

قائمة المركز المالي

جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

كما في 31 ديسمبر		إيضاح	
2015	2016		
موجودات			
موجودات متداولة:			
174.304.549	131.987.433		نقد لدى البنوك
5.662.647	4.959.350		ذمم مدينة تجارية
5.232.070	9.544.412	4	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
1.401.840	-	5	مخزون أراضي
186.601.106	146.491.195		
موجودات غير متداولة:			
110.699.796	156.322.082	6	استثمارات عقارية، صافي
417.881.512	406.729.038	7	استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
533.586	313.714		ممتلكات ومعدات، صافي
529.114.894	563.364.834		
715.716.000	709.856.029		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق المساهمين:			
مطلوبات متداولة:			
10.444.444	20.955.457	8	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
3.605.471	494.226		ذمم دائنة
10.859.692	17.342.325	9	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
6.186.291	4.428.980	10	مخصص الزكاة
31.095.898	43.220.988		
مطلوبات غير متداولة:			
70.649.792	75.402.286	8	قروض طويلة الأجل
2.702.848	3.001.358		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
73.352.640	78.403.644		
104.448.538	121.624.632		مجموع المطلوبات
حقوق المساهمين:			
522.334.300	522.334.300	11	رأس المال
42.727.884	43.175.949	12	احتياطي نظامي
46.205.278	22.721.148		أرباح مبقاة
611.267.462	588.231.397		مجموع حقوق المساهمين
715.716.000	709.856.029	18	مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين
			التزامات محتملة وتعهدات

تعتبر الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016



تقرير مراجعي الحسابات

إلى السادة المساهمين
شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

نطاق المراجعة

لقد راجعنا قائمة المركز المالي المرفقة لشركة عقارات الخليج ("الشركة") كما في 31 ديسمبر 2016 وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات من رقم (1) إلى رقم (20) التي تعتبر جزءاً من هذه القوائم المالية والمعدّة من قبل الشركة وفقاً لنظام الشركات والمقدمة لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها. إن هذه القوائم المالية هي مسؤولية إدارة الشركة. إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه القوائم المالية استناداً إلى المراجعة التي قمنا بها.

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والتي تتطلب منا تخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على درجة معقولة من القناعة بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية. تشمل المراجعة إجراء فحص اختياري للمستندات والأدلة المؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في القوائم المالية. كما تشمل المراجعة إجراء تقييم لسياسات المحاسبة المطبقة والتقديرات الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة ولطريقة العرض العام للقوائم المالية. ونعتقد أن مراجعتنا تعطينا أساساً معقولاً لإبداء رأينا.

رأي مطلق

وفي رأينا، أن القوائم المالية ككل والمشار إليها أعلاه:

- تمثل بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2016 ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وذلك وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والملائمة لظروف الشركة.
- تتفق من جميع النواحي الجوهرية، مع متطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية.

براييس وترهاوس كوبرز



بدر إبراهيم بن محارب
ترخيص رقم ٤٧١

٢ رجب ١٤٣٨ هـ
(٣٠ مارس ٢٠١٧)

قائمة الدخل

جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر			
2015	2016	إيضاح	
215.659.127	92.422.858	14	الإيرادات
(152.903.452)	(76.244.115)	15	تكاليف الإيرادات
62.755.675	16.178.743		إجمالي الربح
			مصاريف تشغيلية:
(593.943)	(74.000)		مصاريف بيع وتسويق
(8.097.085)	(8.162.762)	16	مصاريف عمومية وإدارية
54.064.647	7.941.981		الدخل من العمليات الرئيسية
			إيرادات (مصاريف) أخرى:
(2.926.911)	(3.461.105)		نفقات تمويل
39.033	3.230.437		إيرادات أخرى، صافي
51.176.769	7.711.313		الدخل قبل الزكاة
(5.150.000)	(3.230.663)	10	زكاة، صافي
46.026.769	4.480.650		صافي الدخل للسنة
		17	ربحية السهم (ريال سعودي):
1.04	0.15		الدخل من العمليات الرئيسية
(0.06)	(0.004)		الخسارة من العمليات غير الرئيسية
0.88	0.09		صافي الدخل للسنة
52.233.430	52.233.430		متوسط عدد الأسهم القائمة

قائمة التدفقات النقدية

جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

2015	2016	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
46.026.769	4.480.650	صافي الدخل للسنة
		تعديلات لبنود غير نقدية:
322.654	229.756	استهلاك ممتلكات ومعدات
535.403	-	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
432.205	452.901	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
5.150.000	3.230.663	مخصص الزكاة
2.252.235	1.327.580	استهلاك استثمارات عقارية
(47.418.563)	-	أرباح بيع استثمارات عقارية
67.522	-	خسائر بيع ممتلكات ومعدات
(2.107.500)	(7.084.681)	أرباح بيع استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
74.695	-	خسائر بيع استثمارات في صناديق عقارية
التغيرات في رأس المال العامل		
(1.754.596)	703.297	ذمم مدينة تجارية
2.639.742	(4.312.342)	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى
-	1.401.840	مخزون أراضي
(30.462.417)	(3.111.245)	ذمم دائنة
4.810.286	7.433.261	مصاريف مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
(15.779)	(154.391)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(1.085.569)	(4.987.974)	زكاة مدفوعة
(20.532.913)	(390.685)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
562.132	-	متحصلات من بيع استثمارات في صناديق عقارية
24.317.500	80.599.375	متحصلات من بيع استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
(69.325.832)	(62.362.220)	إضافات إلى استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
174.000.000	-	متحصلات من بيع استثمارات عقارية
600	-	متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
-	(46.949.866)	إضافات إلى استثمارات عقارية
(117.686)	(9.884)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
129.436.714	(28.722.595)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/ الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
81.094.236	21.138.507	متحصلات من قروض
(5.777.778)	(5.875.000)	مدفوعات لسداد قروض
(24.380.657)	(27.067.343)	توزيعات أرباح مدفوعة
-	(1.400.000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
50.935.801	(13.203.836)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/ الناتجة من الأنشطة التمويلية
159.839.602	(42.317.116)	صافي التغير في النقد لدى البنوك
14.464.947	174.304.549	النقد لدى البنوك كما في بداية السنة
174.304.549	131.987.433	النقد لدى البنوك كما في نهاية السنة

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

1. معلومات عامة

تأسست شركة عقارات الخليج (الشركة) كشركة مساهمة سعودية مغلقة بموجب القرار الوزاري رقم 19483 بتاريخ 22 ذي القعدة 1425هـ (الموافق 3 يناير 2005)، ومسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم 1010207612 بتاريخ 24 صفر 1426هـ (الموافق 3 أبريل 2005).

يتمثل نشاط الشركة في القيام بشراء وبيع وتأجير وتطوير وصيانة وإدارة وتخطيط وتسويق الأراضي والعقارات لحساب الشركة وتشغيل المباني السكنية والتجارية وإنشاء المعارض التجارية والصناعية وبيعها أو تأجيرها والقيام بأعمال الصيانة والإدارة للمدن والمرافق العامة والمقاولات المعمارية والمدنية والميكانيكية والكهربائية وتملك المستشفيات والأسواق التجارية واستثمارها وتطويرها وصيانتها.

يقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض، ص.ب. 300718، الرياض 11372، المملكة العربية السعودية.

تمت الموافقة على إصدار هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 2 رجب 1438هـ (الموافق 30 مارس 2017).

2. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

أهم السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية تم إدراجها أدناه. تم تطبيق هذه السياسات بشكل منتظم على جميع السنوات المعروضة، ما لم يذكر غير ذلك.

3-2. التقارير القطاعية

أ. القطاع التشغيلي

القطاع التشغيلي هو مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت التي:

◀ تعمل في أنشطة تدر إيرادات.

◀ تقوم الإدارة باستمرار بتحليل نتائج عملياتها من أجل اتخاذ القرارات التي تتعلق بتوزيع المصادر وتقييم الأداء.

◀ تتوفر عنها معلومات مالية بشكل منفصل.

ب. القطاع الجغرافي

القطاع الجغرافي هو مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت التي تقوم بأنشطة تدر إيرادات في بيئة اقتصادية محددة تخضع لمخاطر وعوائد مختلفة عن تلك التي تعمل في بيئات اقتصادية أخرى.

4-2. نقد وما يعادله

يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات قصيرة الأجل الأخرى عالية السيولة والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الشراء.

1-2. أسس الإعداد

لقد تم إعداد القوائم المالية المرفقة باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ووفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء المحاسبة على الاستثمارات لأغراض المتاجرة بالقيمة العادلة، إن وجدت، وطبقاً للمعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

2-2. استخدام التقديرات في إعداد القوائم المالية

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها استخدام تقديرات وافتراسات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات، والإفصاح عن الموجودات والالتزامات المحتملة كما في تاريخ القوائم المالية، وكذلك تقدير مبالغ الإيرادات والمصاريف خلال الفترة المالية. يتم تقييم التقديرات والافتراضات بشكل مستمر وهي مبنية على خبرة سابقة وعوامل أخرى تتضمن توقعات بالأحداث المستقبلية والتي تعتبر مناسبة للظروف. تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراسات متعلقة بالمستقبل، إلا أن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

قائمة التغييرات في حقوق المساهمين

جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

إيضاح	رأس المال	احتياطي نظامي	أرباح مبقاة	المجموع
1 يناير 2015	522.334.300	38.125.207	30.897.901	591.357.408
صافي الدخل للسنة	-	-	46.026.769	46.026.769
المحول إلى الاحتياطي النظامي	-	4.602.677	(4.602.677)	-
توزيعات أرباح عن عام 2014	-	-	(26.116.715)	(26.116.715)
31 ديسمبر 2015	522.334.300	42.727.884	46.205.278	611.267.462
1 يناير 2016	522.334.300	42.727.884	46.205.278	611.267.462
صافي الدخل للسنة	-	-	4.480.650	4.480.650
المحول إلى الاحتياطي النظامي	-	448.065	(448.065)	-
توزيعات أرباح عن عام 2015	-	-	(26.116.715)	(26.116.715)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن عام 2015	-	-	(1.400.000)	(1.400.000)
31 ديسمبر 2016	522.334.300	43.175.949	22.721.148	588.231.397

5-2. ذمم مدينة تجارية

تظهر الذمم المدينة التجارية بالمبالغ الأصلية للفواتير ناقما مخصص الديون المشكوك في تحصيلها. يتم عمل مخصص للديون المشكوك في تحصيلها عندما يكون هناك دليل موضوعي على عدم تمكن الشركة من تحصيل جميع المبالغ المستحقة بموجب الشروط الأصلية للذمم المدينة. يتم قيد هذه المخصصات، إن وجدت في قائمة الدخل. عندما تكون الذمم المدينة غير قابلة للتحصيل، يتم شطبها مقابل مخصص الديون المشكوك في تحصيلها. تقيّد أي مبالغ تسترد في وقت لاحق لذمم قد تم شطبها بقيد دائن في قائمة الدخل.

6-2. استثمارات عقارية ومشاريع تحت التنفيذ

الاستثمارات العقارية تمثل الاستثمار في الممتلكات المحتفظ بها إما لتحقيق إيرادات إيجاربه أو لزيادة رأسمالية في قيمتها أو كلاهما، وليس لغرض البيع في سياق النشاط الاعتيادي أو لاستخدامها في أغراض إدارية للشركة. يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. وتشمل التكلفة النفقات العائدة مباشرة إلى اقتناء الممتلكات.

يتم إثبات جميع النفقات الأخرى في قائمة الدخل عند تكبدها. يتم إثبات الاستهلاك في قائمة الدخل بطريقة القسط الثابت، فيما عدا الأراضي، على مدى العمر الإنتاجي للأصل. تبلغ الأعمار الإنتاجية المقدّرة للمباني للفترة الحالية وفترات المقارنة 40 سنة.

تتضمن تكلفة الاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ العائدة مباشرة إلى إنشاء تلك العقارات وفقاً للغرض المستهدف من إنشائها، وتظهر بالتكلفة.

7-2. مخزون أراضي

يقيم مخزون الشركة من الأراضي على أساس سعر التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تحديد تكلفة المخزون على أساس التكلفة الفعلية وتشمل تكاليف الشراء والمصاريف المرتبطة بها وأي تكاليف إضافية يتم تكبدها حتى تصبح هذه الأراضي جاهزة لتسويقها وبيعها. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع المقدر بعد خصم التكاليف التقديرية لمصاريف البيع.

8-2. استثمارات في صناديق عقارية

يتم إثبات كافة الاستثمارات في تاريخ الاقتناء بالتكلفة والتي تمثل القيمة العادلة للاستثمار شاملة مصاريف الشراء المتعلقة بالاستثمارات.

يتم إدراج الاستثمارات بالتكلفة في حالة عدم توافر مؤشرات موثوق بها للقيمة العادلة. ويسجل أي انخفاض غير مؤقت في قيمة تلك الاستثمارات ضمن قائمة الدخل.

يتم تسجيل التوزيعات النقدية من تلك الاستثمارات ضمن قائمة الدخل عند إقرار التوزيع من الجهات المستثمر فيها.

9-2. ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بسعر التكلفة بعد خصم الاستهلاكات المتراكمة. يحتمل الاستهلاك على قائمة الدخل على أساس طريقة القسط الثابت وذلك لتوزيع تكلفة هذه الموجودات على مدى الأعمار الإنتاجية المقدّرة لها كما يلي:

السنوات	تحسينات على مباني مستأجرة
5 سنوات أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقل	3
3	معدات مكتبية
5	أثاث ومفروشات

تحدد الأرباح والخسائر الناتجة عن الاستبعاد بمقارنة المتحصلات مع القيمة الدفترية وتفيد في قائمة الدخل.

تقيّد مصاريف الصيانة والإصلاحات العادية التي لا تزيد جوهرياً من العمر الإنتاجي المقدّر للأصل، في قائمة الدخل عند تكبدها. يتم رسملة التجديدات والتحسينات الهامة، إن وجدت، ويتم استبعاد الأصل الذي تم استبداله.

10-2. الهبوط في قيمة الموجودات غير المتداولة

يتم مراجعة الموجودات غير المتداولة فيما يتعلق بالهبوط في قيمتها عندما تشير الحالات أو التغيير في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات الخسارة الناتجة عن الهبوط في القيمة، والتي تمثل الزيادة في القيمة الدفترية للأصل عن القيمة القابلة للاسترداد وهي القيمة العادلة للأصل ناقماً تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. لغرض تقدير الهبوط، يتم تجميع الموجودات على أدنى مستوى لها بحيث تتواجد تدفقات نقدية منفصلة ومحددة (وحدات مدرّة للنقد). يتم مراجعة الموجودات غير المتداولة، بخلاف الشهرية، إن وجدت، والتي سبق أن حدث هبوط في قيمتها بغرض احتمال عكس ذلك الهبوط، وذلك في

15-2. تحقق الإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات من إيجارات العقارات في قائمة الدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار.

يتم ادراج الأرباح أو الخسائر المحققة من بيع الاستثمارات العقارية في قائمة الدخل في الفترة التي تم فيها البيع.

يتم الاعتراف بإيرادات الاستثمارات العقارية عندما يكون للشركة الحق في تحصيلها.

16-2. المصاريف التشغيلية

يتم تصنيف جميع المصاريف بخلاف النفقات التمويلية كمصاريف تشغيلية. يتم قياس وإثبات المصاريف كمصاريف فترة في الفترة المحاسبية التي تكبدت فيها. يتم توزيع المصاريف المتعلقة بأكثر من فترة مالية واحدة على تلك الفترات بالتناسب.

17-2. الزكاة

تخضع الشركة للزكاة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») في المملكة العربية السعودية. يتم تحميل الزكاة المستحقة على الشركة على قائمة الدخل. يتم احتساب مخصص الزكاة وفقاً لمبدأ الاستحقاق ووفقاً للوعاء الزكوي. يجري تسجيل أية فروقات بين المخصص والربط النهائي عند اعتماد الربط النهائي حيث يتم حينئذ إقفال المخصص.

18-2. تحويل العملات الأجنبية

أ. العملة الرئيسية

يتم عرض القوائم المالية بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية للشركة.

ب. معاملات وأرصدة

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية، إن وجدت، إلى الريال السعودي على أساس أسعار الصرف السائدة في تاريخ تلك المعاملات. يتم قيد أرباح وخسائر فروق العملة الناتجة عن تسوية تلك المعاملات وكذلك الناتجة من تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملة الأجنبية على أساس أسعار صرف العملات السائدة كما في نهاية السنة ضمن قائمة الدخل.

19-2. عقود الإيجار التشغيلية

يتم تحميل المصاريف المتعلقة بعقود الإيجار التشغيلية على قائمة الدخل على مدى فترة الإيجار. كما يقيّد إيرادات التأجير على أساس الاستحقاق وفقاً لشروط التعاقد.

11-2. القروض

يتم إثبات القروض بقيمة المتحصلات المستلمة بعد حسم تكاليف المعاملة المتكبدة، إن وجدت. يتم رسملة تكاليف القروض التي ترتبط مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة وذلك كجزء من هذه الموجودات. يتم تحميل تكاليف القروض الأخرى على قائمة الدخل.

12-2. ذمم دائنة ومستحقات

يتم إثبات مبالغ المطلوبات التي سيتم دفعها مقابل بضائع وخدمات مستلمة، سواء تم إصدار فواتير بموجبها إلى الشركة أو لا.

13-2. المخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يكون لدى الشركة التزام قانوني حالي أو متوقع ناتج عن حدث سابق، وهناك احتمال وجود استخدام للموارد لتسوية الالتزام، وإمكانية تقدير المبلغ بشكل يعتمد عليه.

14-2. مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يتم قيد مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين بموجب شروط أنظمة العمل والعمال في المملكة العربية السعودية من قبل الشركة ويحتمل على قائمة الدخل. يتم احتساب مبلغ الالتزام على أساس القيمة الحالية للمكافأة المكتسبة التي تحقق للموظف فيما لو ترك الموظف عمله كما في تاريخ قائمة المركز المالي. يتم احتساب المبالغ المسدّدة عند نهاية الخدمة على أساس رواتب وبدلات الموظفين الأخيرة وعدد سنوات خدماتهم المتراكمة، كما هو موضح في أنظمة المملكة العربية السعودية.

5. مخزون أراضي

يتمثل مخزون الشركة في أراضي تم شرائها بغرض إعادة بيعها. وفيما يلي بيان بحركة مخزون الأراضي خلال السنة:

2015	2016	إيضاح	
1.401.840	1.401.840		الرصيد كما في بداية السنة
-	(1.401.840)	15	استيعادات خلال السنة
1.401.840	-		الرصيد كما في نهاية السنة

6. استثمارات عقارية

تلخص الحركة على الاستثمارات العقارية للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2016 و 2015 بما يلي:

2016	أراضي	مباني	الإجمالي	
التكلفة				
60.039.122	53.103.200	113.142.322		الرصيد في بداية السنة
35.027.161	11.922.705	46.949.866		إضافات خلال السنة
-	-	-		استيعادات خلال السنة
95.066.283	65.025.905	160.092.188		الرصيد في نهاية السنة
الاستهلاك المتراكم				
-	2.442.526	2.442.526		الرصيد في بداية السنة
-	1.327.580	1.327.580		المحمل خلال السنة
-	-	-		استيعادات خلال السنة
-	3.770.106	3.770.106		الرصيد في نهاية السنة
صافي القيمة الدفترية				
95.066.283	61.255.799	156.322.082		31 ديسمبر 2016

2015	أراضي	مباني	الإجمالي	
التكلفة				
143.338.091	103.048.539	246.386.630		الرصيد في بداية السنة
-	-	-		إضافات خلال السنة
(83.298.969)	(49.945.339)	(133.244.308)		استيعادات خلال السنة
60.039.122	53.103.200	133.244.308		الرصيد في نهاية السنة
الاستهلاك المتراكم				
-	6.853.162	6.853.162		الرصيد في بداية السنة
-	2.252.235	2.252.235		المحمل خلال السنة
-	(6.662.871)	(6.662.871)		استيعادات خلال السنة
-	2.442.526	2.442.526		الرصيد في نهاية السنة
صافي القيمة الدفترية				
60.039.122	50.660.674	110.699.796		31 ديسمبر 2015

قامت الشركة برهن أرض ومباني المجمع السكني بحي حطين وأراضي ومباني مستودعات طريق الخرج وأرض مشروع العليا - الرياض والتي بلغ إجمالي صافي قيمها الدفترية 194.3 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016 لصالح أحد البنوك المحلية وذلك عن طريق إفراغ صك الملكية باسم إحدى الشركات التابعة للبنك وذلك كضمان للتسهيلات البنكية والتي تم الحصول عليها من البنك بتاريخ 11 أغسطس 2016.

(إيضاح 8).

3. الأدوات المالية وإدارة المخاطر

إن أنشطة الشركة تعرضها إلى مخاطر مالية مختلفة، وتتضمن هذه المخاطر: مخاطر السوق (تشمل مخاطر العملة، ومخاطر الأسعار) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر العام للشركة على عدم إمكانية التنبؤ بأوضاع الأسواق المالية ويسعى إلى التقليل من التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للشركة. تتم إدارة المخاطر من قبل الإدارة العليا.

تتضمن الأدوات المالية المعروضة ضمن قائمة المركز المالي النقد لدى البنوك والذمم المدينة التجارية والذمم الدائنة التجارية والقروض البنكية والمصاريف المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى. إن طرق القيد المطبقة والخاصة بهذه البنود تم الإفصاح عنها ضمن السياسة المحاسبية لكل منها.

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وإثبات الصافي بالقوائم المالية عندما يكون لدى الشركة حقاً قانونياً في إجراء المقاصة والنية إما للتسوية على أساس الصافي أو إثبات الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

1-3. مخاطر العملة

إن مخاطر العملة هي مخاطر التغيير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغييرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن معظم معاملات الشركة هي بالريال السعودي. تعتقد الإدارة أن مخاطر العملات غير جوهرية.

2-3. مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر العملة

إن مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر العملة هي التعرضات لمخاطر مختلفة تتعلق بتأثير تذبذبات أسعار العملة في السوق على المركز المالي والتدفقات النقدية للشركة. تراقب الشركة العملات بشكل مستمر وتعمل تبعاً لذلك. إن أسعار العملات الخاصة بالشركة والمتعلقة بشكل رئيسي بالقروض قابلة للتغيير بشكل دوري. تعتقد الإدارة أن تلك المخاطر غير جوهرية.

3-3. مخاطر السعر

إن مخاطر السعر هي مخاطر تعرض قيمة الأداة المالية للتقلبات نتيجة للتغيرات في أسعار السوق سواء كانت تلك التغيرات ناتجة عن عوامل متعلقة بالأداة أو مصدرها أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المتداولة في السوق. إن الشركة حالياً غير معرّضة لمخاطر السعر حيث أنها ليس لديها استثمارات في أوراق مالية.

4-3. مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي عدم مقدرة طرف ما لأداة مالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. يتم إيداع النقد لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني مرتفع. تقيد الذمم المدينة بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها.

5-3. مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه منشأة ما صعوبات في تأمين السيولة اللازمة لمقابلة الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أحد الموجودات المالية بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة عن طريق التأكد بشكل دوري من توفر السيولة الكافية من خلال التسهيلات الائتمانية لمقابلة أية التزامات مستقبلية (لمزيد من التفاصيل أنظر أيضاً إيضاح 8).

6-3. القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بها تبادل أصل أو تسوية التزام بين أطراف ذوي ذرية ولديهم الرغبة في ذلك ويتم بنفس شروط التعامل مع أطراف مستقلة. حيث أنه يتم تجميع الأدوات المالية للشركة على أساس التكلفة التاريخية؛ قد تنتج فروقات بين القيمة الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. تعتقد الإدارة أن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للشركة لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

4. مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى

2015	2016	
977.131	1.504.358	مصاريف مدفوعة مقدماً
233.681	320.296	سلف وعهد عاملين
4.021.258	7.719.758	غطاء خطابات ضمان
5.232.070	9.544.412	

8. قروض

قامت الشركة بتاريخ 27 نوفمبر 2016 بتجديد اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع أحد البنوك المحلية (البنك) للحصول على تمويل في صيغة تسهيلات تمويل المرابحة وإجارة ومرابحة شراء وبيع السلع لمدة خمس سنوات، بقيمة إجمالية قدرها 250 مليون ريال سعودي (2015: 250 مليون ريال سعودي) وذلك بأسعار مرابحة متفق عليها مع البنك. إن الغرض من تلك التسهيلات هو تمويل الشركة لعملياتها وسداد بعض المطلوبات المتداولة المستحقة. بلغ رصيد القروض ضمن إطار هذه الاتفاقيات كما في 31 ديسمبر 2016 مبلغ 96.4 مليون ريال سعودي (2015: 81.1 مليون ريال سعودي). إن هذه التسهيلات مضمونة بقطعة أرض والمباني المقامة عليها بصافي قيمة دفترية بلغت 194.3 مليون ريال سعودي لصالح البنك ومسجلة باسم شركة تابعة للبنك المقرض ومدرجة ضمن الاستثمارات العقارية والاستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ (إيضاح 6) وبناءً على شروط هذه الاتفاقيات يجب على الشركة الالتزام ببعض التعهدات المالية وغير المالية والتي تتطلب من الشركة الحفاظ على مستوى معين من المؤشرات المالية والتي كانت الشركة ملتزمة بها كما في 31 ديسمبر 2016. إن هذه القروض هي بالريال السعودي.

وفيما يلي بيان بحركة القروض للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2016 و 2015:

2015	2016	
5.777.778	81.094.236	الرصيد في بداية السنة
81.094.236	21.138.507	قروض تم الحصول عليها خلال السنة
(5.777.778)	(5.875.000)	المسدد خلال السنة
81.094.236	96.357.743	الرصيد في نهاية السنة
وقد تم عرضها في قائمة المركز المالي كما يلي:		
10.444.444	20.955.457	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
70.649.792	75.402.286	قروض طويلة الأجل
81.094.236	96.357.743	

9. مصاريف مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى

2015	2016	
5.015.310	10.696.486	إيرادات إيجارات مقدمة
1.947.652	4.299.904	مبالغ محتجرة مستحقة للمقاولين
1.160.672	1.560.505	مصاريف مستحقة
1.000.000	-	مكافآت موظفين مستحقة
1.736.058	785.430	توزيعات أرباح مستحقة
10.859.692	17.342.325	

7. استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ

فيما يلي قائمة بالاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ القائمة كما في 31 ديسمبر:

2015	2016	
144.502.329	201.520.367	مشروع الدمام - الدمام
49.393.262	4.928.928	مشروع الياسمين - الرياض
115.071.566	117.347.321	مشروع الملقا - الرياض
26.430.361	-	مشروع الحمرا - الرياض
82.483.994	82.932.422	مشروع العليا - الرياض
417.881.512	406.729.038	

يتمثل رصيد الاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ في مشروعات تطوير وإنشاء مجمعات سكنية وتجارية في داخل المملكة العربية السعودية، وفيما يلي بيان بحركة الاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ خلال السنة:

2015	2016			
	الإجمالي	مباني	أراضي	
370.765.680	417.881.512	157.075.980	260.805.532	الرصيد في بداية السنة
69.325.832	62.362.220	62.362.220	-	إضافات خلال السنة
(22.210.000)	(73.514.694)	(3.340.359)	(70.174.335)	استبعادات خلال السنة
417.881.512	406.729.038	216.097.841	190.631.197	الرصيد كما في نهاية السنة

10. الزكاة

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية للهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، وسددت الزكاة المستحقة بموجبها.

أ. الموقف الزكوي

أجرت الهيئة الربط النهائي للزكاة للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2005 وللسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2006 و 2007، وقد قامت المصلحة بفرض زكاة إضافية على الشركة عن تلك الفترة والسنتين بلغت 16.085.031 ريال سعودي. خلال عام 2010 قامت الشركة بالاعتراض على تلك الربوط الزكوية فيما يتعلق بزكاة إضافية على رأس المال والاستثمارات العقارية حيث تعتقد إدارة الشركة أحقيتها في عدم قبول مبلغ الزكاة الإضافية. قامت الشركة بالاعتراض لدى لجنة الاعتراض الزكوية الضريبية الابتدائية الأولى («اللجنة») وعلى الرغم من ذلك، فقد أيدت اللجنة وجهة نظر المصلحة فيما يتعلق بفرض الزكاة الإضافية على الشركة. لاحقاً، قامت الشركة بتقديم اعتراض على هذا القرار إلى اللجنة الاستئنافية الزكوية الضريبية («اللجنة الاستئنافية») وقامت الشركة بتقديم ضمان بنكي بمبلغ الزكاة الإضافية وذلك لقبول الاستئناف. لا يزال الاعتراض قيد النظر لدى اللجنة الاستئنافية حتى تاريخ إصدار القوائم المالية المرفقة.

ب. الوعاء الزكوي

تتلخص المكونات الهامة للوعاء الزكوي للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر مما يلي:

2015	2016	
51.176.769	7.711.313	دخل السنة قبل الزكاة
(1.566.142)	452.901	تسويات على صافي الدخل
49.610.627	8.164.214	صافي الدخل المعدل
		إضافات
522.334.300	522.334.300	رأس المال كما في بداية السنة
38.125.207	42.727.884	الاحتياطي النظامي كما في بداية السنة
30.897.901	46.205.278	الأرباح المبقاة كما في بداية السنة
81.439.549	96.357.743	قروض ومطلوبات متداولة أخرى
2.286.422	2.702.848	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كما في بداية السنة
2.121.860	1.166.442	أخرى
678.771.381	719.658.709	

خصومات		
(475.660.190)	(563.364.834)	استثمارات وممتلكات ومعدات
(24.380.657)	(27.067.343)	توزيعات أرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(1.101.348)	-	أخرى
(501.142.195)	(590.432.177)	
177.629.186	129.226.532	الوعاء الزكوي التقريبي للشركة

يتم احتساب الزكاة المستحقة على أساس 2.5% من الوعاء الزكوي أو صافي الدخل المعدل، أيهما أعلى.

ج. مخصص الزكاة

تتمثل حركة مخصص الزكاة للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2016 و 2015 بما يلي:

2015	2016	
2.121.860	6.186.291	الرصيد في بداية السنة
5.150.000	3.230.663	المكون خلال السنة
(1.085.569)	(4.987.974)	المسدد خلال السنة
6.186.291	4.428.980	الرصيد في نهاية السنة

11. رأس المال

يتكون رأس مال الشركة البالغ 522.334.300 ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016 و 2015 من 52.233.430 سهم مدفوعة بالكامل وتبلغ القيمة الاسمية للسهم الواحد 10 ريال سعودي.

12. احتياطي نظامي

وفقاً لأحكام نظام الشركات في المملكة العربية السعودية، الذي أصبح سارياً خلال عام 2016 يجب على الشركة تجنيب 10% سنوياً من صافي الدخل إلى الاحتياطي النظامي إلى أن يعادل هذا الاحتياطي 30% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع على مساهمي الشركة حالياً.

13. توزيعات الأرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة

وافقت الجمعية العامة العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ 10 شعبان 1437هـ (الموافق 17 مايو 2016) بناءً على توصية مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 28 جمادى الأولى 1437هـ (الموافق 8 مارس 2016) بتوزيع أرباح نقدية للمساهمين عن عام 2015 بمبلغ 26.116.715 ريال سعودي بواقع 0.5 ريال سعودي لكل سهم (2015: عن عام 2014 بمبلغ 26.116.715 ريال سعودي بواقع 0.5 ريال سعودي لكل سهم)، وكذلك الموافقة على صرف مكافأة لأعضاء مجلس إدارة الشركة عن عام 2015 بمبلغ 1.400.000 ريال سعودي (2015: عن عام 2014 بمبلغ لا شيء ريال سعودي).

18. التزامات محتملة وتعهدات

لدى الشركة خطابات ضمان قائمة من بنك محلي بمبلغ 20.3 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016 (2015: 16.1 مليون ريال سعودي) مصدره في سياق العمل الطبيعي للشركة.

كما لدى الشركة تعهدات لنفقات رأسمالية مستقبلية بمبلغ 40.5 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016 (2015: 62 مليون ريال سعودي) والمخصصة لمشروع مجمع الملقا السكني وعدة مشاريع أخرى تحت التنفيذ (إيضاح 7).

19. التقارير القطاعية

يوضح الجدول التالي توزيع نشاط الشركة طبقاً للقطاعات التشغيلية كما في وللسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2016 و 2015:

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإجمالي	قطاع التأجير	قطاع العقارات	
92.422.858	10.633.483	81.789.375	الإيرادات
(76.244.115)	(1.327.580)	(74.916.535)	تكاليف الايرادات
16.178.743	9.305.903	6.872.840	إجمالي الربح
4.959.350	4.959.350	-	ذمم مدينة تجارية
563.051.120	563.051.120	-	استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإجمالي	قطاع التأجير	قطاع العقارات	
215.659.127	17.341.627	198.317.500	الإيرادات
(152.903.452)	(3.845.373)	(149.058.079)	تكاليف الايرادات
62.755.675	13.496.254	49.259.421	إجمالي الربح
5.662.647	5.662.647	-	ذمم مدينة تجارية
528.581.308	528.581.308	-	استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ

نظراً لطبيعة أنشطة الشركة وأسلوب إدارتها فإنه لم يتم توزيع باقي موجودات ومطلوبات الشركة حيث يصعب عملياً توزيعها وفقاً للقطاعات الموضحة أعلاه. إضافة لذلك، فإن جميع عمليات الشركة هي داخل المملكة العربية السعودية.

20. الأحداث اللاحقة

أوصى مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 2 رجب 1438هـ (الموافق 30 مارس 2017) بصرف مكافأة لأعضاء مجلس إدارة الشركة عن عام 2016 بمبلغ 700.000 ريال سعودي.

14. الإيرادات

2015	2016	إيضاح	
198.317.500	80.599.375	6	إيرادات بيع استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
17.341.627	10.633.483		إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
-	1.190.000		إيرادات بيع مخزون أراضي
215.659.127	92.422.858		

15. تكاليف الإيرادات

2015	2016	إيضاح	
149.058.079	73.514.695	6	تكلفة بيع استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
2.252.235	1.327.580		استهلاك استثمارات عقارية
-	1.401.840	5	تكلفة بيع مخزون أراضي
696.144	-		رواتب ومزايا عاملين
360.555	-		حراسة وأمن
536.439	-		أخرى
152.903.452	76.244.115		

16. مصاريف عمومية وإدارية

2015	2016	
5.776.816	5.676.104	رواتب ومزايا عاملين
712.499	712.165	إيجارات
435.250	675.109	استشارات وخدمات مهنية
332.212	299.650	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
322.654	229.756	استهلاك ممتلكات ومعدات
517.654	569.978	أخرى
8.097.085	8.162.762	

17. ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسية من العمليات الرئيسية ومن الخسارة من العمليات غير الرئيسية ومن صافي الدخل للسنة بتقسيم الدخل من العمليات الرئيسية والخسارة من العمليات غير الرئيسية ومن صافي الدخل للسنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2016 و 2015 والبالغة 52.233.430 سهم كما في 31 ديسمبر 2016 و 2015.