

المحترمين

إلى مساهمي الشركة العقارية السعودية

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 ٣١/١٢/٢٠١٣م.

### التكوين والنشاط

الشركة العقارية السعودية (الشركة) 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، ومملوكة 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 وجهة من الوجوه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها على تحقيق غرضها.

تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة للشركة للعام المالي ٢٠١٣م

و فيما يلي بياناً بنشاطات الشركة والتي حققت النتائج التالية:

حجم الإيراد (بالريال)		نوع النشاط
٢٠١٢م	٢٠١٣م	
٢٤٢,٩٦٢,٢٨٥	٢٥٦,٨٢٩,٦٠٨	١ إيجارات
٧٩,٩٨٦,٦٤٠	-	٢ إيرادات بيع أراضي
٢٨,٩٠٢	٢٧٠,١٧٥	٣ إيرادات عقارية أخرى
٢,٢٩١,٠٤٥	١,٧٠٩,٤٢٨	٤ إيرادات صيانة
٣٢٥,٢٦٩,٩٧٣	٢٥٨,٨١٩,٢٢١	الإجمالي

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

### التطورات الهامة خلال العام ٢٠١٣م

عملت الشركة خلال العام ٢٠١٣م على مسارين رئيسيين، الأول متابعة تنفيذ المشاريع ورفع الأداء التشغيلي، والثاني متابعة استكمال أنشطة التطوير والدراسات.

### أولاً: متابعة تنفيذ المشاريع ورفع الأداء التشغيلي

#### ١. مشروع مساكن العقارية بالحي الدبلوماسي

وقعت الشركة بتاريخ ٢٧/٠٤/٢٠١٠م عقد المرحلة الأولى والمرحلة الثانية لإنشاء نحو ٢٩٥ 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 بتاريخ ١٧/٠١/٢٠١٢م بمبلغ ١١٢ مليون ريال وفترة تنفيذ مدتها ٢٠ شهراً. وقد وقعت الشركة عقد الإشراف المتعلق بتنفيذ كامل المشروع بقيمة ٥,٨ مليون ريال سعودي.

وقد أشادت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بماتم إنجازها في المشروع وثمنت مستوى تنفيذ الشركة العقارية السعودية لمشروعها والتزامها بالتصاميم والمواصفات الخاصة بتصاريح البناء واحترافية التعامل مع متطلبات العمل بالحي، وأكدت على المستوى المتميز للوحدات السكنية بالمشروع، مما انعكس على الطابع العمراني

تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة للشركة للعام المالي ٢٠١٣م

للحي بشكل إيجابي. والمشروع يحظى بسمعة جيدة تصفه بأفضل مشروع في منطقة حي السفارات من نواحي جودة التنفيذ والتصميم.

و كان من المتوقع أن تنتهي إجراءات الاستلام للمراحل الثلاث مجتمعة قبل نهاية العام المالي ٢٠١٤م. إلا أن المشروع قد تأخر بسبب تعثر المقاول في التنفيذ حسب الجداول الزمنية المتفق عليها. فوقعت الشركة اتفاقية مخالصة نهائية لمشروع العقارية السكني في الحي الدبلوماسي مع المقاول و ذلك لحفظ جميع حقوق الشركة و حمايتها من أي تبعات قانونية، و للعمل على سرعة استلام و تشغيل المشروع لتحقيق اعلى عائد ممكن تحقيقه. علما بأن نسبة الانجاز المتحقق حتى الان قد بلغت ٧٨%. و من المتوقع أن يبدأ التشغيل جزئياً في منتصف العام ٢٠١٤م و أن يستكمل المشروع قبل نهاية العام ٢٠١٥م.

و قد تم إثبات غرامة تأخير على المقاول ظهرت في القوائم المالية بمبلغ ٣٤ مليون ريال.

## ٢. مشروع الشراكة مع مدينة المعرفة الاقتصادية

تم تأسيس شركة ذات مسئولية محدودة مع شركة مدينة المعرفة الاقتصادية بإسم (شركة المعرفة العقارية). وقد تم تأسيس الشركة في المملكة العربية السعودية طبقاً لأحكام نظام الشركات السعودي لتزاول أعمالها في المملكة، و برأسمال قدره خمسون مليون ريال، تم سدادها وفقاً لحصص الملكية المناصفة بين الشريكين. وقد تم البدء في المشروع الأول للشركة خلال العام ٢٠١١م وهو تطوير وتسويق وبيع الفلل السكنية في مدينة المعرفة الاقتصادية. والمشروع عبارة عن ٢٠٦ فيلا على مساحة نحو ٨٠ ألف متر مربع (صافية) وقد تم تمويل الشركة بالمناصفة مع الشريك (مدينة المعرفة الاقتصادية).

وقد بدأت مراحل استلام الفلل السكنية من المقاول خلال الاعوام ٢٠١٢م، ٢٠١٣م حيث تم استلام عدد ١٧٥ فيلا وسيتم استلام العدد المتبقي من الفلل قبل نهاية العام ٢٠١٤م، وقد بدأت أيضاً أعمال تسليم الفلل للعملاء خلال العام ٢٠١٣م حيث تم تسليم عدد ٦٠ فيلا.

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

وقعت الشركة بتاريخ ٢١/٠٦/٢٠١١م عقد تطوير أعمال البنية التحتية لأرض الشركة الواقعة بحي الرمال بقيمة تبلغ ٢٤ مليون ريال بهدف الاستثمار. وتبلغ مساحة الأرض ٤٣٠,٧٢٧ م<sup>٢</sup>.

تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة للشركة للعام المالي ٢٠١٣م

وتابعت الشركة خلال العام ٢٠١٣م تصاريح الخدمات وإصدار الموافقات اللازمة للمشروع ومنها موافقة هيئة الصرف الصحي تمهيدا لانتهاء العمل بالمشروع. وقد إنتهت أعمال التنفيذ لكل من الطرق والمياه وتوزيع الكهرباء والهاتف بنسبة تصل ٩٥% تقريبا.

وقد تم التعاقد مع استشاري متخصص لتصميم مشروع الشركة العقارية السعودية السكني بحي الرمال بالرياض وقد بدأ المصمم بتاريخ ١١/٠٨/٢٠١٣م ولمدة ٢٤ أسبوعا. و قد تقدم بالمرحلة الأولى والخاصة بمراجعة والضبط النهائي للمخطط العام كما تقدم بالمرحلة الثانية والخاصة بالبرنامج التطويري والفكرة التصميمية

#### ٤. مشروع بنبان ( قرية العقارية)

تبلغ مساحة المشروع ٢,٠٣٨,٤٥٨م<sup>٢</sup>، و من المخطط تنفيذ المشروع على ثلاث مراحل تبلغ مساحة المرحلة الاولى منها ٥١٩,٤٥٨ متر مربع تحتوي على ١٢٠٠ وحدة سكنية موزعة على شقق ودوبلكسات وفلل. 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.

#### ٥. مشروع مبنى متعدد الاستخدام وسط مدينة الرياض

يقع مبنى السنين القديم على أرض مساحتها ١٠ آلاف متر مربع في موقع مثالي لقربه من الأماكن الحيوية في وسط مدينة الرياض. و بعد أن أشارت تقارير إدارة الصيانة والإدارة الفنية إلى حاجة مبنى السنين القديم إلى أعمال تطوير ضرورية لاستمرار المبنى لوجود احتمال توقفه عن العمل لانخفاض جودة تمديدات التكييف و تمديدات السباكة التي تم تنفيذها منذ أكثر من ٣١ عام و تكرار تعطلها، تم تشكيل فريق عمل لدراسة وضع المبنى و تنفيذ دراسة جدوى للمشروع للاختيار بين بدائل تطوير المبنى أو هدم المبنى و إعادة البناء. و بناء على دراسات الجدوى تقرر هدم المبنى القائم وبناء مبنى جديد ذو استخدامات مختلطة في نفس الموقع.

تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة للشركة للعام المالي ٢٠١٣م

و قد تم التعاقد مع استشاري متخصص لتصميم مبنى العقارية متعدد الاستخدام بشارع الستين ومدة العقد هي ٢٢ أسبوعاً. و تم استلام بدائل للفكرة التصميمية للمبنى الجديد. وقد قامت الشركة بالتعاقد مع استشاري متخصص لدراسة الجدوى الإقتصادية للمشروع و دراسة أفضل استخدام للمبنى و الذي تمثل في (مكاتب، وفندق، و محلات تجزئة). كما قامت الشركة بالتعاقد مع استشاري متخصص في قطاع الفنادق لدراسة الجزء المخصص للفندق للتأكد من احتياج المنطقة لفندق و حجم ودرجة الفندق المناسب، و دراسة الجدوى الخاصة به و للتفاوض خلال مرحلة البحث مع مشغل لإدارة وتشغيل الفندق. و كذلك لتقديم الدعم الفني فيما يخص التصميم الداخلي مع مصمم المشروع، حيث أن التصميم الداخلي يختلف باختلاف العلامة التجارية للفندق. و قد تبين من خلال دراسة السوق أن المنطقة بحاجة إلى فندق فئة الأربعة نجوم، يحتوي كافة العناصر المساندة مثل المطاعم و الردهات و غرف الاجتماعات. كما أشارت الدراسة إلى جدوى المشروع. و يجري حالياً التواصل مع بعض المشغلين العالميين لبحث التعاقد لتشغيل وإدارة الفندق وعمل الدعم الفني خلال مرحلة التصميم والتنفيذ وحتى افتتاح الفندق.

#### ٦. نشاط التأجير

شهد العام ٢٠١٣م إنجازات جيدة تتعلق برفع معدلات التأجير. حيث حقق المستأجرين في مبنى البلازا نسبة الإشغال بنهاية العام ٩٣% مقارنة بـ ٨٩% بنهاية العام الماضي، كما سجلت الشركة ارتفاع في نسب إشغال المجمعات العقارية الأخرى وصلت إلى متوسط ٩٦,٦٥% مقارنة بمتوسط بلغ ٩٦,٥% خلال العام الماضي.

#### ثانياً: متابعة استكمال أنشطة التطوير والدراسات

##### ١. أنشطة التطوير والدراسات

و في جانب التطوير قامت الإدارة التنفيذية للشركة ببعض الدراسات ومنها:

- ١/ تحديث دراسة مستقبل اتجاهات السوق العقاري ومصادر المنافسة المحتملة. و التي تهدف إلى المحافظة على استمرار نمو إيرادات الشركة من نشاط التأجير.
- ٢/ دراسة الجدوى الإقتصادية لإنشاء فندق و شقق فندقية
- ٣/ دراسة الجدوى الإقتصادية لإنشاء وحدات سكنية في حي الرمال
- ٤/ بحث توجهات الإستثمارات العقارية في المدن الصناعية

تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة للشركة للعام المالي ٢٠١٣م

٥/ ضمن مشروع إستمرار المحافظة على مباني و عملاء الشركة تم بحث إضافة مصاعد بانورامية في بهو مبنى العقارية الثانية، كما تم بحث تحديث أنظمة المصاعد و تحسين الأسوار الخارجية للعناصر السكنية بالعليا.

٦/ تحديث الدراسات الفنية والمحاسبية المتعلقة بتقييم الأصول العقارية المستثمرة للشركة وفقا للمعايير الفنية والمحاسبية المتعارف عليها.

## ٢. لوائح الحوكمة

اعتمد مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١١م لوائح لجنة المراجعة، و لجنة المكافآت والترشيحات والتي اعتمدت من الجمعية العمومية للشركة. كما اعتمد المجلس ميثاق عمل مجلس الإدارة ودليل السلوك الأخلاقي. وتم خلال العام ٢٠١٢م إعتماد مجلس الادارة تحديث ميثاق عمل لجنة المكافآت والترشيحات وفق توصية اللجنة المبنية على متطلبات هيئة السوق المالية، وتم خلال العام ٢٠١٣م مراجعة إطار الحوكمة ومتطلبات هيئة السوق المالية عن طريق استشاري قانوني. و سترفع التوصية للجمعية العمومية إعتماد ميثاق عمل مجلس الإدارة.

## ثالثاً: نتائج أعمال السنة المالية المنتهية في ٢٠١٣/١٢/٣١ م

### ١. قائمة الدخل

حققت الشركة إيرادات نشاط بلغت ٢٥٨.٨ مليون ريال مقارنة بإيرادات النشاط لعام ٢٠١٢ م البالغة ٣٢٥.٣ مليون ريال، بإنخفاض قدره ٦٦.٥ مليون ريال و بنسبة بلغت ٢٠.٤% بسبب عدم وجود مبيعات أراضي بلغت خلال العام الماضي ٨٠ مليون ريال مع زيادة إيرادات التأجير بمبلغ ١٣.٥ مليون ريال. كما بلغ إجمالي الدخل ١٨١.٣ مليون ريال، مقابل مبلغ ١٧٨.٣ مليون ريال لعام ٢٠١٢م، بإرتفاع قدره ١.٧%. و قد بلغ صافي الربح مبلغ ١٥٦ مليون ريال، مقابل مبلغ ١٧٩.٥ مليون ريال للفترة المقابلة، وذلك بإنخفاض نسبته ١٣% بسبب تحميل قائمة الدخل بمبلغ ١٧.٦ مليون ريال يمثل نصيب الشركة من خسائر الشركة العربية المتحدة للزجاج المسطح. ويسبب عدم وجود مبيعات أراضي تحقق منها خلال العام السابق ربحاً قدره ١١.٣ مليون ريال. كما بلغ صافي الربح قبل مخصص الزكاة الشرعية مبلغ ١٦٧ مليون ريال، مقابل مبلغ ١٩١.٥ مليون ريال للعام ٢٠١٢ م، وذلك بنسبة إنخفاض بلغت ١٢.٨%.

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

## ٢. قائمة المركز المالي

بلغ مجموع الموجودات للعام ٢٠١٣م مبلغ ٣,٥٥١ مليون ريال مقابل ٣,٤٤٥ مليون ريال للعام ٢٠١٢م.

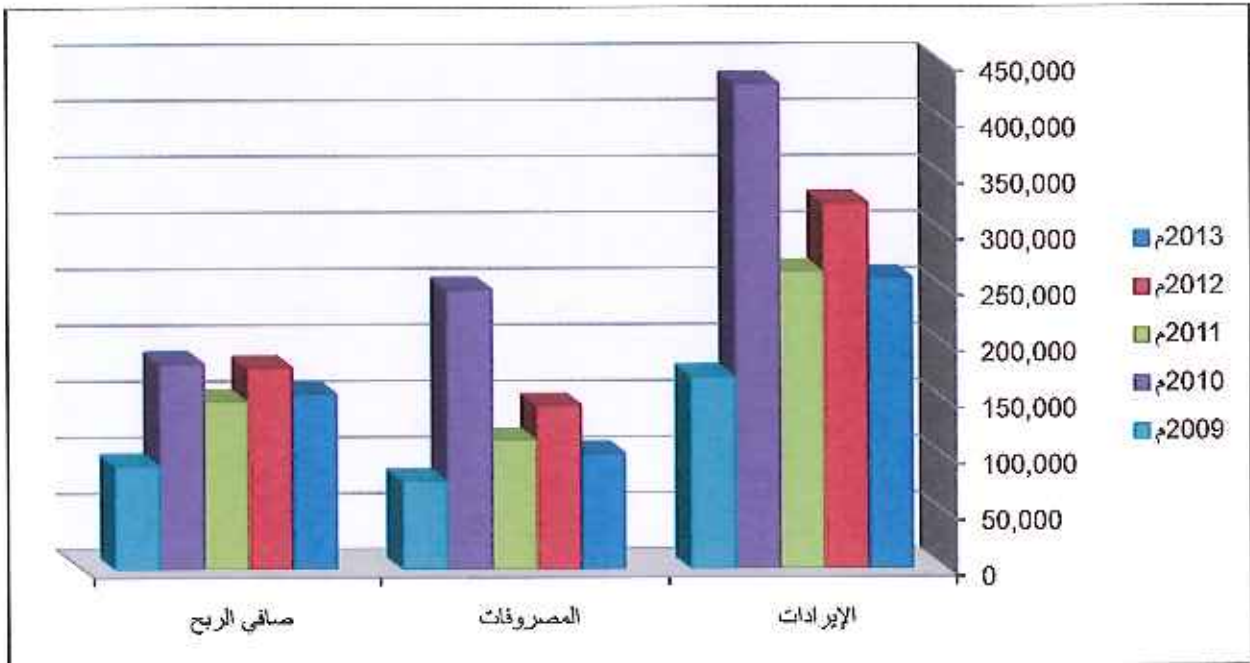
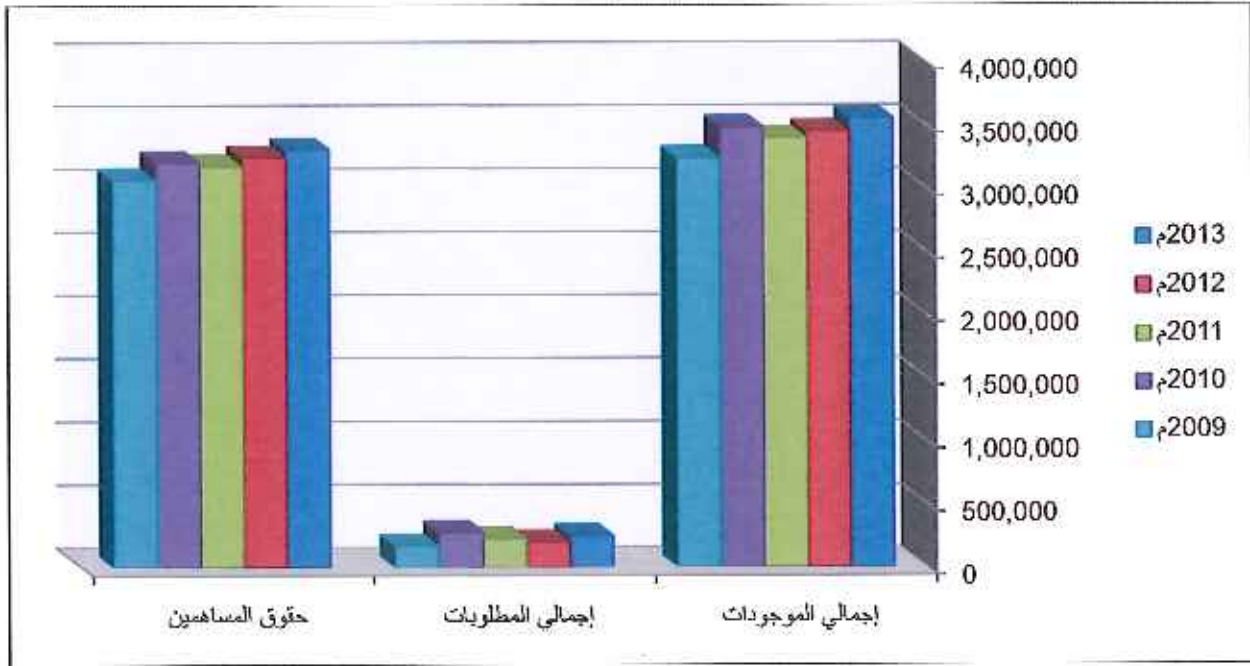
و توضح الجداول التالية أرصدة إيرادات وأصول الشركة والأرباح المحققة خلال الخمس سنوات الأخيرة:

(بالآلاف الريالات)					بيان
٢٠٠٩م	٢٠١٠م	٢٠١١م	٢٠١٢م	٢٠١٣م	
١٧١,٢٢٠	٤٣٢,١٤٦	٢٦٤,٦٥٥	٣٢٥,٢٧٠	٢٥٨,٨١٩	إيرادات النشاط
(٦٢,٨١٧)	(١٦٨,٣٩٠)	(٨٤,٨٤٣)	(١٤٦,٩٤٢)	(٧٧,٤٣١)	تكاليف النشاط
١٠٨,٤٠٣	٢٦٣,٧٥٦	١٧٩,٨١٢	١٧٨,٣٢٧	١٨١,٣٨٨	مجمّل دخل النشاط
(١٦,٩٤٧)	(٢٧,٥٧٩)	(١٩,٤٢١)	(١٦,٨٥٤)	(١٨,١٢٢)	م. إدارية و عمومية وتسويقية وأخرى
١٦,٨٦٤	(٢٢,٩٣٤)	٤,٨١٧	٢٩,٩٩١	٣,٧٤٧	صافي إيرادات ومصروفات أخرى
(١٥,٧٠٦)	(٣٠,١٠٣)	(١٥,٤٩٣)	(١١,٩٥٨)	(١٠,٩٩٤)	الزكاة
٩٢,٦١٣	١٨٣,١٣٨	١٤٩,٧١٥	١٧٩,٥٠٦	١٥٦,٠١٩	صافي الربح
٧٤٩,٦٥١	٢٦٥,٨٢٤	١٣٤,٤١٥	١٣٨,٩٨٨	١٥١,٣١٤	الموجودات المتداولة
٢,٤٨٧,٣٨٠	٣,٢١٤,٠٣٢	٣,٢٦٢,٦٦٧	٣,٣٠٦,٥٠٨	٣,٣٩٩,٥٢٥	الموجودات غير المتداولة
١٥٨,٦٢١	٢٦٥,٧٦١	٢١٢,٠٨٩	١٨٦,٥٤٥	٢٣٢,٢١٨	المطلوبات متداولة
١١,٩٠٣	١١,٠٧٠	١١,٢٢٥	١٤,٠٦٦	١٤,٦٠٧	المطلوبات غير المتداولة
٣,٠٦٦,٥٠٦	٣,٢٠٣,٠٢٥	٣,١٧٣,٧٦٨	٣,٢٤٤,٨٨٥	٣,٣٠٤,٠١٤	حقوق المساهمين



تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة للشركة للعام المالي ٢٠١٣م

و يوضح الرسم البياني التالي نتائج الأعمال للسنوات الخمس الأخيرة:



تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة للشركة للعام المالي ٢٠١٣م

### الإيضاح لأي اختلاف عن معايير المحاسبة

تم إعداد القوائم المالية للشركة خلال العام المالي المنتهي في ٢٠١٣/١٢/٣١م 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 وتأثير زيادة مستويات الطلب والعرض من منتجات السوق العقاري نتيجة لزيادة عدد الشركات العقارية.

ومن المؤمل أن تلعب الشركة دور بارز في قطاع العقار رغم المخاطر المحتملة على الأداء المستقبلي التي تنحصر في عوامل رئيسية أهمها: ندرة وغلاء المواقع الصالحة للاستثمار، وارتفاع نسب التضخم وما تمليه من ارتفاع في كلفة الإنشاء، و فترات الانتظار الطويلة التي تستغرقها إجراءات تنفيذ البنية التحتية من خدمات ومرافق عامة 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.

تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة للشركة للعام المالي ٢٠١٣م

### لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية

تطبق الشركة الأحكام الاسترشادية والإلزامية الواردة في لائحة الحوكمة بما يتفق مع النظام الأساسي للشركة الذي تشرف عليه وتطبقه، ونظام الشركات الصادر من وزارة التجارة، وتحديداً فيما يتعلق بحقوق المساهمين والالتزام 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.	اعتمدها مجلس الإدارة وفقاً لمتطلبات نظام الحوكمة ولم تقرر بعد من الجمعية العامة.
١٠ فقره د	وضع سياسات ومعايير وإجراءات واضحة ومحددة للعضوية في مجلس الإدارة ووضعها موضع التنفيذ بعد إقرار الجمعية العامة لها.	اعتمدها مجلس الإدارة وفقاً لمتطلبات نظام الحوكمة دون مساهمة الشركة الاجتماعية، والتي جاري مناقشتها للاعتماد من مجلس الإدارة.
١٠ فقره هـ	وضع سياسة مكتوبة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حمايتهم وحفظ حقوقهم.	اعتمدها مجلس الإدارة وفقاً لمتطلبات نظام الحوكمة دون مساهمة الشركة الاجتماعية، والتي 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 واحتياجات تمويل أعمالها ومشاريعها المستقبلية وأحوال السوق المالية. ويتم ذلك مع الأخذ في الاعتبار ما نص عليه النظام الأساسي للشركة، وهو 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 التجنيب 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 التجنيب 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%) من الباقي كحد أقصى لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة ويوزع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة 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	ربح السهم (بالريال)	الأرباح الموزعة	% إلى رأس المال
٢٠٠٧م	١,٢٠٠	١٧٢,٧	١,٤٣	١٢٠	١٠%
٢٠٠٨م	١,٢٠٠	١١٧	٠,٩٨	١٢٠	١٠%
٢٠٠٩م	١,٢٠٠	٩٢,٦	٠,٧٧	٩٠	٧,٥%
٢٠١٠م	١,٢٠٠	١٨٣,١	١,٥٣	١٥٠	١٢,٥%
٢٠١١م	١,٢٠٠	١٤٩,٧	١,٢٥	١٢٠	١٠%
٢٠١٢م	١,٢٠٠	١٧٩,٥	١,٥	١٢٠	١٠%

### حصص الاستثمار في رؤوس أموال الشركات

استثمرت الشركة في رأس مال عدد من الشركات ذات المسؤولية المحدودة وشركات المساهمة، حيث تبلغ تكلفة الاستثمار في رأس مال هذه الشركات ٦٢٨.٧٣ مليون ريال. وذلك حسب الجدول التالي:

نسبة الملكية	( مليون ريال )					الشركة
	الباقى	علاوة الإصدار	الحصة في رأس المال	المدفوع	القيمة	
%١٦.٦٧	-	-	١٦٦.٦٧	١٦٦.٦٧	٢٠٠.٧٦	شركة الرياض القابضة
%٥٠	-	-	٢٥	٢٥	٣٥.٨٤	شركة المعرفة العقارية
%٦.١	-	-	٦٠	٦٠	١٢٧.٨	شركة إسمنت حائل
%٩.٤٨	-	٣٣.٨٢	٧٨.٦٥	١١٢.٤٧	١١٢.٤٧	شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية
%٢.٤٦	-	-	١٠٠	١٠٠	١٠٠	شركة أم القري للتنمية والإعمار (ما قبل الاكتتاب العام)
%٩.٣٤	٤٩.٧	٣	٩٣.٤	٤٩.٧	٤٩.٧	شركة دار التمليك
%٢.١١	-	١٠.٩١	٣٥.٦٧	٤٦.٥٩	٤٦.٥٩	شركة كنان للتطوير العقاري المحدودة
%٥	١١٢.٥	-	١٥٠	٣٧.٥	٣٧.٥	شركة تطوير العقير
%٤.٧	-	-	٣٠	٣٠	١٢.٣٣	الشركة المتحدة للزجاج
%٤	٢٤.٢	-	٢٥	٠.٨	٠.٨	شركة التمويل العقاري (تحت التأسيس)
	١٨٣.٤	٤٧.٧٣	٧٦٤.٣٩	٦٢٨.٧٣	٧٢٣.٧٩	المجموع

تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة للشركة للعام المالي ٢٠١٣م

### أ- بيان بملتمكات الشركة من مراكز تجارية ومجمعات سكنية وأراضي

أ. المراكز التجارية والمجمعات السكنية والمكتبية:

القلل المزروجة { ٢٤٢ م }	القلل المستقلة { ٥٠٤ م }	الشفق	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
				٨	١٤٤	مجمع الستين التجاري
		٣٣٨	٢١			مجمع العمائر الشرقية (العليا)
		٣٧٢	٢٥			مجمع العمائر الشمالية (العليا)
		١٦١	٨			مجمع العمائر الغربية (العليا)
		١٠٠	٥			مجمع العمائر الجنوبية (العليا)
١٣٢	٦٦	١٢٢	١٩			الحي الدبلوماسي
				١٨	١٣٨	العقارية بلازا
١٣٢	٦٦	١٠٩٣	٧٨	٣٣٠	٦٩٢	الإجمالي

### ب- نسب الأشغال

رغم حدة المنافسة وزيادة المعروض في قطاعي المعارض والمكاتب التجارية، إلا أن الشركة حافظت على نسب الأشغال وحققت زيادة في نسب الأشغال في قطاع المعارض التجارية عن العام الماضي. وتدرس الشركة وضع التدابير والحوافز الممكنة للمحافظة على ما تم تحقيقه والاستمرار في رفع نسب الأشغال في هذين القطاعين.

(بالنسبة المئوية)			معدلات الأشغال
التغير	٢٠١٢م	٢٠١٣م	
-	١٠٠	١٠٠	الشفق السكنية في مجمعات العليا
٢	٨٥	٨٧	المعارض التجارية في كافة المراكز
-	٩٠	٩٠	المكاتب في كافة المراكز التجارية
-	١٠٠	١٠٠	الحي الدبلوماسي وحدات سكنية

ج-الأراضي المملوكة للشركة

الوضع	المساحة (م <sup>٢</sup> )	الموقع	
مقام عليها مباني	١,٦٧١	أرض طريق الملك فهد (مقر الشركة القديم)	١
مقام عليها مباني	١٠,٠٠٠	أرض الستين التجاري الأول - الرياض	٢
مقام عليها مباني	٢٣٨,٥٣٨	أرض مخطط العليا- الرياض	٣
مقام عليها مباني	٩,٣٢٥	أرض الستين التجاري الثاني - الرياض	٤
استثمارية	٢,٢٤١	أرض مواقف الستين التجاري الأول - الرياض	٥
استثمارية	٤٣٠,٧٢٧	أرض طريق التخصصي بالثمامة ( مخطط الرمال ) - الرياض	٦
استثمارية	٥٩٦,٧٠٠	أرض طريق القصيم ( سكن العمال ) - الرياض	٧
استثمارية	٤٤,٤١٥	أرض مخطط تلال الرياض	٨
استثمارية	٥,٦٧٥,٦٣٠	أرض غرب المنطقة الصناعية -الدمام	٩
استثمارية	٣,٩٤١,٩٦٦	أرض طريق مطار الملك فهد بالدمام	١٠
استثمارية	٤٩,٨٠٠	أرض طريق الملك عبد العزيز- جدة	١١
استثمارية	٣٠,٠٠٠	أرض طريق الملك فهد جنوب (أرض الإميراطورة)- الرياض	١٢
استثمارية	٦٤٨,١٨٩	أرض طريق صلبوخ بنهان- الرياض	١٣
استثمارية	٨٧١,٥٩٨	أرض جنوب بنهان رقم (١٣)- الرياض	١٤
استثمارية	٥١٩,٠٥٩	أرض جنوب بنهان رقم (١٥) - الرياض	١٥
استثمارية	٦٣,٤٩٣	أرض على الدائري الثالث - المدينة المنورة	١٦
استثمارية	١٥٧,٢٨٠	أرض طريق الملك خالد - المدينة المنورة	١٧
استثمارية	١,٥٧٨	أرض طريق القصيم - المدينة المنورة	١٨
استثمارية	٨٥,٥٧٢	أرض طريق القصيم - المدينة المنورة	١٩
استثمارية	١,٩١٩	أرض قرطبة رقم ٢٦ مخطط ٣١١٥ - الرياض	٢٠
استثمارية	٤٩,٦٩٤	أراضي مخطط قرطبة - الرياض	٢١
استثمارية	٢٥,٥٧٠	أرض رقم ٢٠ مخطط رقم ٢٧٣٧ حي النرجس - الرياض	٢٢
استثمارية	٢٥,٥٠٠	أرض بحي العقيق الجنوبي - الرياض	٢٣
استثمارية	٤٠,٠٠٠	أرض قطعة رقم ٤ من مخطط رقم ٢٧٣٧ حي النرجس	٢٤
	١٣,٥٢٠,٤٦٥,٠٠	مجموع المساحات	

تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة للشركة للعام المالي ٢٠١٣م

### مجلس الإدارة

عقد مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١٣ م ثمانية اجتماعات. والتالي بيان عضويتهم في مجالس الإدارات الأخرى في الشركات المساهمة و يليه سجل بحضورهم اجتماعات المجلس:

عدد الاجتماعات التي حضرها	عضوية اللجان	إدارة أخرى عضوية مجالس	التصنيف	إسم العضو
٧	رئيس لجنتي الاستثمار و الترشيدات والمكافآت		غير تنفيذي	الاستاذ/ عبد الرحمن بن محمد المقضي (رئيس المجلس)
٨	عضو لجنة المراجعة		مستقل	الاستاذ/ حمد بن عبدالله الدوسري
٧	عضو لجنتي الاستثمار والترشيدات والمكافآت عضو لجنة المراجعة بعد تاريخ ٢٠١٣/١١/١٣م	اللجنة الفنية الدائمة لأجهزة التقاعد والتأمينات الاجتماعية. تبادل المنافع بين نظامي المدني والعسكري ونظام التأمينات الاجتماعية مجلس إدارة شركة الصحراء للبتر وكيمواويات. مجلس إدارة شركة الواحة للبتر وكيمواويات.	مستقل	الاستاذ/ جبر بن عبدالرحمن الجبر
٨	عضو لجنة الاستثمار	مجلس إدارة صناديق الاستثمار (بشركة الرياض المالية)	مستقل	الدكتور/ عبدالوهاب بن سعيد أبو داهش
٧	عضو لجنة المراجعة حتى ٢٠١٣/١١/١٣م		مستقل	الاستاذ/ بدر بن فهد المقيل
٦	رئيس لجنتي الاستثمار و الترشيدات والمكافآت	مجلس الإدارة للجمعية السعودية لتطوير العقاري - جامعة الملك سعود - الرياض. اللجنة العقارية في الغرفة التجارية والصناعية بالرياض	غير تنفيذي	الدكتور/ احمد بن عبدالله باكرمان
٧	عضو لجنة الاستثمار	شركة التمويل العقاري	مستقل	الاستاذ/ حمد بن علي الشويهر
٧	عضو لجنة الاستثمار	الشركة السعودية للأبحاث والتسويق/الشركة السعودية للطباعة والتكليف شركة عبير الشركة السعودية للسيارات	مستقل	الدكتور/ عزام بن محمد الدخيل



تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة للشركة للعام المالي ٢٠١٣م

سجل حضور اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١٣

الاجتماع الثامن ١٢/١٧	الاجتماع السابع ١١/١٠	الاجتماع السادس ١١/١٠	الاجتماع الخامس ٨/٢٥	الاجتماع الرابع ٥/٧	الاجتماع الثالث ٢/١٩	الاجتماع الثاني ٢/٥	الاجتماع الاول ١/١	إسم العضو
لم يحضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	الاستاذ/ عبد الرحمن بن محمد المفضي
حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	الاستاذ/ حمد بن عبدالله الدوسري
حضر	حضر	لم يحضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	الاستاذ/ جبر بن عبدالرحمن الجبر
حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	الدكتور/ عبدالوهاب سعيد أبو داهش
لم يحضر (إنتهاء عضويته)	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	الاستاذ/ بدر بن فهد المقل
حضر	حضر	حضر	لم يحضر	حضر	حضر	لم يحضر	حضر	الدكتور/ احمد بن عبدالله باكرمان
حضر	حضر	حضر	لم يحضر	حضر	حضر	حضر	حضر	الاستاذ/ حمد بن علي الشويهر
حضر	لم يحضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	الدكتور/ عزام بن محمد الدخيل

تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة للشركة للعام المالي ٢٠١٣م

### مصالح أعضاء مجلس الإدارة

جميع العقود التي أبرمتها الشركة أو ما كانت الشركة طرفاً 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 وأزواجهم وأولادهم 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
أ. عبدالرحمن محمد الملقضي (صندوق الاستثمارات العامة) (رئيس المجلس)	٧٧,٤٩١,٩٨٩	%٦٤.٥٨	-	%٠.٠	٧٧,٤٩١,٩٨٩	%٦٤.٥٨
أ. جبر بن عبدالرحمن الجبر (المؤسسة العامة للتقاعد)	٥,٦٩٨,٦٤٧	%٤.٧٥	-	%٠.٠	٥,٦٩٨,٦٤٧	%٤.٧٥
د. عبدالوهاب بن سعيد أبو داهش	١,٠٠٠	%٠.٠٠٠٨	-	%٠.٠	١,٠٠٠	%٠.٠٠٠٨
أ. حمد بن علي الشوير	٢,٠٠٠	%٠.٠٠١٧	-	%٠.٠	٢,٠٠٠	%٠.٠٠١٧
أ. بدر بن فهد المقيل *	١,٤٠١,١٨٨	%١.١٦٧٧	٩٤٣,٢٠٠-	%١٧.٣-	٤٥٧,٩٨٨	%٠.٣٨١٧
أ. حمد بن عبدالله الدوسري	٢,٠٢٤	%٠.٠٠١٧	-	%٠.٠	٢,٠٢٤	%٠.٠٠١٧
د. احمد بن عبدالله باكرمان	١,٠٠٠	%٠.٠٠٠٨	-	%٠.٠	١,٠٠٠	%٠.٠٠٠٨
أ. عزام بن محمد بن دخيل	١,٠٠٠	%٠.٠٠٠٨	-	%٠.٠	١,٠٠٠	%٠.٠٠٠٨

\* انتهت عضوية الأستاذ/ بدر بن فهد المقيل بتاريخ ١٣/١١/٢٠١٣م.

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 ٢٠١٣م

### التنازلات عن الرواتب والأرباح والتعويضات

لا توجد أي ترتيبات أو أنفاق 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 والمطلوبات المستحقة كما في ١٢/٣١:

المصرف (ألف ريال)	٢٠١٣م	٢٠١٢م
أمانات مستأجرين	١٣,٥٦١	١٢,٢٣١
مقاولون ودائنو اعتمادات مستنديه	٧٢٢	٨٢٩
دائنون عقود أخرى	١,٣٩٤	١,٢٦٩
مجموع الذمم الدائنة	١٥,٦٧٧	١٤,٣٢٩
دائنو توزيعات للمساهمين	٧,٩٦٤	٧,٦٦٢
أمانات للغير ومصرفات مستحقة	٧,١١١	٨,٥٧٥
مصلحة الزكاة والدخل ( مخصص الزكاة)	١١,٨٩٢	١٤,٨٧٦
مجموع الأرصدة الدائنة الأخرى	٢٦,٩٦٧	٣١,١١٣

كما دفعت الشركة لهيئة السوق المالية خلال العام ٢٠١٣م غرامة بمقدار ١٠ ألف ريال.

### مسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة فيما يختص بالقوائم المالية

يقر مجلس إدارة الشركة:

- أنه تم إعداد سجلات الحسابات للشركة العقارية السعودية كما في ١٢/٣١/٢٠١٣م، بالشكل الصحيح ووفقاً 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 ومصادرنا الداخلية.
- أنه لا يوجد أعمال أو عقود للشركة طرفاً فيها، وفيها أو كانت فيها مصلحة لأحد أعضاء مجلس الإدارة أو للرئيس التنفيذي أو المدير المالي أو لأي شخص ذي علاقة بأي منهم.

تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة للشركة للعام المالي ٢٠١٣م

### مكافأة أعضاء مجلس الإدارة و كبار التنفيذيين

بلغت التعويضات والمكافآت لأعضاء مجلس الإدارة مبلغ ٨,٨ مليون ريال، كما بلغت رواتب وبدلات ومكافآت كبار التنفيذيين مبلغ ٣,٤ ثلاثة مليون ريال سعودي، وذلك خلال العام ٢٠١٣ م.

البيان	أعضاء المجلس	خمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات مضافاً إليهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي
الرواتب والتعويضات		٢,٧٨١,٤٤٠
المكافآت الدورية والسنوية	١,٨٨٥,٠٠٠	٢٣٥,٣٤٠
الإجمالي	١,٨٨٥,٠٠٠	٣,٤١٦,٥٨٠

### لجنة المراجعة

تعمل لجنة المراجعة وفقاً للقواعد المنظمة لعمل لجان المراجعة في شركات المساهمة الصادرة من وزارة التجارة ووفقاً للمهام المحددة في لائحة حوكمة الشركات السعودية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية. وتتكون اللجنة من عضوية كل من د. منصور سليمان المبارك رئيساً للجنة والأستاذ/ حمد بن عبدالله الدوسري والأستاذ/ بدر بن فهد بن مقبل والذي إنتهت عضويته من اللجنة بتاريخ ١٣/١١/٢٠١٣م من عضوية اللجنة حيث أقر مجلس الإدارة تعيين الأستاذ/ جبر الجبر ( عضو مجلس الادارة عضواً في لجنة المراجعة ) من تاريخ ١٧/١٢/٢٠١٣م وقد عقدت اللجنة (١٥) اجتماعات خلال عام ٢٠١٣م. ومن ضمن الأعمال التي قامت بها اللجنة، مراجعة القوائم المالية الأولية والختامية واعتمادها قبل نشرها، ودراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ ملاحظاتها. كما تابعت اللجنة تنفيذ خطة المراجعة الخارجية وتابعت تنفيذ ماورد من ملاحظات وتوصيات في خطاب الإدارة السنوي الصادر من المراجع الخارجي حول الأداء والإجراءات المحاسبية ونظام الرقابة الداخلي، والتوصية لمجلس الإدارة بتعيين المراجع الخارجي.

تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة للشركة للعام المالي ٢٠١٣م

### 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 ضعفاً جوهرياً 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 الاستثمارات

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

و تتكون اللجنة من ستة أعضاء هم السادة: الاستاذ/ عبدالرحمن بن محمد المفضي (رئيساً)، وعضوية كل من الاستاذ/جبر بن عبدالرحمن الجبر و التي انتهت قبل تاريخ ٢٠١٣/١٢/١٧م والدكتور/احمد بن عبدالله باكرمان والدكتور/عبد الوهاب بن سعيد أبوداهش والدكتور/ عزام بن محمد الدخيل والاستاذ/ حمد بن علي الشوبعر.

. وقد عقدت اللجنة إجتماع واحد فقط خلال العام ٢٠١٣ م.

ومن أبرز المسؤوليات التي تتولاها ما يلي:

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

تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة للشركة للعام المالي ٢٠١٣م

- تقديم التوصيات ونتقيح 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 والترشيحات وفقاً للقواعد المنظمة لعمل اللجان في شركات المساهمة وفقاً للمهام المحددة في لائحة حوكمة الشركات السعودية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية. وقد عقدت اجتماعاً واحداً خلال العام ٢٠١٣ م. و قد تشكلت اللجنة برئاسة رئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ عبدالرحمن بن محمد المفضي وعضوية الأستاذ/جبر بن عبدالرحمن الجبر و التي انتهت قبل تاريخ ١٧/١٢/٢٠١٣م وعضوية الدكتور/احمد باكرمان.

#### الاحتياطات

استناداً إلى المادة رقم (٤٣) من نظامها الأساسي، قامت الشركة بتجنيب نسبة (١٠%) وتعادل مبلغ ١٥,٦ مليون ريال من صافي الأرباح للاحتياطي الإئفافي حيث بلغ رصيده ٤١٥,٧ مليون ريال، أما الاحتياطي النظامي فقد توقف تكوينه لبلوغه أكثر من رأسمال الشركة تنفيذاً لنص المادة رقم (٩٨) من نظام الشركات.

تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة للشركة للعام المالي ٢٠١٣م

### اقتراح توزيع الأرباح:

استناداً إلى النتائج الإيجابية التي حققتها الشركة خلال عام ٢٠١٣م والتي أشرنا إليها آنفاً، فإن مجلس إدارة الشركة يتقدم باقتراح توزيع أرباح بنسبة ١٠% من رأس المال بواقع (ربك واحد للسهم) وذلك وفق المادة (٤٣) من النظام الأساسي للشركة على النحو التالي:

صافي دخل العام		١٥٦,٠١٨,٩٣٠
يطرح المحول للاحتياطي الإئتقائي	١٥,٦٠١,٨٩٣	
يطرح الأرباح الموزعة عن النصف الأول من العام المالي ٢٠١٣ م بواقع ٥% %	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	
صافي الأرباح بعد التوزيعات الأولية		٨٠,٤١٧,٠٣٧
يضاف الأرباح المبقاة أول العام	١٣٥,٣٧٥,٤٦٨	
يطرح مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن العام ٢٠١٢م	١,٦٠٠,٠٠٠	
يطرح دفعة ثانية للمساهمين عن النصف الثاني من العام المالي ٢٠١٢ م بواقع ٥% %	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	
رصيد الأرباح المبقاة آخر العام		١٥٤,١٧٤,٥٠٥
يطرح دفعة ثانية للمساهمين عن النصف الثاني من العام المالي ٢٠١٣ م بواقع ٥% %	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	
يطرح مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن العام ٢٠١٣م	١,٦٠٠,٠٠٠	
رصيد الأرباح المبقاة بعد التوزيعات الكلية		٩٢,٥٧٤,٥٠٥

## التوصيات

يوصي مجلس إدارة الشركة العقارية السعودية جمعيتكم العامة العادية الموقرة بما يلي:

١. الموافقة على القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٣/١٢/٣١ م.
٢. الموافقة على ما جاء في تقرير مجلس الإدارة عن الفترة المنتهية في ٢٠١٣/١٢/٣١ م.
٣. الموافقة على توزيع أرباح على المساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٣/١٢/٣١ م، بواقع (١) ريال للسهم وبنسبة (١٠ %) من القيمة الاسمية للسهم و بإجمالي (١٢٠) مليون ريال . علماً أنه تم توزيع أرباح للمساهمين بواقع نصف ريال (٥٠ هللة) للسهم بنسبة (٥ %) من القيمة الاسمية للسهم و بإجمالي (٦٠) مليون ريال، و ذلك عن النصف الأول من العام المالي ٢٠١٣ م. و ستكون أحقية الأرباح عن النصف الثاني من العام ٢٠١٣م بواقع نصف ريال (٥٠ هللة) للسهم بنسبة (٥ %) من القيمة الاسمية للسهم و بإجمالي (٦٠) مليون ريال ، لمساهمي الشركة المسجلين بسجلات تداول كما في نهاية تداول يوم انعقاد الجمعية، و التي سيتم الإعلان لاحقاً عن تاريخ توزيعها.
٤. إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن نفس السنة.
٥. إقرار المراجع الخارجي لمراجعة حسابات الشركة للعام المالي المنتهي في ٢٠١٤/١٢/٣١ م من بين المرشحين من قبل لجنة المراجعة.
٦. الموافقة على صرف مبلغ (١,٦٠٠,٠٠٠) ريال كمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بواقع (٢٠٠,٠٠٠) ريال لكل عضو عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٣/١٢/٣١ م.
٧. اعتماد ميثاق عمل مجلس الإدارة.

و في الختام نود انتهاء 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 الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الثلاثة أشهر والسنة المنتهيتين في  
٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م  
مع تقرير مراجعي الحسابات عن الفحص المحدود للقوائم المالية الأولية

## 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 - (الشركة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م، وقائمة الدخل الأولية لفترة الثلاثة أشهر والسنة المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م وقائمة التدفقات النقدية الأولية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٦) 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



خليفة إبراهيم السديس  
م.ب. ٩٢٨٧٦  
الرياض ١١٦٦٣  
المملكة العربية السعودية  
KPMG  
Certified Public Accountants  
KPMG Al Fezan & Al Sudhyan  
C.R. 45

خليل إبراهيم السديس  
ترخيص رقم ٣٧١

التاريخ: ١٩ ربيع أول ١٤٣٥ هـ  
الموافق: ٢٠ يناير ٢٠١٤ م

الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م  
(ريال سعودي)

٢٠١٢ م (مراجعة)	٢٠١٣ م (غير مراجعة)	ايضاح	الموجودات
٢.٥٤٠.٨٧٨	١٨,٣٤٢,٢٠٤		موجودات متداولة
٥٠.٠٠٠.٠٠٠	--	٤	نقدية وأرصدة لدى البنوك
٤٠.٠٠٩.٧٣٠	٩٠,٦٨٩,٥٣٢	٥	استثمارات مربحة
١.٤٩٠.٦٥٧	١,١١٤,٣١٣		ذمم مدينة، صافي
١١.٧١٦.٨٧٨	١١,٧١٦,٨٧٨		مخزون، صافي
٢٧.٠٠٠.٠٠٠	--	(٦-١-ب)	أراضي استثمارية معدة للبيع
٦.٢٢٩.٨٩٦	٢٩,٤٥١,١١٧		مستحق من أطراف ذات علاقة
١٣٨,٩٨٨,٠٣٩	١٥١,٣١٤,٠٤٤		دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى
			مجموع الموجودات المتداولة
			موجودات غير متداولة
١.٠٥١.١٧٠.٨٨٩	١,١٢٩,٠٤٦,٧٠١	٦	استثمارات وموجودات مالية
٢٣٦.٦٧٠.٣٣٨	٢٨٢,١٦٧,١٢٦	٧	مشروعات تحت التنفيذ
٢.٠١٢.٤٧١.١٢٩	١,٩٧٧,١٣٣,٣٥٧	٨	عقارات استثمارية، صافي
٦.١٩٥.٣٩٦	١١,١٧٧,٧٩٦		ممتلكات ومعدات، صافي
٣.٣٠٦.٥٠٧.٧٥٢	٣.٣٩٩.٥٢٤.٩٨٠		مجموع الموجودات غير المتداولة
٣,٤٤٥.٤٩٥.٧٩١	٣.٥٥٠.٨٣٩.٠٢٤		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
١٤١.١٠٢.٧٧٢	١٥٥,١٢٢,٣١٦		إيجارات مقبوضة مقدماً
١٤.٣٢٩.٢٩٧	١٥,٦٧٧,٠٤٩	٩	ذمم دائنة
١٦.٢٣٦.٩٢٣	٤٩,٥٢٦,٩١٣	١٠	مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
١٤.٨٧٥.٦٦٢	١١,٨٩١,٨٧٣		مخصص زكاة
١٨٦.٥٤٤.٦٥٤	٢٣٢,٢١٨,١٥١		مجموع المطلوبات المتداولة
			مطلوبات غير متداولة
١٤.٠٦٥.٧٩٤	١٤,٦٠٦,٥٠٣		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٢٠٠.٦١٠.٤٤٨	٢٤٦,٨٢٤,٦٥٤		مجموع المطلوبات
			حقوق المساهمين
١.٢٠٠.٠٠٠.٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
١.٤٥٠.٠٢٦.٣١٠	١,٤٥٠,٠٢٦,٣١٠		إحتياطي نظامي
٤٠٠.١٣٨.٦٨٤	٤١٥.٧٤٠.٥٧٧		إحتياطي اتفاقي
١٣٥.٣٥٧.٤٦٨	١٥٤.١٧٤.٥٠٥	١١	أرباح مبقاة
٥٩.٣٦٢.٨٨١	٨٤,٠٧٢,٩٧٨		مكاسب غير محققة من استثمارات مالية متاحة للبيع، صافي
٣.٢٤٤.٨٨٥.٣٤٣	٣.٣٠٤.٠١٤.٣٧٠		مجموع حقوق المساهمين
٣.٤٤٥.٤٩٥.٧٩١	٣.٥٥٠.٨٣٩.٠٢٤		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

تعتبر الايضاحات المرفقة من ١ إلى ١٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الظاهرة في الصفحات من ١ إلى ١١ بواسطة لجنة المراجعة نيابة عن مجلس الإدارة في ١٩ ربيع أول ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٠ يناير ٢٠١٤ م.

الاستاذ/ منصور بن سليمان المبرك

المفوض من مجلس الإدارة

د/ فهد بن عبدالعزيز السعيد

الرئيس التنفيذي المكلف

الاستاذ/ ابراهيم عبدالعزيز المغيصيب

نائب الرئيس للشؤون المالية

الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة الدخل الأولية الموجزة  
لفترة الثلاثة أشهر والسنة المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م  
(ريال سعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح
٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
٣٢٥.٢٦٩.٩٧٣	٢٥٨,٨١٩,٢٢١	٦٢.٨٧٠.٨٧١	٦٥,٧٦٤,٦٨٤	١٢ إيرادات النشاط
(١٤٦.٩٤٢.٤٩٧)	(٧٧,٤٣٠,٩٦١)	(١٨.٩٩٢.١٨٣)	(١٨,٣٢٤,٤٩٢)	١٣ تكاليف النشاط
١٧٨.٣٢٧.٤٧٦	١٨١,٣٨٨,٢٦٠	٤٣.٨٧٨.٦٨٨	٤٧,٤٤٠,١٩٢	مجمّل الربح
(١.٤٦٢.١٦٧)	(١,٢٠٦,١٢٤)	(١٦٥.٦٣٠)	(١٨٧,٤٧٨)	مصروفات تسويقية
(١٥.٣٩٢.٠٧٣)	(١٦,٩١٦,١٧٦)	(٣.٥٣٩.٥٩٧)	(٥,١٤٧,٨٩٤)	١٤ مصروفات عمومية وإدارية
١٦١.٤٧٣.٢٣٦	١٦٣,٢٦٥,٩٦٠	٤٠.١٧٣.٤٦١	٤٢,١٠٤,٨٢٠	ربح التشغيل
٢٩.٩٩٠.٨٦٢	٢٧.٣٠٨.٠٧٢	٢٠.٨٤٦.٥٢٨	١٩,٤٥٠,١٨٢	إيرادات ومصاريف أخرى، صافي
--	(١٧,٦٦٨,٩١٨)	--	--	٦ انخفاض غير مؤقت في استثمارات متاحة للبيع
--	(٥,٨٩٢,٢٨٤)	--	--	٨ انخفاض غير مؤقت في ممتلكات استثمارية
٢٩.٩٩٠.٨٦٢	٣,٧٤٦.٨٧٠	٢٠.٨٤٦.٥٢٨	١٩,٤٥٠,١٨٢	صافي الإيرادات والمصاريف والخسائر الأخرى
١٩١.٤٦٤.٠٩٨	١٦٧.٠١٢.٨٣٠	٦١.٠١٩.٩٨٩	٦١,٥٥٥,٠٠٢	الربح قبل الزكاة
(١١.٩٥٨.٢٣٥)	(١٠,٩٩٣,٩٠٠)	(٤.٢٦٣.٥٤٨)	(٣,١٦٩,٨٠٧)	الزكاة
١٧٩.٥٠٥.٨٦٣	١٥٦.٠١٨.٩٣٠	٥٦.٧٥٦.٤٤١	٥٨,٣٨٥,١٩٥	صافي الربح

ربح/خسارة السهم من:

١.٣٥	١.٣٦	٠.٣٣	٠.٣٥	ربح التشغيل
٠.٢٥	٠.٠٣	٠.١٧	٠,١٦	صافي الإيرادات والمصاريف والخسائر الأخرى
١.٥٠	١.٣٠	٠.٤٧	٠.٤٩	صافي الربح

تعتبر الايضاحات المرفقة من ١ إلى ١٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

الأستاذ/ منصور بن سليمان المبارك

المفوض من مجلس الإدارة

د. فهد بن عبدالعزيز السعيد

الرئيس التنفيذي المكلف

الأستاذ/ ابراهيم بن عبدالعزيز المغيصيب

نائب الرئيس للشؤون المالية

الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة  
لفترتي الثلاثة والسنة المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م  
(ريال سعودي)

٢٠١٢ م (مراجعة)	٢٠١٣ م (غير مراجعة)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١٧٩,٥٠٥,٨٦٣	١٥٦,٠١٨,٩٣٠	صافي ربح الفترة
		تعديلات لتسوية صافي الربح للفترة مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:
(١٧,٣٧٥,٧١٤)	(٢٥,٥٣٧,٣٠٧)	إيرادات استثمارات وموجودات مالية
٢٧,١٩٥,٧١٩	٣٠,١٨٧,٤٠٧	استهلاكات
٢,٥٤٤,٢٨٦	١,٧٠٠,٦٧٨	مخصصات
١١,٩٥٨,٢٣٥	١٠,٩٩٣,٩٠٠	مخصص الزكاة
(١٠٢,٥٠٠)	١٨٦,٢٢٧	خسائر (مكاسب) بيع ممتلكات آلات ومعدات
(١١,٣٢٣,١٠٥)	--	مكاسب بيع أراضي استثمارية معدة للبيع
--	١٧,٦٦٨,٩١٨	خسائر تدني استثمارات متاحة للبيع
--	٥,٨٩٢,٢٨٤	خسائر تدني ممتلكات استثمارية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
٩,١٧٤,١٢٨	(١٥,٢٥٣,٨٥١)	ذمم مدينة
١٥٥,١٧١	٧٥٣,٩٩١	مخزون
(١٢,٠٠٠,٠٠٠)	٢٧,٠٠٠,٠٠٠	مستحق من أطراف ذات علاقة
(١,٣٧٠,٩٣٩)	(٢٣,٢٢١,٢٢١)	دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى
(٢٤,١٠٧,٢١٨)	(٢٣,٢٩٤,٩٧٨)	إيجارات مقبوضة مقدما
٦٢٧,٩٦٥	١,٣٤٧,٧٥٢	ذمم دائنة
٩٠٦,٥٥١	٣٢,٧١٦,٦٠٦	مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
(٣٧٢,٩١٢)	(١,٣٤٠,٠٨٨)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(١٦,١٦٥,١٩٠)	(١٣,٩٧٧,٦٨٩)	الزكاة المدفوعة خلال الفترة
١٤٩,٢٥٠,٣٤٠	١٨١,٨٤١,٥٥٩	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
١١,٦٢٠,٣٢٨	١١,٩١٠,٣٧٦	توزيعات أرباح مستلمة
(٦٤,٨٣٨,٧٠٧)	(٧,٢٠٧,٧٠٢)	صافي المدفوع في استثمارات وموجودات مالية
٧٩,٩٨٦,٦٤٠	--	مقبوضات من بيع أراضي استثمارية معدة للبيع
١٠٢,٥٠٠	٣٣,٢٣٧	مقبوضات من بيع أصول ثابتة
--	٤,٢٠٠,٠٠٠	مقبوضات من استبعاد عقارات استثمارية
(١٠٥,٨٩٤,٢٩٢)	(٥٣,٧٥٢,٠٠٠)	مدفوعات عن ممتلكات ومعدات ومشروعات
(٧٩,٠٢٣,٥٣١)	(٤٤,٨١٦,٠٨٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١١٩,٦٥٩,٠٩٢)	(١١٩,٦٢٤,١٤٤)	مدفوعات عن توزيعات أرباح
(١,٦٠٠,٠٠٠)	(١,٦٠٠,٠٠٠)	مدفوعات عن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
(١٢١,٢٥٩,٠٩٢)	(١٢١,٢٢٤,١٤٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٥١,٠٣٢,٢٨٣)	١٥,٨٠١,٣٢٦	صافي الزيادة (النقص) في النقدية وما في حكمها
٥٣,٥٧٣,١٦١	٢,٥٤٠,٨٧٨	النقدية وما في حكمها في بداية السنة
٢,٥٤٠,٨٧٨	١٨,٣٤٢,٢٠٤	النقدية وما في حكمها في نهاية السنة

تعتبر الايضاحات المرفقة من ١ إلى ١٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

الاستاذ/ منصور بن سليمان المبرك

د/ فهد بن عبدالعزيز السعيد

الاستاذ/ ابراهيم عبدالعزيز المغيصب

المفوض من مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي المكلف

نائب الرئيس للشؤون المالية

الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م

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 وتاريخ ١٧ جمادى الآخر 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 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 قرانتهما في ضوء المعلومات والإيضاحات التفصيلية الواردة في القوائم المالية السنوية المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م.

(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 والتقدير

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة من الإدارة استخدام الحكم والتقدير والإفتراضات التي قد تؤثر في تطبيق السياسات وعلى المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وبالرغم من أن هذه التقديرات مبنية على المعلومات والأحداث الحالية المتوفرة لدى الإدارة، فإنه من الممكن أن تختلف النتائج الفعلية النهائية عن هذه التقديرات. كما أن نتائج الفترة المالية الأولية لا تعتبر مؤشراً دقيقاً للنتائج المالية السنوية.

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

الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ 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 ٢٠١٢ م.  
وقد تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة في القوائم المالية الأولية الموجزة.

٤. استثمارات مرابحة

يتمثل الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م في استثمار في وديعة مالية لأغراض المرابحة في بنك البلاد، وقد قررت إدارة الشركة خلال الربع الأول من ٢٠١٣ م عدم تجديد هذه الوديعة، وإعادة استثمار المبلغ في صناديق استثمارية منخفضة المخاطر بهدف تحقيق عوائد مالية أفضل.

٥. ذمم مدينة، صافي

٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
٦٦,٧٦٠,٨٠٥	٩٧,٦٥٣,٨٢١	ذمم مدينة تجارية
(٢٦,٧٥١,٠٧٥)	(٦,٩٦٤,٢٨٩)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها *
٤٠,٠٠٩,٧٣٠	٩٠,٦٨٩,٥٣٢	

\* قرر مجلس إدارة الشركة إعدام الديون المتقادمة والمكون مقابلها مخصص للديون المشكوك تحصيلها سابقا والبالغ قيمتها ٢١,٤ مليون ريال سعودي من حسابات الشركة، وبناءً على ذلك 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)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م  
(ريال سعودي)

**٦. استثمارات وموجودات مالية**

٢٠١٢م (مراجعة)	٢٠١٣م (غير مراجعة)	
٢١٨,٩٧٩,٧٤٩	٢٣٦,٦٠٠,٢٨٢	شركات مستثمر بها بطريقة حقوق الملكية (١-٦)
٨٢٨,٩٥٥,٥٥١	٨٩٠,٠٠٣,١٢٨	استثمارات متاحة للبيع (٢-٦)
٣,٢٣٥,٥٨٩	٢,٤٤٣,٢٩١	استثمارات أخرى
<u>١,٠٥١,١٧٠,٨٨٩</u>	<u>١,١٢٩,٠٤٦,٧٠١</u>	

**١-٦ شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية**

تتمثل الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية فيما يلي:

٢٠١٢م (مراجعة)	٢٠١٣م (غير مراجعة)	نسبة الاستثمار	طبيعة الاستثمار
١٩٣,٩٧٩,٧٤٩	٢٠٠,٧٥٩,٧١٤	(أ) ١٦,٦٧٪	شركة الرياض القابضة شركة زميلة
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٥,٨٤٠,٥٦٨	(ب) ٥٠٪	شركة المعرفة العقارية المحدودة شركة تحت السيطرة المشتركة
<u>٢١٨,٩٧٩,٧٤٩</u>	<u>٢٣٦,٦٠٠,٢٨٢</u>		

أ- تتمثل الاستثمارات في شركات زميلة بحصة الشركة في شركة الرياض القابضة (الشركة السعودية لمركز المعيقلية التجاري سابقاً) والتي تمتلك حصة بقيمة ١٦٦,٦ مليون ريال سعودي والتي تمثل نسبة ١٦,٦٧٪ من حصص رأس مالها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م. 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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م وذلك نظراً لطبيعة تشكيل مجلس إدارة شركة الرياض القابضة وآليات عمله.

ب- تتمثل الاستثمارات في شركات تحت السيطرة المشتركة، بحصة الشركة في شركة المعرفة العقارية المحدودة التي تمتلكها 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 ١٧٥ فيلا حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م من المقاول وقد تم خلال الربع الرابع من سنة ٢٠١٣م تسليم ٦٠ فيلا إلى عملاء الشركة، ومن المخطط استلام العدد المتبقي من الفلل من المقاول خلال عام ٢٠١٤م، كما قام الشركاء بتقديم تمويل للمشروع قدره ٤٢ مليون ريال سعودي من كل طرف وفقاً للاتفاقية المبرمة بين الشركاء وتم استرداده بالكامل.



الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م  
(ريال سعودي)

٢-٦ استثمارات متاحة للبيع

٢٠١٢ م (مراجعة)	٢٠١٣ م (غير مراجعة)		
٤٥٠,٨٦٨,٣١٤	٤٨٧,١٩٩,٣٩٦	(٣-٦)	استثمارات في شركات
٣٧٨,٠٨٧,٢٣٧	٤٠٢,٨٠٣,٧٣٢	(٤-٦)	استثمارات في صناديق
٨٢٨,٩٥٥,٥٥١	٨٩٠,٠٠٣,١٢٨		

٣-٦ استثمارات في شركات

٢٠١٢ م (مراجعة)	٢٠١٣ م (غير مراجعة)	الشكل النظامي*	
١١٢,٤٦٩,٥٠٠	١١٢,٤٦٩,٥٠٠	شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية (أ)	ذات مسئولية محدودة
١١١,٣٠٠,٠٠٠	١٢٧,٨٠٠,٠٠٠	شركة أسمنت حائل (ب)	مساهمة
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة أم القرى للتنمية والإعمار (ج)	مساهمة مقفلة
٤٩,٧٠٣,٢٩٨	٤٩,٧٠٣,٢٩٨	شركة دار التمليك	مساهمة مقفلة
٤٦,٥٨٥,٥١٦	٤٦,٥٨٥,٥١٦	شركة كنان الدولية للتطوير العقاري	مساهمة مقفلة
--	٣٧,٥٠٠,٠٠٠	شركة تطوير العقير (د)	تحت التأسيس
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٣٣١,٠٨٢	الشركة العربية المتحدة للزجاج المسطح (هـ)	مساهمة مقفلة
٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	شركة التمويل العقاري	تحت التأسيس
١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	شركة طيبة القابضة	مساهمة
٤٥٠,٨٦٨,٣١٤	٤٨٧,١٩٩,٣٩٦		

\* جميع الشركات أعلاه مسجلة بالمملكة العربية السعودية

(أ) قرر الشركاء في شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية نقل جميع أصولها ومطلوباتها الي 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 اسهم شركة اسمنت حائل للتداول خلال الربع الرابع من ٢٠١١م، وقد قامت الشركة باعادة تقييم هذا الاستثمار بناء على القيمة السوقية للسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م، علما بأن الشركة مساهم مؤسس وتخضع أسهمها لفترة حظر على التداول لمدة سنتين مالم يتبين من تاريخ ادراج أسهم شركة اسمنت حائل (أكتوبر ٢٠١١م)، أو من بداية عمليات إنتاج المصنع، أيهما يأتي لاحقاً. بعد إنتهاء فترة الحظر يجوز للشركة التصرف في هذه الأسهم بشرط الحصول مسبقاً على موافقة هيئة سوق المال. وقد أعلنت شركة أسمنت حائل عن بدء التشغيل التجاري للمصنع في ٥ مايو ٢٠١٣م.

(ج) إكتتبت الشركة خلال الربع الثاني من عام ٢٠١٢م بمبلغ ١٠٠ مليون ريال في شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة مخطط ل طرحها للاكتتاب العام) تمثل نسبة ٢,٤٦٪ 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.

الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م  
(ريال سعودي)

٣-٦ استثمارات في شركات (يتبع)

- د) في خلال الربع الثاني من عام ٢٠١٣ م 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.
- هـ) قرر المساهمون في الشركة العربية المتحدة للزجاج المسطح في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقد خلال الربع الثاني من ٢٠١٣ م إطفاء خسائر الشركة المتراكمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م وقدرها ١٦٢ مليون ريال سعودي وذلك من خلال تخفيض رأس المال بنفس المبلغ، وعليه تم تسجيل إنخفاض دائم في قيمة الاستثمار بمبلغ ١٧,٦ مليون ريال سعودي تمثل القيمة الإسمية للأسهم التي تم إلغاؤها مقابل الخسائر المتراكمة وبالتالي تخفيض عدد الأسهم المملوكة للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م. 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.

٤-٦ استثمارات في صناديق

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 مرخصة في المملكة، ويتم قياس هذه الاستثمارات بالقيمة العادلة ونثبت المكاسب والخسائر غير المحققة، الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة، في بند مستقل ضمن حقوق المساهمين، وقد بلغ رصيد الصناديق الاستثمارية ٤٠٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م (٢٠١٢ م: ٣٧٨ مليون ريال سعودي).

٧. مشروعات تحت التنفيذ

يمثل بند المشروعات تحت التنفيذ بصورة رئيسة في التكاليف الخاصة بمشروع إنشاء ٢٩٩ وحدة سكنية بالحي الدبلوماسي الثاني وقد بلغت إجمالي تكلفته ٢٦٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م (٢٠١٢ م: ٢١٤ مليون ريال سعودي)، وقد قرر مجلس إدارة الشركة إنهاء العقد المبرم مع مقاول المشروع بسبب عدم الالتزام بالمواعيد المتفق عليها لتنفيذ المشروع، وتم توقيع مخالصة نهائية مع المقاول 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 كغرامات تأخير لحين استكمال إجراءات الشركة لإنهاء المشروع ومن ثم تسوية هذا المبلغ.

الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م  
(ريال سعودي)

٨. عقارات استثمارية، صافي

٢٠١٢م (مراجعة)	٢٠١٣م (غير مراجعة)	
١,١٣٤,٠٣٧,٥٢٩	١,١٣٤,٠٣٧,٥٢٩	أراضي
١٢٠,٤٤٥,٣٧٦	١٢٠,٤٤٥,٣٧٦	أراضي مقام عليها مباني استثمارية
٦٩٤,٥٢٠,٧١٢	٦٦٢,٧٥٠,١٧٧	مباني استثمارية بالصافي *
٦٣,٤٦٧,٥١٢	٥٩,٩٠٠,٢٧٥	تجهيزات ومعدات بالصافي
<u>٢,٠١٢,٤٧١,١٢٩</u>	<u>١,٩٧٧,١٣٣,٣٥٧</u>	

قامت إدارة الشركة خلال الربع الثالث من عام ٢٠١٣م بتوقيع عقد مع أحد المقاولين يتضمن إزالة وهدم المبنى والتصرف بالخرردة الناتجة عنها خلال تسعة أشهر من تاريخ توقيع العقد، وبموجب العقد تحصل الشركة على مبلغ قيمة الخرردة بعد خصم تكاليف الهدم والإزالة، وقد بلغت قيمة العقد ٤,٢ مليون ريال سعودي، وعليه تم تحميل قائمة الدخل للفترة بصافي خسائر محققة عن ذلك قدرها ٥,٨ مليون ريال سعودي، وعليه قامت إدارة الشركة خلال الربع الرابع من عام ٢٠١٣م باستبعاد صافي القيمة الدفترية للمبني والبالغة ٤,٢ مليون ريال من دفاتر الشركة.

٩. ذمم دائنة

٢٠١٢م (مراجعة)	٢٠١٣م (غير مراجعة)	
١٢,٢٣١,٥٦٢	١٣,٥٦٠,٤٦٩	أمانات مستأجرين
٨٢٨,٦٠٠	٧٢٢,٣٩٨	مقاولون ودائنو إتمادات
١,٢٦٩,١٣٥	١,٣٩٤,١٨٢	دائنو عقود خدمات أخرى
<u>١٤,٣٢٩,٢٩٧</u>	<u>١٥,٦٧٧,٠٤٩</u>	

١٠. مستحقات وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٢م (مراجعة)	٢٠١٣م (غير مراجعة)	
--	٣٤,٤٥٢,٣٩٨	غرامات تأخير (إيضاح ١-٧)
٧,٦٦٢,٤٢١	٧,٩٦٣,٧٣١	دائنو توزيعات أرباح
٢,٩٣٢,٧٢٠	٣,١٩٢,٥٧٥	مصروفات مستحقة
٤,٤١٦,٣٥٦	٢,٦٠٦,٩٧٣	أمانات للغير
١,٢٢٥,٤٢٦	١,٣١١,٢٣٦	أخرى
<u>١٦,٢٣٦,٩٢٣</u>	<u>٤٩,٥٢٦,٩١٣</u>	

الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م  
(ريال سعودي)

١١. أرباح مبقاة

إن حركة رصيد الأرباح المبقاة خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر كانت كما يلي:

٢٠١٢ م (مراجعة)	٢٠١٣ م (غير مراجعة)	
٩٥,٤٠٢,١٩١	١٣٥,٣٥٧,٤٦٨	الرصيد كما في ١ يناير
(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	يخصم: توزيعات أرباح للمساهمين عن سنة ٢٠١٢ م
(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	يخصم: توزيعات أرباح مرحلية عن سنة ٢٠١٣ م
(١,٦٠٠,٠٠٠)	(١,٦٠٠,٠٠٠)	يخصم: مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(١٧,٩٥٠,٥٨٦)	(١٥,٦٠١,٨٩٣)	يخصم: محول للإحتياطي الإتفاقي
١٧٩,٥٠٥,٨٦٣	١٥٦,٠١٨,٩٣٠	يضاف: صافي دخل السنة
١٣٥,٣٥٧,٤٦٨	١٥٤,١٧٤,٥٠٥	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

وافق مجلس الإدارة بتاريخ ١٨ شوال ١٤٣٤ هـ الموافق ١٥ أغسطس ٢٠١٣ م على توزيع أرباح مرحلية للمساهمين عن النصف الأول من العام المالي ٢٠١٣ بمقدار (٥٠) هللة لكل سهم وبمجموع (٦٠) مليون ريال بنسبة (٥٪) من رأس المال

١٢. إيرادات النشاط

٢٠١٢ م (مراجعة)	٢٠١٣ م (غير مراجعة)	
٢٤٢,٩٦٣,٣٨٥	٢٥٦,٨٣٩,٦٠٨	إيجارات
٧٩,٩٨٦,٦٤٠	--	إيرادات بيع أراضي
٢,٢٩١,٠٤٥	١,٧٠٩,٤٣٨	إيرادات صيانة
٢٨,٩٠٣	٢٧٠,١٧٥	إيرادات عقارية أخرى
٣٢٥,٢٦٩,٩٧٣	٢٥٨,٨١٩,٢٢١	

١٣. تكاليف النشاط

٢٠١٢ م (مراجعة)	٢٠١٣ م (غير مراجعة)	
٦٨,٦٦٣,٥٣١	--	تكاليف بيع أراضي مطورة
١٧,٠٤٣,٦٧١	١٧,٢٥٦,٩٤٢	رواتب وما في حكمها
٢٦,٦١٦,٢٩٨	٢٦,٨٢٣,٣٢٨	استهلاكات
١٩,٢٣٦,٩٠٠	١٧,٥٧٠,٤٦٤	كهرباء ومياه
٦,٨٠٦,٥٩٢	٦,٤٩٨,٤٧٢	صيانة
٥,٣٧٣,٦٦٠	٥,٣٠٧,٣٤٩	حراسة
٣,٢٠١,٨٤٥	٣,٩٧٤,٤٠٦	أخرى متنوعة
١٤٦,٩٤٢,٤٩٧	٧٧,٤٣٠,٩٦١	

الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م  
(ريال سعودي)

١٤. مصروفات عمومية وإدارية

٢٠١٢ م (مراجعة)	٢٠١٣ م (غير مراجعة)	
١١,١٣٧,٨٣٠	١١,٢٩٢,٦٨٤	رواتب ومافي حكمها
--	١,٦١٨,٥٧٠	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها
٨٩٧,٥٠٠	٤٢٨,٠٠٠	أتعاب خدمات مهنية واستشارية
٤٣٩,٦٠٥	١,١٤٦,١٠٤	استهلاكات
٤٤٢,١١٧	٣١٣,٠٤٧	مصاريف مجلس الإدارة واللجان التابعة
٤٣٠,٧٠١	٤٣٨,١٦٩	حفظ سجلات المساهمين
٢٢٢,٧٤٩	٣٧٨,٩٢٢	قرطاسية وصيانته
٣٤٣,٠١٨	٢٥٣,٦٤٦	مصاريف دعائية
١,٤٧٨,٥٥٣	١,٠٤٧,٠٣٤	أخرى متنوعة
<u>١٥,٣٩٢,٠٧٣</u>	<u>١٦,٩١٦,١٧٦</u>	

١٥. 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 ٢٠١٣ م من تلك العقود مبلغ ٢٥,٤ مليون ريال سعودي (٢٠١٢ م: ٢٧٥ مليون ريال سعودي).

١٦. إعتماد القوائم المالية

تم إعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل لجنة المراجعة نيابة عن مجلس الإدارة بتاريخ في ١٩ ربيع الأول ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٠ يناير ٢٠١٤ م.