

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة مساهمو الشركة العقارية السعودية الموقرون

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

أتشرف بأن أضع بين أيديكم التقرير السنوي للشركة العقارية السعودية - **العقارية** - عن عام 2015م، الذي يتضمن مجمل الأنشطة والإنجازات والنتائج التشغيلية وعرضاً حول المشاريع المزمع تنفيذها بما في ذلك القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015م.

ويطيب لي أن استعرض بإيجاز أهم الإنجازات التي حققتها **العقارية** بفضل الله وتوفيقه ثم بفضل دعمكم ودعم القيادة الحكيمة في جميع المجالات التي تعيشها المملكة العربية السعودية.

وقد دأبت **العقارية** خلال عام 2015م على استمرار متابعة الخطوات والإجراءات اللازمة لبدء إنطلاقة تنفيذ مشروع القرية جنوب مطار الملك خالد الدولي ومشروع العقارية ماريوت وسط مدينة الرياض بتكلفة تقدر بنحو ألف وخمسمائة مليون ريال، وذلك على النحو التالي:

● مشروع القرية:

يقع المشروع بجوار مطار الملك خالد الدولي من الجنوب الشرقي بمدينة الرياض على مساحة تبلغ (430,727) متراً مربعاً، وقد تم الانتهاء من أعمال البنية التحتية من طرق ومياه وكهرباء وصرف صحي وشبكة السيول والأمطار، وبدأ العمل في تنفيذ (28) فيلا كعينات للوحدات السكنية للمشروع المزمع تسويقها، وذلك سعياً لخفض التكلفة الإجمالية لتنفيذ المشروع المقدرة بنحو (1,100) مليون ريال من خلال تطوير أسلوب الإنشاءات المتبع الذي يهدف إلى تحقيق سرعة الإنجاز وأرتفاع مستوى الجودة وخفض التكلفة.

● مشروع العقارية ماريوت:

يقع مشروع العقارية ماريوت على شارع صلاح الدين الأيوبي (الستين) في حي الملز بمدينة الرياض على أرض مساحتها (10) آلاف متر مربع. وبعد استكمال الشركة إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية ودراسات الاستخدام الأمثل للأرض، فقد تم التعاقد مع مصمم لإقامة مبنى جديد متعدد الاستخدام كفندق وشقق فندقية ومساحات مكتبية وتجارية وقاعات للاجتماعات والمناسبات، وكذلك توقيع إتفاقيات الإدارة والتشغيل والدعم الفني مع شركة ماريوت العالمية. وقد تم إصدار رخصة البناء والشروع في أعمال الحفريات، ويجري حالياً استكمال إجراءات ومتطلبات الطرح في منافسة للتنفيذ.

أما المشاريع الجديدة، وعطفاً على ما تم إعلانه حول تملك **العقارية** أرضاً خام في شمال مدينة الرياض بطريق صلبوخ بالوصيل، مساحتها (7.1) مليون متر مربع بقيمة (2.13) مليار ريال. وتهدف الشركة إلى استثمارها بما يحقق عائداً مجزياً للمساهمين. حيث تشتمل استثمارات الشركة خلال الفترة القادمة (2016م-2018م) على إقامة أربعة مشاريع سكنية وسياحية تقدر تكلفتها الإجمالية بنحو (2,6) مليار ريال، إضافة إلى الاعتزام بالبدء بإعداد الدراسات والمخططات اللازمة لتطوير أرض مشروع الوصيل بطريق صلبوخ، للحصول على التراخيص اللازمة تمهيداً للشروع في تنفيذ البنية التحتية، ويتضمن التقرير السنوي عرضاً موجزاً لتلك المشاريع.

ويسرفني وأعضاء مجلس إدارة **العقارية** أن نرفع أسمى آيات الشكر والتقدير باسمكم إلى مقام خادم الحرمين الشريفين، وسمو ولي عهده الأمين، وسمو ولي ولي العهد، وسمو أمير منطقة الرياض، ومعالي وزير المالية، على الدعم المتواصل والدائم للشركات الوطنية ومشاريعها وبرامجها الاستثمارية المختلفة.

كما أتوجه بخالص الشكر لزملائي أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع العاملين في العقارية على جهودهم المخلصة في متابعة تنفيذ أنشطة الشركة والعمل على تحقيق أهدافها.

كما أشيد بثقة عملاء العقارية لاختيارهم مجتمعاتها السكنية والتجارية والمكتبية، ونسعى دائماً لتحقيق تطلعاتهم من خلال التزامنا بالمحافظة على مستويات الخدمة الراقية التي تقدمها العقارية لعملائها والتي تليق بسمعة العقارية في السوق العقاري في المملكة.

كما أتقدم إليكم بوافر الشكر والتقدير على تلبيتكم الدعوة لحضور اجتماع الجمعية العامة العادية لعام 2015م لاستعراض ما تم إنجازه ومتطلعين إلى مستقبل أكثر إشراقاً يتم خلاله الاستمرار في تطوير العقارية وتحقيق أهدافها وتعزيز وحماية مصالح مساهميها .
وسنستمر في بذل الجهود لتطوير المشاريع لتحقيق أفضل المستويات وتعزيز مكانة العقارية كأحد الصروح العقارية الأساسية في المملكة، وأسأل الله أن يبارك في الجهود ويمد الجميع بعونه وتوفيقه وأن يديم على بلادنا الخير والأمان والاستقرار في ظل قيادتنا الحكيمة إنه على كل شئ قدير.

شكراً لكم، والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

عبد الرحمن بن محمد المفضي

رئيس مجلس الإدارة

إلى مساهمي الشركة العقارية السعودية المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسر مجلس إدارة الشركة العقارية السعودية أن يقدم لمساهمي الشركة الكرام التقرير السنوي الذي يستعرض الأداء والإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 2015/12/31م.

التكوين والنشاط

الشركة العقارية السعودية "العقارية" شركة مساهمة سعودية تأسست بموجب المرسوم الملكي رقم (م/58) وتاريخ 1396/7/17 هـ الموافق 1976/7/15 م، ومسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم (1010012539) وتاريخ 1397/6/17 هـ الموافق 1977/6/4 م، ويمتلك صندوق الاستثمارات العامة نسبة (64,57%)، والمؤسسة العامة للتقاعد نسبة (4,75%)، ومساهمون آخرون نسبة (30,68%). وتتمثل أنشطة الشركة الرئيسة في شراء وبيع العقارات وتملك 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.

وفيما يلي بياناً بنشاطات العقارية والتي حققت النتائج التالية:

نوع النشاط		حجم الإيرادات (بالريال)	
		2015م	2014م
1	إيجارات	277,122,258	262,063,925
2	إيرادات بيع أراضي	-	77,148,404
3	إيرادات عقارية أخرى	81,418	61,973
4	إيرادات صيانة	1,690,144	1,961,052

341,235,354 278,893,820

الإجمالي

علماً بأن جميع إيرادات العقارية ناتجة عن إدارة منشأتها الواقعة في مدينة الرياض.

التطورات المهمة خلال العام 2015م

إن من أهم التطورات خلال عام 2015م، هي إنطلاقة الأعمال في مشروع القرية والعقارية ماريوت، وبدء الأعمال التحضيرية لتنفيذ مشروع العقيق والترحس، وتعيين الأستاذ/ عبدالله بن إبراهيم العياضي رئيساً تنفيذياً للشركة، وإنقضاء دورة مجلس الإدارة السابق بتاريخ 2015/12/31م. وعلى أثر ذلك عقدت الجمعية العامة العادية للعقارية اجتماعها بتاريخ 2015/10/5م، وتم انتخاب مجلس إدارة جديد لمدة ثلاث سنوات تبدأ بتاريخ 2016/1/1م وتنتهي بتاريخ 2018/12/31م، طبقاً لأسلوب التصويت العادي، وهم:-

1-الأستاذ/ عبدالرحمن بن محمد المفضي، ممثلاً لصندوق الاستثمارات العامة.

2-الأستاذ/ جبر بن عبدالرحمن الجبر، ممثلاً للمؤسسة العامة للتقاعد.

3-الأستاذ الدكتور/ خالد بن سكيت السكيت.

4-الدكتور/ أحمد بن عبدالله باكرمان.

5-الأستاذ/ حمد بن علي الشويعر.

6-الأستاذ/ حمد بن عبدالله الدوسري.

7-المهندس / عبدالعزيز بن صالح العنبر.

8-الأستاذ/ عبدالرحمن بن محمد السحيباني.

9-الأستاذ/ سلمان بن ناصر الهواوي.

وقد عقد مجلس الإدارة اجتماعه الأول بتاريخ 2016/1/3م، وقرر انتخاب الأستاذ/

عبدالرحمن بن محمد المفضي رئيساً لمجلس الإدارة في دورته الجديدة.

وقد عملت العقارية خلال العام 2015م على مسارين رئيسيين، المسار الأول- متابعة تنفيذ المشاريع ورفع الأداء التشغيلي، والمسار الثاني- متابعة استكمال أنشطة التطوير والدراسات. وقد شهد العام عدداً من التطورات المهمة الأخرى، نوردتها فيما يلي:

أولاً: متابعة المشاريع:

1- المشاريع الجاري تنفيذها:

تشتمل استثمارات العقارية الجاري تنفيذها على إقامة ثلاثة مشاريع سكنية وسياحية تقدر تكلفتها الإجمالية بنحو (2,06) مليار ريال، منها مشروع مساكن العقارية بالحي الدبلوماسي والذي شارف على الانتهاء، وفيما يلي عرضاً مختصراً لتلك المشاريع:

أ- مشروع القرية- جنوب مطار الملك خالد الدولي بحي الرمال

يقع المشروع على أرض مساحتها (430,727) متر مربع بحي الرمال جنوب مطار الملك خالد الدولي بمدينة الرياض، وقد أنهت العقارية تطوير أعمال البنية التحتية لأرض المشروع وتشمل الطرق والإنارة والمياه والكهرباء والصرف الصحي وشبكة تصريف السيول والأمطار. وقد بدأت العقارية تنفيذ نماذج الوحدات السكنية بعدد (28) وحدة سعياً إلى خفض التكلفة الإجمالية لتنفيذ المشروع المقدرة بنحو (1,13) مليار ومائة وثلاثون مليون ريال وذلك من خلال تطوير أسلوب البناء بما يحقق سرعة الإنجاز ومستوى الجودة العالية ويخفض التكلفة. وتقوم العقارية بمتابعة إجراءات إصدار تراخيص البناء لدى أمانة منطقة الرياض تمهيداً للبدء في تنفيذ بقية الوحدات السكنية والمرافق الأخرى حسب أسلوب البناء الأمثل.

ب- مشروع العقارية ماريوت- وسط مدينة الرياض

يقع المشروع على شارع صلاح الدين الأيوبي (شارع الستين) على أرض مساحتها (10) آلاف متراً مربعاً، وذلك في موقع مثالي لقربه من المقرات الحكومية والأهلية الحيوية في وسط مدينة الرياض، وتهدف العقارية إلى إقامة مبنى متعدد الاستخدامات يتكون بشكل

أساسي من فندق فئة أربعة نجوم وشقق فندقية ومساحات مكتبية وقاعات للاجتماعات والمناسبات ، وتقدر التكلفة الإجمالية للمشروع بمبلغ (425) مليون ريال.

حيث سبق للشركة إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية ودراسات الاستخدام الأمثل للأرض ، ثم قامت العقارية بالتعاقد مع مصمم لإقامة مبنى جديد متعدد الاستخدام ، وتوقيع مجموعة إتفاقيات الإدارة والتشغيل والدعم الفني مع شركة ماريوت العالمية. وقد تم إصدار رخصة البناء والشروع في أعمال الحفريات ، ويجري حالياً استكمال الإجراءات النهائية لمتطلبات الطرح في منافسة للتنفيذ.

ج- مشروع مساكن العقارية- الحي الدبلوماسي

يهدف المشروع إلى إنشاء عدد (299) وحدة سكنية في الحي الدبلوماسي بمدينة الرياض بتكلفة إجمالية بنحو (508) مليون ريال. وقد بدأ الاستلام التدريجي لبعض الفلل ، كما بدأ التأجير في بعضها منذ الربع الثاني من العام 2015م. ويتوقع أن يتم الإستلام لكامل الوحدات السكنية قبل نهاية الربع الثاني من عام 2016م.

2- المشاريع الجديدة:

تشتمل الاستثمارات الجديدة للعقارية على ثلاثة مشاريع سكنية وسياحية ، موضحة كالتالي:

أ- مشروع العقارية ستاروود- حي العقيق

يقع المشروع على طريق الدائري الشمالي بحي العقيق في مدينة الرياض ، وفي الجهة المقابلة لمركز الملك عبدالله المالي ، وذلك على أرض مساحتها (25,500) متراً مربعاً ، لإقامة ثلاثة أبراج (برج فندقية فئة خمسة نجوم ، برج شقق فندقية فئة أربع نجوم ، برج شقق مفروشة فندقية) يحتوي على (733) غرفة وشقة ، وتقدر التكلفة الإجمالية للمشروع بما فيها قيمة الأرض بمبلغ (795) مليون ريال ، ويتوقع تشغيله في الربع المالي الأول من عام 2018م. وقد أبرمت العقارية خطاب نوايا مع شركة ستاروود بتاريخ 1437/1/27هـ

الموافق 2015/11/9م، لتشغيل وإدارة الفندق والشقق الفندقية والمفروشة، ويجري استكمال إجراءات التعاقد مع استشاري التصميم تمهيداً لطرح المشروع للتنفيذ.

ب- مشروع مجمع العقارية- النرجس السكني:

يقع المشروع في حي النرجس غرب مطار الملك خالد الدولي بمدينة الرياض، على أرض مساحتها (25,570) متر مربع، لإقامة مجمع سكني فاخر ومكتمل الخدمات، تقدر التكلفة الجمالية بما فيها قيمة الأرض مبلغ (226) مليون ريال. ويتكون المجمع من فلل دوبلكسات وشقق سكنية بغرض الإيجار. ويجري استكمال إجراءات التعاقد مع استشاري التصميم، وسيتم البدء في خطوات التنفيذ حال إصدار التراخيص اللازمة وفقاً لمقترح التطوير الوارد في دراسة الجدوى الاقتصادية.

ج- مشروع الوصيل- طريق صلبوخ:

يقع المشروع على طريق صلبوخ في الشمال الغربي من مدينة الرياض، على أرض مساحتها (7) ملايين متر مربع، وتعتزم العقارية خلال عام 2016م البدء في إعداد الدراسات والمخططات اللازمة لتطوير المشروع وذلك بدءاً بالمخطط العام والبيئة والبنية التحتية، والمتوقع البدء في تنفيذ أعمال البنية التحتية حال الحصول على التراخيص التي تشمل أعمال الطرق والمواقف والتقاطعات، والتشجير وإضاءة الشوارع، وشبكة تصريف مياه السيول والأمطار، وشبكة الصرف الصحي ومحطات المعالجة، وشبكة مياه الشرب، وشبكة مياه الري وتمديد الكابلات ومحطات التحويل والتوزيع الكهربائية، وتمديدات الاتصالات وشبكة التوزيع بالألياف البصرية، وذلك بما يميز المشروع ويحافظ على المستوى الفاخر لمشاريع العقارية وينسجم مع المستوى الراقي للمشاريع المجاورة.

ثانياً: متابعة رفع الأداء التشغيلي

تابعت العقارية رفع أدائها التشغيلي خلال العام 2015م، وفيما يلي عرضاً للتطورات المهمة في مجالات الأنشطة التشغيلية، ورفع كفاءة التشغيل:

1- أعمال رفع كفاءة مباني العقارية القائمة :

بغرض تحسين مستوى الخدمة لعملاء العقارية مستأجري الوحدات السكنية والمكتبية والتجارية في مباني العقارية من خلال رفع مستوى الرضا لدى العملاء، فقد وافق مجلس الإدارة على تطوير مباني العقارية القائمة من خلال تحسين خدمات التكييف والإضاءة والسلالم الكهربائية، والنوافير والشلالات وتطوير الديكورات، وتعديل إطلالة المكاتب الداخلية إلى الشوارع الرئيسية، وتعزيز الإضاءة الخارجية وإستبدال نظام اللوحات التعريفية، وقد تم البدء في إجراءات تنفيذ مشروع التطوير في عام 2016م . كما تعتزم العقارية تسحين المصاعد والمرافق الخدمية سواءً بالاستبدال أو التحديث. بجانب إضافة عدد (3) مصاعد بانوراما في البهو الرئيسي بالمركز التجاري الثاني لخدمة مستأجري المكاتب وعملاءهم وتقدر التكلفة الإجمالية لأعمال التحسينات نحو (21) مليون ريال.

2- نشاط التأجير

شهد عام 2015م المحافظة على معدلات تأجير مرتفعة في وحدات العقارية السكنية والمكتبية والتجارية رغم المنافسة الحادة وتأثر الأعمال التجارية بتنفيذ مشروع النقل العام في مدينة الرياض، كما تمكنت العقارية من إضافة عدد (62) فيلا إلى مساكن العقارية بالحي الدبلوماسي. مما ساهم في زيادة إيرادات التأجير بمبلغ (15) مليون ريال إضافية تعادل نسبة 5,8% عن العام السابق.

3- شراء وبيع الاراضي:

قامت العقارية بشراء أرض خام في شمال مدينة الرياض مساحتها (7) ملايين متر مربع بقيمة (2,13) مليار ريال سعر المتر المربع من الأرض (300 ريال للمتر) لاستخدامها في مشاريع عقارية ترفع من دخل الشركة مستقبلاً.

كما أبرمت العقارية مع شركة الإنماء للاستثمار اتفاقية لشراء قطعة أرض خام شمال الرياض مساحتها حوالي (4.5) مليون متر مربع بسعر (400) ريال للمتر وبتكلفة إجمالية بنحو (1.8) مليار ريال، وذلك بتأسيس صندوق عقاري مرخص من هيئة السوق المالية تديره شركة الإنماء للاستثمار بعد الحصول على الموافقات اللازمة، ويبلغ نصيب العقارية من الأرض (250) ألف متر مربع.

ثالثاً: متابعة استكمال أنشطة التطوير والدراسات

وفي جانب التطوير، قامت العقارية ببعض الدراسات، والتي من أهمها:

- 1- دراسة الجدوى الاقتصادية لمشاريع مباني متعددة الاستخدام واقتراح التطوير وفقاً لأنظمة البناء.
- 2- دراسة الجدوى الاقتصادية المبدئية لعدد من مشاريع المجمعات السكنية.
- 3- دراسة تطوير المراكز التجارية والمجمعات السكنية القائمة.
- 4- تحديث الدراسات الفنية والمحاسبية المتعلقة بتقييم الأصول العقارية المستثمرة للشركة وفقاً للمعايير الفنية والمحاسبية المتعارف عليها.
- 5- بدء دراسة السوق لعدد من الفرص الاستثمارية المحتملة.
- 6- دراسة أفضل البدائل الاستثمارية للمراكز التجارية.

رابعاً: نتائج أعمال السنة المالية المنتهية في 2015/12/31م:

1- قائمة الدخل

بلغت إيرادات النشاط في عام 2015م مبلغ 278.8 مليون ريال، مقارنة بمبلغ 341.2 مليون ريال في عام 2014م، بانخفاض قدره 62.3 مليون ريال، يعادل نسبة 18%، ويعود سبب إنخفاض الإيرادات في عام 2015م رغم زيادة إيرادات التأجير بمبلغ 15 مليون ريال وإنخفاض تكلفة النشاط البالغة (83,9) مليون ريال مقابل مبلغ (87,8)

مليون ريال في عام 2014م بانخفاض نسبته (4%)، إلا ان عدم وجود مبيعات أراضي في عام 2015م مقارنة بمبيعات الأراضي في العام السابق البالغة 77.1 مليون ريال، قد أدت إلى انخفاض إجمالي دخل الشركة إلى 194.9 مليون ريال، مقابل مبلغ 253.3 مليون ريال لعام 2014م بانخفاض نسبته 23%. ويخصم مصاريف الأعباء المالية مقابل تمويل قرض شراء أرض طريق صلبوخ بمبلغ 36 مليون ريال، بجانب انخفاض دخل الشركة من إيرادات الشركات المستثمر بها بمقدار 25 مليون ريال، فقد انخفض صافي الربح في عام 2015م إلى مبلغ 147.6 مليون ريال، مقابل مبلغ 276.2 مليون ريال لعام 2014م، بانخفاض نسبته 46.5%.

علماً بأن جميع إيرادات الشركة ناتجة من إدارة منشأتها الواقعة في مدينة الرياض.

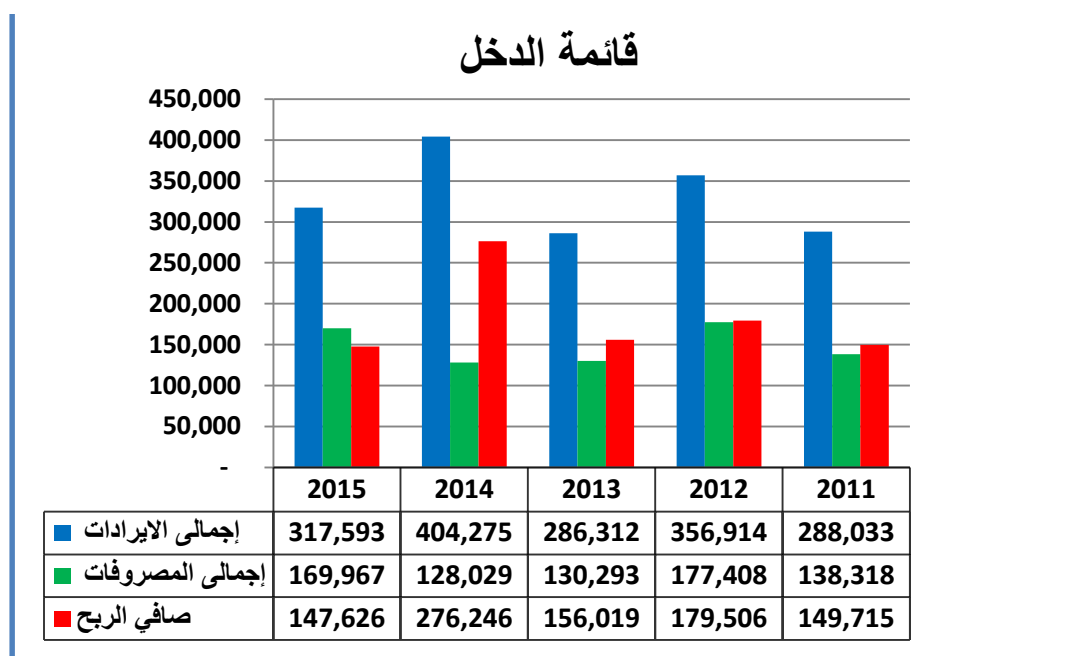
2- قائمة المركز المالي

كما بلغت موجودات الشركة في عام 2015م مبلغ (6,328) مليون ريال، مقابل مبلغ (3,687) مليون ريال في عام 2014م، بزيادة نسبتها (71,6%)، ويعود ذلك بصفة رئيسية إلى زيادة موجودات الشركة بثمن أرض طريق صلبوخ، وتوضح الجداول التالية أرصدة الدخل والمركز المالي المحققة في السنوات الخمس الأخيرة:

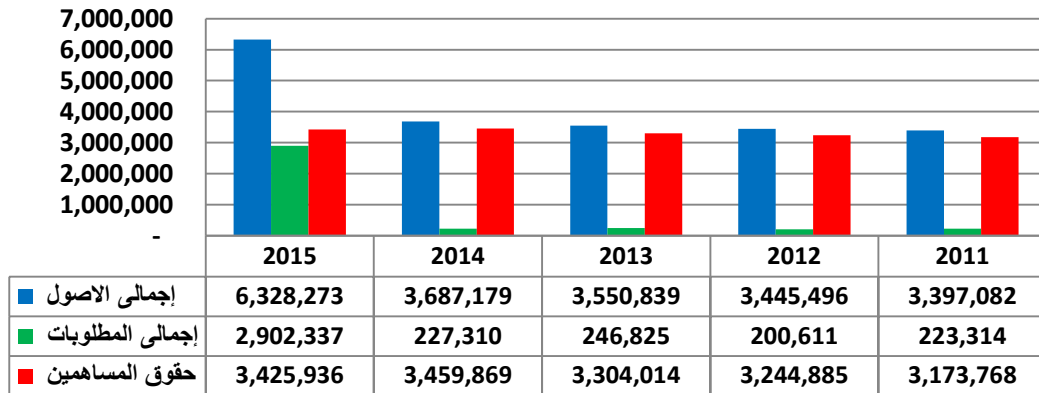
(بآلاف الريالات)					بيان
2011م	2012م	2013م	2014م	2015م	
264,655	325,270	258,819	341,235	278,894	إيرادات النشاط
(84,843)	(146,942)	(77,431)	(87,839)	(83,976)	تكاليف النشاط
179,812	178,327	181,388	253,396	194,918	مجمّل دخل النشاط
(19,421)	(16,854)	(18,122)	(24,761)	(29,190)	م. إدارية و عمومية وتسويقية وأخرى
4,817	29,991	3,747	63,040	336	صافي إيرادات ومصروفات أخرى

(15,493)	(11,958)	(10,994)	(15,429)	(18,438)	الزكاة
149,715	179,506	156,019	276,246	147,626	صافي الربح
134,415	138,988	151,314	249,038	1,116,978	الموجودات المتداولة
3,262,667	3,306,508	3,399,525	3,438,141	5,211,295	الموجودات غير المتداولة
212,089	186,545	232,218	209,983	266,080	المطلوبات المتداولة
11,225	14,066	14,607	17,327	2,636,257	المطلوبات غير المتداولة
3,173,768	3,244,885	3,304,014	3,459,869	3,425,936	حقوق المساهمين

ويوضح الرسم البياني التالي نتائج الأعمال للسنوات الخمس الأخيرة



قائمة المركز المالي



الموارد البشرية

تحرص العقارية على استقطاب العناصر البشرية المتخصصة والمتميزة باعتبارها العنصر الرئيسي في ابتكار الأعمال وإنجاز وتحقيق الأهداف الطموحة، وقد بلغ عدد العاملين بنهاية عام 2015م (590) موظفاً وعاملاً، كما بلغ عدد الموظفين السعوديين (87) موظفاً بنسبة سعودة تبلغ (15%)، ويرجع تدني نسبة السعودة الى أن طبيعة عمل الصيانة والتشغيل الإنشاءات يتطلب تواجد مكثف من العمالة الوافدة، حيث بلغ عددهم (442) عامل في هذه الإدارتين. وقد قدمت العقارية (17) دورة تدريبية لموظفيها السعوديين لتطوير وتحسين أدائهم.

الإيضاح لأي اختلاف عن معايير المحاسبة

تم إعداد القوائم المالية للشركة خلال العام المالي المنتهي في 2015/12/31م وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

المخاطر التي تواجه أعمال الشركة

لا تواجه الشركة على المدى القريب مخاطر رئيسية تتعلق باستمرار نشاطها وزيادة استثماراتها. ويمكن على المدى المتوسط والطويل أن يتأثر دخل الشركة تبعاً لزيادة المنافسة وزيادة عدد الشركات العقارية.

ومن المؤمل أن تلعب العقارية دوراً بارزاً في قطاع الاستثمار العقاري رغم المخاطر المحتملة التي تنحصر في عوامل رئيسية أهمها: قلة وغلاء المواقع الصالحة للاستثمار، وارتفاع نسب التضخم وما تمليه من ارتفاع في كلفة الإنشاء وفترات الانتظار الطويلة التي تستغرقها إجراءات التراخيص وتنفيذ البنية التحتية من خدمات ومرافق عامة في مختلف مدن المملكة.

وفيما يتعلق بمخاطر الأدوات المالية، فإن الشركة تتعرض إلى مخاطر انخفاض العائد على استثمار الفائض النقدي نتيجة انخفاض سعر العائد على المراجعات الإسلامية السائد في السوق المالي. ولا تواجه الشركة مخاطر جوهرية في أسعار صرف العملات الأجنبية لكون جميع دخلها بالريال السعودي. وتعتبر التزامات الدفع بالعملات الأجنبية لبعض العقود محدودة وذات أثر نسبي.

لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية

تطبق العقارية الأحكام الاسترشادية والإلزامية الواردة في لائحة الحوكمة الصادرة من هيئة السوق المالية، بما يتفق مع النظام الأساسي للشركة الذي تشرف عليه وتطبقه وزارة التجارة والصناعة، وذلك فيما يتعلق بحقوق المساهمين والالتزام بتطبيق معيار الإفصاح والشفافية. وقد اعتمد مجلس الإدارة خلال عام 2011م كل من لائحتي لجنة المراجعة ولجنة الترشيحات والمكافآت واللذان قد تم اعتمادهما من الجمعية العامة للشركة. كما اعتمد المجلس ميثاق عمل مجلس الإدارة ودليل السلوك الأخلاقي. وتم خلال العام 2012م اعتماد مجلس الإدارة تحديث ميثاق عمل لجنة الترشيحات والمكافآت وفق توصية اللجنة المبنية على متطلبات هيئة السوق المالية. وتم خلال العام 2013م مراجعة إطار الحوكمة ومتطلبات هيئة السوق المالية عن طريق استشاري قانوني، ورفع التوصية للجمعية العامة التي اعتمدت ميثاق عمل مجلس الإدارة مشتملاً على متطلبات الحوكمة. والأحكام الواردة أدناه تمثل الاستثناء مما لم يتم تطبيقه:

المادة	نص المادة	ملاحظات
6 فقرة ب	يجب إتباع أسلوب التصويت التراكمي عند التصويت لاختيار أعضاء مجلس الإدارة في الجمعية العامة.	النظام الأساسي للشركة يوجب اتباع النظام التقليدي في التصويت.
6 فقرة د	يجب على المستثمرين من الأشخاص ذوي الصفة الاعتبارية الذين يتصرفون بالنيابة عن غيرهم - مثل صناديق الإستثمار - الإفصاح عن سياستهم في التصويت وتصويتهم الفعلي في تقاريرهم السنوية، وكذلك الإفصاح عن كيفية التعامل مع أي تضارب جوهري للمصالح قد يؤثر على ممارسة الحقوق الأساسية الخاصة باستثماراتهم.	لا تنطبق على الشركة .
10 فقرة هـ	وضع سياسة مكتوبة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح مع أجل حمايتهم وحفظ حقوقهم.	اعتمد مجلس الإدارة سياسة المصالح وفقاً لمتطلبات نظام الحوكمة دون مساهمة الشركة الاجتماعية.
12 فقرة ط	لا يجوز للأشخاص ذوي الصلة الاعتبارية - الذين يحق لهم بحسب نظام الشركة تعيين ممثلين لهم في مجلس الإدارة - التصويت على اختيار الأعضاء الآخرين في مجلس الإدارة.	النظام الأساسي للشركة لا يتضمن حق تعيين ممثلين.

سياسة توزيعات الأرباح

تطبق العقارية سياسة متوازنة في توزيع الأرباح السنوية على المساهمين تتم بناءً على الوضع المالي ومستويات الأرباح الفعلية السنوية المحققة واحتياجات تمويل أعمالها ومشاريعها المستقبلية وأحوال السوق المالية. ويتم ذلك أخذاً في الاعتبار ما نص عليه النظام الأساسي للشركة، وهو أن توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى بما فيها الزكاة المفروضة شرعاً على الوجه الآتي:-

1. تُجنب (10%) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي، ويجوز للجمعية العامة العادية أن توقف هذا التجنيب متى ما بلغ الاحتياطي المذكور نصف رأس المال.
2. تُجنب كذلك (10%) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي اتفاقي يخصص للأغراض التي تحددها الجمعية العامة ويوقف هذا التجنيب إذا بلغ الاحتياطي المذكور نصف رأس المال.
3. يوزع من الباقي بعد ذلك دفعة أولى على المساهمين تعادل (5%) من رأس المال المدفوع.

4. يخصص بعد ما تقدم (5%) من الباقي كحد أقصى لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة ويوزع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية في الأرباح.

وقد تلقى المساهمين عوائد مجزية على رأس المال تراوحت من 10% إلى 12,5% سنوياً خلال الخمس سنوات الماضية، والموضحة كالتالي:

الأرباح الموزعة (مليون ريال)					
السنة	رأس المال	صافي الأرباح	ربح السهم (بالريال)	الأرباح الموزعة	% إلى رأس المال
2010م	1,200	183,1	1,53	150	12,5%
2011م	1,200	149,7	1.25	120	10%
2012م	1,200	179,5	1,5	120	10%
2013م	1,200	156	1,3	120	10%
2014م	1,200	276	2,3	120	10%

حصة الاستثمار في رؤوس أموال الشركات

تستثمر العقارية في رأس مال عدد من الشركات ذات المسؤولية المحدودة وشركات المساهمة، حيث تبلغ تكلفة الاستثمار في رأس مال هذه الشركات (628.74) مليون ريال. والموضحة في الجدول التالي:

نسبة الملكية	(مليون ريال)					الشركة
	القيمة	المدفوع	الحصة في رأس المال	علاوة الإصدار	الباقي	
16.67%	204.88	166.67	166.67	-	-	شركة الرياض القابضة
50%	44.90	25	25	-	-	شركة المعرفة العقارية *
6.1%	86.16	60	60	-	-	شركة إسمنت حائل
9.48%	112.47	112.47	78.65	33.82	-	شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية
1.81%	100	100	100	-	-	شركة أم القري للتنمية والإعمار
9.34%	49.7	49.7	93.4	3	46.7	شركة دار التمليك

شركة كنان للتطوير العقاري المحدودة	46.59	46.59	35.67	10.91	-	2.11%
شركة تطوير العقير (تحت التأسيس)	37.5	37.5	150	-	112.5	5%
الشركة المتحدة للزجاج	12.33	30	30	-	-	4.31%
شركة التمويل العقاري (تحت التأسيس)	0.8	0.8	25	-	24.2	4%
شركة طيبة القابضة	0.01	-	-	-	-	-
المجموع	695.34	628.74	764.39	47.73	183.4	

*شركة المعرفة العقارية هي الشركة الوحيدة التابعة للشركة العقارية السعودية ويبلغ رأسمالها (50) مليون ريال وتبلغ نسبة ملكية العقارية فيها (50%)، ويتلخص نشاطها في تطوير وتنفيذ واستثمار مشاريع عقارية، وقد أسست في المملكة وجميع عملياتها في المدينة المنورة، وتمثل أسهمها حصصاً مملوكة مناصفة من كل من العقارية وشركة مدينة المعرفة الاقتصادية، ولا يوجد أدوات دين صادرة منها.

بيان بممتلكات العقارية من مراكز تجارية ومجمعات سكنية وأراضي:

أ - المراكز التجارية والمجمعات السكنية والمكتبية:

بيان (وحدة) { متوسط المساحة }	عدد المكاتب { 2,292م ² }	عدد المعارض { 2,116م ² }	العمائر	الشقق	عدد الفلل المستقلة { 2,504م ² }	عدد الفلل المزدوجة { 2,242م ² }
المركز التجاري الأول	59	122				
المركز التجاري الثاني	211	129				
المركز التجاري الثالث	140	53				
مجمع الستين التجاري	144	8				
مجمع العمائر الشرقية (العليا)			21	338		
مجمع العمائر الشمالية (العليا)			25	372		
مجمع العمائر الغربية (العليا)			8	161		
مجمع العمائر الجنوبية (العليا)			5	100		
الحي الدبلوماسي (1)			19	122	66	132

33	29					الحي الدبلوماسي (2)
				17	138	العقارية بلازا
165	95	1093	78	329	692	الإجمالي

نسب الأشغال:

رغم حدة المنافسة وزيادة المعروض من الوحدات والمساحات في قطاعي المعارض والمكاتب التجارية، إلا أن العقارية تتمتع بنسب إشغال مرتفعة، ويعزى ذلك إلى المواقع المتميزة لمشآت الشركة، ويوضح الجدول التالي الموقف التأجيري بنهاية العام كالتالي:-

(بالنسبة المئوية)			معدلات الإشغال
التغير	2014م	2015م	
-	100	100	الشقق السكنية في مجمعات العليا
(2)	91	89	المعارض التجارية في كافة المراكز
(1)	93	92	المكاتب في كافة المراكز التجارية
-	100	100	الحي الدبلوماسي وحدات سكنية (1)
-	-	92	الحي الدبلوماسي (2)

ب- الأراضي المملوكة للعقارية:

الوضع	المساحة (م ²)	الموقع	
مقام عليها مباني	1,106	أرض طريق الملك فهد (مقر العقارية القديم)	1
مقام عليها مباني	9,626	أرض الستين التجاري الأول - الرياض	2
مقام عليها مباني	188,352	أرض مخطط العليا - الرياض	3
مقام عليها مباني	9,325	أرض الستين التجاري الثاني - الرياض	4
استثمارية	2,241	أرض مواقف الستين التجاري الأول - الرياض	5
استثمارية	430,727	أرض طريق التخصصي بالشمامة (مخطط الرمال) - الرياض	6
استثمارية	596,700	أرض طريق القصيم (سكن العمال) - الرياض	7
استثمارية	44,465	أرض مخطط تلال الرياض	8
استثمارية	5,675,630	أرض غرب المنطقة الصناعية - الدمام	9
استثمارية	3,941,966	أرض طريق مطار الملك فهد بالدمام	10
استثمارية	49,800	أرض طريق الملك عبد العزيز - جدة	11

12	أرض طريق الملك فهد جنوب (أرض الإمبراطورة) - الرياض	30,000	استثمارية
13	أرض طريق صلبوخ بنبان - الرياض	648,189	استثمارية
14	أرض جنوب بنبان رقم (13) - الرياض	871,598	استثمارية
15	أرض جنوب بنبان رقم (15) - الرياض	519,059	استثمارية
16	أرض على الدائري الثالث - المدينة المنورة	63,493	استثمارية
17	أرض طريق الملك خالد - المدينة المنورة	157,280	استثمارية
18	أرض طريق القصيم - المدينة المنورة	1,578	استثمارية
19	أرض طريق القصيم - المدينة المنورة	85,572	استثمارية
20	أرض قرطبة رقم 26 مخطط 3115 - الرياض	1,919	استثمارية
21	أراضي مخطط قرطبة - الرياض	28,023	استثمارية
22	أرض رقم 20 مخطط رقم 2737 حي النرجس - الرياض	25,570	استثمارية
23	أرض بحي العقيق الجنوبي - الرياض	25,500	استثمارية
24	أرض قطعة رقم 4 من مخطط رقم 2737 حي النرجس	40,000	استثمارية
25	أرض الوصيل شمال الرياض	7,103,000	استثمارية
مجموع المساحات		20,550,719	

خطة تطبيق المعايير المحاسبية الدولية

قرر مجلس إدارة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين تطبيق معايير المحاسبة الدولية دفعة واحدة بعد استكمال اعتمادها من هيئة السوق المالية على أن يكون أقرب تاريخ للتطبيق في 2017م، وذلك بالنسبة للشركات المدرجة في السوق المالية.

وبهدف إنجاح تطبيق الشركة لهذا التحول، فقد تم التخطيط للبدء في تطبيق المعايير الدولية وتم اعتماد خطة التطبيق من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 2015/12/3م.

حيث قررت العقارية البدء بإصدار القوائم المالية السنوية للعام المالي 2015م في ضوء المعايير السعودية حسب متطلبات النظام، وإصدار قوائم أخرى تتماشى مع معايير المحاسبة الدولية كما في 2016/1/1م، ومن ثم مقارنتها للتعرف على الاختلافات في التطبيق تحضيراً للتطبيق الرسمي والذي سيبدأ للعام المالي 2017م، حسب تعميم الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ومتطلبات هيئة السوق المالية الواردة في تعميم الهيئة رقم (15/12231/1) وتاريخ 2015/8/12م.

وتشتمل خطة التطبيق على خطوات التحول إلى تطبيق المعايير الدولية على تدريب المختصين، وإصدار قوائم مالية سنوية مراجعة تتماشى مع معايير المحاسبة الدولية بدءاً من العام المالي 2015م، وتحليل تفصيلي مقارن لأثر فروقات التطبيق، وتقييم أثر فروقات التطبيق. ويتبع ذلك تقييم أثر التطبيق على السياسات الداخلية والضوابط والإجراءات ونظام تقنية المعلومات ودليل الحسابات، والعمل على تنقيح وتعديل النظم التقنية والسياسات والإجراءات ودليل الحسابات بما يتوافق ومتطلبات تطبيق المعايير الدولية، على أن تكون جميع الخطوات مستكملة بنهاية العام 2016م. ويكون التطبيق الفعلي عند إصدار الربع الأول من العام المالي 2017م.

ومن جانب تقييم مدى استعداد العقارية لتطبيق المعايير الدولية فلدى العقارية مختصون في المجالات المحاسبية والمالية والمراجعة الداخلية بعدد (2) من المختصين حاملين لشهادة الزمالة المهنية SOCPA، CMA وعدد (4) من المختصين حملة درجة الماجستير في المحاسبة وعدد (6) من المختصين حاملين درجة الدبلوم في المحاسبة وعدد (8) من حاملين لدرجة البكالوريوس في المحاسبة. كما أن الخبرات في مجالات المالية والحسابات والمراجعة الداخلية تصل إلى مايزيد عن العشر سنوات لعدد (5) من المختصين. وهذا يعني جاهزية المختصين لتلقي التدريب اللازم لتطبيق المعايير الدولية. وحسب الخطة المعتمدة فإن جميع المختصين قد تلقوا التدريب اللازم لتطبيق الشركة معايير المحاسبة الدولية من خلال ورشة عمل نفذتها العقارية بالتعاون مع الاستشاري برايس ووترهاوس كوبرز.

أما من ناحية السياسات الداخلية والضوابط فإن الشركة ملتزمة بجميع متطلبات الحوكمة الصادرة من هيئة السوق المالية وجميع المتطلبات النظامية الأخرى ونتج عن ذلك وضع السياسات والأنظمة المحاسبية والمالية والإجرائية الجاهزة لمراجعتها وتنقيحها بما يتوافق مع المعايير الدولية.

ومن ناحية تقنية المعلومات فقد تم البدء في تطبيق معايير الحوكمة الالكترونية بالإضافة إلى خطط الكوارث وإستمرارية العمل. مما يعني جاهزية تطوير وتحديث جميع الأنظمة بما يتوافق وتطبيق المعايير الدولية.

إن التحول من نظام المعايير السعودية إلى نظام المعايير الدولية سيؤدي إلى تعديلات في الأنظمة المالية والمحاسبية وقد يتجاوز ذلك إلى تعديلات في كل من:

- السياسات الداخلية.
- الضوابط والإجراءات.
- نظام تقنية المعلومات والبنية التحتية.
- وبدرجة أقل الأنظمة الأخرى كالقانونية، وإدارة المخاطر، وعلاقات المستثمرين، وتعمل خطة التطبيق على مشاركة الجميع من البداية والتخطيط وتحديد المسؤوليات بهدف إدارة وتجنب المشاكل المحتملة في عملية التحول.

وقد بدأت العقارية خطة التحول اعتباراً من عام 2015م، حيث أن المرحلة الأولى (فترة التحضير) قد تمت خلال العام 2015م، بالتنسيق بين الشؤون المالية والمراجعة الداخلية والتحضير لإصدار ومراجعة القوائم المالية السنوية للعام المالي 2015م في ضوء المعايير السعودية وإصدار ومراجعة قوائم أخرى تتماشى مع المعايير الدولية. وكذلك تم التنسيق مع إدارة الموارد البشرية لتدريب المختصين بالشؤون المالية وبإدارة المراجعة الداخلية على متطلبات المعايير الدولية، وبحث وتحديد الخدمات الاستشارية اللازمة لذلك التحول والتنسيق بين إدارة الحسابات وإدارة تقنية المعلومات حول المتطلبات التقنية اللازمة لإصدار القوائم المالية في ضوء المعايير الدولية ومن ذلك إدراج دليل الحسابات المتوافق مع المعايير الدولية ضمن النظام الآلي.

وستتم المرحلة الثانية (فترة المقارنات) خلال عام 2016م، حيث سيتم في الربع الأول إصدار القوائم المالية السنوية للعام المالي 2015 م في ضوء المعايير السعودية وإصدار قوائم أخرى كما في 2016/1/1م تتماشى مع المعايير الدولية. وسيتم تطبيق

المعيار الدولي الأول والذي يتطلب إصدار قائمة مركز مالي افتتاحي يتم فيها الاعتراف بكامل الموجودات والمطلوبات التي تتطلبها معايير التقارير المالية الدولية مع عدم الاعتراف بما لا تسمح به تلك المعايير. وتصنيف جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق المساهمين كما هو مطلوب من قبل معايير التقارير المالية الدولية. وقياس جميع البنود وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية. وسيتم بالتنسيق مع المحاسب القانوني للشركة واستشاري متخصص، إصدار تحليل تفصيلي مقارنة لأثر فروقات التطبيق. وسيشتمل التحليل المقارن على عدد من المقارنات، ومنها:

- الأثر على المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية.
- الأثر على عرض حقوق الملكية.
- الأثر على عرض الأرباح.
- أثر عرض القيمة العادلة للأصول والالتزامات في حال عرضها بقيمتها العادلة وأثر ذلك على الأرباح والخسائر.

كما سيتم تقييم ومناقشة أثر فروقات التطبيق وتقييم أثر التطبيق على السياسات الداخلية والضوابط والإجراءات ونظام تقنية المعلومات ودليل الحسابات ومن ثم سيتم بحث متطلبات التعديل مع الإدارات المعنية بالشركة ومع استشاري متخصص لتحديد جوانب التعديل.

كما سيتم خلال الربع الثاني والأربع التالية من العام 2016م القيام بعدد من الخطوات المتكررة، ومنها:

1. بحث وتحديد احتياجات التدريب الإضافية والاستشارات اللازمة لتنقيح النظم التقنية والسياسات والإجراءات.
2. التحضير لمتطلبات إصدار قوائم مالية ربعية للربع التالي من العام 2016م في ضوء المعايير السعودية وإصدار قوائم مالية ربعية أخرى تتماشى مع المعايير الدولية.

3. إصدار قوائم مالية ربعية في ضوء المعايير السعودية وإصدار قوائم مالية ربعية أخرى تتماشى مع المعايير الدولية تحضيراً لتوفير أرقام المقارنة عند التطبيق الفعلي للعام المالي 2017م.

4. إصدار تحليل مقارن لأثر فروقات التطبيق.

5. تقييم ومناقشة أثر فروقات التطبيق. ويتبع ذلك تقييم أثر التطبيق على السياسات الداخلية والضوابط والإجراءات ونظام تقنية المعلومات ودليل الحسابات واستكمال متابعة متطلبات التعديل مع الإدارات المعنية بالشركة.

وسيتم البدء في تنفيذ التعديلات اللازمة للسياسات الداخلية والضوابط والإجراءات ونظم تقنية المعلومات ودليل الحسابات، إن وجدت متطلبات تعديل، خلال الربع الثاني من العام 2016م. على أن يتم الانتهاء من تلك التعديلات قبل نهاية الربع الثالث من العام 2016م.

أما المرحلة الثالثة (بدء التطبيق) فستتم من بداية العام 2017م، حيث سيتم خلال الربع الأول إصدار قوائم مالية ربعية (للربع الرابع من العام 2016م) في ضوء المعايير السعودية وإصدار قوائم مالية ربعية أخرى تتماشى مع المعايير الدولية تحضيراً لتوفير أرقام المقارنة للربع الرابع للعام المالي 2017م. كما سيتم إصدار القوائم المالية السنوية للعام المالي 2016م في ضوء المعايير السعودية وإصدار قوائم أخرى تتماشى مع المعايير الدولية. وسيتم التحقق من إنهاء تطبيقاً لجميع التعديلات اللازمة للسياسات الداخلية والضوابط والإجراءات. وسيتم خلال نفس الربع الأول من العام 2017م التحضير لمتطلبات إصدار قوائم مالية ربعية (للربع الأول من العام 2017م) في ضوء المعايير الدولية.

وخلال الربع الثاني من العام 2017م، سيتم إصدار قوائم مالية ربعية (للربع الأول من العام 2017م) في ضوء المعايير الدولية، حسب متطلبات أنظمة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والأنظمة الأخرى ذات العلاقة. وبالتالي فإن عام 2017م هو بداية

نشر العقارية للمعلومات المقارنه الكاملة بموجب المعايير الدولية. وذلك من خلال تطبيق المعيار الدولي الأول الذي يحدد متطلبات تبني المعايير لأول مرة، ومنها استخدام نفس السياسات المحاسبية لجميع الفترات المعروضة، مع بيان إمتثال صريح وغير متحفظ مع معايير التقارير المالية الدولية.

رسوم الأراضي البيضاء

تمتلك العقارية مساحات من الأراضي بنحو (20,5) مليون متر مربع، يمكن تصنيفها كالتالي:

- 1/ مساحة أراضي خارج النطاق العمراني بنحو (10,3) مليون متر مربع.
- 2/ مساحة أراضي داخل النطاق العمراني بنحو (10,2) مليون متر مربع، ومنها:
 - أ- أراضي عليها مباني بمساحة (207) ألف متر مربع .
 - ب- أراضي داخل النطاق العمراني بمساحة (10,04) مليون متر مربع، عليها مشاريع واستثمارات، سواء بدأت العقارية بتنفيذها أو تحت المتابعة لدى الجهات الحكومية للحصول على التراخيص اللازمة لاستثمارها.

وبتاريخ 2015/11/17م وافق مجلس الشورى على تحويل مشروع الترتيبات التنظيمية لفرض رسوم على الأراضي البيضاء إلى نظام ، وقد تمت موافقة مجلس الوزراء على نظام رسوم الأراضي السكنية البيضاء داخل النطاق العمراني بتاريخ 2015/11/23م، وذلك بهدف تحقيق التوازن بين العرض والطلب لمعالجة أزمة الإسكان. علماً بأن العقارية ومنذ عام 2010م أن اتجهت إلى التركيز على الاستثمار في القطاع السكني دون القطاعات العقارية الأخرى لتقليص الفجوة بين العرض والطلب على الوحدات السكنية.

وسيؤدي تطبيق قرار فرض الرسوم إلى دعم نشاط التطوير العقاري في المجال السكني وبالتالي تحقيق المطورين العقاريين نتائج جيدة تساهم في تحقيق التوازن بين العرض والطلب ومعالجة أزمة السكن، خصوصاً إذا تزامن تطبيق القرار مع تطوير وتسهيل وتسريع

الخطوات المطلوبة نظاماً لإنهاء إجراءات اعتماد المخططات وإنهاء المعاملات مع الأمانات وكتابات العدل للحصول على تراخيص البناء.

مجلس الإدارة

عقد مجلس الإدارة خلال عام 2015م عدد (6) اجتماعات، ويوضح البيان التالي أهم المعلومات عن عضوية أعضاء مجلس الإدارة في الشركات المساهمة وسجل حضورهم كالتالي:-

إسم العضو	التصنيف	عضوية مجالس إدارة أخرى	عضوية اللجان	عدد الاجتماعات التي حضرها
الأستاذ/عبد الرحمن بن محمد المفضي (رئيس المجلس)	غير تنفيذي	- رئيس مجلس إدارة الشركة الوطنية السعودية للنقل البحري - عضو مجلس إدارة البنك الأهلي التجاري - عضو مجلس إدارة شركة السوق المالية السعودية (تداول)	رئيس لجنتي الاستثمارات و الترشيحات والمكافآت	6
الأستاذ / حمد بن عبدالله الدوسري	غير تنفيذي	-	عضو لجنة المراجعة	6
الأستاذ/ جبر بن عبدالرحمن الجبر	غير تنفيذي	عضو مجلس إدارة شركة الصحراء للبتر وكيمائيات.	عضو لجنتي الترشيحات والمكافآت ولجنة المراجعة	6
الدكتور/ عبدالوهاب بن سعيد أبو داهش	مستقل	عضو مجلس إدارة صناديق الاستثمار (بشركة الرياض المالية)	عضو لجنة الاستثمارات	6
الدكتور/ أحمد بن عبدالله باكرمان	غير تنفيذي	-	عضو لجنتي الاستثمارات و الترشيحات والمكافآت	6
الأستاذ/ حمد بن علي الشويمر	مستقل	عضو مجلس إدارة شركة الرياض القابضة	عضو لجنة الاستثمارات	5

سجل حضور اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2015م

إسم العضو	الاجتماع الأول	الاجتماع الثاني	الاجتماع الثالث	الاجتماع الرابع	الاجتماع الخامس	الاجتماع السادس
	2/9	4/29	7/1	9/1	11/23	12/14

الأستاذ/ عبدالرحمن بن محمد المفضي	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
الأستاذ/ حمد بن عبد الله الدوسري	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
الأستاذ/ جبر بن عبد الرحمن الجبر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
الدكتور/ عبدالوهاب بن سعيد أبوداهش	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
الدكتور / أحمد بن عبدالله باكرمان	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
الأستاذ /حمد بن علي الشويعر	حضر	حضر	لم يحضر	حضر	حضر	حضر

مصالح أعضاء مجلس الإدارة

أن جميع العقود التي أبرمتها الشركة أو كانت الشركة طرفاً فيها لا يوجد فيها مصلحة لأي من أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي أو المدير المالي أو أي شخص ذو علاقة بأي منهم.

مصالح الأشخاص عدا أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

لم تبلغ الشركة من قبل أي مساهم بأي حقوق تتعلق بملكية حصص كبيرة من الأسهم بموجب المادة (30) من قواعد التسجيل والإدراج.

التغيير في ملكية أعضاء المجلس وأزواجهم وأولادهم القصر من الأسهم

أعضاء المجلس	عدد الأسهم في بداية العام	نسبة الملكية في بداية العام	صافي التغيير في عدد الأسهم خلال العام	نسبة التغيير خلال العام	إجمالي عدد الأسهم بنهاية العام	إجمالي نسبة التملك في نهاية العام
عبدالرحمن بن محمد المفضي (صندوق الاستثمارات العامة) (رئيس المجلس)	77,491,989	%64.58	-	%0,0	77,491,989	%64.58
جبر بن عبدالرحمن الجبر (المؤسسة العامة للتقاعد)	5,698,647	%4.75	-	%0,0	5,698,647	%4.75
عبدالوهاب بن سعيد أبو داهش	1,000	%0,0008	-	%0,0	1,000	%0,0008
حمد بن علي الشويعر	2,000	%0,0017	-	%0,0	2,000	%0,0017
حمد بن عبدالله الدوسري	2,024	%0,0017	-	%0,0	2,024	%0,0017
أحمد بن عبدالله باكرمان	1,000	%0,0008	-	%0,0	1,000	%0,0008

لا يوجد لدى كبار التنفيذيين أو زوجاتهم أو أولادهم القصر أي ملكية في أسهم الشركة. كما لا يوجد أي مصلحة وأوراق مالية تعاقدية وحقوق اكتتاب تعود لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأقربائهم في أسهم أو أدوات دين الشركة أو من شركاتها التابعة.

المعلومات المتعلقة بقروض وديون الشركة

حصلت العقارية على موافقة مجلس إدارة صندوق الاستثمارات العامة على تقديم قرض طويل الأجل بمبلغ (1,5) مليار ريال، لتمويل المشاريع المستقبلية للشركة. وقد تم توقيع إتفاقية القرض مع الصندوق بتاريخ 2015/9/17م، وتم سحب الدفعة الأولى من القرض بمبلغ (495) مليون ريال في شهر نوفمبر 2015م، وستستمر علاقة الشركة لفترة سداد تمتد حتى العام 2025م.

كما سبق ان تم توقيع عقد تمويل طويل الأجل مع البنك الأهلي التجاري بتاريخ 2014/10/28م، بهدف شراء أرض خام على طريق صلبوخ في شمال مدينة الرياض مساحتها (7) ملايين متر مربع. وتم سحب مبلغ (2.13) مليار ريال في شهر مايو 2015م وتم إستخدامه في شراء الأرض ليتم السداد في عام 2019م.

ويوضح الجدول التالي المعلومات المتعلقة بقروض وديون العقارية وحركتها خلال العام

2015م بالمليون ريال وهي قروض طويلة الأجل.

م	مصدر القرض	أصل القرض	رصيد بداية العام	رصيد مضاف خلال العام	المبالغ المدفوعة*	رصيد نهاية العام	يتمد القرض إلى عام
1	صندوق الاستثمارات العامة	1,500	صفر	495	19	495	2025م
2	البنك الأهلي التجاري	2.118	صفر	2.118	12	2.118	2019م
	الإجمالي	3,618	صفر	2,613	31	2,613	

*المبالغ المدفوعة تمثل مصاريف تمويل. ولم يتم البدء في دفع أصل القروض.

التنازلات عن الرواتب والأرباح والتعويضات

لا توجد أي ترتيبات أو اتفاق تم بموجبه تنازل أحد أعضاء مجلس الإدارة أو أحد المساهمين أو أحد كبار التنفيذيين عن أي راتب أو تعويض أو حصة في الأرباح.

المدفوعات النظامية المستحقة

فيما يلي عرضاً للمبالغ النظامية المستحقة والمطلوبات المستحقة كما في 2015/12/31م:

المصرف (ألف ريال)	2015م	2014م
أمانات مستأجرين	29,239	15,957
مقاولون ودائنو اعتمادات مستنديه	29,175	9,094
دائنون عقود أخرى	2,987	2,055
مجموع الذمم الدائنة	61,400	27,106
دائنو توزيعات للمساهمين	8,447	8,268
أمانات للغير ومصرفات مستحقة	15,902	6,360
مصلحة الزكاة والدخل (مخصص الزكاة)	17,746	14,764
مجموع الأرصدة الدائنة الأخرى	42,095	29,392

كما دفعت الشركة لهيئة السوق المالية خلال العام 2015م غرامة بمقدار (100,000) مائة ألف ريال.

مسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة فيما يختص القوائم المالية

يقر مجلس إدارة الشركة:

(أ) أنه تم إعداد سجلات الحسابات للشركة العقارية السعودية كما في 2015/12/31م، بالشكل الصحيح ووفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وتظهر عدالة المركز المالي من جميع النواحي الجوهرية.

- (ب) أن نظام الرقابة الداخلية أُعد على أسس سليمة ونُفذ بفاعلية.
- (ج) أنه لا يوجد أي شك يذكر في قدرة الشركة على مواصلة نشاطها وأن الشركة بعون الله تمتلك القدرة والموارد اللازمة لمواصلة نشاطها وأعمالها المستقبلية.
- (د) أنه لا يوجد أعمال أو عقود أخرى للشركة طرفاً فيها، أو كانت فيها مصلحة لأحد أعضاء مجلس الإدارة أو للرئيس التنفيذي أو المدير المالي أو لأي شخص ذي علاقة بأي منهم.
- (هـ) الشركة يوجد عليها قروض واجبة السداد لتمويل جزء من استثماراتها. وقد تم إدراجها ضمن العرض الخاص بالقروض.

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة و كبار التنفيذيين

بلغت التعويضات والمكافآت لأعضاء مجلس الإدارة مبلغ (1,2) مليون ريال، كما بلغت رواتب وبدلات ومكافآت كبار التنفيذيين مبلغ (4) ملايين ريال سعودي، وذلك خلال عام 2015 م.

البيان	أعضاء المجلس (غير التنفيذيين والمستقلين)	خمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والمرتبات والتعويضات بما فيهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي
الرواتب والتعويضات والبدلات	171,000	3,294,732
المكافآت الدورية والسنوية	1,400,000	610,961
الإجمالي	1,571,000	4,005,693

لجنة المراجعة

تعمل لجنة المراجعة وفقاً للقواعد المنظمة لعمل لجان المراجعة في شركات المساهمة الصادرة من وزارة التجارة والصناعة ووفقاً للمهام المحددة في لائحة حوكمة الشركات السعودية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.

وتتكون اللجنة من كل من الأستاذ/منصور بن سليمان المبرك رئيساً، وعضوية كل من الأستاذ/حمد بن عبدالله الدوسري والأستاذ/ جبر بن عبدالرحمن الجبر، وقد عقدت اللجنة (14) إجتماعاً خلال عام 2015م. ومن ضمن الأعمال التي قامت بها هي مراجعة القوائم

المالية الأولية والختمية واعتمادها قبل نشرها، ودراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ ملاحظاتها.

كما تابعت اللجنة تنفيذ خطة المراجعة الخارجية وتابعت تنفيذ ماورد من ملاحظات وتوصيات في خطاب الإدارة السنوي الصادر من المراجع الخارجي حول الأداء والإجراءات المحاسبية ونظام الرقابة الداخلي، والتوصية لمجلس الإدارة بتعيين المراجع الخارجي.

نتائج المراجعة السنوية لفعاليات وإجراءات نظام الرقابة الداخلية

تعمل إدارة المراجعة الداخلية وفق خطة عمل سنوية لمراجعة أنشطة وعمليات الشركة العقارية السعودية منها إجراءات للتحقق من فعالية وكفاية نظام الرقابة الداخلية وكذلك إعداد تقارير دورية يتم رفعها للجنة المراجعة المنبثقة عن مجلس الإدارة، وعليه ترفع اللجنة توصياتها لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بالشركة.

هذا وقد تم تطوير وتحسين نظام الرقابة الداخلية خلال عام 2015م عن طريق تنفيذ توصيات لجنة المراجعة من قبل الإدارة التنفيذية للشركة والتي تتضمن ما يلي:

1- تم تطوير الشؤون المالية باستحداث إدارة الرقابة المالية لمتابعة ورقابة العمليات المالية والتأكد على الالتزام بالمعايير والسياسات المالية والمحاسبية المتبعة في السوق السعودي.

2- لتدعيم نظام الحوكمة تم استحداث إدارة الالتزام لمتابعة تطبيق الأنظمة واللوائح القانونية والنظامية والقرارات الصادرة من هيئة السوق المالية والهيئات والمؤسسات الحكومية الأخرى ذات العلاقة إضافة إلى المواثيق المقررة من الجمعية العامة والسياسات المعتمدة من مجلس الإدارة ومدى التزام الشركة بها.

3- كذلك قام مجلس الإدارة بتحديث واعتماد لائحة عمل إدارة المراجعة الداخلية والهيكل التنظيمي بما يضمن لها استقلالية أكبر.

وعلى ضوء ماتم من عمليات مراجعة وماقام به المراجع الخارجي من تقويم لنظام الرقابة الداخلية ضمن نطاق عمله حيث لم تظهر علميات المراجعة أي قصور جوهري في النظام الرقابة الداخلية.

لجنة الاستثمارات

تتولى لجنة الاستثمار بشكل عام مهام اقتراح ودراسة فرص الاستثمار، ورفع التوصيات لمجلس الإدارة، والإشراف على مراحل إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية للمشاريع، وضمان تنفيذ سياسة الإستثمار بالشكل الملائم بهدف دعم أهداف الشركة، وإدارة محفظة الأراضي الخاصة بالشركة. وكذلك وضع استراتيجية وخطة مبيعات الأراضي.

وتتكون اللجنة من جميع أعضاء مجلس الإدارة، وهم: الأستاذ/ عبدالرحمن بن محمد المفضي (رئيساً)، وعضوية كل من الأستاذ/ جبر بن عبد الرحمن الجبر والدكتور/أحمد بن عبدالله باكرمان، والدكتور/عبد الوهاب بن سعيد أبوداهش، والدكتور/ عزام بن محمد الدخيل والأستاذ/ حمد بن علي الشويعر. ولم تعقد اللجنة أي إجتماع خلال عام 2015م نظراً لنقل صلاحياتها إلى مسؤولية مجلس الإدارة مباشرة. ومن أبرز المسؤوليات التي تتولاها ما يلي:

- مساعدة مجلس الإدارة في الإشراف على الاستثمارات. وذلك من خلال صياغة السياسات الاستثمارية العامة للشركة، ووضع الإرشادات المتعلقة بالاستثمار كوثيقة داعمة لتلك السياسات.
- مراقبة وإدارة المحفظة الاستثمارية. وذلك من حيث الالتزام بسياسات وإرشادات الاستثمار وتحقيق الأهداف.
- تقديم التوصيات وتنقيح وتحديث سياسة وإرشادات الاستثمار المطبقة في الشركة، والحصول على موافقة مجلس الإدارة بشأن ذلك، وضمان الالتزام بسياسات الاستثمار وتعديلاتها.

- ضمان القيام بعناية وبطريقة ملائمة وكافية ببحث الفرص الاستثمارية، وإجراء دراسات الجدوى الاقتصادية المرتبطة بها، وذلك لغرض اتخاذ قرارات استثمارية مناسبة وفعالة.
- تقييم وفرز الخيارات والفرص الاستثمارية المتاحة أمام الشركة، ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة.

لجنة المكافآت والترشيحات

تعمل لجنة الترشيحات والمكافآت وفقاً للقواعد المنظمة لعمل اللجان في شركات المساهمة ووفقاً للمهام المحددة في لائحة حوكمة الشركات السعودية الصادرة من مجلس هيئة السوق المالية. وقد عقدت اللجنة إجتماعين خلال العام 2015م، وقد تشكلت اللجنة برئاسة الأستاذ/ عبدالرحمن بن محمد المفضي، وعضوية كل من الأستاذ/ جبر بن عبدالرحمن الجبر والدكتور/أحمد باكرمان.

الاحتياطات

بناءً على المادة (43) من النظام الأساسي، فقد قامت الشركة بتجنيب نسبة (10%) تعادل مبلغ (14,76) مليون ريال من صافي الأرباح إلى الاحتياطي الاتفاقي، حيث بلغ رصيده (458,1) مليون ريال، أما الاحتياطي النظامي فقد توقف تكوينه لبلوغه أكثر من رأس مال الشركة تنفيذاً لنص المادة (98) من نظام الشركات.

اقتراح توزيع الأرباح

استناداً إلى النتائج التي حققتها العقارية خلال عام 2015م والتي أشرنا إليها آنفاً، فإن مجلس إدارة الشركة يوصي الجمعية العامة العادية الموافقة على توزيع أرباح بنسبة (10%)

من رأس المال المدفوع، وبواقع (ريال واحد للسهم) وذلك وفق المادة (43) من النظام الأساسي للشركة على النحو التالي:

147,626,125	صافي دخل العام
-------------	----------------

يطرح المحول للاحتياطي الإثفاقي	14,762,613	
يطرح الأرباح الموزعة عن النصف الأول من العام المالي 2015 م بواقع 5% *	60,000,000	
صافي الأرباح بعد التوزيعات الأولية		72,863,512
يضاف الأرباح المبقاة أول العام	281,246,688	
يطرح مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن العام 2014م	1,400,000	
يطرح دفعة ثانية للمساهمين عن النصف الثاني من العام المالي 2014 م بواقع 5%	60,000,000	
رصيد الأرباح المبقاة آخر العام		292,710,200
يطرح دفعة ثانية للمساهمين عن النصف الثاني من العام المالي 2015 م بواقع 5%	60,000,000	
يطرح مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن العام 2015م	1,200,000	
رصيد الأرباح المبقاة بعد التوزيعات الكلية		231,510,200

* وقد تم توزيع أرباح النصف الأول من العام 2015م بواقع (0.5) ريال عن كل سهم، بما يعادل (60) مليون ريال، بناءً على قرار مجلس الإدارة بتاريخ 2015/9/1م.

التوصيات

تتضمن توصيات مجلس إدارة الشركة العقارية السعودية إلى جمعيتكم العامة العادية الموقرة مايلي:

1. المصادقة على الحسابات الختامية والقوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات للسنة المالية المنتهية في 2015/12/31م.
2. الموافقة على ما جاء في تقرير مجلس الإدارة عن الفترة المنتهية في 2015/12/31م.
3. الموافقة على توزيع أرباح على المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 2015/12/31م، بواقع (1) ريال للسهم يعادل نسبة (10%) من القيمة الاسمية للسهم، ويمبلغ إجمالي مقداره (120,000,000) مائة وعشرون مليون ريال. علماً أنه تم توزيع أرباح على المساهمين عن النصف الأول من العام المالي 2015م بواقع نصف ريال (50 هللة) للسهم بنسبة (5%) من القيمة الاسمية للسهم، يعادل مبلغ (60,000,000) ستون مليون ريال. وستكون أحقية صرف الأرباح عن النصف الثاني من عام 2015م بواقع نصف ريال (50 هللة) للسهم

- بنسبة (5 %) من القيمة الاسمية للسهم وبمبلغ إجمالي مقداره (60,000,000) ستون مليون ريال لمساهمي الشركة المسجلين بسجلات تداول كما في نهاية تداول يوم انعقاد الجمعية، والتي سيتم الإعلان لاحقاً عن تاريخ توزيعها.
4. إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن نتائج أعمالهم للعام المالي 2015م.
5. الموافقة على توصية لجنة المراجعة بتعيين السادة / عبدالقادر بانقا (أر إس إم) محاسبون، لمراجعة حسابات الشركة للعام المالي المنتهي في 2016/12/31م، بأتعاب مقدارها (400,000) أربعمائة ألف ريال.
6. الموافقة على صرف مبلغ (1,200,000) مليون ومئتي ألف ريال كمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة، وذلك بواقع (200,000) مئتي ألف ريال لكل عضو عن السنة المالية المنتهية في 2015/12/31م.

وفي الختام، يود مجلس الإدارة أن يتقدم بالشكر والتقدير لكافة مساهمي العقارية والمؤسسات الحكومية والخاصة لما تلقاه العقارية من دعم ومساندة، مؤكداً على عزم مجلس الإدارة مواصلة الجهود نحو تحقيق أهداف الشركة إن شاء الله.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

مجلس الإدارة