

تقرير مجلس الإدارة لعام 2017م

المحتويات

الصفحة	البيان	م
2	المقدمة	1
3	كلمة رئيس مجلس الإدارة	2
4	التكوين والنشاط	3
5	إستراتيجية الشركة	4
5	أنشطة الشركة	5
6	محفظة أصول الشركة	6
6	عوائد محفظة أصول الشركة	1-6
8	المشاريع	7
8	مشروع فلل ليليا جدة	1-7
10	القوائم المالية	8
10-11	نتائج السنة المالية 2017م	1-8
12	قائمة الدخل السنة المالية 2017م	2-8
13	قائمة المركز المالي للسنة المالية 2017م	3-8
14	قائمة التدفقات النقدية للسنة المالية 2017م	4-8
14	الإيضاح لأي إختلاف عن المعايير المحاسبية	5-8
15	التسهيلات البنكية	9
16	القضايا والدعاوى القانونية	10
17	المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة	11
18	التنظيم والإدارة	12
18	مجلس إدارة الشركة	1-12
18	سجل حضور إجتماعات أعضاء مجلس الإدارة	2-12
18	تعويضات عن جلسات أعضاء مجلس الإدارة	3-12
19-20	لجان مجلس الإدارة	4-12
21	الموارد البشرية	13
21	تقنية المعلومات	14
21	علاقات المساهمين	15
22	مسؤوليات مجلس الإدارة	16
22	توصيات مجلس الإدارة	17
22	الختام	-

المحترمين

السادة / مساهمي شركة إنمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

يسر مجلس إدارة شركة إنمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي ،، أن يرحب بكم في إجتماع الجمعية العامة العادية السادس عشر لشركة إنمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي وأن يقدم لكم التقرير السنوي السادس عشر للمجلس للعام المالي 2017م .

والذي يستعرض الأداء والإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية ، مرفقا بتقرير المحاسب القانوني للشركة والقوائم المالية وإيضاحاتها عن السنة المالية المنتهية في 2017/12/31م وفقا لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين .

ويستعرض التقرير السنوي للمجلس الوضع العام وأداء الشركة خلال السنة المالية ، والتوجهات المستقبلية للشركة ، وإستراتيجيتها الرئيسية والعوامل المؤثرة على عملياتها .

2- كلمة رئيس مجلس الإدارة

يسرني ونيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة ، أن أقدم لكم تقرير مجلس إدارة شركة إنمائية السنوي السادس عشر لعام 2017م والذي يستعرض نتائج أعمال الشركة والقوائم المالية للعام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2017 .

أدت التطورات والمتغيرات في المملكة و القطاع العقاري تحديداً إلى فرض حالة من الحذر والترقب والركود ، تراجعت بسببها التعاملات العقارية خلال العام ، و قد قامت الشركة بعمل دراسات وتحاليل للواقع الحالي لتفادي أثر هذه المتغيرات والتحديات الإقتصادية ومحاولة التكيف مع هذه الظروف والتحديات وإستغلالها لصالح الشركة قدر المستطاع.

وفيما يلي أبرز الإنجازات التي تحققت للشركة خلال عام 2017م :

- قامت الشركة بإعادة إصدار القوائم الخاصة بها للفترة من عام 2006م إلى عام 2016م ، و الذي ترتب عليه إعادة إدراج بعض الأصول المملوكة للشركة بقوائمها المالية حيث انها لم تكن تظهر بالقوائم ، و اطفاء الخسائر المتركمة و التي كانت تبلغ (87,284,687) و تحقيق أرباح مبقاه بقيمة 53,986,901 حتى عام 2016م.
 - حافظت الشركة على عقود الإيجار مع المستأجرين في المراكز التجارية و تحصيل المستحقات الإيجارية بمواعيدها ، وكذلك حافظت على مستويات التشغيل في المدينة الترفيهية قدر الإمكان والذي بدوره ساهم في إستقرار إيرادات الشركة والوفاء بكامل الإلتزامات المالية والإئتمانية رغم الظروف والتقلبات الإقتصادية .
 - مشروع فلل ليليا السكني : يقع المشروع في شمال مدينة جدة وقد بدأت أعمال المرحلة الأولى من المشروع في فبراير 2016م لبناء عدد 27 فيلا وبلغت نسبة الإنجاز حتى تاريخه 100% ، و من المتوقع البدء في عملية تسويق وبيع الفلل خلال منتصف عام 2018م بعد الإنتهاء من إجراءات الفرز و استخراج التصاريح اللازمة.
 - إستمرت الشركة في البحث عن الفرص الإستثمارية لإستمرار نمو أعمال الشركة فدخلت في مناقسات مشاريع وزارة الإسكان وكذلك دخلت في مفاوضات مع بعض الكيانات الخاصة لإنشاء مشاريع عقارية مشتركة وكذلك إستمرت الشركة بإعداد دراسة المرحلة الثانية من مشروع فلل ليليا السكني .
 - كذلك إستمرت الشركة في إعداد دراسة إنشاء شركة خاصة بالترفيه للتوسع في قطاع الترفيه وذلك للإستفادة من الفرص المستقبلية ومع توجهات رؤية إقتصاد المملكة في عام 2030م.
- وبهذه المناسبة ، أتقدم إليكم بوافر الشكر والتقدير على تلبيتكم الدعوة لحضور إجتماع الجمعية العامة العادية السادس عشر للعام 2017م لإستعراض ماتم إنجازه و متطلعين لمستقبل أكثر إشراقا يتم من خلاله تحقيق وتعزيز وحماية مصالح المساهمين .
و نشكر لكم ثقتكم الكريمة و دعمكم خلال دورة المجلس السابقه و نأمل التوفيق و السداد للمجلس الجديد المنتخب من أعضاء الجمعية الموقرين ، لتحقيق أفضل المستويات وتعزيز مكانة الشركة وتبونها مكانة مرموقة في نشاط القطاع العقاري في المملكة .
- وأتوجه بخالص الشكر لزملائي أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع العاملين بالشركة على جهودهم المخلصة في متابعة وتنفيذ أنشطة الشركة والعمل على تحقيق أهدافها .
- وكذلك نشيد ونشكر ثقة عملائنا لإختيارهم منتجات الشركة ، ونسعى لتحقيق تطلعاتهم من خلال التزامنا بالمحافظة على المستويات التي تليق بسمعة الشركة في السوق العقاري في المملكة .

سائلا المولى عز وجل أن يوفقنا جميعا لما فيه الخير
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

ناصر بن عوض القحطاني
رئيس ، مجلس الإدارة

3- التكوين والنشاط

تمت الموافقة على تأسيس شركة إنمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي كشركة مساهمة سعودية وفقا لنظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/6) وتاريخ 1385/03/22 هـ وتعديلاته ، وبموجب القرار الوزاري الصادر من معالي وزير التجارة رقم (1771) وتاريخ 1423/08/07 هـ الموافق 2002/10/13 م .

إنعقدت الجمعية التأسيسية للشركة بتاريخ 1423/09/12 هـ الموافق 2002/11/17 م .

أعلن عن تأسيس الشركة بموجب قرار معالي وزير التجارة رقم (2131) وتاريخ 1423/10/12 هـ الموافق 2002/12/16 م .

صدر السجل التجاري للشركة برقم (1010185609) وتاريخ 1424/02/07 هـ الموافق 2003/04/09 م .

يقع مقر الشركة الرئيسي في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية .

رأس مال الشركة عند التأسيس هو 55.725.000 مليون ريال مقسمة إلى 5.572.500 مليون سهم بقيمة إسمية 10 ريال ، واكتتب المساهمون في جميع أسهم رأس المال .

قامت الشركة بزيادة رأس المال ليصبح 1.100.000 مليار ريال مقسمة إلى 110 مليون سهم بقيمة إسمية 10 ريال وذلك في إجتماع الجمعية العامة غير العادية الأول الذي انعقد بتاريخ 1426/07/09 هـ الموافق 2005/08/14 م ، واكتتب المساهمون في جميع أسهم زيادة رأس المال .

يتمثل نشاط الشركة في تملك الأراضي وتطويرها وإقامة المباني السكنية والتجارية والترفيهية والمنتزهات والمستشفيات عليها وبيعها وتأجيرها وإدارة وتشغيل وصيانة العقارات لحسابها أو لحساب الغير .

كما يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك في بأي جهة من الوجوه مع الهيئات أو الشركات التي تزاوُل أعمال شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها على تحقيق غرضها كما يجوز لها أن تمتلك الأسهم والحصص في الشركات أو تندمج أو تدمج فيها أو تشتريها .

السنة المالية للشركة

طبقا للنظام الأساسي للشركة فإن السنة المالية تبدأ من الأول من يناير وتنتهي بنهاية ديسمبر من كل عام حسب التقويم الميلادي .

المحاسب القانوني للشركة

يتولى مراجعة حسابات الشركة خلال العام المالي 2017م السادة / مكتب الدار لتدقيق الحسابات عبد الله البصري و شركاه بناء على قرار الجمعية العامة غير العادية السادسة بتعيينهم مراجعاً لحسابات الشركة للعام المالي 2017 م .

المستشار الزكوي للشركة

يتولى أعمال الإستشارات الزكوية للشركة السادة / بي إم بي أند كومباني البعاعوي وأكبر محاسبون قانونيون ومستشارون ماليون .

4- إستراتيجية الشركة

الرؤية

تحقيق مكانة رائدة في تقديم المنتجات والخدمات العقارية المبتكرة في قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية مع تحقيق عوائد مجزية للشركة والمساهمين .

الرسالة

تطوير منتجات عقارية متميزة للسوق العقاري السعودي تُلبي متطلبات الشريحة المستهدفة مع التشديد على توفير تلك المنتجات بأسعار بيع نهائية قابلة للتمويل لشريحة الدخل المتوسط ، مع الإلتزام التام للعملاء بمعايير الجودة ومواعيد تسليم الوحدات بالتوازي مع هامش ربحية مجزي للشركة وللمساهمين والسير في اتجاه بناء سمعة عقارية طيبة وجيدة للشركة في السوق المحلي والإقليمي من خلال كوادرات عالية التأهيل.

القيم

- نلتزم بتحقيق أرقى معايير خدمة العملاء مع السعي الحثيث لتطويرها بشكل مستمر .
- الإحترام والمصداقية والنزاهة هي أسس التعامل مع العملاء والموظفين وسائر الأطراف ذات العلاقة .
- نسعى للقيام بمسؤوليتنا بتميز واحترافية .
- نعمل ونتعاون كفريق واحد .
- نشجع الأفكار الجديدة والمبدعة .

5- أنشطة الشركة

تتم جميع عمليات الشركة داخل المملكة العربية السعودية ، وتصف الإدارة عملياتها من خلال ثلاث أنشطة رئيسية وهي كالتالي :

التأجير

تتمثل مصادر إيرادات النشاط في عوائد الإيجارات الناتجة عن الإستثمار في المراكز التجارية . وتمثل إيرادات نشاط التأجير أكبر شريحة تأثيراً في إيرادات الشركة ، وتمتلك الشركة مركزين تجاريين في كل من الرياض وجدة .

الترفيه

تتمثل مصادر إيرادات النشاط في عوائد المبيعات الناتجة عن تشغيل المراكز الترفيهية . وتمتلك الشركة مركز ترفيهي واحد في مركز السلام مول بمدينة جدة .

التطوير العقاري

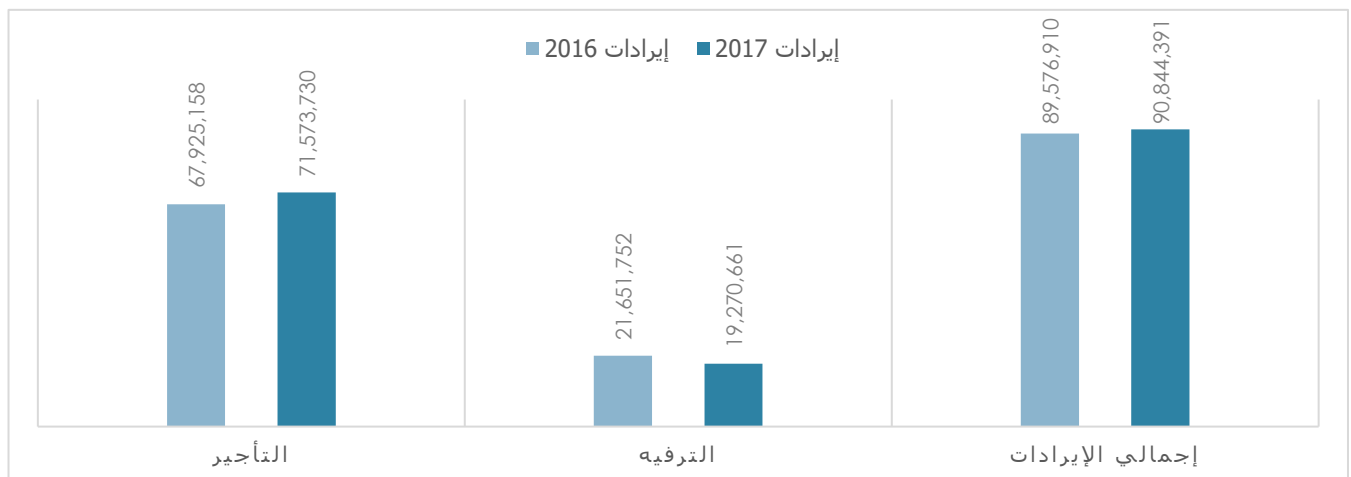
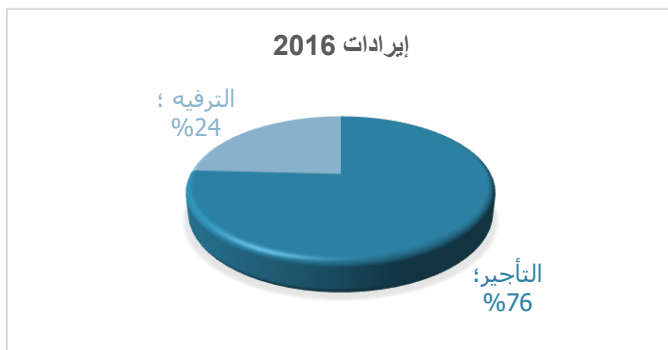
ويركز على شراء الأراضي السكنية وبيعها أو تطويرها كوحدات سكنية وبيعها .

6- محفظة أصول الشركة

تتكون محفظة أصول الشركة من مزيج من الأصول العقارية التجارية والسكنية ، وتتوزع مشاريع الشركة في المملكة العربية السعودية .

1-6 عوائد محفظة أصول الشركة

م	النشاط	إيرادات 2017	الوزن	إيرادات 2016	الوزن	التغير
1	التأجير	71,573,730	%79	67,925,158	%76	+5.37%
2	الترفيه	19,270,661	%21	21,651,752	%24	-11%
3	التطوير العقاري	-	-	-	-	-
	إجمالي الإيرادات	90,844,391	%100	89,576,910	%100	+1.41%



7- المشاريع

1-7 مشروع فلل ليليا السكني - جدة

يقع المشروع في شمال مدينة جدة - في حي الرياض طريق عسفان . بدأت أعمال المرحلة الأولى من المشروع بتاريخ 2016/02/20م وبلغت نسبة الإنجاز حتى تاريخه 100% .

وفيما أهم المعلومات عن المشروع :

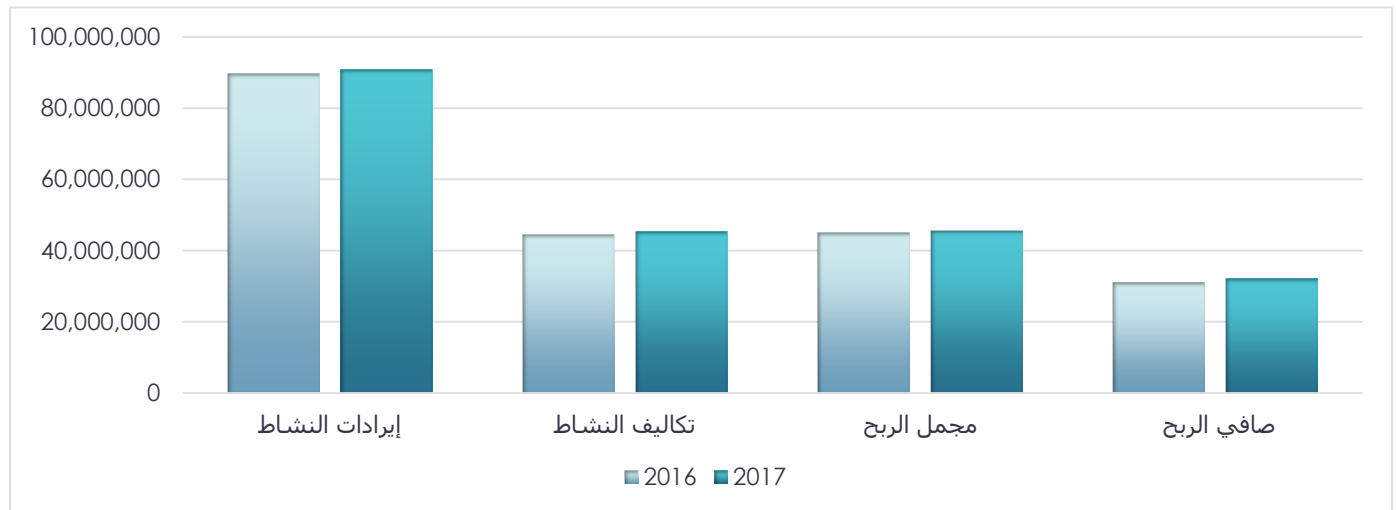
البيان	المرحلة الأولى
المالك	شركة إنمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي
المطور	شركة إنمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي
المصمم	نجا للإستشارات الهندسية المعمارية
المشرف الهندسي	عادل طاشكندي للإستشارات الهندسية
مساحة الأرض	8.305 م
عدد الوحدات السكنية	27 وحدة
مساحة أرض الوحدة السكنية	25 وحدة 300 م / 1 وحدة 482 م / 1 وحدة 565 م
مسطح بناء الوحدات السكنية	330 م / 367 م / 372 م
مدة المشروع	18 شهر
بداية المشروع	2016/02/20م

البيان	المرحلة الثانية
المالك	شركة إنمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي
المطور	شركة إنمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي
المصمم	نجا للإستشارات الهندسية المعمارية
المشرف الهندسي	تحت الدراسة
مساحة الأرض	13.500 م
عدد الوحدات السكنية	44 وحدة
مساحة أرض الوحدة السكنية	تحت الدراسة
متوسط مسطح بناء الوحدة السكنية	تحت الدراسة
مدة المشروع	18 شهر
بداية المشروع	تحت الدراسة

8- القوائم المالية

1-8 نتائج السنة المالية 2017م

التغير	النسبة من الإيرادات	2016	النسبة من الإيرادات	2017	البيان
1.41%	100%	89,576,910	100%	90,844,391	إيرادات النشاط
8.60%	13%	(11,530,981)	14%	(12,522,864)	تكاليف النشاط
-0.61%	37%	(33,044,781)	36%	(32,842,327)	إستهلاكات
1.06%	50%	45,001,148	50%	45,479,200	مجمل الربح
-56.27%	1%	(632,402)	0.3%	(276,487)	مصاريف تسويقية
9.62%	7%	(5,911,441)	7%	(6,480,474)	مصاريف عمومية وإدارية
0.68%	43%	38,457,305	43%	38,722,239	صافي الدخل من الأعمال الرئيسية
-33.09%	10%	(8,954,559)	7%	(5,990,842)	مصاريف التمويل
-88.47%	3%	2,397,104	0.3%	276,231	إيرادات أخرى
3.47%	36%	31,899,850	36%	33,007,628	صافي الربح قبل الزكاة
8.44%	1%	(797,496)	1%	(864,866)	مخصص الزكاة
3.34%	35%	31,102,354	35%	32,142,762	صافي الربح
--	--	0.28	--	0.29	ربحية السهم



1-1-8 إيرادات النشاط

بلغت إيرادات النشاط 90.84 مليون ريال لعام 2017م مقارنة بما قيمته 89.58 مليون ريال لعام 2016م ، بزيادة طفيفة وقدرها 1.41% . حيث بلغت إيرادات التأجير 71.57 مليون ريال خلال عام 2017م مقابل 67.93 مليون ريال لعام 2016م بارتفاع سنوي وقدره 5.37% وبلغت إيرادات المدينة الترفيهية 19.27 مليون ريال في عام 2017م مقابل 21.6 مليون ريال لعام 2016م بإنخفاض سنوي وقدره -11% ، و يعود سبب ذلك إلى متغيرات السوق و ضعف الإنفاق الترفيهي خلال العام.

2-1-8 تكاليف النشاط

بلغت تكاليف النشاط 12.52 مليون ريال في عام 2017م مقابل 11.53 مليون ريال لعام 2016م بارتفاع سنوي وقدره 8.6% ، وذلك لوجود أعمال تكسير بصالة النزلق لمدينة ملاهي بابل لاند و اعمال خاصة بسنترال بارك مول نظير انتهاء متطلبات الدفاع المدني.

3-1-8 مجمل الربح

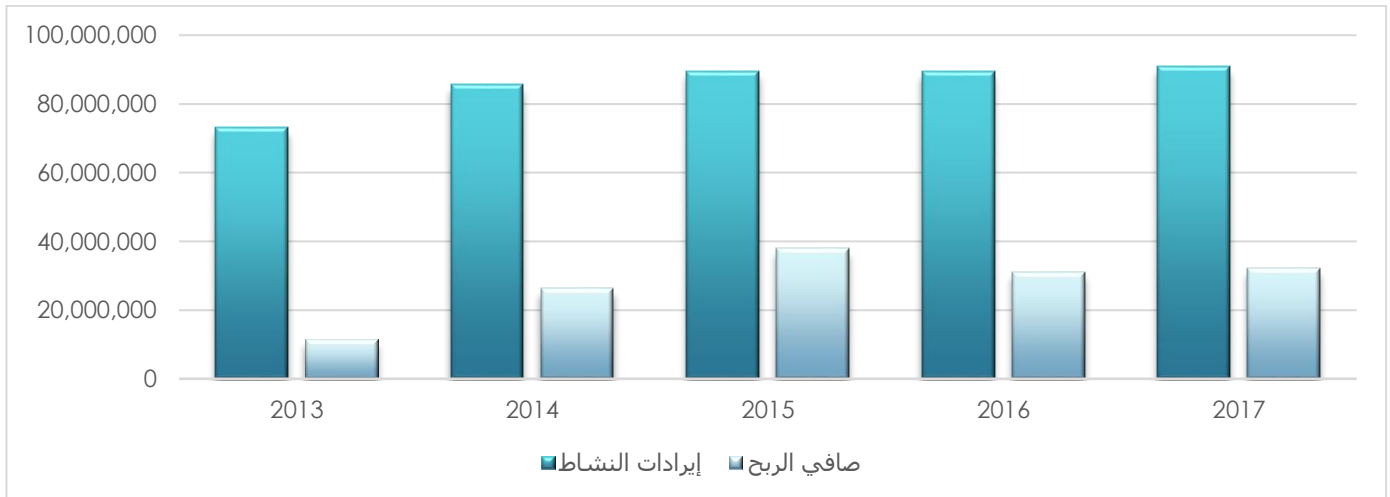
بلغ مجمل الربح 45.48 مليون ريال في عام 2017م مقابل 45.0 مليون ريال لعام 2016م بزيادة سنوية وقدرها 1.06% .

4-1-8 صافي الربح

بلغ صافي الربح 32.14 مليون ريال في عام 2017م مقابل 31.10 مليون ريال لعام 2016م بزيادة سنوية وقدرها 3.34% . وبذلك بلغت ربحية السهم 0.29 ريال لعام 2017م مقابل 0.28 ريال لعام 2016م .

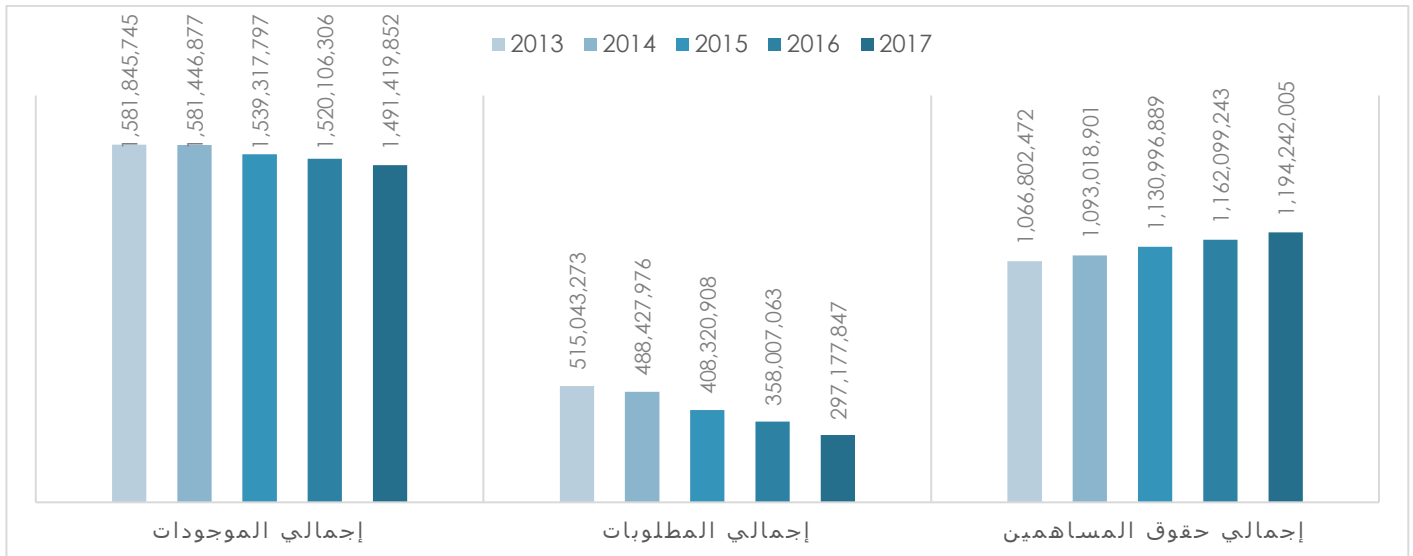
2-8 قائمة الدخل للسنوات المالية من 2013 إلى 2017م

2013	2014	2015	2016	2017	البيان
73,131,922	85,691,056	89,595,769	89,576,910	90,844,391	إيرادات النشاط
-15,405,393	-8,551,034	-9,877,980	-11,530,981	-12,522,864	مصاريف النشاط
-30,538,242	-31,710,253	-33,512,087	-33,044,781	-32,842,327	إستهلاكات
27,188,287	45,429,769	46,205,702	45,001,148	45,479,200	مجمل الدخل
0	-7,484,986	-674,723	-632,402	-276,487	مصاريف تسويقية
-4,234,027	-5,152,507	-5,843,568	-5,911,441	-6,480,474	مصاريف إدارية و عمومية
22,954,260	32,792,276	39,687,411	38,457,305	38,722,239	ربح التشغيل
-13,677,168	-11,179,848	-9,049,178	-8,954,559	-5,990,842	تكلفة التمويل
2,612,939	5,276,217	63,550	2,397,104	276,231	إيرادات أخرى
0	0	8,250,000	0	0	مكاسب / خسائر إستثنائية
11,890,031	26,888,645	38,951,783	31,899,850	33,007,628	صافي الدخل قبل الزكاة
-422,033	-672,216	-973,795	-797,496	-864,866	مخصص الزكاة
11,467,998	26,216,429	37,977,988	31,102,354	32,142,762	صافي الربح
0.10	0.24	0.35	0.28	0.29	ربحية السهم



3-8 قائمة المركز المالي للسنوات المالية من 2013م إلى 2017م

البيان	2013	2014	2015	2016	2017
الأصول المتداولة	81,143,924	75,415,517	64,103,190	46,210,419	34,470,978
الأصول الغير متداولة	1,500,701,821	1,506,031,360	1,475,214,607	1,473,895,887	1,456,948,874
إجمالي الأصول	1,581,845,745	1,581,446,877	1,539,317,797	1,520,106,306	1,491,419,852
الخصوم المتداولة	243,815,039	273,401,024	257,378,907	262,670,622	266,268,709
الخصوم الغير متداولة	271,228,234	215,026,952	150,942,001	95,336,441	30,909,138
إجمالي الخصوم	515,043,273	488,427,976	408,320,908	358,007,063	297,177,847
رأس المال	1,100,000,000	1,100,000,000	1,100,000,000	1,100,000,000	1,100,000,000
إحتياطي نظامي	1,204,308	1,204,308	5,002,107	8,112,342	11,326,618
أرباح مبقاة	-34,401,836	-8,185,407	25,994,782	53,986,901	82,915,387
إجمالي حقوق المساهمين	1,066,802,472	1,093,018,901	1,130,996,889	1,162,099,243	1,194,242,005
قيمة السهم الدفترية	9.70	9.94	10.28	10.56	10.86



8-4 قائمة التدفقات النقدية للسنوات المالية من 2013م إلى 2017م

البيان	2017	2016	2015	2014	2013
التدفقات من الأنشطة التشغيلية	75,219,474	88,864,675	57,479,166	41,584,737	(22,374,584)
التدفقات من الأنشطة الإستثمارية	(16,025,147)	(31,897,312)	(2,864,354)	(37,160,634)	(19,112,475)
التدفقات من الأنشطة التمويلية	(59,070,000)	(53,400,000)	(64,650,000)	(29,700,000)	(30,000,000)
صافي التغير من التدفقات النقدية	124,327	3,567,363	(10,035,188)	(25,275,897)	(71,487,059)
النقد في بداية العام	5,381,961	1,814,598	11,849,786	37,125,683	108,612,742
النقد في نهاية العام	5,506,288	5,381,961	1,814,598	11,849,786	37,125,683

8-5 الإيضاح لأي إختلاف عن المعايير المحاسبية

تم إعداد القوائم المالية للشركة خلال العام المالي المنتهي في 2017/12/31م وفقا لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين .

9- التسهيلات البنكية

م	العام	البيان
1	2006	تم توقيع إتفاقية تسهيلات متوافقة مع الضوابط الشرعية مع بنك ساب بحد إنتماني 150 مليون ريال ، لغرض تمويل مشروع مركز السلام جدة مقابل رهن ملكية صكوك الأراضي والتنازل عن عائدات الإيجار الخاصة بالمراكز التجارية
2	2008	تمت الموافقة على زيادة التسهيلات من بنك ساب بمبلغ 100 مليون ريال ليصبح حد التسهيلات الإئتمانية 250 مليون ريال
3	2010	تمت الموافقة على زيادة التسهيلات من بنك ساب بمبلغ 95 مليون ريال ليصبح حد التسهيلات الإئتمانية 345 مليون ريال
5	2013	تم توقيع إتفاقية إعادة جدولة سداد التسهيلات القائمة مع بنك ساب بتاريخ 2013/10 والبالغة 330 مليون ريال على 22 قسط لمدة 6 سنوات تنتهي في عام 2019م
6	2015	تم توقيع إتفاقية تسهيلات متوافقة مع الضوابط الشرعية مع البنك العربي الوطني بتاريخ 2015/07 بحد إنتماني 55 مليون ريال لمدة 42 شهر تسدد دفعة واحدة ، لغرض تمويل مشروع فلل ليليا جدة مقابل رهن ملكية صكوك أراضي المشروع

1-9 تسهيلات المراجعة – بنك ساب

م	العام	رصيد أول العام	صافي الحركة خلال العام	رصيد التسهيلات القائم
1	2006	-	-	-
2	2007	-	64.500.000	64.500.000
3	2008	64.500.000	128.723.645	193.223.645
4	2009	193.223.645	48.956.813	242.180.458
5	2010	242.180.458	98.086.394	340.266.852
6	2011	340.266.852	(10.266.852)	330.000.000
7	2012	330.000.000	00.00	330.000.000
8	2013	330.000.000	(30.000.000)	300.000.000
9	2014	300.000.000	(29.700.000)	270.300.000
10	2015	270.300.000	(64.650.000)	205.650.000
11	2016	205.650.000	(56.400.000)	149.250.000
12	2017	149.250.000	(59.070.000)	90.180.000

2-9 تسهيلات المراجعة – البنك العربي الوطني

م	العام	رصيد أول العام	صافي الحركة خلال العام	رصيد التسهيلات القائم
1	2015	-	-	-
2	2016	-	3.000.000	3.000.000
3	2017	3.000.000	-	3.000.000

10- القضايا والدعاوى القانونية

❖ فيما يلي أهم القضايا والدعاوى القانونية :

- القضية المقامة من شركة إنمائية ضد شركة جوهره الباطين

قامت الشركة برفع دعوى قضائية ضد شركة جوهره الباطين القابضة للمطالبة ببطلان التعاقد على بيع قطع أراضي بجدة، وقد صدر حكم ابتدائي بتاريخ 1439/9/9 هـ ينص على ما يلي:

أولاً: حكمت الدائرة بعدم ثبوت عقد البيع الموصوف في هذه الدعوى والمبرم بين المدعية شركة إنمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي، والمدعي عليها شركة جوهره الباطين القابضة.

ثانياً: أفهمت الدائرة الشركة المدعى عليها بأن لها مطالبة المدعية بما تدعي به من الديون التي في ذمة المدعية لصالح المدعي عليها بدعوى مستقلة تنظر حسب الإختصاص.

ثالثاً: أفهمت الدائرة الشركة المرتهنة "شركة عقارات العربية" بأن لها مطالبة الشركة المدعية برهن عقار بديل للعقار محل هذه الدعوى أو توثيق الدين بوسيلة أخرى وذلك بدعوى مستقلة تنظر حسب الإختصاص.

رابعاً: قررت الدائرة إحالة صك العقار محل الدعوى إلى محكمة الإستئناف المختصة لتقرير ما يلزم بشأنه حسب الوجه الشرعي والأنظمة والتعليمات المرعية وفقاً لمقتضى الأمر الملكي المشار إليه آنفاً.

* توضيح فيما يخص إحالة صك العقار محل الدعوى إلى محكمة الإستئناف :

حيث أن المحكمة طلبت الإفادة عن سريان و مفعول صك العقار محل الدعوى و اتضح أنه مبني على الصك رقم 203 في 1424/01/10 هـ المبني على أمر منح من وزير الدفاع سابقاً الأمير سلطان بن عبد العزيز - رحمه الله - لجهة وزارة الدفاع و أن الموقع ضمن أراضي المطار القديم التي صدر بشأنها الأمر الكريم رقم 5038 في 1392/03/20 هـ القاضي بعدم التعرض لأرض المطار بالإقطاع أو المنح ، كما أفادت بأن الفقرة 2 من الأمر الملكي الكريم البرقي رقم 39022 في 1434/10/22 هـ المعمم برقم 13/ت/5102 في 1434/11/04 هـ ، نصت على أن الصكوك الصادرة قبل ذلك التاريخ أو بعده على أراضي غير خالية من الشوائب و الملكيات الخاصة أو العامة فلا يعتد بها و تحال إلى محكمة الإستئناف المختصة لتقرير ما يلزم بشأنها حسب الوجه الشرعي و الأنظمة و التعليمات المرعية مع الحرص على ذلك.

- القضية المقامة من شركة إنمائية ضد شركة روح المنافسة الصينية

تطالب شركة إنمائية شركة روح المنافسة الصينية قيمة مستحقات عقد تأجير مركز لي مول لم تلتزم شركة روح المنافسة الصينية بدفعها للشركة نفيديكم بأن القضية لاتزال منظورة في المحكمة العامة بالرياض .

11- المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة

إن المخاطر جزء لا يتجزأ من أي نشاط تجاري ، وتتم إدارة المخاطر في الشركة بعد الوقوف عليها وتحديدها وتقييم احتمال حدوثها وتقدير ماقد يترتب عليها من آثار ، ومن ثم يتم إتخاذ التدابير اللازمة للحد من تلك المخاطر وتجنبها وإحتوائها قدر الإمكان لتلافي أي أضرار قد تتسبب في حال وقوعها .

ومن المؤمل أن تلعب الشركة دور بارز في قطاع العقار رغم المخاطر المحتملة على الأداء المستقبلي التي تنحصر في عوامل رئيسية منها :

1- مخاطر إقتصادية

وتتمثل في المخاطر التي يتعرض لها الإقتصاد بصفة عامة داخل المملكة أو خارجها ، مما يكون له أثر على الإنفاق للأفراد والشركات .

2- مخاطر قانونية

وتتمثل في المخاطر المتعلقة بالتغير في التشريعات والقوانين في المملكة والتي قد تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على الشركة بالإضافة إلى القضايا القائمة .

3- مخاطر السيولة

وتتمثل في المخاطر المتعلقة في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالإلتزامات والقيام بالإستثمارات الرأسمالية .

4- مخاطر الإنتمان

وتتمثل في المخاطر المتعلقة في عدم قدرة عملاء الشركة بالوفاء بالتزاماتهم مما قد يتسبب بخسارة مالية للشركة .

5- مخاطر تشغيلية

وتتمثل في جميع المخاطر التي تواجه العمليات التشغيلية للشركة ، ومنها :

- غلاء المواقع الصالحة للإستثمار والتطوير .
- الإعتماد على المقاولين والإستشاريين الذين قد يؤثر عدم إلتزام أي منهم بالإتفاقيات على نسبة إنجاز المشاريع وتأثر الربحية .
- التكاليف التقديرية الإجمالية لمشاريع الشركة قد تتأثر بعوامل التضخم وبالتالي زيادة غير متوقعة في أسعار المواد وتكاليف القوى العاملة .
- فترات الإنتظار الطويلة التي تستغرقها إجراءات تنفيذ البنية التحتية من خدمات ومرافق عامة في مختلف مدن المملكة .

12- التنظيم والإدارة

1-12 مجلس الإدارة

يدير الشركة بنهاية 2017م مجلس إدارة مكون من (6) أعضاء ، يعقد المجلس إجتماعاته الدورية بدعوة من رئيسه ، وكذلك في كل حالة طارئة يرى المجلس ضرورة لإنعقاده ، وفيما يلي بيان بأعضاء مجلس الإدارة وسجل حضورهم وعضويات اللجان كما في نهاية العام 2017م :

م	اسم العضو	الصفة	الإجتماعات التي حضرها
1	الأستاذ / ناصر عوض القحطاني	رئيس مجلس الإدارة	2
2	الدكتور / وليد سليمان أبانمي	مستقبل	1
3	المهندس / عبدالله محمد الحجاج	عضو	2
4	الدكتور / عبد الله عبدالرحمن باعشن	عضو	1
5	الأستاذ / إبراهيم علي الصقير	عضو	2
6	المهندس / محمد علي الحصين	عضو	2

2-12 سجل حضور إجتماعات أعضاء مجلس الإدارة خلال العام 2016م

م	اسم العضو	الإجتماع الأول 2017/02/15م	الإجتماع الثاني 2017/11/09م
1	الأستاذ / ناصر عوض القحطاني	✓	✓
2	الدكتور / وليد سليمان أبانمي	✓	×
3	المهندس / عبدالله محمد الحجاج	✓	✓
4	الدكتور / عبد الله عبدالرحمن باعشن	✓	×
5	الأستاذ / إبراهيم علي الصقير	✓	✓
6	الأستاذ / محمد علي الحصين	✓	✓

3-12 تعويضات عن جلسات أعضاء مجلس الإدارة

فيما يلي قائمة توضح التعويضات والمكافآت المستحقة لأعضاء مجلس الإدارة واللجان خلال العام المالي 2017م :

م	البيان	المبلغ
1	البدلات والتعويضات	151,000
2	المكافآت السنوية	-
	الإجمالي	151,000

4-12 لجان مجلس الإدارة

تتكون لجان مجلس الإدارة من أربع لجان وهي :

- 1- اللجنة التنفيذية
- 2- لجنة المراجعة
- 3- لجنة الترشيحات والمكافآت
- 4- اللجنة القانونية

❖ وفيما يلي بيان بأعضاء ومهام لجان مجلس الإدارة :

4-12-1 اللجنة التنفيذية ، وتتكون من :

م	اسم العضو	الصفة
1	الأستاذ / إبراهيم علي الصقير	رئيس اللجنة
2	المهندس / عبدالله محمد الحجاج	عضو
3	الأستاذ / محمد علي الحصين	عضو
4	الأستاذ / منير علي الشهري	عضو (الرئيس التنفيذي للشركة)

❖ مهام وإجتماعات اللجنة التنفيذية :

- متابعة تنفيذ سياسات ولوائح الشركة المالية والإدارية والرقابية وإقتراح التعديل عليها إلى مجلس الإدارة .
- متابعة خطط الشركة الإستراتيجية الطويلة والمتوسطة والقصيرة الأجل وتحديثها ومراجعتها بشكل دوري .
- متابعة خطط التمويل والتوصية بالدخول في مشاريع إستثمارات جديدة وكذلك تنمية وتطوير النشاطات الحالية رأسياً وأفقياً .
- متابعة تنفيذ الموازنات التقديرية للشركة وتحليل أسباب الإنحرافات إن وجدت وتقديم التوصيات بشأنها .
- الإطلاع على التقارير المقدمة من الإدارة التنفيذية والقوائم المالية الشهرية والربع سنوية والحسابات الختامية الموحدة للشركة .
- الإطلاع على المسائل الهامة والمتعلقة بالقضايا القانونية والمطالبات التي تتطلب أن تظهر في البيانات المحاسبية .
- عقدت اللجنة التنفيذية خلال عام 2017م (3) إجتماعات ، وفيما يلي سجل حضور إجتماعات اللجنة التنفيذية خلال العام 2017م :

م	اسم العضو	الإجتماع الأول 2017/04/20م	الإجتماع الثاني 2017/05/11م	الإجتماع الثالث 2017/10/23م
1	الأستاذ / إبراهيم علي الصقير	✓	✓	✓
2	المهندس / عبدالله محمد الحجاج	✓	×	✓
3	الأستاذ / محمد علي الحصين	✓	✓	×
4	الأستاذ / منير علي الشهري	✓	✓	✓

4-12-2 لجنة المراجعة ، وتتكون من :

م	اسم العضو	الصفة
1	الدكتور / عبد الله عبدالرحمن باعشن	رئيس اللجنة
2	الأستاذ / حسن ال باحص	عضو

❖ مهام وإجتماعات لجنة المراجعة :

- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين المحاسبين القانونيين وتحديد أتعابهم بعد الإطلاع على خطة المراجعة والتأكد من إستقلاليتهم .
- متابعة أعمال المحاسبين القانونيين وإعتماد أي عمل خارج نطاق أعمال المراجعة التي يكلفون بها أثناء قيامهم بأعمال المراجعة .
- دراسة الملاحظات الصادرة من المحاسب القانوني على القوائم المالية ومتابعة ماتم بشأنها .
- البت في أي خلافات تنشأ بين إدارة الشركة والمحاسب القانوني .
- دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصيات بشأنها .
- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة ومراجعتها دورياً ومواكبة مايستجد من لوائح ومبادرات وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة .
- عقدت لجنة المراجعة خلال عام 2017م (2) إجتماع .

12-4-3 لجنة الترشيحات والمكافآت ، وتتكون من :

م	اسم العضو	الصفة
1	الأستاذ / ناصر عوض القحطاني	رئيس اللجنة
2	الدكتور / وليد سليمان أبانمي	مستقبل

❖ مهام وإجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت :

- مراجعة هيكل مجلس الإدارة والتوصية لمجلس الإدارة بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة .
- التأكد الدوري من إستقلالية الأعضاء وعدم وجود تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركات أخرى .
- وضع سياسة واضحة لتعويضات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين .

12-4-4 اللجنة القانونية ، وتتكون من :

م	اسم العضو	الصفة
1	الأستاذ / إبراهيم علي الصقير	رئيس اللجنة
2	الأستاذ / خالد عبدالعزيز العسكر	عضو

❖ مهام وإجتماعات اللجنة القانونية :

- دراسة القضايا القانونية وإيداء الرأي والتوصيات لمجلس الإدارة .
- الرفع لمجلس الإدارة بأي مستجدات ومسائل قانونية .
- التوجيه حول مايعرض عليها من أمور ومسائل قانونية .

13- الموارد البشرية :

تولي الشركة إهتماما كبيرا بعملية جذب واستقطاب والمحافظة على الخبرات والكفاءات البشرية للعمل لديها حتى تستعين بهم في مواجهة التحديات الأنية والمستقبلية ، كما تهتم الإدارة بالإستثمار في العنصر البشري من خلال بناء القدرات وتطوير المهارات البشرية .
وخلال العام تم تدريب عدد من موظفي الشركة لاكتسابهم الخبرة والمعرفة والتعامل مع أنشطة الشركة ، وقد بلغ عدد العاملين بالشركة 76 موظف حتى نهاية العام 2017م .

14- تقنية المعلومات :

تعمل الشركة على المتابعة الدورية لخطط وسياسات وإجراءات إدارة تقنية المعلومات وتحديث وتطوير البنية التحتية لزيادة فاعلية التحكم ومراقبة البيانات وتدقق المعلومات وذلك من خلال وجود شبكات داخلية وخارجية وأمن معلوماتي والتي تخدم الموظفين والمساهمين والعملاء .
وكذلك تتم متابعة الموقع الإلكتروني للشركة والذي يستخدم أحدث التقنيات ويسهل للمساهمين والعملاء الحصول على كافة المعلومات والمشاريع عن الشركة.

15- علاقات المساهمين :

يعد الإتصال المستمر مع المساهمين والمستثمرين أولوية إستراتيجية للشركة ، وقد إتخذت الشركة العديد من الإجراءات التي تضمن لحملة الأسهم الحق في الحصول على المعلومات وذلك بالإفصاح المستمر من خلال قنوات الإعلان التي تشمل الصحف اليومية أو الموقع الإلكتروني للشركة عن النتائج المالية وتوصيات مجلس الإدارة وأي تطورات جوهرية تخص أعمال الشركة وتوجيه الدعوة لكافة المساهمين لحضور إجتماعات الجمعية العامة والمساهمة في إتخاذ القرارات .

كما تقدم إدارة الشركة الدعم المستمر للمساهم من خلال توفير الكوادر المؤهلة في قسم علاقات المساهمين للرد على الإستفسارات فيما يتعلق بتطور أعمال الشركة وحسابات وسجلات المساهمين من خلال الهاتف أو البريد أو الفاكس أو البريد الإلكتروني للشركة .

16- مسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة فيما يخص القوائم المالية :

يقر مجلس إدارة الشركة :

- 1- أنه تم إعداد سجلات الحسابات لشركة إنمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي كما في 2017/12/31م بالشكل الصحيح ووفقا لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ، وتظهر عدالة المركز المالي ونتائجه المالية من جميع النواحي الجوهرية .
- 2- أنه لا يوجد أي شك في قدرة الشركة على مواصلة نشاطها ، وأن الشركة بعون الله تمتلك القدرة والموارد اللازمة لمواصلة نشاطها وأعمالها المستقبلية .
- 3- أنه لا يوجد أي أعمال أو عقود للشركة طرفا فيها وكانت فيها مصلحة لأحد أعضاء مجلس الإدارة أو أعضاء اللجان أو الإدارة التنفيذية .

17- توصيات مجلس الإدارة :

تتضمن توصيات مجلس إدارة شركة إنمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي إلى جمعيتكم العامة العادية الموقرة ، مايلي :

- 1- التصويت على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2017/12/31م .
- 2- التصويت على القوائم المالية للشركة للعام المالي المنتهي في 2017/12/31م.
- 3- التصويت على تقرير مراجع حسابات الشركة الخارجي والقوائم المالية للسنة المالية المنتهية في 2017/12/31م .
- 4- التصويت على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2017/12/31م .
- 5- التصويت على تعيين مراجع حسابات للشركة من بين المرشحين من قبل لجنة المراجعة ، وذلك لفحص ومراجعة وتدقيق القوائم المالية لعام 2017م وتحديد أتعابه .
- 6- التصويت على انتخاب أعضاء مجلس الإدارة من بين المرشحين لدورة مجلس الإدارة السابعة والتي تبدأ من تاريخ انعقاد الجمعية ، ولمدة 3 سنوات ميلادية.
- 7- التصويت على اجازة أعمال مجلس الإدارة بعد انتهاء دورة المجلس في 2018/05/31م.
- 8- التصويت على تعيين مرشحي لجنة المراجعة.

- الختام :

نود إنتهاز هذه المناسبة لتقديم الشكر والتقدير لكافة مساهمي الشركة لما تلقاه الشركة من تعاون ومساندة ، مؤكدين عزم مجلس الإدارة مواصلة الجهود نحو تحقيق أهداف وتطلعات الشركة والمساهمين وقيادتها إلى مراكز متميزة إن شاء الله .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

مجلس الإدارة
شركة إنمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي