

تقرير مجلس الإدارة لعام 2018م

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 2018م	1-8
12	قائمة الدخل السنة المالية 2018م	2-8
13	قائمة المركز المالي للسنة المالية 2018م	3-8
14	قائمة التدفقات النقدية للسنة المالية 2018م	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	-

السادة / مساهمي شركة إنمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

يسر مجلس إدارة شركة إنمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي ،، أن يرحب بكم في إجتماع الجمعية العامة العادية السابع عشر لشركة إنمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي وأن يقدم لكم التقرير السنوي السابع عشر للمجلس للعام المالي 2018م .

والذي يستعرض الأداء والإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية ، مرفقا بتقرير المحاسب القانوني للشركة والقوائم المالية وإيضاحاتها عن السنة المالية المنتهية في 2018/12/31م وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية ، و المعايير و الإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمحاسبين.

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 السابع عشر لعام 2018م والذي يستعرض نتائج أعمال الشركة والفوائيم المالية للعام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2018 .

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 وتحليل 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 2018م :

- 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% ، ومن المتوقع البدء في عملية تسويق وبيع الفلل خلال منتصف عام 2019م بعد الإنتهاء من إجراءات الفرز و استخراج التصاريح اللازمة.
- إستمرت الشركة في البحث عن الفرص الإستثمارية لإستمرار نمو أعمال الشركة فدخلت في منافسات مشاريع وزارة الإسكان وكذلك دخلت في مفاوضات مع بعض الكيانات الخاصة لإنشاء مشاريع عقارية مشتركة .
- في الربع الثاني من عام 2019م قامت الشركة بسداد كافة التزاماتها المالية للبنوك عن طريق السداد المبكر .
- وبهذه المناسبة ، أتقدم إليكم بوافر الشكر والتقدير على تلبيتكم الدعوة لحضور إجتماع الجمعية العامة العادية السابع عشر للعام 2018م لإستعراض ماتم إنجازهم ومتطلعين لمستقبل أكثر إشراقاً يتم من خلاله تحقيق وتعزيز وحماية مصالح المساهمين .
- ونشكر لكم ثقتكم الكريمة و دعمكم خلال أملين من الله عز وجل تحقيق أفضل المستويات وتعزيز مكانة الشركة وتبونها مكانة مرموقة في نشاط القطاع العقاري في المملكة .
- وأتوجه بخالص الشكر لزملائي أعضاء مجلس الإدارة واللجان 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 ،،،

صلاح بن راشد بن عبد الرحمن الراشد
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 2018م السادة / مكتب الدار لتدقيق الحسابات عبد الله البصري و شركاه بناء على قرار الجمعية العامة غير العادية السادسة بتعيينهم مراجعاً لحسابات الشركة للعام المالي 2018 م .

المستشار الزكوي للشركة

يتولى أعمال الإستشارات الزكوية للشركة السادة / بي إم بي أند كومباني البعواوي 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 (مقارن)

م	النشاط	إيرادات 2018	الوزن	إيرادات 2017	الوزن	التغير
1	التأجير	80,416,684	%83	71,573,730	%79	+12.36%
2	الترفيه	16,410,077	%17	19,270,661	%21	-14.84%
3	التطوير العقاري	-	-	-	-	-
	إجمالي الإيرادات	96,826,761	%100	90,844,391	%100	+6.59%



7- المشاريع

1-7 مشروع فلل ليليا السكني - جدة

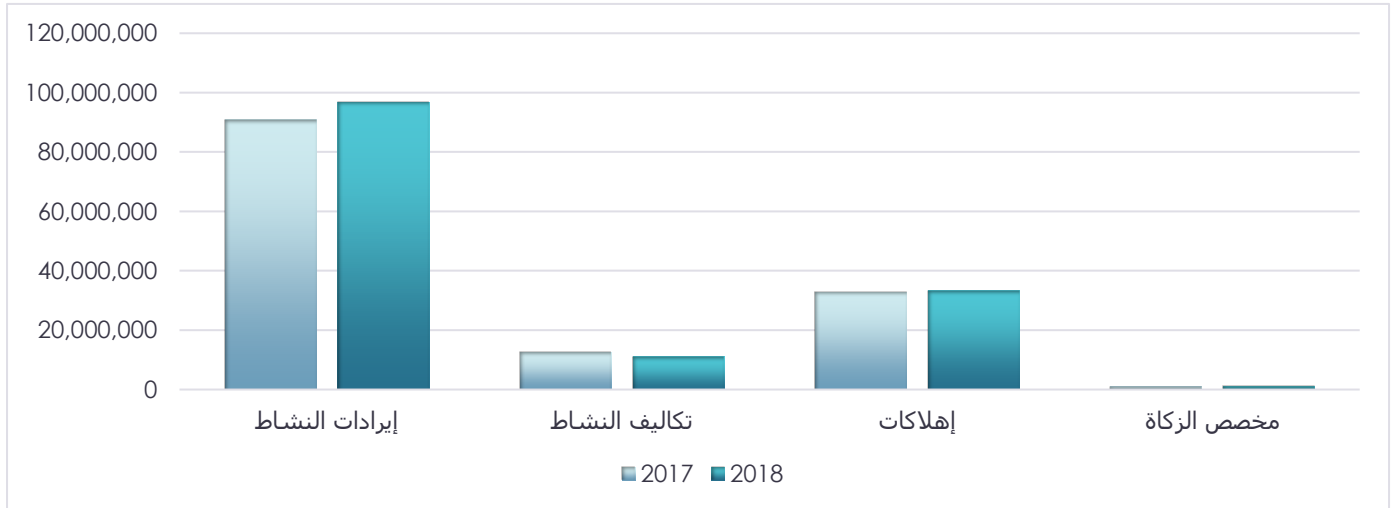
يقع المشروع في شمال مدينة جدة - في حي الرياض طريق عسفان . بدأت أعمال المرحلة الأولى من المشروع بتاريخ 2016/02/20م وبلغت نسبة الإنجاز حتى تاريخه 100% .

وفيما يلي 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

البيان	2018	النسبة من الإيرادات	2017	النسبة من الإيرادات	التغير
إيرادات النشاط	96,826,761	100%	90,844,391	100%	7%
تكاليف النشاط	10,992,892	11%	12,626,369	14%	-13%
إهلاكات	33,229,572	34%	32,842,327	36%	1%
مجمل الربح	52,604,297	54%	45,375,695	50%	16%
مصاريف تسويقية	191,514	0%	276,487	0%	-31%
مصاريف عمومية وإدارية	7,149,204	7%	6,480,474	7%	10%
مصروفات ديون مشكوك في تحصيلها	3,051,129	3%	0	0%	0%
صافي الدخل من الأعمال الرئيسية	42,212,450	44%	38,618,734	40%	9%
مصاريف التمويل	3,298,180	3%	5,990,842	6%	-45%
إيرادات أخرى	57,786	0.1%	276,231	0.3%	-79%
صافي الربح قبل الزكاة	38,972,056	40%	32,904,123	34%	18%
مخصص الزكاة	1,111,175	1%	864,866	1%	28%
صافي الربح	37,860,881	39%	32,039,257	33%	18%
ربحية السهم	0.34	0%	0.29	0%	18%



1-1-8 إيرادات النشاط

بلغت إيرادات النشاط 96.83 مليون ريال لعام 2018م مقارنة بما قيمته 90.84 مليون ريال لعام 2017م ، بزيادة وقدرها 6.59% . حيث بلغت إيرادات التأجير 80.42 مليون ريال خلال عام 2018م مقابل 71.57 مليون ريال خلال عام 2017م بارتفاع سنوي وقدره 12.36% وبلغت إيرادات المدينة الترفيهية 16.41 مليون ريال في عام 2018م مقابل 19.27 مليون ريال في عام 2017م بإنخفاض سنوي وقدره -14.84% ، و يعود سبب ذلك إلى متغيرات السوق و ضعف الإنفاق الترفيهي خلال العام.

2-1-8 تكاليف النشاط

بلغت تكاليف النشاط 10.99 مليون ريال في عام 2018م مقابل 12.63 مليون ريال لعام 2017م بانخفاض وقدره 13%

3-1-8 مجمل الربح

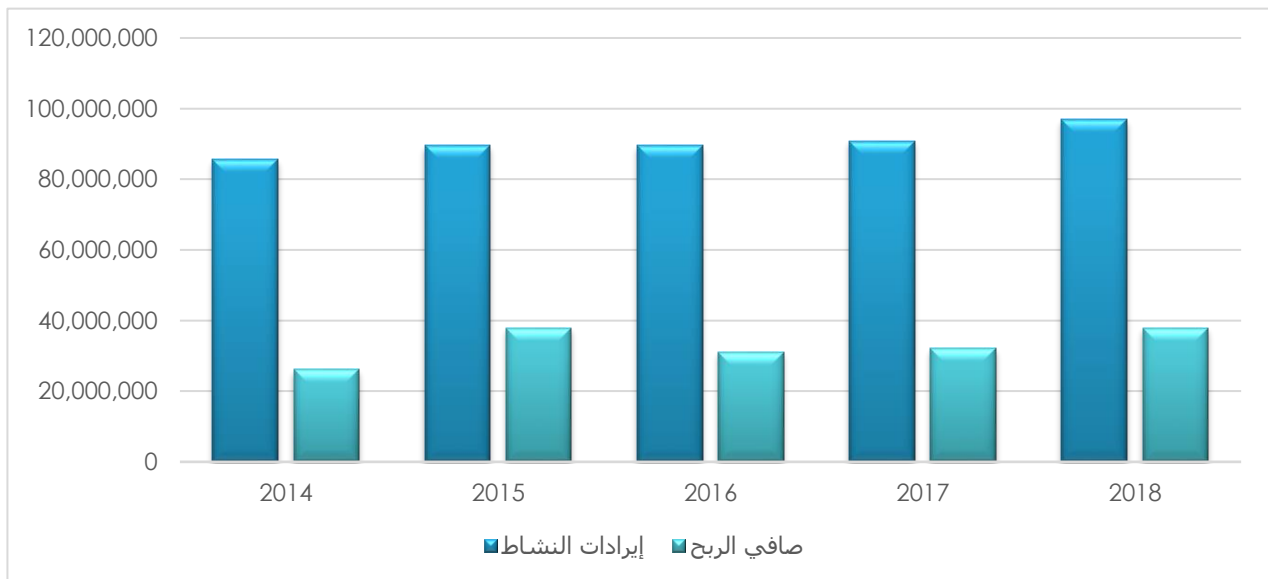
بلغ مجمل الربح 52.60 مليون ريال في عام 2018م مقابل 45.38 مليون ريال لعام 2017م بزيادة وقدرها 16% .

4-1-8 صافي الربح

بلغ صافي الربح 37.86 مليون ريال في عام 2018م مقابل 32.04 مليون ريال لعام 2017م بزيادة وقدرها 18% . وبذلك بلغت ربحية السهم 0.34 ريال لعام 2018م مقابل 0.29 ريال لعام 2017م .

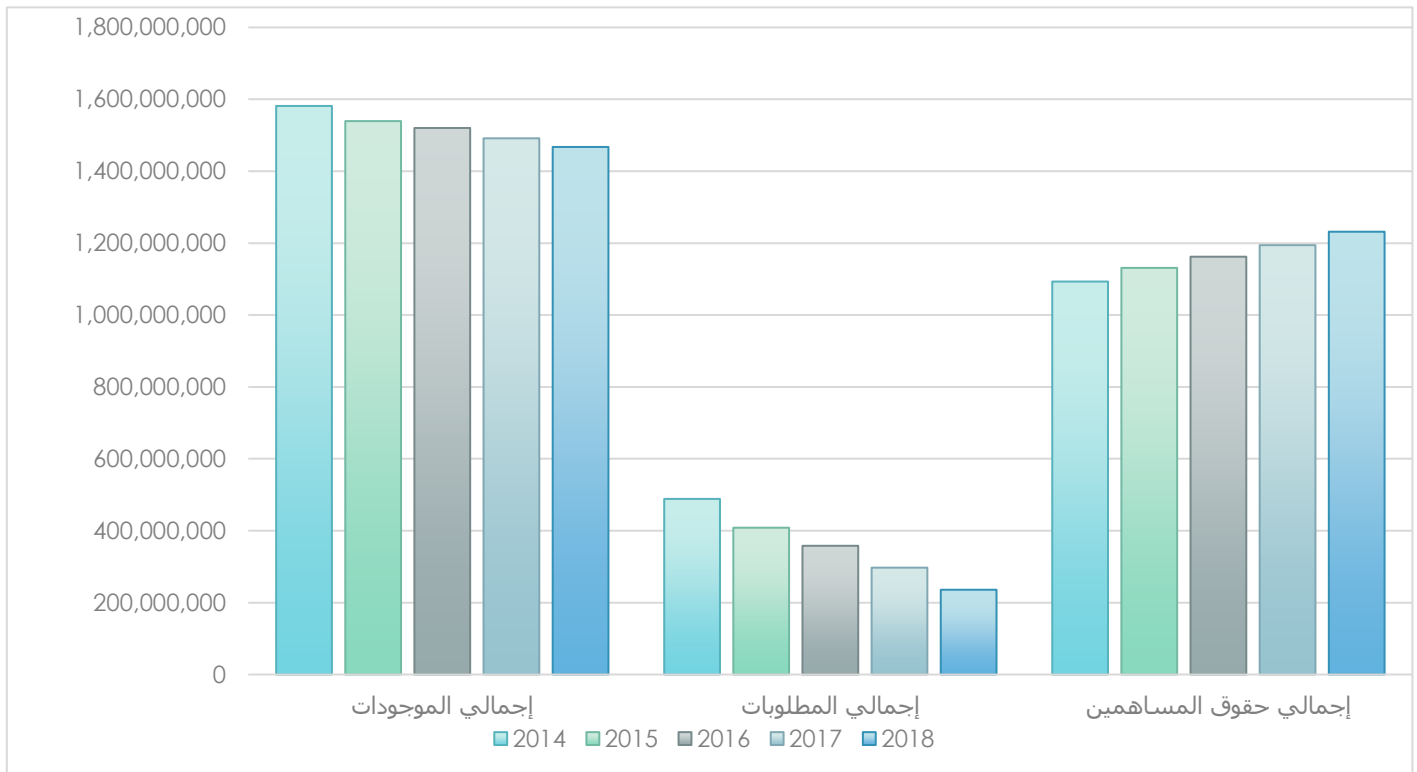
2-8 قائمة الدخل للسنوات المالية من 2014 إلى 2018م

2014	2015	2016	2017	2018	البيان
85,691,056	89,595,769	89,576,910	90,844,391	96,826,761	إيرادات النشاط
-8,551,034	-9,877,980	-11,530,981	-12,522,864	10,992,892	تكاليف النشاط
-31,710,253	-33,512,087	-33,044,781	-32,842,327	33,229,572	إهلاكات
45,429,769	46,205,702	45,001,148	45,479,200	52,604,297	مجمّل الربح
-7,484,986	-674,723	-632,402	-276,487	191,514	مصاريّف تسويقية
-5,152,507	-5,843,568	-5,911,441	-6,480,474	7,149,204	مصاريّف عمومية وإدارية
0	0	0	0	3,051,129	مصروفات ديون مشكوك في تحصيلها
32,792,276	39,687,411	38,457,305	38,722,239	42,212,450	صافي الدخل من الأعمال الرئيسية
-11,179,848	-9,049,178	-8,954,559	-5,990,842	3,298,180	مصاريّف التمويل
5,276,217	63,550	2,397,104	276,231	57,786	إيرادات أخرى
0	8,250,000	0	0	0	مكاسب استثنائية
26,888,645	38,951,783	31,899,850	33,007,628	38,972,056	صافي الربح قبل الزكاة
-672,216	-973,795	-797,496	-864,866	1,111,175	مخصّص الزكاة
26,216,429	37,977,988	31,102,354	32,142,762	37,860,881	صافي الربح
0.24	0.35	0.28	0.29	0.34	ربحية السهم



3-8 قائمة المركز المالي للسنوات المالية من 2014م إلى 2018م

البيان	2014	2015	2016	2017	2018
الأصول المتداولة	75,415,517	64,103,190	46,210,419	48,802,386	42,365,685
الأصول الغير متداولة	1,506,031,360	1,475,214,607	1,473,895,887	1,456,948,874	1,425,025,495
إجمالي الأصول	1,581,446,877	1,539,317,797	1,520,106,306	1,505,751,260	1,467,391,180
الخصوم المتداولة	273,401,024	257,378,907	262,670,622	280,600,117	232,512,245
الخصوم الغير متداولة	215,026,952	150,942,001	95,641,413	31,376,728	3,243,639
إجمالي الخصوم	488,427,976	408,320,908	358,312,053	311,976,845	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	5,002,107	8,112,342	11,326,618	15,112,706
أرباح مبقاة	-8,185,407	25,994,782	53,681,929	82,447,797	116,522,590
إجمالي حقوق المساهمين	1,093,018,901	1,130,996,889	1,161,794,271	1,193,774,415	1,231,635,296
قيمة السهم الدفترية	9.94	10.28	10.56	10.85	11.20



4-8 قائمة التدفقات النقدية للسنوات المالية من 2014م إلى 2018م

البيان	2018	2017	2016	2015	2014
التدفقات من الأنشطة التشغيلية	66,660,111	75,219,474	88,864,675	57,479,166	41,584,737
التدفقات من الأنشطة الإستثمارية	(1,423,486)	(16,025,147)	(31,897,312)	(2,864,354)	(37,160,634)
التدفقات من الأنشطة التمويلية	(55,188,016)	(59,070,000)	(53,400,000)	(64,650,000)	(29,700,000)
صافي التغير من التدفقات النقدية	10,048,609	124,327	3,567,363	(10,035,188)	(25,275,897)
النقد في بداية العام	5,506,288	5,381,961	1,814,598	11,849,786	37,125,683
النقد في نهاية العام	15,554,897	5,506,288	5,381,961	1,814,598	11,849,786

5-8 الإيضاح لأي إختلاف عن المعايير المحاسبية

تم إعداد القوائم المالية للشركة خلال العام المالي المنتهي في 2018/12/31م وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية ، و المعايير و الإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمحاسبين.

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 الإنتمانية 250 مليون ريال
3	2010	تمت الموافقة على زيادة التسهيلات من بنك ساب بمبلغ 95 مليون ريال ليصبح حد التسهيلات الإنتمانية 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 قلل ليليا جدة مقابل رهن ملكية صكوك أراضي المشروع
7	2018	تم سداد كافة التسهيلات القائمة للبنك العربي الوطني

9-1 تسهيلات المرابحة – 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
13	2018	90.180.000	(52.188.016)	37.991.984

9-2 تسهيلات المرابحة – 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
4	2018	3.000.000	(3.000.000)	-

10- القضايا والدعاوى القانونية

❖ فيما يلي أهم القضايا والدعاوى القانونية :

- القضية المقامة من شركة إنمائية ضد شركة جوهرة الباطين

قامت الشركة برفع دعوى قضائية ضد شركة جوهرة الباطين القابضة للمطالبة ببطان 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 جوهرة 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 الدعوة 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.

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 2018م مجلس إدارة مكون من (7) 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 2018م :

م	اسم العضو	الصفة	الإجتماعات التي حضرها
1	الأستاذ / صلاح بن راشد الراشد	رئيس مجلس الإدارة	2
2	المهندس / عبدالله بن محمد الحجاج	نائب رئيس مجلس الإدارة	1
3	الأستاذ / إبراهيم بن علي الصقير	عضو	2
4	الأستاذ / طارق بن احمد باسويد	عضو	2
5	الأستاذ / عبدالله بن عبدالمحسن العيسى	عضو	2
6	الأستاذ / طلال بن محمد السالم	عضو	2
7	الأستاذ / خالد بن أحمد السعيد	عضو	1

2-12 سجل حضور إجتماعات أعضاء مجلس الإدارة خلال العام 2018م

م	اسم العضو	الإجتماع الأول 2018/07/30م	الإجتماع الثاني 2018/08/14م
1	الأستاذ / صلاح بن راشد الراشد	✓	✓
2	المهندس / عبدالله بن محمد الحجاج	×	✓
3	الأستاذ / إبراهيم بن علي الصقير	✓	✓
4	الأستاذ / طارق بن احمد باسويد	✓	✓
5	الأستاذ / عبدالله بن عبدالمحسن العيسى	✓	✓
6	الأستاذ / طلال بن محمد السالم	✓	✓
7	الأستاذ / خالد بن حمد السعيد	×	✓

3-12 تعويضات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان :

فيما يلي قائمة توضح التعويضات والمكافآت المستحقة لأعضاء مجلس الإدارة واللجان خلال العام المالي 2018م :

م	البيان	المبلغ
1	البدلات والتعويضات والمكافآت السنوية	1,643,000
	الإجمالي	1,643,000

12-4 لجان مجلس الإدارة

تتكون لجان مجلس الإدارة من خمس لجان وهي :

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

❖ وفيما يلي بيان بأعضاء ومهام لجان مجلس الإدارة :

12-4-1 اللجنة التنفيذية ، وتتكون من :

م	اسم العضو	الصفة
1	الأستاذ/ صلاح بن راشد الراشد	رئيس اللجنة
2	الأستاذ / إبراهيم علي الصقير	عضو
3	المهندس / عبدالله محمد الحجاج	عضو

❖ 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 2018م (1) إجتماع واحد ، وفيما يلي سجل حضور إجتماعات اللجنة التنفيذية خلال العام 2018م :

م	اسم العضو	الإجتماع الأول 2018/09/18
1	الأستاذ / إبراهيم علي الصقير	✓
2	المهندس / عبدالله محمد الحجاج	✓
3	الأستاذ / محمد علي الحصين	✓

12-4-2 لجنة المراجعة ، وتتكون من :

م	اسم العضو	الصفة
1	الدكتور / عبد الله عبدالرحمن باعشن	رئيس اللجنة
2	الأستاذ / حسن ال باحص	عضو
3	الأستاذ /سعد القحطاني	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 2018م (1) إجتماع .

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

م	اسم العضو	الصفة
1	الأستاذ / صلاح بن راشد الراشد	رئيس اللجنة
2	المهندس / عبدالله بن محمد الحجاج	عضو
3	الأستاذ / إبراهيم بن علي الصقير	عضو

❖ مهام واجتماعات 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 .
- لم تعقد اللجنة أي اجتماع في عام 2018م .

12-4-4 اللجنة القانونية ، وتتكون من :

م	اسم العضو	الصفة
1	الأستاذ / إبراهيم علي الصقير	رئيس اللجنة
2	الأستاذ / طارق بن احمد باسويد	عضو
3	الأستاذ / خالد بن احمد السعيد	عضو

❖ مهام واجتماعات اللجنة القانونية :

- دراسة القضايا القانونية وإبداء الرأي والتوصيات لمجلس الإدارة .
- الرفع لمجلس الإدارة بأي مستجدات ومسائل قانونية .
- التوجيه حول مايعرض عليها من أمور ومسائل قانونية .
- عقدت اللجنة القانونية اجتماع (1) واحد خلال عام 2018م بتاريخ 14-08-2018م .

12-4-5 لجنة الاستثمار ، وتتكون من :

م	اسم العضو	الصفة
1	الأستاذ / طارق بن احمد باسويد	رئيس اللجنة
2	الأستاذ / خالد بن احمد السعيد	عضو
3	الأستاذ / طلال محمد السالم	عضو

❖ مهام واجتماعات لجنة الاستثمار :

- تمارس اللجنة جميع الاختصاصات الموكلة إليها،
- دراسة أصول الشركة وإعداد استراتيجية الاستثمار والمبادئ التوجيهية والسياسات الخاصة بها والرفع للمجلس للاعتماد
- الإشراف المباشر على استثمارات الشركة ورفع التقارير
- التأكد من سلامة إجراءات الاستثمار ووضع الضوابط الخاصة بها ضماناً لمصالح الشركة،
- مراجعة و تقييم الأداء وسير العمل بالمشاريع الاستثمارية بشكل دوري وفق الخطط المعتمدة
- رفع التوصيات للمجلس للتخارج أو تصفية الاستثمار او الدخول بمشاريع جديدة.
- عقدت لجنة الاستثمار (6) ستة اجتماعات خلال عام 2018م

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 وتدفق 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 2018/12/31م بالشكل الصحيح ووفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية ، و المعايير و الإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمحاسبين . ، 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 المنتهية في 2018/12/31 م .
- 2- التصويت على تقرير مراجع حسابات الشركة عن السنة المنتهية في 2018/12/31 م .
- 3- التصويت على القوائم المالية عن السنة المنتهية في 2018/12/31 م .
- 4- التصويت على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن العام المالي المنتهي في 2018/12/31 م .
- 5- التصويت على تعيين مراجع الحسابات للشركة من بين المرشحين من قبل لجنة المراجعة وذلك لفحص ومراجعة وتدقيق القوائم المالية والبيانات للسنة الحالية 2019م وتحديد اتعابه .
- 6- التصويت على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية عن العام المالي 2018م بواقع 0,50 نصف ريال وبنسبة 5% من رأس المال ، وبأجمالي مبلغ وقدره 55,000,000 خمسة وخمسون مليون ريال على ان تكون الاحقية للمساهمين المالكين للاسهم بنهاية تداول يوم انعقاد اجتماع الجمعية والمقيدين بسجل مساهمي الشركة ، على ان يبدأ صرف الأرباح يوم الثلاثاء 02 صفر 1441 هـ (01 أكتوبر 2019م)

- 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 ،،،