

النموذج المبتكر للتمويل الإسلامي لمشاريع الدولة  
من خلال الشراكة مع القطاع الخاص  
Islamic Financing Stakeholders Model (IFSM)  
For Infrastructure ( PPP ) Projects

د.ابراهيم بن فهد الغفيلي Dr.Ibrahim F. Alghofaily

المؤسس والرئيس التنفيذي لمجموعة الريادة للاستشارات المالية والتدريب

Founder & CEO , Arriyada Financial Consultant & TRAINING Group

شريك وعضو مجلس إدارة شركة جوار لإدارة وتسويق وتطوير العقار

Partner & Member of Board of Directors, Jiwar Co.



Sep 25 , 2016

## Work shop program :

## برنامج ورشة العمل :

- ❖ Introduction
- ❖ Islamic Financing Stakeholders Model For PPP, BOT & Concession Infra - Structures Projects
- ❖ Islamic Financing Products for Projects Phases
- ❖ Mechanism of Islamic Financing Stakeholders Model For Infra - Structures Projects
- ❖ The major advantages of the innovated Islamic financing structure model to all Infrastructure project stakeholders
- ❖ A Success Story
- ❖ RECOMMENDATIONS

- ❖ المقدمة
- ❖ النموذج المبتكر للتمويل الإسلامي لمشاريع الدولة بالشراكة مع القطاع الخاص لعقود : المشاركة , البناء والتشغيل والتسليم والإمتياز .
- ❖ المنتجات الإسلامية للتمويل لمراحل المشروع
- ❖ آلية التدفقات النقدية من منتفع الى آخر لترتيب تمويل انشاء المشاريع.
- ❖ المزايا المتحققة من نموذج الأطراف المنتفعة للتمويل الاسلامي للمشاريع.
- ❖ قصة نجاح
- ❖ التوصيات

# مقدمة

❖ أهمية دور مؤسسة النقد والمصارف السعودية لتحقيق الشراكة مع القطاع الخاص في تنفيذ المشاريع الإستراتيجية بعيدة المدى ( المطارات والموانئ - شبكة المترو والقطارات - الإسكان الميسر - المدن الصناعية - مجتمعات التعليم العام والجامعات - مجتمعات الرعاية الصحية ).

❖ دور مؤسسة النقد كبنك مركزي في : توجيه و تحفيز منظومة المصارف السعودية لتحقيق التوازن بين التمويل الاستهلاكي والتمويل الاستثماري طويل الأجل لمشروعات الشراكة مع القطاع الخاص لتحقيق رؤية المملكة 2030 لزيادة معدلات التنمية الإقتصادية وخلق وظائف جديدة للشباب السعودي .

❖ دور مؤسسة النقد في تسهيل الموافقة للمصارف السعودية لطرح منتجات تمويل مبتكرة متوافقة مع الشريعة الإسلامية لتمويل مشاريع الشراكة مع القطاع الخاص.

# مقارنة

المصرفية والتمويل الإسلامي	المصرفية والتمويل التقليدي
<p>توفر التمويل من خلال انتاج أو شراء السلع والمنافع وإعادة بيعها للأفراد والمؤسسات بصيغ عقود تمويل شرعية :</p> <p>المرابحة, التورق, الإجارة, الاستصناع, السلم</p> <p>وصيغ استثمارية</p> <p>الوكالة - المضاربة - المشاركة</p>	<p>تعتمد في توفير التمويل والإستثمار على منتج :</p> <p>الفرق بين الفائدة المدينة والدائنة من خلال إقراض النقود</p>



# صيغ التمويل الإسلامية

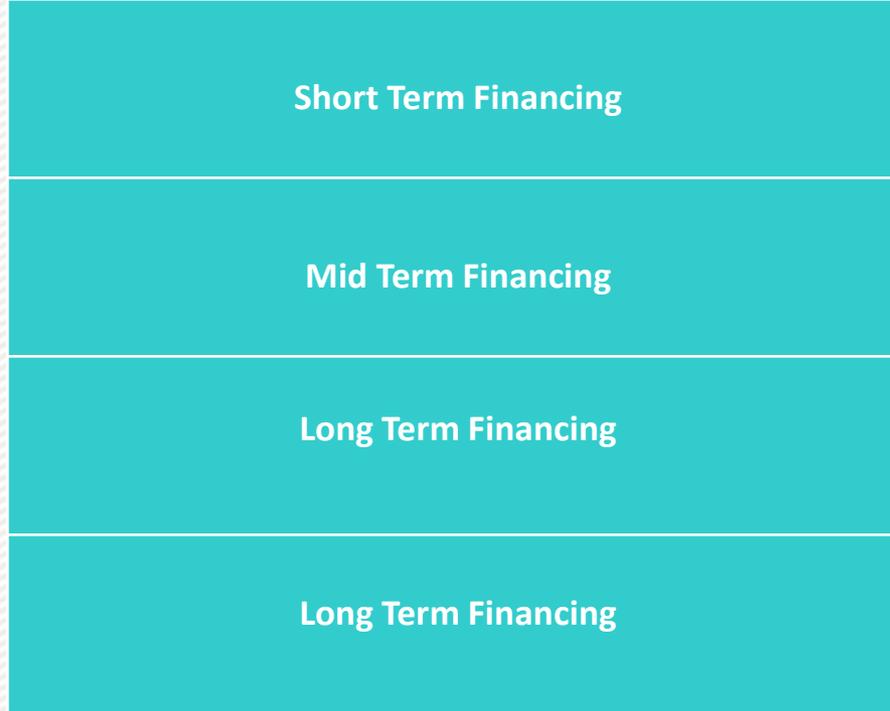
## Islamic Financing Products

### مراحل المشروع Project Phases



BUSINESS MODEL

### فترة التمويل Financing Period



### منتجات التمويل Financing Products



FINANCIAL MODEL

# Islamic Financing Stakeholders Model (IFSM): Financing Products For PPP, BOT & Concession Infra - Structures Projects

## Financing Products Definitions

## تعريفات صيغ التمويل الإسلامي

التورق

Tawaruk

المراحة

Murabahah

المضاربة

Mudarabah

بيع الأجل

Bai Alajil

الإستصناع

Istisna'a

الإجارة

Ijarah

عقد البيع الذي لا يقصد منه صاحبه الانتفاع بالسلعة، ولكن يقصد منه سيولة النقد .

The purchase of commodity for a certain period of time followed by its resale to party other than its original seller for cash.

عقد بيع السلعة بمثل الثمن الأول (الذي اشتراها به البائع) مع زيادة ربح معلوم متفق عليه بمبلغ مقطوع أو نسبة شائعة ويسدد الثمن مؤجلا .

A sale against the original price with a specified mark-up.

عقد شركة في الربح بمال من جانب (رب المال) وعمل من جانب آخر (المضارب).

A partnership contract between two parties one pay capital the other perform the labor and profit will be shared among them.

يشترى البنك السلعة بناء على طلب العميل ثم يبيعها له بثمن مؤجل

Bank purchases commodities on client request then bank sells it to him on credit.

عقد يشترى به منتج مما يصنع يلتزم البائع بتقديمه مصنوعا بمواد من عنده، بأوصاف معينة يُتفق عليها وبثمن محدد يدفع حسب الاتفاق .

A contract for manufacturing a product in which the manufacturer agrees to produce a specified product to be delivered at a specified time for a specified price

تمليك منفعة معلومة بأجرة معلومة لمدة معلومة يكون محل التعامل هو بيع المنفعة لا العين أو الأصل

Rental contract of certain asset for specified period of time.



# تعريف وأهداف النموذج المبتكر للتمويل الإسلامي

هو ترتيب وهيكلة تمويل مشروعات البنية التحتية من خلال إيجاد حلول إبداعية بالشراكة بين مؤسسات القطاع الخاص والهيئات الحكومية .

و يساهم النموذج المبتكر في توفير التمويل طويل الأجل لمشروعات البنية التحتية والإسكان الميسر ومجمعات التعليم العام والرعاية الصحية التي تساهم في زيادة النمو الإقتصادي من خلال زيادة السلع والخدمات العامة التي يحتاجها الأفراد والمؤسسات والشركات .

كما يساهم في تطوير منتجات استثمارية كالصكوك تطرح في سوق المال .

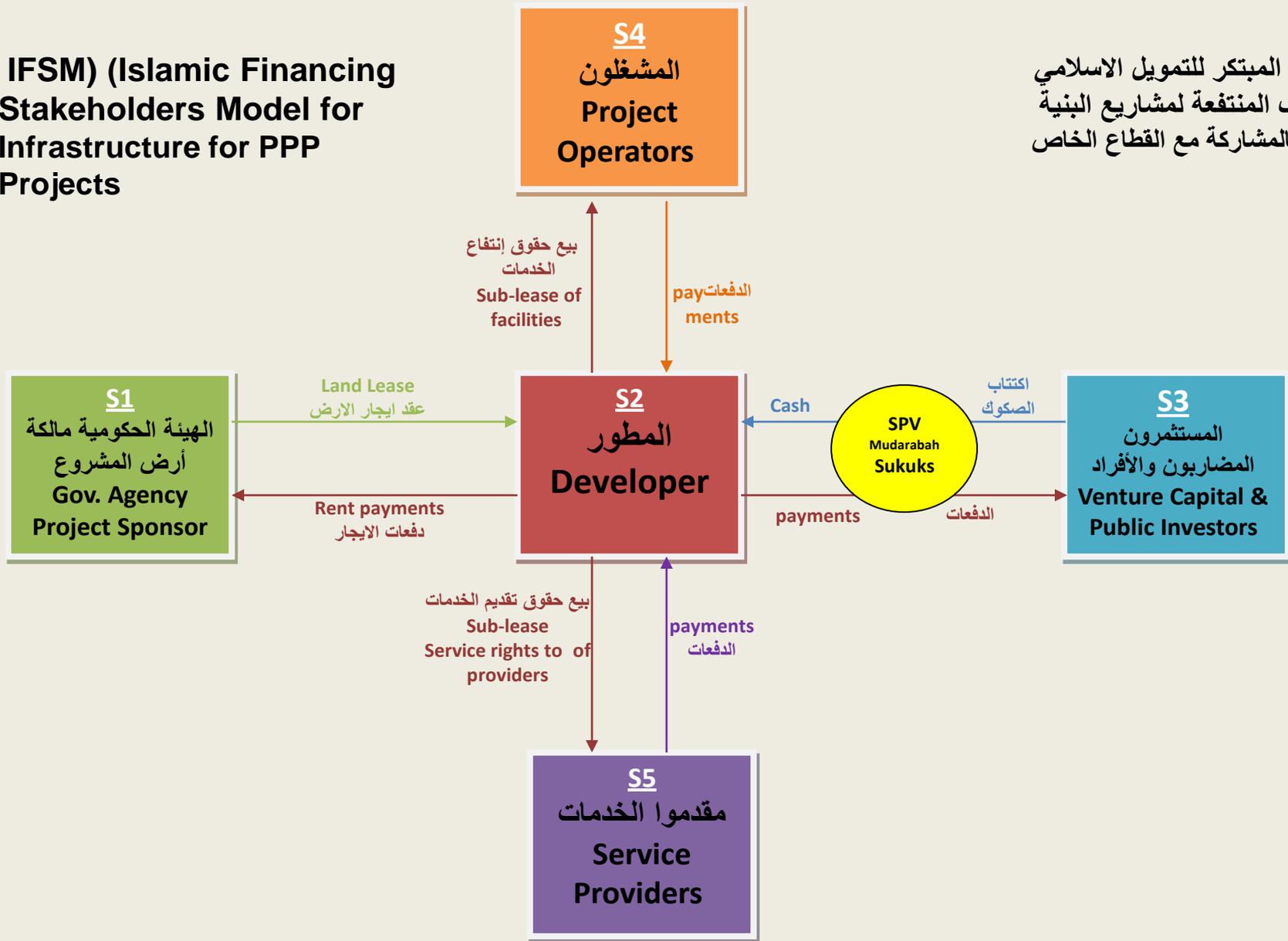


الأطراف المنتفعة في المشاريع في عقود : المشاركة , البناء والتشغيل والتسليم و الامتياز مع الدولة  
Islamic Financing Stakeholders Model For PPP, BOT & Concession Infra - Structures  
Projects



# IFSM) (Islamic Financing Stakeholders Model for Infrastructure for PPP Projects

النموذج المبتكر للتمويل الاسلامي  
للأطراف المنتفعة لمشاريع البنية  
التحتية بالمشاركة مع القطاع الخاص



Funds flow from one Stakeholder to other to maintain continuous cash flows for project construction.

# العقود الإسلامية المركبة التي تنظم العلاقة بين الأطراف المنتفعة بالمشروع:-

الأطراف المنتفعة رمز لهم بالأحرف: S1, S2, S3, S4, S5 كما يوضحها شكل ايضاح النموذج

وفق التالي :

**الطرف الأول :** الهيئة الحكومية S1 التي تملك أرض المشروع وتطرح تطوير وانشاء وتشغيل

المشروع في منافسة عامة للمطورين وتوقع عقد الإمتياز ( الذي يتضمن تأجير الأرض التي سيقام عليها المشروع لمدة طويلة (20-30 عام ) مع المطور

المشاريع التي ممكن أن تنشأ على الأرض الحكومية : مطار , ميناء , سكة حديد , مترو , مستشفى , مجمع مدارس , مجمع سكني تجاري

تمنح الهيئة الحكومية حق الإستثمار والتشغيل لمطور المشروع بنظام عقود الامتياز الحكومية

Concession Contract وفق صيغ ( بناء و تشغيل ثم تسليم : BOT) أو(بناء و تسليم و تشغيل :

BTO) أو ( مشاركة ثابتة أو متناقصة خلال مدة الامتياز PPP)وقد تدخل الهيئة الحكومية في مشاركة المطور في نسبة اما ثابتة او متغيرة من عوائد المشروع خلال مدة عقد الامتياز.

**الطرف الثاني :** المطور S2 هو المستثمر الذي فاز بعقد الامتياز لاستثمار أرض المشروع من الهيئة الحكومية لمدة طويلة 20 – 30 عام بهدف إنشاء المشروع وفق المخططات الهندسية ودراسات الجدوى الإقتصادية ونموذج الاعمال للمشروع Business Model وله حق بيع جزء أو كل من حقوق ملكية الإنتفاع لجميع أو عدد من العناصر المكونة للمشروع خلال فترة الإمتياز.

**الطرف الثالث :** المستثمرون المضاربون من الأفراد والشركات الذين يدخلون في عقد مضاربة مع S3 المؤسسات الإسلامية للإستثمار Islamic Investment Institutions لشراء حصة مشاعة من ملكية حقوق الانتفاع في المشروع لتوفير سيولة عاجلة لمطور المشروع في بداية فترة الانشاء ثم يتم تصفية عقد المضاربة في نهاية فترة الانشاء ببيع هذه الحصة المشاعة من حقوق الانتفاع وتقاسم الأرباح المحققة بين المستثمرين ومؤسسات الاستثمار وفق الشروط والنسب المحددة في عقد المضاربة.

**الطرف الرابع :** المشغلون لعناصر المشروع S4 وهم مجموعة الشركات والمؤسسات المؤهلة لتشغيل عناصر المشروع من مباني وأجهزة ومعدات وتقنيات ومرافق تجارية وخدمات و تشتري حق الإنتفاع من المطور لجميع او عدد من العناصر المكونة للمشروع لكامل مدة الإمتياز أو جزء منها ولها الحق في بيع جزء أو كل من حقوق ملكية الانتفاع للعناصر التي أشترت ملكية حقوق انتفاعها لشركات أو مؤسسات تقوم بتقديم الخدمات النهائية للجمهور .

**الطرف الخامس :** مقدموا الخدمات S5 وهم مجموعة الشركات والمؤسسات التي اشترت ملكية حق الإنتفاع لجزء او كل عنصر من عناصر المشروع من المشغلين S4 لكامل أو جزء من مدة الإمتياز لبيع الخدمات النهائية للمستفيدين النهائيين.

## التكييف الشرعي للعقود المدرجة بين الأطراف المنتفعة في النموذج المبتكر للتمويل الإسلامي للمشاريع

تضمن النموذج المبتكر للتمويل الإسلامي للمشاريع للأطراف المنتفعة من المشروع عدة عقود لبيع ملكية منافع وهي:-

• عقد إيجار الأرض بين الهيئة الحكومية مالكة أرض المشروع والمطور الفائز بعقد الامتياز لمدة طويلة وله حق التشغيل وبيع حقوق ملكية منافع عناصر المشروع للغير ويمكن للهيئة الحكومية ان تدخل في عقد مشاركة مع المطور بنسبة ثابتة او متغيرة من ايرادات المشروع .

• عقد بيع ملكية المنافع التي يبرمها المطور مع المستثمرين والمشغلين لعناصر المشروع لجزء أو كامل مدة الإمتياز.

• عقد إعادة بيع ملكية المنافع التي يبرمها المشغلون مع مقدمي الخدمات لعناصر المشروع لجزء أو كامل مدة الإمتياز.

وتم تكييف عقد بيع ملكية منافع عناصر المشروع بين الأطراف المنتفعة من خلال عقد بيع المنفعة الموصوفة بالذمة وصفا يمنع

الجهالة والغرر **Forward Leasing with Rent Advance Contract**

وعقد الإجارة الموصوفة في الذمة يدل على اتساع ومرونة الشريعة الإسلامية للحاجات الاقتصادية المتجددة من زمن الى آخر فلم تحصر تعامل الإنسان بما تحت يده من الاعيان والمنافع الموجودة وإنما هدفت الى التعامل مع المستقبل تشجيعا له على التكسب وترسيخا لقيم الثقة والأمانة بين الناس لبيع وشراء منافع مستقبلية تعتمد على ذمة المؤجر حتى ان بعض الفقهاء عرف عقد الإجارة الموصوفة في الذمة ” إجارة الذمة ”.

عقد المضاربة المبرم بين المؤسسات الإسلامية للإستثمار والأفراد المستثمرين لشراء حصة مشاعه من ملكية منافع المشروع من خلال صكوك مضاربة تصدرها المؤسسات الإسلامية للإستثمار للأفراد المستثمرين ويتم بيع ملكية الحصة المشاعة في المشروع بعد مدة 3 -- 5 مدة اكمال انشاء المشروع لتصفية عقد المضاربة ويتم توزيع الارباح المحققة بين المستثمرين والمؤسسات وفق النسب المحددة في عقد المضاربة.

# المزايا المتحققة من نموذج الأطراف المنتفعة للتمويل الاسلامي للمشاريع.

## The major advantages of the innovated Islamic financing structure model to all Infrastructure project stakeholders

1. IFSM identifies, manages & balances gains and risks among all potential Infra -Structures Development Projects parties: Government Sponsoring Authorities, Investors , Contractors, Investors , Operators & End Users .  
1. التوزيع المتوازن للمكاسب والمخاطر بين جميع الاطراف المستثمرة والمنتفعة بالمشروع: الهيئات الحكومية , المستثمرون , المقاولون , المشغلون , المنتفعون النهائيون .
2. Improve The Project Profitability since in Innovated Islamic financing structure will not record the developer to be cost of financing as conventional financing through banks.  
2. تحسين ربحية المشروع لأن هيكله التمويل المبتكرة لا تتضمن تكلفة على التمويل التي كان قد يدفعها المطور للبنوك بإتباع طرق التمويل التقليدية.
3. IFSM enables Infra –Structures Development Projects parties to plan and execute successful construction, operation, and marketing plans in more efficient and effective ways .  
3. تمكين الهيئات الحكومية والاطراف المنتفعة من التخطيط والتنفيذ والتشغيل والتسويق لمشاريع البنية التحتية مثل القطارات والمترو والمطارات بنجاح و كفاءة وفاعلية عاليتين .

## المزايا المتحققة من نموذج الأطراف المنتفعة للتمويل الاسلامي للمشاريع.

### The major advantages of the innovated Islamic financing structure model to all Infrastructure project stakeholders

4. IFSM introduces advance Infra - Structures Development Projects utilities services agreements and establish financing commitments among strategic parties for maintaining consistent funding flows for Infra -Structures projects during construction period
5. Develop Investment Products for Commercial and Retail Investors.
6. Maximize Islamic Investment Institutions' Profit by developing Islamic Investment Products for Institutional & individuals Investors .
7. Funds Flow from one Stakeholder to other to maintain continuous cash flow for Infrastructure construction.

4. اعداد عقود واتفاقيات مسبقة بين الهيئات الحكومية والمطورين و المقاولين والمشغلين والممولين وضمان الالتزام المالي لتمويل المشروع وفق أسس نموذج الأعمال والتمويل المبنية على أسس وقواعد السوق و وفق مراحل تنفيذ المشروع .

5. تطوير منتجات استثمارية للمضاربين بأموالهم والمستثمرين من الافراد والمؤسسات .

6. زيادة ربحية المؤسسات الاستثمارية الاسلامية بتطوير منتجات استثمارية اسلامية ببيع صكوك حقوق انتفاع عناصر المشروع للمستثمرين من المؤسسات والافراد .

7. التدفقات النقدية تنتقل بين الأطراف المنتفعة بالمشروع بطريقة انسيابية مستمرة لتوفير تمويل تطوير المشروع.



“قصة نجاح”

“ A Success Story”

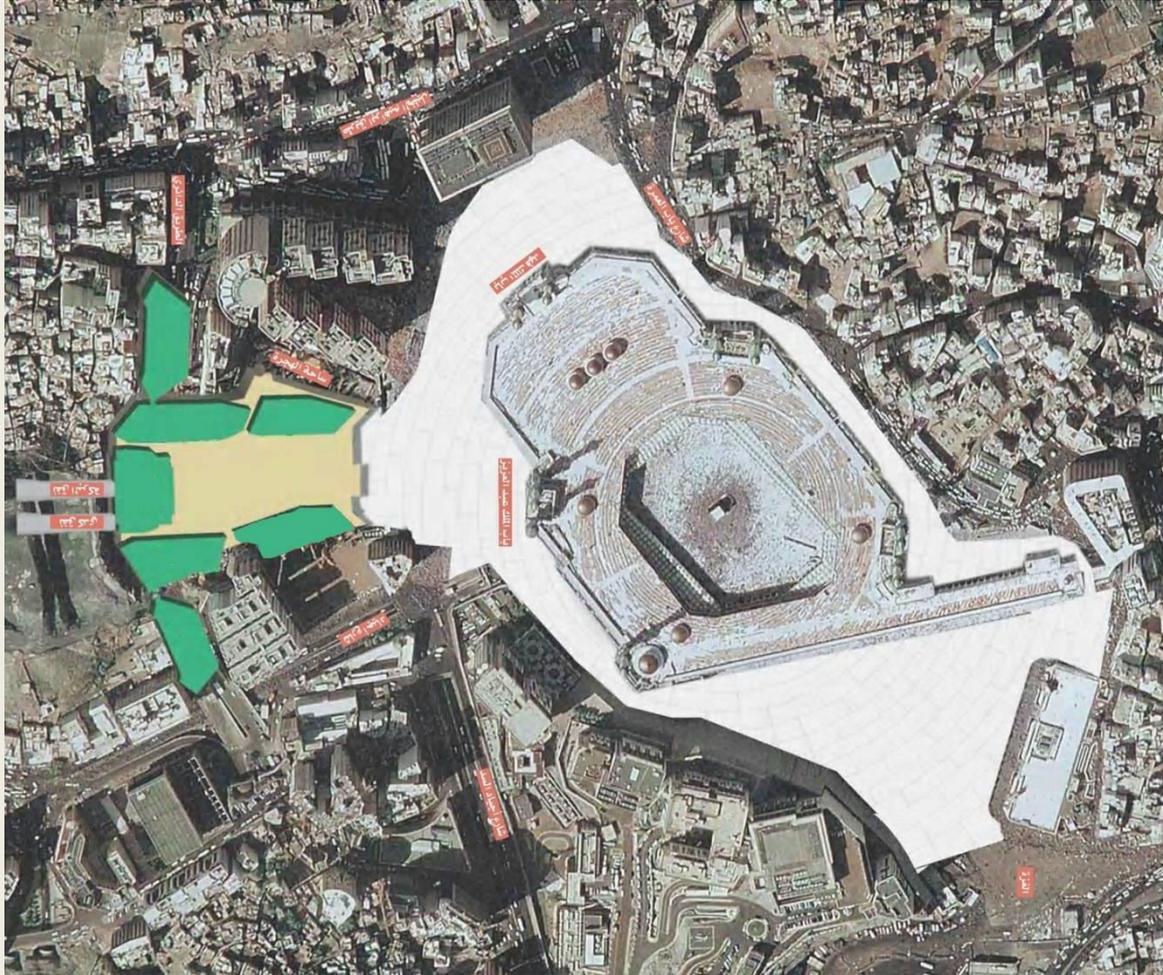
تطبيق نموذج الاطراف المنتفعة لتمويل وقف الملك عبدالعزيز لل الحرمين الشريفين بمكة المكرمة  
“أبراج البيت”

عقد الإجارة الموصوفة بالذمة وصفاً يمنع الجهالة والغرر والمعجل قيمتها بين الأطراف  
المنتفعة لتمويل مشروع

The Islamic Financing Stakeholders Model (IFSM) has Been Implemented Successfully to Finance King Abdul Aziz Endowment project in Makkah (KAE) “Abraj Albait” which its total built area is 1.5 mil.m2

# عرض مختصر لمشروع وقف الملك عبدالعزيز لل الحرمين الشريفين بمكة المكرمة

## King Abdul Aziz Endowment project in Makkah (Abraj Al Bait) project overview



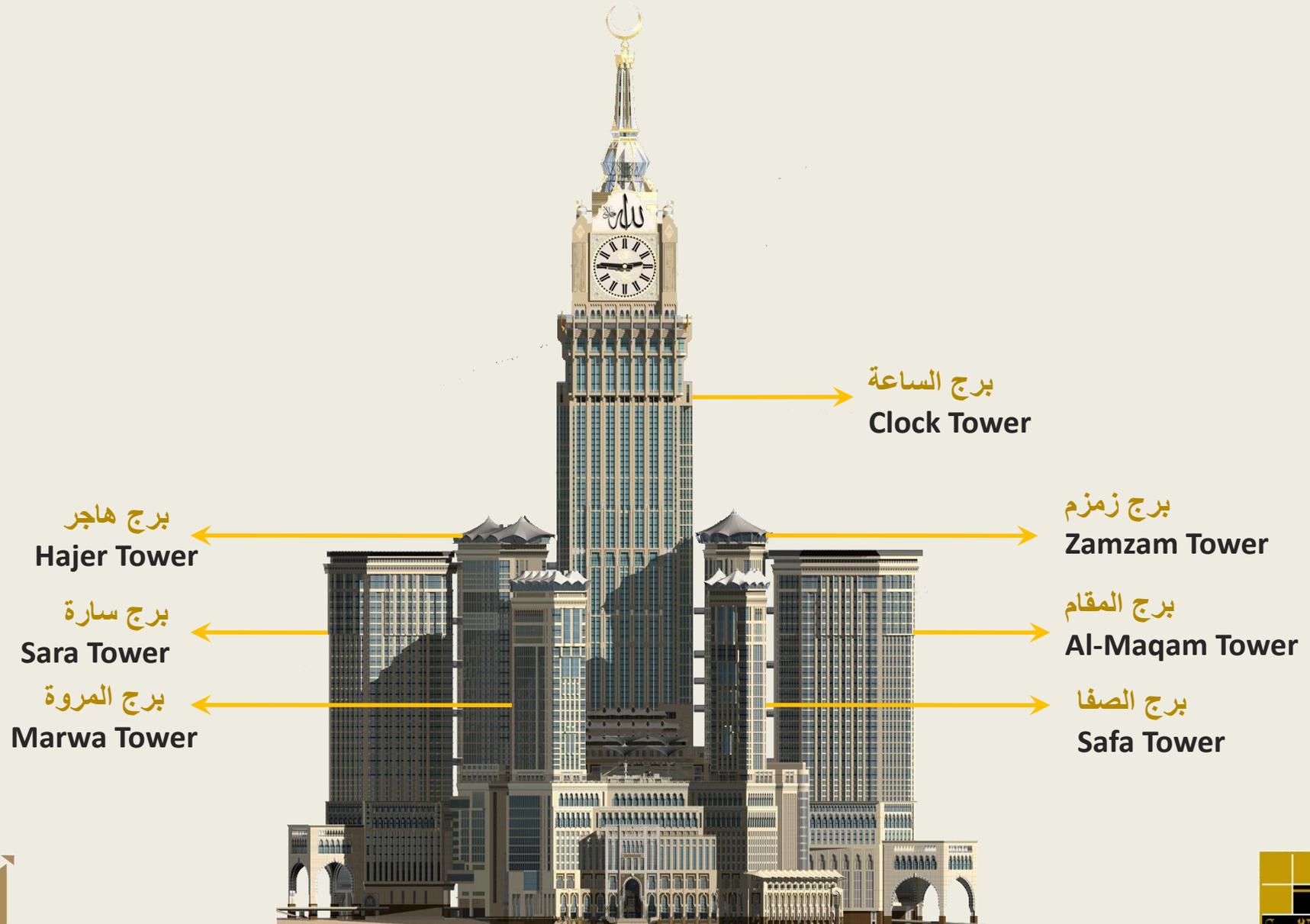
# عرض مختصر لمشروع وقف الملك عبدالعزيز لل الحرمين الشريفين بمكة المكرمة

## King Abdul Aziz Endowment project in Makkah (Abraj Al Bait) project overview



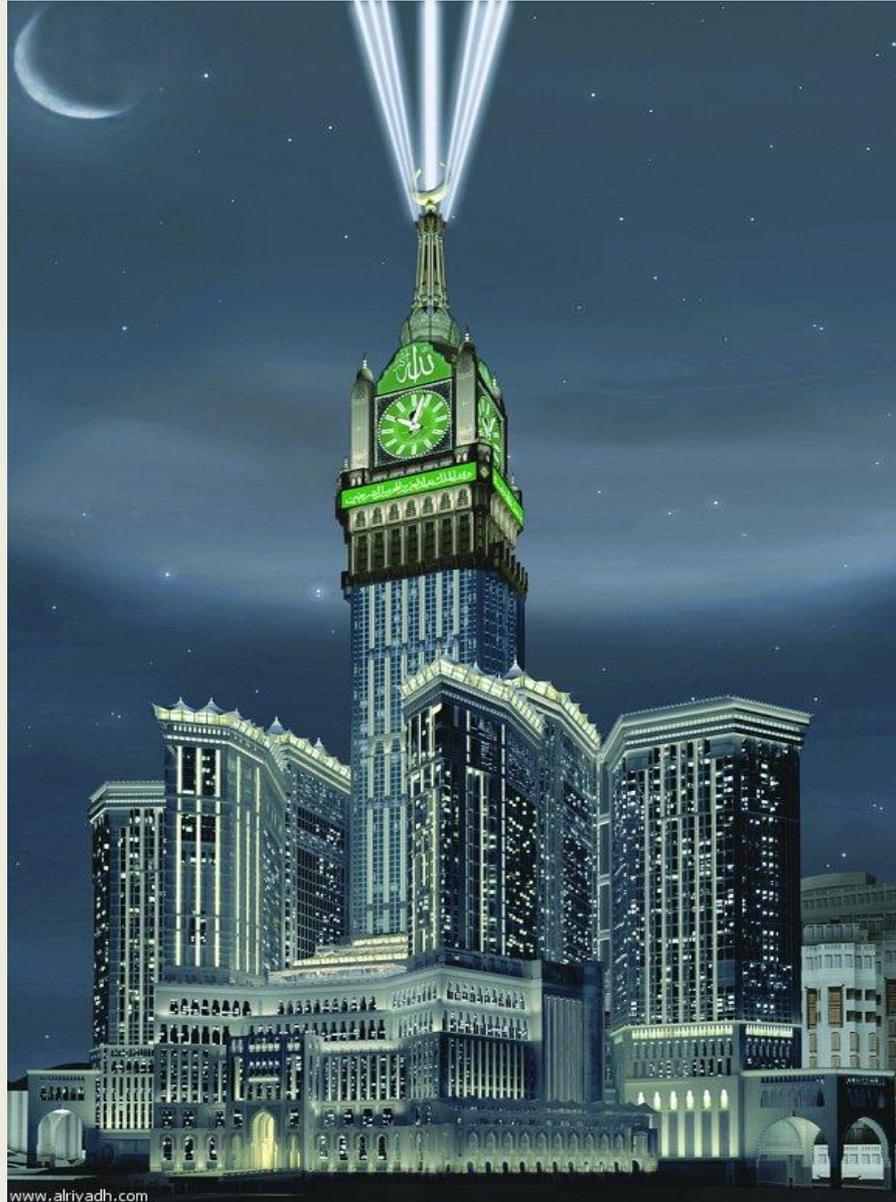
# عرض مختصر لمشروع وقف الملك عبدالعزيز لل الحرمين الشريفين بمكة المكرمة

## King Abdul Aziz Endowment project in Makkah (Abraj Al Bait) project overview



# عرض مختصر لمشروع وقف الملك عبدالعزيز لل الحرمين الشريفين بمكة المكرمة

King Abdul Aziz Endowment project in Makkah (Abraj Al Bait) project overview



www.alriyadh.com

® all rights reserved for Arriyada Group



بيتك عند البيت



ردود المصارف السعودية والخليجية على طلب المطور للمساهمة في تمويل المشروع

Assessing Banks' Response to Financing KAE Project in the Early Stages

جميع المصارف السعودية والخليجية رفضت المساهمة في تمويل المشروع  
**ALL SAUDI & Gulf BANKS REJECTED KAE PROJECT  
FINANCING**

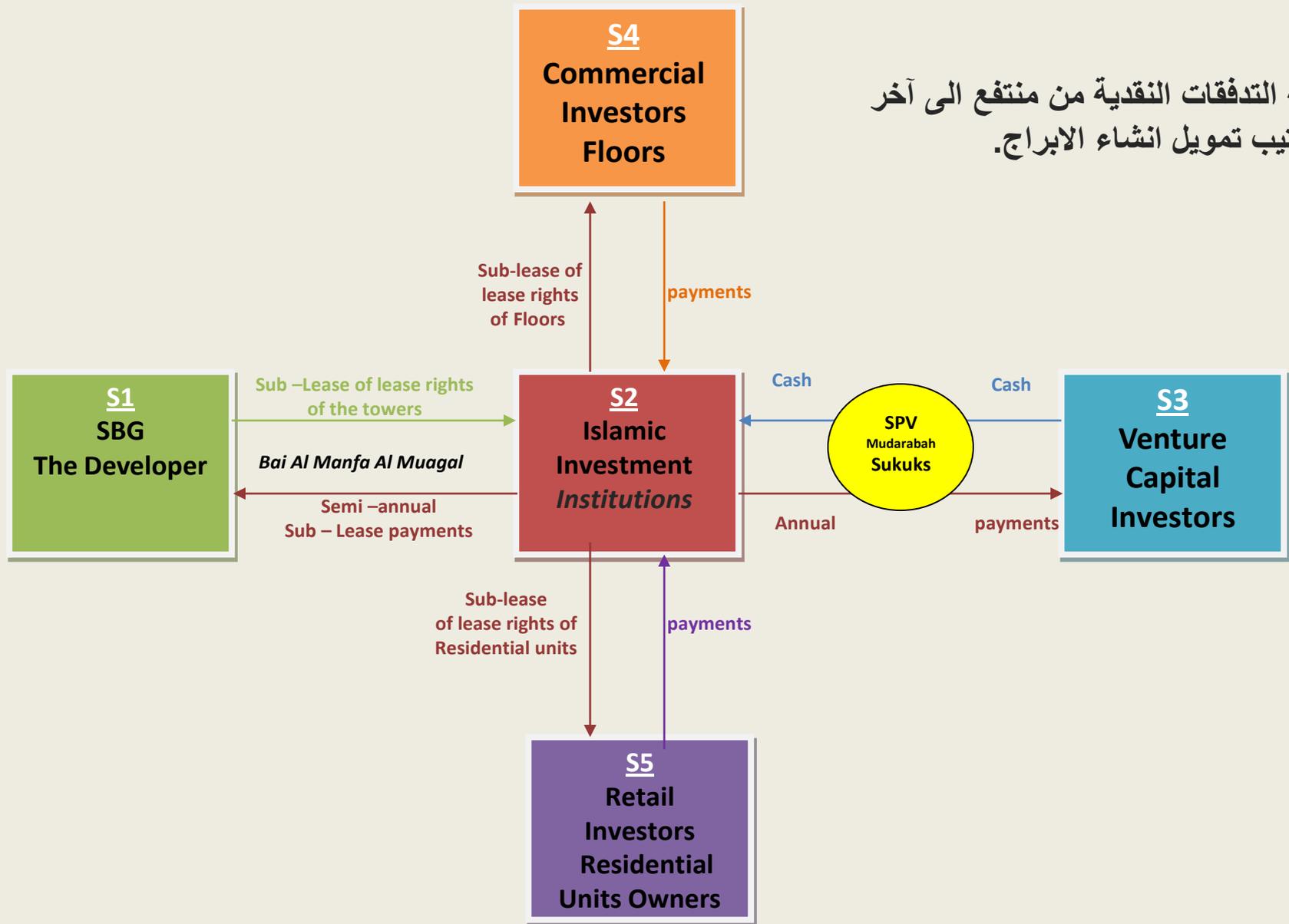
# الهندسة المالية الإسلامية

## تمويل وقف الملك عبدالعزيز للحرمين الشريفين بمكة المكرمة أبراج البيت

استخدمت لهيكله وإدارة العلاقة بين الأطراف المنتفعة للمشروع  
بطريقة مبتكرة لتوفير تمويل المشروع بتكلفة أقل وتوزيع عادل للمخاطر  
بينهم مع تطوير منتجات استثمارية جديدة كالصكوك

**The Islamic Financing Stakeholders Model (IFSM) has Been Implemented Successfully  
to Finance King Abdul Aziz Endowment project in Makkah (KAE) "Abraj Albait"**

آلية التدفقات النقدية من منتفع الى آخر لترتيب تمويل انشاء الابراج.



Funds flow from one Stakeholder to other to maintain continuous cash flows for tower construction.

© all rights reserved for Arriyada center

# تعريف ومشروعية عقد الإجارة الموصوفة في الذمة:

## تعريف عقد الإجارة:

”بيع منافع مستقبلية بثمن حال“  
أو ”هي سلم في المنافع“  
أو ”هي إجارة الذمة“

لأن المنفعة المستوفاة متعلقة بذمة المؤجر وليست متعينة.

---

المصدر: احمد محمد محمود نصار ، ضوابط الاجارة في الذمة وتطبيقاتها في تمويل الخدمات في المؤسسات المالية الإسلامية. ص 4

# تعريف ومشروعية عقد الإجارة الموصوفة في الذمة:

## مشروعية الإجارة الموصوفة في الذمة :

ذهب جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة الى جواز إجارة العين الموصوفة في الذمة وعدوها من باب (السلم في المنافع) فهي مستمدة من مشروعية عقد الإجارة وعقد السلم (1).

وكذلك ذهب جمهور الفقهاء على أن المنافع تعتبر أموالاً بحد ذاتها وأنها تحاز بحيازة أصولها ومصادرهما وهي الأعيان المنتفع بها ، ولهذا جازت المعاوضة عنها بالمال في الإجارة بشتى صورها ، كما ذهبوا إلى أن المنافع يجوز ثبوتها ديناً في الذمة إذا كانت مثلية أو قابلة لأن تضبط بالوصف كما هو الشأن في العين ولا فرق (2).

(1) المصدر: احمد محمد محمود نصار ، ضوابط الاجارة في الذمة وتطبيقاتها في تمويل الخدمات في المؤسسات المالية الإسلامية "ص 5-6".

(2) المصدر: عبدالحكيم بالمهدي - مسائل في إجارة العقار في الذمة "ص 16".

# تعريف ومشروعية عقد الإجارة الموصوفة في الذمة:

## شروط المنفعة :

اشترط الفقهاء في المنفعة شروطاً منها:

- ❖ الأول: أن تكون المنفعة متقومة.
- ❖ الثاني: أن تكون معلومة علماً ينفي الجهالة والغرر ولا يتم ذلك إلا بأمرين:
  - ✓ أحدهما العلم بمحل المنفعة . ويكون ذلك برؤية العين أو بوصفها للمستأجر وصفاً يرفع الجهالة.
  - ✓ وثانيهما العلم بمدة الإجارة أي تحديد الوقت الذي يسري فيه العقد وتحديد المدة التي تبدأ فيها الإجارة.
- ❖ الثالث: أن تكون المنفعة مباحة الاستيفاء.
- ❖ الرابع: ألا يتضمن استيفاء المنفعة استهلاك العين .
- ❖ الخامس: أن تكون المنفعة مقدورة التسليم حساً وشرعاً .

المصدر: عبدالحكيم بالمهدي : مسائل في إجارة العقار في الذمة "ص 17 و 18".

# أهمية عقد الإجارة الموصوفة في الذمة في تمويل مشاريع البنية التحتية التطوير العقاري:

وعقد الإجارة الموصوفة في الذمة يدل على رحابة الشريعة الإسلامية فلم تحصر تعامل الإنسان بما تحت يده من الأعيان والمنافع الموجودة وإنما هدفت إلى التعامل مع المستقبل تشجيعاً له على التكسب وترسيخاً لقيمة الثقة بين الناس لبيع وشراء منافع مستقبلية تعتمد على ذمة المؤجر حتى أن بعض الفقهاء عرفها " إجارة الذمة ".  
و تطبيق هذا العقد سيسهل مشاريع التطوير العقاري بالمملكة وسيوفر لها تمويلاً سريعاً وأقل تكلفة من المصارف لجميع الأطراف المنتفعة ، وكما يتيح للمستثمرين المضاربين فرص استثمارية واعدة وللمشترين للمساكن تكلفة تمويلية أقل وبسعر ميسر قيمة وتقسيطاً:

أ- ملاك الأراضي.

ب- المطورون العقاريون.

ج- المستثمرون المضاربون بفوائض أموالهم.

د- المشترين للمساكن الذين لا يملكون أثمانها نقداً.

وفي عصرنا الحالي تطورت إدارة وتقنيات المشاريع السكنية بحيث من الممكن ضبط الوصف الدقيق للمسكن الذي يرفع الجهالة عن العين الموصوفة في الذمة ويقطع النزاع بين المتعاقدين حيث أن التصاميم الهندسية عن طريق برامج الحاسب الآلي ثلاثية الأبعاد (3D) تمكن المشتري أو المستأجر معرفة أدق التفاصيل للمسكن.  
فيتجول داخله قبل إنشائه.



# عرض مختصر للأطراف المنتفعة بالمشروع وتعريف العقود المنظمة بينهم:

العقود المركبة لهيكله التمويل الإسلامي لمشروع وقف الملك عبدالعزيز لل الحرمين الشريفين بمكة المكرمة تشمل على العقود التالية :

1. عقد إجارة أرض المشروع بين ناظر الوقف ( وزارة الشؤون الإسلامية ) ومطور المشروع (مجموعة بن لادن السعودية S1).

2. عقد الإجارة الموصوفة بالذمة وصفاً يمنع الجهالة والغرر: الذي طبق بين :

S1 مجموعة بن لادن السعودية (المطور).

S2 مؤسسات الاستثمار الإسلامية.

S4 المستثمرون المتاجرون بالأدوار.

S5 المستثمرون الأفراد المنتفعون بالوحدات السكنية.

3. عقد المضاربة بين S3 المستثمرون المضاربون و S2 المؤسسات الإسلامية للاستثمار.

**Highlighting KAE Project Innovative  
Islamic Financing Model Involving all  
Stakeholders (IFMS)  
Forward Ijarah (Leasing) With Rent  
Advance Payments Contract**

شرح النموذج المبتكر لهيكله التمويلي الإسلامي  
بتطبيق عقد الإجارة الموصوفة بالذمة وصفاً يمنع  
الجهالة والغرر ، والمعجل قيمتها بين الاطراف  
المنتفعة بمشروع وقف الملك عبدالعزيز للحرمين  
الشريفيين بمكة المكرمة

**The Islamic instruments(Products) which were implemented in IFSM Model :  
the Lease Contracts of deferred utilities of assets(Towers Master Leasers &  
Units End Users) of determined specifications on a definite due date whose  
delivery will be in a future date for installments prices during towers  
construction period,(in Fiqh) is titled (Bai Al Manafa Al Muagal Contract).In  
addition , Venture Capital (Mudarabah Contract) was implemented for  
Institutional Investors and Skuks was implemented for Individual Investors.**

## ✓ S1 مجموعة بن لادن السعودية (المطور)

وقع المطور عقد استئجار ارض المشروع التي مساحتها 29,400 متر مربع لمدة 28 سنة مع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد (الناظر على الوقف) لإنشاء مجمع سكني وتجاري يضم سبعة أبراج فندقية ومركزاً للتسوق ومصليات ومواقف سيارات. وتدفع المجموعة إيجار الأرض سنويا للوزارة بقيمة تصاعدية وللمجموعة حق إعادة التأجير لعناصر المجمع خلال فترة الامتياز. وتعود كامل ملكية المجمع لوقف الحرمين الشريفين بعد انتهاء مدة عقد الإيجار.

## ✓ S1 The Developer: Saudi Bin Laden Group (SBG)

(SBG) has been awarded 28 year lease period contract for development the residential and commercial complex in the land site (29,400 m2) near Holy Mosque in Makkah which will includes seven residential towers, shopping mall and infrastructure. SBG has the master lease for all towers, mall and infrastructure and will sublease towers to Islamic Investment institutions and SBG will grant the lessee security over the concession period (25 years ).

## ✓ S2 مؤسسات الاستثمار الإسلامية

- ❖ تعاقدت مؤسسات الاستثمار الإسلامية مع مجموعة بن لادن السعودية (المطور) لشراء حقوق الانتفاع الحصرية لكامل البرج لكامل فترة الامتياز 25 عاماً وتدفع كامل قيمة الإيجار مقدماً ومقسطاً على أربعة سنوات فترة إنشاء البرج ولها حق بيع حقوق الانتفاع أو تشغيلها للأدوار والشقق في البرج.
- ❖ بداية هيكل التمويل أصدرت مؤسسات الاستثمار الإسلامية صكوك مضاربة مشاعة للاستثمار في حقوق انتفاع البرج ببيعها للمستثمرين الافراد والمؤسسات (S3)(المستثمرون المضاربون :حاملوا صكوك المضاربة) تصفى خلال ثلاثة سنوات وفق عقد المضاربة واتفاقية توزيع الأرباح لتوفير تدفقات نقدية مبكرة لسداد جزء من أقساط ايجار البرج للمطور .
- ❖ وتبعه بدأت في بيع حقوق الانتفاع للأدوار والشقق في البرج لمستثمرين مؤسسات وأفراد (S4) و (S5) لكامل فترة الامتياز لسداد استثمارات حاملي الصكوك وأرباحها.

## ✓ S2 Islamic Investment Institutions

- ❖ The Islamic Investment Institutions as the tower lessee will buy the exclusive rights of the towers for the concession period of 25 years by signing with SBG (Master Lesser), the advance long-term lease contract (Bai Al Manfa Al Muagal ) which is complaint with Sharia Law (Forward Ijarah)
- ❖ The Islamic Investment Institutions will finance the payments of the advance long-term lease contract (Bai Al Manfa Al Muagal ) value via issuance of 3 years (Mudabarah Sukuks ) sold to the public investors (S3).
- ❖ Follow in the Islamic Investment Institutions sublease floor to corporation investor (S4) & individual investors (S5)

## ✓ S3 المستثمرون المضاربون

هم المشترون لصكوك المضاربة من الأفراد والمؤسسات من المؤسسات الإسلامية الاستثمارية S2 التي وقعت مع المطور S1 عقد شراء حقوق الانتفاع لكامل البرج (عقد الإجارة الموصوفة في الذمة) بالدخول مع المستثمرين الأفراد والمؤسسات ببيع صكوك مضاربة مشاعة للاستثمار في حقوق انتفاع البرج بعقد مضاربة واتفاقية توزيع الأرباح بينهما (SPV) وتصفى المضاربة بعد ثلاثة سنوات من خلال الإيرادات المتحققة من بيع حقوق الإنتفاع للأدوار والشقق.

## ✓ S3 Venture Capital Investors

The Islamic Investment Institutions as the tower lessee will enter with institutional & individual investors into a joint venture of agreement to buy the exclusive leasing rights of the tower and sell the whole floors and residential units. The joint venture agreement will provide how the profit will be split between the (special purpose vehicle) which is in this case the Mudabarah Sukuks investors and the Islamic investment institutions from the returns of the sale of exclusive rights of floor and units.

## ✓ S4 المستثمرون المتاجرون بالأدوار:

هم المستثمرون المشتررون من أفراد ومؤسسات لحقوق الانتفاع للأدوار (الإجارة الموصوفة بالذمة) لكامل فترة الامتياز 25 عاما من المؤسسات الاسلاميه الاستثمارية التي وقعت عقد شراء حقوق الانتفاع لكامل البرج ويدفع المستثمرون المتاجرون إيجار الدور مقدما ومقسطا على أربعة سنوات فترة إنشاء المشروع ولهم حق إعادة بيع الأدوار كاملة أو وحدات سكنية أو تشغيلها خلال فترة الامتياز.

## ✓ S4 Commercial Investors

The Commercial Investors as the floors lessee will buy the exclusive leasing rights of the floors for the concession period of 25 years by signing with The Islamic Investment Institutions (Towers Lessee) Forward Ijarah & they will pay the forward Ijarah to the Islamic investment institutions and they have the right to resale or operate the whole floor or the units through the concession period .

## ✓ S5 المستثمرون الأفراد المنتفعون بالوحدات السكنية :

هم المستثمرون الافراد المشترون لحقوق الانتفاع (الإجارة الموصوفة بالذمة) للوحدات السكنية من المؤسسات الاسلاميه الاستثمارية (S2) أو المستثمرون المتاجرون (S4) لكامل فترة الامتياز 25 عاما ويدفع المستثمرون الأفراد المنتفعون إيجار الوحدات السكنية مقدما ومقسطا على أربعة سنوات فترة إنشاء البرج ولهم حق إعادة بيع حقوق الانتفاع للوحدات السكنية أو تشغيلها أو الانتفاع بها خلال فترة الامتياز.

## ✓ S5 Retail Investors

The Retail Investors as the units lessee will buy the exclusive leasing rights of the units for the concession period of 25 years by signing (Forward Ijarah) with the Islamic investment institutions or Floors lessee. S5 will pay the forward Ijarah to the floor lessee and they have the right to resale or operate the units for the concession period .

## RECOMMENDATIONS:

## التوصيات:

- ✓ **Islamic Financing Stakeholders Model (IFSM) Can be Developed by SAMA , MOF & CMA For Financing Budget Deficit using PL Sharing Financing Instruments . PLS has Been Implemented by International Banks eg . CITY BANK Issued Finical Notes based on STOCK INDEX CERTIFICATE . Austrian Ministry of Finance issued Treasury Notes based on INDEX GROTH AUSTRING STOCK**

✓ إمكانية تطوير النموذج المبتكر من مؤسسة النقد ووزارة المالية و هيئة سوق المال لتطوير أدوات تمويل شرعية لسد عجز ميزانية الدولة بإصدار أوراق مالية على أساس المشاركة في الأرباح والخسائر ( PL Sharing )  
علما بأن عددا من الدول والمؤسسات المالية قامت بإصدار هذه الأدوات المالية حيث طور CITY BANK ورقة مالية لتمويل المشاريع على أساس مؤشر الأسهم

**STOCK INDEX CERTIFICATE** وفي  
النمسا أصدرت وزارة المالية أدونات خزانة صممت على مؤشر سوق المال النمساوي صعودا وهبوطا  
**INDEX GROTH AUSTRING STOCK NOTES**

NOTES

## RECOMMENDATIONS:

## التوصيات:

✓ **Forward Ijarah (Leasing) Contract Can Be Developed to be Financial Instrument For Future Projects .**

✓ إمكانية التوسع في تطبيق عقد الإجارة الموصوفة في الذمة لتمويل مشاريع البنية التحتية والإسكان الميسر والمجمعات التعليمية والرعاية الصحية للدولة وتصكيك حقوق الانتفاع لهذه المشاريع كسندات مالية تنظم إصدارها الدولة لإكتتاب الأفراد والمؤسسات .

✓ **KSA has a great potential to be International Financial Market for Sukuks & Islamic Financial Products this require that Saudi Capital Market (CMA) establish SUKUKS Market**

✓ المملكة مهينة سياسيا واقتصاديا وماليا واقلما أن تصبح سوقا عالميا للصكوك وأدوات التمويل الإسلامي وهذا يتطلب من هيئة سوق المال إعداد استراتيجية لإنشاء سوق ثانوي متكاملة لإصدار وتملك وتداول الصكوك الإسلامية مع إصدار لوائح منظمة تتضمن المعايير والضوابط الشرعية لإصدار الصكوك وتملكها وتداولها وفق أنواعها المختلفة: (صكوك ملكية الأعيان ، صكوك المنافع ، صكوك إجارة الخدمات ، صكوك مضاربة ، صكوك المشاركة ، صكوك السلم) .



شكرا لمؤسسة النقد العربي السعودي لتنظيم هذه الورشة وإتاحة الفرصة للقاء بكم ..

Thanks to SAMA For organizing this workshop and the opportunity to meet you

المستشار المالي: د. إبراهيم بن فهد الغفيلي  
المؤسس ورئيس مجموعة الريادة للاستشارات المالية والتدريب  
[dr.alghofaily@arriyadagroup.com](mailto:dr.alghofaily@arriyadagroup.com)

@Dr\_Alghofaily