

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م
مع تقرير مراجعي الحسابات



تلفون +٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٨٥٠٠
فاكس +٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٨٦٠٠
www.kpmg.com.sa
رقم الترخيص ٤٦١١/٣٢٣ بتاريخ ٠١/١٢/٩٧

كي بي إم جي الفوزان والسدحان
برج كي بي إم جي
طريق صلاح الدين الأيوبي
ص.ب ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية

تقرير مراجعي الحسابات

السادة / المساهمون
الشركة العقارية السعودية
الرياض - المملكة العربية السعودية

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة للشركة العقارية السعودية (الشركة) والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) المعتبرة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

تعتبر الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية بشكل عادل وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية وفقاً لنص المادة (١٢٣) من نظام الشركات و النظام الأساسي للشركة وكذلك عن نظام الرقابة الداخلية الذي تعتبره الإدارة ضرورياً لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن غش أو خطأ. كما أن الإدارة قدمت لنا كافة المعلومات والإيضاحات التي طلبناها للقيام بمراجعة هذه القوائم المالية.

مسئولية مراجعي الحسابات

إن مسئوليتنا هي إبداء رأي على هذه القوائم المالية استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها. تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية وتتطلب تلك المعايير إلزامنا بمتطلبات أخلاقيات المهنة وتخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على درجة معقولة من التأكيد بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية.

تشتمل المراجعة على القيام بإجراءات للحصول على أدلة مؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في القوائم المالية. تعتمد الإجراءات التي يتم إختيارها على تقديرنا بما في ذلك تقييمنا لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناشئة عن غش أو خطأ. وعند قيامنا بتقييم هذه المخاطر نأخذ في الاعتبار نظام الرقابة الداخلية الخاص بإعداد وعرض قوائم مالية عادلة للمنشأة بغرض تصميم إجراءات مراجعة ملائمة للظروف المتاحة، ولكن ليس بهدف إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمنشأة. كما تتضمن أعمال المراجعة تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية التي استخدمتها الإدارة، بالإضافة إلى تقييم العرض العام للقوائم المالية.

نعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة بحيث يمكن الإعتماد عليها كأساس لإبداء رأينا.

الراي

وفي رأينا، أن القوائم المالية ككل:

- ١ - تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الملائمة لظروف الشركة.
- ٢ - تتفق مع متطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية.

عن/ كى. بي. ام. جي. الفوزان والسدحان



خليل ابراهيم السديس
ترخيص رقم ٣٧١

التاريخ: ٢٣ ربيع الآخر ١٤٣٥ هـ
الموافق: ٢٣ فبراير ٢٠١٤ م

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م
(ريال سعودي)

٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	ايضاح	الموجودات
			موجودات متداولة
٥٢,٥٤٠,٨٧٨	١٨,٣٤٢,٢٠٤	٤	نقد وما في حكمه
٤٠,٠٠٩,٧٣٠	٩٠,٦٨٩,٥٣٢	٥	ذمم مدينة، صافي
١,٤٩٠,٦٥٧	١,١١٤,٣١٣	٦	مخزون، صافي
١١,٧١٦,٨٧٨	١١,٧١٦,٨٧٨		أراضي استثمارية معدة للبيع
٢٧,٠٠٠,٠٠٠	--	(١-١-ب)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٦,٢٢٩,٨٩٦	٢٩,٤٥١,١١٧	٧	دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى
١٣٨,٩٨٨,٠٣٩	١٥١,٣١٤,٠٤٤		مجموع الموجودات المتداولة
			موجودات غير متداولة
١,٠٥١,١٧٠,٨٨٩	١,١٢٩,٠٤٦,٧٠١	٨	استثمارات وموجودات مالية
٢٣٦,٦٧٠,٣٣٨	٢٨٢,١٦٧,١٢٦	١١	مشروعات تحت التنفيذ
٢,٠١٢,٤٧١,١٢٩	١,٩٧٧,١٣٣,٣٥٧	٩	عقارات استثمارية، صافي
٦,١٩٥,٢٩٦	١١,١٧٧,٧٩٦	١٠	ممتلكات ومعدات، صافي
٣,٣٠٦,٥٠٧,٧٥٢	٣,٣٩٩,٥٢٤,٩٨٠		مجموع الموجودات غير المتداولة
٣,٤٤٥,٤٩٥,٧٩١	٣,٥٥٠,٨٣٩,٠٢٤		مجموع الموجودات

المطلوبات وحقوق المساهمين

			مطلوبات متداولة
١٤١,١٠٢,٧٧٢	١٥٥,١٢٢,٣١٦		إيجارات مقبوضة مقدماً
١٤,٣٢٩,٢٩٧	١٥,٦٧٧,٠٤٩	١٢	ذمم دائنة
١٦,٢٣٦,٩٢٣	٤٩,٥٢٦,٩١٣	١٣	مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
١٤,٨٧٥,٦٦٢	١١,٨٩١,٨٧٣	٢٢	مخصص زكاة
١٨٦,٥٤٤,٦٥٤	٢٣٢,٢١٨,١٥١		مجموع المطلوبات المتداولة
			مطلوبات غير متداولة
١٤,٠٦٥,٧٩٤	١٤,٦٠٦,٥٠٣		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٢٠٠,٦١٠,٤٤٨	٢٤٦,٨٢٤,٦٥٤		مجموع المطلوبات

			حقوق المساهمين
١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤	رأس المال
١,٤٥٠,٠٢٦,٣١٠	١,٤٥٠,٠٢٦,٣١٠	١٥	إحتياطي نظامي
٤٠٠,١٣٨,٦٨٤	٤١٥,٧٤٠,٥٧٧	١٦	إحتياطي اتفاقي
١٣٥,٣٥٧,٤٦٨	١٥٤,١٧٤,٥٠٥	١٧	أرباح مبقاة
٥٩,٣٦٢,٨٨١	٨٤,٠٧٢,٩٧٨		مكاسب غير محققة من استثمارات متاحة للبيع، صافي
٣,٢٤٤,٨٨٥,٣٤٣	٣,٣٠٤,٠١٤,٣٧٠		مجموع حقوق المساهمين
٣,٤٤٥,٤٩٥,٧٩١	٣,٥٥٠,٨٣٩,٠٢٤		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

تعتبر الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

تم اعتماد هذه القوائم المالية الظاهرة في الصفحات من ١ إلى ٢٠ بواسطة مجلس الإدارة في ٢٣ ربيع الآخر ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٣ فبراير ٢٠١٤ م.

الاستاذ/ عبد الرحمن بن محمد المفضي
المفوض من مجلس الإدارة

د/ فهد بن عبدالعزيز السعيد
الرئيس التنفيذي المكلف

الاستاذ/ إبراهيم عبدالعزيز المفيصيب
نائب الرئيس للشئون المالية

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الدخل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م
(ريال سعودي)

٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	إيضاح	
٣٢٥.٢٦٩.٩٧٣	٢٥٨,٨١٩,٢٢١	(١٨)	إيرادات النشاط
(١٤٦.٩٤٢.٤٩٧)	(٧٧,٤٣٠,٩٦١)	(١٩)	تكاليف النشاط
١٧٨.٣٢٧.٤٧٦	١٨١,٣٨٨,٢٦٠		مجمل الربح
(١.٤٦٢.١٦٧)	(١,٢٠٦,١٢٤)		مصروفات تسويقية
(١٥.٣٩٢.٠٧٣)	(١٦,٩١٦,١٧٦)	(٢٠)	مصروفات عمومية وإدارية
١٦١.٤٧٣.٢٣٦	١٦٣,٢٦٥,٩٦٠		ربح التشغيل
٢٩.٩٩٠.٨٦٢	٢٧.٣٠٨.٠٧٢	(٢١)	إيرادات ومصروفات أخرى، صافي
--	(١٧,٦٦٨,٩١٨)	(٨-٣-٥)	إنخفاض غير مؤقت في استثمارات متاحة للبيع
--	(٥,٨٩٢,٢٨٤)	(٩)	إنخفاض غير مؤقت في ممتلكات استثمارية
٢٩.٩٩٠.٨٦٢	٣,٧٤٦.٨٧٠		صافي الإيرادات والمصروفات والخسائر الأخرى
١٩١.٤٦٤.٠٩٨	١٦٧.٠١٢.٨٣٠		الربح قبل الزكاة
(١١.٩٥٨.٢٣٥)	(١٠,٩٩٣,٩٠٠)	(٢٢)	الزكاة
١٧٩.٥٠٥.٨٦٣	١٥٦.٠١٨.٩٣٠		صافي الربح
			ربح السهم من:
١.٣٥	١.٣٦		ربح التشغيل
٠.٢٥	٠.٠٣		صافي الإيرادات والمصروفات والخسائر الأخرى
١.٥٠	١.٣٠		صافي الربح

تعتبر الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

عبدالمجيد
محمد

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م
(ريال سعودي)

٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١٧٩,٥٠٥,٨٦٣	١٥٦,٠١٨,٩٣٠	صافي ربح السنة
		تعديلات لتسوية صافي الربح للفترة مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:
(١٧,٣٧٥,٧١٤)	(٢٥,٥٣٧,٣٠٧)	أرباح استثمارات وموجودات مالية
٢٧,١٩٥,٧١٩	٢٨,٢٩٨,٨٣٦	استهلاكات
(٢,٠٩٦,٠٦١)	١,٦٨٤,٤٣٩	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٧٢,١٤٨	(٣٧٧,٦٤٧)	مخصص مخزون راكد وبطيء الحركة
٣,٢١٣,٩٧٩	١,٨٨٠,٧٩٧	مخصص نهاية الخدمة المكون
١١,٩٥٨,٢٣٥	١٠,٩٩٣,٩٠٠	مخصص الزكاة
(١٠٢,٥٠٠)	(٦٩,٦٠٩)	مكاسب بيع ممتلكات الآلات ومعدات
(١١,٣٢٣,١٠٥)	--	مكاسب بيع أراضي استثمارية معدة للبيع
--	١٧,٦٦٨,٩١٨	إنخفاض غير مؤقت في استثمارات متاحة للبيع
--	٥,٨٩٢,٢٨٤	إنخفاض غير مؤقت في خسائر تدني ممتلكات استثمارية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
٩,١٧٤,١٢٨	(١٥,٠٤٩,٧١٩)	ذمم مدينة
١٥٥,١٧١	٧٥٣,٩٩١	مخزون
(١٢,٠٠٠,٠٠٠)	٢٧,٠٠٠,٠٠٠	مستحق من أطراف ذات علاقة
(١,٣٧٠,٩٣٩)	(٢٣,٢٢١,٢٢١)	دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى
(٢٤,١٠٧,٢١٨)	(٢٣,٢٩٤,٩٧٨)	إيجارات مقبوضة مقدما
٦٢٧,٩٦٥	١,٣٤٧,٧٥٢	ذمم دائنة
١,٦٢٥,٢٢٨	٣٢,٩٨٨,٦٨٠	مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
٧٩,٩٨٦,٦٤٠	--	مقبوضات من بيع أراضي
(٣٧٢,٩١٢)	(١,٣٤٠,٠٨٨)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(١٦,١٦٥,١٩٠)	(١٣,٩٧٧,٦٨٩)	الزكاة المدفوعة خلال الفترة
٢٢٨,٦٠١,٤٤٧	١٨١,٦٦٠,٢٦٩	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
١١,٦٢٠,٣٢٨	١١,٩١٠,٣٧٦	توزيعات أرباح مستلمة
(٦٤,٨٣٨,٧٠٧)	(٧,٢٠٧,٧٠٢)	صافي (المدفوع) في استثمارات وموجودات مالية
--	٤,٢٠٠,٠٠٠	مقبوضات من استبعاد عقارات استثمارية
١٠٢,٥٠٠	٣٣,٣٣٣	مقبوضات من بيع ممتلكات ومعدات
(١٠٥,٨٩٤,٢٩٢)	(٥٣,٤٩٦,٢٦٠)	(مدفوعات) عن ممتلكات ومعدات ومشروعات تحت التنفيذ
(١٥٩,٠١٠,١٧١)	(٤٤,٥٦٠,٢٥٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١١٩,٠٢٣,٥٥٩)	(١١٩,٦٩٨,٦٩٠)	(مدفوعات) عن توزيعات أرباح
(١,٦٠٠,٠٠٠)	(١,٦٠٠,٠٠٠)	(مدفوعات) عن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
(١٢٠,٦٢٣,٥٥٩)	(١٢١,٢٩٨,٦٩٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٥١,٠٣٢,٢٨٣)	١٥,٨٠١,٣٢٦	صافي الزيادة (النقص) في النقدية وما في حكمها
٥٣,٥٧٣,١٦١	٢,٥٤٠,٨٧٨	النقدية وما في حكمها في بداية السنة
٢,٥٤٠,٨٧٨	١٨,٣٤٢,٢٠٤	النقدية وما في حكمها في نهاية السنة

تعتبر الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٥ جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

رئيس مجلس الإدارة
مدير عام

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م
(ريال سعودي)

المجموع	مكاسب غير محققة من استثمارات متاحة للبيع	أرباح مبقاة	احتياطي إتفاقي	احتياطي نظامي	رأس المال	
٣,١٧٣,٧٦٧,٦٩٩	٤٦,١٥١,٠٩٩	٩٥,٤٠٢,١٩١	٣٨٢,١٨٨,٠٩٨	١,٤٥٠,٠٢٦,٣١٠	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٢ م
(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	توزيعات أرباح عن سنة ٢٠١١ م (إيضاح ١٧)
(١,٦٠٠,٠٠٠)	-	(١,٦٠٠,٠٠٠)	-	-	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١٧٩,٥٠٥,٥٨٦٣	-	١٧٩,٥٠٥,٥٨٦٣	-	-	-	صافي ربح السنة
-	-	(١٧,٩٥٠,٥٨٦)	١٧,٩٥٠,٥٨٦	-	-	محول إلى الاحتياطي الإتفاقي
(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	توزيعات أرباح مرحلية عن سنة ٢٠١٢ م (إيضاح ١٧)
١٣,٢١١,٧٨٢	١٣,٢١١,٧٨٢	-	-	-	-	مكاسب غير محققة من إعادة تقييم أوراق مالية
٣,٢٤٤,٨٨٥,٣٤٣	٥٩,٣٦٢,٨٨١	١٣٥,٣٥٧,٤٦٨	٤٠٠,١٣٨,٦٨٤	١,٤٥٠,٠٢٦,٣١٠	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م
(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	--	(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	--	-	-	توزيعات أرباح عن سنة ٢٠١٢ م (إيضاح ١٧)
(١,٦٠٠,٠٠٠)	--	(١,٦٠٠,٠٠٠)	--	-	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١٥٦,٠١٨,٩٣٠	--	١٥٦,٠١٨,٩٣٠	--	-	-	صافي ربح السنة
--	--	(١٥,٦٠١,٨٩٣)	١٥,٦٠١,٨٩٣	-	-	محول إلى الاحتياطي الإتفاقي
(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	--	(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	--	-	-	توزيعات أرباح مرحلية عن سنة ٢٠١٣ م (إيضاح ١٧)
٢٤,٧١٠,٠٩٧	٢٤,٧١٠,٠٩٧	--	--	--	--	مكاسب غير محققة من إعادة تقييم أوراق مالية
٣,٣٠٤,٠٦٤,٣٧٠	٨٤,٠٧٢,٩٧٨	١٥٤,١٧٤,٥٠٥	٤١٥,٧٤٠,٥٧٧	١,٤٥٠,٠٢٦,٣١٠	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م

تعتبر الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م

١. الشركة وأنشطتها الرئيسية

الشركة العقارية السعودية (الشركة) هي شركة مساهمة سعودية تأسست بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٥٨) وتاريخ ١٧ رجب ١٣٩٦هـ الموافق ١٥ يوليو ١٩٧٦م، ومسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٠١٢٥٣٩ و تاريخ ١٧ جمادى الآخرة ١٣٩٧هـ الموافق ٤ يونيو ١٩٧٧م.

تتمثل النشاطات الرئيسية للشركة في تملك الأراضي الصالحة للبناء وتطويرها وإقامة المباني السكنية والتجارية عليها وبيعها وتأجيرها وإدارة العقارات لحسابها أو لحساب الغير وشراء وإنتاج المواد والمعدات اللازمة للبناء وبيعها وتأجيرها والقيام بأعمال المقاولات للمباني والقيام بجميع الأعمال المتصلة بتحقيق أغراضها.

يقع المركز الرئيسي للشركة في العنوان التالي:
مركز البلازا - شارع العليا العام
ص.ب: ٣٥٧٢ ، الرياض ١١٤٨١
المملكة العربية السعودية

تبدأ السنة المالية للشركة في أول شهر يناير وتنتهي في نهاية شهر ديسمبر من كل سنة ميلادية.

٢. أسس الإعداد

(أ) المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

(ب) أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات المتاحة للبيع والتي يتم إظهارها بقيمتها العادلة، باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية.

(ج) عملة العرض والنشاط

يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي التي تمثل عملة النشاط للشركة.

(د) استخدام الحكم والتقدير

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الحكم والتقدير والإفترضات التي قد تؤثر في تطبيق السياسات وعلى المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وبالرغم من أن هذه التقديرات مبنية على المعلومات والأحداث الحالية المتوفرة لدى الإدارة، فإنه من الممكن أن تختلف النتائج الفعلية النهائية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والإفترضات المتعلقة بها على أساس مستمر، ويتم إظهار أثر التغييرات في التقديرات المحاسبية في السنة التي تتم فيها والفترات المستقبلية التي تتأثر بها.

٣. السياسات المحاسبية الهامة

تم تطبيق السياسات المحاسبية المبينة أدناه بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة في القوائم المالية. بعض أرقام المقارنة قد تم إعادة تصنيفها لتتوافق مع عرض السنة الحالية.

(أ) النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من نقد بالصندوق ونقد لدى البنوك واستثمارات أخرى قصيرة الأجل عالية السيولة، إن وجدت، والتي تكون فترة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل وتتوفر للشركة بدون أية قيود.

(ب) الذمم المدينة التجارية

يتم إظهار الذمم المدينة التجارية بمبلغ القيمة الإيجارية ناقصاً المخصصات المكونة لمقابلة المبالغ التي ترى الإدارة وجود شك في إمكانية تحصيلها، ويتم شطب الديون المعدومة عند تحديدها.

(ج) الأراضي الاستثمارية المعدة للبيع

تظهر الأراضي الاستثمارية المقرر بيعها ضمن الموجودات المتداولة بالتكلفة بعد تجنب مخصص لقاء أي انخفاض في قيمتها، إن وجد. وتتضمن التكلفة النفقات المتكبدة في شراء هذه الأراضي بالإضافة إلى أي تكاليف أخرى لتطويرها وإعدادها للبيع.

(د) الاستثمارات والموجودات المالية

الاستثمارات في شركات زميلة وتحت السيطرة المشتركة

الشركات الزميلة هي التي للشركة تأثيراً هاماً على سياساتها المالية والتشغيلية، ويعتبر إمتلاك الشركة لحصة تتراوح بين ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من رأس المال مؤشراً على قدرتها في التأثير الهام. الشركات تحت السيطرة المشتركة هي تلك الشركات التي يكون للشركة سيطرة مشتركة على أنشطتها تأسست بواسطة إتفاقية تعاقدية وتتطلب إتفاق بالإجماع على القرارات المالية والتشغيلية الإستراتيجية. يتم تسجيل الإستثمار عند الشراء أو الإنشاء بالتكلفة ويتم تعديله بعد ذلك في ضوء التغير في حصة الشركة في صافي أصول الشركة الزميلة والشركات تحت السيطرة المشتركة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. يتم إدراج حصة الشركة في صافي أرباح أو خسائر الشركة الزميلة والشركات تحت السيطرة المشتركة في قائمة الدخل.

الاستثمارات في الأوراق المالية المتاحة للبيع

يتم تسجيل الاستثمارات في الأوراق المالية المتاحة للبيع والمقتناة لغير أغراض المتاجرة كما أنها ليست استثمارات يحتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق والمتمثلة في حصص ملكية في رؤوس أموال شركات وصناديق استثمارية، بالقيمة العادلة، وتدرج ضمن الموجودات غير المتداولة ما لم يكن هناك نية لبيعها في السنة المالية اللاحقة. يتم إثبات المكاسب والخسائر غير المحققة، الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة، في بند مستقل ضمن حقوق المساهمين، وتحدد القيمة العادلة على أساس القيمة السوقية في حالة تداول تلك الأوراق في السوق المالية، أما بالنسبة للأوراق المالية الغير المتداولة فيتم الإبقاء عليها بالتكلفة في حالة عدم توافر مؤشرات موثوق بها للقيمة العادلة. ويسجل أي إنخفاض غير مؤقت في قيمة تلك الإستثمارات ضمن قائمة الدخل. يتم إثبات المكاسب والخسائر الناتجة عن بيع الأوراق المالية المتاحة للبيع خلال الفترة التي تحدث فيها مع تسوية أي مكاسب أو خسائر غير محققة تم إثباتها سابقاً. التوزيعات النقدية من تلك الإستثمارات تسجل ضمن قائمة الدخل عند إقرار التوزيع من الجهات المستثمر فيها.

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

(هـ) العقارات الإستثمارية

يتم إثبات العقارات الإستثمارية والمتمثلة في المباني والأراضي، التي يتم الإنتفاع منها بالتأجير أو تلك التي يتم الإحتفاظ بها لفترات طويلة لتحقيق عائد رأسمالي من زيادة قيمتها السوقية بالتكلفة مخصوصاً منها الإستهلاكات المتراكمة، إن وجدت، حيث لا يتم إحتساب أي استهلاك للأراضي. يتم إحتساب إستهلاك المباني الثابتة والبيوت الجاهزة وفقاً لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي المقدر لها.

(و) الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات، الآلات والمعدات بسعر التكلفة، بعد خصم الإستهلاك المتراكم و خسارة الإخفاض في القيمة. يتم إحتساب الإستهلاكات على أساس العمر المقدر للأصل وفقاً لطريقة القسط الثابت. المباني المقامة على أراضي مستأجرة تستهلك على عمرها المقدر أو على فترة الإيجار أيهما أقل. مصروفات الإصلاح والصيانة تعتبر مصروفات إيرادية أما مصروفات التحسينات فتعتبر مصروفات رأسمالية. الممتلكات والآلات والمعدات المباعة أو التي يتم تخريدها بالكامل يتم استبعادها مع ما يرتبط بها من استهلاك متراكم من الحسابات بتاريخ بيعها أو إستبعادها.

(ز) مشروعات تحت التنفيذ

تتمثل المشروعات تحت التنفيذ في النفقات التي تتكبدها الشركة في سبيل بناء وتشبيد العقارات والتجهيزات الجديدة والتي تتم رسميتها وتحويلها إلى عقارات استثمارية أو ممتلكات ومعدات عندما يكون الأصل جاهزاً للاستخدام.

(ح) مخزون

يقيم المخزون على أساس سعر التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تحديد تكلفة المخزون على أساس المتوسط المرجح وتشمل النفقات المتكبدة لاقتناء المخزون والتكاليف الأخرى المتكبدة لتوصيل المخزون لموقعه وحالته الراهن، وصافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري في النشاط العادي بعد خصم مصروفات البيع.

(ط) مخصص مكافأة نهاية الخدمة

يتم إحتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة وفقاً لنظام العمل والعمال بالمملكة العربية السعودية ويمثل مبلغ مستحق يقيد على قائمة الدخل. ويتم إحتساب هذه المكافأة على أساس القيمة الإجمالية للمزايا التي يستحقها الموظف في حالة تركه العمل في تاريخ قائمة المركز المالي.

(ي) الهبوط في قيمة الموجودات غير المتداولة

يتم بتاريخ كل قائمة مركز مالي إجراء مراجعة للقيمة الدفترية للأصول غير المتداولة لدراسة ما إذا كان هناك أي مؤشرات لوجود أي دليل على وقوع أي خسارة ناتجة عن هبوط في قيمة الأصول. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم هذه الخسارة. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للإسترداد لذلك الأصل بمفرده، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للإسترداد للوحدة القابلة لتوليد النقد التي ينتمي إليها ذلك الأصل، وفي الحالات التي يقدر فيها المبلغ القابل للإسترداد للأصل أو للوحدة القابلة لتوليد النقد بأقل من القيمة الدفترية، عندئذ تخفض القيمة الدفترية لذلك الأصل أو الوحدة القابلة لتوليد النقد إلى القيمة القابلة للإسترداد المقدر، ويتم إثبات خسائر الإخفاض في قيمة الأصل كمصروفات في قائمة الدخل للفترة المالية التي تحدث فيها.

وإذا ما ثبت لاحقاً أن القيمة القابلة للإسترداد تزيد عن القيمة الدفترية وتم استيفاء الشروط اللازمة لعكس قيد خسارة الإخفاض في القيمة، فإنه تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة القابلة لتوليد النقد إلى القيمة المعدلة القابلة للإسترداد له، على الأثرية القيمة الدفترية بعد الزيادة (التعديل) عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض أن يكون عليها الأصل فيما لو لم يتم إثبات خسارة الإخفاض في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة القابلة لتوليد النقد في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الإخفاض في القيمة كإيرادات في قائمة الدخل للفترة المالية التي تحدث فيها.

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م
(ريال سعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

(ك) تحقق الإيرادات

يتم إثبات إيرادات بيع الأراضي الاستثمارية المعدة للبيع (المطورة) عند تنفيذ وإتمام عملية البيع وانتقال النافع والمخاطر.
يتم إثبات إيرادات الإيجارات وفقاً لمبدأ الاستحقاق على أساس للعقد المبرم مع المستأجر وحسب فترة الإيجار المنقضية من العقد، كما يتم إثبات إيرادات الصيانة والإيرادات العقارية الأخرى عند تقديم الخدمة للمستأجر.

(ل) المصروفات

مصروفات إدارة وصيانة العقارات وتكاليف الكهرباء والمياه المتعلقة بها، وكذا مصروفات إستهلاكها تعتبر تكاليف مباشرة تدرج ضمن تكاليف النشاط، وتصنف المصروفات المرتبطة بأنشطة التسويق والبيع كمصروفات تسويقية وتصنف بقية المصاريف المرتبطة بالإدارة العامة لأنشطة الشركة كمصاريف عمومية وإدارية. يتم توزيع مصروفات الأقسام الخدمية والمصروفات المشتركة على التكاليف المباشرة والمصروفات التسويقية والعمومية والإدارية وفقاً لأساس ثابت.

(م) الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً لأنظمة مصلحة الزكاة والدخل (المصلحة) والتنظيمات ذات العلاقة بالملكة العربية السعودية، وتحمل التزامات الزكاة المقدرة على قائمة الدخل للسنة الجارية، ويتم تكوين مخصص بذلك ضمن الإلتزامات المتداولة.

(ن) تحويل العملات الأجنبية

المعاملات بالعملات الأجنبية يتم تحويلها إلى الريال السعودي باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ حدوث تلك المعاملات، أما الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية في تاريخ المركز المالي فيتم تحويلها إلى الريال السعودي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المركز المالي، وتدرج فروقات أسعار الصرف في قائمة الدخل.

(س) ربح السهم

يتم احتساب ربح السهم على أساس المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

(ع) توزيعات الأرباح

يتم قيد توزيعات الأرباح المرحلية عند اعتمادها والإعلان عنها من قبل مجلس الإدارة، ويتم إثبات توزيعات الأرباح السنوية في الفترة التي تعتمد فيها من قبل الجمعية العامة للمساهمين.

٤. نقد وما في حكمه

٢٠١٢م	٢٠١٣م	
٢,٥٤٠,٨٧٨	١٨,٣٤٢,٢٠٤	أرصدة لدى البنوك
٥١,١١١,٠٠٠	--	استثمارات مرابحة*
<u>٥٢,٥٤٠,٨٧٨</u>	<u>١٨,٣٤٢,٢٠٤</u>	

*يتمثل الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م في استثمار في وديعة مالية لأغراض المرابحة في بنك البلاد، وقد قررت إدارة الشركة خلال الربع الأول من ٢٠١٣م عدم تجديد هذه الوديعة، واعادة استثمار المبلغ في صناديق استثمارية منخفضة المخاطر بهدف تحقيق عوائد مالية أفضل.

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م
(ريال سعودي)

٥. ذمم مدينة، صافي

٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	
٦٦,٧٦٠,٨٠٥	٩٧,٦٥٣,٨٢١	ذمم مدينة تجارية
(٢٦,٧٥١,٠٧٥)	(٦,٩٦٤,٢٨٩)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (١-٥)
٤٠,٠٠٩,٧٣٠	٩٠,٦٨٩,٥٣٢	

١-٥ وفيما يلي الحركة على مخصص ديون مشكوك في تحصيلها خلال العام:

٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	
٢٨,٨٩٣,٧٦٩	٢٦,٧٥١,٠٧٥	الرصيد كما في ١ يناير
--	١,٥٤٨,٧٠١	المكون خلال العام
(٢,١٤٢,٦٩٤)	--	مخصص إنقضى الغرض منه
--	(٢١,٣٣٥,٤٨٧)	ديون معدومة
٢٦,٧٥١,٠٧٥	٦,٩٦٤,٢٨٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

قرر مجلس إدارة الشركة خلال سنة ٢٠١٣ م إعدام ديون متقادمة بمبلغ ٢١,٤ مليون ريال سعودي والتي سبق تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها مقابلها، وعليه تم تخفيض رصيد الذمم المدينة التجارية ورصيد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بذات المبلغ.

٦. مخزون، صافي

٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	
٤,٧٩٣,٦٢٣	٤,١٦٩,٥٤٩	مواد بالمستودعات
٣٠,٤٢٨	١٦,٠٣٣	قطع غيار
١٥٧,٧٩٦	١٤٢,٢٧٤	مواد مصنعة بالورش
٤,٩٨١,٨٤٧	٤,٢٢٧,٨٥٦	اجمالي قيمة المخزون
(٣,٤٩١,١٩٠)	(٣,١١٣,٥٤٣)	مخصص مخزون راكد وبطيء الحركة
١,٤٩٠,٦٥٧	١,١١٤,٣١٣	

٧. دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	
--	٢٠,١٠٠,١٠٠	مبالغ مستحقة على مقاولين (إيضاح ١١)
٤,٥٦٧,٢٨٥	٣,٥٩٩,٩١٣	أمانات لدى الغير
٧٦٦,٦١٤	٤,٤٥٩,٩٤٩	مصرفوات مقدمة
٣٦٨,٧٤٠	١,٣٠٩,١٥٤	دفعات مقدمة للموردين
١,١٠٥,٢٣٨	١,٣٠٦,٦٨٤	سلف وعهد عاملين
٧١٠,٥٨٣	١٣٣,٨٥٠	إيرادات مباحات وصندوق عقاري مستحقة
٧,٥١٨,٤٦٠	٣٠,٨٠٩,٥٥٠	الاجمالي
(١,٢٨٨,٥٦٤)	(١,٣٥٨,٤٣٣)	يخصم: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٦,٢٢٩,٨٩٦	٢٩,٤٥١,١١٧	

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م
(ريال سعودي)

٨. استثمارات وموجودات مالية

٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	
٢١٨,٩٧٩,٧٤٩	٢٣٦,٦٠٠,٢٨٢	شركات مستثمر بها بطريقة حقوق الملكية (١-٨)
٨٢٨,٩٥٥,٥٥١	٨٩٠,١٠٣,١٢٨	استثمارات متاحة للبيع (٢-٨)
٣,٢٣٥,٥٨٩	٢,٤٤٣,٢٩١	استثمارات أخرى
<u>١,٠٥١,١٧٠,٨٨٩</u>	<u>١,١٢٩,٠٤٦,٧٠١</u>	

١-٨ شركات مستثمر بها بطريقة حقوق الملكية

تتمثل الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية فيما يلي:

نسبة

الاستثمار

طبيعة الاستثمار

٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	طبيعة الاستثمار	الاستثمار	نسبة
١٩٣,٩٧٩,٧٤٩	٢٠٠,٧٥٩,٧١٤	شركة زميلة	١٦,٦٧٪	(أ) شركة الرياض القابضة
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٥,٨٤٠,٥٦٨	شركة تحت السيطرة المشتركة	٥٠٪	(ب) شركة المعرفة العقارية المحدودة
<u>٢١٨,٩٧٩,٧٤٩</u>	<u>٢٣٦,٦٠٠,٢٨٢</u>			

أ- تمثل حصة الشركة في شركة الرياض القابضة (الشركة السعودية لمركز المعيشية التجاري سابقاً) والتي تمتلك الشركة ١٦,٦٧٪ من حصص رأس مالها بقيمة ١٦٦,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م. وترى إدارة الشركة العقارية أن لها تأثيراً هاماً على شركة الرياض القابضة بالرغم من امتلاك الشركة العقارية لنسبة ١٦,٦٧٪ من حصص رأس مالها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م وذلك نظراً لطبيعة تشكيل مجلس إدارة شركة الرياض القابضة وآليات عمله.

ب- تمثل حصة الشركة في شركة المعرفة العقارية المحدودة استثماراً تحت السيطرة المشتركة حيث تمتلكها الشركة مناصفة مع شركة مدينة المعرفة الاقتصادية ويبلغ رأسمالها ٥٠ مليون ريال سعودي. وتعمل حالياً هذه الشركة على تطوير حي سكني من ٢٠٦ فيلا حيث تم استلام ١٧٥ فيلا حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م من المقاول وتم خلال الربع الرابع من سنة ٢٠١٣ م تسليم ٦٠ فيلا إلى العملاء، ومن المخطط استلام العدد المتبقي من الفلل من المقاول خلال عام ٢٠١٤ م، كما قام الشركاء بتقديم تمويل للمشروع قدره ٤٢ مليون ريال سعودي من كل طرف وفقاً للاتفاقية المبرمة بين الشركاء وتم استرداده بالكامل.

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
ايضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م
(ريال سعودي)

٨ استثمارات وموجودات مالية (يتبع)

٢-٨ استثمارات متاحة للبيع

٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	
٤٥٠,٨٦٨,٣١٤	٤٨٧,١٩٩,٣٩٦	(٣-٨) استثمارات في شركات
٣٧٨,٠٨٧,٢٣٧	٤٠٢,٨٠٣,٧٣٢	(٤-٨) استثمارات في صناديق مزاينة
٨٢٨,٩٥٥,٥٥١	٨٩٠,٠٠٣,١٢٨	

٣-٨ استثمارات في شركات

٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	الشكل النظامي*
١١٢,٤٦٩,٥٠٠	١١٢,٤٦٩,٥٠٠	شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية (أ) ذات مسئولية محدودة
١١١,٣٠٠,٠٠٠	١٢٧,٨٠٠,٠٠٠	مساهمة شركة أسمنت حائل (ب)
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	مساهمة مقفلة شركة أم القرى للتنمية والإعمار (ج)
٤٩,٧٠٣,٢٩٨	٤٩,٧٠٣,٢٩٨	مساهمة مقفلة شركة دار التمليك
٤٦,٥٨٥,٥١٦	٤٦,٥٨٥,٥١٦	مساهمة مقفلة شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
--	٣٧,٥٠٠,٠٠٠	تحت التأسيس شركة تطوير العقير (د)
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٣٣١,٠٨٢	مساهمة مقفلة الشركة العربية المتحدة للزجاج المسطح (هـ)
٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	تحت التأسيس شركة التمويل العقاري
١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	مساهمة شركة طبية القابضة
٤٥٠,٨٦٨,٣١٤	٤٨٧,١٩٩,٣٩٦	

* جميع الشركات أعلاه مسجلة بالمملكة العربية السعودية.

(أ) قرر الشركاء في شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية نقل جميع أصولها ومطلوباتها الي شركة المعرفة الاقتصادية مباشرة بعد تاريخ تأسيسها وذلك مقابل الحصول على ملكية ما يساوي ٢٤٪ من اسهم مدينة المعرفة الاقتصادية، وبناء عليه لم يكن لشركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية أي نشاط تشغيلي من تاريخ تأسيسها.

(ب) تم إدراج اسهم شركة اسمنت حائل للتداول خلال الربع الرابع من ٢٠١١م، وقد قامت الشركة بإعادة تقييم هذا الاستثمار بناء على القيمة السوقية للسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م، علماً بأن الشركة مساهم مؤسس وتخضع أسهمها لفترة حظر على التداول لمدة سنتين مابينين من تاريخ ادراج اسهم شركة اسمنت حائل (أكتوبر ٢٠١١م)، أو من بداية عمليات إنتاج المصنع، أيهما يأتي لاحقاً. بعد انتهاء فترة الحظر يجوز للشركة التصرف في هذه الأسهم بشرط الحصول مسبقاً على موافقة هيئة سوق المال. وقد أعلنت شركة أسمنت حائل عن بدء التشغيل التجاري للمصنع في ٥ مايو ٢٠١٣م.

(ج) اكتتبت الشركة خلال الربع الثاني من عام ٢٠١٢م بمبلغ ١٠٠ مليون ريال في شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة مخطط لطرحها للاكتتاب العام) تمثل نسبة ٤٦,٤٦٪ من رأس المال المخصص للمستثمرين قبل الاكتتاب العام البالغ ٤,٠٦ مليار ريال سعودي. ويمثل نشاط الشركة الأساسي في تطوير وتعمير طريق الملك عبد العزيز بمكة المكرمة وامتلاك العقارات بالمنطقة وتطويرها.

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م
(ريال سعودي)

٨ استثمارات وموجودات مالية (يتبع)

٣-٨ استثمارات في شركات (يتبع)

د) في خلال الربع الثاني من عام ٢٠١٣م قامت الشركة بالإكتتاب في أسهم شركة تطوير العقير (شركة سعودية مقفلة تحت التأسيس مخطط طرحها للإكتتاب العام) بنسبة ٥٪ من رأس مال الشركة بما يعادل ١٥٠ مليون ريال سعودي. وقد قامت الشركة بسداد مبلغ ٣٧,٥ مليون ريال سعودي يمثل ٢٥٪ من قيمة الأسهم المخصصة لها. ويتمثل نشاط الشركة الأساسي في تطوير ١٠٠ مليون متر مربع في المنطقة المحيطة بميناء العقير التاريخي في المنطقة الشرقية.

هـ) قرر المساهمون في الشركة العربية المتحدة للزجاج المسطح في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقد خلال الربع الثاني من ٢٠١٣م إطفاء خسائر الشركة المتراكمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م وقدرها ١٦٢ مليون ريال سعودي وذلك من خلال تخفيض رأس المال بنفس المبلغ، وعليه تم تسجيل إنخفاض دائم في قيمة الاستثمار بمبلغ ١٧,٦ مليون ريال سعودي تمثل القيمة الإسمية لأسهم الشركة التي تم إلغاؤها مقابل الخسائر المتراكمة وبالتالي تخفيض عدد الأسهم المملوكة للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م. كما قرر المساهمون في نفس الوقت زيادة رأس المال بقيمة ١٥٠ مليون ريال سعودي من خلال تقديم مساهمات نقدية مباشرة، وقد قررت الشركة العقارية عدم المشاركة في زيادة رأس المال.

٤-٨ استثمارات في صناديق مرابحة

يمثل هذا البند الاستثمارات في صناديق منخفضة المخاطر بالريال السعودي للمرابحة في البضائع والإجارة وأدوات النقد وخلافها المتوافقة مع الشريعة الإسلامية، تدار من قبل شركات استثمار مرخصة في المملكة، ويتم قياس هذه الاستثمارات بالقيمة العادلة وتثبت المكاسب والخسائر غير المحققة، الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة، في بند مستقل ضمن حقوق المساهمين، وقد بلغ رصيد الصناديق الاستثمارية ٤٠٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م (٢٠١٢م: ٣٧٨ مليون ريال سعودي).

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م
(ريال سعودي)

٩. عقارات استثمارية، صافي

التكلفة	أراضي استثمارية	أراضٍ مقلّم عليها مباني	مباني استثمارية*	تجهيزات وديكورات	الاجمالي
في ١ يناير ٢٠١٣م	١,١٣٤,٠٣٧,٥٣٠	١٢٠,٤٤٥,٣٧٦	١,٤٤٤,٦٨٥,٨٥١	٧٦,٤١٩,٥٦٢	٢,٧٧٥,٥٨٨,٣١٩
إستبعادات	--	--	(١٣٠,٨٩٦,٢١٧)	--	(١٣٠,٨٩٦,٢١٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م	١,١٣٤,٠٣٧,٥٣٠	١٢٠,٤٤٥,٣٧٦	١,٣١٣,٧٨٩,٦٣٤	٧٦,٤١٩,٥٦٢	٢,٦٤٤,٦٩٢,١٠٢
الإستهلاك المتراكم					
في ١ يناير ٢٠١٣م	--	--	٧٥٠,١٦٥,١٣٦	١٢,٩٥٢,٠٥٤	٧٦٣,١١٧,١٩٠
مصروف السنة	--	--	٢١,٦٧٨,٢٥٤	٣,٥٦٧,٢٣٤	٢٥,٢٤٥,٤٨٨
إنخفاض غير مؤقت	--	--	٥,٨٩٢,٢٨٤	--	٥,٨٩٢,٢٨٤
إستبعادات	--	--	(١٢٦,٦٩٦,٢١٧)	--	(١٢٦,٦٩٦,٢١٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م	--	--	٦٥١,٠٣٩,٤٥٧	١٦,٥١٩,٢٨٨	٦٦٧,٥٥٨,٧٤٥
صافي القيمة الدفترية					
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م	١,١٣٤,٠٣٧,٥٣٠	١٢٠,٤٤٥,٣٧٦	٦٦٢,٧٥٠,١٧٧	٥٩,٩٠٠,٢٧٤	١,٩٧٧,١٣٣,٣٥٧
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م	١,١٣٤,٠٣٧,٥٣٠	١٢٠,٤٤٥,٣٧٦	٦٩٤,٥٢٠,٧١٥	٦٣,٤٦٧,٥٠٨	٢,٠١٢,٤٧١,١٢٩

*تم خلال الربع الأول من سنة ٢٠١١م إتخاذ قرار بإزالة وهدم مبنى عقارية الستين القديم بالملز في مدينة الرياض، وذلك لغرض إنشاء مبنى يتضمن فنادق و وحدات تجارية وسكنية، وعليه تم تخفيض القيمة الدفترية للمبنى (٢٦,٩ مليون ريال سعودي) إلى القيمة القابلة للتحقق المقدرة والتي تمثل صافي التدفقات النقدية المتوقعة من المبنى الناتجة عن إيرادات التأجير، وتكاليف التشغيل لحين إخلاء المبنى، وتكاليف الهدم والإزالة، وقيمة الخردة، وذلك وفقاً لأفضل تقديرات متوفرة لإدارة الشركة في تاريخ القوائم المالية، حيث كانت تشير أفضل التقديرات المتوفرة للشركة في ذلك الوقت إلى أن القيمة المتوقعة التحقق عن المبنى في حدود ١٠ مليون ريال سعودي، وعلى هذا الأساس تم تحميل قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م بصافي خسائر غير محققة عن ذلك قدرها ١٦,٩ مليون ريال سعودي.

قامت إدارة الشركة خلال الربع الثالث من عام ٢٠١٣م بتوقيع عقد مع أحد المقاولين يتضمن إزالة وهدم مبنى عقارية الستين والتصرف بالخردة الناتجة عنها خلال تسعة أشهر من تاريخ توقيع العقد، وبموجب العقد تحصل الشركة على مبلغ قيمة الخردة بعد خصم تكاليف الهدم والإزالة، وقد بلغت قيمة العقد ٤,٢ مليون ريال سعودي، وعليه تم تحميل قائمة الدخل لسنة ٢٠١٣م بصافي خسائر محققة عن ذلك قدرها ٥,٨ مليون ريال سعودي، كما قامت إدارة الشركة خلال الربع الرابع من عام ٢٠١٣م باستبعاد صافي القيمة الدفترية للمبنى والبالغة ٤,٢ مليون ريال من دفاتها. تبلغ القيمة الدفترية للأراضي الخاصة بمبنى عقارية الستين ١٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م و٢٠١٢م.

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م
(ريال سعودي)

٩. عقارات استثمارية، صافي (تابع)

أ. الأعمار الانتاجية للممتلكات الاستثمارية

السنوات	مباني استثمارية
٥٠	بيوت جاهزة
١٤,٣	معدات وأثاث وديكورات
٣٠-٧	

ب. القيمة العادلة

قامت ادارة الشركة بدراسة القيمة العادلة لعقاراتها، وفقا لطرق التقييم المتعارف عليها في هذا المجال مع الاخذ في الاعتبار المعاملات التي تمت في السوق للعقارات المشابهة وترى ادارة الشركة أن غالبية المباني والأراضي الاستثمارية لم تتعرض لتغيرات أو تقلبات جوهرية خلال سنة ٢٠١٣م مقارنة بسنة ٢٠١٢م، ويوضح الجدول أدناه القيمة العادلة مقارنة بالقيم الدفترية للأصول.

القيمة الدفترية	القيمة العادلة	فائض التقييم
١,١٣٤,٠٣٧,٥٣٠	٣,٦٨٦,٢٥٤,٤٠٢	٢,٥٥٢,٢١٦,٨٧٢
١٢٠,٤٤٥,٣٧٦	١,٣٤٧,٩٨٣,٠٩١	١,٢٢٧,٥٣٧,٧١٥
٧٢٧,٦٨٨,٢٤٠	١,١٣٥,٧٨٢,٨٩٦	٤٠٨,٠٩٤,٦٥٦
١,٩٨٢,١٧١,١٤٦	٦,١٧٠,٠٢٠,٣٨٩	٤,١٨٧,٨٤٩,٢٤٣
١,١٣٤,٠٣٧,٥٣٠	٣,٢٨١,٨٢٦,٥٦٥	٢,١٤٧,٧٨٩,٠٣٥
١٢٠,٤٤٥,٣٧٦	١,٣٤٢,٣٢٩,٢١٤	١,٢٢١,٨٩٣,٨٣٨
٧٥٧,٩٨٨,٢٢٣	١,١٥١,٨٢٣,٠٥٩	٣٩٣,٨٣٤,٨٣٦
٢,٠١٢,٤٧١,١٢٩	٥,٧٧٥,٩٨٨,٨٣٨	٣,٧٦٣,٥١٧,٧٠٩

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م
الأراضي الاستثمارية
الأراضي المقام عليها مباني
مباني وتجهيزات وديكورات
الإجمالي

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م
الأراضي الاستثمارية
الأراضي المقام عليها مباني
مباني وتجهيزات وديكورات
الإجمالي

وفيما لو تم تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة المقدرة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م فإن صافي الأثر على القوائم المالية للشركة سيكون كما هو مبين أدناه. علما بأن الشركة تتبع نموذج التكلفة التاريخية للمحاسبة عن هذه الأصول، وفقا لما تتطلبه المعايير المحاسبية المطبقة في المملكة العربية السعودية والتي لا تسمح باستخدام القيمة العادلة لقياس هذه الأصول:

٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	إجمالي الأصول
٧,٢٠٩,٠١٣,٥٠٠	٧,٧٣٨,٦٨٨,٢٦٧	حقوق المساهمين
٧,٠٠٨,٤٠٣,٠٥٢	٧,٤٩١,٨٦٣,٦١٣	صافي الربح
٣,٩٤٣,٠٢٣,٥٧٢	٤,٣٤٣,٨٦٨,١٧٣	ربحية السهم من صافي الربح
٣٢,٨٦	٣٦,٢٠	

يشار إلى أن القيم العادلة المبينة أعلاه مبنية على الأسعار السائدة في السوق وقت التقييم وقد تختلف لاحقا بالزيادة أو النقص حسب الظروف المحيطة، كما أن إيرادات الشركة بصفة أساسية تعتمد على نشاط التأجير لعقاراتها.

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م
(ريال سعودي)

١٠. ممتلكات ومعدات						
التكلفة	مباني	آلات ومعدات وعدد	أثاث وديكورات	حاسب الي	وسائل نقل وانتقال	الإجمالي
في ١ يناير ٢٠١٣ م	٦,٢٢٩,٥٧٢	٣١,٠٣٣,٥٨٩	١٢,٠٥١,٨٥	١٠,١٢٠,٦٢	٤,٥١١,٤٥٧	٦٣,٩٤٧,٠٩٣
إضافات	--	٤٤٣,٠٩٨	٣٨٥,٨١٠	٩٩,٤٦٦	--	٩٢٨,٣٧٤
محول من مشروعات تحت التنفيذ*	--	--	٧,٣٢٦,٨٣٨	--	--	٧,٣٢٦,٨٣٨
استبعادات	--	(٢٥٨,٠١١)	(١٢٨,٧٤٦)	(٢٧٧,٠٧٠)	--	(٦٦٣,٨٢٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م	٦,٢٢٩,٥٧٢	٣١,٢١٨,٦٧٦	١٩,٦٣٥,٧٥	٩,٩٤٣,٠٢١	٤,٥١١,٤٥٧	٧١,٥٣٨,٤٧٨
الإستهلاك المتراكم						
في ١ يناير ٢٠١٣ م	٤,٤٣٣,٣٧٨	٢٨,٧٧٠,٣٠٢	١١,٨١٤,٨٠	٨,٣٣٤,٥٠١	٤,٣٩٨,٧١١	٥٧,٧٥١,٦٩٧
مصروف السنة	٤٣٦,٠٧٠	٧٢٢,٣٣٨	١,٢٣٦,١٠٤	٦٠٣,٩٦٨	٥٤,٨٦٨	٣,٠٥٣,٣٤٨
استبعادات	--	(٣٨,٦٣٨)	(١٢٨,٦٩٥)	(٢٧٧,٠٣٠)	--	(٤٤٤,٣٦٣)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م	٤,٨٦٩,٤٤٨	٢٩,٤٥٤,٠٠٢	١٢,٩٢٢,٢١	٨,٦٦١,٤٣٩	٤,٤٥٣,٥٧٩	٦٠,٣٦٠,٦٨٢
صافي القيمة الدفترية						
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م	١,٣٦٠,١٢٤	١,٧٦٤,٦٧٤	٦,٧١٣,٥٣٨	١,٢٨١,٥٨٢	٥٧,٨٧٨	١١,١٧٧,٧٩٦
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م	١,٧٩٦,١٩٤	٢,٢٦٣,٢٨٧	٢٣٧,٠٤٥	١,٧٨٦,١٢٤	١١٢,٧٤٦	٦,١٩٥,٣٩٦

* قامت إدارة الشركة خلال السنة بإفتتاح مقر الشركة الجديد في مبنى البلازا، وعليه قامت بتحويل قيمة تجهيز المقر الجديد من بند مشروعات تحت التنفيذ إلى ممتلكات ومعدات.

الإعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات

السنوات

٥٠

٥

٥

٥

٤

مباني

آلات ومعدات وعدد

أثاث وديكورات

حاسب الي

وسائل نقل وانتقال

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م
(ريال سعودي)

١١. مشروعات تحت التنفيذ

تتمثل مشروعات تحت التنفيذ فيما يلي:

٢٠١٢م	٢٠١٣م	
٢١٤٠,١٦,٧٤٢	٢٦٠,١٢٥,٧٦٦	مشروع الحي الدبلوماسي (١-١١)
٨٠,١٦,٣٧٨	١١,٩٢٧,٧٩٧	مشروع حي الرمال
٥,٧٩١,٠٤٩	٦,٢٨٨,٥٦٣	مشروع بنبان
٧,٥٠١,١٧٠	--	مشروع تهيئة مقر الشركة الجديد
١,٣٥٠,٠٠٠	٣,٨٢٥,٠٠٠	أخرى
<u>٢٣٦,٦٧٠,٣٣٨</u>	<u>٢٨٢,١٦٧,١٢٦</u>	

(١-١١) يتمثل مشروع الحي الدبلوماسي في التكاليف الخاصة بمشروع إنشاء ٢٩٩ وحدة سكنية بالحي الدبلوماسي الثاني وقد بلغت إجمالي تكلفته ٢٦٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م (٢٠١٢م: ٢١٤ مليون ريال سعودي) علماً بأن هذه الأرض المقامة عليها المشروع مستأجرة من الهيئة العليا لتطوير منطقة الرياض لمدة ٩٩ سنة هجرية (المتبقي ٧٨ سنة هجرية)، وقد قرر مجلس إدارة الشركة إنهاء العقد المبرم مع مقاول المشروع بسبب عدم الالتزام بالمواعيد المتفق عليها لتنفيذ المشروع، وتم توقيع مخالصة نهائية مع المقاول تتضمن قيامه بدفع مبلغ ٢٠ مليون ريال سعودي (إيضاح ٧) تمثل صافي المبلغ المستحق عليه بعد احتساب غرامة تأخير بمبلغ ٢٤ مليون ريال سعودي وتسوية كافة مستحقاته عن ما نفذ من أعمال حتى تاريخ المخالصة، وتم إدراج مبلغ الغرامة ضمن مستحقات وأرصدة دائنة أخرى كغرامات تأخير (إيضاح ١٣) لحين استكمال إجراءات تعيين مقاولين لإنهاء المشروع ومن ثم تسوية هذا المبلغ.

١٢. ذمم دائنة

٢٠١٢م	٢٠١٣م	
١٢,٢٣١,٥٦٢	١٣,٥٦٠,٤٦٩	أمانات مستأجرين
٨٢٨,٦٠٠	٧٢٢,٣٩٨	مقاولون ودائنو إعمادات
١,٢٦٩,١٣٥	١,٣٩٤,١٨٢	دائنو عقود خدمات أخرى
<u>١٤,٣٢٩,٢٩٧</u>	<u>١٥,٦٧٧,٠٤٩</u>	

١٣. مستحقات وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٢م	٢٠١٣م	
--	٣٤,٤٥٢,٣٩٨	غرامات تأخير (إيضاح ١-١١)
٧,٦٦٢,٤٢١	٧,٩٦٣,٧٣١	دائنو توزيعات أرباح
٢,٩٣٢,٧٢٠	٣,١٩٢,٥٧٥	مصروفات مستحقة
٤,٤١٦,٣٥٦	٢,٦٠٦,٩٧٣	أمانات للغير
١,٢٢٥,٤٢٦	١,٣١١,٢٣٦	أخرى
<u>١٦,٢٣٦,٩٢٣</u>	<u>٤٩,٥٢٦,٩١٣</u>	

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م
(ريال سعودي)

١٤. رأس المال

بلغ رأس مال الشركة المكتتب والمدفوع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م و ٢٠١٢م مبلغ ١,٢٠٠ مليون ريال سعودي مقسم إلى ١٢٠ مليون سهم، بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد. تمتلك الحكومة السعودية ممثلة بصندوق الإستثمارات العامة ٦٤,٥٪ والباقي يتم تداوله في السوق المالية السعودية (تداول).

١٥. احتياطي نظامي

بناءً على نص المادة (٩٨) من نظام الشركات تم إضافة علاوة الإصدار البالغة ١,٢٦٠ مليون ريال سعودي والناجمة عن أسهم زيادة رأس مال الشركة المصدرة خلال عام ٢٠٠٦م إلى الإحتياطي النظامي ونظراً لتجاوز رصيد الإحتياطي النظامي رأس مال الشركة، تم التوقف عن تحويل أي مبالغ إضافية للإحتياطي النظامي (اعتباراً من عام ٢٠٠٧م).

١٦. الإحتياطي الإتفاقي

تماشياً مع متطلبات النظام الأساسي للشركات يتم تكوين إحتياطي إتفاقي بنسبة ١٠٪ من صافي الدخل السنوي ويتم التوقف عن هذا التكوين حينما يبلغ رصيد هذا الإحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المدفوع.

١٧. الأرباح المبقة

وافقت الجمعية العامة للمساهمين المنعقدة بتاريخ ٧ رجب ١٤٣٤هـ الموافق ٧ مايو ٢٠١٣م على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن سنة ٢٠١٢م بمبلغ ١٢٠ مليون ريال سعودي بواقع (١) ريال لكل سهم وبمجموع (١٢٠) مليون ريال سعودي بنسبة (١٠٪) من رأس المال، منها مبلغ (٦٠) مليون ريال سعودي تم توزيعها كأرباح مرحلية خلال سنة ٢٠١٢م بواقع (٠,٥) ريال لكل سهم، وتم سداد مبلغ (٦٠) مليون ريال سعودي خلال سنة ٢٠١٣م وكذلك الموافقة على صرف مكافأة لأعضاء مجلس إدارة الشركة عن سنة ٢٠١٢م بمبلغ ١,٦ مليون ريال سعودي (٢٠١٢م: مبلغ ١,٦ مليون ريال سعودي).

بتاريخ ١٨ شوال ١٤٣٤هـ الموافق ١٥ أغسطس ٢٠١٣م وافق مجلس الإدارة على توزيع أرباح مرحلية للمساهمين عن النصف الأول من العام المالي ٢٠١٣م بمقدار (٥٠) هالة لكل سهم وبمجموع (٦٠) مليون ريال بنسبة (٥٪) من رأس المال، وتم الإعلان عن هذه التوزيعات وصرفها لمساهمي الشركة خلال سنة ٢٠١٣م.

١٨. إيرادات النشاط

٢٠١٢م	٢٠١٣م	
٢٤٢,٩٦٣,٣٨٥	٢٥٦,٨٣٩,٦٠٨	إيجارات
٧٩,٩٨٦,٦٤٠	--	إيرادات بيع أراضي
٢,٢٩١,٠٤٥	١,٧٠٩,٤٣٨	إيرادات صيانة
٢٨,٩٠٣	٢٧٠,١٧٥	إيرادات عقارية أخرى
٣٢٥,٢٦٩,٩٧٣	٢٥٨,٨١٩,٢٢١	

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م
(ريال سعودي)

١٩. تكاليف النشاط

٢٠١٢م	٢٠١٣م	
٦٨,٦٦٣,٥٣١	--	تكاليف بيع أراضي مطورة
١٧,٠٤٣,٦٧١	١٧,٢٥٦,٩٤٢	رواتب وما في حكمها
٢٦,٦١٦,٢٩٨	٢٦,٨٢٣,٣٢٨	استهلاكات
١٩,٢٣٦,٩٠٠	١٧,٥٧٠,٤٦٤	كهرباء ومياه
٦,٨٠٦,٥٩٢	٦,٤٩٨,٤٧٢	صيانة
٥,٣٧٣,٦٦٠	٥,٣٠٧,٣٤٩	حراسة
٣,٢٠١,٨٤٥	٣,٩٧٤,٤٠٦	أخرى متنوعة
١٤٦,٩٤٢,٤٩٧	٧٧,٤٣٠,٩٦١	

٢٠. مصروفات عمومية وإدارية

٢٠١٢م	٢٠١٣م	
١١,١٣٧,٨٣٠	١١,٢٩٢,٦٨٤	رواتب وما في حكمها
--	١,٦١٨,٥٧٠	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها
٤٣٩,٦٠٥	١,١٤٦,١٠٤	استهلاكات
٤٣٠,٧٠١	٤٣٨,١٦٩	حفظ سجلات المساهمين
٨٩٧,٥٠٠	٤٢٨,١٠٠	أتعاب خدمات مهنية واستشارية
٢٢٢,٧٤٩	٣٧٨,٩٢٢	قرطاسية وصيانة
٤٤٢,١١٧	٣١٣,٠٤٧	مصاريف مجلس الإدارة واللجان التابعة
١,٨٢٦,٥٧١	١,٣٠٠,٦٨٠	أخرى متنوعة
١٥,٣٩٢,٠٧٣	١٦,٩١٦,١٧٦	

٢١. إيرادات ومصروفات أخرى

٢٠١٢م	٢٠١٣م	
١٢,٨٧٢,٠٨٩	٢,١١٧,٤٢٣	إيرادات صناديق استثمارية (٤-٨)
٢,٨٧٢,٠٤٢	١٩,٤٤٢,٦١٥	حصة الشركة في أرباح شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (١-٨)
٤,٧٣٤,٩١٢	٤,١٢٠,٣٨٩	توزيعات أرباح من استثمارات متاحه للبيع (٢-٨)
٥,٥١١,٨١٩	١,٦٢٧,٦٤٥	أخرى
٢٩,٩٩٠,٨٦٢	٢٧,٣٠٨,٠٧٢	

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م
(ريال سعودي)

٢٢. الزكاة

أ- الموقف الزكوي

أنهت الشركة موقفها الزكوي مع مصلحة الزكاة والدخل (المصلحة) لجميع السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤ م، وقدمت الشركة أقراراتها الزكوية للمصلحة عن جميع السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥ م وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م وسددت الزكاة المستحقة بموجبها، وحصلت على شهادة نهائية من المصلحة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م.

ب- إن العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة هي كما يلي:

٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	
٣,١٧٣,٧٦٧,٦٩٩	٣,٢٤٤,٨٨٥,٣٤٣	حقوق المساهمين أول السنة
١٦٥,١٢٩,٠٢٦	١٦٧,٠١٢,٨٣١	صافي الدخل المعدل
٧,٦٦٢,٤٢١	٧,٩٦٣,٧٣١	توزيعات مستحقة للمساهمين
(٤٦,١٥١,٠٩٩)	(٥٩,٣٦٢,٨٨١)	مكاسب غير محققة من استثمارات متاحة للبيع أول السنة
١٤,٠٦٥,٧٩٤	١٤,٦٠٦,٥٠٣	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٣,٤٩١,١٩٠	٣,١١٣,٥٤٣	مخصص المخزون الراكد وبطيء الحركة
٢٦,٧٥١,٠٧٥	٨,٣٢٢,٧٢٢	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها
--	١٤,٥٨٥,٠٧٧	مخصص إنخفاض غير مؤقت في قيمة أصول متداولة
	٨٩٧,٩٧٣	مخصص الزكاة
(٢,٨٦٦,٣٨٢,٦٩٧)	(٢,٩٩٦,٧٢١,٢٤٨)	يخصم: موجودات غير متداولة
٤٧٨,٣٢٩,٤٠٩	٤٠٥,٣٠٣,٥٩٤	الوعاء الزكوي

ج- مخصص الزكاة

الحركة في مخصص الزكاة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	
١٩,٠٨٢,٦١٧	١٤,٨٧٥,٦٦٢	الرصيد في بداية السنة
(١٦,١٦٥,١٩٠)	(١٣,٩٧٧,٦٨٩)	المسدد خلال السنة
١١,٩٥٨,٢٣٥	١٠,٩٩٣,٩٠٠	المكون خلال السنة
١٤,٨٧٥,٦٦٢	١١,٨٩١,٨٧٣	رصيد آخر السنة

٢٣. الارتباطات الرأسمالية

ترتبط الشركة بعقود استشارات وتصاميم هندسية وتنفيذ أعمال رأسمالية مع بعض المستشارين والمقاولين، وقد بلغت قيمة الارتباطات التي لم يتم تنفيذها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م من تلك العقود مبلغ ٢٥,٤ مليون ريال سعودي (٢٠١٢ م: ٢٧٥ مليون ريال سعودي) بالإضافة الي قيمة استثمارات مالية في شركات لم تسدد بعد بمبلغ ١١٢,٥ مليون ريال سعودي (إيضاح ٨-٣-د).

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م

٢٤. الأدوات المالية وإدارة المخاطر

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي بشكل رئيسي النقد وما في حكمه، إستثمارات مرابحة، ذمم مدينة تجارية أخرى، إستثمارات وإيجارات مقبوضة مقدماً.

مخاطر الائتمان- هي عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي الى تكبد الطرف الأخر لخسارة مالية. ليس لدى الشركة تركيز جوهري لمخاطر الائتمان. تم ايداع النقد وما في حكمه لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني مرتفع. تستحق الذمم المدينة التجارية والاخرى بشكل رئيسي من عملاء في السوق المحلية وقد تم إظهارها بقيمتها القابلة للاسترداد المقدرة.

مخاطر السيولة- هي مخاطر عدم مقدرة المنشأة على توفير الأموال اللازمة للوفاء بالتزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. تنتج مخاطر السيولة عند عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة وبمبلغ يقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة وذلك بمراقبتها بانتظام للتأكد من توفر السيولة الكافية للوفاء بالتزامات المستقبلية للشركة.

مخاطر العملات- تمثل المخاطر الناجمة عن نذب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في اسعار صرف العملات الاجنبية. ان معاملات الشركة الاساسية هي بالريال السعودي، وعليه فإن المخاطر التي قد تتعرض لها نتيجة التقلبات في اسعار الصرف محدودة جداً.

القيمة العادلة- هي المبالغ المستخدمة في مبادلة الأصول والالتزامات بين أطراف على علم كامل ورغبة في إتمام العملية في ظروف متكافئة، ونظراً إلى أن القوائم المالية يتم إعدادها على أساس التكلفة التاريخية فقد تحدثت باختلافات بين القيمة الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. ترى الإدارة أن أثر الاختلافات بين القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية للشركة لا يمثل تأثيراً جوهرياً على الشركة نظراً إلى أن القيمة العادلة لأصول الشركة تزيد في معظم الحالات عن قيمتها الدفترية.

٢٥. إعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة في ٢٣ ربيع الآخر ١٤٣٥هـ الموافق ٢٣ فبراير ٢٠١٤م.