنمية اتخاذ أي إجراء لتسجيل هذا التعميم أو الأسهم المقترح إصدارها في أي دولة أخرى سوى المملكة العربية السعودية. وتطلب الشركة من كل من يتلقى هذا التعميم أن يلاحظ هذه القيود ويراعيها تماشياً مع متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن الهيئة.

إن زيادة رأس المال المقترحة من خلال إصدار أسهم جديدة في الشركة لغرض الاستحواذ على الأصلين العقاريين بموجب هذا التعميم يتوقف على موافقة المساهمين، ولقد تم نشر دعوة لانعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة للموافقة على زيادة رأس المال لغرض الاستحواذ على الأصلين العقاريين بتاريخ ●●/●●/●● هـ (الموافق ●●/●●/●● م). وعلى المساهمين العلم بأنه إذا لم يتم الحصول على موافقة المساهمين على زيادة رأس مال الشركة لغرض الاستحواذ على الأصلين العقاريين، فإن صفقة الاستحواذ ستتوقف، وحينها يعتبر هذا التعميم لاغياً، وفي هذه الحالة سيتم إشعار المساهمين بذلك.

دليل الشركة

مجلس إدارة الشركة

تاريخ التعيين	نسبة الملكية	عدد الأسهم	صفة العضوية	العمر	الجنسية	المنصب	الاسم
٢٠١٨/٠٣/١٩ م	٠,٠ %	-	مستقل	٥٩	سعودي	رئيس مجلس الإدارة	عبد العزيز بن عبد الرحمن الشامخ
٢٠١٧/١٢/١٩ م	٠,٠٠٣ %	٢٤٤	تنفيذي	٦٠	سعودي	نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب والرئيس التنفيذي المكلف	محمد بن عبد الله الحجيلان
٢٠١٧/٠٤/١٤ م	٠,٠١٣ %	١,٠٠٠	مستقل	٤٢	بحريني	عضو	خالد بن عبد الحميد آل شهاب
٢٠١٧/٠٧/٢٠ م	٠,١٣ %	١,٠٠٠	مستقل	٣٨	سعودي	عضو	محمد أحمد محمد الرحمة
٢٠١٩/٠٤/١٧ م	٠,٠٠٣ %	٢٤٦	مستقل	٤٣	سعودي	عضو	عبدالله أحمد حسين أبو ذياب

المصدر، إدارة الشركة

عنوان الشركة وممثلوها وأمين سر مجلس إدارتها



الشركة الشرقية للتنمية
 ٢٥٩٢ شارع الملك خالد، وحدة رقم (٨)، الدمام ٣٢٢٤٤-٧٨٤٩
 المملكة العربية السعودية
 هاتف: ٨٠٩٩٤٣٩ (١٣) +٩٦٦
 فاكس: ٨٠٩٩٤٣٨ (١٣) +٩٦٦
 موقع الانترنت: www.asharqiyah.com.sa
 بريد الانترنت: info@asharqiyah.com.sa

ممثلو الشركة

محمد بن عبد الله الحجيلان	عبد العزيز بن عبد الرحمن الشامخ
نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب والرئيس التنفيذي المكلف	رئيس مجلس الإدارة
الشركة الشرقية للتنمية	الشركة الشرقية للتنمية
٢٥٩٢ شارع الملك خالد، وحدة رقم (٨)، الدمام ٣٢٢٤٤-٧٨٤٩	٢٥٩٢ شارع الملك خالد، وحدة رقم (٨)، الدمام ٣٢٢٤٤-٧٨٤٩
المملكة العربية السعودية	المملكة العربية السعودية
هاتف: ٨٠٩٩٤٣٩ (١٣) +٩٦٦	هاتف: ٤٧٠٦٠٣٠ (١١) +٩٦٦
فاكس: ٨٠٩٩٤٣٨ (١٣) +٩٦٦	فاكس: ٤٧٠٦٢٠١ (١٢) +٩٦٦
الموقع الالكتروني: www.asharqiyah.com.sa	موقع الانترنت: www.asharqiyah.com.sa
البريد الالكتروني: mhujailan@alsharqiyah.com.sa	بريد الانترنت: alshamekh@alsharqiyah.com.sa

أمين سر مجلس الإدارة

إبراهيم بن عبدالله بن علي الخليفة
 أمين سر مجلس الإدارة
 الشركة الشرقية للتنمية
 ٢٥٩٢ شارع الملك خالد، وحدة رقم (٨)، الدمام ٣٢٢٤٤-٧٨٤٩
 المملكة العربية السعودية
 هاتف: ٢٣٤٥٢٧٧٧ (١١) +٩٦٦
 فاكس: ٨٠٩٩٤٣٨ (١٣) +٩٦٦
 موقع الانترنت: www.asharqiyah.com.sa
 بريد الانترنت: ibrahim@asharqiyah.com.sa

سوق الأسهم



شركة السوق المالية السعودية (تداول)
أبراج التعاونية، البرج الشمالي - طريق الملك فهد
ص.ب. ٦٠٦١٢، الرياض ١١٥٥٥، المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ٩٢٠٠١٩١٩
فاكس: +٩٦٦ (١١) ٢١٨١٢٦٠
موقع إلكتروني: www.tadawul.com.sa
بريد إلكتروني: csc@tadawul.com.sa

المستشار المالي



مجموعة الدخيل المالية
شارع نعيم بن حماد، حي الوزارات
ص.ب. ٢٤٦٢، الرياض ١١٤٥١، المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ (١١) ٤٣٠٩٨٠٠
فاكس: +٩٦٦ (١١) ٤٧٨٧٧٩٥
موقع إلكتروني: www.aldukheil.com.sa
بريد إلكتروني: info@aldukheil.com.sa

المستشار القانوني

الخريجي محامون ومستشارون Al-Kheraiji Law Office

الخريجي محامون ومستشارون
شارع علي بن أبي طالب، حي الملز
ص.ب. ٢٥٩٠٠، الرياض ١١٤٧٦، المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ (١١) ٤٧٦٦٩٣٩
فاكس: +٩٦٦ (١١) ٤٧٨٠٥٤٤
موقع إلكتروني: www.alkheraiji.com
بريد إلكتروني: ksa@t-lawadvisors.com

المحاسب القانوني والمراجع القانوني للشركة



العظم والسديري محاسبون قانونيون واستشاريون
عضو كرو هورث الدولية
طريق الملك فهد، برج الشيخ
ص.ب. ٩١٩٩، الخبر ٣٤٤٢٤، المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ (١٣) ٨٠٣٥٦٦٦
فاكس: +٩٦٦ (١٣) ٨٠٣٥٩٩٩
موقع إلكتروني: www.crowe.com/sa
بريد إلكتروني: info@crowehorwath.com.sa

المحاسب القانوني والمراجع القانوني للقوائم الافتراضية



المحاسبون المتضامنون-حمود الربيعان ومحمد شعث محاسبون قانونيون
شارع العليا العام، مركز الأندلس التجاري
ص.ب. ٦٠٩٣٠، الرياض ١١٥٥٥، المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ (١١) ٤٦٠٢٥٥١
فاكس: +٩٦٦ (١١) ٤٦٠٢٤٧٠
موقع إلكتروني: www.aacpa.com.sa
بريد إلكتروني: info@aacpa.com.sa



بيكر تيلي- الإمارات العربية المتحدة

أبراج بحيرات الجميرة - دبي

ص. ب ١٢٤٦٠٠ دبي، الإمارات العربية المتحدة

هاتف: ٣٦٩٧٢٤٨ (١٤) +٩٧١

فاكس: ٤٣٦٩٧١٩٣ (١٤) +٩٧١

موقع إلكتروني: www.bakertilly.ae

بريد إلكتروني: info@bakertillyjfc.com



سنشري ٢١ - المملكة العربية السعودية

٣١٦٢ طريق أنس ابن مالك، حي الملقا، الرياض

ص. ب ٣٠٠٣٧٤، الرياض ١١٣٧٢، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٠٠٠٣٦٠ (١١) +٩٦٦

فاكس: ٤٨٥٧٣٣٨ (١١) +٩٦٦

موقع إلكتروني: www.bakertilly.ae

بريد إلكتروني: info@century21saudi.com



شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري

طريق خريص، حي الربوة، الرياض

ص. ب ١٢٨١٣ الرياض، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٤٥٦٠٦٠ (١١) +٩٦٦

فاكس: ٤٤٥٤٨٠٠ (١١) +٩٦٦

موقع إلكتروني: www.gobussma.ae

بريد إلكتروني: info@gobussma.app



شركة نجوم السلام للتقييم العقاري

طريق الدائري الشرقي، حي الريان

ص. ب ٤١٦٤١ الرياض ١١٥٣١، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٤٥٤٥٩٣ (١١) +٩٦٦

فاكس: ٤٤٥٤٣٤٣ (١١) +٩٦٦

موقع إلكتروني: www.nag.sa

بريد إلكتروني: nag@nag.com.sa



شركة معايير للتقييم العقاري

حي الواحة، شارع عثمان بن عفان

ص. ب ١٠٢٣٢٣ الرياض ١١٦٧٥، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٣٨١٩٢٧ (١١) +٩٦٦

فاكس: ٣٩٨٦٢٧٠ (١٣) +٩٦٦

موقع إلكتروني: www.maayear.sa

بريد إلكتروني: info@maayear.sa

ملخص زيادة رأس المال

ستقوم الشركة الشرقية للتنمية بزيادة رأس مالها وذلك للاستحواذ على أصلين عقاريين مدرين للدخل بمدينة الرياض، مملوكة جميعها بالكامل للسيد / عمر بن صالح بابكر، حيث ستقوم الشركة الشرقية للتنمية بشراء الأصلين العقاريين مقابل إصدار أسهم جديدة في الشركة تمنح كأسهم عوض لمالك العقاريين، وذلك بعد الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة. وسوف تقوم الشركة الشرقية للتنمية بإصدار (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة مليون وخمسمائة ألف سهم عادي، ليرتفع بذلك عدد أسهمها المصدرة إلى (١٢,٠٠٠,٠٠٠) اثني عشر مليون سهم أي بنسبة زيادة قدرها ٦٠٪ ستون بالمئة من رأس المال قبل إصدار الأسهم، ونسبة زيادة قدرها ٣٧,٥٪ سبعة وثلاثون ونصف بالمئة بعد إصدار الأسهم، أي أن رأس مالها سيبلغ (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي بعد الاستحواذ. وستكون الأصول العقارية مدرجة ضمن أصول الشركة الشرقية للتنمية ومملوكة لها بنسبة ١٠٠٪ بعد عملية الاستحواذ.

تجدر الإشارة إلى أن زيادة رأس المال المقترحة لإتمام عملية شراء الأصول مشروطة بموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العامة غير العادية.

ويهدف ملخص زيادة رأس المال هذا إلى إعطاء نبذة عامة عن المعلومات المتعلقة بعملية زيادة رأس المال لغرض الاستحواذ والواردة في هذا التعميم، إلا أن هذا الملخص لا يتضمن جميع المعلومات التي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار قبل التصويت في اجتماع الجمعية العامة غير العادية على قرار زيادة رأس المال. لذلك، فإنه يجب قراءة هذا الملخص كمقدمة لهذا التعميم، وينبغي على المساهمين قراءة ومراجعة هذا التعميم بالكامل، ويجب ألا يعتمد أي قرار يتعلق بالتصويت على زيادة رأس المال على قراءة هذا الملخص فقط.

التفاصيل	البند
الشركة الشرقية للتنمية هي شركة سعودية مساهمة عامة برأس مال قدره (٧٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وسبعون مليون ريال سعودي، وتمارس نشاطها في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم (٧٠٠٧٢٢٨٨٨) الصادر بتاريخ ١٩ محرم ١٤٠٧ هـ (الموافق ٢٤ سبتمبر ١٩٨٦م). ويقع مقرها الرئيسي في مدينة الدمام.	اسم المصدر ووصفه ومعلومات تأسيسه
تعود بداية تأسيس الشركة الشرقية إلى عام ١٤٠٥ هـ (الموافق ١٩٨٥م)، حيث بدأت برأس مال بلغ في حينها (٣٥٦,٦٨٦,٩٠٠) ثلاثمائة وستة وخمسون مليون وستمائة وستة وثمانون ألف وتسعمائة ريال سعودي، مكون من (٣,٥٦٦,٨٦٩) ثلاثة ملايين وخمسمائة وستة وستون ألف وثمانمائة وتسعة وستون سهم، بقيمة اسمية بلغت (١٠٠) مائة ريال للسهم الواحد، وقد بلغ عدد المساهمين المؤسسين في ذلك الوقت (٢١٠) مائتان وعشرة مساهم مؤسس قاموا بالاكتمال بعدد (١,٦٠٠,٠٠٠) مليون وستمائة ألف سهم، وتم طرح المتبقي من الأسهم والبالغة (١,٩٦٦,٨٦٩) مليون وتسعمائة وستة وستون ألف وثمانمائة وتسعة وستون سهم للاكتتاب العام.	
وبتاريخ ١٩/٠٨/١٤١٢ هـ تم تخفيض رأس المال إلى (١٧٨,٣٤٢,٤٥٠) مائة وثمانية وسبعون مليون وثلاثمائة وثلاثة وأربعون ألف وأربعمائة وخمسون ريال سعودي، مقسم إلى (٣,٥٦٦,٨٦٩) ثلاثة مليون وخمسمائة وستة وستون ألف وثمانمائة وتسعة وستون سهم، بقيمة اسمية قدرها ٥٠ ريال للسهم الواحد، وذلك نظراً لحجم احتياجات المشاريع القائمة وإيراداتها الفعلية وتكلفة المشاريع المستقبلية التي تجلت نتائجها من خلال دراسة الجدوى الاقتصادية والفنية لها.	
وفي تاريخ ٢٣/٠٢/١٤٢٣ هـ تم تخفيض رأس المال مرة أخرى إلى (٧٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وسبعون مليون ريال سعودي، مقسم إلى (١,٥٠٠,٠٠٠) مليون وخمسمائة ألف سهم بقيمة اسمية قدرها ٥٠ ريال للسهم الواحد. ويعود سبب التخفيض إلى إطفاء خسائر مرحلة من عام ٢٠٠٠م بلغت (٥٤,٧٥١,٢٦٥) أربعة وخمسون مليون وسبعمائة وواحد وخمسون ألف ومئتان وخمسة وستون ريال سعودي، وتحويل مبلغ (١٥,٠٤٢,١٨٥) خمسة عشر مليون واثنان وأربعون ألف ومائة وخمسة وثمانون ريال سعودي للاحتياطي النظامي، وتوزيع الباقي وقيمه (٣٣,٥٥٠,٠٠٠) ثلاثة وثلاثون مليون وخمسمائة وخمسون ألف ريال سعودي على المساهمين. وتمت عملية التخفيض عن طريق إلغاء (٢,٠٦٦,٨٦٩) اثنان مليون وستة وستون ألف وثمانمائة وتسعة وستون سهم من إجمالي أسهم الشركة مقابل التخفيض ليصبح عدد الأسهم (١,٥٠٠,٠٠٠) مليون وخمسمائة ألف سهم، بقيمة اسمية قدرها (٥٠) خمسون ريال سعودي.	
وبناء على قرار مجلس الوزراء القاضي بأن تكون القيمة الاسمية لأسهم الشركات المساهمة (١٠) عشرة ريالاً سعودية للسهم الواحد، فقد صدر قرار عن هيئة السوق المالية رقم (٤-١٤٥-٢٠٠٦) بتاريخ ٢٧ صفر ١٤٢٧ هـ الموافق ٢٧ مارس ٢٠٠٦م بتجزئة أسهم الشركات المساهمة على أربعة مراحل.	
وبناءً عليه، تمت تجزئة أسهم الشركة بتاريخ ٣ ربيع الأول ١٤٢٧ هـ الموافق ١ أبريل ٢٠٠٦م والبالغ عددها (١,٥٠٠,٠٠٠) مليون وخمسمائة ألف سهم بقيمة اسمية قدرها (٥٠) خمسون ريال سعودي للسهم الواحد إلى (٧,٥٠٠,٠٠٠) سبعة ملايين وخمسمائة ألف سهم بقيمة اسمية (١٠) عشرة ريالاً سعودية للسهم الواحد. ولم تقم الشركة بتغيير كيانها القانوني منذ تأسيسها وحتى تاريخ هذا التعميم.	

التفاصيل	التبند												
<p>يتمثل نشاط الشركة الرئيس بحسب النظام الأساسي في كلٍ مما يلي:</p> <p>١- الزراعة والصيد .</p> <p>٢- الكهرباء والغاز والطاقة والماء وفروعه .</p> <p>٣- التشييد والبناء .</p> <p>٤- التجارة .</p> <p>٥- المناجم والبتروول وفروعه .</p> <p>٦- النقل والتخزين والتبريد .</p> <p>٧- تقنية المعلومات .</p> <p>٨- خدمات المال والأعمال والخدمات الأخرى .</p> <p>٩- خدمات اجتماعية وجماعية وشخصية .</p> <p>١٠- الصناعات التحويلية وفروعها حسب التراخيص الصناعية .</p>	أنشطة الشركة												
لا يوجد حالياً ضمن مساهمي الشركة الشرقية للتمية مساهمون كبار ممن يمتلكون ٥% أو أكثر من أسهم الشركة، كما بتاريخ نشر هذا التعميم. إلا أنه بعد إتمام صفقة الاستحواذ سيصبح السيد/ عمر صالح بابكر من كبار المساهمين حيث سيمتلك (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي جديد والتي تمثل ما نسبته ٢٧,٥% من رأس مال الشركة الشرقية بعد الاستحواذ.	المساهمون الكبار												
(٧٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وسبعون مليون ريال سعودي.	رأس مال الشركة												
(٧,٥٠٠,٠٠٠) سبعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي.	عدد الأسهم المُصدرة												
(١٠) عشرة ريالات سعودية.	القيمة الاسمية للسهم												
(٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي.	إجمالي عدد الأسهم الجديدة المراد إصدارها												
(٦٠%) ستون بالمائة.	نسبة الأسهم الجديدة من رأس المال الحالي												
(٣٠) ثلاثون ريال سعودي للسهم الواحد .	سعر الإصدار												
(١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسة وثلاثون مليون ريال سعودي.	إجمالي قيمة الإصدار												
ستقوم الشركة بإصدار (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي لمالك الأصول العقارية السيد/ عمر صالح بابكر وذلك لغرض الاستحواذ على الأصول العقارين التاليين:	وصف الاستحواذ												
١- مجمع رسيل السكني: وهو عبارة عن مجمع سكني يقع في حي الضباط بمدينة الرياض على أرض تبلغ مساحتها ١٠,٠٠٠ متر مربع ومسطحات بناء تبلغ ١٧,٤٠٨ متر مربع. ويضم المجمع ٩٠ وحدة سكنية تشمل، ٤٢ فيلا، ١٢ شقة، ٣٦ شقة دبلكس، تم إتمام بناء المجمع بتاريخ ١٠/٠٨/١٤٣٥هـ (الموافق ٠٦/٠٨/٢٠١٤م) أي أن العمر الحالي للمجمع يبلغ (٥) خمس سنوات.													
٢- مجمع الربيع السكني: وهو عبارة عن مشروع سكني يقع في حي الربيع بمدينة الرياض على أرض تبلغ مساحتها ٨,٢٨٠ متر مربع ومسطحات بناء تبلغ ١٨,٠٥٨ متر مربع. يتكون المشروع من ستة عمائر، تتضمن هذه العمائر شقق سكنية يبلغ عددها ٨٦ شقة سكنية. تم إتمام بناء المجمع بتاريخ ١٦/١٠/١٤٣٨هـ (الموافق ١٠/٠٧/٢٠١٧م) أي أن العمر الحالي للمجمع يبلغ (٢) سنتين.													
وحدات سكنية للتأجير .	نشاط الأصل المراد شراؤه												
السيد/ عمر بن صالح بابكر.	نسبة ملكية مالك الأصول المراد الاستحواذ عليها وعدد أسهمه قبل زيادة رأس المال وبعده												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">بعد زيادة رأس المال</th> <th colspan="2">قبل زيادة رأس المال</th> </tr> <tr> <th>نسبة الملكية</th> <th>عدد الأسهم</th> <th>نسبة الملكية</th> <th>عدد الأسهم</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>٢٧,٥%</td> <td>٤,٥٠٠,٠٠٠</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	بعد زيادة رأس المال		قبل زيادة رأس المال		نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	٢٧,٥%	٤,٥٠٠,٠٠٠	-	-	عمر صالح بابكر
بعد زيادة رأس المال		قبل زيادة رأس المال											
نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم										
٢٧,٥%	٤,٥٠٠,٠٠٠	-	-										
لا تتضمن الصفقة أطراف ذوي علاقة.	الأطراف ذوو العلاقة												

التفاصيل	البند																													
نسبة ملكية مالك الأصول العقارية (السيد/ عمر صالح بابكر) في الشركة الشرقية في حال إتمام صفقة الاستحواذ	٣٧,٥٪																													
عبرة عن (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي، سيتم إصدارها بسعر إصدار (٣٠) ثلاثون ريال سعودي للسهم، وذلك بناءً على الاتفاق الذي تم بين طرفي الاستحواذ (ولمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع إلى القسم رقم (٤)) الواحد بقيمة إجمالية قدرها (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسة وثلاثون مليون ريال سعودي، وبقيمة اسميه قدرها (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد، وذلك مقابل الاستحواذ على الأصليين العقاريين المملوكين من قبل السيد/ عمر بن صالح بابكر. وسوف يصل رأس المال بعد الزيادة إلى (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وعشرون مليون ريال سعودي. حيث تمثل أسهم العوض نسبة ٦٠٪ من رأس المال قبل الزيادة ونسبة ٣٧,٥٪ من قيمة رأس المال بعد الزيادة.	القيمة الكلية والمفصلة للعوض																													
ستقوم الشركة بالاستحواذ على الأصول العقارية مقابل إصدار أسهم جديدة في الشركة كعوض لمالك العقاريين السيد/ عمر بن صالح بابكر، وعليه ستقوم شركة الشرقية للتنمية بإصدار (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي جديد بقيمة (٣٠) ريال للسهم الواحد، حيث ستبلغ القيمة الإجمالية (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسة وثلاثون مليون ريال سعودي.	هيكل الاستحواذ أو الشراء																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">هيكل الملكية في المصدر بعد زيادة رأس المال</th> <th colspan="2">هيكل الملكية في المصدر قبل زيادة رأس المال</th> <th rowspan="2">هيكل الملكية في المصدر قبل وبعد زيادة رأس المال</th> </tr> <tr> <th>نسبة الملكية</th> <th>عدد الأسهم</th> <th>نسبة الملكية</th> <th>عدد الأسهم</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>٠,٠٢١٪</td> <td>٢,٤٩٠</td> <td>٠,٠٢٣٪</td> <td>٢,٤٩٠</td> <td>أعضاء مجلس إدارة الشركة الشرقية للتنمية</td> </tr> <tr> <td>٣٧,٥٠٪</td> <td>٤,٥٠٠,٠٠٠</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>السيد/ عمر صالح بابكر</td> </tr> <tr> <td>٦٢,٤٨٪</td> <td>٧,٤٩٧,٥١٠</td> <td>٩٩,٩٧٪</td> <td>٧,٤٩٧,٥١٠</td> <td>الجمهور</td> </tr> <tr> <td>١٠٠٪</td> <td>١٢,٠٠٠,٠٠٠</td> <td>١٠٠٪</td> <td>٧,٥٠٠,٠٠٠</td> <td>المجموع</td> </tr> </tbody> </table>	هيكل الملكية في المصدر بعد زيادة رأس المال		هيكل الملكية في المصدر قبل زيادة رأس المال		هيكل الملكية في المصدر قبل وبعد زيادة رأس المال	نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	٠,٠٢١٪	٢,٤٩٠	٠,٠٢٣٪	٢,٤٩٠	أعضاء مجلس إدارة الشركة الشرقية للتنمية	٣٧,٥٠٪	٤,٥٠٠,٠٠٠	-	-	السيد/ عمر صالح بابكر	٦٢,٤٨٪	٧,٤٩٧,٥١٠	٩٩,٩٧٪	٧,٤٩٧,٥١٠	الجمهور	١٠٠٪	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪	٧,٥٠٠,٠٠٠	المجموع	
هيكل الملكية في المصدر بعد زيادة رأس المال		هيكل الملكية في المصدر قبل زيادة رأس المال		هيكل الملكية في المصدر قبل وبعد زيادة رأس المال																										
نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم																											
٠,٠٢١٪	٢,٤٩٠	٠,٠٢٣٪	٢,٤٩٠	أعضاء مجلس إدارة الشركة الشرقية للتنمية																										
٣٧,٥٠٪	٤,٥٠٠,٠٠٠	-	-	السيد/ عمر صالح بابكر																										
٦٢,٤٨٪	٧,٤٩٧,٥١٠	٩٩,٩٧٪	٧,٤٩٧,٥١٠	الجمهور																										
١٠٠٪	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪	٧,٥٠٠,٠٠٠	المجموع																										
الأصلان العقاريان المراد الاستحواذ عليهما مملوكان بالكامل للسيد/ عمر صالح بابكر قبل الاستحواذ، وسيصبح هذان الأصلان العقاريان مملوكان بالكامل للشركة الشرقية للتنمية بعد الاستحواذ.	هيكل الملكية في الأصليين العقاريين المراد الاستحواذ عليهما																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">معدل التغيير</th> <th colspan="2">بعد الاستحواذ</th> <th colspan="2">قبل الاستحواذ</th> <th rowspan="2">الانخفاض في نسب ملكية المساهمين الحاليين في المصدر نتيجة لزيادة رأس المال لغرض الاستحواذ</th> </tr> <tr> <th>نسبة الملكية</th> <th>عدد الأسهم</th> <th>نسبة الملكية</th> <th>عدد الأسهم</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(٣٧,٥٠)٪</td> <td>٦٢,٥٠٪</td> <td>٧,٥٠٠,٠٠٠</td> <td>١٠٠٪</td> <td>٧,٥٠٠,٠٠٠</td> <td>إجمالي ملكية المساهمين الحاليين</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>١٢,٠٠٠,٠٠٠</td> <td></td> <td>٧,٥٠٠,٠٠٠</td> <td>إجمالي عدد الأسهم</td> </tr> </tbody> </table>	معدل التغيير	بعد الاستحواذ		قبل الاستحواذ		الانخفاض في نسب ملكية المساهمين الحاليين في المصدر نتيجة لزيادة رأس المال لغرض الاستحواذ	نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	(٣٧,٥٠)٪	٦٢,٥٠٪	٧,٥٠٠,٠٠٠	١٠٠٪	٧,٥٠٠,٠٠٠	إجمالي ملكية المساهمين الحاليين			١٢,٠٠٠,٠٠٠		٧,٥٠٠,٠٠٠	إجمالي عدد الأسهم								
معدل التغيير		بعد الاستحواذ		قبل الاستحواذ			الانخفاض في نسب ملكية المساهمين الحاليين في المصدر نتيجة لزيادة رأس المال لغرض الاستحواذ																							
	نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم																										
(٣٧,٥٠)٪	٦٢,٥٠٪	٧,٥٠٠,٠٠٠	١٠٠٪	٧,٥٠٠,٠٠٠	إجمالي ملكية المساهمين الحاليين																									
		١٢,٠٠٠,٠٠٠		٧,٥٠٠,٠٠٠	إجمالي عدد الأسهم																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م</th> <th rowspan="2">بيان الارتفاع أو الانخفاض في ربحية السهم نتيجة للاستحواذ أو الشراء</th> </tr> <tr> <th>القوائم المالية الافتراضية المفحوصة</th> <th>القوائم المالية المراجعة</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(٦,٦٤٠,٣٩٤)</td> <td>(٦,٧١٣,٨١٦)</td> <td>صافي الربح (الخسارة) للفترة</td> </tr> <tr> <td>١٢,٠٠٠,٠٠٠</td> <td>٧,٥٠٠,٠٠٠</td> <td>عدد الأسهم</td> </tr> <tr> <td>(٠,٥٥)</td> <td>(٠,٩٠)</td> <td>ربح (خسارة) السهم</td> </tr> </tbody> </table>	للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م		بيان الارتفاع أو الانخفاض في ربحية السهم نتيجة للاستحواذ أو الشراء	القوائم المالية الافتراضية المفحوصة	القوائم المالية المراجعة	(٦,٦٤٠,٣٩٤)	(٦,٧١٣,٨١٦)	صافي الربح (الخسارة) للفترة	١٢,٠٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	عدد الأسهم	(٠,٥٥)	(٠,٩٠)	ربح (خسارة) السهم																
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م		بيان الارتفاع أو الانخفاض في ربحية السهم نتيجة للاستحواذ أو الشراء																												
القوائم المالية الافتراضية المفحوصة	القوائم المالية المراجعة																													
(٦,٦٤٠,٣٩٤)	(٦,٧١٣,٨١٦)	صافي الربح (الخسارة) للفترة																												
١٢,٠٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	عدد الأسهم																												
(٠,٥٥)	(٠,٩٠)	ربح (خسارة) السهم																												
زيادة دخل الشركة الشرقية للتنمية وتوزيع مصادره، وتوفير سيولة مالية كافية تضمن استمرارية أعمال الشركة وخططها التشغيلية.	أسباب الاستحواذ أو الشراء																													
<p>١- موافقة هيئة السوق المالية على طلب الشركة زيادة رأسمالها لغرض الاستحواذ على الأصليين العقاريين.</p> <p>٢- موافقة شركة السوق المالية السعودية (تداول) على طلب إدراج الأسهم الجديدة.</p> <p>٣- موافقة هيئة السوق المالية على الدعوة لعقد جمعية عامة غير عادية لشركة الشرقية للتنمية.</p> <p>٤- تصويت مساهمي شركة الشرقية للتنمية في الجمعية العامة غير العادية للشركة على توصية مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة للاستحواذ على كامل الأصليين العقاريين المملوكين للسيد/ عمر صالح بابكر، والموافقة على تعديل النظام الأساسي للشركة فيما يخص رأس المال.</p> <p>٥- نقل ملكية صكوك الأصليين العقاريين إلى شركة الشرقية للتنمية.</p> <p>٦- إصدار وتسجيل الأسهم الجديدة في شركة الشرقية للتنمية باسم السيد/ عمر صالح بابكر.</p> <p>٧- تعديل النظام الأساسي والسجل التجاري لشركة الشرقية للتنمية.</p>	ملخص الإجراءات الرئيسية المطلوبة لزيادة رأس المال وإدراج الأسهم الجديدة																													

التفاصيل	البند
سيكون لحامل الأسهم الجديدة المقترح إصدارها الحق في الحصول على أي أرباح موزعة تعلن عنها الشركة الشرقية للتنمية بعد إتمام صفقة الاستحواذ وإصدار الأسهم الجديدة، وذلك في حال قامت الشركة بتوزيع أي أرباح لمساهميها . ولا يوجد أي حقوق تفضيلية لحملة الأسهم الجديدة سواء كان هنالك توزيع أرباح أم لم يكن هنالك توزيع .	الأحقية في الأرباح للأسهم الجديدة
١- موافقة هيئة السوق المالية على طلب الشركة الشرقية زيادة رأس المال بغرض الاستحواذ على الأصليين العقاريين. ٢- موافقة شركة السوق المالية السعودية «تداول» على طلب إدراج الأسهم الجديدة . ٣- موافقة الجمعية العامة غير العادية على توصية مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة للاستحواذ على الأصليين العقاريين .	الموافقات المطلوبة لزيادة رأس المال
ستكون حقوق التصويت الخاصة بحامل الأسهم الجديدة مطابقة تماماً لحقوق التصويت الخاصة بالمساهمين الحاليين .	حقوق التصويت للأسهم الجديدة
لا يوجد قيود مفروضة على الأسهم الجديدة، وستكون هذه الأسهم قابلة للتداول بعد إصدارها .	القيود المفروضة على الأسهم الجديدة

التواريخ المهمة والمراحل الأساسية للاستحواذ

التوقيت المتوقع	الحدث
صدور قرار مجلس الإدارة بالموافقة على صفقة الاستحواذ والتوصية بدعوة الجمعية العامة غير العادية للموافقة على زيادة رأس مال الشركة الشرقية للتنمية بتاريخ ٢٥/٠٣/١٤٤٠هـ (الموافق ٠٣/١٢/٢٠١٨م).	اجتماع مجلس الإدارة.
تم توقيع عقد بيع وشراء الأصول، والإعلان عن ذلك على موقع تداول بتاريخ ٠٧/٠٩/١٤٤٠هـ (الموافق ١٢/٠٥/٢٠١٩م).	توقيع عقد بيع وشراء الأصول.
تم الحصول على موافقة شركة السوق المالية السعودية «تداول» على طلب إدراج الأسهم الجديدة بتاريخ ٢٣/٠٧/٢٠١٩م، وهذه الموافقة مشروطة بموافقة هيئة السوق المالية على طلب إدراج الأسهم الجديدة.	موافقة شركة السوق المالية السعودية «تداول» على طلب إدراج الأسهم الجديدة.
٠٨/٠٤/١٤٤١هـ (الموافق ١٢/٠٥/٢٠١٩م).	موافقة هيئة السوق المالية على طلب الشركة زيادة رأسمالها ونشر تعميم المساهمين.
نشر تعميم المساهمين على الموقع الإلكتروني بتاريخ ٠٧/٠٧/٢٠١٩م (الموافق ٠٧/٠٧/٢٠١٩م).	نشر تعميم المساهمين.
٠٧/٠٧/٢٠١٩م (الموافق ٠٧/٠٧/٢٠١٩م).	الدعوة إلى اجتماع جمعية عامة غير عادية للشركة الشرقية للتنمية، للتصويت على زيادة رأس مال الشركة للاستحواذ على الأصلين العقاريين المملوكين من قبل السيد/ عمر صالح بابكر.
٠٧/٠٧/٢٠١٩م (الموافق ٠٧/٠٧/٢٠١٩م).	توفير المستندات المتاحة للمعاينة.
٠٧/٠٧/٢٠١٩م (الموافق ٠٧/٠٧/٢٠١٩م).	بدء فترة التصويت الإلكتروني لمساهمي الشركة الشرقية للتنمية للتصويت على زيادة رأس مال الشركة للاستحواذ على الأصلين العقاريين المملوكين من قبل السيد/ عمر بن صالح بابكر.
تاريخ ٠٧/٠٧/٢٠١٩م (الموافق ٠٧/٠٧/٢٠١٩م).	انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الشرقية للتنمية (الاجتماع الأول) وفي حال عدم اكتمال النصاب القانوني اللازم في الاجتماع الأول، يتم عقد الاجتماع الثاني بحضور عدد من المساهمين يمثل ربع رأس المال تقريباً.
٠٧/٠٧/٢٠١٩م (الموافق ٠٧/٠٧/٢٠١٩م).	إعلان الشركة الشرقية للتنمية عن نتائج الجمعية العامة غير العادية.
٠٧/٠٧/٢٠١٩م (الموافق ٠٧/٠٧/٢٠١٩م).	الدعوة إلى اجتماع جمعية عامة غير عادية للشركة (في حال عدم انعقاد اجتماع الجمعية الأول والثاني).
٠٧/٠٧/٢٠١٩م (الموافق ٠٧/٠٧/٢٠١٩م).	انعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية الثالث للشركة.
٠٧/٠٧/٢٠١٩م (الموافق ٠٧/٠٧/٢٠١٩م).	إعلان نتائج الجمعية العامة غير العادية الثالث للشركة.
بعد الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية، ستقوم الشركة الشرقية للتنمية بالتنسيق مع السيد/ عمر صالح بابكر (المالك للأصلين العقاريين) لنقل ملكية الأصلين العقاريين إلى الشركة الشرقية للتنمية وإصدار الصكوك الجديدة التي توضح ملكية الشركة الشرقية للأصلين العقاريين.	توثيق صفقة الاستحواذ.
ستقوم الشركة الشرقية للتنمية بإصدار الأسهم الجديدة وتقديم طلب لمركز الإيداع لإنهاء إجراءات إدراج الأسهم الجديدة وإيداعها في المحفظة الخاصة بعمر صالح بابكر خلال مدة تقدر بشهر من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة.	إدراج الأسهم الجديدة.
ستقوم الشركة الشرقية للتنمية بالتقدم إلى وزارة التجارة والاستثمار لطلب تعديل النظام الأساسي والسجل التجاري للشركة.	تعديل النظام الأساسي للشركة الشرقية للتنمية وسجلها التجاري.

المصدر: إدارة الشركة الشرقية للتنمية

*ملاحظة: إن التواريخ الواردة في الجدول أعلاه هي تواريخ تقريبية، وسيتم الإعلان في حينها عن أي تغييرات تجري عليها عبر موقع تداول الإلكتروني (www.tadawul.com.sa).

جدول المحتويات

١	١- التعريفات والمصطلحات
٤	٢- عوامل المخاطر
٤	١-٢ المخاطر التجارية والقانونية المتعلقة بالاستحواذ وبإصدار الأسهم الجديدة
٧	٢-٢ المخاطر المتعلقة بالتغير في ملكية المساهمين الحاليين وانخفاض القوة التصويتية المصاحب لذلك
٧	٢-٢ المخاطر المتعلقة باحتمالية السيطرة من قبل المساهمين الجدد
٨	٣- معلومات عن السوق والقطاع
٨	١-٣ نظرة عامة على سوق المجمعات السكنية في مدينة الرياض
١٦	٢-٣ نظرة عامة على سوق الشقق السكنية في مدينة الرياض
١٩	٤- نبذة عامة عن الاستحواذ
١٩	١-٤ دوافع الاستحواذ والآثار المترتبة على الشركة الشرقية للتنمية
٢٠	٢-٤ نبذة عن الأصولين العقاريين المراد الاستحواذ عليهما
٢٧	٣-٤ تقييم الأصولين العقاريين المراد الاستحواذ عليهما
٣١	٤-٤ التقييم المالي للشركة الشرقية للتنمية
٣١	٥-٤ القيمة النهائية المتفق عليها بين طرفي الاستحواذ
٣٢	٦-٤ هيكل الملكية في الشركة الشرقية للتنمية قبل زيادة رأس المال وبعدها
٣٢	٧-٤ القوائم المالية الافتراضية
٣٧	٨-٤ مؤشرات أداء الشركة الشرقية للتنمية قبل وبعد زيادة رأس المال
٣٧	٩-٤ الارتفاع والانخفاض في ربحية السهم نتيجةً للاستحواذ
٣٨	١٠-٤ أداء سعر السهم خلال السنة السابقة لتاريخ تقديم الطلب
٣٩	٥- المعلومات المالية
٣٩	١-٥ وصف المجمعين السكنيين
٣٩	٢-٥ الإيرادات
٤١	٣-٥ المصروفات
٤٢	٤-٥ الأصول الثابتة
٤٣	٥-٥ الالتزامات المالية والقروض
٤٤	٦- المعلومات القانونية
٤٤	١-٦ مجمع رسيل السكني
٤٥	٢-٦ مجمع الربيع السكني
٤٧	٣-٦ الهيكل القانوني لصفقة الاستحواذ
٤٧	٤-٦ البنود والشروط الجوهرية والشروط المسبقة أو التعهدات الواردة في اتفاقية بيع وشراء الأصول.
٥١	٥-٦ الموافقات المطلوبة
٥٢	٧- إفادات الخبراء
٥٣	٨- المصاريف
٥٤	٩- الإعفاءات
٥٥	١٠- المستندات المتاحة للمعاينة
٥٦	١١- الملاحق
٥٦	١-١١ القوائم المالية الافتراضية المفحوصة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

قائمة الجداول

٨	الجدول ١: العرض المتوقع للمجمعات السكنية في مدينة الرياض
٢٠	الجدول ٢: معلومات عن مجمع رسيل السكني
٢١	الجدول ٣: تفاصيل المساحة للفلل السكنية
٢١	الجدول ٤: تفاصيل المساحة للشقق السكنية
٢٢	الجدول ٥: معلومات عن مجمع الربيع السكني
٢٣	الجدول ٦: تفاصيل المساحة لكل شقة في العمارة الأولى
٢٤	الجدول ٧: تفاصيل المساحة لكل شقة في العمارة الثانية
٢٤	الجدول ٨: تفاصيل المساحة لكل شقة في العمارة الثالثة
٢٥	الجدول ٩: تفاصيل المساحة لكل شقة في العمارة الرابعة
٢٥	الجدول ١٠: تفاصيل المساحة لكل شقة في العمارة الخامسة
٢٦	الجدول ١١: تفاصيل المساحة لكل شقة في العمارة السادسة
٢٧	الجدول ١٢: تقييم المقيمين العقاريين لمجمع رسيل بناءً على طريقة التكلفة
٢٨	الجدول ١٣: تقييم المقيمين العقاريين لمجمع رسيل بناءً على طريقة الدخل - عقد الإيجار
٢٨	الجدول ١٤: تقييم المقيمين العقاريين لمجمع رسيل بناءً على طريقة الدخل - القيمة السوقية
٢٨	الجدول ١٥: تقييم المقيمين العقاريين لمجمع الربيع بناءً على طريقة التكلفة
٢٩	الجدول ١٦: تقييم المقيمين العقاريين لمجمع الربيع بناءً على طريقة الدخل - عقد الإيجار
٢٩	الجدول ١٧: تقييم المقيمين العقاريين لمجمع الربيع بناءً على طريقة الدخل - القيمة السوقية
٣٠	الجدول ١٨: تقييم مجمع رسيل السكني
٣٠	الجدول ١٩: تقييم مجمع الربيع السكني
٣١	الجدول ٢٠: التقييم المالي للشركة الشرقية للتنمية
٣٢	الجدول ٢١: هيكل ملكية الشركة الشرقية قبل زيادة رأس المال
٣٢	الجدول ٢٢: هيكل الملكية في الشركة الشرقية بعد زيادة رأس المال
٣٤	الجدول ٢٣: قائمة المركز المالي الافتراضية الموحدة
٣٥	الجدول ٢٤: قائمة الدخل الافتراضية الموحدة
٣٦	الجدول ٢٥: قائمة التدفقات النقدية الافتراضية الموحدة
٣٧	الجدول ٢٦: مؤشرات أداء الشركة الشرقية للتنمية قبل وبعد زيادة رأس المال
٣٧	الجدول ٢٧: صافي الربح (خسارة) سهم الشركة الشرقية للتنمية قبل وبعد زيادة رأس المال الشركة
٣٩	الجدول ٢٨: تفاصيل عقد الإيجار لمجمع رسيل السكني
٤٠	الجدول ٢٩: تفاصيل قيمة الإيجار لمجمع رسيل السكني
٤٠	الجدول ٣٠: تفاصيل عقد الإيجار لمجمع الربيع السكني
٤١	الجدول ٣١: تفاصيل قيمة الإيجار لمجمع الربيع السكني
٤٢	الجدول ٣٢: قائمة الأصول الثابتة لمجمع رسيل السكني
٤٣	الجدول ٣٣: قائمة الأصول الثابتة لمجمع الربيع السكني

١- التعريفات والمصطلحات

المصطلح	التعريف
الشركة أو الشركة الشرقية أو المصدر	الشركة الشرقية للتنمية، شركة مساهمة سعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٥٠٠١٦٤٧٧ بتاريخ ١٩ محرم ١٤٠٧هـ (الموافق ٢٤ سبتمبر ١٩٨٦م).
الأصول العقارية أو المجمعين السكنيين	الأصناف العقارية المملوكة للسيد/ عمر بن صالح بابكر والمتمثلة في مجمع رسيل السكني ومجمع الربيع السكني.
مجمع رسيل السكني	أحد الأصول العقارية المراد الاستحواذ عليها، وهو مجمع سكني يقع في مدينة الرياض بحي الضباط على أرض تبلغ مساحتها ١٠,٠٠٠ متر مربع ومسطحات بناء تبلغ ١٧,٤٠٨ متر مربع. ويضم المجمع ٩٠ وحدة سكنية تشمل ٤٢ فيلا، ١٢ شقة، و٣٦ شقة دبلكس، تم إتمام بناء المجمع بتاريخ ١٠/٠٨/١٤٣٥هـ (الموافق ٠٨/٠٦/٢٠١٤م) أي أن العمر الحالي للمجمع يبلغ (٥) خمس سنوات. ولمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع إلى القسم رقم (٤-٢-١).
مجمع الربيع السكني	أحد الأصول العقارية المراد الاستحواذ عليها، وهو مجمع سكني يقع في مدينة الرياض بحي الربيع على أرض تبلغ مساحتها ٨,٢٨٠ متر مربع ومسطحات بناء تبلغ ١٨,٠٥٨ متر مربع. يتكون المشروع من ستة عمائر، تتضمن هذه العمائر شقق سكنية يبلغ عددها ٨٦ شقة سكنية. تم إتمام بناء المجمع بتاريخ ١٠/١٠/١٤٢٨هـ (الموافق ١٠/٠٧/٢٠١٧م) أي أن العمر الحالي للمجمع يبلغ (٢) سنتين. ولمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع إلى القسم رقم (٤-٢-٢).
الأسهم	الأسهم العادية بقيمة اسمية تبلغ (١٠) عشرة ريالاً سعودية لكل سهم في رأس مال شركة الشرقية للتنمية.
الأسهم الجديدة	(٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي من أسهم الشركة الشرقية للتنمية، وهي الأسهم المزمع إصدارها للسيد/ عمر صالح بابكر، وذلك مقابل الاستحواذ على الأصلين العقاريين.
طرفا الاستحواذ أو طرفا صفقة الاستحواذ	هما الشركة الشرقية للتنمية والسيد/ عمر صالح بابكر (مالك الأصلين العقاريين).
البائع	السيد/ عمر صالح بابكر (مالك الأصلين العقاريين).
المشتري	الشركة الشرقية للتنمية.
المملكة أو السعودية	المملكة العربية السعودية.
الحكومة	حكومة المملكة العربية السعودية.
وزارة التجارة أو وزارة التجارة والاستثمار	وزارة التجارة والاستثمار بالمملكة العربية السعودية، والمعروفة سابقاً بوزارة التجارة والصناعة.
الإدارة	الإدارة العليا والمديرون في المستويات الإدارية العليا في الشركة الشرقية للتنمية.
الجريدة الرسمية	جريدة أم القرى، وهي الجريدة الرسمية لحكومة المملكة العربية السعودية.
الشخص	أي شخص طبيعي، أو اعتباري تقر له أنظمة المملكة بهذه الصفة.
الاستحواذ أو عملية الشراء أو صفقة الاستحواذ أو الصفقة	شراء الشركة الشرقية للتنمية الأصلين العقاريين المملوكين من قبل السيد/ عمر بن صالح بابكر مقابل إصدار أسهم جديدة عددها (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي كموض لقيمة الأصول العقارية.
ضريبة القيمة المضافة أو (VAT)	هي ضريبة غير مباشرة تُفرض على جميع السلع والخدمات التي يتم شراؤها وبيعها من قبل المنشآت، مع بعض الاستثناءات.
الريال أو رس.	الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.
(SOCPA)	الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.
هيئة السوق المالية أو الهيئة	هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية.
السوق المالية أو تداول	شركة السوق المالية السعودية (تداول).
نظام تداول	النظام الآلي لتداول الأسهم السعودية.
نظام السوق المالية	نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ٠٢/٠٦/١٤٢٤هـ (الموافق ٢١/٠٧/٢٠٢٠م) وما ورد عليه من تعديلات.
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٣-١٢٣-٢٠١٧ وتاريخ ٠٩/٠٤/١٤٢٩هـ الموافق ٢٧/١٢/٢٠١٧م بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ٠٢/٠٦/١٤٢٤هـ (الموافق ٢١/٠٧/٢٠٢٠م)، المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٣-٤٥-٢٠١٨ وتاريخ ٠٧/٠٨/١٤٢٩هـ (الموافق ٢٢/٠٤/٢٠١٨م).
النظام الأساسي	النظام الأساسي للشركة الشرقية للتنمية والموافق عليه من قبل الجمعية العامة غير العادية.

المصطلح	التعريف
المجلس أو مجلس الإدارة	مجلس إدارة الشركة الشرقية للتنمية، ما لم يدل السياق على غير ذلك.
أعضاء المجلس أو أعضاء مجلس الإدارة	أعضاء مجلس إدارة الشركة الشرقية للتنمية، الذين تم تعيينهم من قبل الجمعية العامة العادية للشركة والذين تظهر أسماؤهم في «دليل الشركة» في الصفحة (ب) من هذا التعميم.
الجمعية العامة العادية	الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة.
الجمعية العامة غير العادية	الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة.
المحاسب القانوني	العظم والسديري محاسبون قانونيون واستشاريون.
مستشارو الشركة أو المستشارون	هم مستشارو الشركة الشرقية للتنمية فيما يتعلق بعملية الاستحواذ، والواردة أسماؤهم في الصفحات (ج) و (د) من هذا التعميم.
المستشار المالي	شركة مجموعة الدخيل المالية، والتي تم تعيينها من قبل الشركة الشرقية للتنمية كمستشار مالي فيما يتعلق بعملية الاستحواذ.
المستشار القانوني	الخريجي محامون ومستشارون، والذي تم تعيينه من قبل الشركة الشرقية للتنمية كمستشار قانوني فيما يتعلق بعملية الاستحواذ.
إجمالي الناتج المحلي	إجمالي الناتج المحلي (وهو أشمل مقياس كمي لإجمالي النشاط الاقتصادي في الدولة، ويمثل القيمة النقدية لجميع البضائع والخدمات المنتجة داخل الحدود الجغرافية للدولة على مدى فترة زمنية معينة).
إجمالي الناتج المحلي للفرد	نصيب الفرد من إجمالي الناتج المحلي، وهو ما يمثل مقياساً لمتوسط دخل الفرد في دولة ما (ويتم حسابه بقسمة إجمالي الناتج المحلي على عدد السكان).
تعميم المساهمين	هذا التعميم، والذي أعدته الشركة الشرقية للتنمية والمتعلق بزيادة رأس مالها عن طريق إصدار أسهم جديدة مقابل الاستحواذ على كامل الأصول العقاريين المملوكين من قبل السيد/ عمر صالح بابكر.
المساهمون الكبار	المساهمون الذين يملكون 5% أو أكثر من أسهم الشركة.
الجمهور	جميع الأشخاص غير المذكورين أدناه: 1- تابعي المصدر. 2- المساهمون الكبار في المصدر. 3- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر. 4- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر. 5- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر. 6- أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (٤، ٣، ٢، ١) أو ٥ أعلاه. 7- أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم في (٤، ٣، ٢، ١) أو ٥ أعلاه. 8- الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق ويمتلكون مجتمعين 5% من فئة الأسهم المراد إدراجها.
الأطراف ذوي العلاقة	يقصد بذلك: 1- تابعي المصدر. 2- المساهمون الكبار. 3- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر. 4- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر. 5- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر. 6- المستشار القانوني والمستشار المالي للمصدر. 7- أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (٤، ٣، ٢، ١) أو ٥ أعلاه. 8- أي شركة يسيطر عليها أي شخص مشار إليه في (٤، ٣، ٢، ١) أو ٥، ٦ أو ٧.
زيادة رأس المال	زيادة رأس مال الشركة الشرقية للتنمية من (٧٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وسبعون مليون ريال سعودي إلى (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وعشرون مليون ريال سعودي من خلال إصدار (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف سهم جديد، وذلك لغرض الاستحواذ على الأصول العقاريين المملوكين من قبل السيد/ عمر صالح بابكر.
هيئة المنافسة	الهيئة العامة للمنافسة في المملكة العربية السعودية.
أسهم العوض أو الأسهم الجديدة	(٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي جديد، والتي ستمثل 37,5% من إجمالي رأس مال الشركة المصدر بعد عملية زيادة رأس المال، والتي سيتم إصدارها للسيد/ عمر صالح بابكر بسعر متفق عليه يبلغ (٣٠) ثلاثون ريال سعودي للسهم الواحد وبقيمة إجمالية تبلغ (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسة وثلاثون مليون ريال سعودي.

المصطلح	التعريف
تاريخ إدراج أسهم العوض	التاريخ الذي يتم فيه إدراج السبد / عمر بن صالح بابكر كمالك لأسهم العوض في سجل الأسهم الإلكتروني الخاص بالشركة الشرقية للتممية لدى تداول.
مذكرة التفاهم	مذكرة التفاهم غير الملزمة المبرمة بين الشركة الشرقية للتممية والسيد / عمر بن صالح بابكر بتاريخ ٢٣ رجب ١٤٣٩هـ الموافق ٠٧ إبريل ٢٠١٨م والمتضمنة الشروط الأساسية للصفقة.
عقد بيع وشراء الأصول	العقد الموقع بين الشركة الشرقية للتممية والسيد / عمر بن صالح بابكر بتاريخ ٠٧/٠٩/١٤٤٠هـ الموافق ٢٠١٩/٠٥/١٢م، والذي بموجبه تتم شراء الأصول العقارية.
تاريخ السريان	هو تاريخ توقيع عقد بيع وشراء الأصول وهو ٠٧/٠٩/١٤٤٠هـ الموافق (٢٠١٩/٠٥/١٢م).
تاريخ الإتمام	التاريخ الذي يتم فيه نقل ملكية الأصول العقاريين إلى الشركة الشرقية للتممية أمام أي جهة مختصة.
تاريخ التوقف النهائي	هو تاريخ تحقق الشروط المسبقة في عقد بيع وشراء الأصول، والذي يجب أن يكون عند أو قبل ٣٦٥ يوماً بعد تاريخ السريان (تاريخ توقيع عقد بيع وشراء الأصول).
تاريخ تحقق الشروط المسبقة	يعني يوم العمل الذي يتم بتاريخه تحقيق آخر الشروط المسبقة أو التنازل عنها.
الأقارب من الدرجة الأولى	الأب والأم والزوج أو الزوجة والأبناء والبنات.

٢- عوامل المخاطر

يجب على كل مساهم في الشركة الشرقية للتنمية أن يدرس كافة المعلومات التي يحتويها تعميم المساهمين هذا بعناية، بما في ذلك عوامل المخاطرة المبينة أدناه قبل اتخاذ قراره في الجمعية العامة غير العادية للشركة فيما يتعلق بالتصويت على زيادة رأس مال الشركة لغرض الاستحواذ على الأصليين العقاريين السكنيين المقامين بمدينة الرياض وهما:

- مجمع رسيل السكني: وهو عبارة عن مجمع سكني يقع في حي الضباط على أرض تبلغ مساحتها ١٠,٠٠٠ متر مربع، ويضم المجمع ٩٠ وحدة سكنية تشمل، ٤٢ فيلا، ١٢ شقة، ٣٦ شقة دبلكس، تم إتمام بناء المجمع بتاريخ ١٠/٠٨/١٤٣٥هـ (الموافق ٠٨/٠٦/٢٠١٤م) أي أن العمر الحالي للمجمع يبلغ (٥) خمس سنوات.

- مجمع الربيع السكني: وهو عبارة عن مشروع سكني يقع في حي الربيع على أرض تبلغ مساحتها ٨,٢٨٠ متر مربع. يتكون المشروع من ستة عمائر، تتضمن هذه العمائر شقق سكنية يبلغ عددها ٨٦ شقة سكنية. تم إتمام بناء المجمع بتاريخ ١٠/١٦/١٤٣٨هـ (الموافق ١٠/٠٧/٢٠١٧م) أي أن العمر الحالي للمجمع يبلغ (٢) سنتين.

علماً بأن عوامل المخاطر هذه قد لا تشمل جميع المخاطر التي يمكن أن تواجهها الشركة، مما يعني إمكانية وجود عوامل إضافية ليست معلومة لدى مجلس الإدارة حالياً أو لا يرى مجلس إدارة الشركة أنها جوهرية في الوقت الحالي، وقد يؤدي تحقق إحدى أو بعض تلك المخاطر إلى انخفاض سعر السهم، وقد يخسر المساهم الحالي جزءاً من قيمة أسهمه أو كامل تلك القيمة.

يؤكد مجلس إدارة الشركة الشرقية للتنمية أنه بحسب علمه واعتقاده، لا توجد أي مخاطر جوهرية أخرى غير المذكورة في هذا القسم، من الممكن أن تؤثر على قرار المساهمين الحاليين بالتصويت على زيادة رأس المال بغرض الاستحواذ.

إن المخاطر المبينة أدناه غير مرتبة بحسب أهميتها أو إمكانية حدوثها أو تأثيرها المتوقع على الشركة أو على سعر السهم.

٢-١-٢ المخاطر التجارية والقانونية المتعلقة بالاستحواذ وإصدار الأسهم الجديدة

٢-١-٢-١ مخاطر عدم تحقيق القيمة المضافة المرجوة من عملية الاستحواذ

باعتبار أن معظم المبررات لعملية الاستحواذ الواردة في قسم «دوافع الاستحواذ والآثار المترتبة على الشركة الشرقية» مرتبطة بتوقعات مستقبلية، فإنه لا يمكن إعطاء تأكيدات على تحقق أي من تلك النتائج المرجوة من عملية الاستحواذ، وفي حال عدم تحقق النتائج المرجوة من عملية الاستحواذ، سواءً كان ذلك بشكل جزئي أو كلي، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها والأداء المالي للشركة بعد الاستحواذ.

٢-١-٢-٢ مخاطر التقلبات في قيمة العقار ومعدلات الإيجار

تشهد قيمة العقارات تقلبات وتغيرات نتيجة لمجموعة من العوامل منها التغيرات في الظروف الاقتصادية والجيوسياسية والديموغرافية، وكذلك عوامل العرض والطلب، وغيرها من العوامل. وعليه في حال انخفاضت قيم العقارات المراد الاستحواذ عليها بعد الاستحواذ، أو في حال انخفاض القيم الإيجارية، فإن ذلك سوف يؤثر بشكل سلبي وجوهري على وضع الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها.

٢-١-٢-٣ مخاطر تركيز الإيرادات ووجود مستأجر وحيد للأصول العقارية

لا توجد لدى الشركة الشرقية أية عمليات تشغيلية في الوقت الراهن وبالتالي ليست لديها إيرادات من أنشطة تشغيلية، وبعد الاستحواذ على الأصليين العقاريين سوف تشكل مبالغ إيجار هذين الأصليين الإيرادات الرئيسية للشركة. وبما أن الأصول العقارية المراد الاستحواذ عليها مؤجرة بالكامل لمستأجر واحد هو السيد / إبراهيم منصور الراجحي، لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ ١٠/٠٩/٢٠١٨م وحتى تاريخ ١٠/٠٩/٢٠٢٣م، وبالتالي فإن الشركة ستحقق كامل إيراداتها بعد الاستحواذ من إيجار الأصليين العقاريين لمستأجر واحد فقط. عليه فإنه في حال لم تستطع الشركة المحافظة على علاقتها مع المستأجر المذكور، أو في حال تعثر المستأجر في سداد دفعات الإيجار المستحقة، فقد تتوقف إيرادات الشركة كلياً أو جزئياً، وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على دخل الشركة ونتائج أعمالها.

٢-١-٢-٤ مخاطر الخبرة المحدودة في إدارة الأصول العقارية

تواجه الشركة الشرقية للتنمية مخاطر الخبرة المحدودة للشركة في إدارة المشاريع العقارية، وذلك باعتبار أن هذا النشاط هو نشاط جديد بالنسبة للشركة، وبالتالي فإن الشركة ستكون معرضة لتحديات ومتغيرات جديدة تتطلب الخبرة في التعامل معها. وعليه في حال عدم قدرة الشركة على إدارة الأصول العقارية التي ستستحوذ عليها بالشكل المطلوب أو فشلها في ذلك، فإن الدخل المتوقع أن تحققه هذه العقارات وقيمتها السوقية ستأثران بشكل سلبي وجوهري، مما سيؤثر سلباً على نتائج عمليات الشركة ومركزها المالي.

٢-١-٢-٥ مخاطر عدم قدرة الشركة على تحصيل الإيجارات المستحقة

سوف تشكل قيمة الإيجارات المتولدة من تأجير المجمعين السكنيين المراد الاستحواذ عليهما المصدر الرئيسي لإيرادات الشركة الشرقية، وبالتالي فإن عدم قدرة الشركة على تحصيل هذه الإيجارات أو التأخير في تحصيلها سيؤثر سلباً على أعمال الشركة ووضعها المالي.

٦-١-٢ مخاطر عدم وجود ضمانات لسداد دفعات الإيجار

لم يقدم المستأجر أي نوع من الضمانات التي تضمن سداد دفعات الإيجار في مواعيدها مثل الشيكات أو الضمانات البنكية، وعليه فإنه لا يوجد تأكيد أو ضمان بأن المستأجر سوف يلتزم بسداد دفعات الإيجار المستحقة في مواعيدها، وبالتالي فإنه في حال تأخر المستأجر عن سداد دفعات الإيجار أو لم يقيم بالإيفاء بها، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي جوهري على إيرادات الشركة ونتائج عملياتها.

٧-١-٢ مخاطر عدم القدرة على تسييل الأصول العقارية

من الممكن أن تؤثر الظروف الاقتصادية والاجتماعية والجيوسياسية والأمنية والإقليمية سلباً على سوق العقار. إذ أن ظهور أية عقبات ومضاعفات في السوق أو الاقتصاد ككل قد ينتج عنه تباطؤ في عملية بيع العقارات في حالة الرغبة في ذلك، وعندئذ ستواجه الشركة الشرفية صعوبة في تسييل موجوداتها من العقارات، مما سينعكس سلباً على وضعها المالي ونتائج عملياتها بعد الصفقة.

٨-١-٢ مخاطر عدم مواكبة التغيير في أذواق العملاء وانخفاض حصة السوق

إذا فشلت الشركة خلال ممارستها للنشاط العقاري التجاري بعد استحوادها على المجمعين السكنيين في مواكبة التغيير في أذواق العملاء وسرعة الاستجابة لتلك التغييرات، فسينتج عن ذلك انخفاض في نسبة إشغال المجمعات العقارية للشركة، وبالتالي انخفاض حصة الشركة السوقية، مما يؤدي إلى انخفاض إيراداتها وأرباحها.

٩-١-٢ مخاطر تناقص الطلب على الوحدات السكنية بسبب خروج الأجانب من المملكة

أصدرت حكومة المملكة العربية السعودية عدداً من القرارات الخاصة بإجراء إصلاحات شاملة على سوق العمل في المملكة، ومن ضمن تلك القرارات قرار فرض رسوم إضافية مقابل كل موظف غير سعودي بالإضافة إلى فرض رسوم مقابل مالي على المرافقين التابعين للموظفين غير السعوديين، وبناءً على ذلك فقد تراجع أعداد العمالة غير السعودية بالمملكة وخرج العديد من العوائل غير السعودية إلى خارج المملكة، وبالتالي سيؤدي ذلك إلى انخفاض الطلب على الوحدات السكنية ومن ثم انخفاض قيم إيجاراتها، وبالتالي التأثير سلباً على إيرادات الشركة وأرباحها الصافية.

١٠-١-٢ مخاطر زيادة المنافسة

تشأ المنافسة عند وجود شركات أخرى تعمل في نفس قطاع أعمال الشركة وتقدم منتجات مشابهة أو منافسة، حيث يعتبر القطاع العقاري من القطاعات عالية المنافسة. وعليه، فإنه لا يوجد ضمان أن تنافس الشركة بكفاءة عالية، وقد يؤدي حدوث أي تغيير في البيئة التنافسية إلى تغيير الأسعار أو انخفاض الهوامش الربحية أو فقدان الحصة السوقية، وبالتالي التأثير سلباً على إيرادات الشركة ونتائج عملياتها وربحيتها.

١١-١-٢ مخاطر فرص النمو

تعتمد قدرة الشركة في تطوير أعمالها على استغلالها لفرص النمو، التي تتأثر بشكل كبير على سبيل المثال لا الحصر بمستوى المنافسة في السوق، وتوفر الموارد المادية والبشرية، وقدرة فريق إدارتها، والأنظمة القانونية، وغيرها من العوامل المؤثرة على النمو. وليس هنالك ضمان بالمحافظة على مستوى متواصل من النمو، حيث إن الشركة قد تواجه صعوبات في توسعة نشاطها وتنمية حصتها السوقية وزيادة مبيعاتها، وعليه فإنه في حال لم تتمكن الشركة من إدارة نموها بشكل إيجابي فسوف تتأثر قدرتها في تطوير نشاطها وزيادة أرباحها وتعزيز العوائد لمساهميها، مما يعني تأثير الوضع المالي للشركة ونتائج عملياتها بشكل سلبي.

١٢-١-٢ مخاطر قرارات الإدارة

تعتمد نتائج أعمال الشركة بشكل رئيس على قدرة إدارتها على اتخاذ القرارات الصحيحة والمناسبة فيما يتعلق بأعمالها وبأنشطتها. وفي حال قامت إدارة الشركة باتخاذ قرارات خاطئة فيما يخص أعمالها، فسينعكس ذلك سلباً على أداء الشركة وربحيتها ونتائج عملياتها.

١٣-١-٢ مخاطر أخطاء الموظفين

إن أخطاء الموظفين التي قد ينتج عنها إخلالاً لأية قوانين أو أنظمة سارية قد تؤدي إلى فرض عقوبات أو التزامات مالية على الشركة أو يسفر عنها الإضرار بسمعة الشركة. ولا تضمن الشركة عدم حدوث مثل تلك الأخطاء التي قد تشمل القيام بأنشطة غير نظامية أو سوء استخدام المعلومات أو موارد الشركة أو إفشاء معلومات سرية أو التورط في نشر معلومات مضللة أو عدم التقيد بالضوابط الداخلية. وحيث أن الشركة لا تستطيع دائماً منع أخطاء الموظفين فهي لا تستطيع ضمان أن أخطاء الموظفين سوف لن تؤثر سلباً على أداء الشركة ونتائج عملياتها.

١٤-١-٢ مخاطر حدوث الكوارث الطبيعية

إن حدوث الكوارث الطبيعية الخارجة عن سيطرة الشركة كالفيضانات والزلازل والعواصف وغيرها، قد تلحق أضراراً بمرافق الشركة الشرفية لا سيما الأصول العقارية المراد الاستحواذ عليها، مما يترتب عليه تكبد الشركة لتكاليف عالية لصيانة وتصحيح آثار تلك الكوارث. كما أنها قد تؤثر على إمكانية استخدام هذه الأصول والمرافق بالشكل المطلوب، وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها.

٢-١-١٥ الدعاوى القضائية

حتى تاريخ إعداد هذا التعميم يؤكد مجلس إدارة الشركة الشرقية للتنمية أن الشركة ليست طرفاً في أي دعوى أو مطالبة قضائية يمكن أن تؤثر تأثيراً جوهرياً على أعمال الشركة. إلا أنه لا توجد أي ضمانات بعدم حدوث مثل هذا الأمر في المستقبل، وفي حال تم رفع قضية ضد الشركة لأي سبب من الأسباب، وخسرت الشركة تلك القضية، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي على مركز الشركة المالي ونتائج عملياتها وربحياتها.

ويؤكد مجلس إدارة الشركة بأنه لا توجد أية مطالبات قضائية على الأصول العقارية حتى تاريخ إعداد هذا التعميم، إلا أنه لا توجد أي ضمانات بعدم حدوث هذا الأمر في المستقبل، وفي حال وجود أية قضية فإن ذلك سيؤثر على الإيرادات المتولدة من الأصول العقارية وبالتالي التأثير بشكل سلبي على المركز المالي للشركة ونتائج عملياتها وربحياتها.

٢-١-١٦ المخاطر المتعلقة بزيادة مصاريف الزكاة

عند إتمام صفقة الاستحواذ وانتقال ملكية الأصول العقارية محل الاستحواذ إلى الشركة الشرقية، فإن الدخل المحقق من هذه الأصول سيزيد من الوعاء الزكوي للشركة، وعليه ستتحمل الشركة أعباء زكوية إضافية نتيجة لذلك، مما سيؤثر على صافي أرباحها.

٢-١-١٧ المخاطر المتعلقة بتقييم الأصول المراد الاستحواذ عليها

قامت الشركة الشرقية للتنمية بتعيين ثلاث شركات تقييم عقاري معتمدة في المملكة هي: شركة معايير للتقييم العقاري، وشركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري، وشركة مجموعة نجوم السلام، وذلك لتقييم الأصول المراد الاستحواذ عليها من قبل الشركة. وعلى الرغم من معرفة وخبرة هذه الشركات في تقييم العقار والعوامل المؤثرة في تقييمه، إلا أنه لا يمكن الضمان أو التأكيد بأن المعلومات المستمدة من قبل المقيمين العقاريين والآراء الصادرة عنهم صائبة بشكل كامل أو أنه لا تتقصها معلومات جوهرياً فيما يتعلق بقيمة العقار أو أن قيمة العقار لن تتأثر سلباً بسبب عوامل السوق العقارية المختلفة، وبالتالي فإنه في حال انخفاض قيمة الأصول العقارية فإن ذلك سيؤثر بشكل مباشر على نتائج عمليات الشركة ومركزها المالي. هذا بالإضافة إلى أنه بالنسبة لمجمع رسيل السكني (أحد العقارين المراد الاستحواذ عليهما)، فإن تقييمه بناءً على طريقة الدخل (الرسملة) المبنية على أسعار الايجار السوقية قد بلغ حوالي (٤، ٦٤) مليون ريال سعودي، وبذلك فهو يختلف بفارق كبير عن تقييمه بطريقة الدخل (الرسملة) المبنية على عقود التأجير القائمة والبالغ حوالي (١٠٣) مليون ريال. وبما أنه عند احتساب القيمة النهائية لمجمع رسيل بأخذ المتوسط المرجح لطرق التقييم الثلاث، قد أعطيت طريقة الدخل المبنية على أسعار الايجار السوقية وزناً أقل (٢٥٪) بينما أعطيت طريقة الدخل المبنية على عقود التأجير القائمة وزناً أكبر (٥٢٪). وعليه فإنه في حال ثبت خطأ هذا الافتراض مستقبلاً، فإن قيمة مجمع رسيل سوف تنخفض بشكل جوهري مما سيؤثر سلباً على نتائج عمليات الشركة ومركزها المالي.

٢-١-١٨ المخاطر المتعلقة بجودة إنشاء وتصميم المباني والمحافظة على الصيانة

تعتمد القيمة السوقية وكذلك القيمة الإيجارية للأصول العقارية المراد الاستحواذ عليهما على مدى سلامة التصاميم والانشاءات، وبالتالي فإن أية عيوب أو أخطاء في تصميم أو إنشاء هذه المباني بما في ذلك أية عيوب في مواد البناء المستخدمة أو أخطاء أو عيوب في الهياكل والاساسات، ستؤثر على الأداء التشغيلي لتلك الأصول وإيراداتها وقيمتها السوقية، وبالتالي التأثير سلباً على أعمال الشركة الشرقية ومركزها المالي ونتائج عملياتها.

وعلى الرغم من أن المجمعات السكنية المراد الاستحواذ عليها من قبل الشركة قد تم الانتهاء من إنشائها بتاريخ ١٠/٠٨/١٤٢٥هـ (الموافق ٠٨/٠٦/٢٠١٤م) وتاريخ ١٦/١٠/١٤٢٨هـ (الموافق ١٠/٠٧/٢٠١٧م) لمجمع رسيل ومجمع الربيع على التوالي، إلا أنه في حال عدم توفير الصيانة اللازمة لها لأي سبب أو تقادمها مع مرور الوقت سوف تتأثر جودة المنشآت في المستقبل مما سيؤدي إلى عدم إقبال المستأجرين عليها. كذلك، فإن ظهور أي عيوب في تصميم وجودة المبنى، أو أي خلل في توفير الخدمات العامة من ماء وكهرباء وتكييف، سيضطر الشركة إلى القيام بأعمال إصلاحات وتعديلات، وهذا سيؤدي بدوره إلى تحمل الشركة تكاليف إضافية، بالإضافة إلى تأثير تلك الإصلاحات على معدل اشغال الوحدات السكنية بالمجمعين. وفي حال ارتفاع تكاليف الإصلاح والصيانة أو انخفاض القيمة السوقية أو الإيجارية للعقارين بسبب عيوب في الإنشاء، فإنه سيكون لذلك أثر سلبي وجوهري على وضع الشركة المالي ونتائج عملياتها، وذلك بعد الاستحواذ على هذه الأصول.

٢-١-١٩ مخاطر الإخلال بشروط البلدية الواردة في رخصة البناء

تم استخراج شهادات إتمام البناء لكافة المجمعين السكنيين والتي توضح أنه تم استكمال البناء ولا توجد أية ملاحظات عليه، إلا أنه في حال تم الإخلال بأحد الشروط الواردة في رخصة البناء كزيادة عدد الأدوار أو نسبة البناء في الموقع عن الحد المسموح به نظاماً، فإن ذلك سيعرض الشركة لعقوبات وغرامات تتراوح ما بين (١,٠٠٠) ريال سعودي و(١٠,٠٠٠) ريال، بالإضافة إلى إزالة المخالفة على نفقة مالك الأصول العقارين، وبالتالي ستتكبد الشركة تكاليف إضافية، تؤثر تأثيراً سلبياً على ربحية الشركة.

٢٠-١-٢ المخاطر المتعلقة بتعثُر المستأجرين ومماطلتهم وعدم قدرتهم على سداد الإيجارات المستحقة

سوف يعتمد دخل الشركة الشرقية على الإيرادات المتولدة من إيجارات المجمعين السكنيين المراد الاستحواذ عليهما بشكل أساسي، وقد تم استئجار المجمعين السكنيين بالكامل من قبل مستأجر واحد لمدة خمس سنوات، وقد قام المستأجر بسداد الدفعتين المستحقتين في تاريخ استحقاقهما، إلا أنه لا يوجد ضمان بأن يستمر المستأجر في الالتزام بسداد دفعات الإيجار المستقبلية في مواعيد استحقاقها. وعليه في حال عدم مقدرة المستأجر أو تأخره أو مماطلته في دفع الإيجارات المستحقة في تواريخ استحقاقها، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على التدفقات النقدية للشركة، وبالتالي قدرتها على الوفاء بالتزاماتها المالية واستمرار أعمالها، مما يترتب عليه أثر سلبي وجوهري على وضع الشركة المالي ونتائج عملياتها بعد إتمام عملية الاستحواذ.

٢١-١-٢ عدم القدرة على تجديد عقود الإيجارات

سوف يعتمد أداء الشركة الشرقية بشكل أساسي على الدخل من تأجير الوحدات السكنية بالمجمعين المراد الاستحواذ عليهما. وبالرغم من أن المجمعين قد تم استئجارهما بالكامل من قبل السيد/ إبراهيم منصور الراجحي بموجب عقود إيجار ملزمة مدتها خمس سنوات تبدأ من تاريخ ٢٠١٨/٠٩/١٠م وحتى تاريخ ٢٠٢٣/٠٩/٠٩م، إلا إن الشركة قد لا تتمكن من تجديد هذه العقود بنفس الشروط التعاقدية أو قد لا تتمكن من تجديدها على الإطلاق، وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على إيرادات الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

٢٢-١-٢ مخاطر التذبذبات المحتملة في سعر السهم

قد يتعرض سعر سهم الشركة الشرقية للتمية لدرجة كبيرة من التذبذب، نتيجة لعدة عوامل تشمل دون حصر عملية الاستحواذ وظروف السوق المتعلقة بالأسهم، وأي تغييرات نظامية في القطاع، وتراجع نتائج أعمال الشركة، وعدم القدرة على تنفيذ الخطط المستقبلية ودخول شركات منافسة جديدة.

٢٣-١-٢ مخاطر العائد على السهم

لا يمكن التأكيد بأن توقعات زيادة العائد على السهم ستتحقق في المستقبل، حيث أنه من المحتمل أن تقع أحداث لم تكن منظورة وقت تنفيذ صفقة الاستحواذ قد تؤدي إلى فشل النتائج المرجوة من عملية الاستحواذ، ومن ثم التأثير سلباً على العائد على السهم. وبما أن عملية الاستحواذ ستتم عن طريق إصدار أسهم جديدة في الشركة الشرقية، فإنه في حال لم تكن الزيادة في الأرباح بعد عملية الاستحواذ توازي أو تفوق نسبة الزيادة في عدد الأسهم، فإن العائد على السهم سينخفض.

٢-٢ المخاطر المتعلقة بالتغير في ملكية المساهمين الحاليين وانخفاض القوة التوصية المصاحب لذلك

١-٢-٢ التغير في ملكية المساهمين الحاليين في الشركة الشرقية للتنمية وانخفاض القوة التوصية

بعد إتمام عملية الاستحواذ، ستخضع نسبة ملكية المساهمين الحاليين من ١٠٠٪ إلى ٦٢,٥٪، وعليه فإنهم سيتعرضون إلى مخاطر انخفاض نسبة ملكيتهم وحقوق التصويت التابعة لها، وبالتالي ستقل قدرتهم على التأثير على قرارات الشركة لاسيما الاستراتيجية منها والتي تتطلب موافقة مساهمي الشركة في الجمعيات العامة ك تعيين أعضاء مجلس الإدارة وزيادة أو تخفيض رأس مال الشركة والقرارات المتعلقة بتوزيعات الأرباح وغيرها من القرارات المهمة.

٣-٢ المخاطر المتعلقة باحتمالية السيطرة من قبل المساهمين الجدد

١-٣-٢ السيطرة المحتملة من قبل السيد/ عمر صالح بابكر

بعد اكتمال صفقة الاستحواذ، سيمتلك السيد/ عمر صالح بابكر ما نسبته ٣٧,٥٪ من أسهم الشركة، وبالتالي سيكون بمقدرته السيطرة على الأمور التي تتطلب موافقة المساهمين بما في ذلك القرارات الخاصة بعمليات الاندماج والاستحواذ وانتخاب أعضاء مجلس الإدارة وزيادة وتخفيض رأس المال وإصدار أسهم وتوزيعات الأرباح وأي تغييرات أخرى في الشركة. وعند قيام السيد/ عمر صالح بابكر بفرض سيطرته على هذه القرارات، ولم تكن القرارات التي قام باتخاذها صحيحة أو كان لها تأثير سلبي على الشركة، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على مصالح المساهمين والخطط الاستثمارية في الشركة وبالتالي التأثير سلباً على أعمال الشركة وأدائها المالي.

٢-٣-٢ مخاطر بيع عدد كبير من الأسهم

إن بيع عدد كبير من أسهم الشركة بعد إتمام الصفقة سيؤثر سلباً على سعر تداول السهم، حيث أنه قد يقوم السيد/ عمر صالح بابكر ببيع أسهمه بعد عملية الاستحواذ خصوصاً في ظل عدم وجود أي نوع من الحظر على بيع أسهمه، وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على سعر سهم الشركة.

تم تداول سهم الشركة الشرقية كما بتاريخ ١٣ نوفمبر ٢٠١٩م بسعر يبلغ (٣٩,٦٥) تسعة وثلاثون ريال وخمسة وستون هللة، أي أن القيمة السوقية لسهم الشركة الشرقية تزيد عن سعر سهم الشركة الشرقية المتفق عليه بموجب عقد بيع وشراء الأصول والبالغ (٣٠) ثلاثون ريال سعودي، وبالتالي فإنه في حال تم تداول سهم الشركة الشرقية بعد إتمام الصفقة بسعر يزيد عن (٣٠) ريال، فإن ذلك سيسهل دافع للسيد/ عمر صالح بابكر، بعدم الاحتفاظ بأسهمه وبيعها، وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على سعر سهم الشركة.

٣- معلومات عن السوق والقطاع

قامت الشركة الشرقية للتنمية بتكليف شركة سنشري ٢١ لإعداد دراسة حول قطاع المجمعات السكنية في منطقة الرياض. وترتكز المعلومات الواردة في هذا القسم على دراسة السوق التي أعدتها سنشري ٢١، التي منحت ولم تسحب موافقتها الخطية على نشر تقريرها في تعميم المساهمين هذا. ولا تمتلك شركة سنشري ٢١ أسهماً أو مصالحاً أياً كان نوعها في الشركة الشرقية.

٣-١ نظرة عامة على سوق المجمعات السكنية في مدينة الرياض

يعتبر مجمع البستان هو الأكبر في مدينة الرياض من حيث إجمالي عدد الوحدات السكنية، بواقع ٨٧٠ وحدة، وستتم إضافة ١٩٠ وحدة لهذا المجمع بنهاية عام ٢٠٢٠م.

وتجدر الإشارة إلى أن هناك حوالي ١٥٠٠ إلى ٢٥٠٠ وحدة سكنية سيتم إضافتها إلى سوق المجمعات السكنية بمدينة الرياض يتم العمل عليها في الفترة ما بين عامي ٢٠١٧م - ٢٠٢٠م.

وقد قامت شركة السعيدان العقارية مؤخراً بتشغيل مجمعين سكنيين رئيسيين، وهما مجمع مرادة والذي يتكون من ١٢٦ وحدة سكنية، ومجمع تريفولي والذي يتكون من ٤١ وحدة سكنية.

وبالنظر إلى عدد الوحدات السكنية المتوقع عرضها، من المرجح أن تشهد السوق زيادة في معدل الوحدات السكنية الشاغرة، وبالتالي قد يخلق هذا الأمر ضغطاً على الملاك لخفض الإيجارات.

٣-١-١ العوامل المؤثرة على العرض

شكل عدم توفر التمويل عائقاً لمشاريع التطوير السكني خلال عامي ٢٠١٢م و٢٠١٤م، حيث أن هذه المجمعات الكبيرة تحتاج إلى استثمار ضخم، والذي يمثل تحدي كبير أمام المستثمرين والمطورين الصغار ومتوسطي الحجم.

إن أحد العوامل الرئيسية الأخرى التي تؤثر على العرض؛ هي مدى توافر الأراضي المناسبة، حيث يحتاج مجمع متوسط الحجم من الفئة الجيدة إلى مساحة أرض تتراوح ما بين ١٥٠,٠٠٠ متر مربع إلى ٢٠٠,٠٠٠ متر مربع، ومن الصعب جداً العثور على هذه المساحة من الأراضي في موقع مناسب. والجدير بالذكر أن معظم العرض المتوقع من المشاريع السكنية يقع في ضواحي المدينة (مناطق بعيدة عن وسط المدينة).

الجدول ١: العرض المتوقع للمجمعات السكنية في مدينة الرياض

اسم المشروع	عدد الوحدات	تاريخ الانتهاء المتوقع
مجمع العقارية السكني	١٦٢	٢٠١٩م
مجمع النبلاء	٢٤٦	٢٠١٩م
ظل لابلما	١٦٦	٢٠٢٠م
مجمع عنتره السكني	٥٢٥	٢٠١٩م
مجمع سابك - تلال الوصيل	٦٨٥ - المرحلة (١)	٢٠١٩م
*مجمع شمس الرياض	٩٥٠	٢٠٢٠م

المصدر: تقرير سوق العقارات السكنية المعد من قبل سنشري ٢١ - المملكة العربية السعودية.
* لم تبدأ أعمال البنية التحتية في موقع المشروع بعد.

٣-١-٢ العرض والطلب - إجمالي سوق المجمعات السكنية في مدينة الرياض:

الطلب	٢٠١١م	٢٠١٢م	٢٠١٣م	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٩م متوقع	٢٠٢٠م متوقع	٢٠٢١م متوقع
الطلب	٣٠٢٤٨	٣١٢٨٤	٣١٧٨٩	٣٢٢٦٤	٣٢٨٠٠	٣٢٣٤٥	٣٠٥٥٠	٢٩٧٥٠	٣٠١٧٠	٣٠٨٠٠	٣١٥٥٠
العرض	١٧٠٨٤	١٨٧٠٦	١٩٢٧٨	٢٣١٢٨	٢٦٩٤٦	٢٨٣٦١	٣١٥٠٤	٣٣٤٩٨	٣٤٣٠٤	٣٥٦٠٥	٣٦٤٠٠
الفجوة	١٣٢٦٤	١٢٦٧٨	١٢٥١١	٩١٢٥	٦٨٥٤	٣٩٨٤	٩٥٤	٣٧٤٨	٤١٣٤	٤٨٠٥	٤٨٥٠
نسبة العرض إلى الطلب	%٥٦	%٦٠	%٦١	%٧٢	%٨٠	%٨٨	%١٠٣	%١١٣	%١١٤	%١١٦	%١١٥

المصدر: تقرير سوق العقارات السكنية المعد من قبل سنشري ٢١ - المملكة العربية السعودية.

٣-١-٣ مؤشرات توقعات السوق الحالية

لوحظ في الفترة الأخيرة أنه لم تعد هناك قوائم انتظار طويلة للمستأجرين في سوق المجمعات السكنية، وأن هناك عدد قليل جداً من المجمعات تعمل بكامل طاقتها، حيث يميل السوق حالياً نحو جانب العرض. ويتراوح معدل الوحدات الشاغرة للمجمعات السكنية بين ٥٪ إلى ١٥٪ لجميع فئات الوحدات السكنية. ويشهد السوق حالياً اتجاهها سلبياً في معدلات الإيجار، حيث تقدم المجمعات خصماً بنسبة ١٠٪ إلى ٢٠٪ من أجل الحفاظ على المستوى الحالي للإشغال.

يلخص الجدول أدناه البيانات التي تم جمعها عن أهم المجمعات السكنية في مدينة الرياض.

اسم المجمع السكني	الفئة	اجمالي عدد الوحدات	الإشغال	جنسيات المستأجرين				الموقع	القرب من مجمع رسيل
				السعوديون	الغربيون	أخرى	العرب		
فال	ب+	٧٢٣	٩٢٪	٠٪	٥٠٪	٢٥٪	٢٥٪	قرطبة	١٥,٥ كم
كالفورنيا	ب+	٦٠٠	٩٠٪	٠٪	٩٥٪	٥٪	٠٪	قرطبة	١٥ كم
العقارية	ب	١٢٠٠	٩٠٪	٠٪	٥٠٪	٢٥٪	٢٥٪	العليا	٥,٥ كم
صحارى	ب+	٣٥٠	١٠٠٪	٠٪	٥٢٪	٢٦٪	٢٢٪	العليا	٥ كم
قرية بونيتا	ب+	٢٦١	٤٠٪	٠٪	١٠٠٪	٠٪	٠٪	بنبان	٤٤ كم
راديوم	ب	٢٢٩	١٠٠٪	٠٪	٦٠٪	١٠٪	٣٠٪	المنسية	٢٠,٥ كم
الريم	ب+	٤٩٣	٨٦٪	٠٪	٩٠٪	٥٪	٥٪	المنسية	١٨,٤ كم
البستان	أ	٨٧٠	٩٧٪	٠٪	٩٨٪	٠٪	٢٪	العارض	٢٢ كم
الحمراء	ب	٤٠٤	٩٥٪	٠٪	٩٣٪	٢٪	٥٪	الشهداء	١٣,٣ كم
مدينة المملكة	ب+	٣٨٦	٩٧٪	٠٪	٩٠٪	٥٪	٥٪	الربيع	١٦ كم
أريزونا	ب+	١٦٨	٩١٪	٠٪	٩٧٪	٠٪	٣٪	قرطبة	١٥,٤ كم
قرطبة	ب+	٢٧١	٩٣٪	٠٪	٨٥٪	٥٪	١٠٪	قرطبة	١٥ كم
العيد	ب	٣٢٦	٩٠٪	٠٪	٩٠٪	٠٪	١٠٪	غرناطة	١٣,٨ كم
اليمامة	ب	٤٠٠	٩٥٪	٠٪	٩٥٪	٥٪	٠٪	السعادة	١١,٢ كم

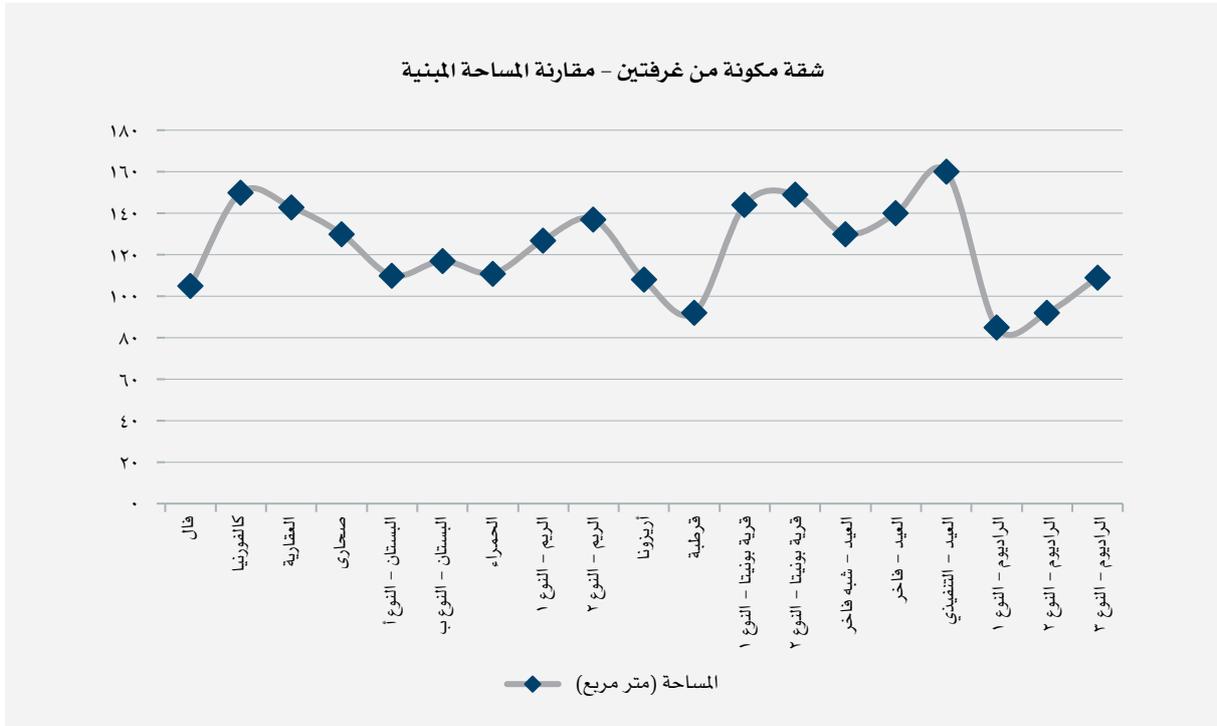
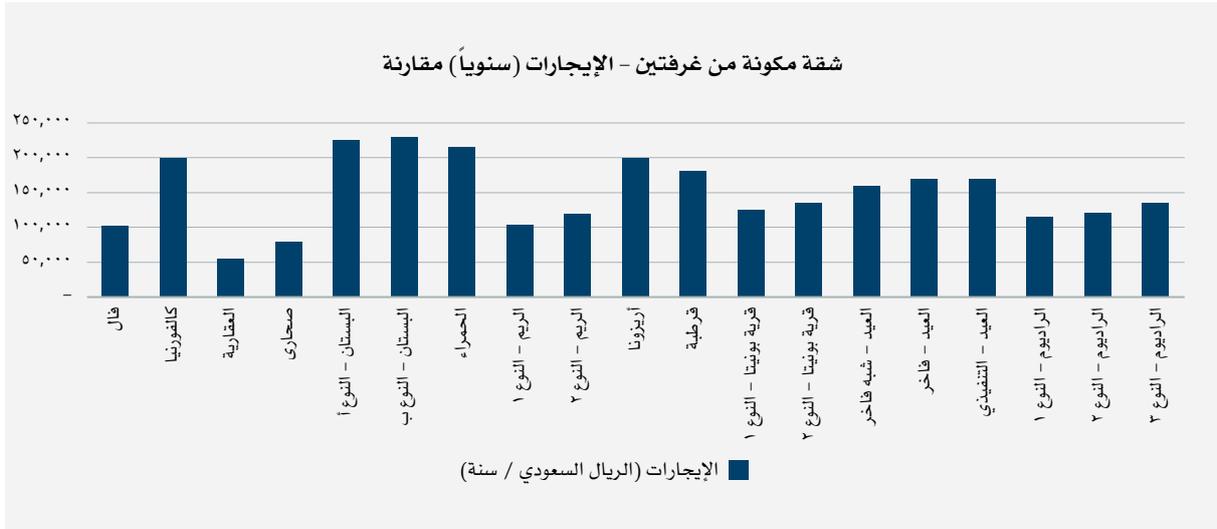
المصدر: تقرير سوق العقارات السكنية المعد من قبل سنشري ٢١ - المملكة العربية السعودية.

اتجاهات استئجار شقق سكنية

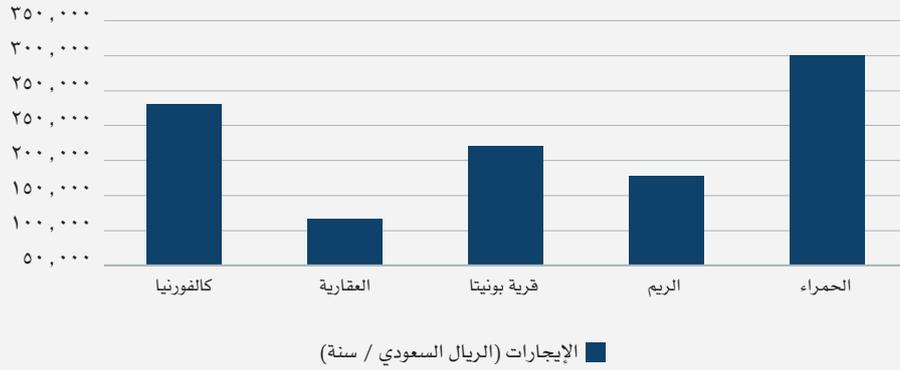
تم تحصيل أعلى إيجارات سنوية من قبل مجمع البستان السكني، حيث بلغت الإيجارات السنوية للشقق المكونة من غرفتي نوم ٢٢٤,٥٠٠ ريال سعودي للنوع (أ)، و٢٢٩,٥٠٠ ريال للنوع (ب)، ويتمثل الفرق الرئيسي بين النوعين في المساحة الإجمالية لكل نوع حيث تبلغ المساحة الإجمالية للشقق من النوع (أ) ١١٠ متر مربع بينما تبلغ المساحة الإجمالية للشقق من النوع (ب) ١١٧ متر مربع. يليه مجمعات كالفورنيا وأريزونا السكنية، بواقع ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي في السنة.

من ناحية أخرى، يقوم مجمع العقارية بتحصيل أقل الإيجارات؛ والتي تبلغ ٥٥,١٠٠ ريال سعودي سنويا لشقة مكونة من غرفتي نوم، ويعود ذلك لكونه أقدم المجمعات السكنية ويضم وحدات قديمة نسبيا.

وقد لوحظ أن أكبر مسطحات بناء لشقة مكونة من غرفتي نوم يقدمها مجمع العيد؛ والذي يوفر ١٦٠ متر مربع لشقة تنفيذية مكونة من غرفتي نوم. يليه مجمع كالفورنيا والذي يقدم شقة مكونة من غرفتي نوم بمسطحات بناء تبلغ ١٥٠ متر مربع.



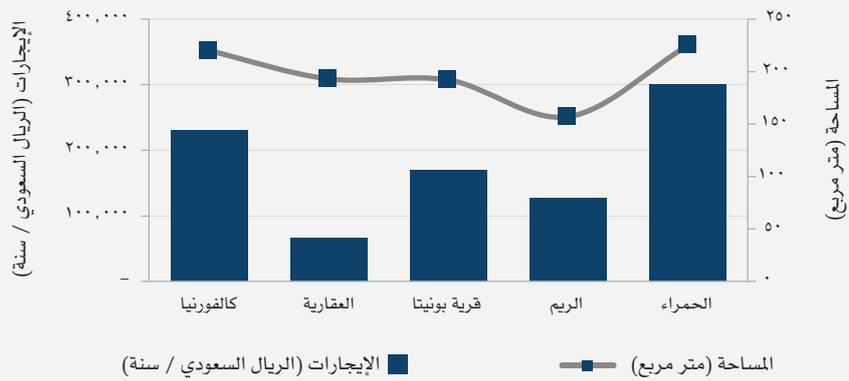
شقة مكونة من ثلاث غرف نوم - الإيجارات (سنوياً) مقارنة



شقة مكونة من ثلاث غرف نوم - مقارنة المساحة المبنية



شقة مكونة من ثلاث غرف نوم - مقارنة الإيجارات في مقابل المساحة

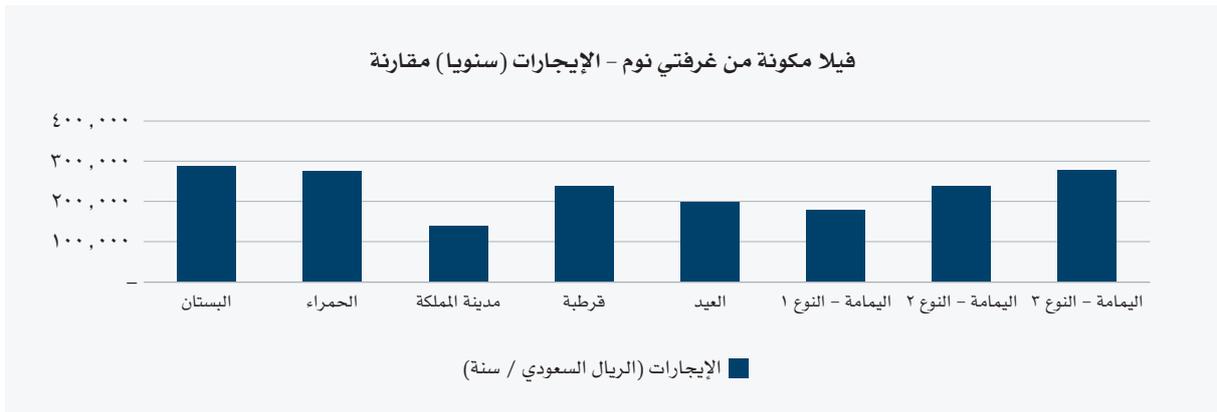
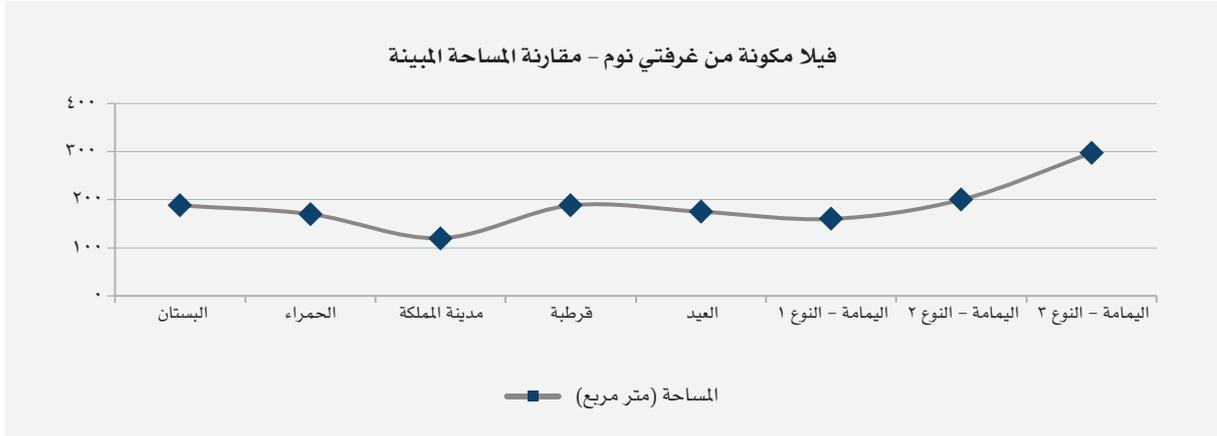


اتجاهات استئجار فيلا من غرفتي نوم

تم تحصيل أعلى إيجارات سنوية من قبل مجمع البستان السكني كونه واحد من أكبر المجمعات السكنية في مدينة الرياض، حيث يبلغ الإيجار السنوي لفيلاً مكونة من غرفتي نوم ٢٨٩,٥٠٠ ريال سعودي. يليه مجمع اليمامة (النوع ٣) بواقع ٢٨٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً، يليه مجمع الحمراء بقيمة إيجار سنوية قدرها ٢٧٥,٠٠٠ ريال سعودي.

من ناحية أخرى تقدم مدينة المملكة أقل الإيجارات لفيلاً مكونة من غرفتي نوم، حيث يبلغ الإيجار السنوي ١٤٠,٠٠٠ ريال سعودي. ويعود ذلك إلى أحجام وحداتها المدمجة.

كما يقدم مجمع اليمامة أعلى مساحة مسطحات بناء لفيلاً مكونة من غرفتي نوم، وذلك بمساحة تبلغ ٢٩٧ متر مربع للنوع (٣) وبمساحة تبلغ ٢٠٠ متر مربع للفيلاً من النوع (٢)، ويتمثل الفرق الرئيسي في النوع (٢) والنوع (٣) في المساحة الإجمالية لكل فيلا.

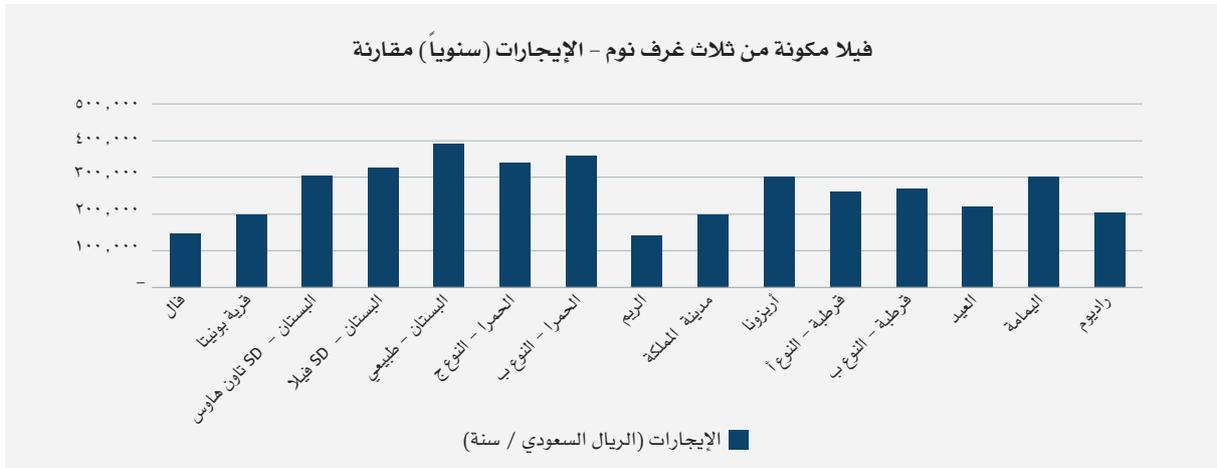
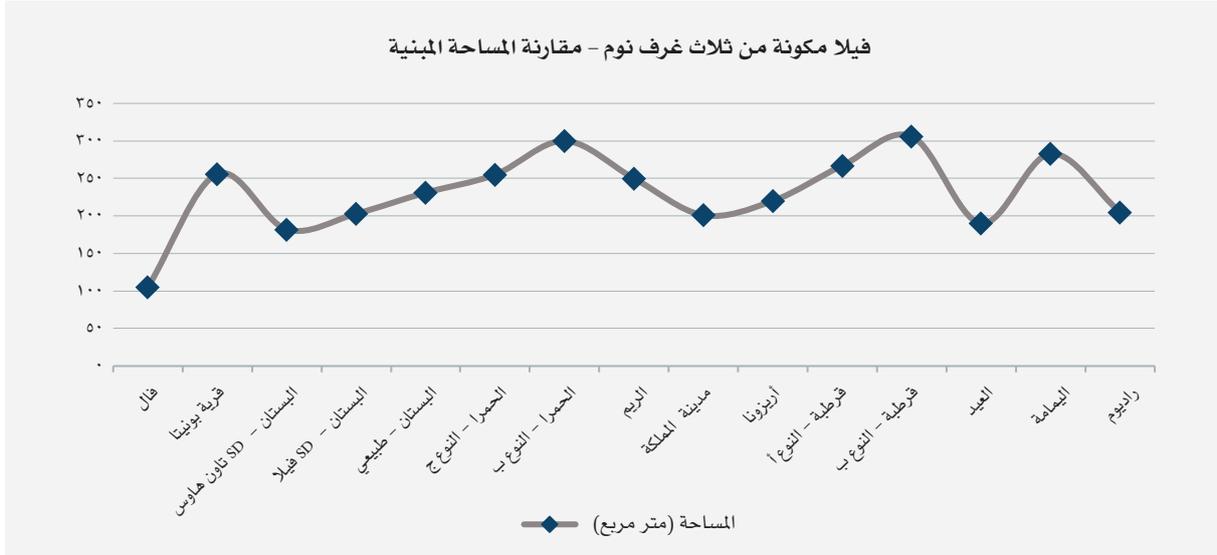


اتجاهات استئجار فيلا من ثلاث غرف نوم

يتقاضى مجمع البستان السكني أعلى قيمة إيجار سنوي للفلل المكونة من ثلاث غرف نوم؛ بواقع ٣٩٢,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً، يليه مجمع الحمراء للفلل من النوع (ب) بواقع إيجار سنوي قدره ٣٦٠,٠٠٠ ريال سعودي، والتي تبلغ مساحتها الإجمالية ٣٠٠ متر مربع، أما بالنسبة للنوع (ج) والذي تبلغ مساحة الفيلا فيه ٢٥٥ متر مربع فيبلغ الإيجار السنوي ٣٤٠,٠٠٠ ريال سعودي.

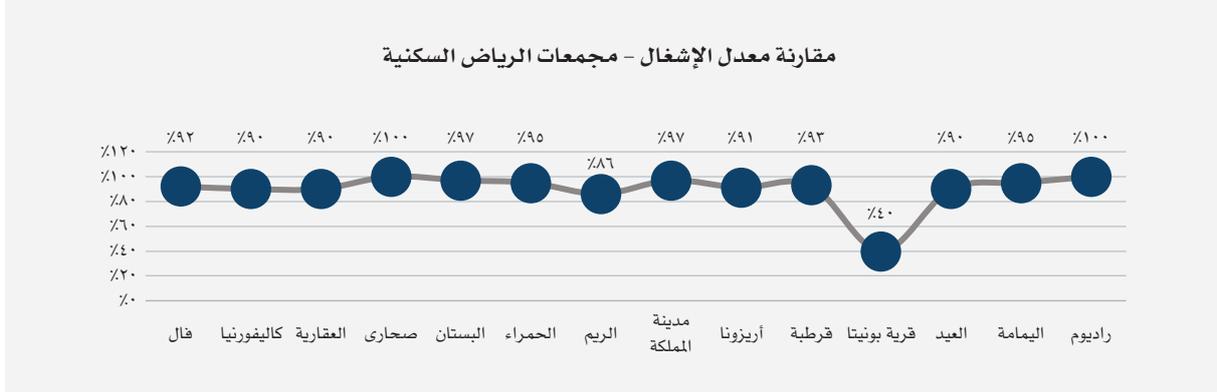
وتقدم قرية بونيتا أكبر الفلل مساحة، حيث يتضمن المجمع فيلا مكونة من ثلاث غرف بمساحة تبلغ ٣٠٦ متر مربع، ويليه مجمع الحمراء الذي يوفر فيلا مكونة من ثلاث غرف نوم بمساحة قدرها ٣٠٠ متر مربع.

وتجدر الإشارة إلى أن الفيلا المكونة من ثلاث غرف نوم، هي واحدة من أكثر الوحدات طلباً بالنسبة للأسر متوسطة الحجم في المجمعات السكنية.



مقارنة معدل الإشغال في المجمعات السكنية بمدينة الرياض

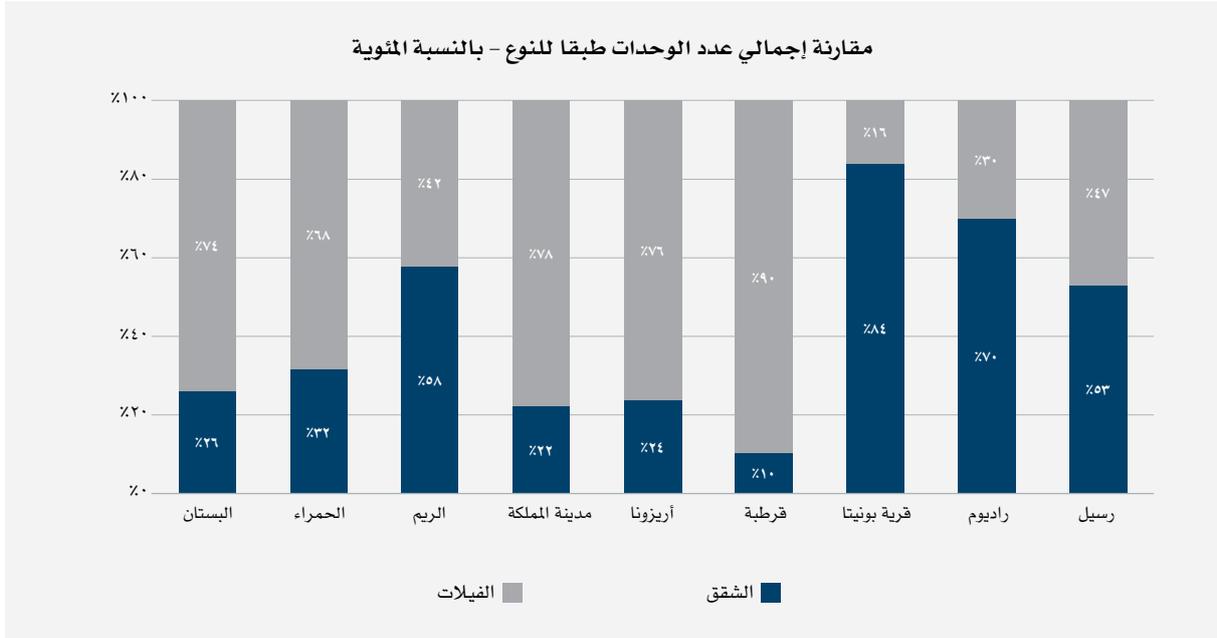
حقق مجمع راديوم صحارى أعلى معدلات إشغال بنسبة ١٠٠٪، ويعود ذلك لكونها مؤجرة بالكامل لشركات، بينما حقق مجمع البستان ومدينة المملكة معدل إشغال يبلغ ٩٧٪، يليها مجمعي الحمراء واليمامة بمعدلات إشغال صحية تبلغ ٩٥٪.



كما شهد مجمع بونيتا أقل نسبة إشغال في السوق، حيث بلغت ٤٠٪ وذلك بسبب موقعها.

مقارنة نوع الوحدات في المجمعات السكنية بمدينة الرياض

بشكل عام، تمثل الفلل حوالي ٦٠٪ من إجمالي الوحدات في المجمعات السكنية، بينما تمثل الشقق نسبة ٤٠٪. ويعد مجمع البستان أكبر المجمعات، ويتألف من ٦٤٢ فيلا (٧٤٪) و ٢٢٨ شقة (٢٦٪). بينما تجمع وحدات مجمع رسيل مزيجا من الوحدات، يتكون من ٥٣ شقة و ٤٧ فيلا، ويقع مزيج الوحدات بالنسبة لعدد قليل جدا من المجمعات بالقرب من هذا النطاق.



مجمعات الرياض السكنية

شهد سوق مجمعات الرياض السكنية تباطؤاً خلال العامين الماضيين؛ بسبب تباطؤ الاقتصاد وانخفاض النفقات الحكومية، والذي بدوره أثر بشكل مباشر على المشاريع الضخمة المخطط لها.

يتراوح معدل الوحدات السكنية الشاغرة في معظم المجمعات السكنية في السوق ما بين ٥٪ إلى ٢٥٪، وقد لوحظ أن معدل الإشغال في مجمعات الفئة أ أقل منه في مجمعات الفئة ب+ والفئة ب، بسبب محدودية العرض. وبهدف الحفاظ على معدل إشغال مناسب، تعمل المجمعات التشغيلية الحديثة على تقديم أسعار مخفضة خاصة لجذب الشركات.

لم تتم ملاحظة أي زيادة في الإيجار منذ ٢ سنوات في سوق المجمعات السكنية، حيث تكون الإيجارات إما مستقرة أو تتخفف في معظم المجمعات، إلا أن أسعار الإيجار تزايدت بشكل منظم في مجمع البستان السكني.

ويعتبر مستوى الأمن والمدارس القريبة من المجمعات من أهم الميزات للعائلات، إلا أن نمط الحياة والمرونة عوامل مهمة أيضاً لخدمة المهنيين والمديرين التنفيذيين، والذين يقيمون بشكل منفرد أو مع شركاء. ويضم مجمعي الحمراء والبستان مدارس دولية داخل المجمع، مما يجعلها تحظى بشعبية بين العائلات.

قبل عام ٢٠١٥م، لوحظ وجود اهتمام كبير لتملك المجمعات السكنية من قبل المستثمرين المحليين والدوليين وتم الاستحواذ على العديد من المجمعات من قبل المستثمرين وبيوت الاستثمار خلال تلك الفترة. ومن هذه المجمعات مجمع الربوة، ومجمع راديوم، ومجمع سلوى، إلا أن هذا الاقبال تغير منذ عام ٢٠١٦م وحتى الآن، حيث لم يعد هناك اهتمام من قبل المستثمرين لتملك المجمعات السكنية بسبب ظروف السوق الحالية. تجدر الإشارة إلى أن العرض المرتقب سوف يجعل ظروف السوق أسوأ، كما أنه من المتوقع أن ينخفض الطلب بسبب ظروف السوق السائدة.

معدلات الإشغال - المجمعات السكنية الجديدة

هناك قبول جيد في السوق لبعض المجمعات السكنية الجديدة في السوق، بينما يكافح البعض الآخر من أجل الحصول على حصة سوقية لائقة. على صعيد المجمعات الجديدة، فإن مجمع البستان هو المجمع الأكثر نجاحاً، والذي لا يضمن فقط الإشغال المناسب والذي يصل لأكثر من ٨٠٪، ولكنه أيضاً أنشأ علامة تجارية جيدة جداً في السوق. أما بالنسبة لمجمع الريم، الذي أطلق مرحلته الأولى في يناير ٢٠١٤م، فوصلت نسبة الإشغال فيه إلى ٨٥٪.

في المقابل، تم تشغيل مجمع قرية بونيتا منذ منتصف عام ٢٠١٣م، وحقق نسبة إشغال بلغت ٤٠٪ بحلول سبتمبر من عام ٢٠١٨م. وعليه من المرجح أن يكون موقع المجمع هو العقبة الرئيسية في تحقيق معدل إشغال مناسب.

أما مجمع راديوم فقد حقق معدل إشغال مناسب (أعلى من ٩٠٪) في عام ٢٠١٤م، وذلك بسبب وجود عقدين مع شركتين، بالإضافة إلى اعتدال قيمة الإيجارات، وتوفر وسائل الراحة والخدمات المعقولة داخل المجمع.

٢-٣ نظرة عامة على سوق الشقق السكنية في مدينة الرياض

العرض

لم يتم ملاحظة أي إضافات كبيرة على العرض السكني. ولكن تجدر الإشارة إلى أن معظم المشاريع المرتقبة تقع في شمال الرياض، ومن المتوقع أن يصل بعضها إلى السوق بحلول منتصف عام ٢٠٢٠م. ويشهد السوق السكني تحولاً نحو التطورات السكنية الرأسية، التي تركز في المقام الأول على الشريحة الراقية في المجتمع.

ومن أبرز المشروعات السكنية المرتقبة، برج الرملة من شركة نايف الراجحي للاستثمار، وهو برج سكني شاهق يقع في موقع استراتيجي بالقرب من تقاطع طريق الملك فهد وطريق أنس بن مالك في حي الصحافة. ومن المتوقع أن يتم الانتهاء من إنشائه بحلول منتصف عام ٢٠٢٠م. بالإضافة إلى مشروع الضاحية السكني من العقارية (شركة العقارات السعودية). وهو عبارة عن مشروع تنمية مجتمعية سكنية، يوفر ٥٦٨ وحدة من مختلف الأحجام.

وبناءً على دراسة السوق، بلغ إجمالي المخزون السكني في مدينة الرياض ٩٥٠,٠٠٠ وحدة في عام ٢٠١٤م، ووصل إلى ١,٠٠٠,٠٠٠ وحدة في عام ٢٠١٧م، ومن المتوقع أن ينمو ليصل إلى ١,٢٠٠,٠٠٠ وحدة بحلول عام ٢٠٢٠م.

مشروعات الرياض السكنية - العرض المتوقع		
اسم المشروع	عدد الوحدات	تاريخ الانتهاء المتوقع
برج رملة	لا ينطبق	٢٠١٩م
رافال سكاى جاردنز	٣٠٩	٢٠١٩م
تلال مشارف	٧٠٠	٢٠٢٠م
داماك اسكولسييفا	٢١٦	٢٠١٨-٢٠١٩م
بيت الحور - ٢	٤٧٦	٢٠١٨-٢٠١٩م
مجتمع الطيبة السكني	٢٣٠	٢٠١٩م
مشروع المعالي	١٧٢	٢٠٢٠م
مشروع الجوان	٣٠٠	٢٠٢٠م
مشروع البساتين	٩٠٠	٢٠١٩-٢٠٢٠م

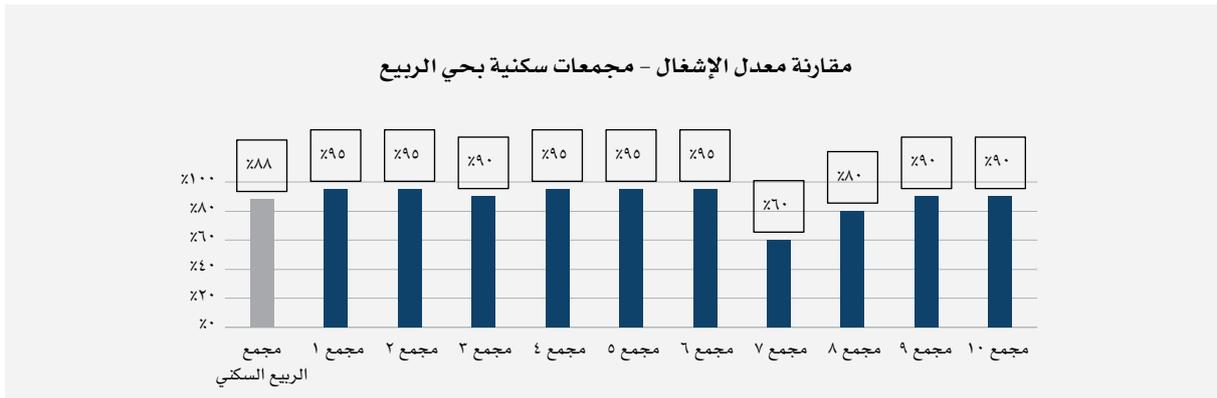
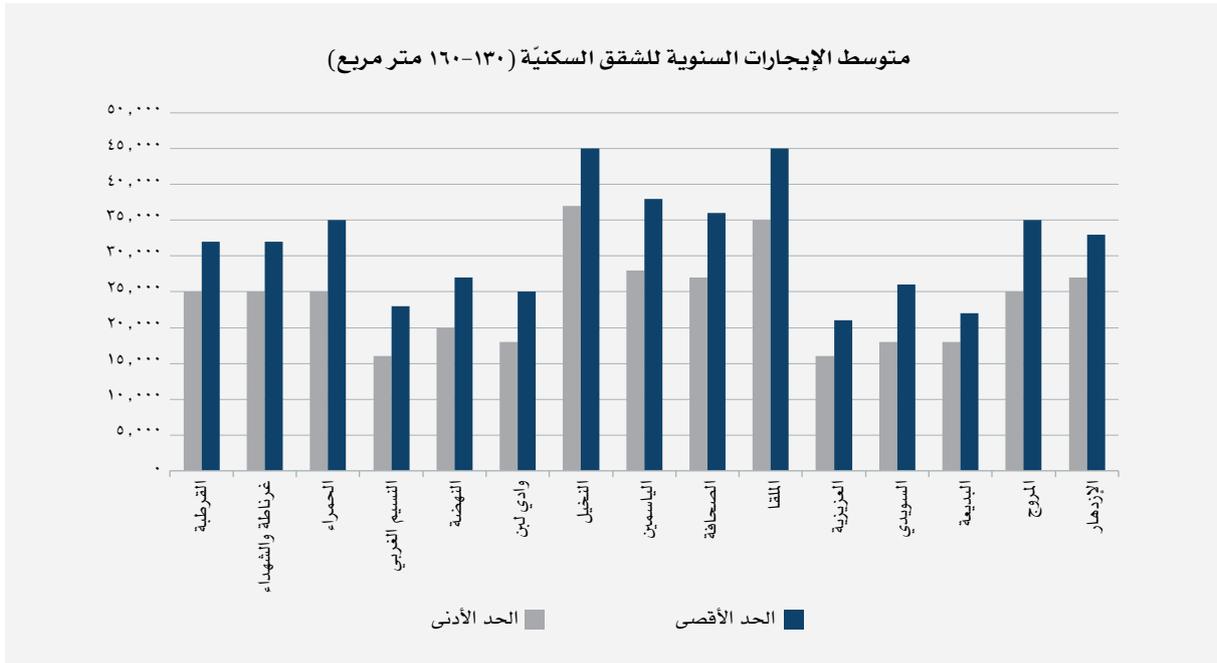
المصدر: تقرير سوق العقارات السكنية المعد من قبل سنشري ٢١ - المملكة العربية السعودية.

أداء السوق - الشقق السكنية

يتراوح معدل الإيجار لشقة من ثلاث غرف نوم ما بين ٣٠,٠٠٠ إلى ٤٥,٠٠٠ ريال سعودي في السنة في المناطق الشمالية والشرقية من مدينة الرياض. وبما أن الطلب على المنطقة الجنوبية من الرياض أقل، فإن أسعار الإيجار فيها تتراوح ما بين ١٥,٠٠٠ إلى ٢٢,٠٠٠ ريال سعودي في السنة.

انخفض متوسط إيجارات الشقق السكنية بنسبة ٥% إلى ٨%، في معظم مناطق العاصمة الرياض. ويعود السبب الرئيسي وراء ذلك إلى انخفاض القدرة على تحمل التكاليف، بالإضافة إلى تطبيق رسوم المقابل المالي على مرافقي العمالة المقيمة بالمملكة وبالتالي خروج العديد من أسر المقيمين. وعليه فقد شهد السوق انخفاضاً في الإيجارات في المناطق ذات الكثافة السكانية العالية من المقيمين. كما شهدت أسعار بيع الشقق انخفاضاً بنسبة ٥% إلى ١٥% في بعض أجزاء مدينة الرياض؛ مما أدى إلى ارتفاع نسبي في النشاط التجاري الإجمالي.

تجدر الإشارة إلى أنه عند مقارنة أسعار بيع الشقق على أساس سنوي ما بين عامي ٢٠١٦م و٢٠١٧م، لوحظ ارتفاع إجمالي بنسبة ٥% في معدل بيع وشراء الشقق السكنية خلال العام ٢٠١٧م.



شقق الرياض السكنية - تحليل السوق

يتراوح متوسط إيجارات الشقق في حي الربيع ما بين ٣٠,٠٠٠ و ٣٢,٠٠٠ ريال سعودي لمتوسط مساحة مبنية تبلغ ١٣٠ متر مربع. كما يتراوح متوسط مستوى الشغور في المباني السكنية ما بين ١٠٪ إلى ١٥٪.

تحليل السوق - شقق الإيجار (جدول الملخص)

رقم	نوع الوحدة	عدد غرف النوم	متوسط المساحة المبنية (متر مربع)	متوسط الإيجارات (ريال سعودي / سنة)
١	شقة	٢ غرف نوم	١٤٥	٣٧,٠٠٠
٢	شقة	٢ غرف نوم	١٢٥	٣٥,٠٠٠
٣	شقة	٢ غرف نوم	١٢٨	٣٠,٠٠٠
٤	شقة	٢ غرف نوم	١٣٥	٢٨,٠٠٠
٥	شقة	٢ غرف نوم	١٣٠	٣٥,٠٠٠
٦	شقة	٢ غرف نوم	١٤٠	٢٦,٠٠٠
٧	شقة	٢ غرف نوم	١٣٠	٢٧,٠٠٠
٨	شقة	٢ غرف نوم	١٣٥	٢٣,٠٠٠
٩	شقة	٢ غرف نوم	١٢٥	٣٣,٥٠٠
١٠	شقة	٢ غرف نوم	١٣٠	٢٨,٠٠٠

المصدر: تقرير سوق العقارات السكنية المعد من قبل سنشري ٢١ - المملكة العربية السعودية.

٤- نبذة عامة عن الاستحواذ

بموجب عقد بيع وشراء الأصول الموقع بتاريخ ٠٧/٠٩/١٤٤٠هـ (الموافق ١٢/٠٥/٢٠١٩م) (لمزيد من التفاصيل عن أحكام وشروط عقد بيع وشراء الأصول يرجى الرجوع إلى القسم رقم (٤-٦))، وبعد الحصول على كافة الموافقات النظامية، ستقوم الشركة الشرقية للتنمية (شركة مساهمة عامة سعودية) بالاستحواذ على كامل ملكية الأصول العقاريين الموضحة تفصيلهم أدناه (الرجاء الرجوع إلى القسم رقم (٤-٢) «نبذة عن الأصول العقاريين المراد الاستحواذ عليهما») والمملوكة بالكامل للسيد عمر صالح بابكر، مقابل إصدار أسهم عوض له في الشركة الشرقية للتنمية، حيث ستقوم الشركة الشرقية للتنمية بإصدار (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي جديد بقيمة إجمالية تبلغ (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) مئة وخمسة وثلاثون مليون ريال ليرتفع بذلك عدد أسهم الشركة من (٧,٥٠٠,٠٠٠) سبعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي، إلى (١٢,٠٠٠,٠٠٠) اثني عشر مليون سهم، أي أن رأس مالها سيبلغ (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وعشرون مليون ريال سعودي، وذلك بعد إصدار أسهم العوض للسيد/ عمر صالح بابكر مقابل الاستحواذ على كامل ملكيته للأصول العقاريين. تم التفاوض بين طرفي الاستحواذ، وتم الاتفاق على أن يكون سعر إصدار الأسهم الجديدة (٣٠) ثلاثين ريال سعودي للسهم الواحد، وذلك مع الأخذ في الاعتبار للتقييم المالي للشركة الشرقية للتنمية والمعد من قبل المستشار المالي للشركة والمحدد بسعر (٢٨,٣٦) ثمانية وعشرون ريال وستة وثلاثون هلة للسهم الواحد.

وينبغي التنبيه بأنه لا يوجد أي مقابل نقدي لعملية الاستحواذ هذه.

العوض مقابل الاستحواذ	سيتم إصدار (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي في الشركة الشرقية للتنمية للسيد/ عمر صالح بابكر كأسهم عوض مقابل الاستحواذ على الأصول العقاريين. لن يتم دفع مبالغ نقدية مقابل الاستحواذ على الأصول العقاريين.
ملكية الأصول العقاريين.	الأصول العقاريين مملوكة بالكامل للسيد/ عمر صالح بابكر، ولذلك فإنه سيتم إصدار أسهم العوض بالكامل لصالحه.
نسبة ملكية السيد/ عمر صالح بابكر من رأس مال الشركة الشرقية بعد إتمام صفقة الاستحواذ	٣٧,٥٪
فئة الأسهم الجديدة	أسهم عادية.
سعر الإصدار للأسهم الجديدة	(٣٠) ثلاثون ريال سعودي للسهم الواحد وبقيمة اسمية تبلغ (١٠) عشرة ريالات للسهم الواحد.
القيمة الإجمالية المتفق عليها للأسهم الجديدة	(١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسة وثلاثون مليون ريال سعودي وبقيمة اسمية تبلغ (١٠) عشرة ريالات للسهم الواحد.
القيمة الإجمالية الاسمية للأسهم الجديدة	(٤٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وأربعون مليون ريال سعودي.
إجمالي عدد أسهم الشركة الشرقية بعد الاستحواذ	(١٢,٠٠٠,٠٠٠) اثني عشر مليون سهم عادي.
رأس مال الشركة الشرقية بعد الاستحواذ	(١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وعشرون مليون ريال سعودي.

تمثل الزيادة في رأس مال الشركة الشرقية للتنمية ما نسبته ٦٠٪ من رأس مال الشركة قبل الاستحواذ، أي ما يعادل ما نسبته ٣٧,٥٪ من رأس المال بعد الاستحواذ.

ويقر مجلس إدارة الشركة الشرقية للتنمية بأنه لن ينتج عن عملية الاستحواذ أي تغيير في مجلس إدارة الشركة أو إدارتها التنفيذية، كما يقر بأنه لا توجد أية أطراف ذات علاقة لهم مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الاستحواذ.

٤-١ دوافع الاستحواذ والآثار المترتبة على الشركة الشرقية للتنمية

تكبدت الشركة الشرقية للتنمية منذ بداية عام ٢٠١٦م خسائر نتيجة لمجموعة من العوامل منها ارتفاع معدل التكاليف التشغيلية، وتعرض المحاصيل الزراعية للتلف وأيضاً تعرض أكبر مستودعاتها للحريق، كذلك ضعف موارد السيولة وعدم وجود مصادر لتمويل مشاريع الشركة الاستثمارية، وكذلك عدم تملك الشركة لأصول عقارية يمكن استخدامها كضمان للحصول على تمويل.

ونتيجةً لذلك اتخذت إدارة الشركة مجموعة من الإجراءات لتصحيح الوضع المالي للشركة، كان من أهمها اتخاذ قرار بتسييل قطيع الاقبار وبيعه بالكامل. وتسجيل ما تم إحيائه من أرض المنحة الحكومية المقدمة للشركة منذ تأسيسها وذلك وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية. وكذلك إضافة نشاط جديد على أنشطة الشركة الرئيسية وهو الاستثمار العقاري لتتوسع مصادر الدخل وتوفير السيولة الكافية لضمان استقرار واستمرارية الشركة في تنفيذ خططها التشغيلية، وذلك من خلال الاستحواذ على أصول عقارية توفر الدخل والسيولة الكافية للشركة، ولذلك تم توقيع عقد البيع والشراء مع السيد/ عمر صالح بابكر للاستحواذ على أصول عقاريين سكنيين بمدينة الرياض (لمزيد من التفاصيل عن الأصول المراد الاستحواذ عيها الرجاء الرجوع للقسم (٤-٢) «نبذة عن الأصول العقاريين المراد الاستحواذ عليهما»)

تتوقع إدارة الشركة الشرقية للتنمية أن تؤدي عملية الاستحواذ هذه إلى ما يلي:

- تحقيق إيرادات صافية من تأجير الأصول العقاريين بحوالي (١٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة عشر مليون ريال سنوياً لمدة ثلاث سنوات، وذلك بموجب عقود إيجار ملزمة لمدة خمس سنوات، تم انقضاء سنتين من مدة هذه العقود، حيث أن هذه العقود بدأت بتاريخ ٢٠١٨/٠٩/١٠م مع فترة سماح لمدة ستة أشهر، وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٣/٠٩/٠٩م.

- توفر عملية الاستحواذ سيولة مالية مباشرة ستستفيد منها الشركة لتنفيذ الخطط التشغيلية للشركة.
- أن تخفيض نسبة الالتزامات إلى حقوق المساهمين من (١٨,٨٨٪) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى (١٤,٧٩٪)، مما سيحسن قدرتها على الحصول على التمويل في المستقبل.

٢-٤ نبذة عن الأصلين العقاريين المراد الاستحواذ عليهما

١-٢-٤ مجمع رسيل السكني

هو مجمع سكني مغلق يقع في حي الضباط بمدينة الرياض، يمتد على أرض تبلغ مساحتها الاجمالية (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع، ويتكون من (٩٠) تسعين وحدة سكنية، عبارة عن (٤٢) اثنين وأربعين فيلا وكذلك (٤٨) ثمانية وأربعين شقة، بالإضافة إلى مرافق أخرى مثل قاعة المناسبات، والنادي الرياضي، والمسبح وغيرها.

تم تأجير المجمع بالكامل على السيد/ إبراهيم منصور الراجحي بموجب عقد الايجار المبرم بتاريخ ٢٢/٠٢/١٤٤٠هـ (الموافق ٣١/١٠/٢٠١٨م) والذي تم توثيقه في برنامج إيجار التابع لوزارة الإسكان بالرقم (٣٠٠٠٠٠١٢٢١٩٤)، وكذلك بموجب الملحق على العقد الموقع بين كل من عمر صالح بابكر وإبراهيم منصور الراجحي، بتاريخ ١٥/٠٦/١٤٤٠هـ (الموافق ٢٠/٠٢/٢٠١٩م)، مدة العقد (٥) خمس سنوات ملزمة للطرفين وعليه لا يحق للمستأجر طلب فسخ عقد الإيجار قبل انتهاء مدته، يعطى المستأجر فترة سماح مدتها ستة أشهر من تاريخ بداية العقد وذلك لتجهيز الوحدات السكنية، ويبدأ العقد في تاريخ ١٠/٠٩/٢٠١٨م، وبإجمالي قيمة ايجارية سنوية تبلغ (٩,٤٩٩,٤٥٠) تسعة ملايين وأربعمائة وتسعة وتسعون ألف وأربعمائة وخمسون ريال سعودي، مع العلم بأن المستأجر (السيد/ إبراهيم منصور الراجحي) يتحمل كافة الرسوم والأتعاب وتكاليف الاستهلاك والانتفاع من الخدمات المتعلقة بالعين المؤجرة مثل الكهرباء والماء ووسائل الاتصال.

قام المستأجر السيد/ إبراهيم منصور الراجحي باستكمال تجهيزات المجمع المتمثلة في أجهزة التكييف والمطابخ والمفروشات وغيرها، بتكاليف اجمالية تبلغ (١,١١٧,٥٠٧) مليون ومائة وسبعة عشر ألف وخمسمائة وسبعة ريال سعودي وتم خصم هذه التكاليف من قيمة أول دفعة ايجارية.

وفي حال قرر المؤجر بيع المجمع أو جزء منه فلا يترتب على ذلك انتهاء العقد وإنما يسري ذلك العقد في مواجهة المشتري.

يخضع المجمع لتغطية تأمينية ضد الأضرار الطارئة على المباني والآلات والمعدات والأثاث، بموجب بوليصة التأمين الصادرة عن شركة التعاونية للتأمين بتاريخ ١٠/١٠/٢٠١٨م، بمبلغ إجمالي قدره (٤٣,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثة وأربعون مليون ريال سعودي، على أن تكون مدة التغطية من تاريخ ١١/١٠/٢٠١٨م وحتى تاريخ ١٠/١٠/٢٠١٩م.

الجدول ٢: معلومات عن مجمع رسيل السكني

مجمع رسيل السكني	
نوع العقار	مجمع سكني مغلق.
الموقع	الرياض، حي الضباط، شارع مصعب بن عمير.
مساحة الأرض	(١٠,٠٠٠م ^٢) عشرة آلاف متر مربع.
مساحة البناء	(١٧,٤٠٨م ^٢) سبعة عشر ألف وأربعمائة وثمانية متر مربع.
تاريخ إتمام البناء	١٠/٠٨/١٤٣٥هـ (الموافق ٠٨/٠٦/٢٠١٤م).
المالك الحالي للمجمع	عمر صالح عبد العزيز بابكر.
المستأجر	إبراهيم منصور الراجحي.
أنواع الوحدات	فلل وشقق سكنية.

المصدر: إدارة الشركة

الفلل السكنية

يحتوي المجموع على (٤٢) اثنين وأربعين فيلا سكنية، جميعها مكونة من دورين، مصممة بنمطين مختلفين في التصميم والمساحة كما هو موضح في الجدول التالي:

الجدول ٣: تفاصيل المساحة للفلل السكنية

الوحدة	العدد	مساحة الدور الأرضي	مساحة الدور الأول	مساحة السطح	إجمالي مساحة الفيلا
فيلا غرفتي نوم نموذج (أ)	١٢	٥١,٢ م ^٢	٥٢,٧ م ^٢	٢٠,٨ م ^٢	١٢٤,٧ م ^٢
فيلا غرفتي نوم نموذج (ب)	١٠	٥١,٢ م ^٢	٥٢,٧ م ^٢	٢٠,٨ م ^٢	١٢٤,٧ م ^٢
فيلا ثلاث غرف نوم نموذج (أ)	١٤	٧٣,٧ م ^٢	٨٤,٤ م ^٢	٤١,٤ م ^٢	١٩٩,٥ م ^٢
فيلا ثلاث غرف نوم نموذج (ب)	٢	٧٣,٧ م ^٢	٨٤,٤ م ^٢	٤١,٤ م ^٢	١٩٩,٥ م ^٢
فيلا أربع غرف نوم ومسبح	٤	٧٨,٧ م ^٢	٩٨,٦ م ^٢	٣٦,٥ م ^٢	٢١٤ م ^٢

المصدر: إدارة الشركة

الشقق السكنية

يحتوي المجموع على (٤٨) شقة سكنية، منها (٣٤) أربعة وثلاثون شقة دوبلكس مكونة من دورين (الدور الأول والسطح)، و(١٤) شقة مكونة من دور واحد، ويوضح الجدول التالي تفاصيل المساحات لكل فئة من تلك الشقق السكنية.

الجدول ٤: تفاصيل المساحة للشقق السكنية

الوحدة	العدد	المساحة من الدور الأرضي	المساحة من الدور الأول	المساحة من السطح	إجمالي مساحة الشقق
شقة غرفتي نوم نموذج (أ)	٢	٩٠ م ^٢	-	-	٩٠ م ^٢
شقة غرفتي نوم نموذج (ب)	٤	١٠٩ م ^٢	-	-	١٠٩ م ^٢
شقة ثلاث غرف نوم	٦	١٠٥ م ^٢	-	-	١٠٥ م ^٢
شقة دوبلكس غرفة نوم واحدة	٢	-	٥٨,٣ م ^٢	٣٩ م ^٢	٩٧,٣ م ^٢
شقة دوبلكس غرفتي نوم نموذج (أ)	٢٠	-	٤٨ م ^٢	٣٠,٤ م ^٢	٧٨,٤ م ^٢
شقة دوبلكس غرفتي نوم نموذج (ب)	٢	-	٨١,٤ م ^٢	٣٤,١ م ^٢	١١٥,٥ م ^٢
شقة دوبلكس غرفتي نوم نموذج (ج)	٢	-	٤٩,٣ م ^٢	٣١,٣ م ^٢	٨٠,٦ م ^٢
شقة دوبلكس غرفتي نوم نموذج (د)	٦	-	٥٠,٤ م ^٢	٣٣,٣ م ^٢	٨٣,٧ م ^٢
شقة دوبلكس ثلاث غرف نوم نموذج (أ)	٢	-	٨١,٢ م ^٢	٥١,٨ م ^٢	١٣٣ م ^٢
شقة دوبلكس ثلاث غرف نوم نموذج (ب)	٢	-	٨٣ م ^٢	٨٤,٥ م ^٢	١٦٧,٥ م ^٢

المصدر: إدارة الشركة

الاختلاف بين النماذج بناءً على التصميم الداخلي للوحدة السكنية

٤-٢-٢ مجمع سكني بحي الربيع

هو مجمع سكني يقع في حي الربيع بمدينة الرياض، يتكون المجمع من (٦) ست عمائر، كل عمارة مكونة من ثلاثة أدوار، ويحتوي المجمع بالكامل على (٨٦) ستة وثمانون شقة سكنية، يمتد على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (٨,٢٨٠ م^٢) ثمانية آلاف ومئتان وثمانون متر مربع.

تم تأجير المجمع بالكامل على السيد/ إبراهيم منصور الراجحي بموجب عقود الايجار المبرمة بتاريخ ١٥/١٠/١٤٣٩هـ (الموافق ٢٩/٠٦/٢٠١٨م)، والتي تم توثيقها في برنامج إيجار التابع لوزارة الإسكان بالأرقام التالية (٢٩٤٥٣، ٣٠٠٠٠٠٠٠٢٩٤٤٩)، (٢٩٤٤٥، ٣٠٠٠٠٠٠٠٢٩٤٤٥). وكذلك بموجب ملحق العقد الموقع بين كل من عمر صالح بابكر وإبراهيم منصور الراجحي، بتاريخ ١٥/٠٦/١٤٤٠هـ (الموافق ٢٠/٠٢/٢٠١٩م)، مدة العقد (٥) خمس سنوات، يُعطى المستأجر فترة سماح لمدة ستة أشهر من تاريخ بداية العقد وذلك لتجهيز الوحدات السكنية، ويبدأ العقد من تاريخ ١٠/٠٩/٢٠١٨م، وتبلغ القيمة الإيجارية السنوية (٤,٤٩٩,٩٥٦) أربعة ملايين وأربعمائة وتسعة وتسعون ألف وتسعمائة وستة وخمسون ريال سعودي، مع العلم بأن المستأجر (السيد/ إبراهيم منصور الراجحي) يتحمل كافة الرسوم والأتعاب وتكاليف الاستهلاك والانتفاع من الخدمات المتعلقة بالعين المؤجرة مثل الكهرباء والماء ووسائل الاتصال.

يخضع المجمع لتغطية تأمينية ضد الأضرار الطائرة على المباني فقط، بموجب بوليصة التأمين الصادرة عن شركة التعاونية للتأمين بتاريخ ١٠/١٠/٢٠١٨م، بمبلغ إجمالي قدره (٢١,٠٠٠,٠٠٠) واحد وعشرون مليون ريال سعودي، على أن تكون مدة التغطية من تاريخ ١١/١٠/٢٠١٨م وحتى تاريخ ١٠/١٠/٢٠١٩م.

الجدول ٥: معلومات عن مجمع الربيع السكني

مجمع سكني بحي الربيع	
نوع العقار	مجمع سكني.
الموقع	الرياض، حي الربيع، تقاطع طريق القلعة مع طريق أبي بن معاذ الأنصاري.
مساحة الأرض	(٨,٢٨٠ م ^٢) ثمانية آلاف ومئتان وثمانون متر مربع.
مساحة البناء	(١٨,٠٥٧,٥٤ م ^٢) ثمانية عشر ألف وسبعة وخمسون متر مربع وأربعة وخمسون سنتيمتر مربع.
تاريخ إتمام البناء	تم إتمام بناء عمارتين سكنيتين بتاريخ ٢٣/٠٧/١٤٣٨هـ (الموافق ٢٠/٠٤/٢٠١٧م) وتم إتمام بناء الأربع عمائر المتبقية بتاريخ ١٦/١٠/١٤٣٨هـ (الموافق ١٠/٠٧/٢٠١٧م).
المالك الحالي للمجمع	عمر صالح عبد العزيز بابكر.
المستأجر	إبراهيم منصور الراجحي.
أنواع الوحدات	شقق سكنية.

المصدر: إدارة الشركة

العمارة الأولى

تم اقامتها على أرض تبلغ مساحتها الاجمالية (٤٤٠ , ٢م) ألف وأربعمائة وأربعون متر مربع، كما تبلغ مساحة مسطحات البناء (١٥٦ , ٢م) ثلاثة آلاف ومائة وستة وخمسون متر مربع، تحتوي على (١٤) أربعة عشر شقة موزعة على ثلاثة أدوار، (١٢) اثني عشر شقة منها مكونة من دورين، وشقتين مكونة من دور واحد، ويوضح الجدول تفاصيل المساحة لهذه الشقق.

الجدول ٦: تفاصيل المساحة لكل شقة في العمارة الأولى

رقم الشقة	المساحة من الدور الأول	المساحة من الدور الثاني	المساحة من الدور الثالث	إجمالي مساحة الشقة
الشقة رقم (١)	٢م٩١	٢م١١٣	-	٢م٢٠٤
الشقة رقم (٢)	٢م٨٣	٢م١٠٦	-	٢م١٨٩
الشقة رقم (٣)	٢م٨٥	٢م١٠٦	-	٢م١٩١
الشقة رقم (٤)	٢م٩٢	٢م١٠٢	-	٢م١٩٤
الشقة رقم (٥)	٢م٩٨	٢م١٠٢	-	٢م٢٠٠
الشقة رقم (٦)	٢م٩٢	٢م١٠٢	-	٢م١٩٤
الشقة رقم (٧)	٢م٩٢	٢م١٠٢	-	٢م١٩٤
الشقة رقم (٨)	٢م٩٢	٢م١١٣	-	٢م٢٠٥
الشقة رقم (٩)	-	٢م١٩٢	-	٢م١٩٢
الشقة رقم (١٠)	-	٢م١٨٨	-	٢م١٨٨
الشقة رقم (١١)	-	٢م٩٢	٢م١٠٠	٢م١٩٢
الشقة رقم (١٢)	-	٢م١٠٩	٢م١٠٣	٢م٢١٢
الشقة رقم (١٣)	-	٢م١٠٩	٢م١٠٣	٢م٢١٢
الشقة رقم (١٤)	-	٢م٩٦	٢م١٠٤	٢م٢٠٠

المصدر: إدارة الشركة

العمارة الثانية

تم اقامتها على أرض تبلغ مساحتها الاجمالية (٠,٠٤٠م^٢) ألف وأربعون متر مربع، كما تبلغ مساحة مسطحات البناء (٢,٣٨٤م^٢) ألفان وثلاثمائة وأربعة وثمانون متر مربع، تحتوي على (١١) إحدى عشرة شقة موزعة على ثلاثة أدوار، (٩) تسع شقق منها مكونة من دورين، وشقتين مكونة من دور واحد، ويوضح الجدول التالي تفاصيل المساحة لهذه الشقق.

الجدول ٧: تفاصيل المساحة لكل شقة في العمارة الثانية

رقم الشقة	المساحة من الدور الأول	المساحة من الدور الثاني	المساحة من الدور الثالث	إجمالي مساحة الشقة
الشقة رقم (١)	٢م ^{٨٥}	٢م ^{١٠٦}	-	٢م ^{١٩١}
الشقة رقم (٢)	٢م ^{٨٥}	٢م ^{٩٨}	-	٢م ^{١٨٣}
الشقة رقم (٣)	٢م ^{٨٩}	٢م ^{٩٦}	-	٢م ^{١٨٥}
الشقة رقم (٤)	٢م ^{٩٢}	٢م ^{٩٩}	-	٢م ^{١٩١}
الشقة رقم (٥)	٢م ^{٨٥}	٢م ^{١٠٢}	-	٢م ^{١٨٧}
الشقة رقم (٦)	٢م ^{٨٥}	٢م ^{١٠٦}	-	٢م ^{١٩١}
الشقة رقم (٧)	-	٢م ^{١٦٦}	-	٢م ^{١٦٦}
الشقة رقم (٨)	-	٢م ^{١٧٧}	-	٢م ^{١٧٧}
الشقة رقم (٩)	-	٢م ^{١٠٢}	٢م ^{١٠٧}	٢م ^{٢٠٩}
الشقة رقم (١٠)	-	٢م ^{١٠٠}	٢م ^{١٠٦}	٢م ^{٢٠٦}
الشقة رقم (١١)	-	٢م ^{٨٤}	٢م ^{١٠٣}	٢م ^{١٨٧}

المصدر: إدارة الشركة

العمارة الثالثة

تم اقامتها على أرض تبلغ مساحتها الاجمالية (٠,٠٤٠م^٢) ألف وأربعون متر مربع، كما تبلغ مساحة مسطحات البناء (٢,٣٨٤م^٢) ألفان وثلاثمائة وأربعة وثمانون متر مربع، تحتوي على (١١) إحدى عشرة شقة موزعة على ثلاثة أدوار، (٩) تسع شقق منها مكونة من دورين، وشقتين مكونة من دور واحد، ويوضح الجدول التالي تفاصيل المساحة لهذه الشقق.

الجدول ٨: تفاصيل المساحة لكل شقة في العمارة الثالثة

رقم الشقة	المساحة من الدور الأول	المساحة من الدور الثاني	المساحة من الدور الثالث	إجمالي مساحة الشقة
الشقة رقم (١)	٢م ^{٨٥}	٢م ^{١٠٦}	-	٢م ^{١٩١}
الشقة رقم (٢)	٢م ^{٨٥}	٢م ^{٩٨}	-	٢م ^{١٨٣}
الشقة رقم (٣)	٢م ^{٨٩}	٢م ^{٩٦}	-	٢م ^{١٨٥}
الشقة رقم (٤)	٢م ^{٩٢}	٢م ^{٩٩}	-	٢م ^{١٩١}
الشقة رقم (٥)	٢م ^{٨٥}	٢م ^{١٠٢}	-	٢م ^{١٨٧}
الشقة رقم (٦)	٢م ^{٨٥}	٢م ^{١٠٦}	-	٢م ^{١٩١}
الشقة رقم (٧)	-	٢م ^{١٦٦}	-	٢م ^{١٦٦}
الشقة رقم (٨)	-	٢م ^{١٧٧}	-	٢م ^{١٧٧}
الشقة رقم (٩)	-	٢م ^{١٠٢}	٢م ^{١٠٧}	٢م ^{٢٠٩}
الشقة رقم (١٠)	-	٢م ^{١٠٠}	٢م ^{١٠٦}	٢م ^{٢٠٦}
الشقة رقم (١١)	-	٢م ^{٨٤}	٢م ^{١٠٣}	٢م ^{١٨٧}

المصدر: إدارة الشركة

العمارة الرابعة

تم اقامتها على أرض تبلغ مساحتها الاجمالية (٠,٥٤٠م^٢) ألف وأربعمون متر مربع، كما تبلغ مساحة مسطحات البناء (٢,٣٨٤م^٢) ألفان وثلاثمائة وأربعة وثمانون متر مربع، تحتوي على (١١) إحدى عشرة شقة موزعة على ثلاثة أدوار، (٩) تسع شقق منها مكونة من دورين، وشقتين مكونة من دور واحد، ويوضح الجدول التالي تفاصيل المساحة لهذه الشقق.

الجدول ٩: تفاصيل المساحة لكل شقة في العمارة الرابعة

رقم الشقة	المساحة من الدور الأول	المساحة من الدور الثاني	المساحة من الدور الثالث	إجمالي مساحة الشقة
الشقة رقم (١)	٢م ^{٨٥}	٢م ^{١٠٦}	-	٢م ^{١٩١}
الشقة رقم (٢)	٢م ^{٨٥}	٢م ^{٩٨}	-	٢م ^{١٨٣}
الشقة رقم (٣)	٢م ^{٨٩}	٢م ^{٩٦}	-	٢م ^{١٨٥}
الشقة رقم (٤)	٢م ^{٩٢}	٢م ^{٩٩}	-	٢م ^{١٩١}
الشقة رقم (٥)	٢م ^{٨٥}	٢م ^{١٠٢}	-	٢م ^{١٨٧}
الشقة رقم (٦)	٢م ^{٨٥}	٢م ^{١٠٦}	-	٢م ^{١٩١}
الشقة رقم (٧)	-	٢م ^{١٦٦}	-	٢م ^{١٦٦}
الشقة رقم (٨)	-	٢م ^{١٧٧}	-	٢م ^{١٧٧}
الشقة رقم (٩)	-	٢م ^{١٠٢}	٢م ^{١٠٧}	٢م ^{٢٠٩}
الشقة رقم (١٠)	-	٢م ^{١٠٠}	٢م ^{١٠٦}	٢م ^{٢٠٦}
الشقة رقم (١١)	-	٢م ^{٨٤}	٢م ^{١٠٣}	٢م ^{١٨٧}

المصدر: إدارة الشركة

العمارة الخامسة

تم اقامتها على أرض تبلغ مساحتها الاجمالية (٠,٥٦٠م^٢) ألف وخمسمائة وستون متر مربع، كما تبلغ مساحة مسطحات البناء (٣,١١٧م^٢) ثلاثة آلاف ومئة وسبعة عشر متر مربع، تحتوي على (١٦) ستة عشر شقة موزعة على ثلاثة أدوار، (١٤) أربعة عشر شقة منها مكونة من دورين، وشقتين مكونة من دور واحد، ويوضح الجدول التالي تفاصيل المساحة لهذه الشقق.

الجدول ١٠: تفاصيل المساحة لكل شقة في العمارة الخامسة

رقم الشقة	المساحة من الدور الأول	المساحة من الدور الثاني	المساحة من الدور الثالث	إجمالي مساحة الشقة
الشقة رقم (١)	٢م ^{٨٥}	٢م ^{١٠١}	-	٢م ^{١٨٦}
الشقة رقم (٢)	٢م ^{٨٥}	٢م ^{٩٤}	-	٢م ^{١٧٩}
الشقة رقم (٣)	٢م ^{٨١}	٢م ^{٩٥}	-	٢م ^{١٧٦}
الشقة رقم (٤)	٢م ^{٨٢}	٢م ^{٨٨}	-	٢م ^{١٧٠}
الشقة رقم (٥)	٢م ^{٩٠}	٢م ^{٩٥}	-	٢م ^{١٨٥}
الشقة رقم (٦)	٢م ^{٩٠}	٢م ^{٩٥}	-	٢م ^{١٨٥}
الشقة رقم (٧)	٢م ^{٨٢}	٢م ^{٨٩}	-	٢م ^{١٧١}
الشقة رقم (٨)	٢م ^{٨٤}	٢م ^{٩٧}	-	٢م ^{١٨١}
الشقة رقم (٩)	٢م ^{٨٥}	٢م ^{٩٦}	-	٢م ^{١٨١}
الشقة رقم (١٠)	٢م ^{٨٥}	٢م ^{١٠٢}	-	٢م ^{١٨٧}
الشقة رقم (١١)	-	٢م ^{١٦٣}	-	٢م ^{١٦٣}
الشقة رقم (١٢)	-	٢م ^{١٧٣}	-	٢م ^{١٧٣}
الشقة رقم (١٣)	-	٢م ^{٨٥}	٢م ^{٩٦}	٢م ^{١٨١}
الشقة رقم (١٤)	-	٢م ^{٩٩}	٢م ^{١٠٧}	٢م ^{٢٠٦}
الشقة رقم (١٥)	-	٢م ^{٩٩}	٢م ^{١٠٧}	٢م ^{٢٠٦}
الشقة رقم (١٦)	-	٢م ^{٨٨}	٢م ^{٩٠}	٢م ^{١٧٨}

المصدر: إدارة الشركة

العمارة السادسة

تم اقامتها على أرض تبلغ مساحتها الاجمالية (٢٢,١٦٠م^٢) ألفان ومئة وستون متر مربع، كما تبلغ مساحة مسطحات البناء (٦٣٠,٦٤م^٢) أربعة آلاف وستمائة وثلاثون متر مربع، تحتوي على (٢٣) ثلاثة وعشرون شقة موزعة على ثلاثة أدوار، (١٩) تسعة عشر شقة منها مكونة من دورين، و(٤) أربع شقق مكونة من دور واحد، ويوضح الجدول التالي تفاصيل المساحة لهذه الشقق.

الجدول ١١: تفاصيل المساحة لكل شقة في العمارة السادسة

رقم الشقة	المساحة من الدور الأول	المساحة من الدور الثاني	المساحة من الدور الثالث	إجمالي مساحة الشقة
الشقة رقم (١)	٢م ^٢ ٨٤	٢م ^٢ ١٠٣	-	٢م ^٢ ١٨٧
الشقة رقم (٢)	٢م ^٢ ٨٠	٢م ^٢ ٨٨	-	٢م ^٢ ١٦٨
الشقة رقم (٣)	٢م ^٢ ٨٢	٢م ^٢ ١١٩	-	٢م ^٢ ٢٠١
الشقة رقم (٤)	٢م ^٢ ٧٩	٢م ^٢ ٩٠	-	٢م ^٢ ١٦٩
الشقة رقم (٥)	٢م ^٢ ٨٠	٢م ^٢ ٨٧	-	٢م ^٢ ١٦٧
الشقة رقم (٦)	٢م ^٢ ٨٠	٢م ^٢ ٨٧	-	٢م ^٢ ١٦٨
الشقة رقم (٧)	٢م ^٢ ٩٠	٢م ^٢ ٩٢	-	٢م ^٢ ١٨٢
الشقة رقم (٨)	٢م ^٢ ٩٠	٢م ^٢ ٩٩	-	٢م ^٢ ١٨٩
الشقة رقم (٩)	٢م ^٢ ٨٠	٢م ^٢ ٩٤	-	٢م ^٢ ١٧٤
الشقة رقم (١٠)	٢م ^٢ ٨٢	٢م ^٢ ١٠٥	-	٢م ^٢ ١٨٧
الشقة رقم (١١)	٢م ^٢ ٨٢	٢م ^٢ ١٠٢	-	٢م ^٢ ١٨٤
الشقة رقم (١٢)	٢م ^٢ ٨٠	٢م ^٢ ٩٤	-	٢م ^٢ ١٧٤
الشقة رقم (١٣)	٢م ^٢ ٨٤	٢م ^٢ ١١٠	-	٢م ^٢ ١٩٤
الشقة رقم (١٤)	-	٢م ^٢ ١٩٠	-	٢م ^٢ ١٩٠
الشقة رقم (١٥)	-	٢م ^٢ ١٧١	-	٢م ^٢ ١٧١
الشقة رقم (١٦)	-	٢م ^٢ ١٨١	-	٢م ^٢ ١٨١
الشقة رقم (١٧)	-	٢م ^٢ ٢٠٣	-	٢م ^٢ ٢٠٣
الشقة رقم (١٨)	-	٢م ^٢ ٩٥	٢م ^٢ ٩٣	٢م ^٢ ١٨٨
الشقة رقم (١٩)	-	٢م ^٢ ٨٧	٢م ^٢ ٩٤	٢م ^٢ ١٨١
الشقة رقم (٢٠)	-	٢م ^٢ ١٠٢	٢م ^٢ ١٠٢	٢م ^٢ ٢٠٤
الشقة رقم (٢١)	-	٢م ^٢ ٩٥	٢م ^٢ ٩٦	٢م ^٢ ١٩١
الشقة رقم (٢٢)	-	٢م ^٢ ٨٠	٢م ^٢ ٨٨	٢م ^٢ ١٦٨
الشقة رقم (٢٣)	-	٢م ^٢ ٨١	٢م ^٢ ٨٥	٢م ^٢ ١٦٦

المصدر: إدارة الشركة

٣-٤ تقييم الأصلين العقاريين المراد الاستحواذ عليهما

تم تقييم الأصلين العقاريين المراد الاستحواذ عليهما من قبل ثلاثة مقيمين عقاريين مرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وهم شركة معايير للتقييم العقاري، وشركة بصمة للتقييم العقاري، ومجموعة نجوم السلام، اتبع المقيمون العقاريون ثلاثة طرق في تقييم الأصلين العقاريين هي:

• التقييم بناءً على طريقة التكلفة

تعتمد هذه الطريقة على حساب تكلفة الأرض والبناء للوصول إلى قيمة العقار التقديرية، حيث يتم تقييم قطعة الأرض المقام عليها العقار باعتبارها أرضاً خالية وفقاً للأسعار السائدة في السوق وقت التقييم، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي، ويتم خصم قيمة الإهلاك إذا كان عمر المبنى سنة أو أكثر، ويرى بعض المقيمين العقاريين بأنه لا بد من إضافة هامش ربح إلى المجموع السابق يتم تحديد هذا الهامش من قبل المقيم وفقاً لظروف السوق السائدة وقت التقييم.

• التقييم بناءً على طريقة الدخل (الرسملة) المبنية على أسعار الياجار السوقية

تعتمد هذه الطريقة على تقدير القيمة الإجمالية للدخل السنوي للعقار بناءً على القيمة السوقية لإيجارات عقارات مشابهة في نفس المنطقة، ومن ثم يخصم منه كافة التكاليف التشغيلية، ومن ثم يتم تحديد معدل الخصم أو معدل الرسملة، وبناءً على ذلك يتم حساب القيم الحالية للدخل المتوقع للعقار محل التقييم.

• التقييم بناءً على طريقة الدخل (الرسملة) المبنية على عقود التأجير القائمة

وفقاً لهذه الطريقة يتم تقدير القيمة بالاعتماد على الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم، حيث يتم تقدير صافي الدخل التشغيلي (صافي القيمة الإيجارية) والذي يمثل إجمالي الدخل السنوي للعقار بناءً على العقود التأجيرية القائمة مخصوماً منه كافة التكاليف التشغيلية، ثم يتم تحديد معدل الخصم أو معدل الرسملة، وبناءً عليه يتم حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للعقار محل التقييم.

وفيما يلي نتائج التقييم العقاري لكل أصل عقاري وفقاً للطرق المذكورة أعلاه.

١-٣-٤ مجمع رسيل السكني

التقييم بناءً على طريقة التكلفة

الجدول ١٢: تقييم المقيمين العقاريين لمجمع رسيل بناءً على طريقة التكلفة

مجموعة نجوم السلام	شركة بصمة	شركة معايير	
٣١,٠٠٠,٠٠٠	٢٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٢٠٠,٠٠٠	قيمة الأرض
٢٩,٠٥٠,٤٣٠	٣٤,٩٧١,١٢٠	٣١,٠٥٤,٨٢٠	قيمة البناء الإنشائية
-	%٢٠	-	معدل هامش الربح
-	٦,٩٩٤,٢٢٤	-	قيمة هامش الربح
-	%١٠	%١٢,٥	معدل الإهلاك
-	٤,١٩٦,٥٣٤	٣,٨٨١,٨٥٢	قيمة الإهلاك
٦٠,٠٥٠,٤٣٠	٦٣,٧٦٨,٨١٠	٥١,٣٧٢,٩٦٨	قيمة العقار (قيمة الأرض + قيمة البناء بعد خصم الإهلاك وإضافة هامش الربح)

المصدر: تقارير التقييم العقاري

التقييم بناءً على طريقة الدخل - عقد الإيجار

الجدول ١٣: تقييم المقيمين العقاريين لمجمع رسيل بناءً على طريقة الدخل - عقد الإيجار

شركة نجوم السلام	شركة بصمة**	شركة معايير	
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	إجمالي قيمة الدخل السنوي
%١٥	-	%١٥	نسبة مصروفات الإدارة والتشغيل
٨,٠٧٥,٠٠٠	-	٨,٠٧٥,٠٠٠	صافي الدخل
%٩	-	%٨	معدل الرسملة
٨٩,٧٢٢,٢٢٢	*١١٨,٧٥٠,٠٠٠	١٠٠,٩٣٧,٥٠٠	إجمالي قيمة العقار

المصدر: تقارير التقييم العقاري

* تم احتساب القيمة الإجمالية للعقار بناءً على طريقة خصم التدفقات النقدية باستخدام معدل خصم ٨%

** تم افتراض كامل مدة عقد الإيجار البالغة ٥ سنوات عند تقييم العقار بطريقة الدخل المبنية على عقد الإيجار، وذلك بغض النظر عن انقضاء مدة سنتين منه.

تم افتراض أن إيجار المجمع سوف يستمر مستقبلاً سواء بتجديد العقد الحالي أو بتأجيله لمستأجر جديد (أي أن صلاحية الانتفاع بالأصل سوف تستمر لفترة ما بعد الثلاث سنوات المتبقية من فترة العقد القائم حالياً).

التقييم بناءً على طريقة الدخل - القيمة السوقية

الجدول ١٤: تقييم المقيمين العقاريين لمجمع رسيل بناءً على طريقة الدخل - القيمة السوقية

مجموعة نجوم السلام	شركة بصمة	شركة معايير	
٦,١٧٤,٠٠٠	٥,٤١٥,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	إجمالي قيمة الدخل السنوي
%١٠	-	%١٥	نسبة مصروفات الإدارة والتشغيل
٥,٥٥٦,٦٠٠	-	٥,١٠٠,٠٠٠	صافي الدخل
%٩	-	%٨	معدل الرسملة
٦١,٧٤٠,٠٠٠	* ٦٧,٦٨٧,٥٠٠	٦٣,٧٥٠,٠٠٠	إجمالي قيمة العقار

المصدر: تقارير التقييم العقاري

* تم احتساب القيمة الإجمالية للعقار بناءً على طريقة خصم التدفقات النقدية باستخدام معدل خصم ٨%

٢-٣-٤ مجمع الربيع

التقييم بناءً على طريقة التكلفة

الجدول ١٥: تقييم المقيمين العقاريين لمجمع الربيع بناءً على طريقة التكلفة

مجموعة نجوم السلام	شركة بصمة	شركة معايير	
٢٧,٢٢٤,٠٠٠	٢٣,١٨٤,٠٠٠	٣٠,٠٦١,٨٠٠	قيمة الأرض
٢٣,٥٠٣,١٢٧	٢٦,١٨٠,٣٥٠	٢٧,٩٤٣,٣٦٤	قيمة البناء الإنشائية
-	%٢٠	-	معدل هامش الربح
-	٥,٢٢٦,٠٧٠	-	قيمة هامش الربح
-	%١٠	%٥	معدل الإهلاك
-	٣,١٤١,٦٤٢	١,٢٩٧,١٦٨	قيمة الإهلاك
٥٠,٨٢٧,١٢٧	٥١,٤٥٨,٧٧٨	٥٦,٦٠٧,٩٩٦	قيمة العقار (قيمة الأرض + قيمة البناء بعد خصم الإهلاك وإضافة هامش الربح)

المصدر: تقارير التقييم العقاري

التقييم بناءً على طريقة الدخل - عقد الإيجار

الجدول ١٦: تقييم المقيمين العقاريين لمجمع الربيع بناءً على طريقة الدخل - عقد الإيجار

شركة نجوم السلام	شركة بصمة**	شركة معايير	
٤,٥٠٠,٠٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠	إجمالي قيمة الدخل السنوي
%١٠	-	%١٠	نسبة مصروفات الإدارة والتشغيل
٤,٠٥٠,٠٠٠	-	٤,٠٥٠,٠٠٠	صافي الدخل
%٩	-	%٨	معدل الرسملة
٤٥,٠٠٠,٠٠٠	*٥٦,٢٥٠,٠٠٠	٥٠,٦٢٥,٠٠٠	إجمالي قيمة العقار

المصدر: تقارير التقييم العقاري

* تم احتساب القيمة الإجمالية للعقار بناءً على طريقة خصم التدفقات النقدية باستخدام معدل خصم ٨٪

** تم افتراض كامل مدة عقد الإيجار البالغة ٥ سنوات عند تقييم العقار بطريقة الدخل المبنية على عقد الإيجار، وذلك بغض النظر عن انقضاء مدة سنتين منه.

تم افتراض أن إيجار المجمع سوف يستمر مستقبلاً سواء بتجديد العقد الحالي أو بتأجيله لمستأجر جديد (أي أن صلاحية الانتفاع بالأصل سوف تستمر لفترة ما بعد الثلاث سنوات المتبقية من فترة العقد القائم حالياً).

التقييم بناءً على طريقة الدخل - القيمة السوقية

الجدول ١٧: تقييم المقيمين العقاريين لمجمع الربيع بناءً على طريقة الدخل - القيمة السوقية

مجموعة نجوم السلام	شركة بصمة	شركة معايير	
٣,٩٠٠,٠٠٠	٤,٧٣٠,٠٠٠	٣,٤٤٠,٠٠٠	إجمالي قيمة الدخل السنوي
-	%٥	-	خسائر عدم التشغيل
٣,٩٠٠,٠٠٠	٤,٤٩٣,٥٠٠	٣,٤٤٠,٠٠٠	الدخل الإجمالي الفعال
%١٠	%٥	-	نسبة مصروفات الإدارة والتشغيل
٣,٥١٠,٠٠٠	٤,٢٦٨,٨٢٥	٣,٤٤٠,٠٠٠	صافي الدخل
%٩	%٨	%٨	معدل الرسملة
٣٩,٠٠٠,٠٠٠	٥٣,٣٦٠,٣١٣	٤٣,٠٠٠,٠٠٠	إجمالي قيمة العقار

المصدر: تقارير التقييم العقاري

٤-٣-٣ التقييم المالي للأصلين المراد الاستحواذ عليهما

لقد تم تقييم العقارين المراد الاستحواذ عليهما بشكل نهائي عن طريق استخدام طريقة المتوسط الحسابي لنتائج التقييم التي توصل إليها المقيمون العقاريون الثلاثة بحسب كل طريقة من طرق التقييم الثلاث، ومن ثم أخذ المتوسط المرجح للطرق الثلاث بإعطاء وزن محدد لكل طريقة، وذلك بعد إضافة قيم الأصول الأخرى (المطابخ والمكيفات ومعدات النادي الرياضي) وكانت النتيجة النهائية للتقييم كما هو موضح أدناه:

• مجمع رسيل السكني

الجدول ١٨: تقييم مجمع رسيل السكني

طريقة الدخل - القيمة السوقية	طريقة الدخل - عقد الإيجار	طريقة التكلفة	
٦٣,٧٥٠,٠٠٠	١٠٠,٩٣٧,٥٠٠	٥١,٣٧٢,٩٦٨	تقييم شركة معايير
٦٧,٦٨٧,٥٠٠	١١٨,٧٥٠,٠٠٠	٦٣,٧٦٨,٨١٠	تقييم شركة بصمة
٦١,٧٤٠,٠٠٠	٨٩,٧٢٢,٢٢٢	٦٠,٠٥٠,٤٣٠	تقييم مجموعة نجوم السلام
٦٤,٣٩٢,٥٠٠	١٠٣,١٣٦,٥٧٤	٥٨,٣٩٧,٤٠٢	المتوسط الحسابي لكل طريقة
١,١١٧,٥٠٧	١,١١٧,٥٠٧	١,١١٧,٥٠٧	قيمة الأصول الأخرى
٦٥,٥١٠,٠٠٧	١٠٤,٢٥٤,٠٨١	٥٩,٥١٤,٩٠٩	المجموع
%٣٥	%٥٢	%١٣	الوزن المحدد لكل طريقة تقييم
٢٢,٩٢٨,٥٠٢	٥٤,٢١٢,١٢٢	٧,٧٣٦,٩٣٨	القيمة للوزن المستخدم لكل طريقة تقييم
٨٤,٨٧٧,٥٦٣			قيمة مجمع رسيل السكني

المصدر: تقرير التقييم المالي المعد من قبل المستشار المالي.

• مجمع الربيع السكني

الجدول ١٩: تقييم مجمع الربيع السكني

طريقة الدخل - القيمة السوقية	طريقة الدخل - عقد الإيجار	طريقة التكلفة	
٤٣,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٦٢٥,٠٠٠	٥٦,٦٠٧,٩٩٦	تقييم شركة معايير
٥٣,٣٦٠,٣١٣	٥٦,٢٥٠,٠٠٠	٥١,٤٥٨,٧٧٨	تقييم شركة بصمة
٣٩,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٨٢٧,١٢٧	تقييم مجموعة نجوم السلام
٤٥,١٢٠,١٠٤	٥٠,٦٢٥,٠٠٠	٥٢,٩٦٤,٦٣٤	المتوسط الحسابي لكل طريقة تقييم
١,٤٢٦,٥٧٦	١,٤٢٦,٥٧٦	١,٤٢٦,٥٧٦	قيمة الأصول الأخرى
٤٦,٥٤٦,٦٨٠	٥٢,٠٥١,٥٧٦	٥٤,٣٩١,٢١٠	المجموع
%٣٥	%٥٢	%١٣	الوزن المحدد لكل طريقة تقييم
١٦,٢٩١,٢٣٨	٢٧,٠٦٦,٨٢٠	٧,٠٧٠,٨٥٧	القيمة للوزن المستخدم لكل طريقة تقييم
٥٠,٤٢٩,٠١٥			قيمة مجمع الربيع السكني

المصدر: تقرير التقييم المالي المعد من قبل المستشار المالي

بناءً على ما تم توضيحه أعلاه، فقد تم تقييم الأصلين العقاريين بمبلغ (١٣٥,٣٠٦,٥٧٨) مائة وخمسة وثلاثون مليون وثلاثمائة وستة ألف وخمسمائة وثمانية وسبعون ريال.

٤-٤ التقييم المالي للشركة الشرقية للتنمية

بما أن الشركة الشرقية للتنمية ليست لديها عمليات تشغيلية ولا تحقق دخلاً منتظماً في الوقت الراهن، فقد تم تقييمها وفقاً لطريقة صافي قيمة الأصول، وذلك بمبلغ (٢١٢,٧١٤,٠٧١) مائتان واثنى عشر مليون وسبعمائة وأربعة عشر ألف وواحد وسبعون ريال سعودي، أي ما يعادل (٢٨,٣٦) ثمانية وعشرون ريال وستة وثلاثون هللة للسهم الواحد، وذلك بناءً على نتائج السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، حيث تظهر القوائم المالية أن قيمة إجمالي أصول الشركة تبلغ (٢٥٢,٨٧٦,٢٨٩) مئتان واثنان وخمسون مليون وثمانمائة وستة وسبعون ألف ومئتان وتسعة وثمانون ريال سعودي، وأن إجمالي قيمة المطلوبات على الشركة تبلغ (٤٠,١٦٢,٢١٨) أربعون مليون ومئة واثنان وستون ألف ومئتان وثمانية عشر ريال سعودي.

الجدول ٢٠: التقييم المالي للشركة الشرقية للتنمية

البند	القيمة (بالريال السعودي)
إجمالي قيمة الأصول	٢٥٢,٨٧٦,٢٨٩
إجمالي المطلوبات	٤٠,١٦٢,٢١٨
صافي قيمة الأصول	٢١٢,٧١٤,٠٧١

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة لعام ٢٠١٨م وتقرير التقييم المالي المعد من قبل المستشار المالي.

الجدير بالذكر أن لدى الشركة الشرقية للتنمية قطعة أرض مخصصة لها من قبل الدولة على شكل منحة حكومية تبلغ مساحتها الإجمالية (١٠١,٢٥٤,٠٠٠) مائة وواحد مليون ومئتان وأربعة وخمسون ألف متر مربع. وقد تم تملك الشركة جزء من الأرض تبلغ مساحته (٣٦,٠١٩,٤٣٩) ستة وثلاثون مليون وتسعة عشر ألف وأربعمائة وتسعة وثلاثون متر مربع، وتم تضمين قيمة هذا الجزء في القوائم المالية للشركة والبالغ قيمته (٢١٦,١١٦,٦٣٤) ريال سعودي، أما بالنسبة للجزء المتبقي من الأرض والبالغ (٦٥,٢٣٤,٥٦١) خمسة وستون مليون ومئتان وأربعة وثلاثون ألف وخمسمائة وواحد وستون متر مربع، فلم يتم تخصيصه من قبل الدولة إلى الشركة حتى تاريخ هذا التقييم، إلا أن الشركة قد تقدمت بطلب إلى وزارة البيئة والمياه والزراعة لتخصيص هذا الجزء المتبقي من الأرض بالكامل للشركة إلا أن هذا الطلب لا يزال قيد الدراسة ولم يتم البت فيه من قبل الوزارة، وعليه في حال تمت الموافقة عليه من قبل الوزارة أو تم صدور مرسوم ملكي بتملك الجزء المتبقي من الأرض بالكامل للشركة الشرقية، فإنه سيتم إثبات قيمته في القوائم المالية للشركة وسيترفع تقييم الشركة عندئذٍ بكامل قيمة ذلك الجزء من الأرض المثبت ملكيته للشركة. وبناءً على ما سبق نوه إلى أن التقييم الحالي للشركة قد تم بطريقة احتساب صافي قيمة الأصول نظراً لعدم وجود عمليات تشغيلية للشركة، وإن احتساب صافي قيمة الأصول قد بني على القوائم المالية المراجعة للعام ٢٠١٨م، وأن هذه القوائم تتضمن فقط قيمة الجزء الأول من الأرض والذي تم تخصيصه فعلياً للشركة، ولم يأخذ التقييم المعد في الاعتبار قيمة الجزء من الأرض الذي لم يتم تخصيصه بعد للشركة وبالتالي عدم تضمينه في القوائم المالية للشركة.

٥-٤ القيمة النهائية المتفق عليها بين طرفي الاستحواذ

بعد اطلاع أعضاء مجلس إدارة الشركة الشرقية للتنمية على نتائج التقييم العقاري المعد من قبل المقيمين العقاريين وكذلك التقييم المالي المعد من قبل المستشار المالي للصفحة لكل من الشركة الشرقية للتنمية والأصلين العقاريين المملوكين للسيد/ عمر صالح بابكر، فقد تم الاتفاق بين كل من الشركة الشرقية للتنمية والسيد/ عمر صالح بابكر على أن تكون القيمة النهائية للأصلين العقاريين هي (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسة وثلاثون مليون ريال سعودي، وبناءً على ذلك ستم زيادة رأس مال الشركة الشرقية عن طريق إصدار (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي لصالح السيد/ عمر صالح بابكر كأسهم عوض مقابل الاستحواذ على كامل ملكيته للأصلين العقاريين، وتتمتع الأسهم الجديدة بكافة الحقوق الخاصة بالأسهم الحالية بما في ذلك حقوق التصويت، والحصص من الأرباح وحقوق إعادة الشراء وكذلك الحقوق في فائض الأصول عند التصفية أو الحل وغيرها من الحقوق الأخرى. كما تم كذلك الاتفاق بين طرفي الاستحواذ على أن يكون سعر الإصدار (٣٠) ثلاثين ريال سعودي للسهم الواحد (ولمزيد من التفاصيل عن أحكام وشروط اتفاقية بيع وشراء الأصول يرجى الرجوع إلى القسم رقم (٤-٦) «البنود والشروط الجوهرية والشروط المسبقة أو التعهدات الواردة في اتفاقية بيع وشراء الأصول». وينبغي التنبيه بأنه لا يوجد أي مقابل نقدي لعملية الاستحواذ هذه.

القيمة النهائية للأصلين العقاريين المتفق عليها بين طرفي الاستحواذ	(١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسة وثلاثون مليون ريال سعودي.
العوض المتفق عليه	إصدار (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي جديد في رأس مال الشركة الشرقية للتنمية، كأسهم عوض للسيد/ عمر صالح بابكر مقابل الاستحواذ على الأصلين العقاريين بسعر إصدار يبلغ (٣٠) ثلاثين ريال سعودي للسهم الواحد.
الجزء من العوض الذي سيتم سداه من خلال النقد	لن يتم استخدام أي مبلغ نقدي لسداد العوض.
الجزء من العوض الذي سيتم سداه من خلال الأسهم المقترحة إصدارها	(٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي جديد.

كما أن مجلس إدارة الشركة الشرقية يقر بأنه لا توجد أية أطراف ذات علاقة لهم مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في صفقة الاستحواذ.

٦-٤ هيكل الملكية في الشركة الشرقية للتنمية قبل زيادة رأس المال وبعدها

يبلغ عدد أسهم الشركة الشرقية للتنمية قبل زيادة رأس المال (٧,٥٠٠,٠٠٠) سبعة مليون وخمسمائة ألف سهم عادي، جميع هذه الأسهم مملوكة من قبل الجمهور وأعضاء مجلس إدارة الشركة كما هو موضح في الجدول أدناه، ولا يمتلك أية مساهم ما نسبته ٥٪ من أسهم الشركة، كما أنه لا يمتلك عمر صالح بابكر (مالك الأصليين العقاريين اللذين سيتم الاستحواذ عليهما) أية أسهم في الشركة الشرقية للتنمية قبل الاستحواذ.

الجدول ٢١: هيكل ملكية الشركة الشرقية قبل زيادة رأس المال

نسبة الملكية	عدد الأسهم	
٠,٠٢٣٪	٢,٤٩٠	أعضاء مجلس إدارة الشركة الشرقية للتنمية
-	-	عمر صالح بابكر
٩٩,٩٦٧٪	٧,٤٩٧,٥١٠	الجمهور
١٠٠٪	٧,٥٠٠,٠٠٠	المجموع

المصدر: سجل المساهمين الصادر بتاريخ ٠١ سبتمبر ٢٠١٩م

وبعد استكمال إجراءات زيادة رأس المال، سيصبح عدد الأسهم في الشركة الشرقية للتنمية (١٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنا عشر مليون سهم عادي، سيمتلك المساهمون الحاليون ما نسبته ٢٤٩٠١٢,٥ ٪ من هذه الأسهم، بينما سيمتلك السيد/ عمر صالح بابكر ما نسبته ٣٧,٥ ٪ من أسهم الشركة، ويوضح الجدول التالي تفاصيل عدد الأسهم ونسب الملكية في الشركة الشرقية للتنمية بعد زيادة رأس مال الشركة.

الجدول ٢٢: هيكل الملكية في الشركة الشرقية بعد زيادة رأس المال

نسبة الملكية	عدد الأسهم	
٠,٠٢٠٪	٢,٤٩٠	أعضاء مجلس إدارة الشركة الشرقية للتنمية
٣٧,٥٪	٤,٥٠٠,٠٠٠	عمر صالح بابكر
٦٢,٤٨٪	٧,٤٩٧,٥١٠	الجمهور
١٠٠٪	١٢,٠٠٠,٠٠٠	الإجمالي

المصدر: سجل المساهمين وعقد بيع وشراء الأصول

٧-٤ القوائم المالية الافتراضية

قامت شركة المحاسبون المتضامنون بفحص القوائم المالية الافتراضية للشركة لإظهار التأثيرات الجوهرية الممكنة على القوائم المالية للشركة الشرقية للتنمية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وذلك بافتراض أن عملية الاستحواذ تمت في مطلع العام ٢٠١٨م، وذلك وفقاً للمعايير المحاسبية المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. تم استخراج البيانات المالية المدرجة في القوائم الافتراضية المفحوصة من القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م والمرموز لها بالقوائم المالية المراجعة. تم إعداد القوائم الافتراضية المفحوصة على افتراض استحواذ الشركة على عقارات استثمارية بمبلغ (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسة وثلاثون مليون ريال سعودي، عن طريق إصدار (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف سهم جديد بقيمة (٣٠) ثلاثين ريال سعودي للسهم الواحد وبقيمة إجمالية بلغت (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسة وثلاثون مليون ريال سعودي. بالإضافة إلى افتراضية بدء الإيجار لأحد العقارات في ١ أكتوبر ٢٠١٨م والآخر في ١ نوفمبر ٢٠١٨م. فيما يلي أهم التسويات الناتجة عن الافتراض المذكور سابقاً والتي تمت على القوائم المالية المستخرجة من القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:

عقارات استثمارية، صافي

تمثل الاستحواذ على عقارات استثمارية بمبلغ (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مطروحاً منها مبلغ الإهلاكات السنوية المتعلقة بتلك الاستثمارات العقارية والبالغة (٢,٤٣٩,٤٩٠) مليونان وأربعمائة وتسعة وثلاثون ألف وأربعمائة وتسعون ريال سعودي.

مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي

تمثل ضريبة القيمة المضافة المدينة المتعلقة بالاستحواذ على العقارات الاستثمارية بمبلغ (٦,٧٥٠,٠٠٠) ستة ملايين وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي والتي ستقوم الشركة باستردادها لاحقاً من الهيئة العامة للزكاة والدخل.

النقد وما في حكمه

تمثل صافي التدفقات النقدية الناتجة عن عملية الاستحواذ والتشغيل بمبلغ (٧,٠٥٤,٥٠٤) سبعة ملايين وأربعة وخمسون ألف وخمسمائة وأربعة ريال سعودي.

رأس المال

تمثل زيادة رأس المال من خلال طرح أسهم جديدة مقابل عملية الاستحواذ وعددها (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف سهم وبقيمة اسمية (١٠) عشرة ريالات للسهم الواحد .

علاوة الإصدار

تمثل علاوة الإصدار بمبلغ (٩٠,٠٠٠,٠٠٠) تسعون مليون ريال سعودي.

أرباح مبقاة

تمثل التسويات على الأرباح المبقاة بالصافي بمبلغ (٧٣,٤٢٢) ثلاثة وسبعون ألف ريال سعودي وأربعمائة واثنان وعشرون ريال سعودي كالتالي.

المبلغ	
٢,٧٠٨,٣١٤	الإيراد من إيجار العقارات الاستثمارية
(١٩٥,٤٠٢)	مصاريف إدارية وعمومية من العقارات الاستثمارية
(٢,٤٣٩,٤٩٠)	إهلاك عقارات استثمارية
٧٣,٤٢٢	صافي التسويات على الأرباح المبقاة

إيرادات غير مكتسبة

تمثل الإيجارات المدفوعة مقدماً من قبل العميل بمبلغ (١١,٢٩١,٥٩٢) إحدى عشر مليون ومئتان وواحد وتسعون ألف وخمسمائة واثنان وتسعون ريال سعودي والتي تستحق خلال الفترة اللاحقة.

الإيرادات

تمثل إيرادات التأجير التقديرية عن تشغيل الاستثمارات العقارية لفترة ٣ أشهر لأحد العقارات وشهرين للآخر بمبلغ (٢,٧٠٨,٣١٤) اثنان مليون وسبعمائة وثمانية ألف وثلاثمائة وأربعة عشر ريال سعودي.

تكلفة الإيرادات

تمثل مصروف الإهلاك المتعلق بالاستثمارات العقارية بمبلغ (٢,٤٣٩,٤٩٠) مليونان وأربعمائة وتسعة وثلاثون ألف وأربعمائة وتسعون ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

مصاريف إدارية وعمومية

تمثل المبالغ المالية المستحقة لبعض المستشارين الناتجة عن عملية الاستحواذ على الاستثمارات العقارية بمبلغ (١٩٥,٤٠٢) مئة وخمسة وتسعون ألف وأربعمائة واثنان ريال سعودي.

وفيما يلي ملخص للقوائم المالية الافتراضية الموحدة.

٤-٧-١ قائمة المركز المالي

الجدول ٢٣: قائمة المركز المالي الافتراضية الموحدة

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م			
القوائم المالية الافتراضية المفحوصة	التسويات	القوائم المالية المراجعة	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٢٤٩,٢٨٤,٣١٠	-	٢٤٩,٢٨٤,٣١٠	ممتلكات وآلات ومعدات، صافي
١,٤٢٥,٦٠٠	-	١,٤٢٥,٦٠٠	استثمارات في شركات
١٣٢,٥٦٠,٥١٠	١٣٢,٥٦٠,٥١٠	-	عقارات استثمارية صافي
٣٨٣,٢٧٠,٤٢٠	١٣٢,٥٦٠,٥١٠	٢٥٠,٧٠٩,٩١٠	إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٨,١٤٢,٥٤٨	٦,٧٥٠,٠٠٠	١,٣٩٢,٥٤٨	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي
١٥٩,١٨٢	-	١٥٩,١٨٢	مخزون
٤٢,٠٠٠	-	٤٢,٠٠٠	ذمم مدينة، صافي
٧,٦٢٧,١٥٣	٧,٠٥٤,٥٠٤	٥٧٢,٦٤٩	النقد وما في حكمه
١٥,٩٧٠,٨٨٣	١٣,٨٠٤,٥٠٤	٢,١٦٦,٣٧٩	إجمالي الموجودات المتداولة
٣٩٩,٢٤١,٣٠٣	١٤٦,٣٦٥,٠١٤	٢٥٢,٨٧٦,٢٨٩	إجمالي الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين
١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٧٥,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	-	علاوة الإصدار
٣,٢٧٦,٦٦٧	-	٣,٢٧٦,٦٦٧	احتياطي نظامي
١٣٤,٥١٠,٨٢٦	٧٣,٤٢٢	١٣٤,٤٣٧,٤٠٤	أرباح مبقاة
٣٤٧,٧٨٧,٤٩٣	١٣٥,٠٧٣,٤٢٢	٢١٢,٧١٤,٠٧١	إجمالي حقوق المساهمين
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٦,٩٨٥	-	٦,٩٨٥	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٦,٩٨٥	-	٦,٩٨٥	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
١٨,٧٨١,٦٦٤	-	١٨,٧٨١,٦٦٤	مخصص الزكاة التقديرية
١,٣٥٩,٠٧٢	-	١,٣٥٩,٠٧٢	توزيعات مستحقة للمساهمين
٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤,٠٠٠,٠٠٠	قرض قصير الأجل
٩٥٠,٠٠٠	-	٩٥٠,٠٠٠	مطلوب إلى طرف ذو علاقة
٧,٣٦٢,٤٣٥	-	٧,٣٦٢,٤٣٥	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٧,٧٠٢,٠٦٢	-	٧,٧٠٢,٠٦٢	دائون تجاريون
١١,٢٩١,٥٩٢	١١,٢٩١,٥٩٢	-	إيرادات غير مكتسبة
٥١,٤٤٦,٨٢٥	١١,٢٩١,٥٩٢	٤٠,١٥٥,٢٣٣	إجمالي المطلوبات المتداولة
٥١,٤٥٣,٨١٠	١١,٢٩١,٥٩١	٤٠,١٦٢,٢١٨	إجمالي المطلوبات
٣٩٩,٢٤١,٣٠٣	١٤٦,٣٦٥,٠١٤	٢٥٢,٨٧٦,٢٨٩	إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات

المصدر: القوائم المالية الافتراضية المفحوصة

٢-٧-٤ قائمة الدخل

الجدول ٢٤: قائمة الدخل الافتراضية الموحدة

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م			
القوائم المالية الافتراضية المفحوصة	التسويات	القوائم المالية المراجعة	
٢,٠٤٦,٣٤١	٢,٧٠٨,٣١٤	٣٣٨,٠٢٧	الإيرادات
(٣,٧٨٢,٢٢٦)	(٢,٤٣٩,٤٩٠)	(١,٣٤٢,٧٣٦)	تكلفة المبيعات
(٧٣٥,٨٨٥)	٢٦٨,٨٢٤	(١,٠٠٤,٧٠٩)	مجمّل الخسارة
(٦,٣٨٦,١١٠)	(١٩٥,٤٠٢)	(٦,١٩٠,٧٠٨)	مصاريف عمومية وإدارية
(٧,١٢١,٩٩٥)	٧٣,٤٢٢	(٧,١٩٥,٤١٧)	صافي (الخسارة) / الربح من العمليات الرئيسية
٢٠١,١٩٩	-	٢٠١,١٩٩	إيرادات أخرى
١٣٣,٣٨٨	-	١٣٣,٣٨٨	أرباح رأسمالية
(١٥٢,٩٨٦)	-	(١٥٢,٩٨٦)	مصاريف تمويلية
٣٠٠,٠٠٠	-	٣٠٠,٠٠٠	توزيعات أرباح من شركات مستثمر بها
(٦,٦٤٠,٣٩٤)	٧٣,٤٢٢	(٦,٧١٣,٨١٦)	صافي (خسارة) / ربح السنة قبل الزكاة
-	-	-	استدراك الزكاة
(٦,٦٤٠,٣٩٤)	٧٣,٤٢٢	(٦,٧١٣,٨١٦)	صافي (خسارة) / ربح السنة

المصدر: القوائم المالية الافتراضية المفحوصة

٣-٧-٤ قائمة التدفقات النقدية

الجدول ٢٥: قائمة التدفقات النقدية الافتراضية الموحدة

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨			
القوائم المالية الافتراضية المفحوصة	التسويات	القوائم المالية المراجعة	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٦,٦٤٠,٣٩٤)	٧٣,٤٢٢	(٦,٧١٣,٨١٦)	صافي (خسارة) / ربح السنة قبل الزكاة
			تعديلات لتسوية صافي (خسارة) / ربح السنة إلى صافي التدفق النقدي (المستخدم في) / المتولد من أنشطة التشغيل:
٣,٨٨٧,٦٩٥	٢,٤٣٩,٤٨٩	١,٤٤٨,٢٠٦	استهلاكات
(١٣٣,٣٨٨)	-	(١٣٣,٣٨٨)	أرباح (خسائر) رأسمالية
١٢٢,٦٤٧	-	١٢٢,٦٤٧	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
١١٤,٥٧٤	-	١١٤,٥٧٤	المكون من مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(٢,٦٤٨,٨٦٥)	٢,٥١٢,٩١٢	(٥,١٦١,٧٧٧)	
			التغيرات في بنود رأس المال العامل
(٨,٠٩٦,٠٣١)	(٦,٧٥٠,٠٠٠)	(١,٣٤٦,٠٣١)	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٥٣,٨٤٩	-	٥٣,٨٤٩	مخزون، صافي
٣٤١,٥٩٤	-	٣٤١,٥٩٤	ذمم مدينة، صافي
٣,٣٦٩,١٨٨	-	٣,٣٦٩,١٨٨	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(١,١٦١,٩٥٤)	-	(١,١٦١,٩٥٤)	دائنون تجاريون
١١,٢٩١,٥٩٢	١١,٢٠١,٥٩٢	-	إيرادات غير مكتسبة
(١٩٢,٩٩١)	-	(١٩٢,٩٩١)	المسدد من مخصص الزكاة
(٨٦٦,٢٢٤)	-	(٨٦٦,٢٢٤)	المسدد من مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(٢١٢,٩٢٩)	-	(٢١٢,٩٢٩)	المحول من مخصص مكافأة نهاية الخدمة إلى المستحق
١,٨٧٧,٢٢٩	٧,٠٥٤,٥٠٤	(٥,١٧٧,٢٧٥)	صافي النقد (المستخدم في) / المتولد من الأنشطة التشغيلية
	-		التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
(٧,٧٠٠)	-	(٧,٧٠٠)	شراء ممتلكات وآلات ومعدات
٦٨٦,٦٣٢	-	٦٨٦,٦٣٢	المستلم من بيع ممتلكات وآلات ومعدات
٦٧٨,٩٣٢	-	٦٧٨,٩٣٢	صافي النقد المتولد من الأنشطة الاستثمارية
			التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية
٩٥٠,٠٠٠	-	٩٥٠,٠٠٠	مطلوب من طرف ذو علاقة
٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤,٠٠٠,٠٠٠	قرض قصير الأجل
٤,٩٥٠,٠٠٠	-	٤,٩٥٠,٠٠٠	صافي النقد المحصل من الأنشطة التمويلية
٧,٥٠٦,١٦١	٧,٠٥٤,٥٠٤	٤٥١,٦٥٧	صافي التغير في أرصدة النقد وما في حكمه
١٢٠,٩٩٢	-	١٢٠,٩٩٢	أرصدة النقد وما في حكمه بداية السنة
٧,٦٢٧,١٥٣	٧,٠٥٤,٥٠٤	٥٧٢,٦٤٩	أرصدة النقد وما في حكمه نهاية السنة
			معاملات غير نقدية
١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	-	زيادة رأس المال وعلاوة الإصدار في مقابل الاستحواذ على العقارات الاستثمارية
١,٥٧٨	-	١,٥٧٨	الأرباح الاكتوارية من إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة
(٢١٢,٩٢٩)	-	(٢١٢,٩٢٩)	المحول من رصيد نهاية الخدمة إلى مستحقة الدفع

المصدر: القوائم المالية الافتراضية المفحوصة

٨-٤ مؤشرات أداء الشركة الشرقية للتنمية قبل وبعد زيادة رأس المال

الجدول ٢٦: مؤشرات أداء الشركة الشرقية للتنمية قبل وبعد زيادة رأس المال

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م		
القوائم المالية الافتراضية المفحوصة	القوائم المالية المراجعة	
١٠١٪	(٧٨٪)	معدل نمو الإيرادات (%)
(٢٤,٢٪)	(٢٩٧,٢٪)	هامش إجمالي الربح (%)
(٢٣٣,٨٪)	(٢١٢٨,٧٪)	هامش الربح التشغيلي (%)
(٢١٨٪)	(١٩٨٦,٢٪)	هامش صافي الربح (%)
(١,٦٦٪)	(٢,٦٥٪)	العائد على إجمالي الأصول (%)
(١,٩١٪)	(٣,١٦٪)	العائد على حقوق المساهمين (%)
(٠,٥٥)	(٠,٩٠)	ربحية/ خسارة السهم (ريال سعودي)
٠,٠٠٩٣	٠,٠٠١٣٣	معدل دوران إجمالي الموجودات
٠,٠٠٩٥	٠,٠٠١٣٤	معدل دوران الأصول الثابتة

المصدر: مستخلصة من القوائم المالية المراجعة لعام ٢٠١٨م والقوائم المالية الافتراضية المفحوصة لعام ٢٠١٨م

• أثر الاستحواذ على الشركة

يلاحظ من الجدول أعلاه تحسن معظم معدلات ربحية الشركة بعد الاستحواذ، وذلك بافتراض أن عملية الاستحواذ تمت بداية عام ٢٠١٨م، حيث ارتفع كل من معدل نمو الإيرادات وهامش إجمالي الربح وهامش الربح التشغيلي وهامش صافي الربح، وذلك نتيجة لإثبات جزء من الإيرادات المتولدة عن تأجير الأصول العقاريين بعد الاستحواذ عليهما والذي يخص الشهرين الأخيرين بالنسبة لمجمع رسيل والربع الأخير من عام ٢٠١٨م لمجمع الربيع، نظراً لأن تاريخ استحقاق الإيجار لمجمعي رسيل والربيع هو ٣٠ أكتوبر ٢٠١٨م و٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م على التوالي. والجدير بالذكر أنه بالنسبة للسنوات الثلاث المتبقية من عقد الإيجار سوف يتم احتساب كامل مبلغ الإيجار السنوي البالغ حوالي (١٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة عشر مليون ريال سعودي ضمن إيرادات الشركة السنوية.

كذلك يلاحظ انخفاض نصيب السهم من الخسائر من (٠,٩٠) ريال سعودي إلى (٠,٥٥) ريال سعودي.

كذلك يلاحظ ارتفاع كفاءة الشركة في توليد الإيرادات من الأصول، حيث تظهر النتائج ارتفاع معدل دوران إجمالي الأصول من (٠,٠٠١٣٣) قبل الاستحواذ إلى (٠,٠٠٩٣) بعد الاستحواذ، وكذلك ارتفاع معدل دوران الأصول الثابتة من (٠,٠٠١٣٤) قبل الاستحواذ إلى (٠,٠٠٩٥) بعد الاستحواذ.

٩-٤ الارتفاع والانخفاض في ربحية السهم نتيجة للاستحواذ

الجدول ٢٧: صافي الربح (خسارة) سهم الشركة الشرقية للتنمية قبل وبعد زيادة رأس المال الشركة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م		
القوائم المالية الافتراضية المفحوصة	القوائم المالية المراجعة	
(٦,٦٤٠,٢٩٤)	(٦,٧١٣,٨١٦)	صافي الربح (الخسارة) للفترة
١٢,٠٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	عدد الأسهم
(٠,٥٥)	(٠,٩٠)	ربح (خسارة) السهم

المصدر: القوائم الافتراضية المفحوصة لعام ٢٠١٨م.

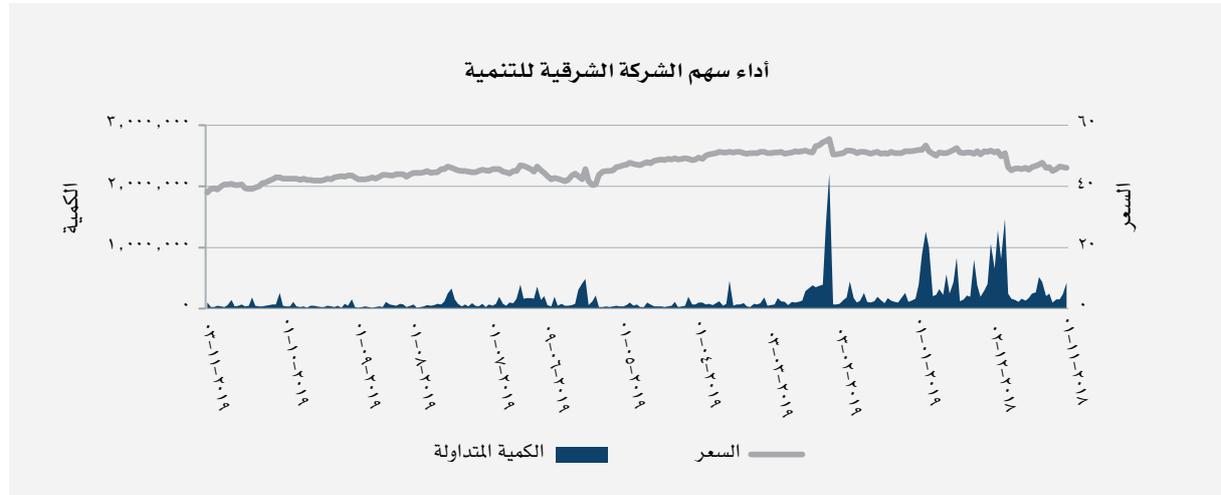
بلغ صافي خسارة الشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (٦,٧١٣,٨١٦) ستة ملايين وسبعمئة وثلاثة عشر ألف وثمانمائة وستة عشر ريال سعودي وبالتالي بلغت حصة الخسارة للسهم الواحد (٠,٩٠) ريال سعودي، بينما على افتراض أن عملية الاستحواذ تمت في بداية العام ٢٠١٨م، انخفض مبلغ صافي الخسارة وبالتالي انخفض نصيب السهم من الخسارة ليصبح (٠,٥٥) ريال بدلاً من (٠,٩٠) ريال.

١٠-٤ أداء سعر السهم خلال السنة السابقة لتاريخ تقديم الطلب

يوضح الجدول والشكل التاليين أداء سعر سهم الشركة الشرقية خلال السنة السابقة لتاريخ تقديم طلب زيادة رأس مال الشركة.

التاريخ	الكمية المتداولة	سعر السهم (ريال سعودي)
٢٠١٨/١٠/٠١م	٤٤,٦٦٢	٤٨
٢٠١٨/١١/٠١م	٤٢٤,٤١٣	٤٦
٢٠١٨/١٢/٠٢م	٦٤٨,١٣٨	٥١
٢٠١٩/٠١/٠١م	٣٩٤,٤٠٦	٥٢
٢٠١٩/٠٢/٠٣م	٨٢,٠٠٧	٥٠,٧
٢٠١٩/٠٢/٠٣م	٥٧,٣٩٦	٥٠,٨
٢٠١٩/٠٤/٠١م	٩٤,٤٣٩	٤٩,٣
٢٠١٩/٠٥/٠١م	٣٢,٢١٢	٤٧
٢٠١٩/٠٦/٠٩م	٦١,٣٢٢	٤٣,٣٥
٢٠١٩/٠٧/٠١م	٤٩,٤٢٧	٤٥,٦
٢٠١٩/٠٨/٠١م	٦٧,٩١١	٤٤,٣٥
٢٠١٩/٠٩/٠١م	١٧,٠٦٦	٤٢,٣
٢٠١٩/١٠/٠١م	٢٥٣,١٥١	٤٢,٩
٢٠١٩/١١/٠٣م	٩٨,٩٣٧	٣٨
٢٠١٩/١١/٠٦م	٢١١,٠٢٠	٣٩,٢

المصدر: الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية «تداول»



0- المعلومات المالية

تبين مناقشة وتحليل الإدارة للمعلومات المالية التالية مراجعة تحليلية للمجمعين السكنيين المراد الاستحواذ عليهما من قبل الشركة، ووضعها المالي منذ بداية التشغيل وحتى تاريخ هذا التعميم. وتعتمد هذه المناقشة على المعلومات المالية المتعلقة بعقود الإيجار، والمستندات القانونية، وبوليصات التأمين للمجمعين السكنيين. ويمثل الريال السعودي الوحدة النقدية الأساسية للقياس، ما لم تتم الإشارة بخلاف ذلك، مع تقريب الأرصدة إلى أقرب ريال سعودي. وتتضمن هذه المناقشة توقعات مستقبلية ربما تتطوي أيضاً على مخاطر واحتمالات غير مؤكدة.

1-0 وصف المجمعين السكنيين

1-1-0 مجمع رسيل السكني

وهو عبارة عن مجمع سكني يقع في مدينة الرياض بحي الضباط بين طريق الملك عبد العزيز وشارع الفرزدق. يمتد المجمع على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية ١٠,٠٠٠ متر مربع، وتبلغ مساحة مسطحات البناء حوالي ١٧,٤٠٨ متر مربع.

ويضم المجمع ٩٠ وحدة سكنية مكونة من ٤٢ فيلا، و٤٨ شقة، بالإضافة إلى عدة مرافق أخرى وضعت لخدمة سكان المجمع وتشمل هذه المرافق: قاعة مناسبات متعددة الاستخدام، نادي رياضي، مسبح خارجي. كما تم تخصيص مساحات عامة تتضمن ممرات مشاة ومناطق لعب للأطفال.

ويمتلك السيد/ عمر بن صالح بابكر المجمع السكني بالكامل بموجب الصك رقم (٣١٠١١٥٠٤٤٩٥٦) الصادر بتاريخ ١٠/٠٨/١٤٣٧هـ، وقد تم الانتهاء من بناء المجمع السكني بتاريخ ١٠/٠٨/١٤٣٥هـ (الموافق ٠٦/٠٨/٢٠١٤م).

٢-1-0 مجمع الربيع السكني

يقع المجمع في مدينة الرياض بحي الربيع في تقاطع طريقي القلعة وأبي بن معاذ الأنصاري، ويمتد على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية ٨,٢٨٠ متر مربع، وتبلغ مساحة مسطحات البناء حوالي ١٨,٠٥٨ متر مربع.

ويتكون مجمع الربيع السكني من ستة عمائر سكنية تحتوي على شقق سكنية يبلغ عددها الإجمالي ٨٦ شقة.

ويمتلك السيد/ عمر بن صالح بابكر المجمع السكني بالكامل بموجب الصك رقم (٤١٠١٠٥٠٥٤٦٨٠) الصادر بتاريخ ٢٦/٠٦/١٤٣٩هـ، والصك رقم (٣١٠١٠٥٠٥٤٦٧٩) الصادر بتاريخ ٢٦/٠٦/١٤٣٩هـ، والصك رقم (٦١٠١٠٥٠٥٤٦٨١) الصادر بتاريخ ٢٦/٠٦/١٤٣٩هـ، وقد تم الانتهاء من بناء المجمع السكني بتاريخ ١٦/١٠/١٤٣٨هـ (الموافق ١٠/٠٧/٢٠١٧م).

٢-0 الإيرادات

1-٢-0 مجمع رسيل السكني

في تاريخ ١٠/٠٩/٢٠١٨م، تم تأجير المجمع بالكامل من قبل السيد/ عمر بن صالح بابكر إلى السيد/ إبراهيم بن منصور الراجحي، بموجب عقد إيجار تم إعداده وتوثيقه عن طريق خدمة إيجار التابعة لوزارة الإسكان بتاريخ ٣١/١٠/٢٠١٨م، وملحق العقد المبرم بين الطرفين بتاريخ ٢٠/٠٢/٢٠١٩م (لم يتم توثيق الملحق في خدمة إيجار)، وفيما يلي تفاصيل المعلومات المالية لعقد الإيجار:

الجدول ٢٨: تفاصيل عقد الإيجار لمجمع رسيل السكني

التفاصيل	البند
١٠/٠٩/٢٠١٨م.	تاريخ بداية العقد
٠٩/٠٩/٢٠٢٣م.	تاريخ نهاية العقد
خمس سنوات.	مدة العقد
٩,٤٩٩,٩٥٠ تسعة ملايين وأربعمائة وتسعة وتسعون ألفاً وتسعمائة وخمسون ريال سعودي.	قيمة الإيجار السنوية
سنوية.	دورة سداد الإيجار
خمس دفعات.	عدد دفعات الإيجار
٤٧,٤٩٩,٧٥٠ سبعة وأربعون مليوناً وأربعمائة وتسعة وتسعون ألفاً وسبعمائة وخمسون ريال سعودي.	إجمالي قيمة العقد

المصدر: الشركة الشرقية للتنمية

يتيح العقد للمستأجر تأجير الوحدات السكنية بالباطن مقابل دفع قيمة الإيجار، كما يلتزم المستأجر بدفع فواتير الكهرباء والماء والغاز المتعلقة بالوحدات السكنية. فيما يلتزم المؤجر بتجهيز المجمع السكني بكافة الأصول الثابتة اللازمة لتشغيل العقار.

وبناءً على العقد الموقع بين الطرفين، فإن المؤجر يستحق دفعة إيجار سنوية بحوالي ٩,٥ مليون ريال سعودي لمدة خمس سنوات، تُستحق في نهاية شهر أكتوبر من كل عام حسب الجدول أدناه:

الجدول ٢٩: تفاصيل قيمة الإيجار لمجمع رسيل السكني

الإيجار المستحق (ريال سعودي)	تاريخ الإستحقاق
٩,٤٩٩,٩٥٠*	٣٠ أكتوبر ٢٠١٨م
٩,٤٩٩,٩٥٠	٣٠ أكتوبر ٢٠١٩م
٩,٤٩٩,٩٥٠	٣٠ أكتوبر ٢٠٢٠م
٩,٤٩٩,٩٥٠	٣٠ أكتوبر ٢٠٢١م
٩,٤٩٩,٩٥٠	٣٠ أكتوبر ٢٠٢٢م
٤٧,٤٩٩,٧٥٠	الإجمالي

المصدر: الشركة الشرقية للتنمية

* تضمنت هذه الدفعة فترة سماح لمدة ستة أشهر، كما أنه تم خصم مبلغ قدره (١,١١٧,٥٠٧) ريال سعودي من قيمة الدفعة، يمثل هذا المبلغ التكاليف التي قام المستأجر بدفعها لاستكمال تجهيزات المجمع والتي تم الاتفاق بينه وبين المؤجر على أن يتم خصمها من قيمة أول دفعة ايجارية.

وقد تضمن العقد الموقع بين الطرفين فترة سماح لمدة ستة أشهر تبدأ من تاريخ بداية العقد وتنتهي في ١٠ مارس ٢٠١٩م. وبذلك يكون تاريخ الاستحقاق للدفعة الأولى هو ١٠ مارس ٢٠١٩م، وقد قام المستأجر بسدادها في تاريخ ٣ مارس ٢٠١٩م. أما بالنسبة للدفعة الثانية فتاريخ الاستحقاق هو ٣٠ أكتوبر ٢٠١٩م، وقد قام المستأجر بسدادها في تاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠١٩م.

وكما هو موضح في الجدول أعلاه، فإن تاريخ استحقاق الإيجار السنوي هو ٣٠ أكتوبر من كل سنة ميلادية (لمدة خمس سنوات من تاريخ توقيع عقد الإيجار). وبناءً على ذلك فإن الشركة الشرقية لم تستحق الدفعتين الأولى والثانية من الإيجار، وإنما ستستحق فقط الدفعات الإيجارية للفترة التالية لتاريخ إتمام صفقة الاستحواذ.

وبناءً على عقد الإيجار الموقع بين الطرفين، فإن العقد يظل قائماً وملزماً للمستأجر والمؤجر حتى في حال انتقال ملكية العقار لطرف آخر، حيث يحل المالك الجديد (الشركة الشرقية للتنمية) محل المالك القديم (عمر صالح بابكر) ويصبح مستحقاً لدفعات الإيجار المتبقية ومسؤولاً عن الالتزامات الخاصة بالمؤجر المذكورة في العقد.

٢-٢-٥ مجمع الربيع السكني

في تاريخ ١٠/٠٩/٢٠١٨م، تم تأجير المجمع بالكامل للسيد/ إبراهيم بن منصور الراجحي، بموجب عقد إيجار تم إعداده وتوثيقه عن طريق خدمة إيجار التابعة لوزارة الإسكان بتاريخ ٢٩/٠٦/٢٠١٨م، وملحق العقد المبرم بين الطرفين بتاريخ ٢٠/٠٢/٢٠١٩م (لم يتم توثيق الملحق في خدمة إيجار)، ويعد العقد الموثق لدى إيجارسنداً تنفيذياً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٠٣/٠٤/١٤٣٥هـ... وفيما يلي تفاصيل المعلومات المالية لعقد الإيجار:

الجدول ٣٠: تفاصيل عقد الإيجار لمجمع الربيع السكني

التفاصيل	البند
٢٠١٨/٠٩/١٠م	تاريخ بداية العقد
٢٠٢٣/٠٩/٠٩م	تاريخ نهاية العقد
خمس سنوات.	مدة العقد
٤,٤٩٩,٩٥٦ أربعة ملايين وأربعمائة وتسعة وتسعون ألف ريال وتسعمائة وستة وخمسون ريال فقط.	قيمة الإيجار السنوية
سنوية.	دورة سداد الإيجار
خمس دفعات.	عدد دفعات الإيجار
٢٢,٤٩٩,٧٨٠ اثنان وعشرون مليون ريال وأربعمائة وتسعة وتسعون ألف وسبعمائة وثمانون ريال سعودي.	إجمالي قيمة العقد

المصدر: الشركة الشرقية للتنمية

يتيح العقد للمستأجر تأجير الوحدات السكنية بالباطن مقابل دفع قيمة الإيجار، كما يلتزم المستأجر بدفع فواتير الكهرباء والماء والغاز المتعلقة بالوحدات السكنية. فيما يلتزم المؤجر بتجهيز المجمع السكني بكافة الأصول الثابتة اللازمة لتشغيل العقار.

وبناءً على العقد الموقع بين الطرفين، فإن المؤجر يستحق دفعة إيجار سنوية بحوالي ٤,٥ مليون ريال سعودي لمدة خمس سنوات، تستحق في نهاية شهر سبتمبر من كل سنة حسب الجدول أدناه:

الجدول ٣١: تفاصيل قيمة الإيجار لمجمع الربيع السكني

السنة	الإيجار المستحق
٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م	٤,٤٩٩,٩٥٦
٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م	٤,٤٩٩,٩٥٦
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م	٤,٤٩٩,٩٥٦
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م	٤,٤٩٩,٩٥٦
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م	٤,٤٩٩,٩٥٦
إجمالي	٢٢,٤٩٩,٧٨٠

المصدر: الشركة الشرقية للتنمية

يتضمن العقد الإيجاري فترة سماح لمدة ستة أشهر تبدأ من تاريخ بداية العقد وتنتهي في ١٠ مارس ٢٠١٩م. وبذلك يكون تاريخ الاستحقاق للدفعة الأولى هو ١٠ مارس ٢٠١٩م، وقد قام المستأجر بسدادها في تاريخ ٣ مارس ٢٠١٩م. أما بالنسبة للدفعة الثانية فتاريخ الاستحقاق هو ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م، وقد قام المستأجر بسدادها في تاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠١٩م.

وبناءً على عقد الإيجار الموقع بين الطرفين، فإن العقد يظل قائماً وملزماً للمستأجر والمؤجر حتى في حال انتقال ملكة العقار لطرف آخر، وبالتالي يصبح المؤجر مخولاً لاستلام دفعات الإيجار المتبقية ومسؤولاً عن الالتزامات الخاصة بالمؤجر المذكورة في العقد.

٣-٥ المصروفات

١-٣-٥ مجمع رسيل السكني

تتقسم المصروفات إلى ثلاثة أقسام رئيسية:

• مصروفات صيانة دورية:

بناءً على عقد الإيجار الموقع بين الطرفين تشمل هذه المصروفات، مصروفات الصيانة الدورية والنظافة، والمصروفات اللازمة للحفاظ على سلامة المبنى، وتكاليف الصيانة المعتادة المترتبة على الانتفاع بالوحدات المستأجرة. ويتحمل المستأجر كافة هذه التكاليف طيلة مدة العقد.

• مصروفات التسهيلات والخدمات:

بناءً على عقد الإيجار الموقع بين الطرفين تشمل هذه المصروفات، تكاليف الكهرباء، والمياه، والغاز، والحراسة. ويتحمل المستأجر كافة هذه التكاليف طيلة مدة العقد.

• مصروفات صيانة تتعلق بسلامة المبنى:

بناءً على عقد الإيجار الموقع بين الطرفين يتحمل المؤجر كافة هذه التكاليف والتي تشمل، تكاليف الصيانة المتعلقة بما يؤثر على سلامة المبنى أو ما كان سببه غير ظاهر للمستأجر، وإصلاح أي عطل أو ضرر يؤثر في استيفاء المستأجر للمنفعة موضع العقد ومنها على سبيل المثال لا الحصر:

- تهريب الماء داخل الجدران أو الأسقف، ما لم يكن السبب في ذلك خللاً في الأنابيب الخارجية أو سوء الاستعمال من المستأجر.
- هبوط في الأسقف أو التصدعات الجوهريّة في البناء والتي تؤثر على سلامة المبنى، ما لم يكن المستأجر سبباً في ذلك.

0-3-2 مجمع الربيع السكني

• مصروفات صيانة دورية:

بناءً على عقد الإيجار الموقع بين الطرفين تشمل مصروفات الصيانة الدورية والنظافة، والمصروفات اللازمة للحفاظ على سلامة المبنى، وتكاليف الصيانة المعتادة المترتبة على الانتفاع بالوحدات المستأجرة. ويتحمل المستأجر كافة هذه التكاليف طيلة مدة العقد.

• مصروفات التسهيلات والخدمات:

بناءً على عقد الإيجار الموقع بين الطرفين تشمل هذه المصروفات، تكاليف الكهرباء، والمياه، والغاز، والحراسة. ويتحمل المستأجر كافة هذه التكاليف طيلة مدة العقد.

• مصروفات صيانة تتعلق بسلامة المبنى

بناءً على عقد الإيجار الموقع بين الطرفين يتحمل المؤجر كافة هذه التكاليف والتي تشمل، تكاليف الصيانة المتعلقة بما يؤثر على سلامة المبنى أو ما كان سببه غير ظاهر للمستأجر، وإصلاح أي عطل أو ضرر يؤثر في استيفاء المستأجر للمنفعة موضع العقد ومنها على سبيل المثال لا الحصر:

- تهريب الماء داخل الجدران أو الأسقف، ما لم يكن السبب في ذلك خللاً في الأنابيب الخارجية أو سوء الاستعمال من المستأجر.
- هبوط في الأسقف أو التصدعات الجوهرية في البناء والتي تؤثر على سلامة المبنى، ما لم يكن المستأجر سبباً في ذلك.

0-4 الأصول الثابتة

0-4-1 مجمع رسيل السكني

يوضح الجدول التالي قائمة بالأصول الثابتة وقيمها.

الجدول ٣٢: قائمة الأصول الثابتة لمجمع رسيل السكني

الأصل	القيمة (بالريال سعودي)*
الأرض	٣٨,٣٨٥,٧٢٥
المبنى	٤٥,٠٦١,٥٠٣
المكيفات	٥٣٨,٥٨١
المطابخ	٣٢٣,٠٠٠
الأثاث والمفروشات	١٥١,٧٤٠
كاميرات مراقبة	٧٩,٥٨٦
أخرى	٢٤,٦٠٠
الإجمالي	٨٤,٥٦٤,٧٣٥

*المصدر: الشركة الشرقية للتنمية وتقارير التقييم العقاري

*لا تتضمن القيم المذكورة ضريبة القيمة المضافة وتكاليف عملية الاستحواذ التي ستتم رسملتها

تم تقييم المجمع من قبل ثلاثة مقيمين عقاريين معتمدين هم: بصمة وشريكه للتقييم العقاري، وشركة مجموعة نجوم السلام، وشركة معايير للتقييم العقاري، وبناءً على متوسط قيمة التقييمات العقارية وسعر الشراء الذي اتفق عليه الطرفان، فقد تم تحديد قيمة الأرض بمبلغ ٣٨,٣ مليون ريال سعودي، وقيمة المبنى بمبلغ ٤٥,٠٦ مليون ريال سعودي.

تم شراء جميع الأصول الثابتة المذكورة في الجدول رقم (٣٢) من قبل السيد/ عمر بن صالح بابكر وذلك بناءً على عقد الإيجار الموقع بين السيد/ عمر بن صالح بابكر والسيد/ إبراهيم بن منصور الراجحي، والذي ينص على أن المؤجر ملزم بتجهيز المجمع السكني. وقد تم تضمين قيمة هذه الأصول في الصفقة.

0-٢-٤ مجمع الربيع السكني

الجدول ٣٣: قائمة الأصول الثابتة لمجمع الربيع السكني

الأصل	القيمة (بالريال سعودي)*
الأرض	٢٤,٩٩٤,٤٣٢
المبنى	٢٤,٠١٤,٢٥٨
المكيفات	٧٧٣,٢٣٢
المطابخ	٣٦٦,٠٨٥
أخرى	٢٨٧,٢٥٩
الإجمالي	٥٠,٤٣٥,٢٦٥

*المصدر: الشركة الشرقية للتنمية وتقارير التقييم العقاري

* لا تتضمن القيم المذكورة ضريبة القيمة المضافة وتكاليف عملية الاستحواذ التي ستتم رسملتها

تم تقييم المجمع من قبل ثلاثة مقيمين عقاريين معتمدين هم: بصمة وشريكه للتقييم العقاري، وشركة مجموعة نجوم السلام وشركة معايير للتقييم العقاري، وبناءً على متوسط قيمة التقييمات العقارية وسعر الشراء الذي اتفق عليه الطرفان، فقد تم تحديد قيمة الأرض بمبلغ ٢٤,٩ مليون ريال سعودي، وقيمة المبنى بمبلغ ٢٤,٠١ مليون ريال سعودي.

تم شراء جميع الأصول الثابتة المذكورة في الجدول رقم (٣٣) من قبل السيد/ عمر صالح بابكر، وذلك بناءً على عقد الإيجار الذي ينص على أن المؤجر ملزم بتجهيز المجمع السكني، وبالتالي تم تضمين قيمة هذه الأصول في صفقة الشراء.

0-0 الالتزامات المالية والقروض

بناءً على الإقرار الخطي المقدم من مالك الأصول العقارية السيد/ عمر صالح بابكر للشركة، فإنه لا توجد أي التزامات مالية أو قروض أو رهونات عقارية قائمة على الأصول العقارية التي سيتم الاستحواذ عليها.

0-0-1 الزكاة والضرائب

• الزكاة

بناءً على الإقرار الخطي المقدم من مالك الأصول العقارية السيد/ عمر صالح بابكر للشركة، فإنه لا توجد أي أرصدة زكاة مستحقة على الأصول المراد الاستحواذ عليها حتى تاريخ هذا التعميم. وفي حال إتمام صفقة الاستحواذ، ستقوم الشركة الشرقية للتنمية بإخراج الزكاة عن دخل هذه الأصول، وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية والصادرة عن الهيئة العامة للزكاة والدخل.

• الضرائب

تتضمن صفقة الاستحواذ ضريبة قيمة مضافة على العمليات التالية:

- شراء أو نقل ملكية الأصول العقارية:

تم احتساب قيمة ضريبة القيمة المضافة على شراء الأصول بنسبة ٥٪ من إجمالي قيمة عملية الاستحواذ البالغة (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسة وثلاثون مليون ريال سعودي، وتبلغ قيمة مبلغ ضريبة القيمة المضافة (٦,٧٥٠,٠٠٠) ستة ملايين وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي. وستتحمل الشركة الشرقية للتنمية قيمة الضريبة الناتجة عن صفقة الاستحواذ.

- تأجير الأصول العقارية:

بناءً على الدليل الإرشادي لتطبيق ضريبة القيمة المضافة في قطاع العقار، فإن الإعفاء الضريبي يطبق على تأجير العقارات السكنية. حيث أن مجمع رسيل السكني ومجمع الربيع السكني هي عقارات سكنية تعد مسكنًا دائمًا لمجموعة من الأشخاص، فليس هناك أي التزامات ضريبية تتعلق بضريبة القيمة المضافة على الإيرادات الناتجة من هذه الأصول في الوقت الحالي.

٦- المعلومات القانونية

يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة الشرقية للتنمية بما يلي:

- إن الاستحواذ على الأصلين العقاريين (الواردة تفاصيلهما في القسم رقم (٤-٢))، لا يخالف الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية.
- لا يخل إصدار الأسهم الجديدة بأي من العقود أو الاتفاقيات التي تكون الشركة طرفاً فيها.
- أن هذا القسم يتضمن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بمستندات الاستحواذ التي يجب على مساهمي الشركة الشرقية للتنمية أخذها بعين الاعتبار للتصويت بشكل مبني على دراية وإدراك.
- أنه لا توجد معلومات قانونية جوهرية أخرى في هذا القسم تؤدي إزالتها إلى أن تصبح البيانات الأخرى مضللة.
- أن صفقة الاستحواذ ليست صفقة مع طرف ذي علاقة.
- أنه لا توجد أي دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أي دعوى قائمة أو مهدد بإقامتها) يمكن أن تؤثر تأثيراً جوهرياً في أعمال الشركة الشرقية للتنمية أو مركزها المالي.
- ليس هنالك أي دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أي دعوى قائمة أو مهدد بإقامتها) يمكن أن تؤثر تأثيراً جوهرياً في أعمال الأصلين العقاريين المراد شراؤهما.
- لم يتعرض أي من أعضاء مجلس الإدارة أو أي من كبار التنفيذيين أو أمين سر مجلس الإدارة في أي وقت من الأوقات للإفلاس أو أنه قد خضع لإجراءات الإفلاس.
- لم يتعرض للإعسار أو الإفلاس خلال السنوات الخمس السابقة لشركة كان أي من أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين أو أمين سر مجلس الإدارة معيناً بمنصب إداري أو إشرافي فيها.

١-٦ مجمع رسيل السكني

هو مجمع سكني مؤلف من تسعين (٩٠) وحدة سكنية، هي عبارة عن (٤٢) اثنين وأربعين فيلا و(٤٨) ثمانية وأربعين شقة، ويقع في وسط مدينة الرياض بين طريق الملك عبدالعزيز وشارع الفرزدق، المجمع قائم على الأرض المملوكة للسيد/ عمر صالح بابكر، وذلك وفقاً للصك الصادر عن كتابة العدل الأولى بالرياض بالرقم ٤٩٥٦/١١٥٠٣١٠ بتاريخ ١٠/٨/١٤٣٧هـ (الموافق ١٨/٥/٢٠١٨م)، والبالغ مجمل مساحتها عشرة آلاف (١٠,٠٠٠) متر مربع.

- تم إصدار ترخيص بناء وشهادة إتمام البناء للمجمع وفقاً للتفاصيل الواردة أدناه:
- رخصة بناء صادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية (أمانة منطقة الرياض)، بتاريخ ١٨/٩/١٤٣٣هـ (الموافق ٠٦/٠٨/٢٠١٢م).
- شهادة اتمام البناء رقم ٤٧٣٤/١٤٣٥ والصادرة بتاريخ ١٠/٠٨/١٤٣٥ (الموافق ٠٩/٠٦/٢٠١٤م)، عن وزارة الشؤون البلدية والقروية (أمانة منطقة الرياض).
- تم التأمين على المجمع بموجب بوليصة تأمين مبرمة بين الشركة التعاونية للتأمين والمؤمن له السيد/ عمر بن صالح بن عبد العزيز بابكر وفقاً للتفاصيل الواردة أدناه:

تفاصيل بوليصة التأمين على مجمع رسيل السكني	
رقم البوليصة	٦٠٣٦٨٧
تاريخ توقيع الاتفاقية	٢٠١٨/١٠/١٤م
مدة التغطية	عام واحد، من ٢٠١٨/١٠/١١م إلى ٢٠١٩/١٠/١٠م
إجمالي مبلغ التأمين	٤٢ مليون ريال سعودي
نطاق التأمين	الأضرار الطارئة

تم إبرام عقد إيجار بين السيد/ عمر صالح عبدالعزيز بابكر والسيد/ ابراهيم منصور محمد الراجحي وفق النموذج الإلكتروني لعقد الإيجار الموحد الصادر عن وزارة الإسكان (موثق في نظام إيجار في وزارة الإسكان) كما تم إبرام ملحق تعديل لهذا العقد موقع بين السيد/ عمر صالح عبد العزيز بابكر والسيد/ ابراهيم منصور محمد الراجحي بتاريخ ٢٠ فبراير ٢٠١٩م وهو غير موثق في نظام إيجار في وزارة الإسكان باعتباره ملحق تعديلي وليس عقداً منفصلاً. إن تفاصيل عقد الإيجار مع التعديلات الواردة عليه بموجب ملحق التعديل مدرجة في الجدول أدناه:

رقم العقد	تاريخ إبرام العقد	تاريخ بداية مدة الإيجار	دفعة الإيجار السنوي	طريقة الدفع	المدة التأجيرية
٣٠٠٠٠٠١٢٢١٩٤	٣١ أكتوبر ٢٠١٨م	١٠ سبتمبر ٢٠١٨م	٩٠,٤٩٩,٩٥٠ ريال سعودي عن كل سنة.	دفعة واحدة سنوية. تستحق الدفعات عن كل من السنوات التأجيرية الخمس في ٣٠ أكتوبر من عام ٢٠١٨م، ٢٠١٩م، ٢٠٢٠م، ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م.	٥ سنوات تنتهي في ٩ سبتمبر ٢٠٢٣م.

- يمنح المستأجر فترة سماح لمدة ستة أشهر لتجهيز الوحدات العقارية من تاريخ ١٠ سبتمبر ٢٠١٨م حتى ١٠ مارس ٢٠١٩م يعفى خلالها من دفع بدلات الإيجار.
- في حال رغب الطرفان بتجديد العقد، تتم كتابة عقد جديد باتفاق الطرفين.
- في حال انتقال ملكية الوحدات الإيجارية الى مالك جديد فإن عقد الإيجار يبقى قائماً حتى انتهاء مدته.

٢-٦ مجمع الربيع السكني

هو مجمع سكني مؤلف من ست (٦) عمائر ويحتوي على (٨٦) ست وثمانين شقة سكنية ويقع في حي الربيع بلوك رقم ٥٢٦ ضمن المخطط التنظيمي المعتمد رقم ١٦٣٧/ك. إن مجمع الربيع قائم على القطع التالية:

- القطع رقم ١/١١٠٦، ١/١١٠٧، ١/١١٠٨، ١/١١٠٩، ١/١١٠٩، ميثبة ملكيتها في الصك رقم ٦١٠١٠٥٤٦٨١ الصادر عن كتابة العدل الأولى في الرياض بتاريخ ١٤/٦/٢٦هـ (الموافق ١٤/٥/٢٠١٨م)، وبموجب هذا الصك فإن القطع المشار إليها وبالباقة مساحتها (٤,٥٦٠) متر مربع مملوكة من قبل السيد/ عمر صالح عبد العزيز بابكر.
- القطعتان رقم ١/١١٠٥ و ١/١١١١ ميثبة ملكيتهما في الصك رقم ٣١٠١٠٥٤٦٧٩ صادر عن كتابة العدل الأولى بالرياض بتاريخ ٢٦/٦/٢٦هـ (الموافق ١٤/٥/٢٠١٨م). بموجب هذا الصك فإن القطعتين المشار إليهما وبالباقة مساحتهما (١,٥٦٠) متر مربع مملوكتان من قبل السيد/ عمر صالح عبد العزيز بابكر.
- القطعتان رقم ١١٠٤ و ١١١٠ ميثبة ملكيتهما بالصك رقم ٤١٠١٠٥٤٦٨٠ صادر عن كتابة العدل الأولى بالرياض بتاريخ ٢٦/٦/٢٦هـ (الموافق ١٤/٥/٢٠١٨م). بموجب هذا الصك فإن القطعتين المشار إليهما وبالباقة مساحتهما (٢,١٦٠) متر مربع مملوكتان من قبل السيد/ عمر صالح عبد العزيز بابكر.
- تبلغ مساحة الأرض الإجمالية القائم عليها مجمع الربيع ٨,٢٨٠ متر مربع.
- تم إصدار تراخيص بناء وشهادات إتمام البناء للمجمع وفقاً للتفاصيل الواردة أدناه:
- رخصة بناء أربع عمائر على القطعتين رقم ١/١١٠٦ و ١/١١٠٧ صادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية (أمانة منطقة الرياض)، بتاريخ ١/٨/١٤٣٦هـ (الموافق ٢٠/٥/٢٠١٥م)، وتشمل هذه الرخصة كذلك القطعتين رقم ١/١١٠٨ و ١/١١٠٩.
- رخصة بناء عمارتين على القطعتين رقم ١/١١١١ و ١/١١٠٥ صادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية (أمانة منطقة الرياض)، بتاريخ ٢١/٥/١٤٣٦هـ (الموافق ٢٢/٥/٢٠١٥م)، وتشمل هذه الرخصة القطعتين رقم ١١٠٤ و ١١١٠.
- شهادة اتمام بناء الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية (أمانة منطقة الرياض) برقم ٤٤٢٨/١٠/١٦هـ (الموافق ١١/٧/٢٠١٧م).
- شهادة اتمام بناء صادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية (أمانة منطقة الرياض) برقم ٣٣٩٢/١٤٣٨هـ وبتاريخ ٢٣/٧/٢٠١٧هـ (الموافق ٢٠/٤/٢٠١٧م).
- تم التأمين على المجمع بموجب بوليصة تأمين مبرمة بين الشركة التعاونية للتأمين والمؤمن له السيد/ عمر بن صالح بن عبد العزيز بابكر وفقاً للتفاصيل الواردة أدناه:

تفاصيل بوليصة التأمين على مجمع الربيع السكني	
رقم البوليصة	٦٠٣٦٨٦
تاريخ توقيع الاتفاقية	٢٠١٨/١٠/١٤م
مدة التغطية	عام واحد، من ١١/١٠/٢٠١٨م إلى ١٠/١٠/٢٠١٩م
إجمالي مبلغ التأمين	٢١ مليون ريال سعودي
نطاق التأمين	الأضرار الطارئة

تم إبرام ثلاثة عقود ايجار بين السيد/ عمر صالح عبدالعزيز بابكر والسيد/ إبراهيم منصور محمد الراجحي وفق النموذج الإلكتروني لعقد الإيجار الموحد الصادر عن وزارة الإسكان (موثقة في نظام ايجار في وزارة الإسكان)، كما تم إبرام ملحق تعديل لهذه العقود موقع بين السيد/ عمر صالح عبدالعزيز بابكر والسيد/ إبراهيم منصور محمد الراجحي بتاريخ ٢٠ فبراير ٢٠١٩م وهو غير موثق في نظام ايجار في وزارة الإسكان باعتباره ملحق تعديلي وليس عقداً مفصلاً. إن تفاصيل عقود الإيجار مع التعديلات الواردة عليها بموجب ملحق التعديل مدرجة في الجداول أدناه.

١- العقد رقم (٣٠٠٠٠٠٠٢٩٤٥٣) الخاص بالعمائر السكنية القائمة على القطع رقم ١/١١٠٦، ١/١١٠٧، ١/١١٠٨، ١/١١٠٩ و ١/١١٠٩.

تاريخ إبرام العقد	تاريخ بداية مدة الإيجار	دفعة الإيجار السنوي	طريقة الدفع	المدة التأجيرية
٢٩ يونيو ٢٠١٨م.	١٠ سبتمبر ٢٠١٨م.	٢,٤٩٩,٩٧٧ ريال سعودي عن كل سنة.	دفعة واحدة سنوية. تستحق الدفعات عن كل من السنوات التأجيرية الخمس في ٣٠ سبتمبر من عام ٢٠١٨م، ٢٠١٩م، ٢٠٢٠م، ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م.	٥ سنوات تنتهي في ٩ سبتمبر ٢٠٢٣م.

- يمنح المستأجر فترة سماح لمدة ستة أشهر لتجهيز الوحدات العقارية من تاريخ ١٠ سبتمبر ٢٠١٨م، وحتى ١٠ مارس ٢٠١٩م يعفى خلالها من دفع بدلات الايجار.
- في حال رغب الطرفان بتجديد العقد، تتم كتابة عقد جديد باتفاق الطرفين.
- في حال انتقال ملكية الوحدات الإيجارية الى مالك جديد فإن عقد الإيجار يبقى قائماً حتى انتهاء مدته.

٢- العقد رقم (٣٠٠٠٠٠٠٢٩٤٤٥) الخاص بالعمائر السكنية القائمة على القطع رقم ١١٠٤ و ١١١٠.

تاريخ إبرام العقد	تاريخ بداية مدة الإيجار	دفعة الإيجار السنوي	طريقة الدفع	المدة التأجيرية
٢٩ يونيو ٢٠١٨م	١٠ سبتمبر ٢٠١٨م	١,١٩٩,٩٧٩ ريال سعودي عن كل سنة.	دفعة واحدة سنوية. تستحق الدفعات عن كل من السنوات التأجيرية الخمس في ٣٠ سبتمبر من عام ٢٠١٨م، ٢٠١٩م، ٢٠٢٠م، ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م.	٥ سنوات تنتهي في ٩ سبتمبر ٢٠٢٣م.

- يمنح المستأجر فترة سماح لمدة ستة أشهر لتجهيز الوحدات العقارية من تاريخ ١٠ سبتمبر ٢٠١٨م حتى ١٠ مارس ٢٠١٩م يعفى خلالها من دفع بدلات الايجار.
- في حال رغب الطرفان بتجديد العقد، تتم كتابة عقد جديد باتفاق الطرفين.
- في حال انتقال ملكية الوحدات الإيجارية الى مالك جديد فإن عقد الإيجار يبقى قائماً حتى انتهاء مدته.

٣- العقد رقم (٣٠٠٠٠٠٠٢٩٤٤٩) الخاص بالعمائر السكنية القائمة على القطع رقم ١/١١١٠ و ١/١١١١.

تاريخ إبرام العقد	تاريخ بداية مدة الإيجار	دفعة الإيجار السنوي	طريقة الدفع	المدة التأجيرية
٢٩ يونيو ٢٠١٨م	١٠ سبتمبر ٢٠١٨م	٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل سنة.	دفعة واحدة سنوية. تستحق الدفعات عن كل من السنوات التأجيرية الخمس في ٣٠ سبتمبر من عام ٢٠١٨م، ٢٠١٩م، ٢٠٢٠م، ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م.	٥ سنوات تنتهي في ٩ سبتمبر ٢٠٢٣م.

- يمنح المستأجر فترة سماح لمدة ستة أشهر لتجهيز الوحدات العقارية من تاريخ ١٠ سبتمبر ٢٠١٨م حتى ١٠ مارس ٢٠١٩م يعفى خلالها من دفع مبالغ الايجار.
- في حال رغب الطرفان بتجديد العقد، تتم كتابة عقد جديد باتفاق الطرفين
- في حال انتقال ملكية الوحدات الإيجارية الى مالك جديد فإن عقد الإيجار يبقى قائماً حتى انتهاء مدته.

٣-٦ الهيكل القانوني لصفقة الاستحواذ

ستقوم الشركة الشرقية للتنمية بالاستحواذ على المجمعين السكنيين (الواردة تفاصيلهما في القسم رقم (٤-٢)) عن طريق إصدار (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي لصالح السيد/ عمر بن صالح بن عبد العزيز بابكر في رأسمال الشركة الشرقية للتنمية.

يبلغ رأسمال الشركة الحالي (٧٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وسبعون مليون ريال سعودي مقسم الى (٧,٥٠٠,٠٠٠) سبعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي بقيمة اسمية تبلغ (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد. وستقوم الشركة الشرقية للتنمية بزيادة رأسمالها عن طريق إصدار (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي جديد بقيمة إجمالية تبلغ (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسة وثلاثون مليون ريال سعودي بسعر اصدار يبلغ (٢٠) ثلاثون ريال سعودي للسهم الواحد، وبذلك سيصبح إجمالي عدد الأسهم المصدرة للشركة الشرقية للتنمية (١٢,٠٠٠,٠٠٠) اثني عشر مليون سهم عادي، تمثل الزيادة ما نسبته ٦٠٪ من رأس مال الشركة قبل الاستحواذ، وما نسبته ٢٧,٥٪ من رأس مال الشركة بعد الاستحواذ.

٤-٦ البنود والشروط الجوهرية والشروط المسبقة أو التعهدات الواردة في اتفاقية بيع وشراء الأصول.

١- البيع والشراء

- ١- وفقاً لأحكام عقد بيع وشراء الأصول وبشرط تحقيق الشروط المسبقة (المذكورة أدناه) أو التنازل عنها حيثما ينطبق الحال، على البائع أن يبيع وعلى المشتري أن يشتري العقارات خالية من أية أعباء مع كامل الحقوق التابعة لها وذلك من تاريخ الإتمام.
- ٢- يتنازل البائع عن أي من أو كامل الحقوق أو التقييدات على التنازل والتي يمكن أن يمارسها في ما يتعلق بالعقارات والتي قد يكون متمتعاً بها بحكم أي عقد، أو بحكم القانون أو خلافه، ويتعهد قبيل الإتمام بالحصول على تنازل لا رجوع عنه عن أية حقوق أو تقييدات مماثلة قد يتمتع بها أي شخص ثالث ليس طرفاً في الاتفاقية.
- ٣- إن إنتقال ملكية العقارات إلى المشتري سوف يتحقق عند الإتمام بشرط أن يعتمد الطرفان إلى تحقيق واجباتهما المنصوص عليها في عقد بيع وشراء الأصول.
- ٤- فور الإتمام تنتقل للمشتري عقود الإيجار ويكون مستحقاً لكامل بدلات الإيجار عن أي فترة إيجارية تالية للإتمام.
- ٥- يتعهد البائع للمشتري بأنه عند الإتمام يتمتع بكامل الحق لبيع ونقل كامل ملكية العقارات وفقاً لأحكام عقد بيع وشراء الأصول.
- ٦- يتعهد البائع على نفقته الخاصة بمنح المشتري ملكية العقارات عند الإتمام.

٢- ثمن المبيع

- ١- مقابل بيع العقارات، يتوجب على المشتري أن يدفع إلى البائع وفقاً لأحكام عقد بيع وشراء الأصول مبلغاً وقدره (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسة وثلاثون مليون ريال سعودي، يجب دفع ثمن المبيع من قبل المشتري عن طريق إصدار (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف سهماً جديداً للبائع في رأسمال المشتري، مدفوعة بالكامل وخالية من أية أعباء، ذات سعر إصدار يبلغ (٢٠) ثلاثون ريال سعودي شاملة قيمة إسمية تبلغ (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد.
- ٢- سيتم إصدار الأسهم الجديدة من قبل المشتري وتسجيلها باسم البائع عند الإتمام وفقاً لأحكام بند الإتمام (الوارد أدناه).

٣- تعهدات البائع لغاية الإتمام

- ١- من تاريخ السريان وحتى الإتمام يتعهد البائع بأن:
 - يقوم بتريخيص وتسجيل أي مستندات مطلوبة لأي من العقارات أمام السلطات الحكومية.
 - أن يلتزم بكافة القوانين والأنظمة السارية التطبيق فيما يتعلق بالعقارات.
 - أن يدفع أي مستحقات على العقارات سواء كانت عن الزكاة، الرسوم أو الضرائب أو أي التزامات أخرى.
 - أن يدفع كامل الأقساط المستحقة بموجب بوالص التأمين المبرمة من قبل البائع بالنسبة إلى العقارات.
 - يبقى على كافة صكوك التمليك، الرخص، الشهادات، والأذون المتعلقة بكل من العقارات.
 - أن يبقى على كل بوالص التأمين المعقودة من قبله فيما يتعلق بالعقارات.
- ٢- من تاريخ السريان وحتى الإتمام يتعهد البائع بالألا يقوم بأي من الأمور المدرجة أدناه بدون الحصول على موافقة خطية مسبقة بذلك من المشتري:
 - نقل ملكية أي من العقارات أو التصرف بها لمصلحة أي شخص ثالث.
 - إتمام أي صفقة تتعلق بأي من العقارات.
 - منح أو إصدار أي عبء على أي من العقارات أو منح أي ضمان أو تعويض يتعلق بأي من العقارات.

- الدخول بأي عقد أو التزام مع أي شخص ثالث فيما يتعلق بالعقارات.
 - إنهاء أو تعديل أي اتفاق مبرم ويتعلق بالعقارات أو التنازل عن أي حق ذي قيمة مادية.
 - مباشرة أو تسوية أو الموافقة على تسوية أي إجراءات قانونية تتعلق بالعقارات.
 - القيام بأي عمل من شأنه المخاطرة بقيمة أو تخفيض قيمة العقارات.
- ٢- يتعهد البائع ويلتزم بأن يدفع للمشتري نقداً وعند الطلب كافة المبالغ أو التعويضات المترتبة عن الخسائر أو المطالبات أو المسؤوليات أو المصاريف التي قد يتكبدها المشتري نتيجة مخالفة البائع لأي من التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد.

٤- الموافقات النظامية

- ١- يكون البائع مسؤولاً عن الحصول على كامل الموافقات النظامية المطلوبة في ما يتعلق بنقل ملكية العقارات إلى المشتري.
- ٢- يكون المشتري مسؤولاً عن الحصول على كامل الموافقات النظامية المطلوبة في ما يتعلق بإصدار وإدراج الأسهم الجديدة، من ضمنها أية موافقات من وزارة التجارة والاستثمار، هيئة السوق المالية، وشركة السوق المالية السعودية.

٥- الشروط المسبقة

- ١- إن التزامات الطرفين في ما يتعلق بالإتمام مشروطة بتحقيق الشروط المسبقة التالية أو التنازل عنها (حيثما ينطبق الحال) من قبل الطرفين وفقاً لأحكام هذا العقد:
 - أ- موافقة الجمعية العامة غير العادية للمشتري على:
 - ١- شراء العقارات من المشتري.
 - ٢- تعديل المادتين السابعة «رأس المال» والثامنة «الاشتراك في الأسهم» من النظام الأساسي للمشتري لرفع رأسمال المشتري.
 - ٣- رفع رأسمال المشتري وإصدار أسهم جديدة تمهيداً لنقلها على اسم البائع بعد إبلاغ الهيئة وتداول بنقل ملكية العقارات إلى المشتري بتاريخ الإتمام.
 - ب- تسليم المشتري للبائع كل الموافقات النظامية الضرورية ومن ضمنها الموافقات من قبل الوزارة والهيئة وتداول فيما يتعلق بإصدار وإدراج الأسهم الجديدة.
 - ت- تسليم البائع للمشتري كل الموافقات النظامية الضرورية في ما يتعلق بنقل ملكية العقارات للمشتري.
 - ث- تسليم المشتري للبائع نسخة من محضر الجمعية العامة غير العادية لمساهمي المشتري والذي بموجبه يوافق المساهمون على:
 - ١- الاستحواذ على العقارات من قبل المشتري.
 - ٢- تعديل المادتين السابعة «رأس المال» والثامنة «الاشتراك في الأسهم» من النظام الأساسي للمشتري لتتوافق مع عملية زيادة رأس المال.
 - ٣- رفع رأسمال المشتري وإصدار الأسهم الجديدة.
 - ج- لم يقع أي حدث، ظرف، أثر أو واقع أمر أو أي من قبيل ذلك (سواءً كان موجوداً أو وقع قبل تاريخ السريان أو منبثق أو حاصل بعد ذلك) والذي من شأنه أو من المعقول أن يكون ذا أثر وخيم على قيمة العقارات.
 - ح- لم تقع أي دعوى، تحقيق أو إجراء من قبل أي سلطة حكومية من شأن أي منها أن تقيد أو تمنع الصفقة أو تجعل منها صفقة غير قانونية أو باطلة، و
 - خ- لم يحصل أي تعديل لأي من التشريعات القائمة بعد تاريخ السريان بحيث أن من شأن هذا التعديل أن يحول دون تمكين المشتري من إتمام الصفقة أو أن يجعل من حقوق المشتري غير متماثلة مع حقوقه كما في عقد بيع وشراء الأصول.
- ٢- من تاريخ السريان وحتى الإتمام يجب على كل طرف التعاون بصورة كاملة في كل ما هو يلزم لتحقيق الشروط المسبقة ومن ضمنها أن يتبادل الطرفان أي معلومات ضرورية من أجل مباشرة ومتابعة أي معاملة إبلاغ أو تصريح كما هو مطلوب من أي جهة رسمية، أن يبقي كل طرف الطرف الآخر على بينة من التقدم في أي معاملة إبلاغ أو تصريح وتقديم أي مساعدة ضرورية للطرف الآخر في هذا الخصوص.
- ٣- على كل طرف أن يبذل المساعي المعقولة من أجل الحرص على تحقيق كل من الشروط المسبقة بالأوقات المعقولة عملياً وفي كل الأحوال عند أو قبل التاريخ الذي يقع ٣٦٥ يوماً بعد تاريخ السريان.
- ٤- في حال أن كامل الشروط المسبقة لم تتحقق أو تم التنازل عند أو قبل تاريخ التوقف النهائي فإن هذا العقد ينتهي حكماً (ما لم يتفق البائع والمشتري على خلاف ذلك خطياً بتاريخ أقصاه تاريخ التوقف النهائي) وفي حال إنهاء العقد كما سلف:
- أ- باستثناء هذا البند والبنود الخاصة فإن جميع بنود هذا العقد تعتبر لاغية ودون أي أثر، و
 - ب- إن إلغاء بنود هذا العقد أو انعدام أثرها لن يؤثر على أي حقوق أو مطلوبات مستحقة لأي طرف في ما يتعلق بأي اضرار ناتجة عن خرق لأي التزامات ناشئة عن العقد استحق تنفيذها بتاريخ سابق لإلغاء البنود أو انعدام أثرها.

٦- الإلتزام

- ١- إن نقل ملكية العقارات للمشتري يجب أن يتم أمام كاتب العدل المختص في وزارة التجارة والاستثمار أو أمام أي جهة مختصة في وزارة التجارة والاستثمار بأقرب تاريخ ممكن لاحق لتاريخ تحقيق الشروط، ولكن يجب أن لا يتجاوز هذا التاريخ في أي حال خمسة أيام عمل من تاريخ تحقيق الشروط المسبقة (أو أي تاريخ آخر يتفق عليه الطرفان في ما بينهما).
- ٢- فور إصدار صكوك الملكية الجديدة من كاتب العدل باسم المشتري ينبغي عليه إخطار الهيئة وتداول بنقل ملكية العقارات إليه.
- ٣- بتاريخ الإلتزام يجب على البائع أن يزود المشتري بما يلي:
 - عقد التجديد الموقع في ما بين كل من المفوض بالتوقيع عن الشركة التعاونية للتأمين والمشتري والذي بموجبه سوف يتم إحلال المشتري كطرف بدل البائع في كل من بوليصتي التأمين المعقودتين بين البائع والشركة التعاونية للتأمين في ما يتعلق بالعقارات، و
 - عقد التجديد الموقع في ما بين كل من المستأجر في عقود الإيجار السيد/ إبراهيم منصور محمد الراجحي، والبائع والمشتري والذي بموجبه سوف يتم إحلال المشتري كطرف بدل البائع في كل من عقود الإيجار.
 - كامل بدلات الإيجار التي استلمها البائع بصورة مسبقة عن أي فترة إيجارية تالية للإلتزام والمتعلقة بعقود الإيجار الموقعة.
- ٤- في حال، ولأي سبب من الأسباب لم يتم الامتثال وتنفيذ أحكام البنود رقم ١ و ٢ و ٣ من فقرة الإلتزام كما هو مرتقب وفقاً لبند الإلتزام، فعلى الطرف غير المخل بالنود المذكورة أن يتوجه بإنذار خطي إلى الطرف المخل بها يخطر بموجبه بوجوب الرجوع والكف عن وإصلاح إخلاله خلال مهلة أقصاها ٣٠ يوماً من تاريخ وصول الإنذار الخطي له، في حال عدم الامتثال لمضمون الإنذار الخطي خلال المدة المحددة، يحق للطرف غير المخل، تبعاً لسلطته التقديرية أن يختار (بالإضافة ودون الانتقاص من أية حقوق أو تعويضات إضافية متوافرة له) عدم إتمام عملية بيع وشراء العقارات أو تحديد توقيت وتاريخ جديد للإلتزام، وفي كلا الحالتين بموجب إخطار خطي للطرف المخل بالبنود المذكورة.
- ٥- مع مراعاة ما هو وارد في البند ٤ (من بند الإلتزام) أعلاه، في حال قرر الطرف غير المخل بالبنود المذكورة عدم إكمال البيع والشراء للعقارات، فإن العقد يلغى حكماً وفي حال الإلغاء:
 - أ- إن كامل أحكام العقد تعتبر لاغية ودون أثر باستثناء البند ٥ (من بند الإلتزام) والبنود الخاصة، و
 - ب- إن إلغاء العقد الحاضر وانعدام أثره لن يؤثر بأي صورة من الصور على أي حقوق أو مسؤوليات مستحقة لأي طرف في ما يتعلق بأي اضرار ناتجة عن خرق لأي التزامات ناشئة عن العقد إستحق تنفيذها بتاريخ سابق لإلغاء العقد وإنعدام أثره كما هو مذكور أعلاه.

٧- تصريحات و ضمانات البائع

- ١- يصرح البائع ويضمن ما يلي:
 - أ- إن البائع يملك كامل الصلاحية والسلطة للدخول في هذا العقد وإبرامه وتنفيذه، وأداء كامل التزاماته المنصوص عليها. وأنه قد قام بكل ما هو ضروري للسماح بهذا الإبرام والتنفيذ لالتزاماته كما هو منصوص عليها في هذا العقد.
 - ب- إن هذا العقد، عند إبرامه سوف يشكل التزامات قانونية، صحيحة والزامية على البائع تبعاً لأحكامه.
 - ت- إن إبرام البائع لهذا العقد وتسليمه وتنفيذ التزاماته أو التزامات أي من تابعيه المنصوص عليها، لن:
 - ١- يخل أو يتعارض مع أو يشكل خرقاً لأحكام:
 - أ- أي اتفاق أو مستند أو ترتيب يكون البائع طرفاً فيه؛ أو
 - ب- أي قانون، أو حجز، أو إيجار طويل المدى، أو أمر قضائي، أو حكم، أو قرار تحكيمي، أو أمر على عريضة، أو مرسوم، أو تنظيم أو أي منع آخر من أي نوع كان يكون البائع ملزماً به؛ أو
 - ٢- يؤدي إلى، ينشأ أو يفرض أي عبء على العقارات.
 - ث- إن البائع غير معسر أو خاضع لأي إجراءات إعسار، إفلاس أو إعادة هيكلة أمام أي سلطة مختصة؛
 - ج- إن العقارات خالية من أي أعباء وليس هنالك من اتفاق أو التزام لإنشاء أي أعباء. كما أنه ليس هنالك أي رهن أو رسوم، بموجب القانون أو قواعد الإنصاف أو أي شكل آخر من الأعباء واقعة على أي من العقارات ولا يملك أي شخص حق حيازة، إشغال، استعمال، أو التحكم بأي من العقارات كما ليس لدى أي شخص مطالبات أو حجز على أي من العقارات؛
 - ح- إن العقارات خالية من أي نزاع أو إشكال قانوني من قبل أي شخص ثالث؛
 - خ- إن البائع هو المالك القانوني الوحيد للعقارات ولديه كامل الصلاحية لبيع ونقل كامل ملكية العقارات؛
 - د- إن البائع كان ولا يزال يحوز كامل التراخيص، والأذونات والموافقات الضرورية لإنشاء تملك ونقل ملكية العقارات؛
 - ذ- ليس هنالك أي أمر من شأنه أن يؤثر على استمرار أو تجديد التراخيص والأذونات والموافقات المتعلقة بالعقارات؛
 - ر- ليس هنالك من أي مسؤولية أو تبعة من أي نوع كان متصلة أو متعلقة بالعقارات؛

- ز- ليس هنالك أي حكم قضائي، تحكيمي، أو قرار صادر عن محكمة، هيئة تحكيمية أو هيئة حكومية سارية المفعول تتعلق بأي من العقارات؛
- س- إن عقود الإيجار قد تم التعاقد بشأنها بصورة قانونية وهي سارية التطبيق بصورة كاملة؛
- ش- لم يرد أي تبليغ أو إخطار من أي جهة رسمية أو شخص ثالث بشأن كون أي من العقارات في وضع غير ممثل للقوانين، التعهدات، التقييدات، الشروط أو الموجبات ومن ضمنها، على سبيل المثال لا الحصر، القوانين البيئية السارية التطبيق؛
- ص- إن العقارات غير مدرجة أو مشار إليها في سجل رسمي لكونها قطع أرض بها تلوث أو أي سجل آخر مماثل؛
- ض- إن المجمعين السكنيين قد تم تجهيزهما بالكامل بالأصول الثابتة والتي تشمل أجهزة التكييف والمطابخ والسخانات وتجهيزات النادي الرياضي وأماكن لعب الأطفال؛ و
- ط- إن كل من الوحدات السكنية المشمولة بالمجمعين السكنيين بحالة جيدة ولا تستلزم تكاليف صيانة جوهرية خلال فترة خمس سنوات من تاريخ السريان.
- ٢- يقر البائع أن كل من الضمانات المدرجة في هذا البند أساسية بالنسبة الى المشتري الذي وافق على الدخول في هذا العقد وإتمام بيع وشراء العقارات على أساس أن كل من هذه الضمانات صحيحة، دقيقة وغير مضللة.
- ٣- إن كل من الضمانات منفصلة ومستقلة، وباستثناء ورود ما يشير الى عكس ذلك في العقد فإن كل من هذه الضمانات غير محددة:
- أ- بالإشارة الى ضمانات أخرى؛ أو
- ب- بأي من الأحكام الأخرى الواردة في هذا العقد .
- ٤- إن أي علم واقعي أو منسوب للمشتري أو لأي من التابعين اليه، أو وكلائه أو مستشاريه لا يؤثر أو ينتقص من فعالية أي من الضمانات أو يؤثر أو ينتقص من أي مطالبة أو دعوى ناشئة عن أي من الضمانات أو يعمل على إنقاص أي تعويض مستحق.
- ٥- إن مسؤولية البائع المتعلقة بأي مطالبة للمشتري والناشئة عن خداع، إهمال، عدم أمانة أو كتم متعمد من جانب البائع أو أي من عملائه أو مستشاريه، لا يؤثر فيها أو ينتقص منها أي من أحكام العقد .

٨- حق الإلغاء

- بدون الانتقاص من أي حقوق لأي من الأطراف لإنهاء العقد (خاصة تبعاً للبندين رقم ٤ من الشروط المسبقة و٤ من بند الإتمام)، ففي حال وقوع أي من التالي قبل الإتمام:
- أ- وقوع أي خرق للضمانات أو التعهدات أو التصريحات المدرجة في هذا العقد ولم يتم الرجوع عن وإصلاح ذلك الخرق خلال ٣٠ يوم عمل بعد إخطار الطرف الآخر بوجوب الرجوع عن وإصلاح ذلك الخرق؛
- ب- يرد الى إنتباه المشتري أن أي من الضمانات في حينه أو سوف تكون عند الإتمام غير صحيحة أو غير دقيقة؛
- ت- البائع في حالة خرق لالتزاماته المنصوص عليها في البند تعهدات البائع لغاية الإتمام؛
- ث- البائع في حالة خرق لأي من موجباته المنصوص عليها في العقد؛
- ج- هنالك حدث، ظرف، أثر أو واقع أمر أو أي من قبيل ذلك (سواء كان موجوداً أو وقع قبل تاريخ السريان أو منبثق أو حاصل بعد ذلك) والذي من شأنه أو من المعقول أن يكون ذا أثر وخيم على قيمة العقارات؛
- ح- هنالك دعوى، تحقيق أو إجراء من قبل أي سلطة حكومية من شأن أي منها أن تقيد أو تمنع الصفقة أو تجعل منها صفقة غير قانونية أو باطلة؛
- خ- وقوع تعديل لأي من التشريعات القائمة بعد تاريخ السريان بحيث أن من شأن هذا التعديل أن يحول دون تمكين المشتري من إتمام الصفقة أو أن يجعل من حقوق المشتري غير متماثلة مع حقوقه كما هي في هذا العقد،
- يكون لأي من المشتري أو البائع (بحسب الحالة)، وفق سلطته التقديرية الخاصة أن يختار: (١) إما عدم إتمام الصفقة وذلك من خلال إخطار الطرف الآخر بذلك؛ أو (٢) بالنسبة الى أي من الأمور المدرجة في البنود (أ) حتى (ث) أعلاه، أن يختار المشتري إتمام الصفقة وأن يقيم دعوى على البائع.
- في حال قرر أي من الطرفين إلغاء هذا العقد، فإن ذلك لا ينتقص من حقه بملاحقة أي مطالبة أو تعويض متحقق له بموجب هذا العقد أو بموجب القانون. في حال قرر أي من الطرفين عدم إتمام الصفقة:
- أ- باستثناء هذا البند (حق الإلغاء) والبنود الخاصة، فإن جميع بنود العقد تعتبر لاغية ودون أي أثر؛ و
- ب- إن إلغاء بنود العقد أو انعدام أثرها لن يؤثر بأي صورة من الصور على أي حقوق أو مسؤوليات مستحقة لأي طرف في ما يتعلق بأي اضرار ناتجة عن خرق لأي التزامات ناشئة عن العقد استحق تنفيذها بتاريخ سابق لإلغاء البنود أو انعدام أثرها كما هو مذكور أعلاه.

٩- التكاليف:

- يتحمل المشتري الضريبة على القيمة المضافة التي سوف تترتب على نقل الملكية.
- يتحمل الأطراف مناصفةً التكاليف المتصلة بالصفقة والتي تشمل أتعاب المستشار المالي، والمستشار القانوني ومستشار العناية المهنية المالية ومستشار دراسة السوق والمحاسبين القانونيين والمستشارين الآخرين وكذلك كافة التكاليف والمصاريف المتصلة بالحصول على كافة الموافقات النظامية المتعلقة باتمام عملية الإستحواذ.

٦-٥ الموافقات المطلوبة

من أجل اتمام صفقة الاستحواذ، وإصدار الأسهم الجديدة في الشركة الشرقية للتمتية للسيد/ عمر بن صالح بن عبد العزيز بابكر مقابل نقل ملكية المجمعين السكنيين للشركة الشرقية، فإنه يجب الحصول على الموافقات التالية:

- أ- موافقة هيئة السوق المالية على طلب الشركة زيادة رأس مالها لغرض الاستحواذ على الأصليين العقاريين.
- ب- موافقة شركة السوق المالية السعودية «تداول» على طلب إدراج الأسهم الجديدة.
- ج- موافقة هيئة السوق المالية على الدعوة لعقد جمعية عامة غير عادية للشركة.
- د- موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة الشرقية للتمتية على زيادة رأس مال الشركة لغرض الاستحواذ على الأصليين العقاريين، وكذلك التصويت على تعديل المادة السابعة «رأس المال» والمادة الثامنة «الاكتتاب في الأسهم» من النظام الأساسي للشركة الشرقية، ويجب حصول الشركة على موافقة الجمعية العامة غير العادية خلال مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ موافقة هيئة السوق المالية، وإلا فإن موافقة هيئة السوق المالية بهذا الصدد تعتبر لاغية.

٧- إفااءاء الأبراء

قءم أمبع المسأشاربن الوارءة أسماءهم فب الصفااء (أ) و(ء) موافقاأهم الأطفبة على الإأارة إلى أسماءهم وعاوبنهم وأعاراأهم وعلى نشر إفااءهم فب هذا الأعمبم؁ ولم بقم أب منهم بسأب موافقاأه أأب أاربأ هذا الأعمبم؁ كما أن أمبع المسأشاربن والعاملبن لءبهم (من هم ضمن فربق العمل القاأم على أقءبم أءماأ للشركة) أو أاربهم لا بملكون أب أسهم فب الشركة ولبس لأب منهم أبة مصلأة مهما كان نوعها فب الشركة كما فب أاربأ هذا الأعمبم بما قء بؤأر على اسأقالهم؁ كما أنه لا بوجد أب أببر قءم إفااءة فب هذا الأعمبم.

٨- المصاريف

تقدر تكاليف عملية الاستحواذ والتي تشمل أتعاب المستشار المالي والمستشار القانوني ومستشار العناية المهنية المالية ومستشار دراسة السوق والمحاسبين القانونيين والمستشارين الآخرين، وكذلك كافة التكاليف والمصاريف الخاصة بالحصول على الموافقات النظامية المتعلقة بالاستحواذ وإكمال كافة الإجراءات بحوالي (٣,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثة ملايين ريال سعودي وقد اتفق طرفي الاستحواذ على دفع التكاليف مناصفة بينهما .

٩- الإعفاءات

لم تتقدم الشركة الشرقية للتنمية إلى هيئة السوق المالية أو شركة السوق المالية السعودية «تداول» بطلب الحصول على أي إعفاءات من أي متطلبات نظامية.

١٠- المستندات المتاحة للمعاينة

ستكون المستندات الواردة أدناه متاحة للمعاينة في المركز الرئيسي للشركة بمدينة الدمام، وذلك من الساعة التاسعة صباحاً وحتى الساعة الرابعة مساءً، من الأحد إلى الخميس، ابتداءً من ١٤/٠٢/١٤٠٤ هـ (الموافق ١٤/٠٢/٢٠٢٣ م) وحتى ٢٠/٠٢/١٤٠٤ هـ (الموافق ٢٠/٠٢/٢٠٢٣ م)، على أن لا تقل فترة المعاينة عن (١٤) أربعة عشر يوماً قبل موعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية:

- ١- قرار مجلس إدارة الشركة الشرقية للتنمية بزيادة رأس مال الشركة من (٧٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وسبعون مليون ريال سعودي إلى (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وعشرون مليون ريال سعودي للاستحواذ على أصلين عقاريين بمدينة الرياض.
- ٢- تقرير التقييم المالي للشركة الشرقية للتنمية وللأصلين العقاريين المعد من قبل المستشار المالي.
- ٣- تقرير دراسة السوق المعد من قبل مستشار دراسة السوق.
- ٤- تقارير التقييمات العقارية للأصلين العقاريين المعدة من قبل:
 - أ- شركة معايير للتقييم العقاري وشركاه.
 - ب- شركة بصمة وشريكة للتقييم العقاري.
 - ج- مجموعة نجوم السلام للتقييم العقاري.
- ٥- القوائم المالية الافتراضية المفحوصة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.
- ٦- خطابات الموافقة من:
 - أ- المستشار المالي على إدراج اسمه وشعاره وإفادته ضمن هذا التعميم.
 - ب- المستشار القانوني على إدراج اسمه وشعاره وإفادته ضمن هذا التعميم.
 - ج- مستشار العناية المهنية المالية على إدراج اسمه وشعاره وإفادته ضمن هذا التعميم.
 - د- مستشار دراسة السوق على إدراج اسمه وشعاره وإفادته ضمن هذا التعميم.
 - هـ- المحاسب القانوني للشركة على إدراج اسمه وشعاره ضمن هذا التعميم.
 - و- المراجع القانوني للقوائم المالية الافتراضية على إدراج اسمه وشعاره والقوائم المالية الافتراضية في هذا التعميم.
 - ز- المقيمين العقاريين للأصلين المراد الاستحواذ عليهما.
- ٧- عقد بيع وشراء الأصلين العقاريين.
- ٨- عقود إيجار الأصلين العقاريين.

١١- الملاحق

١-١١ القوائم المالية الافتراضية المفحوصة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

شركة الشرقية للتنمية
(شركة مساهمة سعودية)
الدمام-المملكة العربية السعودية
القوائم المالية التصورية وتقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

شركة المحاسبون المتضامنون

حمود الربيعان وشريكه - محاسبون قانونيون واستشاريون



تقرير مراجع الحسابات المستقل على القوائم المالية التصورية

المحترمين

السادة / المساهمين
شركة الشرقية للتنمية
(شركة مساهمة سعودية)
الدمام - المملكة العربية السعودية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

تقرير عن إعداد القوائم المالية التصورية المضمنة في نشرة الاكتتاب:

لقد انتهينا من ارتباط التأكيد لإعداد تقرير عن قيام الشركة ("الطرف المسؤول") بإعداد القوائم المالية التصورية للشركة شركة الشرقية للتنمية ("الشركة"). وتتكون القوائم المالية التصورية من قائمة المركز المالي التصورية كما هي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وقائمة الربح أو الخسارة والنخل الشامل الأخر التصورية، وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين التصورية وقائمة التدفقات النقدية التصورية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات ذات العلاقة (٢ و١). كما أن الضوابط المنطبقة التي على أساسها قامت الشركة بإعداد القوائم المالية التصورية التي تم تحديدها في لائحة الأوراق المالية تم وصفها في (الإيضاح ٢).

تم إعداد القوائم المالية التصورية من قبل الشركة لتوضيح أثر استحواذ الشركة على استثمارات عقارية (إيضاح ٢) على المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ والأداء المالي للشركة والتدفقات النقدية للفترة المنتهية في التاريخ المحدد كما لو أن الاستحواذ قد تم في العام ٢٠١٨. وكجزء من هذه الألية، تم استخراج معلومات عن المركز المالي للشركة والأداء المالي والتدفقات النقدية من قبل الشركة من القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

المسؤولية عن إعداد القوائم المالية التصورية:

الشركة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية التصورية على أساس الضوابط المنطبقة والمتعلقة باستحواذ الشركة على استثمارات عقارية (إيضاح ٢).

الاستقلال ورقابة الجودة:

لقد التزمنا بالاستقلالية والمتطلبات الأخلاقية الأخرى الواردة في قواعد أخلاقيات المهنة للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الدولية لأخلاقيات المهنة للمحاسبين، والتي تأسست على المبادئ الأساسية للنزاهة والموضوعية والكفاءة المهنية والعناية الواجبة والسرية والسلوك المهني.

إننا نقوم بتطبيق معيار رقابة الجودة (١) وبالتالي فإننا نحافظ على نظام شامل لرقابة الجودة يشمل على سياسات وإجراءات موثقة بشأن الالتزام بالمتطلبات الأخلاقية والمعايير المهنية والمتطلبات النظامية والتنظيمية المنطبقة.

مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية التصورية:

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي كما هو مطلوب بموجب لائحة هيئة السوق المالية، بشأن فيما إذا كانت القوائم المالية التصورية قد تم إعدادها، من جميع الجوانب الجوهرية، من قبل الشركة على أساس الضوابط المنطبقة.

لقد قمنا بأداء الارتباط وفقاً لمعيار ارتباطات التأكيد ٣٤٢٠ "ارتباطات التأكيد لإعداد تقرير عن إعداد القوائم المالية التصورية المضمنة في نشرة الاكتتاب" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتطلب هذا المعيار منا الالتزام بمتطلبات قواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وبخطيئ وتنفيد إجراءات للحصول على تأكيد معقول بشأن ما إذا كان الطرف المسؤول قد أعد، من جميع الجوانب الجوهرية، القوائم المالية التصورية على أساس الضوابط المنطبقة.

ولأغراض هذه الارتباط، لسنا مسؤولين عن تحديث أو إعادة إصدار أية تقارير أو آراء عن أية معلومات مالية تاريخية مستخدمة في إعداد القوائم المالية التصورية، ولا نتحمل في سياق هذا الارتباط، تنفيذ مراجعة أو فحص على القوائم المالية المستخدمة في إعداد القوائم المالية التصورية.

ويتمثل الغرض من القوائم المالية التصورية المضمنة في نشرة الاكتتاب فقط في توضيح أثر حدث أو معاملة مهمة على القوائم المالية غير المعدلة للشركة، كما لو أن الحدث قد وقع أو أن المعاملة قد تمت في تاريخ سابق تم اختياره لأغراض التوضيح. ووفقاً لذلك، فإننا لا نقدم أي تأكيد بأن النتيجة الفعلية للحدث أو المعاملة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ كانت ستتحقق كما هي معروضة.

-١-

شركة المحاسبون المتضامنون

حمود الربيعان وشريكه - محاسبون قانونيون واستشاريون



تقرير مراجع الحسابات المستقل (تابع)

مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تابع):

يشتمل ارتباط التأكيد المعقول لإعداد تقرير عما إذا كانت القوائم المالية التصورية قد تم إعدادها، من جميع الجوانب الجوهرية، على أساس الضوابط المنطقية المذكورة في إيضاح ٢ في هذه القوائم المالية التصورية، على تنفيذ إجراءات تقييم ما إذا كانت الضوابط المنطقية المستخدمة من قبل الطرف المسؤول في إعداد القوائم المالية التصورية توفر أساساً معقولاً لعرض التأثيرات المهمة المتعلقة بشكل مباشر بالاستحواذ على الاستثمارات العقارية وتشغيلها، والحصول على ما يكفي من الأدلة المناسبة بشأن ما إذا كانت:

- التعديلات التصورية ذات العلاقة تعطي تأثيراً مناسباً لتلك الضوابط.
- القوائم المالية التصورية تعكس التطبيق السليم لتلك التعديلات على القوائم المالية غير المعدلة.

وتعتمد الإجراءات المختارة على حكم المراجع، مع مراعاة فهمه لطبيعة الشركة، والحدث أو المعاملة التي تم بشأنها إعداد القوائم المالية التصورية، وظروف الارتباط الأخرى ذات الصلة.

وينطوي الارتباط أيضاً على تقييم العرض العام للقوائم المالية التصورية.

ونعتقد أن الأدلة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا.

الرأي:

في رأينا، تم إعداد القوائم المالية التصورية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، من جميع الجوانب الجوهرية، على أساس الضوابط المنطقية المذكورة في إيضاح ٢.

التاريخ: ٢٩ صفر ١٤٤١ هـ

الموافق: ٢٨ أكتوبر ٢٠١٩ م

المحاسبون المتضامنون
عضو مستقل في جنيفا جروب إيترنال

حمود بن علي الربيعان
(ترخيص ٢٢٢)



شركة الشرقية للتنمية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي التصورية
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(ريال سعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (تصورية)	التسويات	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مراجعة)	إيضاح	
				الموجودات
				الموجودات غير المتداولة:
٢٤٩,٢٨٤,٣١٠	-	٢٤٩,٢٨٤,٣١٠		ممتلكات وآلات ومعدات، صافي
١,٤٢٥,٦٠٠	-	١,٤٢٥,٦٠٠		استثمارات في شركات
١٣٢,٥٦٠,٥١٠	١٣٢,٥٦٠,٥١٠	-	٢ (أ)	عقارات استثمارية، صافي
٣٨٣,٢٧٠,٤٢٠	١٣٢,٥٦٠,٥١٠	٢٥٠,٧٠٩,٩١٠		إجمالي الموجودات غير المتداولة
				الموجودات المتداولة:
٨,١٤٢,٥٤٨	٦,٧٥٠,٠٠٠	١,٣٩٢,٥٤٨	٢ (ب)	مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى، صافي
١٥٩,١٨٢	-	١٥٩,١٨٢		مخزون
٤٢,٠٠٠	-	٤٢,٠٠٠		ذمم مدينة، صافي
٧,٦٢٧,١٥٣	٧,٠٥٤,٥٠٤	٥٧٢,٦٤٩	٢ (ج)	النقد وما في حكمه
١٥,٩٧٠,٨٨٣	١٣,٨٠٤,٥٠٤	٢,١٦٦,٣٧٩		إجمالي الموجودات المتداولة
٣٩٩,٢٤١,٣٠٣	١٤٦,٣٦٥,٠١٤	٢٥٢,٨٧٦,٢٨٩		إجمالي الموجودات
				حقوق المساهمين والمطلوبات
				حقوق المساهمين:
١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٢ (د)	رأس المال
٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢ (هـ)	علاوة الإصدار
٣,٢٧٦,٦٦٧	-	٣,٢٧٦,٦٦٧		احتياطي نظامي
١٣٤,٥١٠,٨٢٦	٧٣,٤٢٢	١٣٤,٤٣٧,٤٠٤	٢ (و)	أرباح مبقاة
٣٤٧,٧٨٧,٤٩٣	١٣٥,٠٧٣,٤٢٢	٢١٢,٧١٤,٠٧١		إجمالي حقوق المساهمين
				المطلوبات
				المطلوبات غير المتداولة:
٦,٩٨٥	-	٦,٩٨٥		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٦,٩٨٥	-	٦,٩٨٥		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
				المطلوبات المتداولة:
١٨,٧٨١,٦٦٤	-	١٨,٧٨١,٦٦٤		مخصص الزكاة التقديرية
١,٣٥٩,٠٧٢	-	١,٣٥٩,٠٧٢		توزيعات مستحقة للمساهمين
٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤,٠٠٠,٠٠٠		قرض قصير الأجل
٩٥٠,٠٠٠	-	٩٥٠,٠٠٠		مطلوب إلى طرف ذي علاقة
٧,٣٦٢,٤٣٥	-	٧,٣٦٢,٤٣٥		مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٧,٧٠٢,٠٦٢	-	٧,٧٠٢,٠٦٢		دائنون تجاريون
١١,٢٩١,٥٩٢	١١,٢٩١,٥٩٢	-	٢ (ز)	إيرادات غير مكتسبة
٥١,٤٤٦,٨٢٥	١١,٢٩١,٥٩٢	٤٠,١٥٥,٢٣٣		إجمالي المطلوبات المتداولة
٥١,٤٥٣,٨١٠	١١,٢٩١,٥٩٢	٤٠,١٦٢,٢١٨		إجمالي المطلوبات
٣٩٩,٢٤١,٣٠٣	١٤٦,٣٦٥,٠١٤	٢٥٢,٨٧٦,٢٨٩		إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الشرقية للتنمية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر التصورية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(ريال سعودي)

٢٠١٨ م (تصورية)	التسويات	٢٠١٨ م (مراجعة)	إيضاح	
٣,٠٤٦,٣٤١	٢,٧٠٨,٣١٤	٣٣٨,٠٢٧	٢(ح)	الإيرادات
(٣,٧٨٢,٢٢٦)	(٢,٤٣٩,٤٩٠)	(١,٣٤٢,٧٣٦)	٢(ي)	تكلفة الإيرادات
(٧٣٥,٨٨٥)	٢٦٨,٨٢٤	(١,٠٠٤,٧٠٩)		مجمل الخسارة
(٦,٣٨٦,١١٠)	(١٩٥,٤٠٢)	(٦,١٩٠,٧٠٨)	٢(ط)	مصاريف إدارية وعمومية
(٧,١٢١,٩٩٥)	٧٣,٤٢٢	(٧,١٩٥,٤١٧)		صافي الخسارة من العمليات الرئيسية
٢٠١,١٩٩	-	٢٠١,١٩٩		إيرادات أخرى
١٣٣,٣٨٨	-	١٣٣,٣٨٨		أرباح رأسمالية
(١٥٢,٩٨٦)	-	(١٥٢,٩٨٦)		مصاريف تمويلية
٣٠٠,٠٠٠	-	٣٠٠,٠٠٠		توزيعات أرباح من شركات مستثمر بها
(٦,٦٤٠,٣٩٤)	٧٣,٤٢٢	(٦,٧١٣,٨١٦)		صافي خسارة السنة قبل الزكاة
-	-	-	٢(ز)	استدراك الزكاة
(٦,٦٤٠,٣٩٤)	٧٣,٤٢٢	(٦,٧١٣,٨١٦)		صافي خسارة السنة
				الدخل الشامل الآخر:
١,٥٧٨	-	١,٥٧٨		بنود لا يمكن إعادة تصنيفها إلى قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة:
				الأرباح الاكتوارية من إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة
(٦,٦٣٨,٨١٦)	٧٣,٤٢٢	(٦,٧١٢,٣٩٤)		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
				الخسارة الأساسية للسهم الواحد:
(٠,٥٥)	-	(٠,٩٠)		الاساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الشرقية للتنمية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين التصورية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(ريال سعودي)

الإجمالي	أرباح مبقاة	احتياطي نظامي	علاوة الإصدار	رأس المال	
٢١٩,٤٢٦,٣٠٩	١٤١,١٤٩,٦٤٢	٣,٢٧٦,٦٦٧	-	٧٥,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	المكتتب من الزيادة في رأس المال (إصدار أسهم جديدة)
(٦,٦٣٨,٨١٦)	(٦,٦٣٨,٨١٦)	-	-	-	صافي الخسارة الشاملة للسنة
٣٤٧,٧٨٧,٤٩٣	١٣٤,٥١٠,٨٢٦	٣,٢٧٦,٦٦٧	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الشرقية للتنمية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية التصورية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٢٠١٨م (تصورية)	التسويات	٢٠١٨م (المراجعة)	
			التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
(٦,٦٤٠,٣٩٤)	٧٣,٤٢٢	(٦,٧١٣,٨١٦)	صافي خسارة السنة قبل الزكاة
			تعديلات لتسوية صافي خسارة السنة إلى صافي التدفق النقدي (المستخدم في)/المتولد من أنشطة التشغيل:
٣,٨١٧,٦٩٥	٢,٤٣٩,٤٨٩	١,٤٤٨,٢٠٦	استهلاكات
(١٣٣,٣٨٨)	-	(١٣٣,٣٨٨)	أرباح رأسمالية
١٢٢,٦٤٧	-	١٢٢,٦٤٧	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
١١٤,٥٧٤	-	١١٤,٥٧٤	المكون من مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(٢,٦٤٨,٨٦٥)	٢,٥١٢,٩١٢	(٥,١٦١,٧٧٧)	
			التغيرات في بنود رأس المال العامل:
(٨,٠٩٦,٠٣١)	(٦,٧٥٠,٠٠٠)	(١,٣٤٦,٠٣١)	مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٥٣,٨٤٩	-	٥٣,٨٤٩	مخزون، صافي
٣٤١,٥٩٤	-	٣٤١,٥٩٤	ذمم مدينة، صافي
٣,٣٦٩,١٨٨	-	٣,٣٦٩,١٨٨	مصارييف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(١,١٦١,٩٥٤)	-	(١,١٦١,٩٥٤)	دائنون تجاريون
١١,٢٩١,٥٩٢	١١,٢٩١,٥٩٢	-	إيرادات غير مكتسبة
(١٩٢,٩٩١)	-	(١٩٢,٩٩١)	المسدد من مخصص الزكاة
(٨٦٦,٢٢٤)	-	(٨٦٦,٢٢٤)	المدفوع من مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(٢١٢,٩٢٩)	-	(٢١٢,٩٢٩)	المحول من مخصص مكافأة نهاية الخدمة إلى المستحق
١,٨٧٧,٢٢٩	٧,٠٥٤,٥٠٤	(٥,١٧٧,٢٧٥)	صافي النقد (المستخدم في)/المتولد من الأنشطة التشغيلية
			التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
(٧,٧٠٠)	-	(٧,٧٠٠)	شراء ممتلكات وآلات ومعدات
٦٨٦,٦٣٢	-	٦٨٦,٦٣٢	المستلم من بيع ممتلكات وآلات ومعدات
٦٧٨,٩٣٢	-	٦٧٨,٩٣٢	صافي النقد المتولد من الأنشطة الاستثمارية
			التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية
٩٥٠,٠٠٠	-	٩٥٠,٠٠٠	مطلوب من طرف ذي علاقة
٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤,٠٠٠,٠٠٠	قرض قصير الاجل
٤,٩٥٠,٠٠٠	-	٤,٩٥٠,٠٠٠	النقد المتولد من الأنشطة التمويلية
٧,٥٠٦,١٦١	٧,٠٥٤,٥٠٤	٤٥١,٦٥٧	صافي التغير في أرصدة النقد وما في حكمه
١٢٠,٩٩٢	-	١٢٠,٩٩٢	أرصدة النقد وما في حكمه بداية السنة
٧,٦٢٧,١٥٣	٧,٠٥٤,٥٠٤	٥٧٢,٦٤٩	أرصدة النقد وما في حكمه نهاية السنة
			معاملات غير نقدية
١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	-	زيادة رأس المال وعلاوة الإصدار في مقابل الاستحواذ على العقارات الاستثمارية
١,٥٧٨	-	١,٥٧٨	الأرباح الاكتوارية من إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة
(٢١٢,٩٢٩)	-	(٢١٢,٩٢٩)	المحول من رصيد نهاية الخدمة إلى مستحقة الدفع

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الشرقية للتنمية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات القوائم المالية التصورية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

إيضاح ١- الوضع النظامي وطبيعة النشاط

سجلت الشركة الشرقية للتنمية بموجب القرار الوزاري رقم ٤٠٦ بتاريخ ٢١ ذي القعدة ١٤٠٦هـ كشركة مساهمة سعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥٠٠١٦٤٧٧ الصادر من مدينة الدمام بتاريخ ١٩ محرم ١٤٠٧هـ الموافق ٢٣ سبتمبر ١٩٨٦م. يتكون رأس مال الشركة والبالغ ٧٥ مليون ريال سعودي من ٧,٥ مليون سهم قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي.

أ- يتمثل نشاط الشركة الرئيسي في إقامة وتنفيذ المشروعات الزراعية والحيوانية والصناعية وتسويقها وتجارة الجملة والتجزئة في المواد الغذائية والزراعية والأعلاف والأسمدة وشراء الأراضي لإقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة وإقامة مشروعات التعليب والتعبئة للمياه الصحية والعصائر والألبان ومنتجاتها والمواد الغذائية وإقامة وإدارة المشروعات السياحية والترفيهية.

إيضاح ٢- أسس الإعداد (الضوابط المطبقة)

تم استخراج البيانات المالية المدرجة في هذه القوائم المالية تصورية من القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م والمرمز لها بـ «مراجعة». تم إعداد هذه القوائم على افتراض استحواذ الشركة على عقارات استثمارية بمبلغ ١٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن طريق اصدار ٤,٥٠٠,٠٠٠ سهم جديد بقيمة ٣٠ ريال سعودي للسهم وبقيمة اجمالية بمبلغ ١٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. بالإضافة إلى افتراضية بدء الإيجار لأحد العقارات في ١ أكتوبر والآخر في ١ نوفمبر. فيما يلي أهم التسويات الناتجة عن الافتراض المذكور سابقا التي تمت على القوائم المالية المستخرجة من القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:

أ- عقارات استثمارية، صافي

تمثل الاستحواذ على عقارات استثمارية بمبلغ ١٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مطروحا منها مبلغ الاهلاكات السنوية المتعلقة بتلك الاستثمارات العقارية والبالغة ٢,٤٣٩,٤٩٠ ريال سعودي.

ب- مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى، صافي

تمثل ضريبة القيمة المضافة المدينة المتعلقة بالاستحواذ على العقارات الاستثمارية بمبلغ ٦,٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي والتي ستقوم الشركة باستردادها لاحقا من الهيئة العامة للزكاة والدخل.

ج- النقد وما في حكمه

تمثل صافي التدفقات النقدية الناتجة عن عملية الاستحواذ والتشغيل بمبلغ ٧,٠٥٤,٥٠٤ ريال سعودي.

د- رأس المال

تمثل زيادة رأس المال من خلال طرح أسهم جديدة مقابل عملية الاستحواذ وعددها ٤,٥٠٠,٠٠٠ سهم وبقيمة اسمية ١٠ ريال للسهم الواحد.

هـ- علاوة الإصدار

تمثل علاوة الإصدار بمبلغ ٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

شركة الشرقية للتنمية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات القوائم المالية التصورية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(ريال سعودي)

إيضاح ٢-أسس الإعداد (الضوابط المطبقة) (تتمة)

و- أرباح مبقاة

تمثل التسويات على الأرباح المبقاة بالصافي بمبلغ ٧٣,٤٢٢ ريال سعودي كالتالي:

المبلغ	
٢,٧٠٨,٣١٤	الإيراد من إيجار العقارات الاستثمارية
(١٩٥,٤٠٢)	مصاريف إدارية وعمومية عن العقارات الاستثمارية
(٢,٤٣٩,٤٩٠)	إهلاك عقارات استثمارية
٧٣,٤٢٢	صافي التسويات على الأرباح المبقاة

ز- إيرادات غير مكتسبة

تمثل الإيجارات المدفوعة مقدماً من قبل العميل بمبلغ ١١,٢٩١,٥٩٢ ريال سعودي والتي تستحق خلال الفترة اللاحقة.

ح- الإيرادات

تمثل إيرادات التأجير التقديرية عن تشغيل الاستثمارات العقارية لفترة ٣ أشهر لأحد العقارات وشهرين للآخر بمبلغ ٢,٧٠٨,٣١٤ ريال سعودي.

ي- تكلفة الإيرادات

تمثل مصروف الإهلاك المتعلق بالاستثمارات العقارية بمبلغ ٢,٤٣٩,٤٩٠ ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.

ط - مصاريف إدارية وعمومية

تمثل المبالغ المالية المستحقة لبعض المستشارين الناتجة عن عملية الاستحواذ على الاستثمارات العقارية بمبلغ ١٩٥,٤٠٢ ريال سعودي، بخلاف ما تم إدراجه من مستحقات مسبقاً خلال العام.

