

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في
٣٠ سبتمبر ٢٠١٤م
مع تقرير مراجعي الحسابات عن الفحص المحدود للقوائم المالية الأولية



تلفون +٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٨٥٠٠
فاكس +٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٨٦٠٠
www.kpmg.com.sa
رقم الترخيص ٤٦/١١/٣٢٣ بتاريخ ١٤١٢/٩/٧

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

تقرير فحص محدود على القوائم المالية الأولية الموجزة

إلى: السادة المساهمين
الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
الرياض - المملكة العربية السعودية

نطاق الفحص

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية المرفقة للشركة العقارية السعودية - شركة مساهمة سعودية (الشركة) كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٤م، وقائمة الدخل الأولية لفترة الثلاث والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٤م وقائمة التدفقات النقدية الأولية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٨) 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 هامة 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

خليل إبراهيم السديس
ترخيص رقم ٣٧١



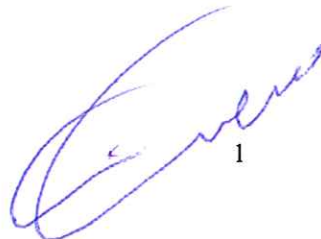
التاريخ: ٥ محرم ١٤٣٦ هـ
الموافق: ٢٩ أكتوبر ٢٠١٤ م

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في 30 سبتمبر 2014م
(ريال سعودي)

الموجودات	ايضاح	2014م	2013م
موجودات متداولة			
نقدية وأرصدة لدى البنوك	(4)	2,651,464	19,812,564
ذمم مدينة، صافي	(5)	75,921,297	91,152,179
مخزون، صافي		1,429,870	1,378,336
أراضي استثمارية معدة للبيع		11,716,878	11,716,878
استثمارات متاحه للبيع	(6-أ)	12,332,554	--
مستحق من أطراف ذات علاقة	(6-1-ب)	--	2,000,000
دفعة مقدمة لشراء أراضي استثمارية	(7)	100,000,000	--
دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى		14,374,365	10,290,072
مجموع الموجودات المتداولة		218,426,428	136,350,029
موجودات غير متداولة			
استثمارات وموجودات مالية	(6-ب)	1,062,511,205	1,034,358,153
مشروعات تحت التنفيذ	(8)	319,804,066	277,449,430
عقارات استثمارية، صافي	(9)	1,958,199,720	1,987,644,729
ممتلكات ومعدات، صافي		11,212,563	11,788,275
مجموع الموجودات غير المتداولة		3,351,727,554	3,311,240,587
مجموع الموجودات		3,570,153,982	3,447,590,616
المطلوبات وحقوق المساهمين			
مطلوبات متداولة			
إيجارات مقبوضة مقدماً		136,447,890	136,913,146
ذمم دائنة	(10)	19,341,718	27,551,066
مستحقات وأرصدة دائنة أخرى	(11)	17,045,729	18,040,418
مخصص زكاة		5,928,961	8,722,066
مجموع المطلوبات المتداولة		178,764,298	191,226,696
مطلوبات غير متداولة			
مخصص مكافأة نهاية الخدمة		16,624,296	14,419,936
مجموع المطلوبات		195,388,594	205,646,632
حقوق المساهمين			
رأس المال	(1-1)	1,200,000,000	1,200,000,000
إحتياطي نظامي		1,450,026,310	1,450,026,310
إحتياطي اتفاقي		415,740,577	400,138,684
أرباح مبقاة	(12)	179,384,474	111,391,202
مكاسب غير محققة من استثمارات مالية متاحة للبيع، صافي		129,614,027	80,387,788
مجموع حقوق المساهمين		3,374,765,388	3,241,943,984
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		3,570,153,982	3,447,590,616

تعتبر الايضاحات المرفقة من 1 إلى 18 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الظاهرة في الصفحات من 1 إلى 11 بواسطة لجنة المراجعة نيابة عن مجلس الإدارة في 5 محرم 1436 هـ الموافق 29 أكتوبر 2014م


الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الدخل الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2014م
(ريال سعودي)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح
2013م	2014م	2013م	2014م	
193,054,537	196,721,644	67,108,530	68,082,710	13 إيرادات النشاط
(59,106,469)	(60,804,491)	(20,311,345)	(21,146,305)	14 تكاليف النشاط
133,948,068	135,917,153	46,797,185	46,936,405	مجمّل الربح
(1,018,646)	(1,077,838)	(219,245)	(415,892)	مصروفات تسويقية
(11,768,283)	(19,137,830)	(3,315,372)	(4,731,702)	15 مصروفات عمومية وإدارية
121,161,139	115,701,485	43,262,568	41,788,811	ربح التشغيل
7,857,891	37,652,657	2,005,739	21,169,580	16 إيرادات ومصاريف أخرى، صافي
(17,668,918)	-	-	-	خسائر من تدني استثمارات متاحة للبيع
(5,892,284)	-	(5,892,284)	-	خسائر من تدني ممتلكات استثمارية
(15,703,311)	37,652,657	(3,886,545)	21,169,580	صافي الإيرادات والمصاريف والخسائر الأخرى
105,457,828	153,354,142	39,376,023	62,958,391	الربح قبل الزكاة
(7,824,093)	(6,594,173)	(3,161,400)	(1,692,785)	الزكاة
97,633,735	146,759,969	36,214,623	61,265,606	صافي الربح

ربح/خسارة السهم من:

1.01	0.96	0.36	0.35	ربح التشغيل
(0.13)	0.31	(0.03)	0.17	صافي الإيرادات والمصاريف والخسائر الأخرى
0.81	1.22	0.30	0.51	صافي الربح

تعتبر الايضاحات المرفقة من 1 إلى 18 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2014م
(ريال سعودي)

2013م	2014م	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
97.633.734	146,759,969	صافي ربح الفترة
		تعديلات لتسوية صافي الربح للفترة مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:
(8.148.607)	(38,770,786)	إيرادات استثمارات وموجودات مالية
21.135.339	21.687.425	استهلاكات
--	3.880.565	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها
2.223.147	3.522.595	مخصصات
7.824.093	6.594.173	مخصص الزكاة
186.227	332.380	خسائر بيع ممتلكات ومعدات
17.668.918	--	خسائر تدني استثمارات متاحة للبيع
5.892.284	--	خسائر تدني ممتلكات استثمارية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(13.827.927)	1.268.495	ذمم مدينة
112.321	(315.557)	مخزون
(4.060.176)	(84.923.248)	دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى
(41.504.148)	(9.055.251)	إيجارات مقبوضة مقدما
1.553.051	3.664.669	ذمم دائنة
448.156	(149.443)	مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
(1.035.100)	(284.681)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(13.977.689)	(12.557.085)	الزكاة المدفوعة خلال الفترة
72.123.623	41.654.220	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
7.789.987	9.666.640	توزيعات أرباح مستلمة
70.527.345	128.848.137	صافي المقبوضات من استثمارات وموجودات مالية
25.000.000	--	مقبوضات من أطراف ذات علاقة
33.237	15.000	مقبوضات من بيع أصول ثابتة
(37.123.940)	(75.225.273)	مدفوعات عن ممتلكات ومعدات ومشروعات
66.226.629	63.304.504	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(119.478.566)	(119.099.464)	مدفوعات عن توزيعات أرباح
(1.600.000)	(1.550.000)	مدفوعات عن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
(121.078.566)	(120.649.464)	صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
17.271.686	(15.690.740)	صافي (النقص) الزيادة في النقدية وما في حكمها
2.540.878	18.342.204	النقدية وما في حكمها في بداية الفترة
19.812.564	2.651.464	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

تعتبر الايضاحات المرفقة من 1 إلى 18 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

3

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٤م

١. الشركة وأنشطتها الرئيسية

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

١-١ رأس المال

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 الاستثمارات 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 ٢٠١٣م.

(ب) أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات المتاحة للبيع والتي يتم إظهارها بقيمتها العادلة، 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 والإفتراسات 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 والإفتراسات 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)
ايضاحات حول القوائم الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٤ م
(ريال سعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة في إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة، تتفق مع تلك المبينة في القوائم المالية السنوية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م.
وقد تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة في القوائم المالية الأولية الموجزة.

٤. نقدية وأرصدة لدى البنوك

٢٠١٣ م	٢٠١٤ م	
١٩,٧٥٢,١٢٠	٢,٥٦٧,٠١١	بنوك - حسابات جارية
٦٠,٤٤٤	٨٤,٤٥٣	سلف مستديمة
<u>١٩,٨١٢,٥٦٤</u>	<u>٢,٦٥١,٤٦٤</u>	

٥. ذمم مدينة، صافي

٢٠١٣ م	٢٠١٤ م	
١١٧,٨٩٩,٢٥٤	٨٢,٩٤٢,٥٨٦	ذمم مدينة تجارية
(٢٦,٧٤٧,٠٧٥)	(٧,٠٢١,٢٨٩)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها *
<u>٩١,١٥٢,١٧٩</u>	<u>٧٥,٩٢١,٢٩٧</u>	

* قرر مجلس إدارة الشركة خلال الربع الرابع من عام ٢٠١٣ م إعدام ديون متقادمة بمبلغ ٢١ مليون ريال سعودي والتي سبق تكوين مخصص مقابلها وعليه تم تخفيض رصيد الذمم المدينة التجارية ورصيد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بذات المبلغ.

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٤ م
(ريال سعودي)

٦. استثمارات وموجودات مالية
استثمارات طويلة الأجل

٢٠١٣ م	٢٠١٤ م	
٢١٥,٣٨٩,٧٦٢	٢٥٦,٢٨٠,٧٠٩	شركات مستثمر بها بطريقة حقوق الملكية (١-٦)
٨١٦,٢٨٥,٨٤٣	٨٠٤,٢١٦,٠١٢	استثمارات متاحة للبيع (٢-٦)
٢,٦٨٢,٥٤٨	٢,٠١٤,٤٨٤	استثمارات أخرى
<u>١,٠٣٤,٣٥٨,١٥٣</u>	<u>١,٠٦٢,٥١١,٢٠٥</u>	

١-٦ شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

تتمثل الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية فيما يلي:

٢٠١٣ م	٢٠١٤ م	طبيعة الاستثمار	نسبة الاستثمار
١٩٠,٣٨٩,٧٦٢	٢٠٣,٤٩٣,٠٧٤	شركة زميلة	١٦,٦٧٪ (١-١-٦)
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٢,٧٨٧,٦٣٥	شركة تحت السيطرة المشتركة	٥٠٪ (٢-١-٦)
<u>٢١٥,٣٨٩,٧٦٢</u>	<u>٢٥٦,٢٨٠,٧٠٩</u>		

١-١-٦ يتمثل الاستثمار في شركة زميلة بحصة الشركة في شركة الرياض القابضة (الشركة السعودية لمركز المعقليات التجارية سابقاً) والتي تمتلك الشركة بها حصة بقيمة ١٦٦,٦ مليون ريال سعودي والتي تمثل نسبة ١٦,٦٧٪ من حصص رأس مالها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م. وترى إدارة الشركة العقارية أن لها تأثير هام على شركة الرياض القابضة بالرغم من امتلاك الشركة العقارية لنسبة ١٦,٦٧٪ من حصص رأس مالها كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٤ م وذلك نظراً لطبيعة تشكيل مجلس إدارة شركة الرياض القابضة وآليات عمله.

٢-١-٦ يتمثل الاستثمار في شركة تحت السيطرة المشتركة، بحصة الشركة في شركة المعرفة العقارية المحدودة التي تمتلكها الشركة مناصفة مع شركة مدينة المعرفة الاقتصادية، برأس مال قدره ٥٠ مليون ريال سعودي. وتعمل حالياً هذه الشركة على تطوير حي سكني من ٢٠٦ فيلا حيث تم استلام ١٩٧ فيلا حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٤ م (١٥٧ فيلا حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ م). من المقاول وقد تم تسليم ١٦٥ فيلا إلى العملاء/المشترين حتى نهاية الربع الثالث من ٢٠١٤ م (٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ م: لاشيء). ومن المخطط استلام العدد المتبقي من الفيلا من المقاول خلال عام ٢٠١٤ م. كما قام الشركاء بتقديم تمويل للمشروع قدره ٤٢ مليون ريال سعودي من كل طرف وفقاً للاتفاقية المبرمة بين الشركاء وتم استرداده بالكامل. على دفعات وكانت آخر دفعة خلال الربع الرابع من سنة ٢٠١٣ م.

وقد بلغت حصة الشركة في صافي أرباح شركة المعرفة العقارية المحدودة عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٤ م مبلغ ١٦,٩ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ م: لاشيء).

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٤ م
(ريال سعودي)

٦. استثمارات وموجودات مالية (يتبع)

(أ) استثمارات متاحة للبيع - متداولة

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

تم تصنيف الاستثمارات في الشركة العربية المتحدة للزجاج المسطح كاستثمارات متداولة وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد في ٢٩ أبريل ٢٠١٤م، بالعمل على التخلص من هذا الاستثمار وعرض حصة الشركة في الشركة العربية المتحدة للزجاج المسطح للبيع والبالغة صافي قيمتها ١٢,٣٣٢,٥٥٤ ريال سعودي، وعليه قامت إدارة الشركة بإعادة تبويب رصيد الاستثمار خلال الربع الثاني ٢٠١٤م إلى استثمارات متاحة للبيع متداولة.

٢-٦ استثمارات متاحة للبيع - غير متداولة

٢٠١٣م	٢٠١٤م		
٤٩٠,٤٩٩,٣٩٦	٥٢٢,٩٨٨,٣١٤	(١-٢-٦)	استثمارات في شركات
٣٢٥,٧٨٦,٤٤٧	٢٨١,٢٢٧,٦٩٨	(٢-٢-٦)	استثمارات في صناديق
٨١٦,٢٨٥,٨٤٣	٨٠٤,٢١٦,٠١٢		

٢-٦-١ استثمارات في شركات

٢٠١٣م	٢٠١٤م	الشكل النظامي*	
١١٢,٤٦٩,٥٠٠	١١٢,٤٦٩,٥٠٠	ذات مسؤولية محدودة	شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية (أ)
١٣١,١٠٠,٠٠٠	١٧٥,٩٢٠,٠٠٠	مساهمة	شركة أسمنت حائل (ب)
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	مساهمة مقفلة	شركة أم القرى للتنمية والإعمار (ج)
٤٩,٧٠٣,٢٩٨	٤٩,٧٠٣,٢٩٨	مساهمة مقفلة	شركة دار التمليك
٤٦,٥٨٥,٥١٦	٤٦,٥٨٥,٥١٦	مساهمة مقفلة	شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
٣٧,٥٠٠,٠٠٠	٣٧,٥٠٠,٠٠٠	تحت التأسيس	شركة تطوير العقير (د)
١٢,٣٣١,٠٨٢	--	مساهمة مقفلة	الشركة العربية المتحدة للزجاج المسطح (١-٦)
٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	تحت التأسيس	شركة التمويل العقاري
١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	مساهمة	شركة طبية القابضة
٤٩٠,٤٩٩,٣٩٦	٥٢٢,٩٨٨,٣١٤		

* جميع الشركات أعلاه مسجلة بالمملكة العربية السعودية

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٤م
(ريال سعودي)

٦. استثمارات وموجودات مالية (يتبع)

- (أ) قرر الشركاء في شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية نقل جميع أصولها ومطلوباتها إلى شركة المعرفة الاقتصادية مباشرة بعد تاريخ تأسيسها وذلك مقابل الحصول على ملكية ما يساوي ٢٤٪ من أسهم مدينة المعرفة الاقتصادية، وبناء عليه لم يكن لشركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية أي نشاط تشغيلي من تاريخ تأسيسها.
- (ب) تم إدراج أسهم شركة اسمنت حائل للتداول خلال الربع الرابع من ٢٠١١م، وقد قامت الشركة بإعادة تقييم هذا الاستثمار بناء على القيمة السوقية للسهم كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٤م، علماً بأن الشركة مساهم مؤسس وتخضع أسهمها لفترة حظر على التداول لمدة سنتين مالييتين من تاريخ إدراج أسهم شركة اسمنت حائل (أكتوبر ٢٠١١م)، أو من بداية عمليات إنتاج المصنع، أيهما يأتي لاحقاً. بعد انتهاء فترة الحظر يجوز للشركة التصرف في هذه الأسهم بشرط الحصول مسبقاً على موافقة هيئة سوق المال. وقد أعلنت شركة اسمنت حائل عن بدء التشغيل التجاري للمصنع في ٥ مايو ٢٠١٣م.
- (ج) اكتتبت الشركة خلال الربع الثاني من عام ٢٠١٢م بمبلغ ١٠٠ مليون ريال في شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مغلقة مخطط ل طرحها للإكتتاب العام) تمثل نسبة ٤٦,٢٪ من رأس المال المخصص للمستثمرين قبل الإكتتاب العام البالغ ٤,٠٦ مليار ريال سعودي. ويتمثل نشاط الشركة الأساسي في تطوير وتعمير طريق الملك عبد العزيز بمكة المكرمة وامتلاك العقارات بالمنطقة وتطويرها.
- (د) في خلال الربع الثاني من عام ٢٠١٣م قامت الشركة بالإكتتاب في أسهم شركة تطوير العقير (شركة سعودية مغلقة تحت التأسيس مخطط طرحها للإكتتاب العام) بنسبة ٥٪ من رأس مال الشركة بما يعادل ١٥٠ مليون ريال سعودي. وقد قامت الشركة بسداد مبلغ ٣٧,٥ مليون ريال سعودي يمثل ٢٥٪ من قيمة الأسهم المخصصة لها. ويتمثل نشاط الشركة الأساسي في تطوير ١٠٠ مليون متر مربع في المنطقة المحيطة بميناء العقير التاريخي في المنطقة الشرقية.

٦-٢-٢ استثمارات في صناديق مرابحة

يمثل هذا البند الاستثمارات في صناديق منخفضة المخاطر بالريال السعودي للمرابحة في البضائع والإجارة وأدوات النقد وخلافها المتوافقة مع الشريعة الإسلامية، تدار من قبل شركات استثمار مرخصه في المملكة، ويتم قياس هذه الاستثمارات بالقيمة العادلة وتثبت المكاسب والخسائر غير المحققة، الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة، في بند مستقل ضمن حقوق المساهمين، وقد بلغ رصيد الصناديق الاستثمارية ٢٨١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٤م (٢٠١٣م: ٣٢٥,٧ مليون ريال سعودي).

٧. دفعة مقدمة لشراء أراضي استثمارية

وافق مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد في ٤ محرم ١٤٣٦ هـ الموافق ٢٨ أكتوبر ٢٠١٤م على شراء ارض خام في شمال مدينة الرياض مساحتها ٧,١ مليون متر مربع بقيمة إجمالية بلغت ٢,١٣ مليار ريال سعودي وذلك لاستخدامها في مشاريع عقارية، قامت الشركة بدفع ١٠٠ مليون ريال سعودي كدفعة مقدمة من قيمة العقد، على ان يتم سداد باقي القيمة عند فراغ ملكية الأرض كاملة، كما وافق مجلس الإدارة على توقيع اتفاقية تسهيلات إسلامية مع احد البنوك المحلية لتمويل شراء الأرض بقيمة ٢,١٨ مليار ريال سعودي بضمن رهن عقاري داخلي لصك الأرض، بهامش ربح ربع سنوي على أن يسدد إجمالي قيمة القرض في نهاية المدة بعد اربع سنوات، كما وافق مجلس الإدارة على توقيع اتفاقية تحوط إسلامية لتقليل مخاطر تقلبات أسعار هامش الربح الخاص بالتسهيلات المذكورة بقيمة إجمالية بلغت ١٥ مليون ريال سعودي.

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٤م
(ريال سعودي)

٨. مشروعات تحت التنفيذ

فيما يلي أرصدة مشاريع الشركة كما في ٣٠ سبتمبر:

٢٠١٣م	٢٠١٤م	
٢٥٥,٩٦٥,٧٧٧	٢٨٥,١٨٩,٤٠٤	مشروع الحي الدبلوماسي (١-٧)
١١,٣٨٣,١٣٣	٢٢,٨١٧,١٩١	مشروع حي الرمال
٦,٢٧٥,٥٢٠	٦,٣٨٤,٥٦١	مشروع حي بنبان
---	١,٠٩٥,٣٢٧	مشروع مبنى الستين الجديد
٣,٨٢٥,٠٠٠	٤,٣١٧,٥٨٣	أخرى
<u>٢٧٧,٤٤٩,٤٣٠</u>	<u>٣١٩,٨٠٤,٠٦٦</u>	

١-٨ يتمثل هذا الرصيد في التكاليف الخاصة بمشروع إنشاء ٢٩٩ وحدة سكنية بالحي الدبلوماسي الثاني، وقد قرر مجلس إدارة الشركة خلال الربع الرابع من عام ٢٠١٣م إنهاء العقد المبرم مع المقاول السابق للمشروع بسبب عدم الالتزام بالمواعيد المتفق عليها لتنفيذ المشروع، وتم توقيع مخالصة نهائية معه تتضمن قيامه بدفع مبلغ ٢٠ مليون ريال سعودي تمثل صافي المبلغ المستحق عليه بعد احتساب غرامة تأخير بمبلغ ٣٤ مليون ريال سعودي وتسوية كافة مستحقاته عن ما نفذ من أعمال حتى تاريخ المخالصة، وتم إدراج مبلغ الغرامة ضمن مستحقات وأرصدة دائنة أخرى كخرامات تأخير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م و ٣١ مارس ٢٠١٤م، وقد قرر مجلس إدارة الشركة خلال الربع الثاني من عام ٢٠١٤م ترسية عقود استكمال مشروع الحي الدبلوماسي على اثنين من المقاولين المحليين بقيمة بلغت ٢٨٠ مليون ريال سعودي، وعليه قامت إدارة الشركة بتخفيض قيمة المشروع بقيمة الغرامة المحسوبة على المقاول السابق بقيمة ٣٤ مليون ريال سعودي.

٢-٨ كما وافق مجلس إدارة صندوق الاستثمارات العامة في اجتماعه المنعقد في ٢ أبريل ٢٠١٤م، على تقديم تسهيلات طويلة الأجل للشركة لتمويل استراتيجيتها الاستثمارية الخمسية (٢٠١٤-٢٠١٨م)، والمتضمنة إقامة عدد من المشاريع العقارية والسياحية، بمبلغ لا يزيد على ١,٥ مليار ريال سعودي.

٩. عقارات استثمارية، صافي

٢٠١٣م	٢٠١٤م	
١,١٣٤,٠٣٧,٥٣٠	١,١٣٤,٠٣٧,٥٣٠	أراضي
١٢٠,٤٤٥,٣٧٦	١٢٠,٤٤٥,٣٧٦	أراضي مقام عليها مباني استثمارية
٦٧٢,٣٦٩,٧٣٩	٦٤٦,٥١٩,٤١٠	مباني استثمارية بالصافي
٦٠,٧٩٢,٠٨٤	٥٧,١٩٧,٤٠٤	تجهيزات ومعدات بالصافي
<u>١,٩٨٧,٦٤٤,٧٢٩</u>	<u>١,٩٥٨,١٩٩,٧٢٠</u>	

١٠. ذمم دائنة

٢٠١٣م	٢٠١٤م	
١٣,٢٩٣,٧٣٦	١٥,٣٥٣,٦٥٢	أمانات مستأجرين
١٢,٦٠٠,٧٩٥	٣,١٣٩,٤٢١	مقاولون ودائنو إحتدادات
١,٦٥٦,٥٣٥	٨٤٨,٦٤٥	دائنو عقود خدمات أخرى
<u>٢٧,٥٥١,٠٦٦</u>	<u>١٩,٣٤١,٧١٨</u>	

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٤م
(ريال سعودي)

١١. مستحقات وأرصدة دائنة اخرى

٢٠١٣م	٢٠١٤م	
٨,١٨٣,٨٥٥	٨,٨٦٤,٢٦٧	دائنو توزيعات أرباح
٣,١٠٧,٤٧٥	٣,٦٤٣,٤٣٥	مصروفات مستحقة
٥,٤٠١,٧٤٠	٣,٠١٨,٩١٣	أمانات للغير
١,٣٤٧,٣٤٨	١,٥١٩,١١٤	أخرى
<u>١٨,٠٤٠,٤١٨</u>	<u>١٧,٠٤٥,٧٢٩</u>	

١٢. أرباح مبقاة

إن حركة رصيد الأرباح المبقاة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر كانت كما يلي:

٢٠١٣م	٢٠١٤م	
١٣٥,٣٥٧,٤٦٨	١٥٤,١٧٤,٥٠٥	الرصيد كما في ١ يناير
(١٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	توزيعات ارباح
(١,٦٠٠,٠٠٠)	(١,٥٥٠,٠٠٠)	مكافآت اعضاء مجلس الإدارة
٩٧,٦٣٣,٧٣٤	١٤٦,٧٥٩,٩٦٩	يضاف: صافي دخل الفترة
<u>١١١,٣٩١,٢٠٢</u>	<u>١٧٩,٣٨٤,٤٧٤</u>	الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر

وافقت الجمعية العامة للشركة بتاريخ ٢٥ جمادى الأول ١٤٣٥هـ الموافق ٢٦ مارس ٢٠١٤م على توزيع أرباح للمساهمين عن العام المالي ٢٠١٣م بمقدار ريال لكل سهم وبمجموع (١٢٠) مليون ريال بنسبة (١٠٪) من رأس المال.

١٣. إيرادات النشاط

٢٠١٣م	٢٠١٤م	
١٩١,٦٧٢,١٦٩	١٩٥,٠٠٧,٣٤٤	إيجارات
١,٢٤٨,٧٣٣	١,٤٠٥,٧١١	إيرادات صيانة
١٣٣,٦٣٥	٣٠٨,٥٨٩	إيرادات عقارية أخرى
<u>١٩٣,٠٥٤,٥٣٧</u>	<u>١٩٦,٧٢١,٦٤٤</u>	

١٤. تكاليف النشاط

٢٠١٣م	٢٠١٤م	
١٣,٠٠٩,٢٨٩	١٤,٦٩٢,٥٤٩	رواتب وما في حكمها
٢٠,١١٢,١٠٤	٢٠,١٨٩,٠٥٢	استهلاكات
١٤,٥٠٩,٩٢٣	١٢,٩٠٧,٠٤٥	كهرباء ومياه
٤,٧٧٩,٥٨٢	٥,٢٩٥,٦٧٢	صيانة
٣,٥٧٥,٤٠٠	٤,٣٦٧,٠٠٠	حراسة
٣,١٢٠,١٧١	٣,٣٥٣,١٧٣	أخرى متنوعة
<u>٥٩,١٠٦,٤٦٩</u>	<u>٦٠,٨٠٤,٤٩١</u>	

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٤ م
(ريال سعودي)

١٥. مصروفات عمومية وإدارية

٢٠١٣ م	٢٠١٤ م	
٨,٧٩١,٩٧٤	٩,٦٣٨,٣٤٩	رواتب ومافي حكمها
-	٣,٩٠٤,٣٣٠	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٣٢٨,٥٠٠	١,٩٧١,٠٤٠	أتعاب خدمات مهنية وامتثارية
٧٩٢,٧٢١	١,١٥٢,٢٩٨	استهلاكات
٢٥٣,٩١٦	١٨٣,١١٠	مصاريف مجلس الإدارة واللجان التابعة
٣٠٠,٠٠٠	٣٣٥,٢٣٢	حفظ سجلات المساهمين
٢٨٢,٢٦٦	٢٨٠,٢٢٥	قرطاسية وصيانة
٢١٦,٨٢٦	١٨٦,٤٠٨	مصاريف نشر
٨٠٢,٠٨١	١,٤٨٦,٨٣٨	أخرى متنوعة
<u>١١,٧٦٨,٢٨٤</u>	<u>١٩,١٣٧,٨٣٠</u>	

١٦. إيرادات ومصاريف أخرى، صافي

٢٠١٣ م	٢٠١٤ م	
٤,٢٠٠,٠٠٠	٢٦,٣٤٧,٠٦٧	حصة الشركة في أرباح شركات مستثمر بها بطريقة حقوق الملكية
١,٩٧٤,٣٠٣	٦,٠٣٣,٧٩٨	إيرادات صناديق استثمارية
-	٣,٠٠١,٤٦٢	توزيعات أرباح من استثمارات متاحة للبيع
١,٦٨٣,٥٨٨	٢,٢٧٠,٣٣٠	أخرى
<u>٧,٨٥٧,٨٩١</u>	<u>٣٧,٦٥٢,٦٥٧</u>	

١٧. الإرتباطات الرأسمالية

ترتبط الشركة بعقود شراء ارض و استشارات وتصاميم هندسية وتنفيذ أعمال رأسمالية مع بعض المستشارين والمقاولين، وقد بلغت قيمة الإرتباطات التي لم يتم تنفيذها حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٤ م من تلك العقود مبلغ ٢,٣ مليار ريال سعودي (٢٠١٣ م: ٢٥٣,٣ مليون ريال سعودي).

١٨. إعتماد القوائم المالية

تم إعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل لجنة المراجعة نيابة عن مجلس الإدارة في ٥ محرم ١٤٣٦ الموافق ٢٩ أكتوبر ٢٠١٤ م.