

CONFIDENTIAL | سري وخاص

الاتفاقية الرئيسية

للمشاركة الاستراتيجية والتطوير والتمويل والتنفيذ والحوكمة
(EPCF)

Master Strategic Partnership, Development, EPCF & Governance Agreement

مشروع ميادين بارك

Mayadeen Park Project

المدينة المنورة — المملكة العربية السعودية



الطرف الأول

شركة كوشان للتطوير العقاري

الطرف الثاني

شركة عبر الوطن للمقاولات - وطنكو



Handwritten signature/initials

AC

بيانات الأطراف

الطرف الأول	
شركة كوشان للتطوير العقاري	
النشاط	التطوير العقاري والاستثمار
الرقم الموحد	7029181463
العنوان	مدينة جدة 8086 شارع الأمير سلطان الفرعي ، حي المحمدية 23616
الممثل	الأستاذ / مروان عبد الرحمن القايدى
الصفة	الرئيس التنفيذي

الطرف الثاني	
شركة عبر الوطن للمقاولات - وطنكو	
النشاط	المقاولات العامة والهندسة والإنشاءات
الرقم الموحد	7012051871
العنوان	المدينة المنورة - حي العريض 3775 - شارع الأمير محمد بن عبد العزيز 6965
الممثل	الدكتور / خالد ابوزيد
الصفة	المدير العام



Handwritten signature in blue ink.

ميثاق الشراكة

Partnership Charter

مشروع ميادين بارك

إن هذه الاتفاقية لا تمثل مجرد إطار تعاقدى لتنفيذ مشروع، وإنما تؤسس لشراكة استراتيجية طويلة الأمد بين الطرفين، تقوم على الثقة والتكامل والحوكمة، وتهدف إلى تعظيم القيمة الاستثمارية للمشروع وتحقيق التنمية المستدامة لجميع الأطراف.

وانطلاقاً من ذلك، يلتزم الطرفان بالمبادئ التالية:

أولاً: الشراكة الاستراتيجية

يعمل الطرفان كشريكين استراتيجيين لتحقيق نجاح المشروع، بما يتجاوز مفهوم العلاقة التقليدية بين المالك والمقاول.

ثانياً: تعظيم القيمة الاستثمارية

توجه جميع القرارات الفنية والمالية والاستثمارية نحو تعظيم القيمة الاقتصادية للمشروع وتحقيق أفضل عائد استثماري ممكن.

ثالثاً: التطوير المستمر

يلتزم الطرفان بمراجعة المشروع بصورة مستمرة، واقتراح المبادرات التطويرية، وإعادة التخطيط، وإعادة التصميم، والهندسة القيمة، كلما كان ذلك محققاً لمصلحة المشروع.

رابعاً: الشفافية والإفصاح

تبادل المعلومات والبيانات والتقارير بين الطرفين بصورة كاملة وفي الوقت المناسب، بما يدعم اتخاذ القرار على أسس صحيحة.

خامساً: الحوكمة الرشيدة

تمارس جميع الصلاحيات والمسؤوليات وفق قواعد الحوكمة المؤسسية، وبما يحقق الوضوح، والمساءلة، وسلامة اتخاذ القرار.

سادساً: المسؤولية المشتركة

يلتزم كل طرف بأداء مسؤولياته بكفاءة ومهنية، مع التعاون الكامل لمعالجة التحديات وتحقيق أهداف المشروع.

سابعاً: الاستدامة

تراعى في جميع مراحل المشروع الاعتبارات الاقتصادية والتشغيلية والاستثمارية التي تكفل استدامة المشروع وتعظيم قيمته على المدى الطويل.

ثامناً: الابتكار

يشجع الطرفان جميع المبادرات الفنية والاستثمارية والتمويلية التي تؤدي إلى تحسين جودة المشروع، وزيادة إيراداته، ورفع تنافسيته.

تاسعاً: حسن النية

تفسر جميع أحكام هذه الاتفاقية وتنفذ بروح الشراكة وحسن النية، بما يحقق العدالة والتوازن ويحافظ على مصالح المشروع.

عاشراً: المشروع أولاً

يتفق الطرفان على أن تكون مصلحة المشروع وتعظيم قيمته الاستثمارية هي المعيار الأساسي الذي تسترشد به جميع القرارات، وأن أي خلاف في وجهات النظر يعالج بما يحقق أهداف المشروع قبل أي اعتبارات أخرى، إيماناً بأن نجاح المشروع هو نجاح للطرفين معاً.



الاتفاقية الرئيسية للشراكة والتطوير والتمويل والتنفيذ والحوكمة

Master Partnership, Development, EPCF & Governance Agreement

لمشروع ميادين بارك — المدينة المنورة

بين

شركة كوشان للتطوير العقاري

(ويشار إليها بـ "الطرف الأول" أو "كوشان")

وبين

شركة وطنكو للمقاولات

(ويشار إليها بـ "الطرف الثاني" أو "وطنكو")

يشأن

تطوير وتمويل وتصميم وتنفيذ وإدارة مشروع ميادين بارك وفق نموذج EPCF من خلال شركة ذات غرض خاص (SPV)

CONFIDENTIAL

هذه الاتفاقية وجميع مرفقاتها تعتبر معلومات سرية ولا يجوز تداولها أو الإفصاح عنها أو نسخها أو استخدامها إلا للأغراض المتعلقة بالمشروع وبعد موافقة الطرفين.



8

فهرس المحتويات

01	بيانات الأطراف
02	التمهيد
03	التعاريف
04	أهداف الشراكة
05	المبادئ العامة للشراكة
06	تأسيس شركة المشروع (SPV)
07	اتفاقية الشركاء
08	الحكومة
09	مجلس الإدارة
10	الإدارة التنفيذية
11	حقوق والتزامات الطرف الأول
12	حقوق والتزامات الطرف الثاني
13	عقد EPCF
14	التمويل
15	التمويل المرحلي
16	السقف الرأسمالي للمشروع
17	التطوير والهندسة القيمة
18	العائد الاستثماري المستهدف
19	القرارات المحجوزة
20	إدارة المخاطر والتغيير
21	المنازعات
22	الأحكام الختامية



Handwritten signature or mark.



Handwritten signature or mark.

التمهيد

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده.

ففي يوم (الاثنين) الموافق (2026/07/13)، تم الاتفاق بين كل من:

الطرف الأول: شركة كوشان للتطوير العقاري.

و

الطرف الثاني: شركة وطنكو للمقاولات.

ويشار إليهما مجتمعين بـ "الطرفين".

وحيث إن الطرف الأول يمتلك حقوق تطوير مشروع ميادين بارك بمدينة المدينة المنورة المكون مول تجاري ومركز خبرات تفاعلي وفندق وجميع الخدمات العامة لهذه المكونات والمخطط العام للموقع والتي تم مشاركتها مع الأطراف في المرحلة التنفيذية الأولى والسابقة للمشروع، ويهدف إلى تطوير المشروع وفق أعلى المعايير الاستثمارية والهندسية، بما يحقق أفضل قيمة مضافة للأصل العقاري ويعزز استدامته. وحيث إنه يمتلك حقوق وفرصة تطوير بعقد استثماري لمدة 50 سنة، ورغب في الدخول في شراكة استراتيجية لتنفيذ المشروع مع بقائه كمطور رئيسي للمشروع في مواجهة شركة المقر مالكة الأرض.

وحيث إن الطرف الثاني يتمتع بالخبرة الفنية والإدارية والتمويلية اللازمة، ويعمل بصفته شريكاً استراتيجياً ومطوراً منفذاً وممولاً للمشروع وفق نموذج الهندسة والتوريد والإنشاء والتمويل (EPCF).

وحيث اتفق الطرفان على توحيد جهودهما وخبرتهما الفنية والاستثمارية والتمويلية لتطوير المشروع من خلال شركة ذات غرض خاص (Special Purpose Vehicle – SPV) أسستها شركة كوشان لتتولى إدارة المشروع والإشراف على تحقيق أهدافه الاستثمارية وفق أحكام هذه الاتفاقية.

وحيث يرغب الطرفان في وضع إطار تعاقدى متكامل ينظم مبادئ الشراكة، والحوكمة، وآليات اتخاذ القرار، والتمويل، والتنفيذ، والتطوير، وإدارة المشروع، بما يضمن وضوح المسؤوليات، وتحقيق التوازن بين حقوق والتزامات الطرفين، وتعظيم القيمة الاستثمارية للمشروع.

فقد اتفق الطرفان، وهما بكامل أهليتهما الشرعية والنظامية، على إبرام هذه الاتفاقية، والتي تعتبر بمثابة الوثيقة الرئيسية الحاكمة للعلاقة بينهما، وتلتزم جميع الاتفاقيات والعقود واللوائح التنفيذية اللاحقة، بما في ذلك عقد EPCF، والنظام الأساسي لشركة المشروع، ودليل الحوكمة، واتفاقية الشركاء، بأحكامها ومبادئها، ما لم يتفق الطرفان كتابةً على خلاف ذلك.

ويعتبر هذا التمهيد جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية ومكمل ومفسر لجميع أحكامها.



AC

Handwritten signature in blue ink.

الباب الأول

التعاريف وتفسير الاتفاقية

المادة (1) — التعاريف

لأغراض تطبيق هذه الاتفاقية، يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:

الاتفاقية

تعني هذه الاتفاقية الرئيسية للشراكة والتطوير والتمويل والتنفيذ والحوكمة (EPCF)، وجميع ملاحقها وما يطرأ عليها من تعديلات مكتوبة وموقعة من الطرفين.

المشروع

يعني مشروع ميادين بارك بمدينة المدينة المنورة بكافة مراحله ومرافقه الحالية والمستقبلية، وما يتضمنه من عناصر تطوير أو توسعات أو تحسينات يتم اعتمادها وفق أحكام هذه الاتفاقية.

الطرف الأول (كوشان)

شركة كوشان للتطوير العقاري، بصفتها المطور الرئيسي وصاحب حقوق الأصل والرؤية الاستثمارية للمشروع.

الطرف الثاني (وطنكو)

شركة وطنكو للمقاولات، بصفتها الشريك الاستراتيجي والمطور المنفذ والممول للمشروع وفق نموذج EPCF.

شركة المشروع (SPV)

الشركة ذات الغرض الخاص التي أسستها شركة كوشان لتتولى إدارة المشروع والإشراف على تنفيذ أهدافه، وتكون الشخصية الاعتبارية التي تدار من خلالها أعمال المشروع.

الأصل (Asset)

يعني جميع الحقوق الاستثمارية والعقارية والتنمية المرتبطة بالمشروع، بما في ذلك حقوق التطوير والهوية الاستثمارية والمخطط العام والحقوق النظامية المرتبطة بالمشروع وتعيين الاستشاري المشرف وتشغيل المشروع.

عقد EPCF

عقد الهندسة والتوريد والإنشاء والتمويل (Engineering, Procurement, Construction & Financing)، والذي يتولى بموجبه الطرف الثاني مسؤولية التصميم والتنفيذ والتمويل وفق أحكام هذه الاتفاقية.

التمويل الرئيسي (Project Financing)

التمويل الذي يتم توفيره من الجهات التمويلية المعتمدة لتمويل تنفيذ المشروع وفق الهيكل المالي المعتمد.

التمويل المرحلي (Bridge Funding Advance)

الدفعة التمويلية المؤقتة التي يقدمها الطرف الأول للطرف الثاني لتمكينه من تكثيف الأعمال واستمرار تنفيذ المشروع خلال فترة استكمال إجراءات التمويل الرئيسي، على أن تسترد من أول سحب من التمويل الرئيسي وفق أحكام هذه الاتفاقية.

السقف الرأسمالي للمشروع (Capital Cost Cap)

الحد الأقصى لإجمالي الاستثمار الرأسمالي المستهدف للمشروع، والمحدد بمبلغ خمسمائة وخمسين مليون ريال سعودي (550,000,000 ريال)، وبعد سقفاً استثمارياً للمشروع وليس سعراً مقطوعاً أو ثابتاً لأعمال المقولة.



العائد الاستثماري المستهدف (Target Return Rate)

مؤشر الأداء الاستثماري الذي يسعى الطرفان إلى تحقيقه من خلال التطوير المستمر للمشروع وتعظيم قيمته الاستثمارية، وفق الدراسات والاقتراضات الاقتصادية المعتمدة، ويستهدف ألا يقل عن (20%)، دون أن يعد ذلك ضماناً تعاقدياً من أي طرف.

الهندسة القيمة (Value Engineering)

منهجية فنية واستثمارية تهدف إلى تحسين القيمة الإجمالية للمشروع من خلال مراجعة التصميمات والمواد والأنظمة وأساليب التنفيذ، بما يؤدي إلى رفع الكفاءة وتعظيم العائد دون الإخلال بالجودة أو متطلبات المشروع.

المسائل المحجوزة (Reserved Matters)

القرارات الاستراتيجية الجوهرية التي لا يجوز اتخاذها إلا وفق الآليات المنصوص عليها في هذه الاتفاقية، وبما يحفظ حقوق الطرف الأول المتعلقة بالأصل والرؤية الاستثمارية للمشروع.

المادة (2) — تفسير الاتفاقية

1. يعتبر التمهيد وجميع الملاحق جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية، وتفسر معها كوحدة واحدة.
2. إذا وجد أي تعارض بين أحكام هذه الاتفاقية وأي اتفاقية أو عقد أو لائحة أو دليل يصدر لاحقاً بشأن المشروع، فتكون الأولوية لأحكام هذه الاتفاقية، ما لم يتفق الطرفان كتابةً على خلاف ذلك.
3. تفسر أحكام هذه الاتفاقية بما يحقق الغاية الأساسية منها، والمتمثلة في إنشاء شراكة استراتيجية متوازنة لتطوير وتمويل وتنفيذ وإدارة المشروع وتعظيم قيمته الاستثمارية.
4. لا يجوز تفسير أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية بما يؤدي إلى الإخلال بمبدأ حسن النية أو التوازن التعاقدية أو التعاون المشترك بين الطرفين.
5. تكون عناوين المواد والفصول لأغراض التنظيم فقط، ولا يعتد بها في تفسير أحكام الاتفاقية.
6. تعتمد النسخة العربية مرجعاً أساسياً في تفسير أحكام هذه الاتفاقية، وفي حال إعداد نسخة باللغة الإنجليزية، تستخدم لأغراض الترجمة والاسترشاد، وفي حال وجود أي اختلاف يكون النص العربي هو الواجب التطبيق.



AC

Handwritten signature or mark.

الباب الثاني

أهداف الشراكة والمبادئ العامة

المادة (3) — أهداف الشراكة

اتفق الطرفان على أن تقوم هذه الشراكة على مفهوم التطوير والاستثمار المشترك، وأن الغاية منها لا تقتصر على تنفيذ المشروع، وإنما تمتد إلى تعظيم قيمته الاستثمارية وتحقيق أفضل عائد اقتصادي ممكن، من خلال توظيف الخبرات الفنية والإدارية والاستثمارية والتمويلية للطرفين.

وتهدف هذه الاتفاقية إلى تحقيق ما يلي:

1. تطوير مشروع مبادين بارك وفق أعلى المعايير الاستثمارية والهندسية والتنفيذية.
2. تأسيس شركة ذات غرض خاص (SPV) لتكون الكيان النظامي المسؤول عن إدارة المشروع والإشراف على تنفيذه وتحقيق أهدافه.
3. تنفيذ المشروع وفق نموذج EPCF بما يحقق التكامل بين التطوير والتمويل والتنفيذ.
4. تعظيم القيمة الاستثمارية للمشروع من خلال التطوير المستمر، وإعادة التخطيط وإعادة التصميم، والهندسة القيمة، وتحسين الاستخدامات، وتطوير نموذج الأعمال كلما اقتضت مصلحة المشروع ذلك.
5. تحقيق أفضل كفاءة ممكنة في إدارة التكلفة والوقت والجودة والتمويل دون الإخلال بالموصفات الفنية أو الرؤية الاستثمارية للمشروع.
6. توفير إطار مؤسسي واضح للحكومة، يحدد المسؤوليات والصلاحيات وآليات اتخاذ القرار بما يحقق التوازن بين الطرفين ويحافظ على حقوقهما.
7. بناء شراكة استراتيجية طويلة الأمد تقوم على الثقة والشفافية والتعاون وتحقيق المصالح المشتركة.

المادة (4) — العائد الاستثماري المستهدف

يقر الطرفان بأن الغاية الأساسية من هذه الشراكة لا تقتصر على تنفيذ المشروع، وإنما تمتد إلى تطويره وتعظيم قيمته الاستثمارية بما يحقق أفضل عائد اقتصادي ممكن.

وتحقيقاً لذلك، يلتزم الطرفان، كل في نطاق اختصاصه، ببذل أفضل الجهود المهنية والفنية والاستثمارية والتمويلية، والعمل بروح الشراكة والتعاون المستمر، لمراجعة وتطوير عناصر المشروع كلما دعت الحاجة، بما في ذلك:

- ❖ إعادة التخطيط.
- ❖ إعادة التصميم.
- ❖ الهندسة القيمة.
- ❖ تحسين الاستخدامات.
- ❖ تطوير نموذج الأعمال.



٢٧

- ❖ تحسين أساليب التمويل.
 - ❖ تحسين أساليب التنفيذ.
 - ❖ تحسين كفاءة التشغيل.
 - ❖ اقتراح المبادرات الاستثمارية التي تعزز القيمة الاقتصادية للمشروع.
- وذلك بهدف تعظيم القيمة الاستثمارية للمشروع والسعي إلى تحقيق العائد الاستثماري المستهدف بما لا يقل عن (20%) وفق الدراسات والاقتراصات الاقتصادية المعتمدة للمشروع.
- ويعتبر هذا المعدل هدفاً استراتيجياً موجهاً لجميع قرارات التطوير والاستثمار، ولا يفسر على أنه ضمان تعاقدي بتحقيق هذه النسبة أو التزام منفرد يقع على عاتق أي طرف، وإنما يلتزم الطرفان بالعمل المشترك واتخاذ جميع الإجراءات الفنية والاستثمارية والتمويلية المعقولة التي من شأنها تعزيز فرص تحقيق هذا الهدف.
- وتكون جميع القرارات الجوهرية المتعلقة بتطوير المشروع أو إعادة تصميمه أو تحسين مكوناته أو استخداماته أو نموذج أعماله أو حلول تمويله وتنفيذه موجهة نحو تعظيم القيمة الاستثمارية للمشروع وتحقيق هذا الهدف، متى كان ذلك ممكناً فنياً واقتصادياً ودون الإخلال بالأنظمة أو جودة المشروع أو الالتزامات التعاقدية. وخضع هذه المبادئ لاعتمادات شركة المشروع بما يضمن العائد الاستثماري الأمثل.

المادة (5) — المبادئ العامة للشراكة

- اتفق الطرفان على أن تقوم هذه الشراكة على المبادئ الأساسية الآتية:
1. الشفافية الكاملة في تبادل المعلومات والبيانات المتعلقة بالمشروع.
 2. حسن النية والتعاون المشترك في جميع مراحل المشروع.
 3. احترام اختصاصات وصلاحيات كل طرف وفق هذه الاتفاقية.
 4. تقديم مصلحة المشروع على أي مصلحة فردية متى تعارضت مع أهداف الشراكة.
 5. اتخاذ القرارات الجوهرية بما يحقق الاستدامة الاستثمارية للمشروع.
 6. اعتماد أفضل الممارسات العالمية في مجالات التطوير والتمويل والتنفيذ والحوكمة.
 7. معالجة التحديات الفنية أو الاستثمارية أو التمويلية بروح الشراكة والتوافق قبل اللجوء إلى الإجراءات النظامية.
 8. اعتبار هذه الاتفاقية المرجع الرئيسي لجميع الاتفاقيات والعقود واللوائح التنفيذية المتعلقة بالمشروع.
 9. الالتزام بالأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية، وبما لا يتعارض مع أحكام هذه الاتفاقية.



4



A

الباب الثالث

تأسيس شركة المشروع (SPV)

المادة (6) — تأسيس شركة المشروع (SPV) وغرضها وشخصيتها واختصاصاتها

أولاً: التأسيس والغرض

أسست شركة كوشان شركة ذات غرض خاص وفق أنظمة المملكة العربية السعودية، لتكون الكيان النظامي المسؤول عن إدارة مشروع ميادين بارك والإشراف على تطويره وتمويله وتنفيذه وتشغيله وتحقيق أهدافه الاستثمارية. وتكون شركة المشروع هي الجهة التي تبرم من خلالها العقود الرئيسية المتعلقة بالمشروع، وتمارس الصلاحيات المخولة لها بموجب هذه الاتفاقية ونظامها الأساسي. وتؤسس شركة المشروع لتحقيق الأغراض التالية:

1. إدارة وتطوير مشروع ميادين بارك بجميع مراحله.
2. إبرام ومتابعة عقد EPCF وكافة العقود المكملة له.
3. إدارة العلاقة مع الجهات التمويلية والمستثمرين والمشتغلين والاستشاريين.
4. اعتماد الخطط التنفيذية والبرامج الزمنية والميزانيات وفق أحكام هذه الاتفاقية.
5. متابعة تنفيذ المشروع وتحقيق مستهدفاته الاستثمارية.
6. إدارة التدفقات المالية الخاصة بالمشروع وفق ضوابط الحوكمة.
7. حماية حقوق المشروع وتعظيم قيمته الاستثمارية طوال مدة الاتفاقية.

ثانياً: الشخصية الاعتبارية

تتمتع شركة المشروع بالشخصية الاعتبارية المستقلة والذمة المالية المستقلة، وتباشر أعمالها وفقاً للأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية، دون أن يخل ذلك بالحقوق والالتزامات المتبادلة بين الطرفين بموجب هذه الاتفاقية.

ثالثاً: الاختصاصات

تتولى شركة المشروع، من خلال مجلس إدارتها وإدارتها التنفيذية، ما يلي:

1. الإشراف العام على تنفيذ المشروع.
2. متابعة تنفيذ الخطط الاستراتيجية المعتمدة.
3. مراقبة الأداء المالي والفني والإداري للمشروع.
4. اعتماد الميزانيات والخطط السنوية.
5. متابعة التمويل والتدفقات النقدية.
6. ضمان تطبيق قواعد الحوكمة وإدارة المخاطر.
7. التنسيق بين جميع أطراف المشروع.
8. متابعة تحقيق العائد الاستثماري المستهدف.



الباب الرابع اتفاقية الشركاء

المادة (7) — طبيعة الشراكة ومساهمة الطرفين

أولاً: طبيعة الشراكة

يقر الطرفان بأن العلاقة بينهما بموجب هذه الاتفاقية تقوم على شراكة استراتيجية لتطوير وتمويل وتنفيذ وإدارة المشروع، ولا تفسر بأي حال على أنها علاقة مقاول ومالك بالمعنى التقليدي، إلا في الحدود المنظمة لعقد EPCF. ويعمل الطرفان بروح الشراكة والتكامل لتحقيق أهداف المشروع وتعظيم قيمته الاستثمارية.

ثانياً: مساهمة الطرفين

يلتزم كل طرف بالمساهمة في المشروع وفق اختصاصه ومسؤولياته على النحو الآتي:

مساهمة الطرف الأول (كوشان)

1. تقديم حقوق تطوير المشروع.
2. توفير جميع الحقوق النظامية المتعلقة بالأصل.
3. قيادة التطوير الاستراتيجي للمشروع.
4. اعتماد الرؤية الاستثمارية والمخطط العام.
5. المشاركة في إدارة شركة المشروع وعيّن الاستشاري المشرف وفق أحكام هذه الاتفاقية.

مساهمة الطرف الثاني (وطنكو)

1. توفير التمويل الرئيسي للمشروع وفق نموذج EPCF.
2. إدارة أعمال التصميم والتنفيذ.
3. تقديم الخبرة الفنية والإدارية.
4. تطوير الحلول الاستثمارية والهندسية.
5. إدارة أعمال التنفيذ حتى اكتمال المشروع.
6. المساهمة في تعظيم القيمة الاستثمارية للمشروع.

المادة (8) — حقوق الطرف الأول

يقر الطرفان بأن حقوق ملكية الأصل، والرؤية الاستثمارية، وقرارات التطوير الاستراتيجية للمشروع، واعتماد المخطط العام، والاستخدامات الرئيسية، والهوية الاستثمارية للمشروع، تبقى للطرف الأول (كوشان) باعتباره المطور الرئيسي وصاحب حقوق الأصل، وذلك دون إخلال بحقوق والتزامات الطرف الثاني كشريك استراتيجي ومطور منفذ وممول للمشروع بموجب هذه الاتفاقية وعقد EPCF. على أن تزول هذه الحقوق إلى شركة المشروع مع احترام القرارات المحجوزة لكلا الطرفين.



ويلتزم الطرفان بالعمل المشترك في جميع أعمال تطوير المشروع، وإعادة التخطيط، وإعادة التصميم، والهندسة القيمة، وأوامر التغيير ذات الأثر الاستثماري، بما يحقق أهداف المشروع وتعظيم قيمته الاستثمارية، على أن تكون القرارات الاستراتيجية المتعلقة بالأصل والتطوير معتمدة من الطرف الأول وفق آليات الحوكمة المنصوص عليها في هذه الاتفاقية.

ولا يخل ما تقدم بحق الطرف الثاني في اقتراح المبادرات التطويرية والحلول الفنية والاستثمارية والتمويلية التي تسهم في تعظيم القيمة الاستثمارية للمشروع، على أن تخضع للاعتماد وفق آليات الحوكمة المنصوص عليها في هذه الاتفاقية.

المادة (9) — حقوق الطرف الثاني

يقر الطرفان بأن الطرف الثاني هو الشريك الاستراتيجي والمطور المنفذ والممول للمشروع، ويتولى مسؤولية توفير التمويل الرئيسي، وإدارة أعمال التصميم والتنفيذ، واقتراح الحلول الفنية والاستثمارية والتمويلية، وتطبيق أفضل ممارسات الهندسة القيمة، بما يحقق أهداف المشروع والعائد الاستثماري المستهدف، وذلك وفق أحكام هذه الاتفاقية وعقد EPCF، وبما لا يتعارض مع حقوق الطرف الأول المتعلقة بالأصل والرؤية الاستثمارية وله الحقوق الناشئة عن نسبته في شركة المشروع.

المادة (9.1) — هيكل ملكية شركة المشروع وربطها بالتمويل

اتفق الطرفان على أن تكون ملكية شركة المشروع بنسبة (36%) للطرف الأول (كوشان) و(64%) للطرف الثاني (وطنكو)، وقد بنيت نسبة الطرف الثاني على التزامه بتوفير كامل التمويل الاساسي للمشروع حتى مبلغ (550,000,000) خمسمائة وخمسين مليون ريال سعودي لا غير وفق البرنامج التمويلي المعتمد.

وفي حال تعثر الممول عن توفير كامل التمويل المذكور، يعاد احتساب نسبة ملكية الطرف الثاني بما يتناسب مع التمويل الفعلي الذي وفره، وفق آلية تفصيلية تضمنها اتفاقية المساهمين.

ولا يعد انخفاض التكلفة الفعلية الناتج عن الهندسة القيمة أو كفاءة التنفيذ تخفيضاً في الالتزام التمويلي، وتوجه الوفورات لتحسين المشروع وتعظيم قيمته الاستثمارية.



Ac

6

الباب الخامس الحوكمة والإدارة المؤسسية

المادة (10) — مبادئ الحوكمة

اتفق الطرفان على أن تدار شركة المشروع وفق مبادئ الحوكمة الرشيدة، بما يضمن وضوح الصلاحيات، والفصل بين المسؤوليات، وسلامة اتخاذ القرار، وحماية حقوق الطرفين، وتعظيم القيمة الاستثمارية للمشروع.

ونقوم الحوكمة على المبادئ الآتية:

1. الشفافية والإفصاح.
2. المساءلة والمسؤولية.
3. العدالة بين الطرفين.
4. استقلالية الإدارة التنفيذية في حدود الصلاحيات الممنوحة لها.
5. حماية حقوق المشروع.
6. سرعة اتخاذ القرار.
7. تعظيم القيمة الاستثمارية للمشروع.
8. الالتزام بالأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

المادة (11) — مجلس الإدارة

يتولى إدارة شركة المشروع مجلس إدارة يشكل من عدد من الممثلين عن كل من الطرف الأول (كوشان) والطرف الثاني (وطنكو)، بما يعكس مبدأ الشراكة والتوازن في إدارة المشروع طبقاً لنسب الشراكة بين الأطراف.

ويتولى مجلس الإدارة رسم السياسات العامة، واعتماد الخطط الاستراتيجية، والموازنات، والخطط التمويلية، ومتابعة تنفيذ أهداف المشروع، وممارسة جميع الصلاحيات المخولة له بموجب هذه الاتفاقية والنظام الأساسي لشركة المشروع.

تتخذ قرارات مجلس الإدارة بالأغلبية، وفي حال تساوي الأصوات في أي قرار يتعلق بحقوق الأصل، أو التطوير الاستراتيجي، أو الرؤية الاستثمارية، أو المخطط العام أو الاستخدامات الرئيسية أو أي قرار يؤثر بصورة جوهرية على القيمة الاستثمارية للمشروع، يكون صوت ممثل الطرف الأول (كوشان) هو الصوت المرجح، باعتباره المطور الرئيسي وصاحب حقوق الأصل، وذلك دون إخلال بحقوق الطرف الثاني في إدارة التمويل والتنفيذ والتطوير التنفيذي وفق أحكام هذه الاتفاقية وعقد EPCF.

المادة (12) — المسائل المحجوزة

تعد المسائل التالية من القرارات الاستراتيجية التي لا يجوز اعتمادها إلا بموافقة الطرف الأول (كوشان):

1. تعديل الرؤية الاستثمارية للمشروع.



2. تعديل أو اعتماد المخطط العام.
 3. تغيير الاستخدامات الرئيسية للمشروع.
 4. التصرف في حقوق التطوير أو الأصل.
 5. تغيير الهوية الاستثمارية للمشروع.
 6. اختيار أو تغيير مشغل المشروع أو استثماري المشروع المشرف.
 7. أي قرار يؤثر بصورة جوهرية على قيمة الأصل أو توجهه الاستثماري.
- ولا يخل ما تقدم بحق الطرف الثاني في تقديم المقترحات والدراسات والمبادرات المتعلقة بهذه المسائل، على أن يتم اعتمادها وفق أحكام هذه المادة.

المادة (12) مكرر — القرارات المحجوزة للطرف الثاني

مع مراعاة القرارات المحجوزة للطرف الاول المنصوص عليها في المادة السابقة والمتعلقة بحقوق الاصل والرؤية الاستثمارية، لا يجوز اتخاذ أي قرار يتعلق بتعديل أو إنهاء أو استبدال عقد EPCF، أو تغيير المقاول الرئيسي، أو تعديل مصادر التمويل أو برنامج السحب، أو تحميل الطرف الثاني أي التزام مالي أو تنفيذي إضافي، الا بموافقة كتابية من الطرف الثاني.

كما تتطلب موافقة الطرفين معاً القرارات المتعلقة بتعديل نسب الملكية، أو تعديل السقف التمويلي، أو حل شركة المشروع أو تصفيتها، أو بيع المشروع بالكامل.



AL

ف

الباب السادس

الإدارة التنفيذية لشركة المشروع

المادة (13) — تشكيل الإدارة التنفيذية وفرق تنفيذ المشروع

أولاً: الإدارة التنفيذية لشركة المشروع

تتولى الإدارة التنفيذية لشركة المشروع تنفيذ السياسات والخطط المعتمدة من مجلس الإدارة، وإدارة أعمال المشروع اليومية، والتنسيق بين جميع الأطراف ذات العلاقة، وتحقيق أهداف المشروع وفق أحكام هذه الاتفاقية.

وتتكون الإدارة التنفيذية لشركة المشروع، في مرحلتها الأولى، من المناصب التالية: الرئيس التنفيذي، والمدير المالي، ومدير التطوير، والسكرتير التنفيذي ومقرر مجلس الإدارة. وتصدر تسمية شاغلي هذه المناصب بقرار من مجلس الإدارة، وتحدد أسماؤهم واختصاصاتهم التفصيلية لاحقاً بحسب هيكل تنظيمي إداري لشركة المشروع يتم الاتفاق عليه بموافقة الطرفين دون الحاجة إلى تعديل هذه الاتفاقية.

ثانياً: فرق تنفيذ المشروع

يقر الطرفان بأن أعمال التصميم والتنفيذ والإشراف لا تمارس بواسطة شركة المشروع مباشرة، وإنما من خلال فرق العمل التابعة لكل جهة، وذلك على النحو الآتي:

فريق الطرف الثاني (وطنكو)

يتولى تنفيذ أعمال التصميم والتمويل والتنفيذ وإدارة المشروع بموجب عقد EPCF، برئاسة مدير مشروع يعينه الطرف الثاني، ويتحمل المسؤولية التنفيذية الكاملة عن إدارة أعمال العقد، والبرنامج الزمني، والجودة، والسلامة، وإدارة المقاولين والموردين، وتحقيق مستهدفات التنفيذ.

فريق الاستشاري المشرف

يتولى مراجعة التصميم الهندسية و المخططات التنفيذية والمخططات المعدلة و الهندسة القيمة و اعتمادها والإشراف وإدارة العقد من جانب الاستشاري، برئاسة مدير المشروع الاستشاري، ويتحمل مسؤولية مراجعة واعتماد الأعمال ومراقبة الجودة والالتزام بالمخططات والمواصفات والعقد.

وتتولى الإدارة التنفيذية لشركة المشروع التنسيق بين جميع فرق العمل، ومتابعة تحقيق أهداف المشروع، دون أن تحل محل المسؤوليات التعاقدية أو التنفيذية لأي من الأطراف.



Handwritten signature in blue ink.



الباب السابع

عقد الهندسة والتوريد والإنشاء والتمويل (EPCF)

المادة (14) — طبيعة عقد EPCF ونطاق أعمال الطرف الثاني

أولاً: طبيعة العقد

اتفق الطرفان على أن يتم تنفيذ المشروع وفق نموذج EPCF، بحيث يتولى الطرف الثاني بصفته الشريك الاستراتيجي والمطور المنفذ والممول مسؤولية توفير التمويل، واستكمال أعمال التصميم، والتوريد، والتنفيذ، والتسليم، وذلك وفق أحكام هذه الاتفاقية وعقد EPCF المزمع إبرامه. ويعتبر عقد EPCF أحد العقود التنفيذية المنبثقة عن هذه الاتفاقية، ويلتزم بأحكامها ولا يجوز أن يتعارض معها.

ثانياً: نطاق أعمال الطرف الثاني

يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ جميع الأعمال اللازمة لتحقيق أهداف المشروع، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

1. استكمال ومراجعة التصميمات الهندسية.
2. تنفيذ أعمال الهندسة القيمة.
3. توفير التمويل الرئيسي للمشروع.
4. تنفيذ أعمال التوريد والإنشاء.
5. إدارة أعمال المقاولين والموردين.
6. إعداد البرامج الزمنية وخطط التنفيذ.
7. إدارة المخاطر التنفيذية.
8. إدارة الجودة والسلامة.
9. التنسيق مع الجهات التمويلية.
10. تقديم الدعم الفني والاستثماري اللازم لتعزيز القيمة الاستثمارية للمشروع.

المادة (15) — قيمة عقد EPCF وإدارة السقف الرأسمالي

أولاً: قيمة العقد والسقف الرأسمالي

اتفق الطرفان على أن يكون إجمالي الاستثمار الرأسمالي المستهدف للمشروع مبلغ:

خمسمائة وخمسين مليون ريال سعودي (550,000,000 ريال سعودي)

ويعد هذا المبلغ سقفاً رأسمالياً للمشروع وليس سعراً مقطوعاً أو ثابتاً لأعمال المقاول، ويهدف إلى ضبط التكلفة الاستثمارية الكلية لتطوير العقاري للمشروع وتحقيق أعلى قيمة اقتصادية ممكنة.



ثانياً: إدارة السقف الرأسمالي

يتعاون الطرفان في إدارة التكلفة الرأسمالية للمشروع من خلال تطبيق أفضل الممارسات الهندسية والاستثمارية والتمويلية، بما يضمن عدم تجاوز السقف الرأسمالي المعتمد، مع المحافظة على جودة المشروع وتحقيق أهدافه الاستثمارية.

ولا يجوز تجاوز السقف الرأسمالي إلا بموافقة مكتوبة من الطرفين ووفقاً لآليات الحوكمة المنصوص عليها في هذه الاتفاقية.

المادة (16) — إعادة استثمار الوفر

في حال نجاح الطرفين، من خلال إعادة التخطيط أو إعادة التصميم أو الهندسة القيمة أو تحسين أساليب التنفيذ أو أي حلول فنية أو استثمارية أخرى، في خفض التكلفة الإجمالية للمشروع عن السقف الرأسمالي المعتمد، فإن الأولوية تكون لإعادة استثمار الوفر المتحقق داخل المشروع، من خلال تنفيذ أعمال تطويرية أو تحسينات أو أوامر تغيير أو عناصر إضافية تحقق قيمة مضافة للمشروع وتسهم في:

1. رفع جودة المشروع.
2. زيادة الإيرادات.
3. تحسين الاستخدامات.
4. تعزيز تجربة المستخدمين.
5. تعظيم القيمة الاستثمارية.
6. تحسين مؤشرات الأداء.
7. دعم تحقيق العائد الاستثماري المستهدف.

وذلك بعد اعتمادها وفق آليات الحوكمة المنصوص عليها في هذه الاتفاقية، وبما لا يؤدي إلى تجاوز السقف الرأسمالي للمشروع.

ويقر الطرفان بأن الغرض من تحديد السقف الرأسمالي للمشروع ليس تحقيق وفر مالي لصالح أي طرف، وإنما تعظيم القيمة الاستثمارية للمشروع، ولا يجوز اعتبار أي وفر متحقق حقاً مكتسباً لأي من الطرفين قبل استنفاد فرص إعادة استثماره داخل المشروع لتحقيق أهداف الشراكة.



Handwritten signature in blue ink.

الباب الثامن

التمويل

المادة (17) — التمويل الرئيسي

يلتزم الطرف الثاني، بصفته الشريك الاستراتيجي والمطور المنفذ والممول بموجب عقد EPCF، باتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لتأمين التمويل الرئيسي للمشروع، وتقديم ما يثبت حصوله على التزام تمويلي ملزم من الجهة الممولة، وذلك خلال مدة لا تتجاوز ستين (60) يوماً من تاريخ نفاذ هذه الاتفاقية، أو خلال أي مدة إضافية يتفق عليها الطرفان كتابةً إذا كان سبب التأخير راجعاً إلى إجراءات أو ظروف خارجة عن الإرادة المعقولة للطرف الثاني.

ويعد الالتزام بالحصول على التمويل الرئيسي خلال مدة الستين (60) يوماً من الالتزامات الجوهرية للطرف الثاني، ويجوز تمديد هذه المدة باتفاق كتابي بين الطرفين إذا كان التأخير ناتجاً عن أسباب خارجة عن الإرادة المعقولة للطرف الثاني.

ويلتزم الطرف الثاني بإطلاع الطرف الأول بصورة دورية على تقدم إجراءات التمويل، بما يعزز الشفافية والثقة بين الطرفين، ويمكن الطرف الأول من متابعة مراحل استكمال التمويل.

ويقر الطرفان بأن التمويل الذي يوفره الطرف الثاني يعد جزءاً من التزامه التعاقدية ومساهمته في تنفيذ المشروع بموجب عقد EPCF، ولا يعتبر قرضاً مقدماً للطرف الأول أو لشركة المشروع، ولا يستلزم إبرام اتفاقية تمويل مستقلة، ما لم يتفق الطرفان كتابةً على خلاف ذلك.

المادة (18) — التمويل المرحلي (Bridge Funding Advance)

اتفق الطرفان على أن يقوم الطرف الأول بسداد مبلغ أربعة وعشرين مليون ريال سعودي (24,000,000 ريال) للطرف الثاني، وذلك كدفعة تمويلية مرحلية تحت الحساب، بهدف تمكين الشريك الاستراتيجي والمطور المنفذ من تكثيف الأعمال واستمرار التنفيذ وتسريع وتيرة المشروع خلال فترة استكمال إجراءات التمويل الرئيسي.

ويقر الطرفان بأن هذا المبلغ لا يمثل دفعة مقابل مستخلص معين أو أعمال منقذة بذاتها، وإنما يعد جزءاً من الترتيبات التمويلية المؤقتة للمشروع، نظراً لقيام الطرف الثاني بتمويل وتنفيذ أعمال سابقة على نفقته الخاصة، واستمراره في ضخ الموارد اللازمة للمشروع إلى حين بدء التمويل الرئيسي.

ويلتزم الطرف الثاني باستخدام هذه الدفعة حصراً في تمويل وتنفيذ أعمال المشروع، وتقديم تقارير دورية للطرف الأول توضح أوجه استخدام المبلغ ومعدلات تقدم الأعمال، بما يحقق الشفافية ويؤكد توجيه كامل المبلغ لخدمة المشروع.

ويسترد الطرف الأول كامل قيمة هذه الدفعة من أول سحب من التمويل الرئيسي للمشروع، دون أن تعتبر هذه الدفعة جزءاً من قيمة المستخلصات الدورية أو تؤثر على آلية اعتمادها أو صرفها وفق عقد EPCF.

ولا يترتب على صرف هذه الدفعة أي زيادة في قيمة العقد أو أي استحقاق إضافي للطرف الثاني، كما لا يعد صرفها إقراراً باعتماد أي أعمال خارج نطاق العقود أو المواصفات المعتمدة، وإنما تمثل إجراءً تموالياً مرحلياً يهدف إلى ضمان استمرارية المشروع وتسريع تنفيذه حتى بدء التمويل الرئيسي.



وتم الاتفاق على ان عقد الاعمال التمهيدية هو اول حزمة من حزم الاعمال طبقا لعقد EPCF وبصرف بالمستخلصات بسقف مقداره 24 مليون ريال واي وفر في هذه الحزمة تعامل مثل باقي حزم الاعمال وطبقا لعقد EPCF والاعمال التي تمت لها أولوية الصرف من مبلغ التمويل المرحلي على ان يتم اعتماد الاعمال المنجزة وقيمتها وكمياتها من خلال الاستشاري المشرف.



الباب التاسع

إدارة التطوير والهندسة القيمة وإدارة التغيير

المادة (19) — إدارة التطوير وإعادة التخطيط والهندسة القيمة

أولاً: إدارة التطوير

يقر الطرفان بأن تطوير المشروع يمثل عملية مستمرة طوال مراحل التصميم والتمويل والتنفيذ، وأن الغاية الأساسية من أعمال التطوير هي تعظيم القيمة الاستثمارية للمشروع وتحسين أدائه الاقتصادي والتشغيلي. ولهذا الغرض، يلتزم الطرفان بالعمل المشترك في مراجعة وتطوير جميع عناصر المشروع كلما اقتضت مصلحة المشروع ذلك، بما يحقق أفضل قيمة مضافة للأصل ويعزز فرص الوصول إلى العائد الاستثماري المستهدف.

ثانياً: إعادة التخطيط وإعادة التصميم

يجوز للطرفين، متى تبين أن مصلحة المشروع تقتضي ذلك، إعادة دراسة أو تعديل أو تطوير أي من العناصر الآتية:

1. المخطط العام للمشروع.
 2. توزيع المكونات.
 3. الاستخدامات الاستثمارية.
 4. المساحات التجارية.
 5. عناصر المشروع المختلفة.
 6. البرامج الوظيفية.
 7. الحلول المعمارية والإنشائية والميكانيكية والكهربائية.
 8. الأنظمة التشغيلية.
 9. أي عنصر آخر يسهم في تحسين القيمة الاستثمارية للمشروع.
- وذلك شريطة:
- ❖ عدم الإخلال بالأنظمة والاشتراطات النظامية.
 - ❖ المحافظة على جودة المشروع.
 - ❖ عدم تجاوز السقف الرأسمالي المعتمد إلا وفق أحكام هذه الاتفاقية.
 - ❖ اعتماد التعديلات وفق آليات الحوكمة.

ثالثاً: الهندسة القيمة

يلتزم الطرف الثاني بتطبيق أفضل ممارسات الهندسة القيمة طوال مراحل المشروع، بما يحقق:

1. تحسين كفاءة التصميم.
2. تحسين جودة التنفيذ.



3. خفض التكلفة غير الضرورية.

4. تحسين دورة حياة المشروع.

5. تقليل تكاليف التشغيل والصيانة.

6. رفع القيمة الاقتصادية للمشروع.

ويجوز للطرف الأول تقديم أي مقترحات أو دراسات أو مبادرات تتعلق بالهندسة القيمة، على أن يتم تقييمها واعتمادها وفق آليات الحوكمة.

المادة (20) — أوامر التغيير ذات الأثر الاستثماري والمبادرات التطويرية

أولاً: أوامر التغيير ذات الأثر الاستثماري

يقصد بأوامر التغيير ذات الأثر الاستثماري جميع التعديلات أو الإضافات أو التطويرات التي يكون الغرض منها زيادة القيمة الاستثمارية للمشروع أو تحسين الإيرادات أو تحسين تجربة المستخدم أو رفع جودة المشروع. ولا تعتبر هذه الأوامر مجرد تغييرات تنفيذية، وإنما أدوات تطوير استثماري، ويجوز اعتمادها متى ثبت أنها تحقق قيمة مضافة للمشروع، وذلك وفق آليات الحوكمة المعتمدة.

ثانياً: المبادرات التطويرية

يحق لكل من الطرفين تقديم مبادرات أو مقترحات أو دراسات أو حلول فنية أو استثمارية أو تمويلية تهدف إلى:

- ❖ زيادة الإيرادات.
- ❖ تحسين الاستخدامات.
- ❖ رفع كفاءة المشروع.
- ❖ تقليل تكاليف التشغيل.
- ❖ تحسين العائد الاستثماري.
- ❖ تطوير نموذج الأعمال.
- ❖ تعزيز القيمة الاستثمارية للأصل.

ويلتزم الطرفان بدراسة هذه المبادرات بحسن نية، واتخاذ القرار بشأنها وفق أحكام هذه الاتفاقية، وبما يحقق مصلحة المشروع.



الباب العاشر

إدارة المخاطر والتقارير والشفافية

المادة (21) — إدارة المخاطر والتقارير الدورية

أولاً: إدارة المخاطر

يلتزم الطرفان بوضع إطار متكامل لإدارة المخاطر يهدف إلى التعرف على المخاطر المحتملة وتحليلها ومعالجتها وتقليل آثارها، بما يحافظ على استمرارية المشروع ويحقق أهدافه الاستثمارية. وتقوم الإدارة التنفيذية بإعداد سجل للمخاطر يتم تحديثه بصورة دورية وعرضه على مجلس الإدارة.

ثانياً: التقارير الدورية

تلتزم الإدارة التنفيذية بإعداد تقارير دورية تتضمن على الأقل:

1. تقدم الأعمال.
2. الموقف المالي.
3. موقف التمويل.
4. مؤشرات الأداء.
5. المخاطر القائمة.
6. المبادرات التطويرية.
7. التوصيات اللازمة.

وترفع هذه التقارير إلى مجلس الإدارة وفق الدورية التي يعتمدها.

المادة (22) — الشفافية والإفصاح

يلتزم الطرفان بتبادل جميع المعلومات والبيانات والوثائق التي تؤثر على المشروع، ويكون الإفصاح كاملاً وفي الوقت المناسب، بما يمكن كل طرف من ممارسة حقوقه واتخاذ قراراته على أسس صحيحة. كما يلتزم الطرفان بالمحافظة على سرية المعلومات وعدم استخدامها إلا فيما يخدم أغراض المشروع.

المادة (23) — التعاون المؤسسي

يتعهد الطرفان بالعمل بروح الشراكة والتعاون الكامل في جميع مراحل المشروع، ومعالجة أي خلاف أو اختلاف في وجهات النظر من خلال الحوار والتفاوض المباشر قبل اللجوء إلى أي إجراءات نظامية أو قضائية أو تحكيمية، بما يحافظ على استقرار المشروع واستمرار تنفيذه.



الباب الحادي عشر مدة الاتفاقية وإنهاؤها وتسوية المنازعات

المادة (24) — مدة الاتفاقية

تدخل هذه الاتفاقية حيز النفاذ اعتباراً من تاريخ توقيعها من الطرفين، وتظل سارية وملزمة طوال مدة تنفيذ المشروع واستكمال التزاماته، أو إلى حين انتهائها أو إنهاؤها وفقاً لأحكام هذه الاتفاقية.

المادة (25) — الإخلال الجوهري

يعد أي من الحالات الآتية إخلالاً جوهرياً بأحكام هذه الاتفاقية إذا لم تتم معالجته خلال مدة معقولة بعد الإخطار الكتابي:

1. الامتناع عن تنفيذ الالتزامات الجوهرية المنصوص عليها في الاتفاقية.
 2. الامتناع غير المبرر عن التعاون في تنفيذ المشروع أو تعطيل قراراته الجوهرية.
 3. مخالفة أحكام السرية أو التصرف بما يضر بمصلحة المشروع.
 4. مخالفة أحكام الحوكمة أو اتخاذ قرارات خارج الصلاحيات المقررة.
 5. أي تصرف يترتب عليه ضرر جوهري بالمشروع أو بشركة المشروع أو بحقوق أي من الطرفين.
- ويتعين قبل اتخاذ أي إجراء نظامي منح الطرف المخالف فرصة مناسبة لمعالجة الإخلال، ما لم يكن الإخلال غير قابل للمعالجة أو يترتب على استمراره ضرر جسيم بالمشروع.

المادة (26) — القوة القاهرة

لا يعد أي طرف مسؤولاً عن التأخير أو عدم التنفيذ إذا كان ذلك ناتجاً عن قوة قاهرة أو ظرف استثنائي خارج عن إرادته ويستحيل معه التنفيذ.

ويلتزم الطرف المتأثر بإشعار الطرف الآخر فور علمه بالظرف، واتخاذ جميع الإجراءات المعقولة للتقليل من آثاره، ويجتمع الطرفان لمعالجة أثره بما يحافظ على استمرارية المشروع.



الباب الثاني عشر تسوية المنازعات

المادة (27) — التسوية الودية والتحكيم

أولاً: التسوية الودية

يلتزم الطرفان، عند نشوء أي خلاف أو نزاع يتعلق بهذه الاتفاقية أو بتنفيذها أو تفسيرها، بالسعي أولاً إلى تسويته ودياً من خلال التفاوض المباشر بين ممثليهما المفوضين. وفي حال تعذر التوصل إلى تسوية خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ الإخطار بالنزاع، يجوز لأي من الطرفين إحالة النزاع إلى التحكيم وفق أحكام هذه المادة.

ثانياً: التحكيم

تخضع أي منازعة تنشأ عن هذه الاتفاقية أو تتعلق بها أو بتنفيذها أو تفسيرها للتحكيم النهائي والملزم وفق القواعد الآتية:

1. يتم التحكيم وفق قواعد المركز السعودي للتحكيم التجاري (SCCA)، ما لم يتفق الطرفان كتابةً على خلاف ذلك.
2. يكون مقر التحكيم مدينة الرياض — المملكة العربية السعودية.
3. تكون لغة التحكيم اللغة الإنجليزية، ويجوز الاستعانة بنسخة عربية لأغراض التفسير عند الحاجة.
4. يشكل هيئة التحكيم محكم واحد أو ثلاثة محكمين وفق ما يتفق عليه الطرفان أو وفق قواعد المركز.
5. يكون قرار هيئة التحكيم نهائياً وملزماً للطرفين.



الباب الثالث عشر الأحكام العامة

المادة (28) — السرية

يتعهد الطرفان بالمحافظة على سرية جميع المعلومات والبيانات والوثائق والمراسلات المتعلقة بالمشروع، وعدم الإفصاح عنها لأي طرف ثالث إلا في الحدود التي يقتضيها تنفيذ المشروع أو يوجبها النظام أو بموافقة الطرف الآخر. ويستمر الالتزام بالسرية حتى بعد انتهاء هذه الاتفاقية.

المادة (29) — التعديلات

لا يجوز تعديل أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية إلا بموجب ملحق أو اتفاق مكتوب وموقع من الطرفين.

المادة (30) — التنازل

لا يجوز لأي من الطرفين التنازل عن أي من حقوقه أو التزاماته الناشئة عن هذه الاتفاقية إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الطرف الآخر، وبما لا يتعارض مع الأنظمة المعمول بها.

المادة (31) — الإخطارات

تكون جميع الإخطارات والمراسلات المتعلقة بهذه الاتفاقية مكتوبة، وتسلم باليد أو بالبريد الإلكتروني أو بأي وسيلة اتصال يتفق عليها الطرفين، وتعد منتجة لآثارها من تاريخ استلامها أو ثبوت إرسالها وفق الوسيلة المتفق عليها.

المادة (32) — النسخ والاتفاق الكامل

حررت هذه الاتفاقية من نسختين أصليتين باللغة العربية، بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها، ويجوز إعداد نسخة باللغة الإنجليزية، وفي حال وجود أي اختلاف في التفسير تكون النسخة العربية هي المرجع المعتمد.

وتمثل هذه الاتفاقية كامل الاتفاق بين الطرفين بشأن موضوعها، وتلغي وتحل محل جميع المفاوضات، أو المراسلات أو مذكرات التفاهم أو الاتفاقات السابقة المتعلقة بذات الموضوع، وذلك دون الإخلال بما يتم اعتماده من عقود تنفيذية أو ملاحق تصدر استناداً إليها.



التوقيع

الطرف الأول

شركة كوشان للتطوير العقاري

الاسم: مروان العقاري

الصفة: الرئيس التنفيذي

التوقيع:

الختم:

التاريخ: ١٧/١٤/٢٠٢٦ م



الطرف الثاني

شركة وطنكو للمقاولات

الاسم: محمد الجوزي

الصفة: المدير العام

التوقيع:

الختم:

التاريخ: 13/7/2026

