

نشرة إصدار أسهم حقوق أولوية

العقارية Akaria

الشركة العقارية السعودية

شركة مساهمة سعودية بموجب المرسوم الملكي (م/٥٨) وتاريخ ١٧/٧/١٣٩٦هـ (الموافق ١٥/٧/١٩٧٦م)
(رقم السجل التجاري ١٠١٠٠١٢٥٣٩)

طرح ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ سهماً عادياً بسعر إصدار يبلغ ٥٢ ريال سعودي للسهم الواحد (١٠ ريالات سعودية كقيمة اسمية و٤٢ ريالاً سعودياً كعلاوة إصدار) وذلك عن طريق إصدار أسهم حقوق أولوية. وتمثل زيادة في رأس مال الشركة بنسبة ٥٠% وبقيمة مقدارها ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وعلاوة إصدار بقيمة ١,٢٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

سيبدأ طرح الأسهم للاكتتاب من يوم الأحد ١/٩/١٤٢٧هـ (الموافق ٢٤/٩/٢٠٠٦م)
حتى يوم الأربعاء ١١/٩/١٤٢٧هـ (الموافق ٤/١٠/٢٠٠٦م)

متعهد التغطية



مدير الاكتتاب



المستشار المالي



البنوك المستلمة



تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات تم تقديمها حسب متطلبات قواعد التسجيل والإدراج الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (والمشار إليها بـ "الهيئة"). ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسماؤهم على الصفحة (و) مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار هذه، ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في النشرة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة، ولا تتحمل الهيئة والسوق المالية السعودية أي مسؤولية عن محتويات هذه النشرة، ولا تعطي أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخلى نفسها صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذه النشرة أو عن الاعتماد على أي جزء منها.

تقدم نشرة الإصدار هذه ("النشرة") تفاصيل كاملة عن المعلومات المتعلقة بالشركة العقارية السعودية وأسهم حقوق الأولوية المعروضة للاكتتاب. وعند تقديم طلب الاكتتاب في الأسهم المعروضة، سيتم معاملة المكتتبين على أساس أن طلباتهم تستند على المعلومات التي تحتويها هذه النشرة والتي يمكن الحصول على نسخ منها من المقر الرئيسي للشركة أو من المستشار المالي أو مدير الاكتتاب أو من البنوك المستلمة أو عن طريق زيارة موقع الشركة الإلكتروني www.akaria.com.sa وموقع هيئة السوق المالية www.cma.org.sa.

عينت الشركة إتش إس بي سي العربية السعودية المحدودة ("إتش إس بي سي" أو "المستشار المالي") كمستشار مالي كما تم تعيين البنك السعودي البريطاني كمدير للاكتتاب ("مدير الاكتتاب") والبنك العربي الوطني كمستشار لتغطية الاكتتاب ("مستشار التغطية") فيما يتعلق بالاكتتاب في أسهم حقوق أولوية لزيادة رأس مال الشركة العقارية السعودية المشار إليها في نشرة الإصدار هذه. وهم لا يتصرفون فيما يتعلق بهذه العملية لحساب أي شخص آخر أو شركة أخرى.

تم الحصول على أجزاء كبيرة من معلومات السوق والقطاع من مصادر خارجية. وبينما لا يوجد لدى إتش إس بي سي أو ساب أو الشركة العقارية السعودية أي سبب يدعوهم إلى الاعتقاد بأن أي من تلك المعلومات تعتبر في جوهرها غير دقيقة، غير أن المعلومات الواردة في هذه الوثيقة عرضة للتغيير. ومع أن الشركة قد اتخذت الحيطة المعقولة في إعداد نشرة الإصدار هذه وتعتقد أن المعلومات الواردة فيها صحيحة كما في تاريخ تحريرها، فإن تحرير نشرة الإصدار هذه لا يدل بأن أي من المعلومات التي تحتوي عليها سوف تبقى صحيحة بعد هذا التاريخ. ولا يعتبر تحرير هذه النشرة أو أي إتصالات شفوية أو كتابية أو مطبوعة فيما يتعلق بالاكتتاب، أو يفسر على أنه يعتبر أو يمكن الاعتماد عليه بأي شكل من الأشكال على أنه وعد أو إقرار فيما يتعلق بالنتائج أو الأرباح أو الأحداث المستقبلية.

لا تعتبر هذه النشرة بمثابة توصية من جانب الشركة أو المساهمين أو أي من مستشاريهم للمشاركة في الاكتتاب ويكون كل مستلم لهذه النشرة مسؤولاً عن الحصول على مشورة مهنية مستقلة خاصة به فيما يتعلق بالاكتتاب ولإجراء تقييمه الخاص المستقل، والإستثمار في الأسهم، والمعلومات والإفتراضات الواردة في هذه النشرة، باستخدام أي تحاليل أو توقعات يراها ضرورية من أجل اتخاذ قراره الإستثماري.

يتم إبلاغ المستثمرين الراغبين في الإستثمار في الأسهم بأنه لا يمكن إعطاء أي ضمان بصحة الافتراضات الواردة في هذه النشرة، أو أن التأثيرات الفعلية للإفتراضات حتى ولو كانت صحيحة، سوف تكون هي نفس التأثيرات المتوقعة أم أن أي من تلك الفروقات لن تكون جوهرية. وبشكل خاص، يمكن أن يتأثر المركز المالي الفعلي للشركة وقيمة الأسهم تأثراً سلبياً نتيجة المستجدات المستقبلية من حيث التضخم وأسعار الفائدة والضرائب أو العوامل الاقتصادية أو السياسية أو المسائل الأخرى والتي لا تملك الشركة أي سيطرة عليها.

لم يتم إتخاذ أي إجراء لتأهيل أو تسجيل هذه النشرة أو الأسهم بموجب قوانين أي دولة أخرى سوى المملكة العربية السعودية. ويمنع صراحة استخدام هذه النشرة وبيع الأسهم في أي دولة أخرى. وتطلب الشركة والمستشار المالي ومدير الاكتتاب من كل من يستلم هذه النشرة أن يقوم بإبلاغهم فيما يتعلق بأي قيود قانونية تسري على النشرة وأن يلتزم بتلك القيود.

التوقعات والإفادات المستقبلية

لقد تم إعداد التوقعات التي تضمنتها هذه النشرة على أساس افتراضات محددة ومعلنة. وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أي من هذه التوقعات.

تمثل بعض التوقعات الواردة في نشرة الإصدار "إفادات مستقبلية". ويستدل على هذه الإفادات المستقبلية عن طريق استخدام بعض الكلمات مثل "تعتزم" أو "تقدر" أو "تعتقد" أو "نتوقع" أو "من الممكن" أو "سوف" أو "ينبغي" أو "متوقع" أو "قد" أو "يعتقد" أو الصيغ النافية لهذه المفردات وغيرها من المفردات المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات وجهة نظر الشركة الحالية فيما يتعلق بأحداث مستقبلية ولكنها ليست ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤثر في الأداء الفعلي أو الإنجازات أو النتائج التي تحققها الشركة وتؤدي إلى اختلافها بشكل كبير عما كان متوقفاً صراحةً أو ضمناً في الإفادات المذكورة. وقد تم استعراض بعض المخاطر أو العوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر بصورة أكثر تفصيلاً في قسم آخر من هذه النشرة (راجع قسم "عوامل المخاطرة"). وفيما لو تحقق أي واحد أو أكثر من هذه المخاطر أو الأمور غير المتوقعة أو ثبت عدم صحة أو دقة أي من الافتراضات التي تم الاعتماد عليها، فإن النتائج الفعلية قد تختلف بشكل جوهري عن تلك الموضحة في هذه النشرة.

ومع مراعاة متطلبات قواعد تسجيل وإدراج الأسهم فإن الشركة لا تعتزم تحديث أو تعديل أي معلومات متعلقة بالقطاع أو السوق أو الإفادات المستقبلية التي تتضمنها هذه النشرة، سواء كان ذلك نتيجة معلومات جديدة أو حوادث مستقبلية أو خلاف ذلك. ونتيجة لما تقدم وللمخاطر الأخرى، والأمور غير المتوقعة والافتراضات فإن توقعات الأحداث والظروف المستقبلية المبينة في هذه النشرة قد لا تحدث على النحو الذي تتوقعه الشركة أو قد لا تحدث إطلاقاً. وعليه فإنه يجب على المستثمرين المحتملين فحص جميع الإفادات المستقبلية على ضوء هذه التفسيرات مع عدم الاعتماد على الإفادات المستقبلية بشكل أساسي.

مقدمة

(/) (" " " ")
(//) (//) //
(//) (//)
()
(" ")
(" ")
(%)
(" ")
% ,
. % ,
% ,
(//) //
% ,

() " ")
.(

فترة الاكتتاب

(//) //
(" ") (//) //
(" ")

طلبات الاكتتاب في الأسهم



سياسة التخصيص

)

(" "

% , '

%, '

% ,

, ,

%,

() ()

عنوان المصدر



+ () :
+ () :

أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	الصفة
/
/
/
/
/
/
/
/

ممثل الشركة

/

+ () :
+ () :

سكربتير مجلس إدارة الشركة

/

+ () :
+ () :

البنك الوكيل لتحويل أرباح المساهمين

SABB  ساب

+ () :
+ () :

المصدر



...

+ () :

+ () :

مسجل الأسهم



...

+ () :

+ () :

المستشار المالي



...

+ () :

+ () :

مدير الاكتاب

SABB ساب

...

+ () :
+ () :

متعهد التغطية

 البنك العربي الوطني
arab national bank

...

+ () :
+ () :

البنوك المستلثة

SABB ساب

...

+ () :
+ () :

 البنك العربي الوطني
arab national bank

...

+ () :
+ () :

+ () :
+ () :

المحاسبون القانونيون



+ () :
+ () :

()



+ () :
+ () :

مستشار الشركة القانوني للإصدار



+ ()
+ ()

مستشار الشركة القانوني للتعهد بالتغطية

-
...

+ ()
+ ()

المستشار القانوني لمتعهد التغطية

BAKER & MCKENZIE

-
...

+ ()
+ ()

:

.....

 ' /
 ' /
 ' /
 % ,
 ' /
 %
 ' /
 ' /
 ' /
 (//) //

' / /

' (" ")

:

اجمالي التكاليف المقدرة لمشاريع الشركة الاستثمارية (ملايين الريالات)

'	-	'	
'	'	'	
'		'	(%)

)

(" "

%' , '

.%' , '

% ,

' , ' , ' , ' ,

.% ,

" "

")

.(() "

()

(//) //

(//) //

(//) //

.....

()

.. " "

// (/)

(// (// //)

: ()

()

▲

▲

▲

▲

(/ /) //

(

(

:

(" ") (/ /) //

:

.....
.....
.....
.....

()

'	'	'	'	'
'	'	'	'	'
'	'	'	'	'
'	'	'	'	'

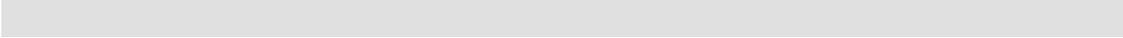
(' ')	(' ')	(' ')	(' ')	(' ')
'	'	'	'	'
'	'	'	'	'

(' ')	(' ')	(' ')	(' ')	(' ')
(' ')	(' ')	(' ')	-	(' ')
'	(' ')	'	'	(' ')
'	'	'	'	'

()

الأشكال

.....	:	-
.....	:	-
.....	:	-
.....	:	-
.....	:	-
.....	:	-
.....	:	-
.....	:	-
.....	:	-
.....	:	-
.....	:	-
.....	:	-
..... () /	:	-
.....	:	-
..... ()	:	-
..... ()	:	-
..... ()	:	-
..... ()	:	-
..... ()	:	-
..... ()	:	-
..... ()	:	-
..... ()	:	-
..... ()	:	-
..... ()	:	-
..... ()	:	-
..... ()	:	-
..... ()	:	-
..... ()	:	-
..... ()	:	-
..... ()	:	-
..... ()	:	-
..... ()	:	-
..... ()	:	-
..... ()	:	-
.....	:	-
.....	:	-
.....	:	-
..... ()	:	-
.....	:	-
.....	:	-



(/)

.....

.....



٢ عوامل المخاطرة

(")

المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة	١-٢
التقلب في العمليات التشغيلية للشركة	١-١-٢
استراتيجية التوسع	٢-١-٢
المحافظة على الموارد البشرية الفاعلة	٣-١-٢
المخاطر المتعلقة بالسوق	٢-٢
المخاطر المرتبطة بالأنظمة والتعليمات الرسمية	١-٢-٢

(

)



الارتفاع المفاجئ في أسعار العقارات ومواد البناء الأولية ٢-٢-٢

المحافظة على حصة الشركة في السوق وزيادتها ٣-٢-٢

المخاطر المرتبطة بالمنافسة ٤-٢-٢

مخاطر تتعلق بالأسهم ٣-٢

التقلب المحتمل في سعر السهم ١-٣-٢

//

توزيع الأرباح ٢-٣-٢

٣-٣-٢ ربحية السهم

الاكتتاب ٣

أحقية الاكتتاب في أسهم زيادة رأس المال ١-٣

//

(//)

% ' , '

.% ' , '

% ,

' , '

.% ,

//
//

//
//

اجراءات الاكتتاب ٢-٣

() ()

(//) //

()

()

٣-٣ سعر أسهم حقوق الأولوية

%

(//) //

٤-٣ إستيفاء المكتتبين لشروط الاكتتاب

//

(//)

٥-٣ سياسة التخصيص

)

(

% ' , ' ,

.'% , ' ,

% ,

.'% ,

٦-٣ تعليمات وشروط الاككتاب

()

() .

:

.
.
.

٧-٣ الإقرارات

:

◀
◀
◀
◀
◀
◀
◀
◀

٨-٣ مدير الاكتتاب والبنوك المستلثة

() ()

٩-٣ شركة تسجيل الأسهم السعودية (نظام تداول)

//

/

))

(

(

)

(

)

(

-

-

٤ سياسة توزيع الأرباح

١-٤ توزيع الأرباح

:

◀ %

◀ %

◀ (%)

◀ (%)

٥ الشركة

١-٥ مقدمة

// (/)

(// (//) //)
(//) //

٢-٥ وصف لأنشطة الشركة

()



()



^١ تشمل هذه المشاريع أعمال المقاولات التي قامت بها الشركة منذ فترة سابقة ولا يوجد أي أعمال حاليا للشركة خارج المملكة.

:

.()

.% , //

.()

.% //

.()

()

.%

//

()

()

.% ,

//

()

()

.% ,

//

()

//

.%

٢-٢-٥ الأحياء والمجمعات السكنية والفلل

()

()

.% //

()

.()

٣-٢-٥ الأراضي

(...)

.%

()

.% , //

)

.(...

أراضي ومشروعات أخرى ٤-٢-٥

:

شكل ١-٥ : بيان بالعقارات الأخرى المملوكة للعقارية

()			
		()	()
		()	
			-

٣-٥ استثمارات الشركة

١-٣-٥ الشركة السعودية لمركز المعيقلية التجاري
%

(//) / /

٢-٣-٥ شركة التمويل العقاري (تحت التأسيس)
%

٣-٣-٥ الشركة العربية المتحدة للزجاج
%

%

(%)

(%)

(%)
(%)

(%)

()

()

٤-٣-٥ شركة المرافق الحديثة للتطوير العقاري المحدودة

% ,

(//) //

٦ الهيكل الإداري للشركة

١-٦ مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بالشركة العقارية

١-١-٦ مجلس الإدارة

:" ()

شكل ١-٦: أعضاء مجلس الإدارة بالعقارية

/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/

الأستاذ/ محمد بن عبدالله الشريف، رئيس مجلس الإدارة ممثل صندوق الاستثمارات العامة

()

/

-

-

/

()

:

-

الأستاذ/ عبدالله بن محمد الغليقة، عضو مجلس الإدارة

()

^٢ ملكية الأسهم كما في تاريخ ١٤٢٧/٧/٧ هـ (الموافق ٢٠٠٦/٨/١ م)

^٣ ممثل أسهم صندوق الاستثمارات العامة البالغة ٣٨,٧٤٥,٩٩٥ سهما

^٤ ممثل أسهم المؤسسة العامة للتقاعد البالغة ٢,٨٠٠,٠٠٠ سهما

الأستاذ/ علي بن إبراهيم المبارك، عضو مجلس الإدارة ممثل المؤسسة العامة للتقاعد
()

/

المهندس/ صالح بن إبراهيم الحديثي، عضو مجلس الإدارة

()

:

/

المهندس/ عبدالله بن عبدالرحمن الطاسان، عضو مجلس الإدارة

//

//

//

//

:

المهندس/ علي بن محمد الصانع، عضو مجلس الإدارة

)

(

الأستاذ/ عامر بن عواض اللويحق، عضو مجلس الإدارة

)

()

/

(

الأستاذ/ عبدالله بن إبراهيم المزيد، عضو مجلس الإدارة

٢-١-٦ الإدارة التنفيذية للعقارية

:

شكل ٢-٦: أعضاء الإدارة التنفيذية بالعقارية

/
/
/
/
/

الأستاذ/ أحمد بن عبدالله العقيل، المدير العام

/

المهندس/ أياد بن فهد الدغيثر، نائب المدير العام

الأستاذ/ فيصل بن حمد الكثيري، مدير الشؤون المالية والإدارية

المهندس/ سالم بن علي باحبيل، مدير إدارة التشغيل والصيانة

الأستاذ/ خالد بن محمد السلوم، مدير الإدارة العقارية

//

٣-١-٦ تعويضات أعضاء مجلس الإدارة

٤-١-٦ إقرار من أعضاء مجلس الإدارة والمدراء والموظفين الأساسيين

:



٥-١-٦ عقود العمل لأعضاء مجلس الإدارة

٢-٦ لجان مجلس الإدارة

١-٢-٦ لجنة المراجعة

:

شكل ٣-٦: أعضاء لجنة المراجعة بالعقارية

/

/

/

٢-٢-٦ لجنة الأراضي والاستثمار

شكل ٤-٦: أعضاء لجنة الأراضي والاستثمار بالعقارية

/
/
/
/
/

٣-٦ ضوابط إدارة الشركة

١-٣-٦ انظمة ولوائح الشركة

٢-٣-٦ إدارة الرقابة الداخلية



٣-٣-٦ مراقب حسابات الشركة الخارجي

٤-٣-٦ ديوان المراقبة العامة

%

٤-٦ الموظفون

شكل ٥-٦: موظفو الشركة حسب القسم

%

%

%

%

السعودة ١-٤-٦

.%

٧ نبذة عن السوق

١-٧ تطور صناعة العقار

() / () /
% , % ,

٢-٧ حجم السوق

١-٢-٧ الوحدات السكنية

() (-) - () ()
(,) (,) () (%)

(,)

()

(-) /
() /

:

() /	شكل ١-٧ :
(%)	()

,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	
,	

(-) / - /

الطلب على الأراضي ٢-٢-٧

حجم سوق المراكز التجارية^{١٠} ٣-٢-٧

العوامل المؤثرة على السوق العقاري ٣-٧

:

-	المصدر: ^٧
-	المصدر: ^٨
-	: ^٩
	: ^{١٠}
	: ^{١١}
()	



١-٣-٧ المناخ الاقتصادي في المملكة

/ () / , ()
% ,
% ,

٢-٣-٧ الأنظمة العمرانية

٣-٣-٧ التمويل

/ - / % (-)
/ - / % (-)



٤-٣-٧ النمط الاجتماعي

%
%
%
%

شكل ٢-٧: عدد الوحدات السكنية المأهولة ونسبتها بحسب عدد الوحدات الموجودة في المباني

'	'	'
%	%	%
%	%	%
%	%	%

٥-٣-٧ القدرة الشرائية

/
- / % , ()
/ (-) .

٦-٣-٧ مساحة العقارات التي يتم تطويرها

٨ مناقشة وتحليل الإدارة للمركز المالي للشركة ونتائج الأعمال

/
() /

١-٨ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة بخصوص المعلومات المالية

١-٢-٨ رأس المال العامل

شكل ٢-٨: رأس المال العامل (ريال سعودي)

(, ,)	(, ,)	(, ,)	(, ,)	(, ,)
---------	---------	---------	---------	---------

(, ,)

(, ,)

٢-٢-٨ الاستثمارات المتداولة

شكل ٣-٨: الاستثمارات المتداولة (ريال سعودي)

, ,	, ,	, ,	, ,	, ,
-	-	, ,	-	, ,

%

%

٣-٢-٨ الاستثمارات المسجلة وفق حقوق الملكية

%

شكل ٨-٤: الاستثمارات المسجلة وفق حقوق الملكية (ريال سعودي)

٤-٢-٨ الاستثمارات الأخرى

شكل ٨-٥: بيان استثمارات الشركة العقارية الأخرى (ريال سعودي)

^{١٥} الشركة السعودية لمركز المعقيلية التجاري ليست مدرجة في سوق الأسهم السعودي.

٥-٢-٨ مشروعات تحت التنفيذ

شكل ٦-٨: مشروعات تحت التنفيذ (ريال سعودي)

%									
%	-	-	-						
%	-	-							
%									
%									
%									
%									
%									
%									
%									
%	-	-	-	-	-				
%	-	-	-	-	-				
%	-	-	-	-	-				()

٦-٢-٨ صافي القيمة الدفترية للأصول الثابتة

: _____ :

شكل ٧-٨: الأصول الثابتة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥م و٢٠٠٤م و٢٠٠٣م (الآف الريالات)

١	-	١	-	١	-
٢		٢		٢	
٣		٣		٣	
٤		٤		٤	
٥		٥		٥	
٦		٦		٦	
٧		٧		٧	
٨		٨		٨	
٩		٩		٩	
١٠		١٠		١٠	
١١		١١		١١	
١٢		١٢		١٢	
١٣		١٣		١٣	
١٤		١٤		١٤	
١٥		١٥		١٥	
١٦		١٦		١٦	
١٧		١٧		١٧	
١٨		١٨		١٨	
١٩		١٩		١٩	
٢٠		٢٠		٢٠	
٢١		٢١		٢١	
٢٢		٢٢		٢٢	
٢٣		٢٣		٢٣	
٢٤		٢٤		٢٤	
٢٥		٢٥		٢٥	
٢٦		٢٦		٢٦	
٢٧		٢٧		٢٧	
٢٨		٢٨		٢٨	
٢٩		٢٩		٢٩	
٣٠		٣٠		٣٠	
٣١		٣١		٣١	
٣٢		٣٢		٣٢	
٣٣		٣٣		٣٣	
٣٤		٣٤		٣٤	
٣٥		٣٥		٣٥	
٣٦		٣٦		٣٦	
٣٧		٣٧		٣٧	
٣٨		٣٨		٣٨	
٣٩		٣٩		٣٩	
٤٠		٤٠		٤٠	
٤١		٤١		٤١	
٤٢		٤٢		٤٢	
٤٣		٤٣		٤٣	
٤٤		٤٤		٤٤	
٤٥		٤٥		٤٥	
٤٦		٤٦		٤٦	
٤٧		٤٧		٤٧	
٤٨		٤٨		٤٨	
٤٩		٤٩		٤٩	
٥٠		٥٠		٥٠	
٥١		٥١		٥١	
٥٢		٥٢		٥٢	
٥٣		٥٣		٥٣	
٥٤		٥٤		٥٤	
٥٥		٥٥		٥٥	
٥٦		٥٦		٥٦	
٥٧		٥٧		٥٧	
٥٨		٥٨		٥٨	
٥٩		٥٩		٥٩	
٦٠		٦٠		٦٠	
٦١		٦١		٦١	
٦٢		٦٢		٦٢	
٦٣		٦٣		٦٣	
٦٤		٦٤		٦٤	
٦٥		٦٥		٦٥	
٦٦		٦٦		٦٦	
٦٧		٦٧		٦٧	
٦٨		٦٨		٦٨	
٦٩		٦٩		٦٩	
٧٠		٧٠		٧٠	
٧١		٧١		٧١	
٧٢		٧٢		٧٢	
٧٣		٧٣		٧٣	
٧٤		٧٤		٧٤	
٧٥		٧٥		٧٥	
٧٦		٧٦		٧٦	
٧٧		٧٧		٧٧	
٧٨		٧٨		٧٨	
٧٩		٧٩		٧٩	
٨٠		٨٠		٨٠	
٨١		٨١		٨١	
٨٢		٨٢		٨٢	
٨٣		٨٣		٨٣	
٨٤		٨٤		٨٤	
٨٥		٨٥		٨٥	
٨٦		٨٦		٨٦	
٨٧		٨٧		٨٧	
٨٨		٨٨		٨٨	
٨٩		٨٩		٨٩	
٩٠		٩٠		٩٠	
٩١		٩١		٩١	
٩٢		٩٢		٩٢	
٩٣		٩٣		٩٣	
٩٤		٩٤		٩٤	
٩٥		٩٥		٩٥	
٩٦		٩٦		٩٦	
٩٧		٩٧		٩٧	
٩٨		٩٨		٩٨	
٩٩		٩٩		٩٩	
١٠٠		١٠٠		١٠٠	

: _____ :

شكل ٨-٨: الأصول الثابتة كما في مارس ٢٠٠٦م و٢٠٠٥م (الآف الريالات)

١	-	١	-	١	-
٢		٢		٢	
٣		٣		٣	
٤		٤		٤	
٥		٥		٥	
٦		٦		٦	
٧		٧		٧	
٨		٨		٨	
٩		٩		٩	
١٠		١٠		١٠	
١١		١١		١١	
١٢		١٢		١٢	
١٣		١٣		١٣	
١٤		١٤		١٤	
١٥		١٥		١٥	
١٦		١٦		١٦	
١٧		١٧		١٧	
١٨		١٨		١٨	
١٩		١٩		١٩	
٢٠		٢٠		٢٠	
٢١		٢١		٢١	
٢٢		٢٢		٢٢	
٢٣		٢٣		٢٣	
٢٤		٢٤		٢٤	
٢٥		٢٥		٢٥	
٢٦		٢٦		٢٦	
٢٧		٢٧		٢٧	
٢٨		٢٨		٢٨	
٢٩		٢٩		٢٩	
٣٠		٣٠		٣٠	
٣١		٣١		٣١	
٣٢		٣٢		٣٢	
٣٣		٣٣		٣٣	
٣٤		٣٤		٣٤	
٣٥		٣٥		٣٥	
٣٦		٣٦		٣٦	
٣٧		٣٧		٣٧	
٣٨		٣٨		٣٨	
٣٩		٣٩		٣٩	
٤٠		٤٠		٤٠	
٤١		٤١		٤١	
٤٢		٤٢		٤٢	
٤٣		٤٣		٤٣	
٤٤		٤٤		٤٤	
٤٥		٤٥		٤٥	
٤٦		٤٦		٤٦	
٤٧		٤٧		٤٧	
٤٨		٤٨		٤٨	
٤٩		٤٩		٤٩	
٥٠		٥٠		٥٠	
٥١		٥١		٥١	
٥٢		٥٢		٥٢	
٥٣		٥٣		٥٣	
٥٤		٥٤		٥٤	
٥٥		٥٥		٥٥	
٥٦		٥٦		٥٦	
٥٧		٥٧		٥٧	
٥٨		٥٨		٥٨	
٥٩		٥٩		٥٩	
٦٠		٦٠		٦٠	
٦١		٦١		٦١	
٦٢		٦٢		٦٢	
٦٣		٦٣		٦٣	
٦٤		٦٤		٦٤	
٦٥		٦٥		٦٥	
٦٦		٦٦		٦٦	
٦٧		٦٧		٦٧	
٦٨		٦٨		٦٨	
٦٩		٦٩		٦٩	
٧٠		٧٠		٧٠	
٧١		٧١		٧١	
٧٢		٧٢		٧٢	
٧٣		٧٣		٧٣	
٧٤		٧٤		٧٤	
٧٥		٧٥		٧٥	
٧٦		٧٦		٧٦	
٧٧		٧٧		٧٧	
٧٨		٧٨		٧٨	
٧٩		٧٩		٧٩	
٨٠		٨٠		٨٠	
٨١		٨١		٨١	
٨٢		٨٢		٨٢	
٨٣		٨٣		٨٣	
٨٤		٨٤		٨٤	
٨٥		٨٥		٨٥	
٨٦		٨٦		٨٦	
٨٧		٨٧		٨٧	
٨٨		٨٨		٨٨	
٨٩		٨٩		٨٩	
٩٠		٩٠		٩٠	
٩١		٩١		٩١	
٩٢		٩٢		٩٢	
٩٣		٩٣		٩٣	
٩٤		٩٤		٩٤	
٩٥		٩٥		٩٥	
٩٦		٩٦		٩٦	
٩٧		٩٧		٩٧	
٩٨		٩٨		٩٨	
٩٩		٩٩		٩٩	
١٠٠		١٠٠		١٠٠	

٧-٢-٨ مخصص الزكاة الشرعية

شكل ٨-٩: مخصص الزكاة الشرعية (ريال سعودي)

◀

◀

◀

◀

٨-٢-٨ مكاسب استثمارات غير محققة

٣-٨ نتائج التشغيل

شكل ٨-١٠: قائمة الدخل (ريال سعودي)

(' ') (' ') (' ') (' ') (' ')

(' ') (' ') (' ') (' ') (' ')

(' ') (' ') (' ') (' ') (' ')
(' ') (' ') (' ') (' ') (' ')
- - (' ') - -

(' ') (' ') (' ') - -
- (' ') (' ') - -

(' ') (' ') (' ') (' ') (' ')

شكل ٨-١١ : قائمة الدخل كنسبة من الإيرادات

%	%	%	%	%
%	%	%	%	%
%	%	%	%	%
%	%	%	%	%
%	%	%	%	%
%	%	%	%	%
-	-	%	-	-
%	%	%	-	-
-	%	%	-	-
%	%	%	%	%
%	%	%	%	%
%	%	%	%	%
%	%	%	%	%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

%

الإيرادات ١-٣-٨

%

%

شكل ٨-١٢ : تحليل الإيرادات (ريال سعودي)

'	'	'	'	'
'	'	'	'	'
'	'	'	'	'
'	'	'	'	'
'	'	'	'	'
%	%	%	%	%
%	%	%	%	%
%.	%.	%	%	%
%.	%.	%	%	%
%	%	%	%	%

٢-٣-٨ مصروفات النشاط

شكل ٨-١٣ : مصروفات النشاط (ريال سعودي)

'	'	'	'	'
'	'	'	'	'
'	'	'	'	'
'	'	'	'	'
'	'	'	'	'
%	%	%	%	%
%	%	%	%	%
%	%	%	%	%
%	%	%	%	%

% , % ,

المصاريف العمومية والإدارية ٣-٣-٨

شكل ٨-١٤ : المصاريف العمومية والإدارية (ريال سعودي)

			-	-
			-	-
% ،	% ،	% ،	% ،	% ،
%.	%.	% ،	% ،	% ،
%.	%.	% ،	% ،	% ،
%.	%.	% ،	-	-
%.	%.	% ،	-	-
%.	%.	% ،	% ،	% ،
%.	%.	% ،	% ،	% ،
%.	%.	% ،	% ،	% ،
% ،	% ،	% ،	% ،	% ،

% ،

الإيرادات الأخرى ٤-٣-٨

%

شكل ٨-١٥ : الإيرادات الأخرى (ريال سعودي)

' / ' /	' / ' /	' / ' /	' / ' /	' / ' /	' / ' /
' / ' /	' / ' /	' / ' /	-	-	-
' / ' /	' / ' /	' / ' /	' / ' /	' / ' /	' / ' /
' / ' /	-	' / ' /	' / ' /	' / ' /	' / ' /
' / ' /	' / ' /	' / ' /	' / ' /	-	' / ' /

٤-٨ الوضع المالي والسيولة والبنود الأخرى

١-٤-٨ التدفقات النقدية

شكل ٨-١٦ : التدفقات النقدية (ريال سعودي)

(' / ' /)	(' / ' /)	(' / ' /)	(' / ' /)	(' / ' /)
(' / ' /)	(' / ' /)	(' / ' /)	(' / ' /)	(' / ' /)
	(' / ' /)	' / ' /	' / ' /	(' / ' /)
' / ' /	' / ' /	' / ' /	' / ' /	' / ' /

٢-٤-٨ التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

شكل ٨-١٧: التدفقات النقدية التشغيلية (ريال سعودي)

' ')	' ')	' ')	' ')	' ')
(' ')	(' ')	' ')	-	-
' ')	' ')	' ')	' ')	' ')
' ')	' ')	' ')	' ')	' ')
(' ')	' ')	' ')	(' ')	(' ')
(' ')	' ')	' ')	(' ')	(' ')
(' ')	(' ')	(' ')	' ')	(' ')
' -	(' ')	(' ')	(' ')	(' ')
' ')	' ')	' ')	' ')	' ')

.%

(' ')

(' ')

(' ')

شكل ٨-١٨ : التدفقات النقدية الاستثمارية (ريال سعودي)

(, ,)	- (, ,)			
(, ,)	(, ,)	(, ,)	-	-
-	(, ,)	(, ,)	(, ,)	(, ,)
(, ,)	(, ,)	(, ,)	(, ,)	(, ,)
(, ,)	(, ,)	(, ,)	(, ,)	(, ,)
(, ,)	(, ,)	(, ,)	(, ,)	(, ,)

(, ,) (, ,)

شكل ٨-٤-٣ : التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

شكل ٨-١٩ : التدفقات النقدية التمويلية (ريال سعودي)

(, ,)	(, ,)	(, ,)	(, ,)	(, ,)
(, ,)	(, ,)	(, ,)	-	-
(, ,)	(, ,)	(, ,)	(, ,)	(, ,)

() () () () ()

٥-٨ إقرار الإدارة بمسئوليتها عن القوائم المالية

" "

٦-٨ لمحة عن نشاط الشركة حتى تاريخه

٧-٨ استمرار الأنشطة

٩ رأس المال والمديونية

١-٩ المديونية وحقوق المساهمين

(")

شكل ١-٩: رسملة شركة العقارية

()

/ /
/ /
/ /
/ /
/ /
/ /
/ /
/ /
/ /
١,٤٢٥,٥٩٤,١٢٤
<u>١,٥٩٣,٥٥٢,٧٥٢</u>

(/ /) //

(//) //

١٠ استخدام متحصلات الاكتتاب

١-١٠ القيمة التقديرية لصافي متحصلات الاكتتاب

٢-١٠ استخدام متحصلات الاكتتاب

١-٢-١٠ الميزات التنافسية لمشاريع الشركة المستقبلية

٢-٢-١٠ ملخص مشاريع الشركة المستقبلية

)

(

شكل ١٠-١: التكاليف الاستثمارية المقدرة لمشروع العقارية بلازا

()

:

شكل ١٠-٢: التكاليف الاستثمارية المقدرة لمشروع مدينة العقارية التجارية

()

, ,
, ,
, ,
, ,
, ,
, ,
, ,

:

شكل ١٠-٣: التكاليف الاستثمارية المقدرة لمشروع فلل عقارية اليرموك

()

, ,
, ,
, ,
, ,
, ,
, ,

١١ التعهد بالتغطية

١-١١ متعهد التغطية

(")

% ,

% ,

.% ,

% ,

. % ,

٢-١١ ملخص ترتيبات التعهد بتغطية الاكتتاب

١-٢-١١ بيع أسهم الاكتتاب والتعهد بتغطيتها

:

(

(

٢-٢-١١ العمولات والمصاريف

()

^{١٦} نسبة الملكية كما في ١٤٢٧/٧/٧ هـ (الموافق ٢٠٠٦/٨/١ م).

: ()

:

: ()

:

: ()

-

-

-

-

-

-

: ()

: ()

: ()

(, ,)

:()

(%)

:()

:()

(%)

:()

:()

:()

:()

:()

()

:()

:()

:()

(%)

(%)

:()

:()

:()

:()

:()

:()

()

()

-

-

-

:()

:()

:()

(%)

:()

:()

()

:()

:()

:()

:()

:()

:()

.()

:()

:()

:()

:()

:()

:

% -

% -

(%) -

(%) -

:()

:()

:()

:()

المعلومات القانونية ١٣

المساهمون ١-١٣

()

:



: (//) //

شكل ١-١٣: نسبة المساهمة في رأس مال العقارية

' ,	% ,
' ,	% ,
' ,	% ,
' ,	% ,
' ,	% ,
' ,	% ,

المصدر: العقارية

% , % , % ,

.(//) //

% , ' , ' ,

. % ,

رأس مال الشركة ٢-١٣

()

()

الممتلكات ٣-١٣

التأمين ٤-١٣

اتفاقيات التمويل ٥-١٣

العلامات التجارية وحقوق الملكية الفكرية الأخرى ٦-١٣

شكل ٢-١٣ : العلامات التجارية المملوكة للعقارية



النزاعات ٧-١٣

ملخص لأهم العقود ٨-١٣

مشروع العقارية بلازا: ١-٨-١٣

()

()

(, ,)

٢-٨-١٣ عقد تنفيذ أعمال البنية التحتية لمخطط الشركة العقارية السعودية بحي البساتين بمدينة الرياض

()

:



()

)

()

:

(/ /) //

-
-
-
-
-
-
-
-
-

/

/

/

-

/

-

"

()

()

()

()

,

,

.

,

.

,

.

-:

-

.

-

-

()

" _____ "
_____ / /

/ /

()
()
()
()

()
()
()
()

-

()
()

()

()

()
()
()
()

() -

() ()

()

-

" _____ "

/ / / /

() -

()

() -

() -

() -

-

()

%

%

() ()

() ()

() ()

()

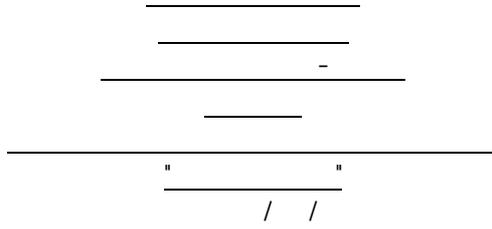
()

() ()

() -

() ()

()



/ /

/ /

()		()	()	:
()	()	()	()	:
()	()	()	()	:
()	()	()	()	:
()	()			:
	()		()	:
()	()	(/)		:
			()	:
			()	:
		()	()	:

()

()

/ /

-

()

()

()

()

()
()

()
()

()

()

()

()
()

() (/)
() (/)

() ()

()
()
() ()
()

()
()
()

(/)
() ()

-

-

(/)

()

-:

-

-

//

-

//

-

-

-

()

-:

-

:

:

:

()

,

,

:

()

%

,

%

.

.

-

: ()

.()

: ()

: ()

-

-

-

-

:

%		
%		
%	%	
%	%	
%	%	
%	%	

-

: ()

-

-

% -

: ()

: -

%

: -

()

%

: -

: ()

-

-

-

%

-:

-

:

 / / / /

() -

/ / / /

 / / / /

 / / / /

 / / / /

-:
:

() - :

-:
:

() - :

-:
:

() -

-:
:

%

() -

-

-: -

:

 / / / /

-: _____

)
 () (,
 (% ,)

(% ,)

=====

() -

-: -

:

 / / / /

 () ()
=====

() -

:
:

-: -

-:

 / / _____ / / _____

=====

-

% -
%
%
%
%
%
%
%
% -
%

() -

-: -

:

/ /

/ /

() -

-:

-

:

/ /

/ /

() -

____ // _____ // _____

()

____ // _____

*

*

*

____ // _____

_____ -;

____ () _____

) (

() -% ,

____ / / ____ / /
() ()

=====

(, ,) ,

____ / / ____ / /

=====

-:

,

, ,

,

-:

-:

() -

() (, ,)

-:

%

() - %

() -

-:

%

-:

-:

,

// //

=====

// //

=====

// //

=====

// //

=====

-
-:
:

() -

-:
:

() -

-:
-:

() -

-:
-:

() -

//

//

//

()

//

() ()

-
-:
:

() -

-:
:

() -

-:
-

, , ,

, , ,

-:
-:
-:
-

-(/)

-:

:

() -

-:
-:
-

-(/)

-:

() -

:

() -

____ / / _____ / / _____
____ () _____
=====

-
-:
-:
-(/)

() -

-:
-
-
-

/

/

/

"

"

/

()

() ()
()

:

()

" " _____

_____ ايضاح _____

-

()
()
()
()

()

() -

=====

=====

=====

=====

() ()

()

-

_____	_____	_____	-	()
_____	_____	_____	_____	_____

()

_____	_____	_____	-	()
_____	_____	_____	() -	_____
_____	_____	_____	-	()
_____	_____	_____	() -	_____
_____	_____	_____	() -	_____

_____ ()	_____ ()	_____	_____	%
-----------	-----------	-------	-------	---

_____ ()	_____ ()	_____	_____	%
-----------	-----------	-------	-------	---

_____ ()	_____ ()	_____	_____	_____
-----------	-----------	-------	-------	-------

_____ ()	_____	_____	_____	_____
-----------	-------	-------	-------	-------

_____ ()	_____ ()	_____	_____	%
-----------	-----------	-------	-------	---

_____	_____	_____	-	()
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____

() ()

()

_____	_____	_____	()	:
()		()	()	:
()	()		()	:
()	()		()	:
()	()		()	:
	()		-	:
()	()			:
()	()			:
_____	_____		()	:
_____	_____		()	:
_____	_____		()	:
_____	_____		()	:
_____	_____		()	:
_____	_____		()	:
_____	_____		()	:
_____	_____		()	:

() ()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

() ()

()

()

()

()

()

() ()

()

() ()

()

-

" _____ "

-

-: _____ -

//

(//)

(

)

-

-

//

-

-

-

()

: _____ -

-:

: _____ ()

-

: ()

%

%

-

-

-

: ()

)

-

(

-

: ()

: ()

-

-

-

:

-

%			
%			
%	%		
%	%		
%	%		
%	%		

-

: _____ ()

-

-

% -

: _____ ()

-: _____ -

%

-: _____ -

%

()

-: _____ -

: _____ ()

-

-

%

-

() _____

-;

:

() -

-;

:

//

() -

-;

:

:

() -

-

-:

-

:

()

()

=====

=====

-:

-

:

%

=====

() -

-

-:

-

:

-:

(,)
(% ,)

()

(% ,)

=====

() -

-:

-

:

=====

() -

-

-:

-

-:

/ /

/ /

السيارات

%

%

%

%

%

-

%

%

%

% -

%

=====

() -

*

.

-: -

:

=====

() -

() ()

-
-:
:

() -

-: -

-:

(/) -

() -

-: (/)

-: _____

: _____

() : _____

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

() *

*

*

-: _____

_____	_____
-------	-------

_____ ()	_____ ()
_____	_____
_____	_____
_____	_____

()

() -% ,

*

-

-:

-

-:

() ()

=====

() -

-: -

(, ,) , ,

(, ,)
()

-: -

%

-: ,

() - %

() -

=====

-

-:

-

%

-:

-

-:

-

-:

-

:

=====

()

-

-:

-

:

-

() -

-
-:

-:

() -

-:

-

-:

() -

-: -

:

() -

-: -

:

() -

-: -

-

, ,

-:

-

-:

() -

-:

-

-

-

-

-

-

-

(/)

...

()

//

.

// / :
// / :

" " / /

بیان (أ)

/ /			/ /	
.		_____	
. (. .)	()	_____ : _____ (. .)
.
.		_____
. - - . .	() ()	 (. .)
.
.

*

//

بیان (ب)

//			//
' '			' '
(' ')			(' ')
' '			' '
(' ')			(' ')
(' ')			(' ')
' '			' '
' '			' '
(' ')			(' ')
' '			' '
(' ')	/		(' ')
' '	(' ')		' '
'			'

*

' '

(' ')

*

' '

(' ')

*

//

بیان (ج)

/ /		/ /
, , (, ,) , , , , (, ,) (, ,) , , , ,	_____ _____	, , (, ,) (, ,) (, ,) , , (, ,) (, ,) , ,
, , , , (, ,) (, ,)	_____	, , (, ,) (, ,) (, ,)
, , , , (, ,)	_____	, , (, ,) (, ,)
, , , , (, ,)		, , (, ,) (, ,)
, , , , (, ,)		, , (, ,) (, ,)
, , , , (, ,)		, , (, ,) (, ,)

*

الشركة العقارية السعودية

" شركة مساهمة سعودية "

إيضاحات القوائم المالية الأولية كما في ٣١/٣/٢٠٠٦م

أولاً .. معلومات عن الشركة :

(/) () ()
/ / ()
()
/ / ()
()
()

ثانياً .. أهم السياسات المحاسبية :

: _____ ()

-

-

: _____ ()

: _____ ()

-

%

%

-

-

: _____ ()

-

. ()

-

: _____ ()

-

: _____ ()

-

: _____ ()

-

-

-

-

:

%	-	
%	-	
%	%	
%	%	
%	%	
%	%	

%

%

: _____ ()

-

-

-

: _____ ()

%

-

()

-

%

-

ثالثا .. إيضاحات عن الحسابات :

: _____ ()

: , ,

//		//
' '		' -'
' '		' '
' '		' '

: _____ ()

: , ,

//		//
' '		' '
' '		' '
' '		' '
(' ')		(' ')
' '		' '

: _____ ()

, ,

: _____ ()

: , ,

//		//
' '		' '
' '		' '
'		-
' '		'
'		'
'		'
' '		' '

: _____ ()

: , ,

//		//
' '		' '
' '		' '
' '		' '
'		'
'		'
'		'
' '		' '
' '		' '

: _____ ()

:

//		//
' '		' '
.		.
' '		' '

: (/)

/ /		/ /
' '		' '
' '		' '
' '		' '
' '		' '
' '		' '
' '		' '
' ' (' ')	:	' ' (' ')
(' ')		(' ')
' ' -		' ' ,
' ' ,		' ' ,

(/)

.

:

/		
' ' ,		
' ' ,		
' ' ,		

: _____ ()

: , ,

//		//
' '		' '
' '		' '
' '		' '
' '		' '

: _____ ()

: , ,

//		//
'		' '
'		'
'		'
-		'
'		' '

: _____ ()

: ,

//		//
'		'
'		-
'		'

