

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة والستة أشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠١٠م
مع تقرير مراجعي الحسابات عن فحص القوائم المالية الأولية

تقرير فحص القوائم المالية الأولية

إلى: السادة المساهمين
الشركة العقارية السعودية
الرياض - المملكة العربية السعودية

نطاق الفحص

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية المرفقة للشركة العقارية السعودية شركة مساهمة سعودية ("الشركة") كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٠م، وقائمة الدخل الأولية لفترتي الثلاثة والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٠م وقائمة التدفقات النقدية الأولية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٢) المعتبرة جزءاً من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة. إن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة هي مسؤولية إدارة الشركة التي أعدها وقدمتها لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها. إن مسؤوليتنا هي تقديم نتيجة للفحص الذي قمنا به للقوائم المالية الأولية الموجزة.

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

نتيجة الفحص

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

عن/ كي. بي. ام. جي. الفوزان والسدحان



عبدالله حمد الفوزان
ترخيص رقم ٣٤٨



التاريخ: ٧ شعبان ١٤٣١ هـ
الموافق: ١٩ يوليو ٢٠١٠م

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٠ م
(ريال سعودي)

٢٠٠٩ م	٢٠١٠ م	ايضاح	الموجودات
٣٩٩,٥٦٤,١٧٩	٢٤٦,٣٤٨,٧٢٠	(٤)	موجودات متداولة
٢٥٢,٨٨٠,٠٠٠	-		نقدية و ما في حكمها
١١,١٨٩,٨٣٦	١٢,١٩٤,٤٢١		إستثمارات مرابحات وودائع قصيرة الأجل
٢,٠٨٧,٤٣٩	٢,٢٥٤,٠٨٥		ذمم مدينة، صافي
١٧,٨٥٠,١٩١	١٧,٨٥٠,١٩١		مخزون، صافي
٨,٢٩٤,٤٢٣	٨,٣٦٦,٢٧٦		أراضي إستثمارية معدة للبيع
٦٩١,٨٦٦,٠٦٨	٢٨٧,٠١٣,٦٩٣		دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى
			مجموع الموجودات المتداولة
٤٥٧,٩٩٨,٦٣٦	٨١٣,٧٨٢,٣٠٥	(٥)	موجودات غير متداولة
٣٢٦,٣٤٦,٢٨٩	٣٠,٩٤٦,٢٥٦		إستثمارات وموجودات مالية
١,٦٣٧,٥٧٢,٩٤٦	١,٩٩٣,١٢٣,٥٩٧	(٦)	مشروعات تحت التنفيذ
٥,٩١٤,٨٦٤	٥,٤٢٠,٠٤٩		عقارات إستثمارية، صافي
٢,٤٢٧,٨٣٢,٧٣٥	٢,٨٤٣,٢٧٢,٢٠٧		ممتلكات ومعدات، صافي
٣,١١٩,٦٩٨,٨٠٣	٣,١٣٠,٢٨٥,٩٠٠		مجموع الموجودات غير المتداولة
			مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
٤٥,٩٢٣,٦٨٧	٥٠,٦٠١,٩٤٠		مطلوبات متداولة
١٣,٣٤٧,١٢٥	١٧,٩٨٣,١٧٢		إيجارات مقبوضة مقدماً
٩,١٥٦,٠٩٠	١٢,٨٣٥,٤٩٠		ذمم دائنة
٢٧,١٩٧,٣٣٩	٢,٩٨٣,٧٣٣		مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
٩٥,٦٢٤,٢٤١	٨٤,٤٠٤,٣٣٥		مخصص زكاة
			مجموع المطلوبات المتداولة
١١,٦٩٥,١٩٨	١١,٦٥١,٧٥٠		مطلوبات غير متداولة
١٠٧,٣١٩,٤٣٩	٩٦,٠٥٦,٠٨٥		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
			مجموع المطلوبات
١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(١)	حقوق المساهمين
١,٤٥٠,٠٢٦,٣١٠	١,٤٥٠,٠٢٦,٣١٠		رأس المال
٣٣٩,٦٤١,٤٤٥	٣٤٨,٩٠٢,٧٨٩		إحتياطي نظامي
٦٧,٩٢١,٢٣٤	٤٠,٧١٤,٠٥٥	(٧)	إحتياطي اتفاقي
(٤٥,٢٠٩,٦٢٥)	(٥,٤١٣,٣٣٩)		أرباح مبقاة
٣,٠١٢,٣٧٩,٣٦٤	٣,٠٣٤,٢٢٩,٨١٥		خسائر غير محققة من إستثمارات مالية متاحة للبيع، صافي
٣,١١٩,٦٩٨,٨٠٣	٣,١٣٠,٢٨٥,٩٠٠		مجموع حقوق المساهمين
			مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

تعتبر الايضاحات المرفقة من ١ إلى ١٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس الادارة في ٧ شعبان ١٤٣١ هـ الموافق ١٩ يوليو ٢٠١٠ م:

إبراهيم بن عبدالعزيز المغيصيب
نائب الرئيس التنفيذي للمالية

د. أحمد بن عبدالله باكرمان
الرئيس التنفيذي المكلف

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الدخل الأولية الموجزة (غير مراجعة)
(ريال سعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		إيضاح
٢٠٠٩م	٢٠١٠م	٢٠٠٩م	٢٠١٠م	
٨٥,٩١٨,٢٩٦	٩٥,١٤٤,٦٦٣	٤٢,٠٠٠,٥٠٨	٤٥,١٠٧,٦٠١	(أ) إيرادات النشاط
(٣٠,٥٢٠,٧٧٣)	(٣٧,١١٩,٩٠٢)	(١٦,٧٣١,٧١١)	(٢٠,٣٠٢,٨٠٨)	تكاليف النشاط
٥٥,٣٩٧,٥٢٣	٥٨,٠٢٤,٧٦١	٢٥,٢٦٨,٧٩٧	٢٤,٨٠٤,٧٩٣	مجمل الربح
(٥٩٨,٢٧٩)	(٦٩٤,١٦٣)	(٣٢٧,٨٦٤)	(٤٠٩,٧٩٤)	مصروفات تسويقية
(٥,٩٤٩,٨٩٨)	(٥,٨٣٩,٢٤٥)	(٣,٥١٢,٧٨٥)	(٣,٤٧٣,٠٧٣)	مصروفات عمومية وإدارية
٤٨,٨٤٩,٣٤٦	٥١,٤٩١,٣٥٣	٢١,٤٢٨,١٤٨	٢٠,٩٢١,٩٢٦	ربح التشغيل
١١,٣٨٩,٥٧٥	٨,٩١٦,٦٩١	٣,٢٩٣,١٦٧	٥,٠٠٤,٣٠٩	إيرادات ومصاريف أخرى، صافي
-	(٢٢,٩٢٨,٣٩٧)	-	(٢٢,٩٢٨,٣٩٧)	خسائر انخفاض غير مؤقت في استثمارات مالية متاحة للبيع (٣-٥)
١١,٣٨٩,٥٧٥	(١٤,٠١١,٧٠٦)	٣,٢٩٣,١٦٧	١٧,٩٢٤,٠٨٨	صافي الإيرادات والمصاريف والخسائر الأخرى غير التشغيلية
٦٠,٢٣٨,٩٢١	٣٧,٤٧٩,٦٤٧	٢٤,٧٢١,٣١٥	٢,٩٩٧,٨٣٨	الربح قبل الزكاة
(٨,٠٠٠,٠٠٠)	(٤,٢٠٠,٠٠٠)	(٣,٥٠٠,٠٠٠)	(٤٠٠,٠٠٠)	الزكاة
٥٢,٢٣٨,٩٢١	٣٣,٢٧٩,٦٤٧	٢١,٢٢١,٣١٥	٢,٥٩٧,٨٣٨	صافي الربح
ربح السهم من:				
٠,٤٤	٠,٢٧	٠,١٧	٠,٠٢	صافي الربح
٠,٤١	٠,٤٣	٠,١٧	٠,١٧	ربح التشغيل
٠,٠٩	(٠,١١)	٠,٠٣	(٠,١٤)	صافي الإيرادات والمصاريف والخسائر الأخرى غير التشغيلية

تعتبر الايضاحات المرفقة من ١ إلى ١٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس الادارة في ٧ شعبان ١٤٣١هـ الموافق ١٩ يوليو ٢٠١٠م:

إبراهيم بن عبدالعزيز المغيصب
نائب الرئيس التنفيذي للمالية

د. أحمد بن عبدالله باكرمان
الرئيس التنفيذي المكلف

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٠ م
(ريال سعودي)

٢٠٠٩ م	٢٠١٠ م	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٥٢,٢٣٨,٩٢١	٣٣,٢٧٩,٦٤٧	صافي ربح الفترة
(١١,٣٥٣,٦١٤)	(٥,٧٥٠,٠٠٠)	تعديلات لتسوية صافي الربح للفترة
٩,١٥٢,٦٠٦	١٣,٠٣٧,٢٠١	مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:
١,٠١١,٦١١	٣,٤٠٤,٣١١	إيرادات إستثمارات وموجودات مالية
٨,٠٠٠,٠٠٠	٤,٢٠٠,٠٠٠	إستهلاكات
-	٢٢,٩٢٨,٣٩٧	مخصصات
٦٠٢,٨٧٦	٦٤٨,٠٠٧	مخصص الزكاة
(٣٨١,٤٢٦)	(٥٢٩,٤٤٦)	انخفاض غير مؤقت في استثمارات مالية متاحة للبيع
٨,٣٤٨,٣٦٦	(١,٩٥٥,٢٣٠)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(٣,١٧٦,٩٣٥)	١٠,٥٣٦,٨١٠	ذمم مدينة
٨٦٩,٩٧٣	(٩,٠٠٦,٤٣٧)	مخزون
١,٤١٨,٣٠٣	(٥,٠٨٦,٣١٦)	دفعات مقدمة وارصدة مدينة أخرى
(٤٠٥,٠٤٤)	(٦٧٥,٩٣٨)	إيجارات مقبوضة مقدما
٦٦,٣٢٥,٦٣٧	(١٦,٨٠٧,٨٧٠)	ذمم دائنة
	٤٨,٢٢٣,١٣٦	مستحقات وارصدة دائنة أخرى
		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
		الزكاة المدفوعة خلال الفترة
		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	المحصل من شركة زميلة
٤٠٦,٠٦٩,٩٣٢	(٣١١,٩٠١,٦٤٧)	صافي المحصل من (المدفوع في) إستثمارات وموجودات مالية
(٢,١٥٣,١٢٤)	(٥٢,٣٤٨,١٢٠)	صافي (المدفوع في) المحصل من ممتلكات إستثمارية
(١٤,٦٨٩,١٨٨)	(٨١٣,٨٠٣)	إضافات ممتلكات ومعدات ومشروعات
٣٩٤,٢٢٧,٦٢٠	(٣٦٠,٠٦٣,٥٧٠)	صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٢٠,٤١٣,٢٢٢)	(٨٤,٠٣٣,٧٨٩)	توزيعات أرباح مدفوعة
(١,٦٠٠,٠٠٠)	(١,٦٠٠,٠٠٠)	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
(١٢٢,٠١٣,٢٢٢)	(٨٥,٦٣٣,٧٨٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٣٣٨,٥٤٠,٠٣٥	(٣٩٧,٤٧٤,٢٢٣)	صافي التغير في النقدية و ما في حكمها
٦١,٠٢٤,١٤٤	٦٤٣,٨٢٢,٩٤٣	النقدية و ما في حكمها في بداية الفترة
٣٩٩,٥٦٤,١٧٩	٢٤٦,٣٤٨,٧٢٠	النقدية و ما في حكمها في نهاية الفترة

معاملات غير نقدية
محول من أراضي معدة للبيع إلى عقارات إستثمارية
خسائر غير محققة من تقييم أوراق مالية متاحة للبيع
انخفاض غير مؤقت في استثمارات مالية متاحة للبيع

تعتبر الايضاحات المرفقة من ١ إلى ١٢ جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس الادارة في ٧ شعبان ١٤٣١ هـ الموافق ١٩ يوليو ٢٠١٠ م:

إبراهيم بن عبدالعزيز المغيصب
نائب الرئيس التنفيذي للمالية

د. أحمد بن عبدالله باكرمان
الرئيس التنفيذي المكلف

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٠م

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 و١٧ جمادى الآخرة ١٣٩٧هـ الموافق ٠٤ 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.

يبلغ رأسمال الشركة ١,٢٠٠ مليون ريال سعودي مقسم إلى ١٢٠ مليون سهم، بقيمة إسمية ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد. تمتلك الحكومة السعودية ممثلة بصندوق الإستثمارات العامة ٦٤,٥% والباقي يتم تداوله في السوق المالية السعودية (تداول).

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 الأولية الموجزة وفقاً لمعيار التقارير المالية الأولية الصادر عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

القوائم المالية الأولية الموجزة لا تتضمن كافة المعلومات والإيضاحات التي تظهر في القوائم المالية السنوية المراجعة، ويجب أن تتم قرائنها في ضوء المعلومات والإيضاحات التفصيلية الواردة في القوائم المالية السنوية المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م.

(ب) أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، وباستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية.

(ج) عملة العرض والنشاط

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

(د) استخدام الحكم والتقديرات

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة من الإدارة استخدام الحكم والتقديرات والإفتراضات 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 أن نتائج الفترة المالية الأولية لا تعتبر مؤشراً دقيقاً للنتائج المالية السنوية.

تتم مراجعة التقديرات والإفتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر، ويتم إظهار أثر التغييرات في التقديرات المحاسبية في الفترة محل الفحص والفترات المستقبلية التي تتأثر بها.

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٠م

٣. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة في إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة أدناه، تتفق مع تلك المبينة في القوائم المالية السنوية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م. وقد تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة في القوائم المالية الأولية الموجزة.

(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 إستحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل وتتوفر للشركة بدون أية قيود.

(ب) **مدينون**
يتم إظهار الذمم المدينة التجارية بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً المخصصات المكونة لمقابلة المبالغ التي ترى الإدارة وجود شك في إمكانية تحصيلها، ويتم شطب الديون المعدومة عند تحديدها.

(ج) **الأراضي الإستثمارية المعدة للبيع**
تظهر الأراضي الإستثمارية 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**
الإستثمارات في شركات زميلة

يتم المحاسبة على الإستثمارات في شركات زميلة، والتي للشركة تأثيراً هاماً على سياساتها المالية والتشغيلية أو التي تمتلك فيها الشركة إستثماراً طويلاً يتراوح بين ٢٠% إلى ٥٠% من رأس المال، وفقاً لطريقة حقوق الملكية. حيث يتم تسجيل الإستثمار عند الشراء بالتكلفة ويتم تعديله بعد ذلك في ضوء التغير في حصة الشركة في صافي أصول الشركة الزميلة. يتم إدراج حصة الشركة في صافي أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في قائمة الدخل.

الإستثمارات في الأوراق المالية المتاحة للبيع

يتم تسجيل الإستثمارات في الأوراق المالية المتاحة للبيع والمقتناة بنية عدم الإحتفاظ بها حتى تاريخ الإستحقاق أو لأغراض المتاجرة (والمتمثلة في حصص ملكية في رؤوس أموال شركات وصناديق إستثمارية) 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.

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٠م

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات الأخرى

تتمثل الاستثمارات الأخرى في صندوق عقاري مع أحد البنوك المحلية لتمويل شراء عقارات سكنية ونسبة مشاركة قدرها ١٠%، ويتم إثبات ذلك الاستثمار بالتكلفة وإيراداته عند التحصيل.

(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 المتركمة، 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 بمدة ٥٠ سنة و١٤.٣ سنة على التوالي.

(و) الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات، الآلات والمعدات بسعر التكلفة، بعد خصم الإستهلاك المتركم و خسارة الإنخفاض 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 الآلات والمعدات المباعة أو المستعبدة وإستهلاكها المتركم يتم حذفها من الحسابات بتاريخ بيعها أو إستبعادها، وتقدر أعمارها الإنتاجية على النحو التالي:

السنوات

٥٠	مباني مستخدمة في نشاط الشركة
٥	الآت ومعدات وسقائل وعدد
٥	أثاث وديكورات
٥	حاسب آلي
٤	سيارات ووسائل نقل

(ز) 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 الحالية للمزايا المقررة التي يستحقها الموظف في حالة تركه العمل في تاريخ قائمة المركز المالي.

(ح) الهبوط في قيمة الأصول غير المتداولة

يتم بتاريخ كل قائمة مركز مالي إجراء مراجعة للقيمة الدفترية للأصول غير المتداولة للتأكد من وجود 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 الوحدة القابلة لتوليد النقد بأقل من قيمته الدفترية، عندئذ تخفض القيمة الدفترية لذلك الأصل أو الوحدة القابلة لتوليد النقد إلى القيمة القابلة للإسترداد لها، ويتم إثبات خسائر الإنخفاض في قيمة الأصل كمصروفات في قائمة الدخل للفترة المالية التي تحدث فيها.

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٠م

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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

(ط) تحقق الإيرادات

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

(ي) المصروفات

مصروفات إدارة وصيانة العقارات وتكاليف الكهرباء والمياه المتعلقة بها، وكذا مصروفات إستهلاكها تعتبر تكاليف مباشرة تدرج ضمن تكاليف النشاط، وتصنيف 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.

(ك) الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً لأنظمة مصلحة الزكاة والدخل (المصلحة)، وتحمل الزكاة على قائمة الدخل للفترة الجارية.

(ل) تحويل العملات الأجنبية

المعاملات بالعملات الأجنبية يتم تحويلها إلى الريال السعودي بإستخدام 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.

(م) ربح السهم

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

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٠ م
(ريال سعودي)

٤. نقدية وما في حكمها

٢٠٠٩ م	٢٠١٠ م	
١٣٥,٠٢٠	٣٨,٢٥٥	سلف مستديمة
٢,٤٢٩,١٥٩	٤,٣١٠,٤٦٥	نقد لدى البنوك
٣٩٧,٠٠٠,٠٠٠	٢٤٢,٠٠٠,٠٠٠	استثمارات مربحة
٣٩٩,٥٦٤,١٧٩	٢٤٦,٣٤٨,٧٢٠	

٥. استثمارات وموجودات مالية

٢٠٠٩ م	٢٠١٠ م	
١٥٥,٤٧٥,٩١٣	١٦٦,١٠٣,٣٧٠	استثمار في شركة زميلة (١-٥)
٢٣٣,٨٦٥,٠١٦	٣٠٣,٨٦٥,٠١٦	استثمارات في حصص ملكية رؤوس أموال شركات (٢-٥)
٦٠,٧٩٥,٦٦٢	٣٣٨,٠٤٥,٦٠٦	استثمارات في صناديق استثمارية (٣-٥)
٧,٨٦٢,٠٤٥	٥,٧٦٨,٣١٣	استثمارات أخرى
٤٥٧,٩٩٨,٦٣٦	٨١٣,٧٨٢,٣٠٥	

١-٥ استثمار في شركة زميلة

تملك الشركة ٢٥% من حصص رأسمال الشركة السعودية لمركز المعقيلية التجاري، وهي شركة ذات مسئولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض ويتمثل نشاطها الرئيس في الاستثمار العقاري.

٢-٥ استثمارات حصص ملكية في رؤوس أموال شركات

الشكل النظامي

٢٠٠٩ م	٢٠١٠ م		
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	ذات مسئولية محدودة	الشركة المتحدة للزجاج
٤٦,٥٨٥,٥١٦	٤٦,٥٨٥,٥١٦	مساهمة مقفلة	شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
٢٨,٠٠٠,٠٠٠	٥٣,٠٠٠,٠٠٠	مساهمة مقفلة	شركة دار التملك
١١٢,٤٦٩,٥٠٠	١١٢,٤٦٩,٥٠٠	ذات مسئولية محدودة	شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية
١٦,٠٠٠,٠٠٠	٦١,٠٠٠,٠٠٠	مساهمة مقفلة	شركة أسمنت حائل (تحت التأسيس)
٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	مساهمة مقفلة	شركة التمويل العقاري (تحت التأسيس)
١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	مساهمة	شركة طيبة القابضة
٢٣٣,٨٦٥,٠١٦	٣٠٣,٨٦٥,٠١٦		

* جميع الشركات أعلاه هي شركات مسجلة في المملكة العربية السعودية أو شركات تحت التأسيس يتم العمل على تسجيلها في المملكة العربية السعودية.

تملك الشركة ١٥% في رأسمال الشركة المتحدة للزجاج البالغ ٢٠٠ مليون ريال سعودي، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة يتمثل نشاطها الرئيس في إنتاج الزجاج المسطح بكافة أنواعه.

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٠م
(ريال سعودي)

٢-٥ استثمارات حصص ملكية في رؤوس أموال شركات (يتبع)

تملك الشركة ٢,١١% في رأسمال شركة كنان الدولية للتطوير العقاري البالغ ١,٦٩٤ مليون ريال سعودي وهي شركة مساهمة سعودية مغلقة يتمثل نشاطها الرئيس في الاستثمار العقاري. وقد سددت الشركة مبلغ ٤٦,٥٩ مليون ريال سعودي في مقابل تملك تلك الحصص.

ساهمت الشركة مع شركاء آخرين في تأسيس شركة دار التمليك، وذلك بحصة تعادل ١٠% من رأسمال الشركة المذكورة البالغ مليار ريال سعودي مكتتب به بالكامل وهي شركة مساهمة مغلقة يتمثل نشاطها الرئيس في الاستثمار العقاري. سددت الشركة مبلغ ٢٥ مليون ريال سعودي من حصتها في رأس المال بواقع ٢٥% بالإضافة إلى مبلغ ٣ مليون ريال سعودي قيمة نصيبها في تكاليف تطوير المشروع. سيتم دفع الرصيد المتبقي من نصيب الشركة في رأس المال بمبلغ ٧٥ مليون ريال سعودي عند طلبه من قبل مجلس إدارة الشركة المذكورة.

تملك الشركة ٩,٤٨% في رأسمال شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية البالغ ٨٣٠ مليون ريال سعودي، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة ستمتلك بدورها ٢٩,٤٧% من أسهم شركة مدينة المعرفة الاقتصادية، وهي شركة مساهمة تحت التأسيس، يتمثل النشاط الرئيسي لشركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية بصفة عامة في التطوير العقاري بالمدينة المنورة وتتولى هذه الشركة تسير أعمال مشروع مدينة المعرفة الاقتصادية إلى حين تأسيس شركة مدينة المعرفة الاقتصادية. وقد سددت الشركة مبلغ ١١٢,٤٧ مليون ريال سعودي في مقابل تملك تلك الحصص.

ساهمة الشركة في تأسيس شركة اسمنت حائل بحصة ١٠% من رأسمالها والبالغ ٦٠٠ مليون ريال، قامت الشركة خلال الربع الثاني من ٢٠١٠م بسداد الحصة المتبقية من مساهمتها. كما سددت الشركة مبلغ مليون ريال سعودي لتمويل مصروفات الشركة خلال فترة التأسيس.

٣-٥ استثمارات في صناديق استثمارية

يتمثل هذا البند في رصيد الاستثمارات في صندوق منخفض المخاطر للمضاربة بالبضائع يدار من قبل أحد البنوك المحلية، وكذلك صناديق للاستثمار في أسهم الشركات المحلية المتداولة في سوق الأسهم السعودية، وتدار هذه الصناديق بواسطة بنوك محلية، ويتم قياس هذه الاستثمارات بالقيمة العادلة وتثبت المكاسب والخسائر غير المحققة، الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة، في بند مستقل ضمن حقوق المساهمين.

بلغت القيمة العادلة لاستثمارات الشركة في الصناديق الخاصة بالاستثمار في أسهم الشركات المحلية ٦٩,٧٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٠م، كما بلغت الخسائر غير المحققة المرتبطة بهذه الاستثمارات ٢٨,٤٦ مليون ريال سعودي كما في ذلك التاريخ، وقد تم الاعتراف بمبلغ ٢٢,٩٣ مليون ريال سعودي كإنخفاض غير مؤقت في قيمة هذه الاستثمارات و تم تحميله على قائمة الدخل خلال الربع الثاني ٢٠١٠م (فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٠م).

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٠م
(ريال سعودي)

٦. عقارات إستثمارية، صافي

٢٠٠٩م	٢٠١٠م	
٩٨٨,٠٨٢,٣٨٨	١,٠٣٣,٦٥٣,٧٦٢	أراضي
١٢٠,٤٤٥,٣٧٦	١٢٠,٤٤٥,٣٧٦	أراضي مقام عليها مباني إستثمارية
٥٢٩,٠٤٥,١٨٢	٨٣٩,٠٢٤,٤٥٩	مباني إستثمارية بالصافي (بعد الإستهلاكات)
١,٦٣٧,٥٧٢,٩٤٦	١,٩٩٣,١٢٣,٥٩٧	

تتضمن المباني الإستثمارية مجمعات الفلل السكنية في الحي الدبلوماسي والتي تبلغ تكلفتها وصافي قيمتها الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٠م مبلغ ١٩٧,٠٦ مليون ريال سعودي (٢٠٠٩م: مبلغ ١٩٧,٠٦ مليون ريال سعودي) ومبلغ ١٣٣,٩ مليون ريال سعودي (٢٠٠٩م: مبلغ ١٣٧,٥٩ مليون ريال سعودي) على التوالي مقامة على أراضي مستأجرة من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (الهيئة) لمدة ٩٩ عاماً بدأت في ٧ نوفمبر ١٩٩٣م على أساس حق الإنتفاع، بحيث تنتقل ملكيتها إلى الهيئة عند إنتهاء مدة العقد.

كما يتضمن بند المباني الإستثمارية، قيمة مبنى العقارية بلازا البالغ كلفته ٣٠٦ مليون ريال سعودي والذي تم استكماله وتحويله إلى عقارات إستثمارية خلال الربع الأول من سنة ٢٠١٠م، وقد أبرمت الشركة عقداً لتأجير مقر إداري بالمبنى لمدينة الملك عبدالله للطاقة الذرية والمتجددة (مدينة الطاقة الذرية) بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠١٠م بقيمة ٤٩ مليون ريال سنوياً لمدة ثلاث سنوات، على ان تستكمل أعمال تهيئة الموقع وتسليمه نهائياً لمدينة الطاقة الذرية وبالتالي احتساب إيرادات التأجير بعد ثلاثة اشهر من تاريخ العقد.

٧. الأرباح المبقاة

إن حركة رصيد الأرباح المبقاة خلال السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٠م و٢٠٠٩م كانت كما يلي:

٢٠٠٩م	٢٠١٠م	
١٣٧,٢٨٢,٣١٣	٩٩,٠٣٤,٤٠٨	الرصيد كما في أول الفترة
(١٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٩٠,٠٠٠,٠٠٠)	يخصم: توزيعات أرباح المساهمين
(١,٦٠٠,٠٠٠)	(١,٦٠٠,٠٠٠)	يخصم: مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٥٢,٢٣٨,٩٢١	٣٣,٢٧٩,٦٤٧	يضاف: صافي دخل الفترة
٦٧,٩٢١,٢٣٤	٤٠,٧١٤,٠٥٥	الرصيد كما في نهاية الفترة

وافقت الجمعية العامة لمساهمي الشركة المنعقدة بتاريخ ٢٧ ربيع الثاني ١٤٣١هـ الموافق ١٢ أبريل ٢٠١٠م على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن سنة ٢٠٠٩م بمبلغ ٩٠ مليون ريال سعودي بواقع ٠,٧٥ ريال سعودي لكل سهم (٢٠٠٨م: مبلغ ١٢٠ مليون ريال بواقع ١ ريال سعودي لكل سهم) وكذلك الموافقة على صرف مكافأة لأعضاء مجلس ادارة الشركة عن سنة ٢٠٠٩م بمبلغ ١,٦ مليون ريال سعودي (٢٠٠٨م: مبلغ ١,٦ مليون ريال سعودي).

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم الأولية الموجزة (غير مراجعة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٠م
(ريال سعودي)

٨. إيرادات النشاط

تتمثل إيرادات النشاط المحققة خلال الفترات المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٠م و ٢٠٠٩م المعروضة في هذه القوائم الأولية في إيرادات الشركة من عمليات تأجير المباني التجارية والسكنية المملوكة للشركة وخدمات الصيانة المقدمة للمستأجرين.

٩. الإرتباطات الرأسمالية

ترتبط الشركة بعقود استشارات وتصاميم هندسية وتنفيذ أعمال رأسمالية مع بعض المستشاريين والمقاولين، وقد بلغت قيمة الإرتباطات التي لم يتم تنفيذها من تلك العقود حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٠م مبلغ ٣٢ مليون ريال سعودي (٢٠٠٩م : ٤٦ مليون ريال سعودي).

١٠. الأحداث اللاحقة

وقعت الشركة بتاريخ ١٤ يوليو ٢٠١٠م مع ائتلاف ما بين شركة منازل للإنشاء واتحاد الهندسة الإنشائية (يونك) عقد إنشاء وحدات سكنية بالحي الدبلوماسي بمدينة الرياض بقيمة ٣٢٢,٨ مليون ريال، كما وقعت الشركة عقدا للإشراف الهندسي على المشروع مع المركز المعماري للاستشارات الهندسية بقيمة ٥,٩ مليون ريال، وهو مشروع إسكاني يعكس رغبة الشركة في المساهمة المباشرة في تقديم حلول إسكانية متميزة، ومن المتوقع أن يستغرق تنفيذ المشروع ٢٤ شهراً تسبقها فترة لاستلام وتجهيز الموقع. ويتكون المشروع من ٢٩٩ وحدة سكنية عبارة عن فلل ودوبلاكسات، ومن المتوقع أن تحقق الشركة عوائد مالية من تأجير هذه الوحدات قبل نهاية العام ٢٠١٢م.

١١. الربط الزكوي

أنهت الشركة موقفها الزكوي مع مصلحة الزكاة والدخل (المصلحة) لجميع السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤م، كما قدمت الشركة إقراراتها الزكوية للسنوات من ٢٠٠٥م وحتى ٢٠٠٩م، ودفعت الزكاة المستحقة بموجبها ولا تزال بانتظار الحصول على ربط المصلحة عن هذه السنوات.

١٢. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس الإدارة في ٧ شعبان ١٤٣١ هـ الموافق ١٩ يوليو ٢٠١٠م.