



RSM المحاسبون المتحدون
شركة الدكتور عبد القادر بانقا وشركاه

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الأولية
لفتري الثلاثة أشهر والسنة المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
وتقرير مراجعي الحسابات عن الفحص المحدود

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الأولية وتقرير مراجعي الحسابات عن الفحص المحدود
لفترتي الثلاثة أشهر والسنة المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

صفحة	فهرس
-	تقرير مراجعي الحسابات عن الفحص المحدود للقوائم المالية الأولية
٢	قائمة المركز المالي الأولية
٣	قائمة الدخل الأولية
٤	قائمة التدفقات النقدية الأولية
١٤ - ٥	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية

تقرير مراجعي الحسابات عن الفحص المحدود للقوائم المالية الأولية

إلى السادة / المساهمين
الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)

نطاق الفحص

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية للشركة العقارية السعودية (شركة مساهمة سعودية) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وقائمة الدخل الأولية لفترتي الثلاثة أشهر والسنة المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وقائمة التدفقات النقدية الأولية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات من رقم (١) إلى رقم (٢٥) والمعتبرة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية. إن هذه القوائم المالية الأولية من مسؤولية إدارة الشركة التي أعدها وقدمتها لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها.

لقد كان فحصنا فحصاً محدوداً وفقاً لمعيار فحص التقارير المالية الأولية الصادر من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. يتكون الفحص المحدود بصورة أساسية من تطبيق إجراءات تحليلية على المعلومات المالية والإستفسار من الأشخاص المسؤولين بالشركة عن الأمور المالية والمحاسبية. يعد هذا الفحص أقل نطاقاً من عملية المراجعة التي تتم وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والتي تهدف أساساً إلى إبداء الرأي حول القوائم المالية الأولية ككل، لذا فإننا لا نبدي مثل هذا الرأي.

نتيجة الفحص

بناءً على الفحص المحدود الذي قمنا به، لم يتبين لنا وجود أية تعديلات مهمة يتعين إدخالها على القوائم المالية الأولية المرفقة لكي تتفق مع معايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

المحاسبون المتحدون
شركة الدكتور عبد القادر بانقا وشركاه



محمد بن فرحان بن نادر
ترخيص رقم ٤٣٥



الرياض، المملكة العربية السعودية
٢٠ ربيع الثاني ١٤٣٨ هـ (١٨ يناير ٢٠١٧)

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الأولية
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
(بالريال السعودي)

٢٠١٥ (مراجعة)	٢٠١٦ (غير مراجعة)	إيضاحات	الموجودات
			الموجودات المتداولة
٨٦٣,٤٤٢,٤٠٩	١٢٦,٨٣١,٣١٣	٤	نقد وما في حكمه
-	٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٥	إستثمارات مرابحات قصيرة الأجل
٥٠,٤١٧,١٢٠	١٠١,٣٠٢,٥٨٩	٦	ذمم مدينة، صافي
٢,٨٨٢,٢٤٦	٢,٨٨٢,٢٤٦		أراضي إستثمارية معدة للبيع
١٧١,٣٨٧,٥٧٠	١٢٠,٥٥٠,٤٠٧	١/٩	إستثمارات متاحة للبيع
-	١٩,٤٦٢,٧٢٢	٧	مستحق من جهات ذات علاقة
١٤,٢٨٥,٠٨١	٣١,٦٢٤,٤٧٧		دفعات مقدماً و أرصدة مدينة أخرى
١,١٠٢,٤١٤,٤٢٦	٨٦٢,٦٥٣,٧٥٤		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
٢٤٩,٧٩١,٧٥٢	٢٤٣,٢٨٥,٤٨٠	٨	إستثمارات في شركات زميلة
-	١٥,٠٠٠,٠٠٠	١١	إستثمار في شركة تابعة
-	١٨٧,٥٠٠,٠٠٠	١٠	إستثمار محتفظ به حتى تاريخ الاستحقاق
٣٢٦,٠٦٩,٧٧٠	٧٣٨,٦٣٩,٣٤٧	١/٩	إستثمارات متاحة للبيع
٤٣٧,٤٥٠,٥٣٥	١٩٢,١٣٥,١٦٠	١٢	مشروعات تحت التنفيذ
٤,١٨٧,٨٦١,٨٥٥	٤,٦٠٣,٨٢٥,٢٩٢	١٣	عقارات استثمارية، صافي
١٠,١٢٠,٦٦٤	١٦,٤٨٥,٠٩٨		ممتلكات ومعدات، صافي
٥,٢١١,٢٩٤,٥٧٦	٥,٩٩٦,٨٧٠,٣٧٧		مجموع الموجودات غير المتداولة
٦,٣١٣,٧٠٩,٠٠٢	٦,٨٥٩,٥٢٤,١٣١		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات المتداولة
١٦٢,٥٨٤,٢٢٠	١٧٧,٥٧٧,٥٢١		إيجارات مقبوضة مقدماً
٦١,٤٠٠,٢٨٩	٧٥,٨٢٨,٧٨٧		ذمم دائنة
٢٤,٣٤٩,٤٥٧	٥٠,٣٦٤,٠٣٧		مستحقات و أرصدة دائنة أخرى
٢,٤٩٥,٥٤٤	٣,٢٧٢,٩٧٧	١٥	القيمة العادلة لعقد تغطية مخاطر الاقتراض
١٧,٧٤٥,٩٨٣	١٧,١٥٢,٩٦٩		مخصص زكاة
٢٦٨,٥٧٥,٤٩٣	٣٢٤,١٩٦,٢٩١		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٢,٥٩٨,٨٩٨,٧١٠	٣,١٠٥,٤٣٤,٨٠٤	١٤	قروض بنكية طويلة الأجل
٢٠,٢٩٩,٠٢٣	٢٢,٢٧٩,٦٦٨		مكافأة نهاية الخدمة
٢,٦١٩,١٩٧,٧٣٣	٣,١٢٧,٧١٤,٤٧٢		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٢,٨٨٧,٧٧٣,٢٢٦	٣,٤٥١,٩١٠,٧٦٣		مجموع المطلوبات
			حقوق المساهمين
١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
١,٤٥٠,٠٢٦,٣١٠	١,٤٥٠,٠٢٦,٣١٠		احتياطي نظامي
٤٥٨,١٢٧,٨٧٧	٤٦٧,٢٨٢,٣٣٥		احتياطي اتفاقي
٢٩٢,٧١٠,٢٠١	٢٥٣,٩٠٠,٣٢٤		أرباح مبقاة
٢٧,٥٦٦,٩٣٢	٣٩,٦٧٧,٣٧٦		أرباح غير محققة من إستثمارات مالية متاحة للبيع، صافي
(٢,٤٩٥,٥٤٤)	(٣,٢٧٢,٩٧٧)	١٥	مخاطر التقلب في أسعار الاقتراض
٣,٤٢٥,٩٣٥,٧٧٦	٣,٤٠٧,٦١٣,٣٦٨		مجموع حقوق المساهمين
٦,٣١٣,٧٠٩,٠٠٢	٦,٨٥٩,٥٢٤,١٣١		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٥ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية .

حسب الطلب

مدير

مدير

قائمة الدخل الأولية

لفترتي الثلاثة أشهر والسنة المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاحات
٢٠١٥ (مراجعة)	٢٠١٦ (غير مراجعة)	٢٠١٥ (غير مراجعة)	٢٠١٦ (غير مراجعة)	
٢٧٨,٨٩٣,٨٢١	٣١٤,٤٧١,٩٠٢	٧٢,٣٠٠,٣١٩	٨٩,٥١٩,١٤٢	إيرادات النشاط
(٨٢,٩٧٥,٧٥٩)	(٩٧,٦٠١,٩٢٨)	(١٩,٩٢٤,٩٦٧)	(٢٨,٧٨٩,٤٧٦)	تكاليف النشاط
١٩٤,٩١٨,٠٦٢	٢١٦,٨٦٩,٩٧٤	٥٢,٣٧٥,٣٥٢	٦٠,٧٢٩,٦٦٦	مجمّل الربح
(١,٩٦٥,٣٩٣)	(٣,٦٥٥,١٩٨)	(٥١٥,٢٩١)	(١,٩٥٦,٨٧٨)	مصروفات تسويقية
(٢٧,٢٢٤,٦٠٠)	(٣٨,٦٥٥,٩١٠)	(٩,٨٤٤,٣٤٧)	(٥,١٧٩,٥٠٦)	١٧ مصروفات عمومية و ادارية
١٦٥,٧٢٨,٠٦٩	١٧٤,٥٥٨,٨٦٦	٤٢,٠١٥,٧١٤	٥٣,٥٩٣,٢٨٢	ربح من الأعمال الرئيسية
(٣٦,٣٢٩,٣٢٠)	(١١٠,٩٥٠,٨٤٧)	(١٧,٨٩٦,٧٢٥)	(٣٠,١٠٨,٣٤٣)	١٤ مصاريف أعباء مالية
٣٦,٦٦٥,٠٨٥	٤٥,٨١٧,٥٥٥	١٦,٨٨٩,١١٧	١٥,٤٧٦,٤٧٠	١٨ إيرادات ومصروفات أخرى، بالصافي
١٦٦,٠٦٣,٨٣٤	١٠٩,٤٢٥,٥٧٤	٤١,٠٠٨,١٠٦	٣٨,٩٦١,٤٠٩	الربح قبل الزكاة
(١٨,٤٣٧,٧٠٨)	(١٧,٨٨٠,٩٩٣)	(١١,٥٨٧,١٦٥)	(١٢,٨٦٢,٥١٩)	الزكاة
١٤٧,٦٢٦,١٢٦	٩١,٥٤٤,٥٨١	٢٩,٤٢٠,٩٤١	٢٦,٠٩٨,٨٩٠	صافي الربح
١,٣٨	١,٤٥	٠,٣٥	٠,٤٥	١٩ ربحية السهم من:
				ربح من الأعمال الرئيسية
١,٢٣	٠,٧٦	٠,٢٥	٠,٢٢	صافي الربح



إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٥ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية.

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات المالية الأولية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
(بالريال السعودي)

٢٠١٥ (مراجعة)	٢٠١٦ (غير مراجعة)	
١٦٦,٠٦٣,٨٣٤	١٠٩,٤٢٥,٥٧٤	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٢١,١٥٠,٨٦٨)	(٢٠,١٦٠,٣٤٧)	الربح قبل الزكاة
(١٣,٩٧١,٧٨٠)	(٩,٦٣٤,٨٥٤)	تعديلات لتسوية صافي الربح قبل الزكاة إلى صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية :
٢٩,٨١٨,٤٥٥	٣٦,٣٣٨,٣٦٣	حصة الشركة من أرباح الشركات زميلة
-	٩,٣٨٥,٥٣٨	أرباح مستلمة من إستثمارات متاحة للبيع
-	٤,٢٥١,٦٤٧	إستهلاكات
٤,٠٠٩,٣٨٢	٤,٠٩١,٦٦٧	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(٢٠٩,٠٥٧)	(١٩٢,٦٤٣)	مخصص انخفاض في قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع
-	(٩,٤٠٠,٤٤٠)	مكافأة نهاية الخدمة
٦٥,٨٣١,٥٩٢	(٦٠,٢٧١,٠٠٧)	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
(١٥,٣٨٣,٨١٥)	(١٧,٣٣٩,٣٩٦)	أرباح بيع عقارات إستثمارية
٩,٠٩٨,٦٦٥	١٤,٩٩٣,٣٠١	التغير في الموجودات و المطلوبات التشغيلية العاملة:
٣٤,٢٩٤,٤٢٦	١٤,٤٢٨,٤٩٨	ذمم مدينة
٩,٥٤٢,٥١١	٢٥,٤٩٩,٣٣٤	دفعات مقدماً و أرصدة مدينة أخرى
(١٥,٤٥٥,٤٦٦)	(١٨,٤٧٤,٠٠٧)	إيجارات مقبوضة مقدماً
(١,٠٣٧,٤٦٠)	(٢,١١١,٠٢٢)	ذمم دائنة
٢٥١,٤٥٠,٤١٩	٨٠,٨٣٠,٢٠٦	مستحقات و أرصدة دائنة أخرى
-	(٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	الزكاة المدفوعة خلال السنة
٤٢,٠٠٧,٦٧٢	٤٢,٣٠١,٤٧٤	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
-	(١٥,٠٠٠,٠٠٠)	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
٣٣٤,٧١٥,٧٧٢	(٣٥٩,٨٧٣,٦١٨)	التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
(٢,٢٥٨,٦٩٩,٩٢٧)	(٧,٧٢٤,٣٩٦)	ودائع لأجل - مرابحة
-	١١,٠٦٠,٧٠٠	توزيعات أرباح مستلمة
(٢,٩٠٩,٦٩٨)	(٢٠٧,٢٨٦,٧٦٣)	إضافات في استثمار في شركة تابعة
٥٢٦,٥٠٠	١٩٢,٦٨٣	إضافات في استثمار متاحة للبيع ، صافي
(١,٨٨٤,٣٥٩,٦٨١)	(١,١٨٣,٨٢٩,٩٢٠)	إضافات في استثمار محتفظ به حتى تاريخ الاستحقاق
-	(١٩,٤٦٢,٧٢٢)	إضافات في عقارات إستثمارية
(١١٩,٨٢٠,٥٥٣)	(١١٩,٤٨٤,٧٥٤)	محصل من بيع عقارات إستثمارية
٢,٦١٣,٤٦٢,٢٢٤	٥٠٦,٥٣٦,٠٩٤	إضافات في ممتلكات ومعدات
(١,٤٠٠,٠٠٠)	(١,٢٠٠,٠٠٠)	محصل من بيع ممتلكات ومعدات
٢,٤٩٢,٢٤١,٦٧١	٣٦٦,٣٨٨,٦١٨	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
٨٥٩,٣٣٢,٤٠٩	(٧٣٦,٦١١,٠٩٦)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٤,١١٠,٠٠٠	٨٦٣,٤٤٢,٤٠٩	مستحق من جهات ذات علاقة
٨٦٣,٤٤٢,٤٠٩	١٢٦,٨٣١,٣١٣	توزيعات أرباح مدفوعة
٢,٤٩٥,٥٤٤	(٧٧٧,٤٣٣)	قرروض طويلة الأجل
(٥٣,٨٩١,١٦٠)	١٢,١١٠,٤٤٤	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
-	(٣,٢٣٨,٥٤٨)	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
-	(٤٤٠,٢٥١,٤٤٩)	التغير في النقد وما في حكمه
-	(٥١٥,٢٤٦)	النقد وما في حكمه في بداية السنة، ١ يناير
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	النقد وما في حكمه في نهاية السنة، ٣١ ديسمبر
		معاملات غير نقدية:
		القيمة العادلة لعقد تغطية مخاطر الاقتراض
		أرباح (خسائر) غير محققة من إستثمارات متاحة للبيع
		تحويل مشاريع تحت التنفيذ إلى ممتلكات ومعدات
		تحويل مشاريع تحت التنفيذ إلى عقارات إستثمارية
		توزيعات أرباح مستحقة
		تمويل إضافات عقارات إستثمارية

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٥ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية

عبدالله

عبدالله

عبدالله

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والسنة المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١ - التكوين والنشاط

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

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 بجميع الاعمال المتصلة بتحقيق أغراضها.

يبلغ رأس مال الشركة ١,٢٠٠ مليون ريال سعودي مقسم الى ١٢٠ مليون سهم ، بقيمة إسمية ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد.
تمتلك حكومة المملكة العربية السعودية ممثلة بصندوق الإستثمارات العامة ٦٤,٥٧% والمؤسسة العامة للتقاعد ٤,٧٥% من أسهم الشركة ويتم تداول باقي الاسهم في السوق المالية السعودي (تداول).

٢ - أسس الاعداد

المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد القوائم المالية الأولية للشركة وفقاً لمعيار التقارير المالية الأولية الصادر عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. إن القوائم المالية الأولية لا تتضمن كافة المعلومات والإيضاحات التي تظهر في القوائم المالية السنوية المدققة، ويجب ان تتم قرائتها في ضوء المعلومات والإيضاحات التفصيلية الواردة في القوائم المالية السنوية المدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.
إن نتائج الفترة المالية الأولية لا تعتبر مؤشراً دقيقاً للنتائج المالية السنوية.

أسس القياس

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

عملة العرض والنشاط

يتم عرض هذه القوائم المالية الأولية بالريالات السعودية التي تمثل عملة النشاط للشركة.

استخدام الحكم والتقدير

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة من الإدارة استخدام الحكم والتقدير والافتراضات 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، كما إن نتائج الفترة المالية الأولية لا تعتبر مؤشراً دقيقاً للنتائج المالية السنوية .

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر، ويتم اظهار أثر التغيرات في التقديرات المحاسبية في الفترة محل الفحص والفتحات المستقبلية التي تتأثر بها .

٣ - السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة في إعداد القوائم المالية الأولية ، تتفق مع تلك المبينة في القوائم المالية السنوية المراجعة للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٥. إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو التالي:

النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه النقد لدى البنوك وودائع مرابحات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال ثلاثة أشهر أو أقل.

المديون

تظهر الأهم المدينة بالمبلغ الأصلي للفاوتورة بعد خصم المخصص لقاء أية مبالغ غير قابلة للتحويل. يتم إجراء تقدير للديون المشكوك في تحصيلها. وعند عدم إمكانية تحصيل المبالغ بالكامل يتم شطب هذه الأهم مع عدم إهمال حق التقاضي.

٣ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأراضي الإستثمارية المعدة للبيع

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

إستثمارات في الشركات الزميلة

إن الشركة الزميلة هي منشأة تمارس الشركة تأثيراً فعالاً عليها، من خلال المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر بها. إن نتائج وموجودات ومطلوبات الشركة الزميلة مشمولة في هذه القوائم المالية باستخدام طريقة حقوق الملكية والتي يتم بموجبها تسجيل الإستثمارات في الشركة الزميلة عند نشأتها بالتكلفة في قائمة المركز المالي ويتم تعديلها لاحقاً للاعتراف بحصة الشركة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة.

إستثمارات متاحة للبيع

تظهر الإستثمارات المتاحة للبيع بالقيمة السوقية العادلة وتدرج الأرباح والخسائر غير المحققة ضمن حقوق المساهمين. وعندما لا يمكن تحديد القيمة العادلة لها فإنه يتم تسجيل هذه الإستثمارات المالية بالتكلفة بعد خصم أي مخصص لانخفاض القيمة، وتظهر الأرباح من هذه الإستثمارات عند نشوء الحق في استلام توزيعات الأرباح، وتظهر الأرباح والخسائر من بيع الإستثمارات المتاحة للبيع في قائمة الدخل الأولية.

إستثمار محتفظ به حتى تاريخ الإستحقاق

تصنف الإستثمارات ذات الدفعات الثابتة أو الدفعات الممكن تحديدها ولها تاريخ إستحقاق محدد والتي تستطيع الشركة ولديها النية لإقتنائها حتى تاريخ إستحقاقها كـ "إستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق". يتم قياس هذه الإستثمارات بعد إقتنائها بالقيمة العادلة والتي تتضمن تكاليف المعاملات المتركمة والمباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة ناقصاً مخصص الإنخفاض في قيمتها. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الإعتبار الخصم أو العلاوة عند الشراء على أساس العائد الفعلي. تدرج أية مكاسب أو خسائر ناجمة عن هذه الإستثمارات في قائمة الدخل الأولية عند إنتفاء أسباب إثبات تلك الإستثمارات أو إنخفاض قيمتها.

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 بعد خصم الإستهلاكات المتركمة وأية خسائر إنخفاض في قيمتها، إن وجدت. يتم إحتساب إستهلاك المباني الثابتة والبيوت الجاهزة وفقاً لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي المقدر لها، ولا يتم إحتساب أي إستهلاك للأراضي. إن الحياة العملية المقدر للبيوت الرئيسية لهذه العقارات الإستثمارية على النحو التالي:

السنوات	مباني إستثمارية
٥٠	تجهيزات وديكورات
٣٠ - ٧	

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات، بإستثناء الأراضي، بالتكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتركمة. بينما تظهر الأراضي والمشاريع تحت التنفيذ بالتكلفة. تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريفاً إيرادية، أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية. ويجري احتساب الإستهلاكات عليها على أساس حياتها العملية المقدر وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت. إن نسب الإستهلاك للبيوت الرئيسية لهذه الأصول هي على النحو التالي :

السنوات	مباني
٥٠	الألت ومعدات وعدد
٥	أثاث وديكورات
٥	حاسب آلي
٤	وسائل نقل وإنتقال

٣ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المشاريع تحت التنفيذ

تتمثل المشاريع تحت التنفيذ في النفقات التي تنكدها الشركة في سبيل بناء وتشيد العقارات والتجهيزات الجديدة والتي تتم رسالتها وتحويلها إلى عقارات استثمارية أو ممتلكات ومعدات عندما يكون الأصل جاهزاً للإستخدام.

المخزون

يظهر المخزون بسعر الكلفة أو السوق، أيهما أقل. ويتم تحديد كلفة المخزون على أساس طريقة المتوسط.

المخصصات

يتم الإعتراف بالمخصص إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة، ولدى الشركة إلزام حالي أو قانوني أو تعاقدي يمكن تقدير مبلغه بشكل موثوق ومن المحتمل أن يتطلب تدفقات خارجة لمنافع إقتصادية لتسوية هذا الإلتزام.

الانخفاض في قيمة الموجودات

تقوم الشركة بإجراء مراجعة دورية للقيمة الدفترية للموجودات الملموسة وغير الملموسة للتأكد من وجود أي دليل على وقوع أي خسارة ناتجة عن انخفاض في قيمتها. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم هذه الخسارة (إن وجدت). وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة القابلة لتوليد النقد التي ينتمي إليها ذلك الأصل.

وفي الحالات التي يقدر فيها المبلغ القابل للاسترداد للأصل أو الوحدة القابلة لتوليد النقد بأقل من قيمته الدفترية عندئذ تخفض القيمة الدفترية لذلك الأصل أو الوحدة القابلة لتوليد النقد إلى القيمة القابلة للاسترداد لها، ويتم إثبات خسائر الانخفاض في قيمة الأصل مصروفات فوراً في قائمة الدخل الأولية.

وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة القابلة لتوليد النقد إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على الأزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة القابلة لتوليد النقد في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات فوراً في قائمة الدخل الأولية.

الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة تغطية المخاطر

تستخدم الشركة الأدوات المالية المشتقة لتقليل تعرض تدفقاتها النقدية لمخاطر أسعار العملات. يتم في الأصل، إثبات الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة بتاريخ إبرام عقد المشتقات، وبعد ذلك يعاد قياسها بالقيمة العادلة. قيد المشتقات كموجودات مالية وذلك عندما تكون القيمة العادلة لها إيجابية، وكمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة لها سلبية.

تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للمشتقات مباشرة في قائمة الدخل الأولية، فيما عدا الجزء الفعال من تغطية مخاطر التدفقات النقدية، حيث يتم إدراجه ضمن حقوق المساهمين.

ولأغراض محاسبة تغطية المخاطر، تصنف عمليات تغطية المخاطر كتغطية مخاطر التدفقات النقدية والتي تغطي مخاطر التغيرات في التدفقات النقدية سواء كانت متعلقة بخاطر ما مرتبط بموجودات أو مطلوبات تم إثباتها أو معاملة يتوقع حدوثها بشكل كبير أو مخاطر عملات أجنبية تتعلق بالتزامات مؤكدة لم يتم إثباتها.

وعند بدء عملية التغطية، تقوم الشركة رسمياً بتخصيص وتوثيق عملية تغطية المخاطر التي تود الشركة تطبيق محاسبة التغطية بشأنها، وتوثيق أهداف وإستراتيجية إدارة المخاطر المتعلقة بعملية التغطية. يشتمل التوثيق على تحديد أداة التغطية، والبند أو المعاملة المغطاه، وطبيعة المخاطر المغطاه، وطريقة تقييم مدى فعالية التغيرات في القيمة العادلة لأداة التغطية عند تسويتها في التغيرات في القيمة العادلة للبند الذي تمت تغطيته أو التدفقات النقدية المرتبطة بالمخاطر المغطاه. يتوقع بأن تكون تغطية المخاطر هذه ذات فعالية عالية عند تسوية التغيرات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية، ويتم تقويمها بصورة مستمرة للتأكد بأنها فعلاً ذات فعالية عالية طوال الفترات المالية التي خصصت فيها.

يتم التوقف عن محاسبة تغطية المخاطر وذلك عند إنتهاء سريان أداة التغطية أو بيعها أو إنهاؤها أو تنفيذها أو عندما لم تعد تلك الأداة مؤهلة لمحاسبة تغطية المخاطر. وفي ذلك الوقت، بالنسبة للعمليات المتوقعة، يتم الإحتفاظ بالربح أو الخسارة المتركمة - المثبتة سابقاً ضمن حقوق المساهمين - لحين حدوث العملية المتوقعة. وفي الحالات التي لم يعد يتوقع فيها حدوث العملية المغطاه، يتم تحويل صافي الربح أو الخسارة المتركمة - المثبتة ضمن حقوق المساهمين - إلى قائمة الدخل الأولية للفترة.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة) (تتمة)
لفترتي الثلاثة أشهر والسنة المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٣ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات

يتم إثبات إيرادات بيع الأراضي الإستثمارية المعدة للبيع عند تنفيذ وإتمام عملية البيع وانتقال المنافع والمخاطر للمشتري.

يتم إثبات إيرادات الإيجارات وفقاً لمبدأ الاستحقاق بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، كما يتم إثبات إيرادات الصيانة والإيرادات العقارية الأخرى عند تقديم الخدمة للمستاجر.

المصاريف

تتكون تكلفة النشاط من مصاريف إدارة وصيانة العقارات وتكاليف الكهرباء والمياه المتعلقة بها، وكذلك مصاريف استهلاكها.

تصنف المصاريف المتعلقة بأنشطة التسويق والبيع كمصاريف تسويقية وتصنف بقية المصاريف المرتبطة بالإدارة العامة لأنشطة الشركة كمصاريف عمومية وإدارية. ويتم توزيع المصاريف، إذا دعت الحاجة لذلك، بين المصاريف العمومية والإدارية والتسويقية والتكاليف المباشرة على أساس ثابت.

مكافأة نهاية الخدمة

يتم الاستدراك لمكافأة نهاية الخدمة في القوائم المالية الأولية وفقاً لمتطلبات نظام العمل السعودي على أساس الفترة التي أمضاها الموظف في خدمة الشركة.

الزكاة

تخضع الشركة لتعليمات الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية ويتم الاستدراك للزكاة وفقاً لمبدأ الاستحقاق. ويتم احتساب مخصص الزكاة وفقاً للوعاء الزكوي أو صافي الربح المعدل أيهما أكبر ويحمل المخصص على قائمة الدخل الأولية ويجري تسجيل أية فروقات بين المخصص والربط النهائي عند اعتماد الربط النهائي حيث يتم حينئذ إقفال المخصص.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة عند إجراء المعاملة. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية كما في تاريخ قائمة المركز المالي الأولية إلى الريال السعودي بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. إن المكاسب والخسائر الناتجة عن التسديدات أو تحويل العملات الأجنبية يتم إدراجها ضمن قائمة الدخل الأولية.

٤ - النقد وما في حكمه

بالريالات السعودية	
٢٠١٥	٢٠١٦
٨٥٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٨,٤٤٢,٤٠٩	٢٦,٨٣١,٣١٣
٨٦٣,٤٤٢,٤٠٩	١٢٦,٨٣١,٣١٣

ودائع لأجل - مرابحة
بنوك - حسابات جارية

٥ - إستثمارات المرابحات قصيرة الأجل

يتمثل رصيد إستثمارات المرابحات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ في مبالغ قامت الشركة بإيداعها لدى إحدى البنوك المحلية لإستثمارها وفقاً لإتفاقية مرابحة للتعامل في السلع، وتستحق تلك المبالغ مضافاً إليها هامش الربح خلال فترة تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ إقتنائها.

٦ - الذمم المدينة، بالصافي

بالريالات السعودية	
٢٠١٥	٢٠١٦
٥٧,٥٥٩,٣٩٥	١١٧,٨١٠,٥٦٩
(٧,١٤٢,٢٧٥)	(١٦,٥٠٧,٩٨٠)
٥٠,٤١٧,١٢٠	١٠١,٣٠٢,٥٨٩

ذمم مدينة تجارية
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة) (تتمة)
لفترتي الثلاثة أشهر والسنة المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٧ - المستحق من الجهات ذات العلاقة
قامت الشركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ بإجراء معاملات مع الجهات ذات العلاقة التالية والتي تتمثل في معاملات تمويلية:

طبيعة العلاقة	الاسم
شركة تابعة	الشركة العقارية السعودية للتعمير
شركة تابعة	الشركة الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات

يتكون المستحق من جهات ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر مما يلي :

بالريالات السعودية		
٢٠١٥	٢٠١٦	
-	١٨,٩٦٩,٣٨٩	الشركة العقارية السعودية للتعمير
-	٤٩٣,٣٣٣	الشركة الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات
-	١٩,٤٦٢,٧٢٢	

٨ - الإستثمارات في الشركات الزميلة

تتمثل الشركات الزميلة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية فيما يلي :

بالريالات السعودية		
٢٠١٥	٢٠١٦	
٢٠٤,٨٨٢,٥٤١	٢١٦,٩٦٣,٦٢٥	شركة الرياض القابضة (أ)
٤٤,٩٠٩,٢١١	٢٦,٣٢١,٨٥٥	شركة المعرفة العقارية المحدودة (ب)
٢٤٩,٧٩١,٧٥٢	٢٤٣,٢٨٥,٤٨٠	

أ- ترى إدارة الشركة أن لها تأثير هام على شركة الرياض القابضة بالرغم من امتلاك الشركة نسبة ١٦,٦٧% من حصص رأس مالها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وذلك نظرا لطبيعة تشكيل مجلس ادارة شركة الرياض القابضة وألية عمله، وبالتالي يتم المحاسبة لهذا الاستثمار وفقا لطريقة حقوق الملكية.

وقد بلغت حصة الشركة في صافي أرباح شركة الرياض القابضة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٢٣,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: مبلغ ١٧,٦ مليون ريال سعودي).

ب- ان الاستثمار في شركة المعرفة العقارية المحدودة بنسبة ٥٠% تحت السيطرة المشتركة مناصفا مع شركة مدينة المعرفة الاقتصادية وتتم المحاسبة وفقا لطريقة حقوق الملكية.

بلغت حصة الشركة في صافي خسائر شركة المعرفة العقارية المحدودة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٣,٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: أرباح مبلغ ٣,٥ مليون ريال سعودي).

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة) (تتمة)
لفترتي الثلاثة أشهر والسنة المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٩ - الإستثمارات المتاحة للبيع

أ- استثمارات متاحة للبيع - متداولة

بالريالات السعودية		
٢٠١٥	٢٠١٦	
١١٢,٤٦٩,٥٠٠	١١٢,٤٦٩,٥٠٠	شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية
١٢,٣٣٢,٥٥٤	١٠,٧١١,٢٧٤	الشركة العربية للزجاج المسطح *
٤٦,٥٨٥,٥١٦	-	شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
١٧١,٣٨٧,٥٧٠	١٢٣,١٨٠,٧٧٤	
-	(٢,٦٣٠,٣٦٧)	مخصص إنخفاض الإستثمار في الشركة العربية للزجاج المسطح
١٧١,٣٨٧,٥٧٠	١٢٠,٥٥٠,٤٠٧	

* وفقا لقرارات مجلس إدارة الشركة في العمل على التخرج من كل من الشركة العربية للزجاج المسطح وشركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية. تم تصنيف هذه الاستثمارات كإستثمارات متداولة وعرضها للبيع، وعليه قامت إدارة الشركة بإعادة تبويبها إلى إستثمارات متاحة للبيع - متداولة. كما تم احتساب مخصص مقابل إنخفاض الإستثمار في الشركة العربية للزجاج المسطح والنتائج عن تراكم الخسائر.

إن حركة مخصص إنخفاض الإستثمار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ هي كما يلي:

بالريالات السعودية		
٢٠١٥	٢٠١٦	
-	-	الرصيد في ١ يناير
-	٤,٢٥١,٦٤٧	المكون خلال السنة
-	(١,٦٢١,٢٨٠)	إستبعاد مخصص
-	٢,٦٣٠,٣٦٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر

ب- إستثمارات متاحة للبيع - غير متداولة

بالريالات السعودية		
٢٠١٥	٢٠١٦	
١٨٨,٠٠٣,٢٩٨	٢٣٤,٥٨٨,٨١٤	إستثمارات في شركات غير مدرجة (١)
٨٦,١٧٠,٠٠٠	٧١,٨٠٨,٩٣٩	إستثمارات في أوراق مالية مدرجة (٢)
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٣٠,٣٤٥,١٢٢	إستثمارات في صناديق إستثمارية
١,٨٩٦,٤٧٢	١,٨٩٦,٤٧٢	أخرى
٣٢٦,٠٦٩,٧٧٠	٧٣٨,٦٣٩,٣٤٧	

(١) إستثمارات في شركات غير مدرجة

بالريالات السعودية		الشكل النظامي	
٢٠١٥	٢٠١٦		
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	مساهمة مقفلة	شركة ام القرى للتنمية والاعمار (أ)
٤٩,٧٠٣,٢٩٨	٤٩,٧٠٣,٢٩٨	مساهمة مقفلة	شركة دار التمليك
٣٧,٥٠٠,٠٠٠	٣٧,٥٠٠,٠٠٠	تحت التأسيس	شركة تطوير العقير (ب)
٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	تحت التأسيس	شركة التمويل العقاري
-	٤٦,٥٨٥,٥١٦	مساهمة مقفلة	شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
١٨٨,٠٠٣,٢٩٨	٢٣٤,٥٨٨,٨١٤		

جميع الشركات أعلاه مسجلة بالمملكة العربية السعودية.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة) (تتمة)
لفترتي الثلاثة أشهر والسنة المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٩ - الإستثمارات المتاحة للبيع (تتمة)

- أ- اكتتبت الشركة خلال الربع الثاني من عام ٢٠١٢ م بمبلغ ١٠٠ مليون ريال في شركة ام القرى للتنمية والاعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة مخطط ل طرحها للاكتتاب العام) تمثل نسبة ١,٨١% من رأس المال البالغ ٥,٥٢ مليار ريال سعودي . ويتمثل نشاط الشركة الأساسي في تطوير وتعمير طريق الملك عبد العزيز بمكة وامتلاك العقارات وتطويرها .
- ب- في خلال الربع الثاني من عام ٢٠١٣ قامت الشركة بالاكتتاب في أسهم شركة تطوير العقير (شركة سعودية مقفلة تحت التأسيس مخطط طرحها للاكتتاب العام) بنسبة ٥% من رأس مال الشركة بما يعادل ١٥٠ مليون ريال سعودي . وقد قامت الشركة بسداد مبلغ ٣٧,٥ مليون ريال يتمثل ٢٥% من قيمة الاسهم المخصصة لها . ويتمثل نشاط الشركة الأساسي في تطوير ١٠٠ مليون متر مربع في المنطقة المحيطة بميناء العقير التاريخي في المنطقة الشرقية .
- (٢) إستثمارات في أوراق مالية مدرجة

التكلفة	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
بالريالات السعودية	٦٠,٠١٠,٠٠٠
التغير في القيمة العادلة	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦
	خسائر غير محققة للسنة
	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٢٦,١٦٠,٠٠٠	
(١٤,٣٦١,٠٦١)	
١١,٧٩٨,٩٣٩	
٧١,٨٠٨,٩٣٩	رصيد الإستثمار في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

قامت الشركة بإعادة تقييم الإستثمار بناء على القيمة السوقية للسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، علما بأن الشركة مساهم مؤسس ويجوز التصرف في هذه الاسهم بشرط الحصول مسبقا على موافقة هيئة سوق المال.

١٠ - الإستثمار المحفوظ به حتى تاريخ الاستحقاق
اكتتبت الشركة خلال الربع الثاني من عام ٢٠١٦ بمبلغ ١٨٧,٥ مليون ريال سعودي في صكوك شركة مجموعة البيان القابضة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وبمعدل عائد سنوي ٤,٥% .

١١ - الإستثمار في شركة تابعة
يتمثل في الإستثمار بنسبة ٦٠% من أسهم الشركة العقارية السعودية للتعمير (شركة مساهمة سعودية مقفلة تحت التأسيس) وقد قامت الشركة بسداد مبلغ ١٥ مليون ريال ما يمثل ٢٥% من قيمة الإستثمار في الشركة، تتمثل أنشطة الشركة العقارية السعودية للتعمير في اعمال تشييد المباني والأعمال المساندة والبنية التحتية. ولم يتم توحيد القوائم المالية بسبب أن الشركة العقارية السعودية للتعمير ما زالت تحت التأسيس.

١٢ -المشاريع تحت التنفيذ
في ما يلي ارصدة مشاريع الشركة تحت التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر :

بالريالات السعودية		
٢٠١٥	٢٠١٦	
٦٦,٢٤٠,٩٣٧	١٣٠,١٨٠,٨٥١	مشروع حي الرمال
-	٢٧,٣٤٦,٩٠٨	مشروع الوديان (الوصيل)
٤,٤٧١,٧٥٦	١٧,٣٨٣,١١٠	مشروع مبنى الستين الجديد
٦,٧٤٩,٤٨٤	٧,٠٢١,٢١٩	مشروع حي بنبان
٣٥٤,٨٣٧,٣٨٧	٢,٥٥٣,٩٧٥	مشروع الحي الدبلوماسي
-	٢,٥٠٠,٨٦٠	مشروع النرجس
٥,١٥٠,٩٧١	٥,١٤٨,٢٣٧	اخرى
٤٣٧,٤٥٠,٥٣٥	١٩٢,١٣٥,١٦٠	

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة) (تتمة)
لفترتي الثلاثة أشهر والسنة المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٣ - العقارات الإستثمارية، بالصافي

بالريالات السعودية		
٢٠١٥	٢٠١٦	
٣,٣٠٢,٤٩٩,٧٧٤	٣,٣٠٢,٤٩٩,٧٧٤	أراضي
١٢٠,٤٤٥,٣٧٦	١١٨,٧٨٥,١١٦	أراضي مقام عليها مباني استثمارية
٧٠٦,٤١١,٢٦٧	١,١١٨,٨١٥,٠٩٥	مباني استثمارية بالصافي
٥٨,٥٠٥,٤٣٨	٦٣,٧٢٥,٣٠٧	تجهيزات ومعدات بالصافي
٤,١٨٧,٨٦١,٨٥٥	٤,٦٠٣,٨٢٥,٢٩٢	

١٤ - القروض طويلة الأجل

وقعت الشركة خلال ٢٠١٥ على إتفاقية قرض طويلة الأجل من صندوق الإستثمارات العامة بقيمة ١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لأغراض تمويل بناء مشاريع عقارية داخل مدينة الرياض وقد بلغ الرصيد الإجمالي المستخدم من القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ مليار ريال سعودي وسيتم تسديد القرض على أقساط نصف سنوية متساوية مع وجود فترة سماح لمدة سنتين وينتهي القسط الأخير خلال شهر سبتمبر ٢٠٢٥. فيما يلي بيان بحركة القرض:

بالريالات السعودية		
٢٠١٥	٢٠١٦	
١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	صندوق الإستثمارات العامة
(١٤,٥٦٣,٥١٤)	(١٣,٠٢٧,٤٢٠)	تكاليف تمويل إدارية
٩٨٥,٤٣٦,٤٨٦	٩٨٦,٩٧٢,٥٨٠	الصافي

إن حركة تكاليف التمويل الإدارية كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

بالريالات السعودية		
٢٠١٥	٢٠١٦	
-	١٤,٥٦٣,٥١٤	الرصيد، ١ يناير
١٥,٠٠٠,٠٠٠	-	المسدد خلال السنة
(٤٣٦,٤٨٦)	(١,٥٣٦,٠٩٤)	يطرح: الإطفاء المحمل خلال السنة
١٤,٥٦٣,٥١٤	١٣,٠٢٧,٤٢٠	الرصيد، ٣١ ديسمبر

كما حصلت الشركة على قرض طويل الأجل من بنك محلي وقد بلغ الرصيد القائم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٢,١١٨,٤٦٢,٢٢٤ ريال سعودي. تخضع هذه التسهيلات لأسعار الفائدة بين البنوك السعودية (سأيبور) مضافا إليها هامش الربح ويجري سدادها على أقساط بتواريخ مختلفة ويستحق سداد آخر قسط منها في مايو ٢٠١٩. إن القروض طويلة الأجل ممنوحة للشركة أعلاه بضمان رهن عقاري داخلي لصك الارض.

بلغت إجمالي القروض الممنوحة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٣,١٠٥,٤٣٤,٨٠٤ ريال سعودي.

١٥ - عقد مقايضة أسعار الاقتراض

لدى الشركة عقدين مقايضة لأسعار اقتراض مع بنك محلي تجاري والمتعلقة بقرض تم الحصول عليه من نفس البنك. لقد بلغت القيمة العادلة لهذين العقدين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٣,٣ مليون ريال سعودي والتي تم ادراجها ضمن قائمة حقوق المساهمين، ليس لدى ادارة الشركة أي نية في الغاء هذه الاتفاقية، يتم إثبات الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة بتاريخ إبرام عقد المشتقات، وبعد ذلك يعاد قياسها بالقيمة العادلة. تقيد المشتقات كموجودات مالية وذلك عندما تكون القيمة العادلة لها إيجابية، وكمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة لها سلبية.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة) (تتمة)
لفترتي الثلاثة أشهر والسنة المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٦- 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 ٢٠١٦ من تلك العقود مبلغ ٥٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: مبلغ ١٦٨ مليون ريال سعودي).

١٧- المصاريف العمومية والإدارية

بالريالات السعودية		
٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	
١٤,٥١١,٥٦١	١٩,٤٦٢,٧٢٤	رواتب ومنافع موظفين
٩١٥,٩٣٠	٩,٣٨٥,٥٣٨	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها
١,١٣٠,٨٠٩	٣,٢٤٩,١٣٥	أتعاب مهنية وإستشارية
٢,٣٠٦,٣٧٠	١,٨٨٩,٦٤٤	إستهلاكات
٤٦٠,٣٢٢	٥٨٤,١٥٦	قرطاسية وصيانة
٧,٨٩٩,٦٠٨	٤,٠٨٤,٧١٣	أخرى
٢٧,٢٢٤,٦٠٠	٣٨,٦٥٥,٩١٠	

١٨- الإيرادات والمصروفات الأخرى، بالصافي

بالريالات السعودية		
٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	
٨,٨٤٠,٥٤٦	٢٧,٧٤٥,٠٨٥	إيرادات إستثمارات في أوراق مالية
٢١,١٥٠,٨٦٨	٢٠,١٦٠,٣٤٧	حصة الشركة من أرباح الشركات الزميلة، بالصافي
٢٤١,٦٠٠	٣,٩٤٣,٤٧٠	إيرادات غرامات مقاولين
-	(٤,٢٥١,٦٤٧)	مخصص إنخفاض الإستثمار في الشركة
٦,٧١٦,٠٢٥	(٤,١٢٦,٣٨٣)	العربية للزجاج المسطح
(٢٨٣,٩٥٤)	٢,٣٤٦,٦٨٣	(خسائر) أرباح الصناديق الإستثمارية
٣٦,٦٦٥,٠٨٥	٤٥,٨١٧,٥٥٥	أخرى

١٩- ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم من الأعمال الرئيسية و ربحية السهم من الربح الصافي للفترة بتقسيم الربح من الأعمال الرئيسية والربح الصافي للفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في نهاية الفترة. إن المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ بلغ ١٢٠ مليون سهم.

٢٠- توزيعات أرباح

أوصى مجلس الإدارة في إجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٢ شوال ١٤٣٧هـ (الموافق ٢٧ يوليو ٢٠١٦) بتوزيع أرباح عن النصف الأول من عام ٢٠١٦ بمبلغ ٦٠ مليون ريال سعودي بنسبة ٥% من رأس المال المدفوع (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: مبلغ ٦٠ مليون ريال سعودي بنسبة ٥% من رأس المال المدفوع عن النصف الأول من عام ٢٠١٥) حيث تم البدء بتوزيع الأرباح بتاريخ ١٨ ذو القعدة ١٤٣٧هـ (الموافق ٢١ أغسطس ٢٠١٦).

وافقت الجمعية العمومية في إجتماعها المنعقد بتاريخ ٣ رجب ١٤٣٧هـ (الموافق ١٠ أبريل ٢٠١٦) بتوزيع أرباح عن النصف الثاني من عام ٢٠١٥ بمبلغ ٦٠ مليون ريال سعودي بنسبة ٥% من رأس المال المدفوع (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: مبلغ ٦٠ مليون ريال سعودي بنسبة ٥% من رأس المال المدفوع عن النصف الثاني من عام ٢٠١٤) حيث تم البدء بتوزيع الأرباح بتاريخ ١٧ رجب ١٤٣٧هـ (الموافق ٢٤ أبريل ٢٠١٦).

٢١- الإحتياطي الإتفاقي

تماثيا مع متطلبات النظام الأساسي للشركة 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.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية (غير مراجعة) (تتمة)
للفتري الثلاثة أشهر والسنة المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٢ - التقارير القطاعية

تتركز إيرادات الشركة البالغة ٣١٤,٥ مليون ريال سعودي في إيرادات إيجارات وبيع استثمارات عقارية وهي تمثل ٩٩,٥% من إجمالي إيرادات السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وبالتالي فإن كافة أصول والتزامات الشركة مخصصة لقطاع الاستثمار العقاري.

٢٣ - إدارة المخاطر والأدوات المالية

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي بشكل رئيسي من النقد وما في حكمه، الإستثمارات، ذمم مدينة، مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، الفروض والأدوات المالية المشتقة.

مخاطر الائتمان

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

مخاطر السيولة

هي مخاطر عدم مقدرة الشركة 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 بالإلتزامات المستقبلية للشركة.

مخاطر أسعار العملات

هي التعرض لمخاطر متعددة تتعلق بتأثير التغيرات في أسعار العملات في السوق على المركز المالي للشركة وتدفقاتها النقدية. تحمل الفروض الإسلامية (مربحة) أعباء مالية وفقاً لمعدلات العمولة السائدة في السوق.

القيمة العادلة

هي المبلغ الذي يتم تبادل اصل او تسوية التزام بين اطراف لديها معرفة ورغبة في ذلك وتتم بنفس شروط التعامل مع الأطراف الأخرى. وحيث يتم إثبات الادوات المالية للشركة على اساس طريقة التكلفة التاريخية، قد تنتج فروقات بين القيمة الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. تعتقد الإدارة ان القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للشركة لا تقل عن قيمتها الدفترية.

٢٤ - أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام فترة المقارنة لتتماشى مع عرض الفترة الحالية.

٢٥ - موافقة مجلس الإدارة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠ ربيع الثاني ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٨ يناير ٢٠١٧).