

تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة للشركة للعام المالي ٢٠١١م

إلى مساهمي الشركة العقارية السعودية المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

يسر مجلس إدارة الشركة العقارية السعودية أن يقدم لمساهمي الشركة الكرام التقرير السنوي الذي يستعرض الأداء والإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠١١/١٢/٣١م.

التكوين والنشاط

الشركة العقارية السعودية (الشركة) شركة مساهمة سعودية تأسست بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٥٨) وتاريخ ١٣٩٦/٠٧/١٧هـ الموافق ١٩٧٦/٠٧/١٥م، ومسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٠١٢٥٣٩ وتاريخ ١٣٩٧/٠٦/١٧هـ الموافق ١٩٧٧/٠٦/٠٤م، و مملوكة لحكومة المملكة العربية السعودية ممثلة بصندوق الاستثمارات العامة بنسبة ٦٤,٥٧% والمؤسسة العامة للتقاعد بنسبة ٤,٧٥% و آخرون بنسبة ٣٠,٦٨%.

تتمثل النشاطات الرئيسية للشركة حسب ما تم تحديده في نظامها الأساسي في شراء و بيع العقارات و 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.

كما يحق للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي جهة من الوجوه مع الهيئات التي تزاو أعمالا شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها على تحقيق غرضها.

تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة للشركة للعام المالي ٢٠١١م

و فيما يلي بيانا بنشاطات الشركة و التي حققت النتائج التالية:

حجم الإيراد (بالريال)		نوع النشاط
٢٠١٠ م	٢٠١١ م	
٢٠٤,٤٣٨,٦٧٤	٢٣٣,٤٣٥,٠٠٩	١ إيجارات
٢٢٢,٩١٢,٦٦٣	٢٩,٠٠٨,٧٥٠	٢ إيرادات بيع أراضي
١,٠٢١,٩٩٣	٣٦٩,٠٦٤	٣ إيرادات عقارية أخرى
٣,٧٧٣,٠٩٢	١,٨٤٢,٤٧٥	٤ إيرادات صيانة
٤٣٢,١٤٦,٤٢٣	٢٦٤,٦٥٥,٢٩٨	الإجمالي

علما بأن جميع إيرادات الشركة ناتجة من إدارة منشآتها الواقعة في مدينة الرياض.

التطورات الهامة خلال العام ٢٠١١م

عملت الشركة خلال العام ٢٠١١م على مسارين رئيسيين. الأول متابعة تنفيذ المشاريع و رفع الأداء التشغيلي، والثاني متابعة استكمال أنشطة التطوير والدراسات.

وقد شهد العام عدداً من التطورات الهامة نوردتها فيما يلي:

أولاً: متابعة تنفيذ المشاريع و رفع الأداء التشغيلي

١. مشروع الحي الدبلوماسي

وقعت الشركة بتاريخ ٢٧/٠٤/٢٠١٠م عقد المرحلة الأولى والمرحلة الثانية لإنشاء ٢٩٢ وحدة سكنية في الحي الدبلوماسي بمدينة الرياض بمبلغ ٣٢٢,٨ مليون ريال، وفترة تنفيذ مدتها ٢٤ شهراً. كما تم توقيع عقد المرحلة الثالثة الخاصة بالأعمال الخارجية خلال العام ٢٠١١م بمبلغ ١١٢ مليون ريال وفترة تنفيذ مدتها ٢٠ شهراً. وقد وقعت الشركة عقد الإشراف المتعلق بتنفيذ كامل المشروع بقيمة لا تتجاوز ٥,٨ مليون ريال سعودي.

٢. مشروع الشراكة مع مدينة المعرفة الاقتصادية

تم تأسيس شركة ذات مسئولية محدودة مع شركة مدينة المعرفة الاقتصادية بإسم (شركة المعرفة العقارية). الشركة تمتلك وتطور الأجزاء السكنية في مدينة المعرفة الاقتصادية حيث تبلغ مساحتها نحو ٤,٨ مليون متر مربع. وستكون البداية في تطوير وتسويق عدد مائتين فيلا في الجزء الشمالي الغربي كجزء من المرحلة الأولى في تطوير مدينة المعرفة الاقتصادية. وقد تم تأسيس الشركة طبقاً لأحكام نظام الشركات السعودي وبرأسمال قدره خمسون مليون ريال، تم سدادها وفقاً لحصص الملكية المناصفة بين الشريكين. و تم البدء في المشروع الأول للشركة و هو تطوير وتسويق وبيع الفلل السكنية في مدينة المعرفة الاقتصادية على مساحة ٨٠ ألف متر مربع.

٣. مشروع تطوير أعمال البنية التحتية لأرض الشركة الواقعة بحي الرمال

وقعت الشركة بتاريخ ٢١/٠٦/٢٠١١ م عقد تطوير أعمال البنية التحتية لأرض الشركة الواقعة بحي الرمال بقيمة تبلغ ٢٤,١٤٥,٧٧٥ ريال (أربعة وعشرون مليون ومائة وخمسة وأربعون ألف ريال وسبعمائة وخمسة وسبعون ريال) بهدف الاستثمار. و تبلغ مساحة الأرض ٤٣٠,٧٢٧ م^٢، كما تم تجهيز مكاتب الموقع ولوحة المشروع، وتم الانتهاء من أعمال التربة والطرق.

٤. مشروع بنبان (قرية العقارية)

يعد مشروع بنبان من أكبر مشاريع الشركة التي يُخطط لإنجازها. حيث سيقام المشروع على الأرض المملوكة للشركة والواقعة على طريق القصيم الرياض. وتبلغ مساحة المشروع حوالي مليونين و خمسمائة ألف متر مربع، يحتوي على حوالي أربعة آلاف وحدة سكنية تتكون من فلل و دبلوكسات وشقق "إضافة إلى مناطق تجارية وترفيهية وتعليمية ومساجد"، وسيتم تنفيذ المشروع على مراحل متتالية. وقد أنجزت الشركة تصميم الفكرة الأولية للمشروع، و حصلت بعد المتابعة مع أمانة مدينة الرياض على الموافقة المبدئية للتصميم كما حصلت الشركة على الموافقات النظامية من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. و قد تم تعيين الاستشاري (جون لانغ لاسال) لإعداد دراسات الجدوى الاقتصادية.

٥. نشاط التأجير

شهد العام ٢٠١١م إنجازات مهمة تتعلق برفع معدلات التأجير. فقد عملت الشركة على تسويق الجزء الباقي من مبنى البلازا الذي وصلت نسبة الإشغال فيه بنهاية العام إلى ٨٠%، كما سجلت الشركة ارتفاع في نسب إشغال المجمعات العقارية الأخرى وصلت إلى متوسط يبلغ ٨٩%. كما قامت الإدارة التنفيذية بعرض مسح لأسعار التأجير لعقارات الشركة، تم على أثره اتخاذ مجلس الإدارة القرارات التالية:

١. زيادة معدل إيجارات مجمع الستين بنسبة ٣٧%

٢. زيادة معدل إيجارات العليا بنسبة ١٥%

٣. زيادة معدل إيجارات الحي الدبلوماسي بنسبة ١٧%

مما أدى إلى زيادة إيرادات التأجير جزئياً خلال العام ٢٠١١م، حيث أن قرار الزيادة لا ينطبق على العقود المستمرة لأكثر من عام. وستجري عليها الزيادة في ميعاد تجديد تلك العقود.

٦. نشاط المتاجرة بالأراضي

بذل فريق عمل الأراضي المنبثق من لجنة الاستثمار، المشكلة من مجلس الإدارة، جهوداً مستمرة خلال العام أسفرت عن إبرام عقدين للشراء وعقدين للبيع في مدينة الرياض. حيث تم شراء أرض بتاريخ ٢٠١١/١٠/١٦ م بمدينة الرياض على طريق الملك عبد الله غرب مركز معارض الرياض الدولي وتبلغ مساحتها (٩,٩٩٨) متر مربع، وصفقة شراء أرض بتاريخ ٢٠١١/٠٨/٠٧ م بمدينة الرياض واقعة على طريق الثمامة (امتداد التخصصي) تبلغ مساحتها (٣٩,٨٠٠) متر مربع. كما تم بيع قطعتي أرض بمخطط قرطبة بالرياض ومساحتهما (٧,٠٠٠) متر مربع وقطعة أرض بمخطط تلال الرياض تبلغ مساحتها (٤,٣٢٠) متر مربع.

ثانياً: متابعة استكمال أنشطة التطوير والدراسات

١. أنشطة التطوير والدراسات

و في جانب التطوير بدأت الإدارة التنفيذية للشركة بناء على قرارات وتوجيهات المجلس، بدراسة عدد من المشاريع تمثلت بالتالي:

(١) دراسة إزالة عقارية الستين الأولى وإقامة مبنى حديث متعدد الاستخدامات أو بحث فرص استثمارية بديلة للموقع.

(٢) دراسة إقامة مبنى جديد بجوار العقارية الأولى.

(٣) إعداد دراسة تستهدف التطوير والتحسين العام لمنشآت الشركة بالعليا (العقارية الأولى والثانية والثالثة)

(٤) إعداد دراسة لمستقبل اتجاهات السوق العقاري ومصادر المنافسة المحتملة تهدف إلى المحافظة على استمرار نمو إيرادات الشركة من نشاط التأجير، من خلال المحافظة على استمرارية العملاء الحاليين وتحديد أوجه الخدمات التي يمكن تقديمها للعملاء الحاليين والجدد.

(٥) إعداد الدراسات الفنية والمحاسبية المتعلقة بتقييم الأصول العقارية المستثمرة للشركة وفقاً للمعايير الفنية والمحاسبية المتعارف عليها.

٢. لوائح الحوكمة

اعتمد مجلس الإدارة لوائح لجنة المراجعة، و لجنة المكافآت والترشيحات و التي اعتمدت من الجمعية العمومية للشركة. كما اعتمد المجلس ميثاق عمل مجلس الإدارة ودليل السلوك الأخلاقي.

ثالثاً: نتائج أعمال السنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠١١ م

١. قائمة الدخل

حققت الشركة إيرادات نشاط بلغت ٢٦٥ مليون ريال مقارنة بإيرادات النشاط لعام ٢٠١٠ م البالغة ٤٣٢ مليون ريال، بنسبة انخفاض بلغت ٣٩%. كما بلغ إجمالي الدخل ١٧٩,٨ مليون ريال، مقابل مبلغ ٢٦٤,٧ مليون ريال لعام ٢٠١٠م، بانخفاض قدره ٣٢%. و قد بلغ صافي الربح مبلغ ١٤٩,٧ مليون ريال، مقابل مبلغ ١٨٣ مليون ريال للفترة المقابلة، وذلك بانخفاض نسبته ١٨%. كما بلغ صافي الربح قبل مخصص

تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة للشركة للعام المالي ٢٠١١م

الزكاة الشرعية مبلغ ١٦٥,٢ مليون ريال، مقابل مبلغ ٢١٣,٢ مليون ريال للعام ٢٠١٠ م، وذلك بنسبة انخفاض بلغت ٢٢,٥%. ويرجع السبب الرئيسي لانخفاض نتائج العام ٢٠١١ م على الرغم من زيادة إيرادات التأجير وانخفاض المصاريف الإدارية والتسويقية، إلى بيع مخطط البساتين خلال الربع الرابع من العام السابق بصافي ربح ١٣٧,٤٩ مليون ريال.

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

٢. قائمة المركز المالي

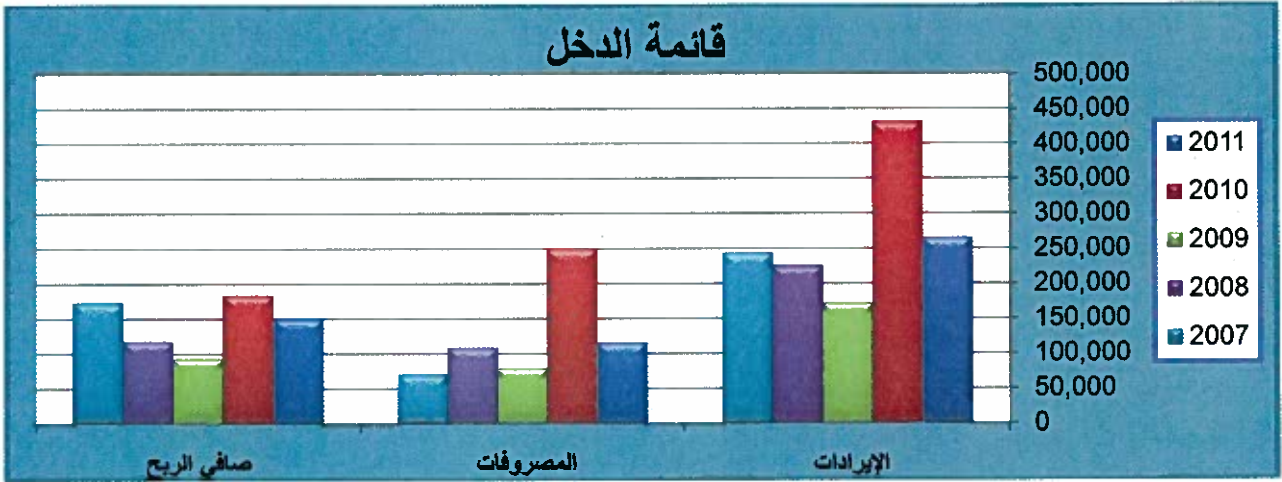
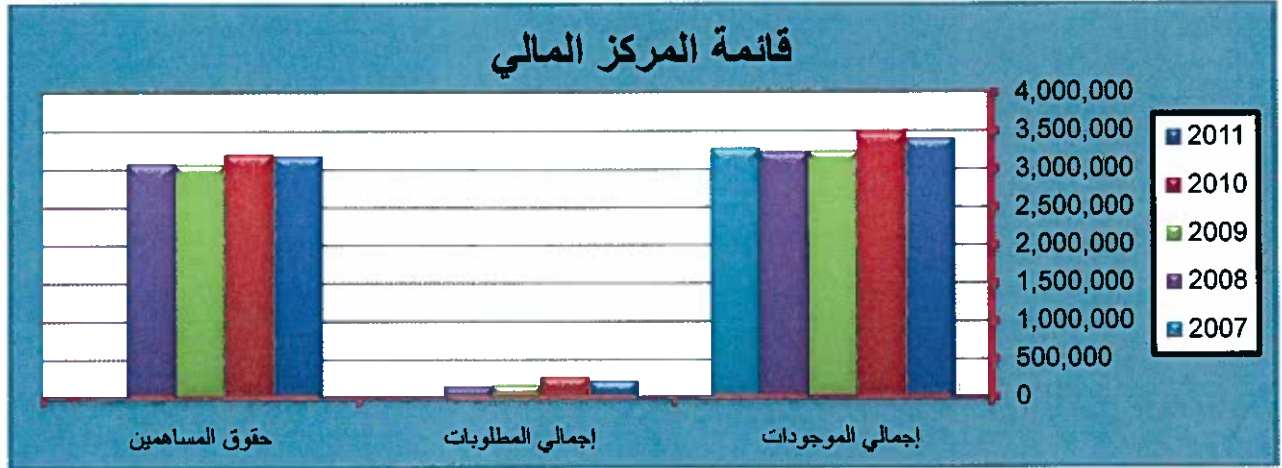
بلغ مجموع الموجودات للعام ٢٠١١ مبلغ ٣,٣٩٧ مليون ريال مقابل ٣,٤٧٩ مليون ريال للعام ٢٠١٠م.

و توضح الجداول التالية أرصدة إيرادات وأصول الشركة و الأرباح المحققة خلال الخمس سنوات الأخيرة:

٢٠٠٧	٢٠٠٨	٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠١١	بيان (ألف ريال)
٢٤٢,٦٨٩	٢٢٥,٠٢٦	١٧١,٢٢٠	٤٣٢,١٤٦	٢٦٤,٦٥٥	إيرادات النشاط
(٩٥,٨٠٥)	(٩٧,٩٣٧)	(٦٢,٨١٧)	(١٦٨,٣٩٠)	(٨٤,٨٤٣)	تكاليف النشاط
١٤٦,٨٨٤	١٢٧,٠٨٩	١٠٨,٤٠٣	٢٦٣,٧٥٦	١٧٩,٨١٢	مجمعل دخل النشاط
(١٥,٥٨٩)	(١٦,٥٩٦)	(١٦,٩٤٧)	(٢٧,٥٧٩)	(١٩,٤٢١)	م. إدارية و عمومية وتسويقية وأخرى
٥٥,١٨٦	٢٦,٦٤٩	١٦,٨٦٤	(٢٢,٩٣٤)	٤,٨١٧	صافي إيرادات ومصروفات أخرى
(١٣,٧٦٥)	(٢٠,١٠٥)	(١٥,٧٠٦)	(٣٠,١٠٣)	(١٥,٤٩٣)	الزكاة
١٧٢,٧١٧	١١٧,٠٣٦	٩٢,٦١٣	١٨٣,١٣٨	١٤٩,٧١٥	صافي الربح

٦٦٩,٨٥١	٨٤٩,١١٩	٧٤٩,٦٥١	٢٦٥,٨٢٤	١٣٤,٤١٥	الموجودات المتداولة
٢,٥٩٨,٦٨٤	٢,٣٧٢,٨٥٢	٢,٤٨٧,٣٨٠	٣,٢١٤,٠٣٢	٣,٢٦٢,٦٦٧	الموجودات غير المتداولة
١٣٦,٨٤٩	١٣٦,٥٧٧	١٥٨,٦٢١	٢٦٥,٧٦١	٢١٢,٠٨٩	المطلوبات متداولة
١١,٢٥٩	١١,٠٨٨	١١,٩٠٣	١١,٠٧٠	١١,٢٢٥	المطلوبات غير المتداولة
٣,١٢٠,٤٢٧	٣,٠٧٤,٣٠٦	٣,٠٦٦,٥٠٦	٣,٢٠٣,٠٢٥	٣,١٧٣,٧٦٨	حقوق المساهمين

و يوضح الرسم البياني التالي نتائج الأعمال للسنوات الخمس الأخيرة:



الإيضاح لأي اختلاف عن معايير المحاسبة

تم إعداد القوائم المالية للشركة خلال العام المالي المنتهي في ٢٠١١/١٢/٣١م وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

المخاطر التي تواجه أعمال الشركة

على المدى القريب، لا تواجه الشركة مخاطر رئيسية تتعلق باستمرار نشاطها وزيادة استثماراتها وعلى المدى المتوسط والطويل، يمكن أن يتأثر دخل الشركة تبعاً لزيادة المنافسة و تأثير زيادة مستويات الطلب والعرض من منتجات السوق العقاري نتيجة لزيادة عدد الشركات العقارية. ومن المؤمل أن تلعب الشركة دور بارز في قطاع الإسكان رغم المخاطر المحتملة على الأداء المستقبلي التي تنحصر في عوامل رئيسية أهمها: ندرة وغلاء المواقع الصالحة للاستثمار، و ارتفاع نسب التضخم وما تمليه من ارتفاع في كلفة الإنشاء، و فترات الانتظار الطويلة التي تستغرقها إجراءات تنفيذ البنية التحتية من خدمات ومرافق عامة في المواقع المخطط تأهيلها للسكن في مختلف مدن المملكة.

وفيما يتعلق بمخاطر الأدوات المالية تتعرض الشركة إلى مخاطر انخفاض العائد على استثمار الفائض النقدي نتيجة انخفاض سعر العائد على المرابحات الإسلامية السائد في السوق المالي. ولا تواجه الشركة مخاطر جوهرية في أسعار صرف العملات الأجنبية لكون جميع دخلها يحصل بالريال السعودي. وتعتبر التزامات الدفع بالعملات الأجنبية لبعض العقود ليست ذات اثر نسبي.

لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية

تطبق الشركة الأحكام الاسترشادية و الإلزامية الواردة في لائحة الحوكمة بما يتفق مع النظام الأساسي للشركة الذي تشرف عليه وتطبقه، ونظام الشركات الصادر من وزارة التجارة، وتحديدا فيما يتعلق بحقوق المساهمين و الالتزام بتطبيق معيار الإفصاح والشفافية.

والأحكام الواردة أدناه تمثل الاستثناء مما لم يتم تطبيقه:

رقم المادة	نص المادة	ملاحظات
٠٦ فقره ب	يجب إتباع أسلوب التصويت التراكمي عند التصويت لاختيار أعضاء مجلس الإدارة في الجمعية العامة.	النظام الأساسي للشركة يوجب النظام التقليدي في التصويت.
١٠ فقره ج	وضع نظام حوكمة خاص بالشركة بما لا يتعارض مع أحكام هذه اللائحة والإشراف العام عليه ومراقبة مدى فاعليته وتعديله عند الحاجة.	انتهت الإدارة التنفيذية من إعدادها وفقا لمتطلبات نظام الحوكمة و جاري مناقشتها للاعتماد من مجلس الإدارة.
١٠ فقره د	وضع سياسات ومعايير وإجراءات واضحة ومحددة للعضوية في مجلس الإدارة ووضعها موضع التنفيذ بعد إقرار الجمعية العامة لها.	اعتمدها مجلس الإدارة وفقا لمتطلبات نظام الحوكمة ضمن ميثاق عمل المجلس و لم تقر بعد من الجمعية العامة.
١٠ فقره هـ	وضع سياسة مكتوبة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حمايتهم وحفظ حقوقهم.	اعتمدها مجلس الإدارة وفقا لمتطلبات نظام الحوكمة دون مساهمة الشركة الاجتماعية، و التي جاري مناقشتها للاعتماد من مجلس الإدارة.
١٣ فقره ط	الترم الأشخاص ذوي الصفة الاعتبارية -الذين يحق لهم بحسب نظام الشركة تعيين ممثلين لهم في مجلس الإدارة -عدم التصويت على اختيار الأعضاء الآخرين في مجلس الإدارة.	النظام الأساسي للشركة يتيح النظام التقليدي في التصويت.

سياسة توزيعات الأرباح

تطبق الشركة سياسة متوازنة في توزيع الأرباح السنوية على المساهمين تتم بناء على الوضع المالي ومستويات الأرباح الفعلية السنوية المحققة و احتياجات تمويل أعمالها ومشاريعها و أحوال السوق المالية. و يتم ذلك مع الأخذ في الاعتبار ما نص عليه النظام الأساسي للشركة، و هو أن توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى بما فيها الزكاة المفروضة شرعاً على الوجه الآتي:

١. يجنب ١٠% من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي، ويجوز للجمعية العامة العادية أن توقف هذا التجنّب متى بلغ الاحتياطي المذكور نصف رأس المال.
 ٢. يجنب كذلك ١٠% من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي اتفاقي يخصص للأغراض التي تحددها الجمعية العامة ويوقف هذا التجنّب إذا بلغ الاحتياطي المذكور نصف رأس المال.
 ٣. يوزع من الباقي بعد ذلك دفعة أولى على المساهمين تعادل (٥%) من رأس المال المدفوع.
 ٤. يخصص بعد ما تقدم (٥%) خمسة في المائة من الباقي كحد أقصى لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة ويوزع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصّة إضافية في الأرباح.
- وقد تلقى المساهمين عوائد مجزية على رأس المال تراوحت بين ٧,٥% إلى ١٢,٥% خلال الخمس سنوات الماضية.

الأرباح الموزعة (مليون ريال)					
السنة	رأس المال	صافي الأرباح	العائد على السهم	الأرباح الموزعة	% إلى رأس المال
٢٠٠٦	١,٢٠٠	١١٠,٩	٠,٩٢	٩٠	٧,٥%
٢٠٠٧	١,٢٠٠	١٧٢,٧	١,٤٣	١٢٠	١٠%
٢٠٠٨	١,٢٠٠	١١٧	٠,٩٨	١٢٠	١٠%
٢٠٠٩	١,٢٠٠	٩٢,٦	٠,٧٧	٩٠	٧,٥%
٢٠١٠	١,٢٠٠	١٨٣,١	١,٥٣	١٥٠	١٢,٥%

حصص الاستثمار في رؤوس أموال الشركات

استثمرت الشركة في رأس مال عدد من الشركات ذات المسؤولية المحدودة وشركات المساهمة المقفلة، حيث تبلغ تكلفة الاستثمار في رأس مال هذه الشركات ٤٧٧,٨٥ مليون ريال. وذلك حسب الجدول التالي:

الشركة	(مليون ريال)	نسبة الملكية	حصة الشركة	علاوة الإصدار	المدفوع	الباقى
الشركة السعودية لمركز المعقيلية		٢٥%	١٥٠	-	١٥٠	-
الشركة المتحدة للزجاج		١٥%	٣٠	-	٣٠	-
شركة دار التمليك		١٠%	١٠٠	٣	٥٣	٥٠
شركة كنان للتطوير العقاري المحدودة		٢,١١%	٣٥,٦٧	١٠,٩١	٤٦,٥٨	-
شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية		٩,٤٨%	٧٨,٦٥	٣٣,٨٢	١١٢,٤٧	-
مشروع شركة إسمنت حائل		١٠%	٦٠	-	٦٠	-
شركة التمويل العقاري		٤%	٢٥	-	٠,٨	٢٤,٢
شركة المعرفة العقارية		٥٠%	٢٥	-	٢٥	-
المجموع			٥٠٤,٣٢		٤٧٧,٨٥	٧٤,٢

بيان بممتلكات الشركة من مراكز تجارية ومجمعات سكنية وأراضي

أ - المراكز التجارية والمجمعات السكنية والمكتبية:

الفلل المزدوجة { ٢٤٢ م }	الفلل المستقلة { ٢٠٥٠٤ م }	الشقق	العمائر	المعارض { ١١٦ م }	المكاتب { ٢٩٢ م }	بيان (وحدة) { متوسط المساحة }
				١٢٢	٥٩	المركز التجاري الأول
				١٢٩	٢١١	المركز التجاري الثاني
				٥٣	١٤٠	المركز التجاري الثالث
				١٠	١٤٣	مجمع الستين التجاري
		١٠٣		٤٦	٧٧	مجمع الستين السكني التجاري
		٣٣٨	٢١			مجمع العمائر الشرقية (العليا)
		٣٧٠	٢٥			مجمع العمائر الشمالية (العليا)
		١٦١	٨			مجمع العمائر الغربية (العليا)
		١٠٠	٥			مجمع العمائر الجنوبية (العليا)
١٣٢	٦٦	١٢٢	١٩			الحي الدبلوماسي
				١٠	١٣٨	العقارية بلازا
١٣٢	٦٦	١١٩٤	٧٨	٣٧٠	٧٦٨	الإجمالي

نسب الأشغال

رغم حدة المنافسة وزيادة المعروض في قطاعي المعارض والمكاتب التجارية، إلا أن الشركة قد حققت زيادة في نسب الإشغال في هذين القطاعين عن العام الماضي. وتدرس الشركة وضع التدابير والحوافز الممكنة للمحافظة على ما تم تحقيقه و الاستمرار في رفع نسب الإشغال في هذين القطاعين.

التغير %	٢٠١٠	٢٠١١	معدلات الإشغال
٠,٠٩%	٩٩,٩١	١٠٠	الشقق السكنية في مجمعات العليا
٢٢,٤٥%	٥٨,٨٧	٨١,٣٢	المعارض التجارية في كافة المراكز
٢٠,٦٦%	٦٧,٨٦	٨٨,٥٢	المكاتب في كافة المراكز التجارية
-	١٠٠	١٠٠	الحي الدبلوماسي وحدات سكنية

الأراضي المملوكة للشركة

الوضع	المساحة (م ^٢)	الموقع
مقام عليها مباني	١,٦٧١	أرض طريق الملك فهد (مقر الشركة القديم)
مقام عليها مباني	١٠,٠٠٠	أرض الستين التجاري الأول - الرياض
مقام عليها مباني	٢٣٨,٥٣٨	أرض مخطط العليا- الرياض
مقام عليها مباني	٩,٣٢٥	أرض الستين التجاري الثاني - الرياض
استثمارية	٢,٢٤١	أرض مواقف الستين التجاري الأول - الرياض
استثمارية	٤٣٠,٧٢٧	أرض طريق التخصصي بالثمامة (مخطط الرمال) - الرياض
استثمارية	٥٩٦,٧٠٠	أرض طريق القصيم (سكن العمال) - الرياض
استثمارية	٤٤,٤١٥	أرض مخطط تلال الرياض
استثمارية	٥,٦٧٥,٦٣٠	أرض غرب المنطقة الصناعية -الدمام
استثمارية	٣,٩٤١,٩٦٦	أرض طريق مطار الملك فهد بالدمام
استثمارية	٤٩,٨٠٠	أرض طريق الملك عبد العزيز - جدة
استثمارية	٣٠,٠٠٠	أرض طريق الملك فهد جنوب (أرض الإمبراطورة) - الرياض
استثمارية	٦٤٨,١٨٩	أرض طريق صلبوخ بنبان - الرياض
استثمارية	٨٧١,٥٩٨	أرض جنوب بنبان رقم (١٣) - الرياض
استثمارية	٥١٩,٠٥٩	أرض جنوب بنبان رقم (١٥) - الرياض
استثمارية	٦٣,٤٩٣	أرض على الدائري الثالث - المدينة المنورة
استثمارية	١٥٧,٢٨٠	أرض طريق الملك خالد - المدينة المنورة
استثمارية	١,٥٧٨	أرض طريق القصيم - المدينة المنورة
استثمارية	٨٥,٥٧٢	أرض طريق القصيم - المدينة المنورة
استثمارية	١,٩١٩	أرض قرطبة رقم ٢٦ مخطط ٣١١٥ - الرياض
استثمارية	٤٩,٦٩٤	أراضي مخطط قرطبة - الرياض
استثمارية	٢٥,٥٧٠	أرض رقم ٢٠ مخطط رقم ٢٧٣٧ حي النرجس - الرياض
استثمارية	٢٥,٥٠٠	أرض بحي العقيق الجنوبي - الرياض
استثمارية	٤٠,٠٠٠	أرض قطعة رقم ٤ من مخطط رقم ٢٧٣٧ حي النرجس
استثمارية	٩,٩٩٨	أرض بحي الملك عبد الله بالرياض مخطط ١٩١٥٤
	١٣,٥٣٠,٤٦٣	مجموع المساحات

تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة للشركة للعام المالي ٢٠١١م

مجلس الإدارة

عقد مجلس الإدارة خلال عام ٢٠١١ خمس اجتماعات. والتالي بيان بحضور الأعضاء وعضويتهم في مجالس الإدارات الأخرى في الشركات المساهمة:

عدد حضور الجلسات	عضوية اللجان	عضوية مجالس إدارة أخرى	التصنيف	أعضاء المجلس
٥ جلسات	رئيس لجنة الاستثمار و المكافآت	رئيس مجلس إدارة شركة دار التمليك/ عضو بنك البلاد/ عضو اللجنة التأسيسية لشركة إسمنت حائل	غير تنفيذي مستقل	م. علي عثمان الزيد (رئيس المجلس)
٤ جلسات	عضو لجنة الاستثمارات	الشركة السعودية للأبحاث والتسويق/ الشركة السعودية للطباعة والتغليف/ شركة عسير/ الشركة السعودية للسيارات	غير تنفيذي مستقل	د. عزام بن محمد الدخيل
٥ جلسات	عضو لجنة الاستثمارات	مجلس إدارة صناديق الاستثمار (بشركة الرياض المالية)	غير تنفيذي مستقل	د. عبدالوهاب بن سعيد أبو داهش
٥ جلسات	عضو لجنة المكافآت		غير تنفيذي غير مستقل	أ. محمد عبد الكريم الجنيدل
٥ جلسات	عضو لجنة الاستثمارات	شركة طيبة القابضة	غير تنفيذي غير مستقل	م. سعود عبدالعزيز الملق
٥ جلسات	عضو لجنة الاستثمارات	شركة التمويل العقاري	غير تنفيذي مستقل	أ. حمد بن علي الشويبر
٥ جلسات	عضو لجنة المراجعة		غير تنفيذي مستقل	أ. بدر بن فهد المقيبل
٥ جلسات	عضو لجنة المراجعة		غير تنفيذي مستقل	أ. حمد بن عبد الله الدوسري

العضو د. عزام بن محمد الدخيل لم يحضر الاجتماع الرابع بتاريخ ٦ ذو القعدة ١٤٣٢هـ الموافق ٤/١٠/٢٠١١م.

مصالح أعضاء مجلس الإدارة

جميع العقود التي أبرمتها الشركة أو ما كانت الشركة طرفا فيه لا يوجد فيها مصلحة لأحد أعضاء مجلس الإدارة أو رئيس الشركة أو المدير المالي أو لأي شخص ذي علاقة بأي منهم.

مصالح الأشخاص عدا أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

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

التغيير في ملكية أعضاء المجلس و أزواجهم و أولادهم القصر من الأسهم

أعضاء المجلس	عدد الأسهم في بداية العام	نسبة الملكية في بداية العام	صافي التغير في عدد الأسهم خلال العام	نسبة التغير خلال العام	إجمالي عدد الأسهم بنهاية العام	إجمالي نسبة التملك في نهاية العام
م. علي عثمان الزيد (رئيس المجلس)	١.٠٠٠	%٠.٠٠٠٠٨	-	%٠.٠٠٠	١.٠٠٠	%٠.٠٠٠٠٨
د. عزام بن محمد الدخيل	١.٠٠٠	%٠.٠٠٠٠٨	-	%٠.٠٠٠	١.٠٠٠	%٠.٠٠٠٠٨
د. عبدالوهاب بن سعيد أبو داهش	١.٠٠٠	%٠.٠٠٠٠٨	-	%٠.٠٠٠	١.٠٠٠	%٠.٠٠٠٠٨
أ. حمد بن علي الشويعر	٢.٠٠٠	%٠.٠٠٠١٧	-	%٠.٠٠٠	٢.٠٠٠	%٠.٠٠٠١٧
م. بدر بن فهد المقبول	٢.٢٩٦.٩٥٦	%١.٩١٤١	-٣٩٥.٧٦٨	%١٧.٢	١.٩٠١.١٨٨-	%١.٥٨٤٣
أ. حمد بن عبدالله الدوسري	٢.٠٢٤	%٠.٠٠٠١٧	-	%٠.٠٠٠	٢.٠٢٤	%٠.٠٠٠١٧
أ. محمد عبدالكريم الجنيدل (صندوق الاستثمارات العامة)	٧٧.٤٩١.٩٨٩	%٦٤.٥٨	-	%٠.٠٠٠	٧٧.٤٩١.٩٨٩	%٦٤.٥٨
م. سعود عبدالعزيز الملق (المؤسسة العامة للتقاعد)	٥.٦٩٨.٦٤٧	%٤.٧٥	-	%٠.٠٠٠	٥.٦٩٨.٦٤٧	%٤.٧٥

كما لا يوجد لدى كبار التنفيذيين أو أزواجهم أو أولادهم القصر أي ملكية في أسهم الشركة

تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة للشركة للعام المالي ٢٠١١م

التنازلات عن الرواتب والأرباح والتعويضات

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

المدفوعات النظامية المستحقة

فيما يلي عرضاً للمبالغ النظامية المستحقة و المطلوبات المستحقة كما في ١٢/٣١:

المصرف (ألف ريال)	٢٠١١	٢٠١٠
أمانات مستأجرين	١,٤٤٥	٩,٩٥٩
مقاولون ودائنو اعتمادات مستنديه	١١,٤٠٥	٤,٢٨٦
دائنون عقود أخرى	١,٣١١	١,٩١٥
مجموع الذمم الدائنة	١٤,١٦١	١٦,١٦٠
دائنو توزيعات للمساهمين	٦,٦٨٦	٥,٨٢١
أمانات للغير ومصروفات مستحقة	٦,٩٤٩	٨,٣٠٣
مصلحة الزكاة والدخل (مخصص الزكاة)	١٩,٠٨٣	٢٨,٨٨٧
مجموع الأرصدة الدائنة الأخرى	٣٢,٧١٨	٤٣,٠١١

كما دفعت الشركة لهيئة السوق المالية خلال العام ٢٠١١ م غرامة بمقدار ١٠٠ ألف ريال.

مسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة فيما يختص القوائم المالية

يقر مجلس إدارة الشركة:

- أنه تم إعداد سجلات الحسابات للشركة العقارية السعودية كما في ٢٠١١/١٢/٣١ م، بالشكل الصحيح و وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وتظهر عدالة المركز المالي من جميع النواحي الجوهرية.
- أن الشركة بعون الله تمتلك القدرة والموارد اللازمة لمواصلة نشاطها وأعمالها المستقبلية، وأنه لا يوجد أي شك يذكر بشأن قدرة الشركة على مواصلة نشاطها.
- أن نظام الرقابة الداخلية أعد على أسس سليمة وتم تنفيذه بفعالية.
- أن الشركة لا يوجد عليها قروض خارجية وتم تمويل جميع استثماراتها من رأس مالها ومصادرهما الداخلية.

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة و كبار التنفيذيين

بلغت التعويضات و المكافآت لأعضاء مجلس الإدارة مبلغ ٢ مليون ريال، كما بلغت رواتب و بدلات و مكافآت كبار التنفيذيين مبلغ ٣ مليون ريال سعودي، و ذلك خلال العام ٢٠١١ م.

البيان	أعضاء المجلس	خمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات مضافاً إليهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي
الرواتب والتعويضات		٢,٦٧٤,٣٥٣
المكافآت الدورية والسنوية	٢,٠٤٩,٠٠٠	٣٢٧,٩٢٥
الإجمالي	٢,٠٤٩,٠٠٠	٣,٠٠٢,٢٧٨

لجنة المراجعة

تعمل لجنة المراجعة وفقاً للقواعد المنظمة لعمل لجان المراجعة في شركات المساهمة الصادرة من وزارة التجارة وفقاً للمهام المحددة في لائحة حوكمة الشركات السعودية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية. وتتكون اللجنة من عضوية كل من د. منصور سليمان الميرك رئيساً للجنة والأستاذ/ حمد بن عبدا الله الدوسري والأستاذ/ بدر بن فهد بن مقيل وقد عقدت اللجنة (١٠) اجتماعات خلال عام ٢٠١١م. ومن ضمن الأعمال التي قامت بها اللجنة، مراجعة القوائم المالية الأولية والختامية واعتمادها قبل نشرها، و دراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ ملاحظاتها. كما تابعت اللجنة تنفيذ خطة المراجعة الخارجية وتابعت تنفيذ ما ورد من ملاحظات وتوصيات في خطاب الإدارة السنوي الصادر من المراجع الخارجي حول الأداء والإجراءات المحاسبية ونظام الرقابة الداخلي، والتوصية لمجلس الإدارة بتعيين المراجع الخارجي.

نتائج المراجعة السنوية لفعاليات وإجراءات نظام الرقابة الداخلية

تعمل إدارة الرقابة والمراجعة الداخلية وفق خطة عمل سنوية للمراجعة يتم التحقق من خلالها من كفاية نظام الضبط الداخلي وفعاليته تنفيذ العمليات المالية وفق الصلاحيات والأنظمة المعتمدة. كما ترفع الإدارة تقاريرها للجنة المراجعة المشكلة من مجلس الإدارة. هذا ولم تظهر عمليات المراجعة المشار إليها ضعفا جوهريا في نظام الرقابة الداخلية. ومن ناحية أخرى يقوم مراجع الحسابات الخارجي بتقويم نظام الضبط الداخلي ضمن نطاق مراجعته السنوية للقوائم المالية الختامية للشركة، ويتم تمكينه من الإطلاع على محاضر مجلس الإدارة للسنة المالية محل المراجعة وجميع محاضر لجنة المراجعة وتقارير إدارة الرقابة الداخلية.

لجنة الاستثمار

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

و تتكون اللجنة من ستة أعضاء هم السادة: المهندس/ على بن عثمان الزيد، الدكتور/ عزام بن محمد الدخيل، الدكتور/ عبدالوهاب بن سعيد أبو داهش، المهندس/ سعود عبدالعزيز الملق والأستاذ/ حمد بن علي الشويعر، بالإضافة إلى الرئيس التنفيذي المكلف د.فهد بن عبدالعزيز السعيد. وقد عقدت اللجنة اجتماعين خلال العام ٢٠١١ م.

ومن أبرز المسؤوليات التي تتولاها ما يلي:

- مساعدة مجلس الإدارة في الإشراف على الاستثمارات. وذلك من خلال صياغة السياسات الاستثمارية العامة للشركة، ووضع الإرشادات المتعلقة بالاستثمار كوثيقة داعمة لتلك السياسات.
- مراقبة وإدارة المحفظة الاستثمارية. وذلك من حيث الالتزام بسياسات وإرشادات الاستثمار وتحقيق الأهداف.

- تقديم التوصيات وتنقيح وتحديث سياسة وإرشادات الاستثمار المطبقة في الشركة، والحصول على موافقة مجلس الإدارة بشأن ذلك، وضمان الالتزام بسياسات الاستثمار وتعديلاتها.
- ضمان القيام بعناية وبطريقة ملائمة وكافية ببحث الفرص الاستثمارية، وإجراء دراسات الجدوى الاقتصادية المرتبطة بها، وذلك لغرض اتخاذ قرارات استثمارية مناسبة وفعالة.
- تقييم وفرز الخيارات والفرص الاستثمارية المتاحة أمام الشركة، وإرسال التوصيات إلى مجلس الإدارة.

لجنة المكافآت والترشيحات

تعمل لجنة المكافآت و الترشيحات وفقاً للقواعد المنظمة لعمل اللجان في شركات المساهمة وفقاً للمهام المحددة في لائحة حوكمة الشركات السعودية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية. وقد عقدت اللجنة اجتماعين خلال العام ٢٠١١ م. وقد تشكلت اللجنة برئاسة رئيس مجلس الإدارة المهندس/ علي بن عثمان الزيد وعضوية الأستاذ/ محمد بن عبدالكريم الجنيدل.

الاحتياطات

استناداً إلى المادة رقم (٤٣) من نظامها الأساسي، قامت الشركة بتجنيب نسبة (١٠%) وتعادل مبلغ ١٤,٩٧ مليون ريال من صافي الأرباح للاحتياطي الإلتفافي حيث بلغ رصيده ٣٨٢,٢ مليون ريال، أما الاحتياطي النظامي فقد توقف تكوينه لبلوغه أكثر من رأسمال الشركة تنفيذاً لنص المادة رقم (٩٨) من نظام الشركات.

اقتراح توزيع الأرباح:

استناداً إلى النتائج الايجابية التي حققتها الشركة خلال عام ٢٠١١م والتي أشرنا إليها آنفاً، فإن مجلس إدارة الشركة يتقدم باقتراح توزيع أرباح بنسبة ١٠% من رأس المال بواقع (ريال واحد للسهم) وذلك وفق المادة (٤٣) من النظام الأساسي للشركة على النحو التالي:

صافي دخل العام		١٤٩,٧١٤,٨٣٠
يطرح المحول للاحتياطي الإئتماني	١٤,٩٧١,٤٨٣	
يطرح الأرباح الموزعة عن النصف الأول بواقع ٥%	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	
صافي الأرباح بعد التوزيعات الأولية		٧٤,٧٤٣,٣٤٧
يضاف الأرباح المبقاة أول العام	١٧٢,٢٥٨,٨٤٥	
يطرح مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن العام ٢٠١٠م	١,٦٠٠,٠٠٠	
يطرح الأرباح الموزعة عن العام ٢٠١٠م	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	
رصيد الأرباح المبقاة آخر العام		٥٩,٤٠٢,١٩٢
يطرح دفعة ثانية للمساهمين عن النصف الثاني من العام المالي بواقع ٥%	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	
يطرح مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	١,٦٠٠,٠٠٠	
رصيد الأرباح المبقاة بعد التوزيعات		٣٣,٨٠٢,١٩٢

التوصيات

يوصي مجلس إدارة العقارية جمعيتكم العامة العادية الموقرة بما يلي:

١. الموافقة على تقرير مجلس الإدارة عن الفترة المنتهية في ٣١/١٢/٢٠١١م.
٢. الموافقة على تقرير مراجعي حسابات الشركة، والحسابات الختامية للسنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠١١م.
٣. الموافقة على اقتراح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بواقع (١) ريال للسهم الواحد عن العام ٢٠١١م، و بإجمالي ١٢٠ مليون ريال. علماً بأنه قد تم توزيع (٥,٥) ريال للسهم الواحد عن النصف الأول من العام ٢٠١١م وستكون أحقية النصف الثاني من الأرباح والتي تمثل (٥,٥) ريال للسهم الواحد و بإجمالي ٦٠ مليون ريال لمالكي أسهم الشركة المقيدين في سجلات (تداول) بنهاية تداول يوم انعقاد الجمعية.
٤. إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن نفس السنة.
٥. الموافقة على توصية لجنة المراجعة بشأن اختيار مراقب الحسابات الخارجي لمراجعة القوائم المالية ربع السنوية والسنوية للشركة، وتحديد أتعابه للعام المالي ٢٠١٢م.

وفي الختام نود انتهاز هذه المناسبة لتقديم الشكر والتقدير لكافة مساهمي الشركة و المؤسسات الحكومية والخاصة لما تلقاه الشركة من تعاون ومساندة، مؤكداً على عزم مجلس الإدارة مواصلة الجهود نحو تحقيق أهداف الشركة وقيادتها إلى مراكز متميزة إن شاء الله.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

مجلس الإدارة

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م
مع تقرير مراجعي الحسابات

تقرير مراجعي الحسابات

السادة / المساهمون
الشركة العقارية السعودية
الرياض - المملكة العربية السعودية

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة للشركة العقارية السعودية (الشركة) والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) المعتبرة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

تعتبر الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية بشكل عادل وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية ووفقاً لنص المادة (١٢٣) من نظام الشركات و النظام الأساسي للشركة وكذلك عن نظام الرقابة الداخلية الذي تعتبره الإدارة ضرورياً لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن غش أو خطأ. كما أن الإدارة قدمت لنا كافة المعلومات والإيضاحات التي طلبناها للقيام بمراجعة هذه القوائم المالية.

مسئولية مراجعي الحسابات

إن مسئوليتنا هي إبداء رأي على هذه القوائم المالية استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها. تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية وتتطلب تلك المعايير التزامنا بمتطلبات أخلاقيات المهنة وتخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على درجة معقولة من التأكد بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية.

تشتمل المراجعة على القيام بإجراءات للحصول على أدلة مؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في القوائم المالية. تعتمد الإجراءات التي يتم إختيارها على تقديرنا بما في ذلك تقييمنا لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناشئة عن غش أو خطأ. وعند قيامنا بتقييم هذه المخاطر نأخذ في الاعتبار نظام الرقابة الداخلية الخاص بإعداد وعرض قوائم مالية عادلة للمنشأة بغرض تصميم إجراءات مراجعة ملائمة للظروف المتاحة، ولكن ليس بهدف إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمنشأة. كما تتضمن أعمال المراجعة تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية التي استخدمتها الإدارة، بالإضافة إلى تقييم العرض العام للقوائم المالية.

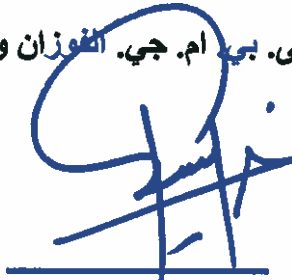
نعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة بحيث يمكن الإعتماد عليها كأساس لإبداء رأينا.

الرأي

وفي رأينا، أن القوائم المالية ككل:

- ١ - تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م 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.

عن/كي. بي. ام. جي. الفوزان والسدحان



خليل إبراهيم السديس
ترخيص رقم ٣٧١



التاريخ: ٢٩ ربيع الأول ١٤٣٣ هـ
الموافق: ٢١ فبراير ٢٠١٢ م

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي
كما في 31 ديسمبر 2011م
(ريال سعودي)

2010م	2011م	ايضاح	الموجودات
			موجودات متداولة
158.578.060	53.573.161	(4)	نقد وما في حكمه
78,698,373	47.087.797	(5)	ذمم مدينة، صافي
2.353.922	1.717.976	(6)	مخزون، صافي
17,850,191	11.716.878		أراضي استثمارية معدة للبيع
-	15.000.000	(1-8)	مستحق من أطراف ذات علاقة
8.344.331	5.318.898	(7)	دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى
265,824,877	134.414.710		مجموع الموجودات المتداولة
			موجودات غير متداولة
1.152.239.503	1.017.365.014	(8)	استثمارات وموجودات مالية
78.756.517	133.973.264	(11)	مشروعات تحت التنفيذ
1.977.471.337	2.105.166.191	(9)	عقارات استثمارية، صافي
5.564.692	6.162.370	(10)	ممتلكات ومعدات، صافي
3.214.032.049	3.262.666.839		مجموع الموجودات غير المتداولة
3.479.856.926	3.397.081.549		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
206.589.114	165,209,990		إيجارات مقبوضة مقدماً
16.160.812	14,161,273	(12)	ذمم دائنة
14.124.646	13.635.244	(13)	مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
28,887,057	19.082.617	(24-ج)	مخصص زكاة
265,761.629	212.089.124		مجموع المطلوبات المتداولة
			مطلوبات غير متداولة
11.070.367	11.224.726		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
276.831.996	223.313.850		مجموع المطلوبات
			حقوق المساهمين
1,200,000,000	1.200.000.000	(1)	رأس المال
1,450,026,310	1.450.026.310	(14)	إحتياطي نظامي
367,216,615	382.188.099	(15)	إحتياطي اتفاقي
172.258.845	95.402.191	(16)	أرباح مبقاة
13,523,160	46.151.099	(8)	مكاسب غير محققة من استثمارات متاحة للبيع
3.203.024.930	3.173.767.699		مجموع حقوق المساهمين
3.479.856.926	3.397.081.549		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

تعتبر الايضاحات المرفقة من 1 إلى 26 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

تم اعتماد هذه القوائم المالية الظاهرة في الصفحات من 1 إلى 20 بواسطة مجلس الادارة في 29 ربيع الأول 1433 هـ الموافق 21 فبراير 2012 م، وتم توقيعها نيابة عنهم من قبل:

رئيس مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي المكلف

نائب الرئيس للشؤون المالية

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الدخل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011م
(ريال سعودي)

2010م	2011م	ايضاح	
432.146.423	264.655.298	(17)	إيرادات النشاط
(168,390,664)	(84,843,350)	(18)	تكاليف النشاط
263,755,759	179.811.948		مجمّل الربح
(3.940.156)	(1,729,942)	(19)	مصروفات تسويقية
(23,639,625)	(17,691,226)	(20)	مصروفات عمومية وإدارية
236,175,978	160.390.780		ربح التشغيل
14.579.082	21.725.157	(21)	إيرادات ومصروفات أخرى، صافي
(37.513.474)	(16,907,678)	(22)	إنخفاض غير مؤقت في الأصول غير المتداولة
(22.934.392)	4.817.479		صافي الإيرادات والمصاريف والخسائر الأخرى
213.241.586	165.208.259		الربح قبل الزكاة
(30,103,324)	(15.493.429)	(24)	الزكاة
183.138.262	149.714.830		صافي الربح
			ربح السهم من:
			ربح التشغيل
1.97	1.34		
(0.19)	0.04		صافي الإيرادات والمصاريف والخسائر الأخرى
1.53	1.25		صافي الربح

تعتبر الايضاحات المرفقة من 1 إلى 26 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

رئيس مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي المكلف

نائب الرئيس للشؤون المالية

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011م
(ريال سعودي)

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

2010م	2011م	
183.138.262	149.714.830	صافي ربح السنة
		تعديلات لتسوية صافي الربح السنة
		مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:
(11.324.228)	(15.618.729)	إيرادات استثمارات وموجودات مالية
35.713.457	26.651.412	إستهلاكات
10,598,527	2.093.305	مخصصات
30.103.324	15.493.429	مخصص الزكاة
37.513.474	16.907.678	انخفاض غير مؤقت في أصول غير متداولة (إيضاح 22)
(137.490.876)	(22.892.601)	مكاسب بيع ممتلكات استثمارية (أراضي) وممتلكات ومعدات.
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(7,036,485)	(10.771.773)	ذمم مدينة
(629.284)	(5.316)	مخزون
(1.933.267)	1.609.427	دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى
98.075.139	3.012.295	إيجارات مقبوضة مقدما
-	(15.000.000)	أطراف ذات علاقة
(9.379.970)	(1.999.539)	ذمم دائنة
(3.110.690)	(2.323.907)	مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
(1.562.497)	(920.980)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(16.807.870)	(25.297.869)	الزكاة المدفوعة خلال السنة
205.867.016	120.651.662	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

5,000,000	10.548.572	توزيعات أرباح مستلمة
(625.848.117)	172.572.585	صافي (المدفوع في) المحصل من استثمارات وموجودات مالية
(129.235.100)	(169.431.761)	شراء عقارات استثمارية
222.912.663	29.008.749	المحصل من بيع عقارات استثمارية
-	37.693	المحصل من بيع أصول ثابتة
(78.162.589)	(57.657.137)	إضافات ممتلكات ومعدات ومشروعات
(605.333.143)	(14.921.299)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

(84.178.756)	(209.135.262)	توزيعات أرباح مدفوعة
(1.600.000)	(1.600.000)	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
(85.778.756)	(210.735.262)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(485.244.883)	(105.004.899)	صافي النقص في النقد و ما في حكمه
643.822.943	158.578.060	النقد و ما في حكمه في بداية السنة
158.578.060	53.573.161	النقد و ما في حكمه في نهاية السنة

رئيس مجلس الإدارة المفوض

تعتبر الايضاحات المرفقة من 1 إلى 26 جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الرئيس التنفيذي المكلف

نائب الرئيس للشؤون المالية

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ م
(ريال سعودي)

	مكاسب غير محققة من استثمارات متاحة	أرباح مبقاة	إحتياطي إتفاقي	إحتياطي نظامي	رأس المال
المجموع	٣,٠٦٦,٥٠٦,١٨٥	٣١,٤٥٧,٣٢٣	٩٩,٠٣٤,٤٠٩	٣٤٨,٩٠٢,٧٨٩	١,٤٥٠,٠٢٦,٣١٠
	(٩٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٩٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٩٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٩٠,٠٠٠,٠٠٠)	
	(١,٦٠٠,٠٠٠)	(١,٦٠٠,٠٠٠)	(١,٦٠٠,٠٠٠)	(١,٦٠٠,٠٠٠)	
	١٨٣,١٣٨,٢٦٢	١٨٣,١٣٨,٢٦٢	١٨٣,١٣٨,٢٦٢	١٨٣,١٣٨,٢٦٢	
	-	(١٨,٣١٣,٨٢٦)	١٨,٣١٣,٨٢٦	-	
	٢٢,٩٢٨,٣٩٧	٢٢,٩٢٨,٣٩٧	٢٢,٩٢٨,٣٩٧	٢٢,٩٢٨,٣٩٧	
	٢٢,٠٥٢,٠٨٦	٢٢,٠٥٢,٠٨٦	٢٢,٠٥٢,٠٨٦	٢٢,٠٥٢,٠٨٦	
	٣,٠٢٤,٩٣٠	١٣,٥٢٣,١٦٠	١٧٢,٢٥٨,٨٤٥	٣١٧,٢١٢,٦١٥	١,٤٥٠,٠٢٦,٣١٠
	(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-
	(١,٦٠٠,٠٠٠)	-	(١,٦٠٠,٠٠٠)	-	-
	١٤٩,٧١٤,٨٣٠	-	١٤٩,٧١٤,٨٣٠	-	-
	-	-	(١٤,٩٧١,٤٨٤)	١٤,٩٧١,٤٨٤	-
	(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-
	٣٢,٦٢٧,٩٣٩	٣٢,٦٢٧,٩٣٩	-	-	-
	٣,١٧٣,٧٦٧,٦٩٩	٤٦,١٥١,٠٩٩	٩٥,٤٠٢,١٩١	٣٨٢,١٨٨,٠٩٩	١,٤٥٠,٠٢٦,٣١٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٠ م
توزيعات أرباح
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
صافي دخل السنة
محول الى الإحتياطي الإتفاقي
خسائر إنخفاض غير مرتقت في استثمارات مالية
مكاسب غير محققة من إعادة تقييم أوراق مالية
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ م

توزيعات أرباح
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
صافي دخل السنة
محول الى الإحتياطي الإتفاقي
توزيعات أرباح مرحلية عن سنة ٢٠١١ م
مكاسب غير محققة من إعادة تقييم أوراق مالية
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ م

تعتبر الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م

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 و تاريخ ١٧ جمادى الآخرة ١٣٩٧هـ الموافق ٤ 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).

يقع المركز الرئيسي للشركة في العنوان التالي:
مركز العقارية الثاني – شارع العليا العام
ص.ب: ٣٥٧٢ ، الرياض ١١٤٨١
المملكة العربية السعودية

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 المرفقة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

(ب) أسس القياس

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

(ج) عملة العرض والنشاط

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

(د) استخدام الحكم والتقديرات

يتطلب إعداد القوائم المالية 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.

تتم مراجعة التقديرات والإفتراسات المتعلقة بها على أساس مستمر، ويتم إظهار أثر التغييرات في التقديرات المحاسبية في السنة التي تتم فيها والفترات المستقبلية التي تتأثر بها.

٣. السياسات المحاسبية الهامة

تم تطبيق السياسات المحاسبية المبينة أدناه بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة في القوائم المالية. بعض أرقام المقارنة قد تم إعادة تصنيفها لتتوافق مع عرض السنة الحالية.

(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) الذمم المدينة التجارية

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 تجنيب مخصص لقاء أي انخفاض في قيمتها، إن وجد. وتتضمن التكلفة النفقات المتكبدة في شراء هذه الأراضي بالإضافة إلى أي تكاليف أخرى لتطويرها وإعدادها للبيع.

(د) الإستثمارات والموجودات المالية

الإستثمارات في شركات زميلة وتحت السيطرة المشتركة

الشركات الزميلة هي التي للشركة تأثيراً هاماً على سياساتها المالية والتشغيلية، ويعتبر إمتلاك الشركة لحصة تتراوح بين ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من رأس المال مؤشراً على قدرتها في التأثير الهام. الشركات تحت السيطرة المشتركة هي تلك الشركات التي يكون للشركة سيطرة مشتركة على أنشطتها تأسست بواسطة إتفاقية تعاقدية وتتطلب إتفاق بالإجماع على القرارات المالية والتشغيلية الإستراتيجية. يتم تسجيل الإستثمار عند الشراء أو الإنشاء بالتكلفة ويتم تعديله بعد ذلك في ضوء التغير في حصة الشركة في صافي أصول الشركة الزميلة والشركات تحت السيطرة المشتركة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. يتم إدراج حصة الشركة في صافي أرباح أو خسائر الشركة الزميلة والشركات تحت السيطرة المشتركة في قائمة الدخل.

الإستثمارات في الأوراق المالية المتاحة للبيع

يتم تسجيل الإستثمارات في الأوراق المالية المتاحة للبيع والمقتناة لغير أغراض المتاجرة كما أنها ليست إستثمارات يحتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق 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.

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

(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 مخصوماً منها الإستهلاكات المتراكمة، 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.

(و) الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات، الآلات والمعدات بسعر التكلفة، بعد خصم الإستهلاك المتراكم 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 والآلات والمعدات المباعة أو التي يتم تخريدها بالكامل يتم استبعادها مع ما يرتبط بها من استهلاك متراكم من الحسابات بتاريخ بيعها أو إستبعادها.

(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 الموجودات غير المتداولة

يتم بتاريخ كل قائمة مركز مالي إجراء مراجعة للقيمة الدفترية للأصول غير المتداولة لدراسة ما إذا كان هناك أي مؤشرات لوجود 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.

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.

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ م
(ريال سعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

(ي) المصرفات

مصرفات إدارة وصيانة العقارات وتكاليف الكهرباء والمياه المتعلقة بها، وكذا مصرفات إستهلاكها تعتبر تكاليف مباشرة تدرج ضمن تكاليف النشاط، وتصنيف المصرفات المرتبطة بأنشطة التسويق والبيع كمصرفات تسويقية وتصنف ببقية المصاريف المرتبطة بالإدارة العامة لأنشطة الشركة كمصاريف عمومية وإدارية. يتم توزيع مصرفات الأقسام الخدمية والمصرفات المشتركة على التكاليف المباشرة والمصرفات التسويقية والعمومية والإدارية وفقاً لأساس ثابت.

(ك) الزكاة

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

٤. نقد وما في حكمه

٢٠١٠ م	٢٠١١ م	
١٢,٢١٨,٠٦٠	٥٣,٥٧٣,١٦١	نقد لدى البنوك
١٤٦,٣٦٠,٠٠٠	-	استثمارات مرابحة
<u>١٥٨,٥٧٨,٠٦٠</u>	<u>٥٣,٥٧٣,١٦١</u>	

٥. ذمم مدينة، صافي

٢٠١٠ م	٢٠١١ م	
١٠٩,٦٠١,٢١٣	٧٥,٩٨١,٥٦٦	أرصدة المستأجرين
(٣٠,٩٠٢,٨٤٠)	(٢٨,٨٩٣,٧٦٩)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
<u>٧٨,٦٩٨,٣٧٣</u>	<u>٤٧,٠٨٧,٧٩٧</u>	

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ م
(ريال سعودي)

٦. مخزون، صافي

٢٠١٠ م	٢٠١١ م	
٥,٠٨٥,٥٥١	٥,٠٩٠,٧١٠	مواد ومستلزمات
٤٦,١٥١	٤٦,٣٠٧	قطع غيار
٥,١٣١,٧٠٢	٥,١٣٧,٠١٧	
(٢,٧٧٧,٧٨٠)	(٣,٤١٩,٠٤١)	مخصص مخزون راكد وبطيء الحركة
٢,٣٥٣,٩٢٢	١,٧١٧,٩٧٦	

٧. دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٠ م	٢٠١١ م	
٣,٤٩٣,٥٨٨	٢,٣١٤,٩٥٨	أمانات لدى الغير
٢,٥٢٩,٣٨٧	١,٥٦١,٦٩٤	مصرفات مقدمة
٨٢٠,٧٦٣	١,٤٤٨,٢٨٦	دفعات مقدمة للموردين
١,١٨٠,٤٧٦	١,٣٤٩,٩٦٦	سلف وعهد عاملين
٣٢٠,١١٧	٦٠,٠٠٠	ايرادات مرابحات وصندوق عقاري مستحقة
٨,٣٤٤,٣٣١	٦,٧٣٤,٩٠٤	الاجمالي
-	(١,٤١٦,٠٠٦)	يخصم: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٨,٣٤٤,٣٣١	٥,٣١٨,٨٩٨	

٨. استثمارات وموجودات مالية

٢٠١٠ م	٢٠١١ م	
١٨٠,٠٩٦,٦٦٦	٢٠٤,٥١٩,٨٦١	استثمار في شركة زميلة وشركات تحت السيطرة المشتركة (١-٨)
٩٦٧,٤٢٨,٠٥٤	٨٠٨,٨٣٨,٧٦٢	استثمارات متاحة للبيع (٢-٨)
٤,٧١٤,٧٨٣	٤,٠٠٦,٣٩١	استثمارات أخرى
١,١٥٢,٢٣٩,٥٠٣	١,٠١٧,٣٦٥,٠١٤	

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ م
(ريال سعودي)

١-٨ استثمار في شركة زميلة وشركات تحت السيطرة المشتركة

تتمثل الاستثمارات في شركة زميلة في ٢٥٪ تملكها الشركة من حصص رأسمال الشركة السعودية لمركز المعقليات التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض ويتمثل نشاطها الرئيس في الاستثمار العقاري.

تتمثل الاستثمارات في شركات تحت السيطرة المشتركة في حصة الشركة في مشروع مشترك مع شركة مدينة المعرفة الاقتصادية حيث قامت الشركة في ١٧ صفر ١٤٣٢ هـ الموافق ٢٢ يناير ٢٠١١ م، بالإتفاق مع شركة مدينة المعرفة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية) بتأسيس شركة المعرفة العقارية المحدودة برأس مال قدرة ٥٠ مليون ريال سعودي تمتلك مناصفة بين الشركة وشركة مدينة المعرفة الاقتصادية بغرض الاستثمار في تطوير مشاريع عقارية في مدينة المعرفة الاقتصادية الواقعة بالمدينة المنورة وتعمل حالياً هذه الشركة على تطوير حي سكني من ٢٠٠ فيلا في أرض مدينة المعرفة الواقعة بالمدينة المنورة ومن المخطط أن يتم تسليم الفلل على مراحل خلال العام ٢٠١٢ م. كما قام الشركاء خلال الفترة، بتقديم تمويل للمشروع بمقدار ١٥ مليون ريال سعودي من كل طرف وفقاً للاتفاقية المبرمة بين الشركاء وتم تسجيل مبلغ التمويل المقدم كرصيد مستحق من أطراف ذات علاقة.

٢-٨ استثمارات متاحة للبيع

٢٠١٠ م	٢٠١١ م		
٣٠٣,٨٦٥,٠١٦	٣٣١,٣٦٨,٣١٣	(٣-٨)	استثمارات في شركات
٦٦٣,٥٦٣,٠٣٨	٤٧٧,٤٧٠,٤٤٩	(٤-٨)	استثمارات في صناديق
<u>٩٦٧,٤٢٨,٠٥٤</u>	<u>٨٠٨,٨٣٨,٧٦٢</u>		

٢٠١٠ م	٢٠١١ م	الشكل النظامي	
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	ذات مسؤولية محدودة	الشركة المتحدة للزجاج
٤٦,٥٨٥,٥١٦	٤٦,٥٨٥,٥١٦	مساهمة مقفلة	شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٤٩,٧٠٣,٢٩٧	مساهمة مقفلة	شركة دار التملك*
١١٢,٤٦٩,٥٠٠	١١٢,٤٦٩,٥٠٠	ذات مسؤولية محدودة	شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية
٦١,٠٠٠,٠٠٠	٩١,٨٠٠,٠٠٠	مساهمة	شركة أسمنت حائل**
٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	مساهمة مقفلة	شركة التمويل العقاري (تحت التأسيس)
١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	مساهمة	شركة طيبة القابضة
<u>٣٠٣,٨٦٥,٠١٦</u>	<u>٣٣١,٣٦٨,٣١٣</u>		

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

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ م
(ريال سعودي)

٣-٨ استثمارات في شركات (يتبع)

* قامت الشركة في الربع الرابع ببيع ٦٥٩,٣٤٠ سهم من حصة الشركة في أسهم رأس مال شركة دار التملك لصالح المؤسسة العامة للتقاعد بما يعادل ٦,٥٩٪ من الأسهم المملوكة للشركة البالغة ١٠ مليون سهم، مقابل ٣,٣ مليون ريال سعودي حيث أنه تم سداد ٥٠٪ من القيمة الإسمية لأسهم شركة دار التملك، علماً بأنه تم استلام القيمة مسبقاً في الربع الثالث من السنة الحالية ٢٠١١ م.

** تم إدراج اسهم شركة اسمنت حائل للتداول خلال الربع الرابع من ٢٠١١ م، وقد قامت الشركة بإعادة تقييم هذا الاستثمار بناء على القيمة السوقية للسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ م، علماً بأن الشركة مساهم مؤسس وتخضع أسهمها لفترة حظر على التداول لمدة سنتين مالييتين من تاريخ إدراج أسهم الشركة (أكتوبر ٢٠١١ م)، أو عند بداية عمليات إنتاج المصنع (المتوقعة في يناير ٢٠١٣ م)، أيهما يأتي لاحقاً. بعد إنتهاء فترة الحظر يجوز للشركة التصرف في هذه الأسهم بشرط الحصول مسبقاً على موافقة هيئة سوق المال.

٤-٨ استثمارات في صناديق

يتمثل هذا البند في الاستثمارات في صناديق منخفضة المخاطر بالريال السعودي للمرابحة في البضائع والإجارة وأدوات النقد وخلافها المتوافقة مع الشريعة الإسلامية، 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. وفيما يلي بيان بهذه الاستثمارات كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٠ م	٢٠١١ م	
٦٢,٢٢٣,٥١٥	٧٨,٠٧٧,٧٧٦	صناديق متاجرة في الأسهم
٦٠١,٣٣٩,٥٢٣	٣٩٩,٣٩٢,٦٧٣	صناديق متاجرة بالريال السعودي
<u>٦٦٣,٥٦٣,٠٣٨</u>	<u>٤٧٧,٤٧٠,٤٤٩</u>	

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م
(ريال سعودي)

٩. صفقات استثمارية، صافي

التكلفة

في ١ يناير ٢٠١١م
إضافات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م

الإستهلاك التراكم

في ١ يناير ٢٠١١م
مصرف السنة

انخفاض غير مؤقت (إيضاح ٢٢)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م

صافي القيمة الدفترية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠م

مجموع	معدات وأثاث ودورات	بيوت جاهزة	مباني استثمارية	أراضٍ مقيم عليها مباني	أراضي استثمارية
٢,٦٧٣,٦٢٣,٠٨٩	٧٣,٥٩٤,٨٨٩	١,٦٠٣,١٩٣	١,٤٤٤,٦٨٥,٨٥١	١٢٠,٤٤٤٥,٣٧٦	١,٠٣٣,٢٩٣,٧٨٠
١٦٩,٤٣١,٤٧٦١	-	٢٤,٤٨٠	-	--	١٦٩,٤٠٧,٢٨١
٢,٨٤٣,٠٥٤,٨٥٠	٧٣,٥٩٤,٨٨٩	١,٦٢٧,٦٧٣	١,٤٤٤,٦٨٥,٨٥١	١٢٠,٤٤٤٥,٣٧٦	١,٢٠٢,٧٠١,٠٦١
٦٩٤,٨٩٩,٤٧٤	٤,٢٣٣,٥٦٦	١,٤٦٢,٦٣٥	٦٨٩,٢٠٣,٢٧٣	--	--
٢٦,٠٨١,٥٠٧	٣,٦٦٠,٦٢٤	٤٤,٩٥٠	٢٢,٣٧٥,٩٣٣	--	--
١٦,٩٠٧,٦٧٨	-	--	١٦,٩٠٧,٦٧٨	--	-
٧٣٧,٨٨٨,٦٥٩	٧,٨٩٤,١٩٠	١,٥٠٧,٥٨٥	٧٢٨,٤٨٦,٨٨٤	--	--
٢,١٠٥,١٢٦,١٩١	٦٥,٧٠٠,٦٩٩	١٢٠,٠٨٨	٧١٦,١٩٨,٩٦٧	١٢٠,٤٤٥٠,٣٧٦	١,٢٠٢,٧٠١,٠٦١
١,٩٧٧,٥٨٠,٣٣٧	٦٨,١٠٩,٠٤٨	١٤٠,٥٥٨	٧٥٥,٤٨٢,٥٧٥	١٢٠,٤٤٥٠,٣٧٦	١,٠٣٣,٢٩٣,٧٨٠

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م
(ريال سعودي)

٩. عقارات استثمارية، صافي (تابع)

أ. الاعمار الانتاجية للممتلكات الاستثمارية

السنوات

٥٠

١٤,٣

٣٠-٧

المباني

البيوت الجاهزة

معدات وأثاث وديكورات

ب. القيمة العادلة

قامت الشركة بدراسة القيمة العادلة لعقاراتها باستخدام جهة مستقلة للتقييم، وبتابع طرق التقييم المهنية المتعارف عليها في الإعتبار المعاملات التي تمت في السوق للعقارات المشابهة. يوضح الجدول أدناه القيمة العادلة مقارنة بالقيم الدفترية للاصول.

القيمة الدفترية	القيمة العادلة	فائض التقييم	
١,٢٠٢,٧٠١,٠٦١	٣,١٤٥,٨٠٨,٣٨٩	١,٩٤٣,١٠٧,٣٢٨	الأراضي الاستثمارية
١٢٠,٤٤٥,٣٧٦	١,٣٦٢,٢٦٥,٦٠٨	١,٢٤١,٨٢٠,٢٣٢	الأراضي المقام عليها مباني
٧٨٢,٠١٩,٧٥٤	١,١٤٦,١٧٧,٦٧٩	٣٦٤,٧٤٩,٥٧٣	مباني وعدد وأدوات
٢,١٠٥,١٦٦,١٩١	٥,٦٥٤,٢٥١,٦٧٦	٣,٥٤٩,٦٧٧,١٣٣	الإجمالي

وفيما لو تم تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة المقدرة في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م فإن صافي الأثر على القوائم المالية للشركة سيكون كما هو مبين أدناه. علما بأن الشركة تتبع نموذج التكلفة التاريخية للمحاسبة عن هذه الأصول، وفقا لما تتطلبه المعايير المحاسبية المطبقة في المملكة العربية السعودية والتي لا تسمح باستخدام القيمة العادلة لقياس هذه الاصول:

٦,٩٤٦,٧٥٨,٦٨٢	إجمالي الأصول
٦,٧٢٣,٤٤٤,٨٣٢	حقوق المساهمين
٣,٨٠٩,٣٩١,٩٦٣	صافي الربح
٣١,٧	ربحية السهم من صافي الربح

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

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ م
(ريال سعودي)

١٠. ممتلكات ومعدات

التكلفة	مباني	آلات ومعدات وعدد	أثاث وديكورات	حاسب آلي	سيارات ووسائل نقل	مجموع
في ١ يناير ٢٠١١ م	٦,٢٢٩,٥٧٢	٢٩,١٩٩,٢٠٢	١١,٩٧٧,٨٠٦	٧,٧٠٤,٦٨٤	٤,٧٩٦,١٠٧	٥٩,٩٠٧,٣٧١
إضافات	-	٣٩٧,٢٦٧	٤٦,٩٢٧	١,٩٣٥,٨٤٦	٦٠,٣٥٠	٢,٤٤٠,٣٩٠
إستبعادات	-	-	(٥٥,٨٨٣)	-	-	(٥٥,٨٨٣)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ م	٦,٢٢٩,٥٧٢	٢٩,٥٩٦,٤٦٩	١١,٩٦٨,٨٥٠	٩,٦٤٠,٥٣٠	٤,٨٥٦,٤٥٧	٦٢,٢٩١,٨٧٨
<u>الإستهلاك المتراكم</u>						
في ١ يناير ٢٠١١ م	٣,٥٦١,٢٣٨	٢٧,٥٥٤,٦٣١	١١,٦٠٢,٢٧٤	٧,١٥٩,٦١٦	٤,٤٦٤,٩٢٠	٥٤,٣٤٢,٦٧٩
مصروف السنة	٤٣٦,٠٧٠	٥٣٤,٩١٥	١٢٩,٨٨٢	٥٤٢,٠٥٠	١٧٩,٢٦٦	١,٨٢٢,١٨٣
إستبعادات	-	-	(٣٥,٣٥٤)	-	-	(٣٥,٣٥٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ م	٣,٩٩٧,٣٠٨	٢٨,٠٨٩,٥٤٦	١١,٦٩٦,٨٠٢	٧,٧٠١,٦٦٦	٤,٦٤٤,١٨٦	٥٦,١٢٩,٥٠٨
<u>صافي القيمة الدفترية</u>						
في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ م	٢,٥٦١,٢٣٨	٢٧,٥٥٤,٦٣١	١١,٦٠٢,٢٧٤	٧,١٥٩,٦١٦	٤,٤٦٤,٩٢٠	٥٦,١٢٩,٥٠٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ م	٢,٦٦٨,٣٣٣	١,٦٤٤,٥٧١	٣٧٥,٥٣١	٥٤٥,٠٦٩	٣٣١,١٨٩	٥,٥٦٤,٦٩٢

الاعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات

السنوات

٥٠
٥
٥
٥
٤

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

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ م
(ريال سعودي)

١١. مشروعات تحت التنفيذ

تتضمن المشاريع تحت التنفيذ بصورة رئيسية مشروع إنشاء ٢٩٢ وحدة سكنية بالحي الدبلوماسي الثاني بلغت تكاليفها ١١٩ مليون ريال سعودي حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ م (٢٠١٠ م : ٧١,٦ مليون ريال سعودي). و من المتوقع إنهاء المشروع خلال سنة.

١٢. ذمم دائنة

٢٠١٠ م	٢٠١١ م	
٤,٢٨٦,١٣٨	١١,٤٠٥,٣٨٨	مقاولون
٩,٩٥٨,٩٦٤	١,٤٤٤,٧٠٢	أمانات مستأجرين
١,٩١٥,٧١٠	١,٣١١,١٨٣	دائنو عقود خدمات وأخرى
١٦,١٦٠,٨١٢	١٤,١٦١,٢٧٣	

١٣. مستحقات وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٠ م	٢٠١١ م	
٥,٨٢١,٢٤٢	٦,٦٨٥,٩٨٠	دائنو توزيعات أرباح
٤,٠٨٣,٦١٩	٣,٣٠٥,٣٩٩	مصرفات مستحقة
٣,٦١٠,٠٩٩	٢,٦١٤,٣٠٢	أمانات للغير
٨١,٩٧٠	١٠٨,٤١٣	مستحقات للعاملين
٥٢٧,٧١٦	٩٢١,١٥٠	أخرى
١٤,١٢٤,٦٤٦	١٣,٦٣٥,٢٤٤	

١٤. إحتياطي نظامي

بناءً على نص المادة (٩٨) من نظام الشركات تم إضافة علاوة الإصدار البالغة ١,٢٦٠ مليون ريال سعودي والناجمة عن أسهم زيادة رأسمال الشركة المصدرة خلال عام ٢٠٠٦ م إلى الإحتياطي النظامي ونظراً لتجاوز رصيد الإحتياطي النظامي رأسمال الشركة، تم التوقف عن تحويل أي مبالغ إضافية للإحتياطي النظامي اعتباراً من عام ٢٠٠٧ م.

١٥. الإحتياطي الإتفاقي

تمشيا مع متطلبات النظام الأساسي للشركات 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.

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ م
(ريال سعودي)

١٦. الأرباح المبقاة

وافقت الجمعية العامة لمساهمي الشركة المنعقدة بتاريخ ٢٨ ربيع الثاني ١٤٣٢ هـ الموافق ٢ أبريل ٢٠١١ م على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن سنة ٢٠١٠ م بمبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي بواقع ١,٢٥ ريال سعودي لكل سهم (٢٠٠٩ م: مبلغ ٩٠ مليون ريال بواقع ٠,٧٥ ريال سعودي لكل سهم) وكذلك الموافقة على صرف مكافأة لأعضاء مجلس إدارة الشركة عن سنة ٢٠١٠ م بمبلغ ١,٦ مليون ريال سعودي (٢٠٠٩ م: مبلغ ١,٦ مليون ريال سعودي).

كما وافق مجلس الإدارة في يوم الثلاثاء ٦ ذوالقعدة ١٤٣٢ هـ الموافق ٤ أكتوبر ٢٠١١ م على توزيع أرباح مرحلية للمساهمين عن النصف الأول من العام المالي ٢٠١١ م بمقدار (٥٠) هللة لكل سهم وبمجموع (٦٠) مليون ريال بنسبة (٥٪) من رأس المال، وتم الإعلان عن هذه التوزيعات وصرفها لمساهمي الشركة خلال سنة ٢٠١١ م.

١٧. إيرادات النشاط

٢٠١٠ م	٢٠١١ م	
٢٠٤,٤٣٨,٦٧٤	٢٣٣,٤٣٥,٠٠٩	إيجارات
٢٢٢,٩١٢,٦٦٣	٢٩,٠٠٨,٧٤٩	إيرادات بيع أراضي
١,٠٢١,٩٩٣	١,٨٤٢,٤٧٥	إيرادات صيانة
٣,٧٧٣,٠٩٣	٣٦٩,٠٦٥	إيرادات عقارية أخرى
<u>٤٣٢,١٤٦,٤٢٣</u>	<u>٢٦٤,٦٥٥,٢٩٨</u>	

١٨. تكاليف النشاط

٢٠١٠ م	٢٠١١ م	
٣٠,٣٠٤,٤٨١	٢٥,٩٨٧,٣٩٤	استهلاكات
٢٣,٠٧٤,٣٤٤	٢٠,٧٩٢,٠٤٨	كهرباء ومياه
١٢,٣٨٢,٩٣٤	١٦,٢٣٥,٧٢٨	رواتب وما في حكمها
٨,٤٨٦,٧٥٦	٧,٢٣٦,١٥٣	صيانة
٨٥,٤٢١,٧٨٩	٦,١٣٣,٣١٣	تكاليف بيع أراضي مطورة
٤,٣٤٨,٢٦٠	٤,٦٣٤,٨٨٠	حراسة
٤,٣٧٢,١٠٠	٣,٨٢٣,٨٣٤	أخرى
<u>١٦٨,٣٩٠,٦٦٤</u>	<u>٨٤,٨٤٣,٣٥٠</u>	

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ م
(ريال سعودي)

١٩. مصروفات تسويقية

٢٠١٠ م	٢٠١١ م	
٩٤٦,٣٢١	٦٨٤,٨٢٧	أجور ورواتب وما في حكمها
١,٤٧٦,٥٠٦	٣٩٠,٠١١	خدمات تسويق
١,١٥٣,٤٨٢	٥٠,٧٦٦	مشاركات في معارض ومهرجانات
٣٦٣,٨٤٧	٦٠٤,٣٣٨	أخرى
<u>٣,٩٤٠,١٥٦</u>	<u>١,٧٢٩,٩٤٢</u>	

٢٠. مصروفات عمومية وإدارية

٢٠١٠ م	٢٠١١ م	
٧,٩٣٧,٠٥٩	١١,٨٢٩,٠٨٥	رواتب وما في حكمها
٨,٥٤٢,٦٧٤	-	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
١,٠٠٦,٥٣٢	١,٣٢٤,٤٤٨	أتعاب خدمات مهنية واستشارية
٢٦,٨٢٤	٦٤١,٢٦٢	مخصص بضاعة بطينة الحركة
٣٧١,٨٥٠	٥٣٣,٢٩٧	استهلاكات
٥٢٢,٥٣٠	٥٠٧,٥٠٥	مصاريف مجلس الإدارة والجمعية العامة
٥,٢٣٢,١٥٦	٢,٨٥٥,٦٢٩	أخرى
<u>٢٣,٦٣٩,٦٢٥</u>	<u>١٧,٦٩١,٢٢٦</u>	

تتضمن المصاريف والبدلات لمجلس الإدارة بدلات حضور الاجتماعات والمصاريف المرتبطة بها للمجلس وللجان الأخرى المنبثقة عن المجلس.

٢١. إيرادات ومصروفات أخرى

٢٠١٠ م	٢٠١١ م	
١٠,٣٢٤,٢٢٧	١٨,١٢٢,٩٩٤	إيرادات استثمارات في شركات زميلة
٢,٢٧٨,٩٥٥	٢٠٦,١٢٤	إيرادات صناديق استثمارية
١,٩٧٥,٩٠٠	٣,٣٩٦,٠٣٩	أخرى
<u>١٤,٥٧٩,٠٨٢</u>	<u>٢١,٧٢٥,١٥٧</u>	

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ م
(ريال سعودي)

٢٢. إنخفاض غير مؤقت في أصول غير متداولة

يتضمن الإنخفاض غير المؤقت في الأصول غير المتداولة الإنخفاض في قيمة الأصول التالية:

٢٠١٠ م	٢٠١١ م		
-	١٦,٩٠٧,٦٧٨	(١-٢٢)	استثمارات عقارية
٢٢,٩٢٨,٣٩٧	-	(إيضاح ٨-٣)	استثمارات مالية متاحة للبيع
١٤,٥٨٥,٠٧٧	-		مشروعات تحت التنفيذ
<u>٣٧,٥١٣,٤٧٤</u>	<u>١٦,٩٠٧,٦٧٨</u>		

(١-٢٢) تم خلال الربع الأول من سنة ٢٠١١ م إتخاذ قرار بإزالة وهدم مبنى عقارية الستين القديم بالملز في مدينة الرياض، للعمل على استثماره بشكل أفضل، وعليه تم تخفيض القيمة الدفترية للمبنى (٢٧,٧ مليون ريال سعودي) إلى القيمة القابلة للتحقق المقدره والتي تمثل صافي التدفقات النقدية المتوقعة من المبنى الناتجة عن إيرادات التأجير، وتكاليف التشغيل لحين إخلاء المبنى، وتكاليف الهدم والإزالة، وقيمة الخردة، وذلك وفقاً لأفضل تقديرات متوفرة لإدارة الشركة في تاريخ القوائم المالية، حيث تشير آخر التقديرات المتوفرة للشركة الى أن القيمة المتوقعة التحقق من المبنى في حدود ١٠ مليون ريال سعودي، وعلى هذا الأساس تم تحميل قائمة الدخل بصافي خسائر غير محققة عن ذلك قدرها ١٦,٩ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ م، علماً بأن هذه التقديرات ترتبط بعوامل متعددة كسعر الخردة وتوقيت الهدم ومدته وبالتالي فإنها قد تخضع لتغيرات جوهرية من فترة لأخرى، وقد قرر مجلس الإدارة خلال الربع الرابع من سنة ٢٠١١ م إعادة النظر في قرار إزالة وهدم المبنى، ودراسة أفضل البدائل المتاحة لاستغلال المبنى أو الأرض المقام عليها مرة أخرى.

٢٣. الإرتباطات الرأسمالية

ترتبط الشركة بعقود استشارات وتصاميم هندسية وتنفيذ أعمال رأسمالية مع بعض المستشارين والمقاولين، وقد بلغت قيمة الإرتباطات التي لم يتم تنفيذها من تلك العقود حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ م مبلغ ٢٥٤ مليون ريال سعودي (٢٠١٠ م: ٢٨٠ مليون ريال سعودي).

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م
(ريال سعودي)

٢٤. الزكاة

أ- الموقف الزكوي

أنهت الشركة موقفها الزكوي مع مصلحة الزكاة والدخل (المصلحة) لجميع السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤م، كما قدمت الشركة إقراراتها الزكوية للسنوات من ٢٠٠٥م حتى ٢٠١٠م ودفعت الزكاة المستحقة عليها بموجبها ولا تزال بانتظار الحصول على ربط المصلحة لهذه السنوات.

ب- إن العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة هي كما يلي:

٢٠١٠م	٢٠١١م	
٣,٠٦٦,٥٠٦,١٨٣	٣,٢٠٣,٠٢٤,٩٣٠	حقوق المساهمين أول السنة
٢١٣,٢٤١,٥٨٦	١٦٥,٢٠٨,٢٥٩	صافي الدخل المعدل
٥,٨٢١,٢٤٢	٦,٦٨٥,٩٨٠	التوزيعات المستحقة للمساهمين
٣١,٤٥٧,٣٢٢	١٣,٥٢٣,١٦٠	الخسائر الغير محققة في حقوق المساهمين أول العام
١١,٠٧٠,٣٦٧	١١,٢٢٤,٧٢٧	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٢,٧٧٧,٧٨٠	٣,٤١٩,٠٤١	مخصص المخزون الراكد وبطيء الحركة
٣٠,٩٠٢,٨٤٠	٢٨,٨٩٣,٧٦٩	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها
(٢,٥٣٩,٢٧٥,٧١٦)	(٢,٧٨٥,١٩٦,٣٩١)	موجودات غير متداولة
٨٢٢,٥٠١,٦٠٤	٦٤٦,٧٨٣,٤٧٥	الوعاء الزكوي

ج- مخصص الزكاة

الحركة في مخصص الزكاة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

٢٠١٠م	٢٠١١م	
١٥,٥٩١,٦٠٣	٢٨,٨٨٧,٠٥٧	الرصيد في بداية السنة
(١٦,٨٠٧,٨٧٠)	(٢٥,٢٩٧,٨٦٩)	المسدد خلال السنة
٣٠,١٠٣,٣٢٤	١٥,٤٩٣,٤٢٩	المخصص المكون خلال السنة
٢٨,٨٨٧,٠٥٧	١٩,٠٨٢,٦١٧	رصيد آخر السنة

٢٥. الأدوات المالية وإدارة المخاطر

تتضمن الادوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي بشكل رئيسي النقد وما في حكمه، ذمم مدينة تجارية اخرى، إستثمارات وإيجارات مقبوضة مقدماً.

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

مخاطر السيولة هي مخاطر عدم مقدرة المنشأة على توفير الأموال اللازمة للوفاء بالتزاماتها المتعلقة بالادوات المالية. تنتج مخاطر السيولة عند عدم القدرة على بيع اصل مالي بسرعة وبمبلغ يقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة وذلك بمراقبتها بانتظام للتأكد من توفر السيولة الكافية للوفاء بالتزامات المستقبلية للشركة.

مخاطر العملات - تمثل المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الادوات المالية نتيجة للتغيرات في اسعار صرف العملات الاجنبية. ان معاملات الشركة الاساسية هي بالريال السعودي، وعليه فإن المخاطر التي قد تتعرض لها نتيجة التقلبات في أسعار الصرف محدودة جداً.

القيمة العادلة هي المبالغ المستخدمة في مبادلة الأصول والالتزامات بين أطراف على علم كامل ورغبة في إتمام العملية في ظروف متكافئة، ونظراً إلى أن القوائم المالية يتم إعدادها على أساس التكلفة التاريخية فقد تحدث إختلافات بين القيمة الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. ترى الإدارة أن أثر الاختلافات بين القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية للشركة لا يمثل تأثيراً جوهرياً على الشركة نظراً إلى أن القيمة العادلة لأصول الشركة تزيد في معظم الحالات عن قيمتها الدفترية، وتم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في ايضاح رقم (٩).

٢٦. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة في ٢٩ ربيع الأول ١٤٣٣هـ الموافق ٢١ فبراير ٢٠١٢م.