

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري

شركة أساس مكين هي شركة تأسست في عام 2017 كشركة ذات مسؤولية محدودة، وقد استطاعت الشركة خلال السنوات الماضية ترسيخ وجودها في قطاع التطوير العقاري، مع تركيز واضح على تطوير المشاريع السكنية، التجارية، ومتعددة الاستخدامات. وفي عام 2022، أجرت الشركة تحولاً قانونياً لتصبح شركة مساهمة مقفلة برأسمال قدره 100 مليون ريال سعودي. تعتزم "أساس مكين" الطرح في السوق الموازية "نمو" من خلال إصدار مليون سهم أو ما يمثل 10% من رأس المال بسعر 80 ريالاً للسهم الواحد، وسيتم تخصيص كامل متحصلات الطرح للمساهمين البائعين على أن يستمر الاكتتاب من 19 إلى 25 مايو 2025.

- تمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في تطوير العقارات على ممتلكات مملوكة أو مؤجرة، بالإضافة إلى تقديم خدمات إنشاءات متخصصة تشمل أعمال البناء والتشطيب. وتنفذ هذه المشاريع على أساس تعاقدى أو مقابل أعقاب، مع متوسط مدة تنفيذ تبلغ نحو 10 أشهر. نموذج الأعمال المتنوع لشركة أساس مكين يسمح لها بخدمة مجموعة واسعة من العملاء، بما في ذلك الكيانات الحكومية، والمستثمرين في القطاع الخاص.
- في عام 2024، كان قطاع العقارات هو المحرك الرئيسي للإيرادات، حيث شكل 76% من إجمالي الإيرادات. تلا ذلك قطاع المقاولات الذي ساهم بنسبة 15%، وخدمات التطوير من طرف ثالث بنسبة 8%، ورسوم الخدمات التي تمثل النسبة المتبقية البالغة 1%، بلغ إجمالي الإيرادات للسنة 431 مليون ريال سعودي، مما يعكس زيادة بنسبة 23% على أساس سنوي. ارتفع الربح التشغيلي بنسبة 46%، بدعم من تحسن الهوامش وضبط التكاليف. ارتفع صافي الربح بنسبة 59% على أساس سنوي، نتيجة لنمو الإيرادات بالإضافة إلى ارتفاع الإيرادات الأخرى نتيجة إلى رد مخصصات لمشاريع منتهية.
- تبرز القوة المالية للشركة من خلال عائد متوسط حقوق المساهمين بنسبة 41% وعائد متوسط الأصول بنسبة 22% في عام 2024. بلغت أصول شركة أساس مكين 624.8 مليون ريال سعودي، مع حقوق ملكية للمساهمين بلغت 316.2 مليون ريال سعودي. تضع هذه المؤشرات الشركة في موقع تنافسي ضمن قطاع العقارات في سوق نمو.
- بالنظر إلى المستقبل، تدير شركة أساس مكين مجموعة كبيرة من المشاريع بقيمة 3.75 مليار ريال سعودي على مدى السنوات الثلاث المقبلة. من هذا، تم تخصيص 2 مليار ريال سعودي لتطوير المشاريع السكنية، و950 مليون ريال سعودي للمشاريع التابعة لأطراف ثالثة، و800 مليون ريال سعودي للأنشطة التأجير. يعكس هذا الخط الزمني المستقبلي ثقة الشركة في آفاق نموها وقدرتها على تنفيذ المشاريع عبر القطاعات الرئيسية في السوق.

- وفيما يتعلق بالمقارنة السوقية، يتم مقارنة أساس مكين بالشركات المدرجة في نمو التي تعمل في نفس القطاع لتطوير العقارات والمقاولات، عند متوسط مكرر ربحية (PER) يبلغ 20.5x ومتوسط مضاعف القيمة الدفترية (PBV) يبلغ 2.9x. بالنسبة لشركة أساس مكين يقدر الطرح عند مكرر ربحية يبلغ 7.4x، وهو أقل بكثير من المتوسط البالغ 20.5x. بالإضافة إلى ذلك، سجلت الشركة عائداً على متوسط حقوق الملكية بنسبة 41%، وهو ما يتجاوز المتوسط في القطاع البالغ 12.7%.

معلومات المُصدر		المساهمين		قبل الطرح		بعد الطرح	
السوق	نمو	عبدالرحمن بن سعود عبدالرحمن الهدلق		96.00%	86.40%		
فترة الطرح	19 مايو-25 مايو	أنس بن سعود عبدالرحمن الهدلق		4.00%	3.60%		
السعر (ر.س)	80	المكتتبين من المستثمرين المؤهلين		0.0%	10.0%		
عدد الأسهم المعروضة (مليون)	1.0	الإجمالي		100%	100%		
(%) من رأس المال	10.0%						
رأس المال (مليون ر.س)	100.0						
عدد الأسهم (مليون)	10.0						

القوائم المالية		التغير السنوي (%)		2024		2023		2022	
مليون رس									
الإيرادات		22.5		431.1		351.9		342.5	
تكلفة الإيرادات		13.2		(304.7)		(269.2)		(261.3)	
الربح الإجمالي		52.7		126.3		82.7		81.2	
الربح التشغيلي		46.4		106.8		72.9		75.9	
صافي الدخل		59.3		108.0		67.8		72.9	
ربحية السهم		10.8				6.8		7.3	
اجمالي الأصول		81.7		624.8		343.9		235.1	
إجمالي حقوق المساهمين		51.7		316.2		208.4		141.1	
القيمة الدفترية للسهم		31.6				20.8		14.1	
النسب المالية*									
الهامش الإجمالي (%)		5.8		29.3		23.5		23.7	
هامش التشغيل (%)		4.1		24.8		20.7		22.2	
هامش صافي الربح (%)		5.8		25.0		19.3		21.3	
العائد على متوسط حقوق الملكية (%)		2.4		41.2		38.8		-	
العائد على متوسط الأصول (%)		(1.1)		22.3		23.4		-	

تقييمات الشركات المشابهة		مكرر الربحية*		مضاعف القيمة الدفترية*		العائد على متوسط حقوق الملكية (%)	
الشركة		القيمة السوقية (مليون رس)					
لندن		1,750		26.5		10.7	
إنماء الروابي		980		14.5		11.7	
الجادة الأولى		1,841		31.0		13.8	
فيو		229		10.8		29.6	
المتوسط		20.5		2.9		12.7	

إخلاء مسؤولية:

تم إعداد هذا المستند من قبل شركة العربي المالية. وتم الحصول على المعلومات الواردة فيه من عدة مصادر مثل بلومبيرغ، رويترز، البنك المركزي السعودي (ساما)، صندوق النقد الدولي (IMF)، الوكالة الدولية للطاقة (IEA)، منظمة أوبك، تداول، وغيرها من الوكالات الوطنية والدولية. وقد بذلت شركة العربي المالية قصارى جهدها للحصول على البيانات والمعلومات من مصادر موثوقة، إلا أنها لا تضمن دقة البيانات أو المعلومات الواردة في هذا التقرير. وبالتالي، فإن العربي المالية لا تقدم أي ضمانات، سواء كانت صريحة أو ضمنية، بشأن دقة واكتمال أي من المعلومات الواردة في هذا التقرير. هذا التقرير ليس مخصصاً لتقديم نصائح استثمارية شخصية، ولا يتضمن أي توصيات بشراء أو بيع أي أوراق مالية أو أي نوع من المنتجات الاستثمارية. ولن تكون العربي المالية مسؤولة عن أي نتائج مباشرة أو غير مباشرة ناجمة عن استخدام المعلومات الواردة في هذا المستند.

العربي المالية هي شركة مساهمة مقفلة سعودية برأس مال مدفوع قدره مليار ريال سعودي، وهي مرخصة من قبل هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية برقم ترخيص 07072-37 ورقم موحد 7001548267

بيانات التواصل:

المقر الرئيسي

3581 المؤيد الجديد، حي المربع، الرياض 11311،

ص.ب. 220009 المملكة العربية السعودية

تلفون: +966-11-406-2500

فاكس: +966-11-406-2548

البريد الإلكتروني: research@anbcapital.com.sa

الموقع الإلكتروني: www.anbcapital.com.sa