

الشركة العقارية السعودية  
( شركة مساهمة سعودية )

القوائم المالية وتقرير مراجعي الحسابات  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

| صفحة   | فهرس                             |
|--------|----------------------------------|
| -      | تقرير مراجعي الحسابات            |
| ٢      | قائمة المركز المالي              |
| ٣      | قائمة الدخل                      |
| ٤      | قائمة التدفقات النقدية           |
| ٥      | قائمة التغيرات في حقوق المساهمين |
| ٦ - ٢١ | إيضاحات حول القوائم المالية      |

## تقرير مراجعي الحسابات

إلى السادة المساهمين  
الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية)

### نطاق المراجعة

لقد راجعنا قائمة المركز المالي المرفقة للشركة العقارية السعودية (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات من رقم (١) إلى (٣٦) والمعتبرة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية والمعدة من قبل الشركة وفقاً لنص المادة (١٢٦) من نظام الشركات والمقدمة لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها. إن هذه القوائم المالية هي مسؤولية إدارة الشركة وإن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا على هذه القوائم المالية بناءً على المراجعة التي أجريناها.

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، وتتطلب تلك المعايير أن نقوم بتخطيط وتنفيذ مراجعتنا للحصول على درجة معقولة من القناعة بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء جوهرية. تشمل إجراءات المراجعة على فحص اختياري للمستندات المؤيدة للمبالغ والمعلومات التي تحتويها القوائم المالية، كما تشمل على تقييم المعايير المحاسبية المتبعة والتقديرات الهامة التي استعملتها الإدارة وعلى تقييم عرض القوائم المالية ككل. وفي اعتقادنا أن مراجعتنا تشكل أساساً معقولاً نستند عليه في إبداء رأينا.

### رأي مطلق

برأينا، إن القوائم المالية المرفقة ككل:

١- تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الملائمة لظروف الشركة.

٢- تتفق مع متطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية.

المحاسبون المتحدون  
شركة الدكتور عبد القادر بانقا وشركاه



محمد بن فرحان بن نادر  
ترخيص رقم ٤٣٥



الرياض، المملكة العربية السعودية  
٢٣ جمادى الأولى ١٤٣٨ هـ (٢٠ فبراير ٢٠١٧)

الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية)

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

| ٢٠١٥          | ٢٠١٦          | إيضاح | الموجودات                               |
|---------------|---------------|-------|---|
|               |               |       | <b>الموجودات المتداولة</b>              |
| ٨٦٣,٤٤٢,٤٠٩   | ١٢٦,٨٣١,٣١٣   | ٤     | نقد وما في حكمه                         |
| -             | ٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠   | ٥     | إستثمارات مراحات 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   | ١/١٠  | إستثمارات متاحة للبيع - الجزء المتداول  |
| -             | ١٩,٤٦٢,٧٢٢    | ٧     | مستحق من جهات ذات علاقة                 |
| ١٦,١٨١,٥٥٣    | ٨٣,٥٢٠,٩٤٩    | ٨     | دفعات مقدماً و أرصدة مدينة أخرى         |
| ١,١٠٤,٣١٠,٨٩٨ | ٩١٤,٥٥٠,٢٢٦   |       | <b>مجموع الموجودات المتداولة</b>        |
|               |               |       | <b>الموجودات غير المتداولة</b>          |
| ٢٤٩,٧٩١,٧٥٢   | ٢٤٤,٠٩٧,٣٠١   | ٩     | إستثمارات في شركات زميلة                |
| -             | ١٥,٠٠٠,٠٠٠    | ١٢    | إستثمار في شركة تابعة                   |
| -             | ١٨٧,٥٠٠,٠٠٠   | ١١    | إستثمار محتفظ به حتى تاريخ الاستحقاق    |
| ٣٢٤,١٧٣,٢٩٨   | ٦٨٦,٧٤٢,٨٧٥   | ١٠/١  | إستثمارات متاحة للبيع                   |
| ٤٣٧,٤٥٠,٥٣٥   | ١٨٧,٧٧٤,٠٤٣   | ١٣    | مشاريع تحت التنفيذ                      |
| ٤,١٨٧,٨٦١,٨٥٥ | ٤,٦٠٣,٨٢٥,٢٩٢ | ١٤    | عقارات إستثمارية، صافي                  |
| ١٠,١٢٠,٦٦٤    | ٢٠,٨٤٦,٢١٥    | ١٥    | ممتلكات ومعدات، صافي                    |
| ٥,٢٠٩,٣٩٨,١٠٤ | ٥,٩٤٥,٧٨٥,٧٢٦ |       | <b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>    |
| ٦,٣١٣,٧٠٩,٠٠٢ | ٦,٨٦٠,٣٣٥,٩٥٢ |       | <b>مجموع الموجودات</b>                  |
|               |               |       | <b>المطلوبات وحقوق المساهمين</b>        |
|               |               |       | <b>المطلوبات المتداولة</b>              |
| ١٦٢,٥٨٤,٢٢٠   | ١٧٧,٥٧٧,٥٢١   |       | إيرادات إيجارات غير مكتسبة              |
| ٦١,٤٠٠,٢٨٩    | ٧٥,٨٢٨,٧٨٧    | ١٧    | ذمم دائنة                               |
| ٢٤,٣٤٩,٤٥٧    | ٥٠,٣٦٤,٠٣٧    | ١٨    | مستحقات و أرصدة دائنة أخرى              |
| ٢,٤٩٥,٥٤٤     | ٣,٢٧٢,٩٧٧     | ١٩    | القيمة العادلة لعقد تغطية مخاطر العملات |
| ١٧,٧٤٥,٩٨٣    | ١٧,١٥٢,٩٦٩    | ٢٠    | مخصص زكاة                               |
| ٢٦٨,٥٧٥,٤٩٣   | ٣٢٤,١٩٦,٢٩١   |       | <b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>        |
|               |               |       | <b>المطلوبات غير المتداولة</b>          |
| ٢,٥٩٨,٨٩٨,٧١٠ | ٣,١٠٥,٤٣٤,٨٠٤ | ١٦    | قروض بنكية طويلة الأجل                  |
| ٢٠,٢٩٩,٠٢٣    | ٢٢,٢٧٩,٦٦٨    |       | مكافأة نهاية الخدمة                     |
| ٢,٦١٩,١٩٧,٧٣٣ | ٣,١٢٧,٧١٤,٤٧٢ |       | <b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>    |
| ٢,٨٨٧,٧٧٣,٢٢٦ | ٣,٤٥١,٩١٠,٧٦٣ |       | <b>مجموع المطلوبات</b>                  |
|               |               |       | <b>حقوق المساهمين</b>                   |
| ١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١     | رأس المال                               |
| ١,٤٥٠,٠٢٦,٣١٠ | ١,٤٥٠,٠٢٦,٣١٠ | ٢٩    | احتياطي نظامي                           |
| ٤٥٨,١٢٧,٨٧٧   | ٤٦٦,٧٧٦,٧٨٤   | ٣٠    | احتياطي اتفاقي                          |
| ٢٩٢,٧١٠,٢٠١   | ٢٤٩,٣٥٠,٣٦١   |       | أرباح مبقاة                             |
| ٢٧,٥٦٦,٩٣٢    | ٤٥,٥٤٤,٧١١    |       | أرباح غير محققة من إستثمارات            |
| ( ٢,٤٩٥,٥٤٤ ) | ( ٣,٢٧٢,٩٧٧ ) | ١٩    | القيمة العادلة لعقد تغطية مخاطر العملات |
| ٣,٤٢٥,٩٣٥,٧٧٦ | ٣,٤٠٨,٤٢٥,١٨٩ |       | <b>مجموع حقوق المساهمين</b>             |
| ٦,٣١٣,٧٠٩,٠٠٢ | ٦,٨٦٠,٣٣٥,٩٥٢ |       | <b>مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين</b>  |

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٦ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية .

عبدالله العنزي

عبدالله العنزي

عبدالله العنزي

الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦  
( بالريال السعودي )

| ٢٠١٥           | ٢٠١٦            | إيضاح   |                                |
|----------------|-----------------|---------|--------------------------------|
| ٢٧٨,٨٩٣,٨٢١    | ٣١٤,٤٧١,٩٠٢     | ٢٢      | إيرادات                        |
| ( ٨٣,٩٧٥,٧٥٩ ) | ( ٩٧,٦٠١,٩٢٨ )  | ٢٣      | تكلفة الإيرادات                |
| ١٩٤,٩١٨,٠٦٢    | ٢١٦,٨٦٩,٩٧٤     |         | مجمل الربح                     |
| ( ١,٩٦٥,٣٩٣ )  | ( ٣,٦٥٥,١٩٨ )   |         | مصروفات تسويقية                |
| ( ٢٧,٢٢٤,٦٠٠ ) | ( ٣٨,٦٥٥,٩١٠ )  | ٢٤      | مصروفات عمومية و ادارية        |
| ١٦٥,٧٢٨,٠٦٩    | ١٧٤,٥٥٨,٨٦٦     |         | ربح من الأعمال الرئيسية        |
| ( ٣٦,٣٢٩,٣٢٠ ) | ( ١١٠,٩٥٠,٨٤٧ ) | ٢٥ و ١٦ | مصاريف أعباء مالية             |
| ٣٦,٦٦٥,٠٨٥     | ٤٠,٧٦٢,٠٤١      | ٢٦      | إيرادات ومصروفات أخرى، بالصافي |
| ١٦٦,٠٦٣,٨٣٤    | ١٠٤,٣٧٠,٠٦٠     |         | الربح قبل الزكاة               |
| ( ١٨,٤٣٧,٧٠٨ ) | ( ١٧,٨٨٠,٩٩٣ )  | ٢٠      | الزكاة                         |
| ١٤٧,٦٢٦,١٢٦    | ٨٦,٤٨٩,٠٦٧      |         | صافي الربح                     |
|                |                 | ٢٧      | ربحية السهم من:                |
| ١,٣٨           | ١,٤٥            |         | ربح من الأعمال الرئيسية        |
| ١,٢٣           | ٠,٧٢            |         | صافي الربح                     |

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٦ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

عبدالله الحنف

عبدالله الحنف

عبدالله الحنف

الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية)

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

| ٢٠١٥              | ٢٠١٦              |   |
|-------------------|-------------------|---|
| ١٦٦,٠٦٣,٨٣٤       | ١٠٤,٣٧٠,٠٦٠       | التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية   |
| ( ٢١,١٥٠,٨٦٨ )    | ( ١٥,١٠٤,٨٣٣ )    | الربح قبل الزكاة  |
| ٢٩,٨١٨,٤٥٥        | ٣٧,١٢٦,٠٥١        | تعديلات لتسوية صافي الربح قبل الزكاة إلى صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية: |
| -                 | ٩,٣٦٥,٧٠٥         | حصة الشركة من أرباح الشركات زميلة   |
| -                 | 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 )     | المكون مكافأة نهاية الخدمة  |
| ٦٥,٨٣١,٥٩٢        | ( ٦٠,٢٥١,١٧٤ )    | أرباح بيع ممتلكات ومعدات  |
| ( ١٥,٣٨٣,٨١٥ )    | ( ١٧,٣٣٩,٣٩٦ )    | أرباح بيع عقارات استثمارية  |
| 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 )    | إيرادات إيجارات غير مكتسبة  |
| ( ١,٠٣٧,٤٦٠ )     | ( ٢,١١١,٠٢٢ )     | ذمم دائنة   |
| ٢٦٥,٤٢٢,١٩٩       | ٩١,٢٥٢,٧٤٨        | مستحقات وأرصدة دائنة أخرى   |
| -                 | ( ٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠ )   | المسدد من الزكاة  |
| ٣٤,٩٩٩,٩٦٠        | ٢٦,٦٦٦,٦١٩        | المسدد من مكافأة نهاية الخدمة   |
| -                 | ( ١٥,٠٠٠,٠٠٠ )    | صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية   |
| ٣٢٧,٧٥١,٧٠٤       | ( ٣٥٣,٨٧٣,٦١٧ )   | التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية   |
| -                 | ( ١٨٧,٥٠٠,٠٠٠ )   | إستثمارات مرابحات قصيرة الأجل   |
| ( ٢,٠٦٨,٥٢٤,٠٤٤ ) | ( ٧,٧٢٤,٣٩٦ )     | توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة   |
| -                 | ١١,٠٦٠,٧٠١        | إضافات في استثمار في شركة تابعة   |
| ( ١٩٠,١٧٥,٨٨٣ )   | ( ٢٠٣,٢٦٥,١٤٨ )   | إضافات في استثمارات متاحة للبيع   |
| ( ٢,٩٠٩,٦٩٨ )     | ( ٤,٨٠٩,٣٠٥ )     | إضافات في استثمار محتفظ به حتى تاريخ الاستحقاق                                    |
| ٥٢٦,٥٠٠           | ١٩٢,٦٨٤           | إضافات في عقارات استثمارية  |
| ( ١,٨٩٨,٣٣١,٤٦١ ) | ( ١,١٩٤,٢٥٢,٤٦٢ ) | محصل من بيع عقارات استثمارية  |
| -                 | ( ١٩,٤٦٢,٧٢٢ )    | إضافات مشاريع تحت التنفيذ   |
| ( ١١٩,٨٢٠,٥٥٣ )   | ( ١١٩,٤٨٤,٧٥٤ )   | إضافات في ممتلكات ومعدات  |
| ٢,٦١٣,٤٦٢,٢٢٤     | ٥٠٦,٥٣٦,٠٩٤       | محصل من بيع ممتلكات ومعدات  |
| ( ١,٤٠٠,٠٠٠ )     | ( ١,٢٠٠,٠٠٠ )     | صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية  |
| ٢,٤٩٢,٢٤١,٦٧١     | ٣٦٦,٣٨٨,٦١٨       | التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية   |
| ٨٥٩,٣٣٢,٤٠٩       | ( ٧٣٦,٦١١,٠٩٦ )   | مستحق من جهات ذات علاقة   |
| ٤,١١٠,٠٠٠         | ٨٦٣,٤٤٢,٤٠٩       | توزيعات أرباح مدفوعة  |
| ٨٦٣,٤٤٢,٤٠٩       | ١٢٦,٨٣١,٣١٣       | قروض طويلة الأجل  |
| ٢,٤٩٥,٥٤٤         | ( ٧٧٧,٤٣٣ )       | مكافآت أعضاء مجلس الإدارة   |
| ( ٥٧,٦٦٤,٠٦٨ )    | ١٧,٩٧٧,٧٧٩        | صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية   |
| -                 | ( ١٢,٦٩٠,١٩٠ )    | التغير في النقد وما في حكمه   |
| ( ٨٨,٣٤٢,٧٣٥ )    | ( ٤٤٠,٢٥١,٤٥٠ )   | النقد وما في حكمه في بداية السنة، ١ يناير   |
| -                 | ( ٥١٥,٢٤٦ )       | النقد وما في حكمه في نهاية السنة، ٣١ ديسمبر                                       |
| ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠       | -                 | معاملات غير نقدية:  |
|                   |                   | القيمة العادلة لعقد تغطية مخاطر العملات   |
|                   |                   | التغير في القيمة العادلة للإستثمارات  |
|                   |                   | تحويل مشاريع تحت التنفيذ إلى ممتلكات ومعدات                                       |
|                   |                   | تحويل مشاريع تحت التنفيذ إلى عقارات استثمارية                                     |
|                   |                   | توزيعات أرباح مستحقة  |
|                   |                   | المحول إلى دفعات مقدمة على حساب الإستثمار   |
|                   |                   | تمويل إضافات عقارات استثمارية   |

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٦ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

عبدالله بن

عبدالله بن

عبدالله بن

الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦  
( بالريال السعودي )

| المجموع        | أرباح غير محققة من استثمارات | القيمة العادلة لعقد تغطية مخاطر العملات | أرباح مبقاة    | احتياطي إتفاقي | احتياطي نظامي | إجمالي        | رأس المال                                     |
|----------------|------------------------------|---|----------------|----------------|---------------|---------------|---|
| ٣,٤٥٩,٨٦٩,٢٦٢  | ٨٥,٢٣١,٠٠٠                   | -                                       | ٢٨١,٢٤٦,٦٨٨    | ٤٤٣,٣٦٥,٢٦٤    | ١,٤٥٥,٠٢٦,٣١٠ | ١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥                        |
| ( ١٢,٠٠٠,٠٠٠ ) | -                            | -                                       | ( ١٢,٠٠٠,٠٠٠ ) | -              | -             | -             | توزيعات أرباح                                 |
| ( ١,٤٠٠,٠٠٠ )  | -                            | -                                       | ( ١,٤٠٠,٠٠٠ )  | -              | -             | -             | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة                     |
| ١٤٧,٦٢٦,١٢٦    | -                            | -                                       | ١٤٧,٦٢٦,١٢٦    | -              | -             | -             | صافي ربح السنة                                |
| -              | -                            | -                                       | ( ١٤,٧٦٢,٦١٣ ) | ١٤,٧٦٢,٦١٣     | -             | -             | محول إلى الإحتياطي الإتفاقي                   |
| ( ٢,٤٩٥,٥٤٤ )  | -                            | ( ٢,٤٩٥,٥٤٤ )                           | -              | -              | -             | -             | التغير في القيمة العادلة لتغطية مخاطر العملات |
| ( ٥٧,٦٦٤,٠٦٨ ) | ( ٥٧,٦٦٤,٠٦٨ )               | -                                       | -              | -              | -             | -             | التغير في القيمة العادلة للإستثمارات          |
| ٣,٤٢٥,٩٣٥,٧٧٦  | ٢٧,٥٦٦,٩٣٢                   | ( ٢,٤٩٥,٥٤٤ )                           | ٢٩٢,٧١٠,٢٠١    | ٤٥٨,١٢٧,٨٧٧    | ١,٤٥٥,٠٢٦,٣١٠ | ١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥                      |
| ( ١٢,٠٠٠,٠٠٠ ) | -                            | -                                       | ( ١٢,٠٠٠,٠٠٠ ) | -              | -             | -             | توزيعات أرباح                                 |
| ( ١,٢٠٠,٠٠٠ )  | -                            | -                                       | ( ١,٢٠٠,٠٠٠ )  | -              | -             | -             | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة                     |
| ٨٦,٤٨٩,٠٦٧     | -                            | -                                       | ٨٦,٤٨٩,٠٦٧     | -              | -             | -             | صافي ربح السنة                                |
| -              | -                            | -                                       | ( ٨,٦٤٨,٩٠٧ )  | ٨,٦٤٨,٩٠٧      | -             | -             | محول إلى الإحتياطي الإتفاقي                   |
| ( ٧٧٧,٤٣٣ )    | -                            | ( ٧٧٧,٤٣٣ )                             | -              | -              | -             | -             | التغير في القيمة العادلة لتغطية مخاطر العملات |
| ١٧,٩٧٧,٧٧٩     | ١٧,٩٧٧,٧٧٩                   | -                                       | -              | -              | -             | -             | التغير في القيمة العادلة للإستثمارات          |
| ٣,٤٠٨,٤٢٥,١٨٩  | ٤٥,٥٤٤,٧١١                   | ( ٣,٢٧٢,٩٧٧ )                           | ٢٤٩,٣٥٠,٣٦١    | ٤٦٦,٧٧٦,٧٨٤    | ١,٤٥٥,٠٢٦,٣١٠ | ١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦                      |

عبدالله بن

عبدالله بن

عبدالله بن

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٦ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

#### 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 الأعمال 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 ٥,٢٦% من أسهم الشركة ويتم تداول باقي الأسهم في السوق المالية السعودي (تداول).

#### ٢ - أسس الأعداد

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

#### أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية 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 بالريال السعودي التي تمثل عملة النشاط للشركة.

#### استخدام الحكم والتقديرات

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها يتطلب استخدام التقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات وإيضاحات الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ القوائم المالية، إضافة إلى مبالغ الإيرادات والمصروفات خلال تلك السنة. وبالرغم من أن هذه التقديرات مبنية على أفضل المعلومات والأحداث الحالية المتوفرة لدى الإدارة بتاريخ إعداد القوائم المالية إلا أن النتائج الفعلية النهائية قد تختلف عن هذه التقديرات.

#### ٣ - السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو الآتي:

#### 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.

#### المدينون

تظهر الذمم المدبنة بالمبلغ الأصلي للفاخرة بعد خصم المخصص لقاء أية مبالغ غير قابلة للتحويل. يتم إجراء تقدير للمدينون المشكوك في تحصيلها. وعند عدم إمكانية تحصيل المبالغ بالكامل يتم شطب هذه الذمم مع عدم إهمال حق التقاضي.

٣ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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.

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، يتم الاعتراف بالأرباح من هذه الإستثمارات عند إستحقاق الشركة للتوزيعات، وتظهر الأرباح والخسائر من بيع الإستثمارات المتاحة للبيع في قائمة الدخل.

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 المترجمة والمباشرة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة ناقصاً مخصص الانخفاض 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 عند إنتفاء أسباب إثبات تلك الإستثمارات أو إنخفاض قيمتها.

العقارات الإستثمارية

يتم إثبات العقارات الإستثمارية والمتمثلة في المباني والأراضي بالتكلفة، التي يتم الإنتفاع منها بالتأجير أو تلك التي يتم الإحتفاظ بها لفترات طويلة لتحقيق عائد رأسمالي من زيادة قيمتها السوقية بعد خصم الإستهلاكات المترجمة 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 المقدره للبنود الرئيسية لهذه العقارات الإستثمارية على النحو التالي:

السنوات

٥٠  
٣٠ - ٥

مباني إستثمارية  
تجهيزات وديكورات

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات، باستثناء الأراضي، بالتكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المترجمة. 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 المقدره وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت. إن نسب الإستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الأصول هي على النحو التالي :

السنوات

١٤,٣  
٥  
٥  
٥  
٤

مباني  
آلات ومعدات وعدد  
أثاث وديكورات  
حاسب الي  
وسائل نقل وإنتقال



### ٣ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### المشاريع تحت التنفيذ

تتمثل المشاريع تحت التنفيذ في النفقات التي تنكبها الشركة في بناء وتشديد العقارات والتجهيزات الجديدة والتي تتم رسملتها وتحويلها إلى عقارات استثمارية أو ممتلكات ومعدات عندما يكون الأصل جاهزاً للإستخدام.

#### المخصصات

يتم الإعتراف بالمخصص إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة، ولدى الشركة الإلتزام حالي أو قانوني أو تعاقدي يمكن تقدير مبلغه بشكل موثوق ومن المحتمل أن يتطلب تدفقات خارجية 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 للإسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم هذه الخسارة (إن وجدت). وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للإسترداد لذلك الأصل، 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 الانخفاض في قيمة الأصل مصروفات فوراً في قائمة الدخل.

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 للإسترداد له، على ألا تزيد 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.

#### 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. تقيد المشتقات كموجودات مالية وذلك عندما تكون القيمة العادلة لها إيجابية، ومطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة لها سلبية.

تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للمشتقات مباشرة في قائمة الدخل، 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 أكانت 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 المتراكمة - 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 المتراكمة - المثبتة ضمن حقوق المساهمين - إلى قائمة الدخل للسنة.

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 الإستحقاق بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، كما يتم إثبات إيرادات الصيانة والإيرادات العقارية الأخرى عند تقديم الخدمة للمستأجر.

المصاريف

تتكون تكلفة النشاط من مصاريف إدارة وصيانة العقارات وتكاليف الكهرباء والمياه المتعلقة بها، وكذلك مصاريف إستهلاكها. 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 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 الإستدراك للزكاة وفقاً لمبدأ الاستحقاق. ويتم احتساب مخصص الزكاة وفقاً للوعاء الزكوي أو صافي الربح المعدل أيهما أكبر ويحمل المخصص على قائمة الدخل 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 إلى الريال السعودي بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. إن المكاسب والخسائر الناتجة عن التسديدات أو تحويل العملات الأجنبية يتم إدراجها ضمن قائمة الدخل.

٤ - النقد وما في حكمه

| بالريال السعودي |             |
|-----------------|-------------|
| 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 المربحات قصيرة الأجل

يتمثل رصيد إستثمارات المربحات 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

| بالريال السعودي |              |
|-----------------|--------------|
| ٢٠١٥            | ٢٠١٦         |
| ٥٧,٥٥٩,٣٩٥      | ١١٧,٨١٠,٥٦٩  |
| (٧,١٤٢,٢٧٥)     | (١٦,٥٠٧,٩٨٠) |
| ٥٠,٤١٧,١٢٠      | ١٠١,٣٠٢,٥٨٩  |

ذمم مدينة  
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

٦ - الذمم المدينة، بالصافي (تتمة)

تتكون حركة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

| بالريال السعودي |            |                     |
|-----------------|------------|---------------------|
| ٢٠١٥            | ٢٠١٦       |                     |
| ٦,٢٨٣,٣٤٥       | ٧,١٤٢,٢٧٥  | الرصيد في ١ يناير   |
| ٩١٥,٩٣٠         | ٩,٣٦٥,٧٠٥  | المكون خلال السنة   |
| (٥٧,٠٠٠)        | -          | إستبعاد مخصص        |
| ٧,١٤٢,٢٧٥       | ١٦,٥٠٧,٩٨٠ | الرصيد في ٣١ ديسمبر |

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 (إيضاح ٣١):

| الاسم                                   | طبيعة العلاقة          |
|---|------------------------|
| الشركة العقارية السعودية للتعمير        | شركة تابعة             |
| الشركة الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات | شركة تابعة تحت التأسيس |

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

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

٨ - دفعات مقدماً و أرصدة مدينة أخرى

| بالريال السعودي |             |   |
|-----------------|-------------|---|
| ٢٠١٥            | ٢٠١٦        |   |
| -               | ٥٠,٠٠٠,٠٠٠  | دفعة مقدمة لحساب الإستثمار*             |
| ١,٦٨٠,٦٣٤       | ١٥,٣٢٠,٨٢٥  | دفعات مقدمة الى الموردين                |
| ١,٨٢٩,٩٥٠       | ١٠,٠٠٨,٧٠٣  | ايرادات مستحقة                          |
| ٢,٣٢٠,٥١٧       | ٢,٠٣٤,٣١٠   | مصروفات مدفوعة مقدماً                   |
| ١,٥٧٣,٩٧٠       | ١,١٠١,٣٨٦   | سلف وعهد عاملين                         |
| ١,٥٥٥,٨٦٨       | ١,٢١٣,١٠٢   | المخزون                                 |
| ٢,١٦٨,٥٢٧       | ٣,٠٠٢       | تأمينات لدى الغير                       |
| ٦,٤٣٣,٩٨٥       | ٥,٢٣٣,٥٥٣   | ذمم مدينة أخرى                          |
| ١٧,٥٦٣,٤٥١      | ٨٤,٩١٤,٨٨١  |   |
| (١,٣٨١,٨٩٨)     | (١,٣٩٣,٩٣٢) | يخصم : مخصص عام ديون مشكوك في تحصيلها** |
| ١٦,١٨١,٥٥٣      | ٨٣,٥٢٠,٩٤٩  |   |

\* يمثل هذا المبلغ دفعة مقدمة لشراء أرض بغرض الإستثمار.

\*\* تم قيد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها مقابل بعض أرصدة الذمم المدينة الأخرى.

الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٩ - الإستثمارات في الشركات الزميلة  
تتمثل الإستثمارات في الشركات الزميلة بالإستثمار في شركات وفقاً لطريقة حقوق الملكية وهي كما يلي :

| بالريال السعودي |             |
|-----------------|-------------|
| ٢٠١٥            | ٢٠١٦        |
| ٢٠٤,٨٨٢,٥٤١     | ٢١٧,٧٧٥,٤٤٦ |
| ٤٤,٩٠٩,٢١١      | ٢٦,٣٢١,٨٥٥  |
| ٢٤٩,٧٩١,٧٥٢     | ٢٤٤,٠٩٧,٣٠١ |

شركة الرياض القابضة (أ)  
شركة المعرفة العقارية المحدودة (ب)

إن ملخص حركة الإستثمارات في الشركات الزميلة كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

| بالريال السعودي |              |
|-----------------|--------------|
| ٢٠١٥            | ٢٠١٦         |
| ٢٦٦,٨٣٢,٠٠٤     | ٢٤٩,٧٩١,٧٥٢  |
| ٢١,١٥٠,٨٦٨      | ١٥,١٠٤,٨٣٣   |
| (٣٤,٩٩٩,٩٦٠)    | (٢٦,٦٦٦,٦١٩) |
| ١,٤٠٦,٩٣٢       | ٥,٨٦٧,٣٣٥    |
| (٤,٥٩٨,٠٩٢)     | -            |
| ٢٤٩,٧٩١,٧٥٢     | ٢٤٤,٠٩٧,٣٠١  |

الرصيد في ١ يناير  
حصة الشركة في أرباح شركات زميلة  
أرباح موزعة  
تعديلات في احتياطي القيمة العادلة للشركات الزميلة  
تصويات  
الرصيد في ٣١ ديسمبر

- أ- تمتلك إدارة الشركة تأثير هام على شركة الرياض القابضة بالرغم من إمتلاك الشركة نسبة ١٦,٦٧% من حصص رأس مالها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وذلك نظراً لطبيعة تشكيل مجلس ادارة شركة الرياض القابضة وآلية عمله، وبالتالي يتم المحاسبة لهذا الإستثمار وفقاً لطريقة حقوق الملكية.
- وقد بلغت حصة الشركة في صافي أرباح شركة الرياض القابضة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ١٨,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: مبلغ ١٧,٦ مليون ريال سعودي).
- ب- إن الإستثمار في شركة المعرفة العقارية المحدودة بنسبة ٥٠% تحت السيطرة المشتركة مناصفاً مع شركة مدينة المعرفة الاقتصادية وتتم المحاسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية.
- وقد 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).

١٠ - الإستثمارات المتاحة للبيع  
أ- استثمارات متاحة للبيع - الجزء المتداول

| بالريال السعودي |             | نسبة الملكية |
|-----------------|-------------|--------------|
| ٢٠١٥            | ٢٠١٦        |              |
| ١١٢,٤٦٩,٥٠٠     | ١١٢,٤٦٩,٥٠٠ | %١٣,٥٥       |
| ١٢,٣٣٢,٥٥٤      | ١٠,٧١١,٢٧٤  | %٤,٦٩        |
| ٤٦,٥٨٥,٥١٦      | -           | %٢,١١        |
| ١٧١,٣٨٧,٥٧٠     | ١٢٣,١٨٠,٧٧٤ |              |
| -               | (٢,٦٣٠,٣٦٧) |              |
| ١٧١,٣٨٧,٥٧٠     | ١٢٠,٥٥٠,٤٠٧ |              |

شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية  
الشركة العربية للزجاج المسطح \*  
شركة كنان الدولية للتطوير العقاري \*\*  
مخصص إنخفاض الإستثمار في الشركة العربية  
للزجاج المسطح

الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٠- الإستثمارات المتاحة للبيع (تتمة)

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

إن حركة مخصص انخفاض الإستثمار كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

| بالريال السعودي |               |
|-----------------|---------------|
| ٢٠١٥            | ٢٠١٦          |
| -               | -             |
| -               | ٤,٢٥١,٦٤٧     |
| -               | ( ١,٦٢١,٢٨٠ ) |
| -               | ٢,٦٣٠,٣٦٧     |

الرصيد في ١ يناير  
المكون خلال السنة  
إستبعاد مخصص  
الرصيد في ٣١ ديسمبر

ب- إستثمارات متاحة للبيع

| بالريال السعودي |             |
|-----------------|-------------|
| ٢٠١٥            | ٢٠١٦        |
| ١٨٨,٠٠٣,٢٩٨     | ٢٣٤,٥٨٨,٨١٤ |
| ٨٦,١٧٠,٠٠٠      | ٧١,٨٠٨,٩٣٩  |
| ٥٠,٠٠٠,٠٠٠      | ٣٨٠,٣٤٥,١٢٢ |
| ٣٢٤,١٧٣,٢٩٨     | ٦٨٦,٧٤٢,٨٧٥ |

إستثمارات في شركات غير مدرجة (١)  
إستثمارات في أوراق مالية مدرجة (٢)  
إستثمارات في صناديق إستثمارية (٣)

(١) إستثمارات في شركات غير مدرجة

لعدم توفر دلالات موثوقة حول القيمة العادلة للإستثمارات في الشركات غير المدرجة فقد تم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة التكلفة، وهي كما يلي:

| بالريال السعودي |             | نسبة الملكية | الشكل النظامي |                                    |
|-----------------|-------------|--------------|---------------|------------------------------------|
| ٢٠١٥            | ٢٠١٦        |              |               |                                    |
| ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠     | ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | %١,٨١        | مساهمة مقفلة  | شركة ام القرى للتنمية والاعمار (أ) |
| ٤٩,٧٠٣,٢٩٨      | ٤٩,٧٠٣,٢٩٨  | %٩,٣٤        | مساهمة مقفلة  | شركة دار التمليك                   |
| ٣٧,٥٠٠,٠٠٠      | ٣٧,٥٠٠,٠٠٠  | %٥           | تحت التأسيس   | شركة تطوير العقير (ب)              |
| ٨٠٠,٠٠٠         | ٨٠٠,٠٠٠     | %٣,٢         | تحت التأسيس   | شركة التمويل العقاري               |
| -               | ٤٦,٥٨٥,٥١٦  | %٢,١١        | مساهمة مقفلة  | شركة كنان الدولية للتطوير العقاري  |
| ١٨٨,٠٠٣,٢٩٨     | ٢٣٤,٥٨٨,٨١٤ |              |               |                                    |

جميع الشركات أعلاه مسجلة بالمملكة العربية السعودية.

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 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.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٠- الإستثمارات المتاحة للبيع (تتمة)

(٢) إستثمارات في أوراق مالية مدرجة  
في ما يلي حركة الإستثمارات في الأوراق المالية المدرجة كما في ٣١ ديسمبر :

| بالريال السعودي |              | التكلفة                         |
|-----------------|--------------|---------------------------------|
| ٢٠١٥            | ٢٠١٦         |                                 |
| ٦٠,٠١٠,٠٠٠      | ٦٠,٠١٠,٠٠٠   | الرصيد في ٣١ ديسمبر             |
| ٧٦,٨٦٠,٠٠٠      | ٢٦,١٦٠,٠٠٠   | <u>التغير في القيمة العادلة</u> |
| (٥٠,٧٠٠,٠٠٠)    | (١٤,٣٦١,٠٦١) | الرصيد في ١ يناير               |
| ٢٦,١٦٠,٠٠٠      | ١١,٧٩٨,٩٣٩   | خسائر غير محققة خلال السنة      |
| ٨٦,١٧٠,٠٠٠      | ٧١,٨٠٨,٩٣٩   | الرصيد في ٣١ ديسمبر             |
|                 |              | رصيد الإستثمار في ٣١ ديسمبر     |

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

(٣) إستثمارات في صناديق إستثمارية  
في ما يلي حركة الإستثمارات في الصناديق الإستثمارية كما في ٣١ ديسمبر :

| بالريال السعودي |              |  |
|-----------------|--------------|--|
| ٢٠١٥            | ٢٠١٦         |  |
| ٥٠,٠٠٠,٠٠٠      | ٥٠,٠٠٠,٠٠٠   | الرصيد في ١ يناير                      |
| -               | ٣٥٣,٨٧٣,٦١٧  | إضافات                                 |
| -               | (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) | المحول إلى دفعات مقدمة لحساب الإستثمار |
| -               | ٢٦,٤٧١,٥٠٥   | أرباح غير محققة خلال السنة             |
| ٥٠,٠٠٠,٠٠٠      | ٣٨٠,٣٤٥,١٢٢  | الرصيد في ٣١ ديسمبر                    |

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

١٢- الإستثمار في شركة تابعة  
يتمثل الإستثمار في الشركة التابعة في أسهم الشركة العقارية السعودية للتعمر (شركة مساهمة سعودية مقفلة) بنسبة ٦٠% من رأس مالها. وقد قامت الشركة بسداد مبلغ ١٥ مليون ريال ما يمثل ٢٥% من قيمة الإستثمار في الشركة وبالتالي بلغ رأس المال المدفوع للشركة التابعة مبلغ ٢٥ مليون ريال سعودي. تتمثل أنشطة الشركة العقارية السعودية للتعمر في أعمال تشييد المباني والأعمال المساندة والبنية التحتية. ولم تقم الشركة بتوحيد القوائم المالية لعدم ممارسة أي من أنشطتها خلال السنة.

الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٣ - المشاريع تحت التنفيذ  
في ما يلي أرصدة مشاريع الشركة تحت التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر :

| بالريال السعودي |             |                                 |
|-----------------|-------------|---------------------------------|
| ٢٠١٥            | ٢٠١٦        |                                 |
| ٦٦,٢٤٠,٩٣٧      | ١٢٥,٨١٩,٧٣٤ | 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                  |
| -               | ٢,٥٥٣,٩٧٥   | مشروع الحي الدبلوماسي - العمانر |
| -               | ٢,٥٠٠,٨٦٠   | مشروع النرجس                    |
| ٣٥٤,٨٣٧,٣٨٧     | -           | مشروع الحي الدبلوماسي - الفلل   |
| ٥,١٥٠,٩٧١       | ٥,١٤٨,٢٣٧   | أخرى                            |
| ٤٣٧,٤٥٠,٥٣٥     | ١٨٧,٧٧٤,٠٤٣ |                                 |

إن حركة المشاريع تحت التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

| بالريال السعودي |               |                          |
|-----------------|---------------|--------------------------|
| ٢٠١٥            | ٢٠١٦          |                          |
| ٣٣٥,٦١٧,٣٨٧     | ٤٣٧,٤٥٠,٥٣٥   | الرصيد في ١ يناير        |
| ١٩٠,١٧٥,٨٨٣     | ٢٠٣,٢٦٥,١٤٨   | إضافات                   |
| (٨٨,٣٤٢,٧٣٥)    | (٤٥٢,٩٤١,٦٤٠) | تحويلات (إيضاحي ١٥ و ١٤) |
| ٤٣٧,٤٥٠,٥٣٥     | ١٨٧,٧٧٤,٠٤٣   | الرصيد في ٣١ ديسمبر      |

١٤ - العقارات الإستثمارية، بالصافي

| الإجمالي      | تجهيزات وديكورات | مباني استثمارية | أراضٍ مقام عليها مباني | أراضي استثمارية | التكلفة                                 |
|---------------|------------------|-----------------|------------------------|-----------------|---|
| ٤,٩٠٦,٠٥٨,٨٨١ | ٨٠,٩٨١,٣٦٢       | ١,٤٠٢,١٣٢,٣٦٩   | ١٢٠,٤٤٥,٣٧٦            | ٣,٣٠٢,٤٩٩,٧٧٤   | ١ يناير                                 |
| ٧,٧٢٤,٣٩٦     | ٧,٧٢٤,٣٩٦        | -               | -                      | -               | إضافات                                  |
| (٢,٦٠٤,٦٣٥)   | -                | (٩٤٤,٣٧٥)       | (١,٦٦٠,٢٦٠)            | -               | إمتباعات                                |
| -             | -                | -               | (٢١,٣٧٠,٤٧٨)           | ٢١,٣٧٠,٤٧٨      | تحويلات                                 |
| ٤٤٠,٢٥١,٤٥٠   | -                | ٤٤٠,٢٥١,٤٥٠     | -                      | -               | المحول من مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ١٣) |
| ٥,٣٥١,٤٣٠,٠٩٢ | ٨٨,٧٠٥,٧٥٨       | ١,٨٤١,٤٣٩,٤٤٤   | ٩٧,٤١٤,٦٣٨             | ٣,٣٢٣,٨٧٠,٢٥٢   | ٣١ ديسمبر ٢٠١٦                          |
| ٧١٨,١٩٧,٠٢٦   | ٢٢,٤٧٥,٩٢٤       | ٦٩٥,٧٢١,١٠٢     | -                      | -               | الإستهلاكات المترجمة                    |
| ٣٠,٣٥٢,١٤٨    | ٢,٥٠٤,٥٢٧        | ٢٧,٨٤٧,٦٢١      | -                      | -               | ١ يناير                                 |
| (٩٤٤,٣٧٤)     | -                | (٩٤٤,٣٧٤)       | -                      | -               | المحمل للسنة                            |
| ٧٤٧,٦٠٤,٨٠٠   | ٢٤,٩٨٠,٤٥١       | ٧٢٢,٦٢٤,٣٤٩     | -                      | -               | إمتباعات                                |
| ٤,٦٠٣,٨٢٥,٢٩٢ | ٦٣,٧٢٥,٣٠٧       | ١,١١٨,٨١٥,٠٩٥   | ٩٧,٤١٤,٦٣٨             | ٣,٣٢٣,٨٧٠,٢٥٢   | ٣١ ديسمبر ٢٠١٦                          |
| ٤,١٨٧,٨٦١,٨٥٥ | ٥٨,٥٠٥,٤٣٨       | ٧٠٦,٤١١,٢٦٧     | ١٢٠,٤٤٥,٣٧٦            | ٣,٣٠٢,٤٩٩,٧٧٤   | ٣١ ديسمبر ٢٠١٥                          |

١٤ - العقارات الإستثمارية، بالصافي (تتمة)

تتضمن الأراضي الإستثمارية أرض تكلفتها ٢,١٦٨,٤٦٢,٢٤٤ ريال سعودي تم تمويلها بموجب قرض اسلامي من بنك تجاري محلي (ايضاح رقم ١٦) وهي مرهونة لصالح البنك كضمان للقرض.

تتضمن العقارت الإستثمارية مباني مقامة على أراضي مستأجرة من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بموجب عقدين مدتهما ٩٩ عام و ٥٠ عام تبدأ من ٧ يناير ١٩٩٣ و ٦ يوليو ٢٠٠٩ على التوالي وعلى اساس حق الانتفاع، حيث تنتقل ملكيتها إلى الهيئة عند انتهاء مدة العقود. و كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ بلغت تكلفة العقارات الإستثمارية وصافي قيمتها الدفترية مبلغ ٧٢٥,٦٥٢,٠٠٩ و ٦٣١,٠٥٢,٥٣٩ ريال سعودي على التوالي (٢٠١٥: ٢٨٥,٤٠٠,٥٦٦ و ٢٠١٦: ٢٠٠,٦٥٥,٤٢٧ ريال سعودي).

القيمة العادلة :

قامت ادارة الشركة بدراسة القيمة العادلة لعقاراتها، وفقا لطرق التقييم المتعارف عليها في هذا المجال وبواسطة مقيم معتمد مع الأخذ في الإعتبار المعاملات التي تمت في السوق للعقارات المشابهة وترى ادارة الشركة أن غالبية المباني والأراضي الإستثمارية لم تتعرض لتغيرات أو تقلبات جوهرية خلال سنة ٢٠١٦ مقارنة بسنة ٢٠١٥، ويوضح الجدول أدناه القيمة العادلة مقارنة بالقيم الدفترية للأصول وفقاً لتقديرات الإدارة:

| القيمة العادلة | صافي القيمة الدفترية | فائض التقييم  |
|----------------|----------------------|---------------|
| ٧,١٢٠,٤٤٠,٥١٠  | ٣,٣٢٣,٨٧٠,٢٥١        | ٣,٧٩٦,٥٧٠,٢٥٩ |
| ١,٤٤٣,٦٦٦,٤٢٩  | ٩٧,٤١٤,٦٣٨           | ١,٣٤٦,٢٥١,٧٩١ |
| ١,٧٤٥,٦٤٩,٩٣٥  | ١,١٨٢,٥٤٠,٤٠٣        | ٥٦٣,١٠٩,٥٣٢   |
| ١٠,٣٠٩,٧٥٦,٨٧٤ | ٤,٦٠٣,٨٢٥,٢٩٢        | ٥,٧٠٥,٩٣١,٥٨٢ |

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦  
الأراضي الإستثمارية  
الأراضي المقام عليها مباني  
مباني وتجهيزات وديكورات  
الإجمالي

| القيمة العادلة | صافي القيمة الدفترية | فائض التقييم  |
|----------------|----------------------|---------------|
| ٦,٦٣٥,٧٢١,٤٨٤  | ٣,٣٠٢,٤٩٩,٧٧٤        | ٣,٣٣٣,٢٢١,٧١٠ |
| ١,٥١١,٢٠٤,٣٢٠  | ١٢٠,٤٤٥,٣٧٦          | ١,٣٩٠,٧٥٨,٩٤٤ |
| ١,١٩٩,١٥٣,٩٩٢  | ٧٦٤,٩١٦,٧٠٥          | ٤٣٤,٢٣٧,٢٨٧   |
| ٩,٣٤٦,٠٧٩,٧٩٦  | ٤,١٨٧,٨٦١,٨٥٥        | ٥,١٥٨,٢١٧,٩٤١ |

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥  
الأراضي الإستثمارية  
الأراضي المقام عليها مباني  
مباني وتجهيزات وديكورات  
الإجمالي

تتبع الشركة نموذج التكلفة التاريخية للمحاسبة عن الإستثمارات العقارية وفقا لما تتطلبه المعايير المحاسبية المطبقة في المملكة العربية السعودية والتي لا تسمح باستخدام القيمة العادلة كأساس لقياس هذه الموجودات.

وفيما لو تم تقييم الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة المقدرة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ فإن صافي الأثر على القوائم المالية للشركة سيكون كما هو مبين أدناه:

| ٢٠١٥           | ٢٠١٦           |                  |
|----------------|----------------|------------------|
| ١١,٤٧١,٩٢٦,٩٤٣ | ١٢,٥٦٦,٤٥٥,٧١٤ | إجمالي الموجودات |
| ٨,٥٨٤,١٥٣,٧١٧  | ٩,١١٣,٥٤٤,٩٥٠  | حقوق المساهمين   |
| ٤,٨٧١,٦٠٦,٧٨٠  | ٥,٢٢٩,٣١١,١١٧  | صافي الربح       |

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



الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٥- الممتلكات والمعدات، بالصافي

| المجموع     | قوالب خرسانية | وسائل نقل | حاسب الي  | اثاث وديكورات | آلات ومعدات | مباني     | الكلفة                       |
|-------------|---------------|-----------|-----------|---------------|-------------|-----------|------------------------------|
| ٥٥,٥٠٢,٦٩٩  | -             | ٧,٢٨٧,٩٧٥ | ٣,٩٩٩,٨١٤ | ٨,٧٧٥,٠٣٢     | ٢٩,٢١٠,٣٠٦  | ٦,٢٢٩,٥٧٢ | ١ يناير                      |
| ٤,٨٠٩,٣٠٥   | -             | ١٣٣,٥٠٠   | ١,٨٤٦,٣١١ | ٨٦٣,٩٤١       | ١,٩٦٥,٥٥٣   | -         | الإضافات                     |
| (١,٥٥٩,٣٦٤) | -             | (٨٨٠,٦٣٠) | -         | -             | (٦٧٨,٧٣٤)   | -         | استبعادات                    |
| ١٢,٦٩٠,١٩٠  | ٩,٤٥١,٦٤٢     | -         | -         | -             | -           | ٣,٢٣٨,٥٤٨ | المحول من مشاريع تحت التنفيذ |
| ٧١,٤٤٢,٨٣٠  | ٩,٤٥١,٦٤٢     | ٦,٥٤٠,٨٤٥ | ٥,٨٤٦,١٢٥ | ٩,٦٣٨,٩٧٣     | ٣٠,٤٩٧,١٢٥  | ٩,٤٦٨,١٢٠ | ٣١ ديسمبر ٢٠١٦               |
| ٤٥,٣٨٢,٠٣٥  | -             | ٤,٣٧٥,٨٢٣ | ٣,٠٩٣,٤٠٧ | ٤,٦٤٦,١٦٧     | ٢٧,٥٢٥,٠٥١  | ٥,٧٤١,٥٨٧ | ١ يناير                      |
| ٦,٧٧٣,٩٠٣   | ١,٦٦٥,٤٤٧     | ٨٩٩,٤٦٢   | ٥٦٢,٣٧٠   | ١,٨٥٧,٥٤٨     | ٩٩٤,٤٢٥     | ٧٩٤,٦٥١   | المحمل للسنة                 |
| (١,٥٥٩,٣٢٣) | -             | (٨٨٠,٦٢٠) | -         | -             | (٦٧٨,٧٠٣)   | -         | استبعادات                    |
| ٥٠,٥٩٦,٦١٥  | ١,٦٦٥,٤٤٧     | ٤,٣٩٤,٦٦٥ | ٣,٦٥٥,٧٧٧ | ٦,٥٠٣,٧١٥     | ٢٧,٨٤٠,٧٧٣  | ٦,٥٣٦,٢٣٨ | ٣١ ديسمبر ٢٠١٦               |
| ٢٠,٨٤٦,٢١٥  | ٧,٧٨٦,١٩٥     | ٢,١٤٦,١٨٠ | ٢,١٩٠,٣٤٨ | ٣,١٣٥,٢٥٨     | ٢,٦٥٦,٣٥٢   | ٢,٩٣١,٨٨٢ | القيمة الدفترية الصافية      |
| ١٠,١٢٠,٦٦٤  | -             | ٢,٩١٢,١٥٢ | ٩٠٦,٤٠٧   | ٤,١٢٨,٨٦٥     | ١,٦٨٥,٢٥٥   | ٤٨٧,٩٨٥   | ٣١ ديسمبر ٢٠١٥               |

١٦- القروض طويلة الأجل

وقعت الشركة خلال ٢٠١٥ على إتفاقية قرض طويلة الأجل مع 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:

بالريال السعودي

| ٢٠١٥         | ٢٠١٦          |
|--------------|---------------|
| ٤٩٥,٠٠٠,٠٠٠  | ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| (١٤,٥٦٣,٥١٤) | (١٣,٠٢٧,٤٢٠)  |
| ٤٨٠,٤٣٦,٤٨٦  | ٩٨٦,٩٧٢,٥٨٠   |

صندوق الإستثمارات العامة

تكاليف تمويل إدارية

الصافي

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

بالريال السعودي

| ٢٠١٥       | ٢٠١٦        |
|------------|-------------|
| -          | ١٤,٥٦٣,٥١٤  |
| ١٥,٠٠٠,٠٠٠ | -           |
| (٤٣٦,٤٨٦)  | (١,٥٣٦,٠٩٤) |
| ١٤,٥٦٣,٥١٤ | ١٣,٠٢٧,٤٢٠  |

الرصيد، ١ يناير

المسدد خلال السنة

يطرح: الإطفاء المحمل خلال السنة

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 (سايبور) 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 (٢٠١٥): مبلغ ٢,٥٩٨,٨٩٨,٧١٠ ريال سعودي).

الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٧- الذمم الدائنة

| بالريال السعودي |            |                     |
|-----------------|------------|---------------------|
| ٢٠١٥            | ٢٠١٦       |                     |
| ٢٠,٢٨١,٣٨٨      | ٤٠,٢٦٣,٩٩٤ | ذمم موردين ومقاولين |
| ٢٩,٢٣٨,٦٥٦      | ٢٥,٢٧٣,٥٥١ | أمانات مستأجرين     |
| ٨,٨٩٣,٢٥٤       | ٧,٠٧٠,٧٨١  | حجوزات على مقاولين  |
| ٢,٩٨٦,٩٩١       | ٣,٢٢٠,٤٦١  | أخرى                |
| ٦١,٤٠٠,٢٨٩      | ٧٥,٨٢٨,٧٨٧ |                     |

١٨- مستحقات و أرصدة دائنة أخرى

| بالريال السعودي |            |                |
|-----------------|------------|----------------|
| ٢٠١٥            | ٢٠١٦       |                |
| ١٣,٢٤٦,٧٥٣      | ٣٦,٤٤٩,٥٨١ | مصروفات مستحقة |
| ٨,٤٤٧,٣٧٩       | ٨,٨٣٨,٠٤٦  | دائنو توزيعات  |
| ٣٦٢,٥٨١         | ٢٩٣,٢٨٩    | أرصدة للعاملين |
| ٢,٢٩٢,٧٤٤       | ٤,٧٨٣,١٢١  | أخرى           |
| ٢٤,٣٤٩,٤٥٧      | ٥٠,٣٦٤,٠٣٧ |                |

١٩- القيمة العادلة لعقد تغطية مخاطر العملات

لدى الشركة عقدين مقايضة لأسعار افتراض 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، ومطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة لها سلبية.

٢٠- مخصص الزكاة

إن العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة هي كالتالي :

| بالريال السعودي |                 |                          |
|-----------------|-----------------|--------------------------|
| ٢٠١٥            | ٢٠١٦            |                          |
| ١٦٠,٤٣٨,٧٦٩     | ١٠٩,٤٢٥,٥٧٤     | صافي الدخل المعدل        |
| ٣,٣٧٤,٦٣٨,٢٦٢   | ٣,٤٢٥,٩٣٥,٧٧٦   | حقوق المساهمين أول المدة |
| ٢,١٥١,٧٨١,٢٠٦   | ٢,٦١٣,٤٦٢,٢٢٤   | أرصدة دائنة وقرض تمويل   |
| ١٧,٣٢٧,١٠١      | ١٨,١٨٨,٠٠١      | مكافأة نهاية الخدمة      |
| ٩,١٨٠,١٣٩       | -               | مخصصات                   |
| (٤٩٨,٢٩٤,٥٩٠)   | (٥٦٦,٥٤٠,٧٦٦)   | إستثمارات                |
| (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠)   | (٥٩,٧٤٥,٥٤٠)    | توزيعات للمساهمين        |
| (٤,٣٨٥,٢٣١,٥٧٨) | (٤,٨١٢,٤٤٥,٥٥٠) | موجودات غير متداولة      |
| ٧٠٩,٨٣٩,٣٠٩     | ٧٢٨,٢٧٩,٧١٩     | وعاء الزكاة              |

الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٠ - مخصص الزكاة (تتمة)

إن حركة مخصص الزكاة خلال السنة هي كما يلي :

| بالريال السعودي |              |                       |
|-----------------|--------------|-----------------------|
| ٢٠١٥            | ٢٠١٦         |                       |
| ١٤,٧٦٣,٧٤١      | ١٧,٧٤٥,٩٨٣   | الرصيد في بداية السنة |
| ١٨,٤٣٧,٧٠٨      | ١٧,٨٨٠,٩٩٣   | المكون خلال السنة     |
| (١٥,٤٥٥,٤٦٦)    | (١٨,٤٧٤,٠٠٧) | المسدد خلال السنة     |
| ١٧,٧٤٥,٩٨٣      | ١٧,١٥٢,٩٦٩   | الرصيد في نهاية السنة |

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية عن جميع السنوات حتى عام ٢٠١٥ وسددت الإلتزامات وفقاً لذلك. كما تمت الموافقة على الربط الزكوي من الهيئة العامة للزكاة والدخل عن جميع السنوات حتى عام ٢٠٠٤، بينما لا تزال الإقرارات للأعوام من ٢٠٠٥ إلى عام ٢٠١٥ قيد المراجعة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل.

٢١ - الإرتباطات الرأسمالية

ترتبط الشركة بعقود استشارات وتصاميم هندسية وتنفيذ أعمال رأسمالية مع بعض المستشارين والمقاولين، وقد بلغت قيمة الإرتباطات التي لم يتم تنفيذها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ من تلك العقود مبلغ ٥٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: مبلغ ١٦٨ مليون ريال سعودي).

٢٢ - الإيرادات

| بالريال السعودي |             |                              |
|-----------------|-------------|------------------------------|
| ٢٠١٥            | ٢٠١٦        |                              |
| ٢٧٧,١٢٢,٢٥٩     | ٣٠١,٧٧٤,٥٣٢ | إيرادات التأجير              |
| -               | ١١,٠٦٠,٧٠٠  | إيرادات بيع إستثمارات عقارية |
| ١,٦٩٠,١٤٤       | ١,٣٣٨,٨٨٦   | إيرادات صيانة                |
| ٨١,٤١٨          | ٢٩٧,٧٨٤     | أخرى                         |
| ٢٧٨,٨٩٣,٨٢١     | ٣١٤,٤٧١,٩٠٢ |                              |

٢٣ - تكلفة الإيرادات

| بالريال السعودي |            |                             |
|-----------------|------------|-----------------------------|
| ٢٠١٥            | ٢٠١٦       |                             |
| ٢١,٥٥٨,٤٧٨      | ٢٣,٣١٩,٧٤٠ | رواتب ومنافع موظفين         |
| ٢٧,٢٦١,٢٦٤      | ٣٢,١٦٩,٩٠٧ | إستهلاكات                   |
| ١٨,٣١٧,٧٣٦      | ٢٠,٠٨٤,٤٣١ | منافع                       |
| ٦,١٩٣,٨٣٩       | ٦,٩٩٤,١٨٢  | مصاريف صيانة                |
| ٥,١٧٩,٨٣٠       | ٦,٩٥٧,٦٥٠  | مصاريف حراسة                |
| -               | ١,٦٦٠,٢٦٠  | تكاليف بيع إستثمارات عقارية |
| ٥,٤٦٤,٦١٢       | ٦,٤١٥,٧٥٨  | أخرى                        |
| ٨٣,٩٧٥,٧٥٩      | ٩٧,٦٠١,٩٢٨ |                             |

٢٤ - المصاريف العمومية والإدارية

| بالريال السعودي |            |                                |
|-----------------|------------|--------------------------------|
| ٢٠١٥            | ٢٠١٦       |                                |
| ١٤,٥١١,٥٦١      | ١٩,٤٦٢,٧٢٤ | رواتب ومنافع موظفين            |
| ٩١٥,٩٣٠         | ٩,٣٦٥,٧٠٥  | مخصص الديون المشكوك في تحصيلها |
| ١,١٣٠,٨٠٩       | ٣,٢٤٩,١٣٥  | أتعاب مهنية وإستشارية          |
| ١,٧٤٣,٨١٧       | ١,٨٨٩,٦٤٤  | إستهلاكات                      |
| ٤٦٠,٣٢٢         | ٥٨٤,١٥٦    | قرطاسية وصيانة                 |
| ٨,٤٦٢,١٦١       | ٤,١٠٤,٥٤٦  | أخرى                           |
| ٢٧,٢٢٤,٦٠٠      | ٣٨,٦٥٥,٩١٠ |                                |

٢٥ - مصاريف الأعباء المالية

| بالريال السعودي |             |                                     |
|-----------------|-------------|-------------------------------------|
| ٢٠١٥            | ٢٠١٦        |                                     |
| ٢٤,٠٨٥,١٦٩      | ٦٢,١٧٠,٨٠٨  | مصاريف قرض بنكي                     |
| ٤,٢٨٥,١٣٢       | ٣٥,٩٣٦,٧١٦  | مصاريف قرض صندوق الإستثمارات العامة |
| ٧,٩٥٩,٠١٩       | ١٢,٨٤٣,٣٢٣  | مصاريف عقود التحوط                  |
| ٣٦,٣٢٩,٣٢٠      | ١١٠,٩٥٠,٨٤٧ |                                     |

٢٦ - الإيرادات والمصروفات الأخرى، بالصافي

| بالريال السعودي |             |  |
|-----------------|-------------|--|
| ٢٠١٥            | ٢٠١٦        |  |
| ١,٨٣٢,٨٣٤       | ١٩,٤٠٨,٣٣٧  | إيرادات إستثمارات مربحات   |
| ٢١,١٥٠,٨٦٨      | ١٥,١٠٤,٨٣٣  | حصة الشركة من أرباح الشركات الزميلة، بالصافي (إيضاح ٩)             |
| ٧,٠٠٧,٧١٢       | ٨,٣٣٦,٧٤٨   | توزيعات أرباح مستلمة   |
| ٢٤١,٦٠٠         | ٣,٩٤٣,٤٧٠   | إيرادات غرامات مقابلين   |
| -               | (٤,٢٥١,٦٤٧) | مخصص إنخفاض الإستثمار في الشركة العربية للزجاج المسطح (إيضاح ١٠/أ) |
| ٦,٧١٦,٠٢٥       | (٤,١٢٦,٣٨٣) | (خسائر) / أرباح محققة من بيع إستثمارات في صناديق إستثمارية أخرى    |
| (٢٨٣,٩٥٤)       | ٢,٣٤٦,٦٨٣   |  |
| ٣٦,٦٦٥,٠٨٥      | ٤٠,٧٦٢,٠٤١  |  |

٢٧ - ربحية السهم

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

٢٨ - توزيعات أرباح

أوصى مجلس الإدارة في إجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٢ شوال ١٤٣٧ هـ ( 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 ١٤٣٧ هـ (الموافق ٢١ أغسطس ٢٠١٦).

وافقت الجمعية العمومية في إجتماعها المنعقد بتاريخ ٣ رجب ١٤٣٧ هـ ( 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 ١٤٣٧ هـ (الموافق ٢٤ أبريل ٢٠١٦).

#### ٢٩- الإحتياطي النظامي

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

#### ٣٠- الإحتياطي الإتفاقي

تماشياً 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.

#### ٣١- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

تتمثل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة في الخدمات المقدمة من المساهمين والشركات التابعة أو الشركات التي لديهم تأثير جوهري. وتتم المعاملات مع الجهات ذات العلاقة في سياق معاملات الشركة ووفقاً لنفس أسس التعامل مع الغير ووفقاً للشروط التجارية المعتادة وتعتمد من قبل الإدارة. وتتمثل أهم المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ فيما يلي:

- وافق مجلس إدارة صندوق الإستثمارات العامة (المساهم الرئيسي في الشركة بنسبة ٦٤,٥٧%) في إجتماعه المنعقد في ٢ أبريل ٢٠١٤، على تقديم تسهيلات طويلة الأجل للشركة لتمويل إقامة عدد من المشاريع العقارية والسياحية بمبلغ لا يزيد على ١,٥٠٠ مليون ريال سعودي. وقد بلغ الرصيد المستخدم من القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٥: مبلغ ٤٩٥ مليون ريال سعودي).
- حصلت الشركة على قرض من أحد البنوك المحلية (والذي يمتلك صندوق الإستثمارات العامة نسبة ٤٤,٣% من رأس مال البنك) لتمويل شراء أرض بمبلغ ٢,١٦٨,٤٦٢,٢٤٤ ريال سعودي (إيضاح ١٦).

#### ٣٢- الإلتزامات المحتملة

هناك بعض القضايا المرفوعة ضد الشركة، خلال دورة أعمال العادية، ويتم الترافع بشأنها حالياً إلا أنه لا يمكن تحديد النتيجة النهائية لهذه القضايا بشكل مؤكد. لا تتوقع الإدارة بأن تكون نتائج هذه القضايا جوهرياً على القوائم المالية.

#### ٣٣- 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.

#### ٣٤- 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، القروض والأدوات المالية المشتقة.

#### مخاطر الإنتمان

هي عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي الى تكبد الطرف الاخر لخسارة مالية. ليس لدى الشركة تركيز جوهري لمخاطر الإنتمان. تم إيداع النقد وما في حكمه لدى بنوك محلية ذات تصنيف إنتمائي 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 بإلتزاماتها 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 العمولات

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٣٤ - إدارة المخاطر والأدوات المالية (تتمة)

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.

٣٥ - أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام سنة المقارنة لتتماشى مع عرض السنة الحالية. ولا يوجد أي أثر على حقوق المساهمين أو صافي الدخل.

٣٦ - موافقة مجلس الإدارة

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٣ جمادى الأولى ١٤٣٨ هـ ( الموافق ٢٠ فبراير ٢٠١٧ ).