شركة عقارات الخليج

شركة مساهمة سعودية مقفلة – رأس المال المصرح به ٥٢٢،٣٣٤،٣٠٠ ريال

عقارات الخليج
Gulf Real Estate
WWW.GULF-RE.COM

تقرير مجلس إدارة شركة عقارات الخليج عن السنة المالية ٢٠١٨م

السادة / مساهمي شركة عقارات الخليج المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في الجمعية العامة العادية ، وأن يقدم تقريره السنوي عن نشاطات الشركة ونتائجها المالية مرفقا به تقرير مراجع الحسابات والبيانات المالية الختامية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

شهدت السوق العقارية في المملكة تراجعاً واضحاً للعام الرابع على التوالي متأثرة بالعديد من العوامل الاقتصادية والمالية، منها تطبيق ضريبة القيمة المضافة ورسوم الأراضي البيضاء، ارتفاع سعر الفائدة وانعكاسه على تكلفة التمويل العقاري، فائض المعروض من الوحدات السكنية الجديدة و زيادة شواغر المساكن الذي أدى إلى انخفاض الإيجارات.

حسب ماهو موضح بالاحصائيات الرسمية ، فقد انخفضت اجمالي قيمة الصفقات العقارية (التجاري والسكني) الى١٤٣ مليار ريال في عام ٢٠١٨ مقارنة بمبلغ ٢٢٤ مليار ريال في عام ٢٠١٧ بنسبة انخفاض ٣٦% ، وانخفاض تداولات عام ٢٠١٧ مقارناً بعام ٢٠١٦ بنسبة ١٥% .

وقد تاثر اداء الشركة بحالة الركود بالسوق العقاري خلال عام ٢٠١٨ مما اثر على نتائجها المالية كما يتضح بالقوائم المالية في تاريخ ٢٠١٨/١٢/٣١ م .

هذا وحسب الإصلاحات والبرامج الطموحة التي تنفذها حكومة خادم الحرمين الشريفين تحت ظل رؤية ٢٠٣٠ ، ومنها زيادة برامج الإنفاق الحكومي والاستثمار في المشاريع الرائدة ، والدور المهم الذي يلعبه القطاع غير النفطي في مسيرة النمو الاقتصادي . فمن المتوقع ان تؤثر هذه العوامل على تحسن القطاع التجاري والعقاري، وذلك سوف ينعكس ايجابياً على اداء شركتكم خلال السنوات القادمة .

البنود التالية توضح النتائج المالية ومؤشرات الاداء الرئيسية للعام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م .

اولاً – النتائج المالية:

- انخفاض صافي الارباح المحققة الى ٢،٠٧ مليون ريال في عام ٢٠١٨ مقارنة بصافي ربح ٦٨،٣٥ مليون ريال في عام٢٠١٧ م ، ويعود هذا الانخفاض الى عدم تمكن الشركة من بيع جزء من الوحدات بالريت نتيجة انخفاض اسعار الوحدات وأسعار جميع الصناديق العقارية وحجم التداول خلال العام .
- انخفاض حقوق المساهمين في نهاية عام ٢٠١٨ م الى مبلغ ٦١٩ مليون ريال، مقارنة بـ٦٥٦ مليون ريال في نهاية عام ٢٠١٧ م، بنسبة ٦% ، ويعود هذ الانخفاض الى توزيعات الأرباح النقدية على المساهمين وقدرها ٣٨ مليون ريال في عام ٢٠١٨ .
- انخفاض إجمالي الاصول في نهاية عام ٢٠١٨ الى مبلغ ٧٤٧ مليون ريال، مقارنة بـ٨١٨ مليون في نهاية عام ٢٠١٧ م ، بنسبة ٩% ، ويعود هذا الإنخفاض إلى توزيعات الأرباح النقدية و سداد أقساط تمويل خلال عام ٢٠١٨م.

ثانياً– المؤشرات المالية الهامة لأداء الشركة خلال الفترة من ٢٠١٥ الى ٢٠١٨م :

العام	٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٨
إجمالي الاصول(المبالغ بالمليون ريال)	٧١٦	٧١٠	٨١٨	٧٤٧
حقوق المساهمين	٦١١	٥٨٨	٦٥٦	٦١٩
صافي الدخل	٤٦،٠	٤،٥	٦٨،٣٥	٢،٠٧
العائد على السهم(ريال) *	٠،٨٨	٠،٠٩	١،٣١	٠،٠٤
القيمة الدفترية للسهم *	١١،٧٠	١١،٢٥	١٢،٥٦	١١،٨٦
توزيعات الأرباح النقدية	٢٦،١		٣٦،٦	

* حسبت القيمة الدفترية للسهم والعائد على السهم على اساس عدد الاسهم الحالية ٥٢،٢٣ مليون سهم .

ثالثاً– رأس مال الشركة :

بدأت الشركة برأس مال قدرة٣٢٥ مليون ريال وارتفع الى ٥٢٢،٣٣ مليون ريال في عام ٢٠١٨ م نتيجة لتوزيع اسهم مجانية، محققة نسبة زيادة قدرها ٦١% ، وبلغت حقوق المساهمين ٦١٩ مليون ريال بنهاية عام ٢٠١٨ محققة نسبة نمو تعادل٨٧% خلال السنوات الماضية، خلاف الارباح النقدية الموزعة وقدرها ١٩٤ مليون ريال بما يعادل نسبة ٦٠% من راس المال عند التأسيس .

الرسم البياني التالي يوضح الزيادة في رأس المال منذ التأسيس :

رابعاً– الاستثمار في صندوق ملكية– عقارات الخليج ريت:

تبلغ ملكية الشركة ٢٦،٥ مليون وحدة بقيمة ٢٦٥ مليون ريال بما يعادل نسبة ٤٤ % من حجم الصندوق ، انخفضت الى ٣٥٩ مليون ريال في عام ٢٠١٨ ، نتيجة خصم توزيعات الارباح المستلمة ١٦،٣ مليون ريال واضافة الحصة من صافي دخل الصندوق ٧،٧ مليون ريال خلال عام ٢٠١٨ حسب طريقة حقوق الملكية .

خامساً – الاستثمارات العقارية :

١ –المشاريع العقارية تحت التطوير :

أ– مجمع فندقي وتجاري ترفيهي بحي الياسمين طريق العليا بالرياض :

فندق وشقق فندقية :

سيتم بناء المشروع على جزء من الأرض المملوكة للشركة بحي الياسمين بمساحة ٥،٣١١ م٢.

– بعدد ١٠٠ غرفة بالفندق و١٠٠ شقة فندقية ، كما سيحتوي الفندق على قاعة احتفالات متعددة الاستخدامات اضافة الى نادي صحي متكامل للرجال والنساء.

– تم الانتهاء من اعمال التصميم ، ومتوقع البدء بالأعمال الانشائية خلال النصف الاول من عام ٢٠١٩.

– تم التعاقد مع شركة راديسون العالمية للفنادق على الادارة والتشغيل، بالمسمى التجاري بارك ان.

المجمع التجاري الترفيهي:

سيتم بناء مجمع تجاري ترفيهي مفتوح على الجزء المتبقي من الارض والبالغ مساحتها ٥،٣٦٩ م٢

– يشتمل على مطاعم ومقاهي ومكاتب من الدرجة (أ).

- تم الانتهاء من اعمال التصميم ، ومتوقع البدء بالأعمال الانشائية خلال النصف الاول من عام ٢٠١٩.

ب – مشروع مجمع ويست افنيو :

ضمن خطط الشركة تطوير الأرض المجاورة لسوق ويست افنيو مول ، فقد تم بدء العمل في تطوير الارض المملوكة للشركة والواقعة على طريق الملك عبدالله والبالغة مساحتها ١٧،٩٢٢ م٢ بإقامة فندق وشقق فندقية اضافة الى مجمع تجاري ترفيهي كما يلي:

فندق وشقق فندقية :

تم تأجيل المشروع في الفترة الحالية حتى تتحسن نسبة الإشغال الفندقي في المنطقة الشرقية.

المجمع التجاري الترفيهي:

سيتم بناء المجمع على الجزء المتبقي من الارض والبالغة مساحتها ١١،٠٤٤ م٢ . جاري استكمال اعمال التصميم ، ومتوقع البدء بالأعمال الانشائية خلال النصف الاول من عام ٢٠١٩.

٢ –الاستثمارات العقارية المؤجرة :

ارتفعت محفظة العقارات المؤجرة من ٢٠٥ مليون ريال الى ٣٠١ مليون ريال بنهاية عام ٢٠١٨ م ، وذلك لبدء التاجير في مجمع فيولا السكني بحي الملقا .

تتضمن العقارات المؤجرة ما يلي :

أ– مبنى سكني بحي حطين

مبنى سكني بحي حطين يضم عدد ٦٢ شقة وخدمات متكاملة تشمل مواقف للسيارات ونادي رياضي متكامل وحديقة تتوسط المبنى، مؤجر على المستشفى الجامعي.

ب – مستودعات

– مستودعات اللوجستية (١٠٥ مستودع) على مساحة ارض ٦٣،٧١٧ م٢ بحي طيبة جنوب الرياض ، تم تأجيرها بالكامل بموجب عقد مدته ٥ سنوات قابلة للتجديد .

– مستودعات اللؤلؤة (٣١ مستودع) على مساحة ارض ٢٣،٨١٩ م٢ بحي الدار البيضاء على طريق الحاير جنوب الرياض ، تم تأجيرها بالكامل بموجب عقد مدته ٥ سنوات قابلة للتجديد .

جـ– مجمع فيولا السكني بحي الملقا

مجمع شقق فاخرة يحتوي على عشرة مباني بها ١٤٨ شقة ، ومبنين خدمات للمجمع بمدخل منفصل لسكن السائقين والمراقبة الامنية ، ويضم حديقة ونادي رياضي ومسبح وصالات للمناسبات ، ومواقف ارضية ، جاري تاجيره ووصلت نسبة التشغيل ٦٠% .

سادساً– التوزيع الكمي للأصول :

الجدول ادناه يوضح التوزيع الكمي للأصول بنهاية عامي ٢٠١٧ م ، ٢٠١٦ م .

العام	مشاريع التطوير	العقارات المؤجرة	استثمارات وحدات في صندوق ريت	النقدية والاخرى	إجمالي الاصول
٢٠١٨	١٥٣	٣٠١	٢٥٩	٣٤	٧٤٧
٢٠١٧	٢٥٥	٢٠٥	٢٦٧	٩١	٨١٨

سابعاً– التمويل :

لدى الشركة اتفاقية تسهيلات بنكية مع البنك السعودي للاستثمار بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال ، المستخدم منها ٧٥ مليون ريال .

ثامناً – مكافاة مجلس الادارة :

بلغت مصاريف بدلات اجتماعات مجلس الادارة واللجان المنبثقة عنه (٣٧٩،٧١٣ ريال) خلال عام ٢٠١٨م مقارنة بمبلغ (٤٦٠،١٢٩ ريال) خلال عام ٢٠١٧م ، وتم صرف مكافاة للمجلس عن عام ٢٠١٧ مبلغ ١،٨٥٠،٠٠٠ ريال.

تاسعاً – الادراج بالسوق الموازي :

أصدرت هيئة سوق المال إجراءات جديدة تسمح بالادراج المباشر في السوق الموازية (نمو) خلال الربع الأول من عام ٢٠١٩م، و بدأت الشركة التشاور مع بعض الشركات المالية للبدء في الادراج بالسوق الموازية عقب إصدار اللائحة الجديدة من قبل هيئة سوق المال.

عاشراً – توصيات مجلس الادارة :

وافق مجلس الإدارة على انعقاد الجمعية العمومية العادية للشركة في تمام الساعة الرابعة مساء يوم الثلاثاء بتاريخ ١٤٤٠/٠٨/٢٥هـ الموافق ٢٠١٩/٠٤/٣٠م بفندق كورت يارت ماريوت العليا – بالرياض . وذلك لمناقشة والتصويت على بنود جدول الأعمال التالي:-

١- التصويت على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١م.
٢- التصويت على القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١م.
٣- التصويت على تقرير مراجع الحسابات عن العام المالي ٢٠١٨م .
٤- التصويت على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن أعمالهم خلال العام المالي ٢٠١٨م.
٥- التصويت على تعيين مراجع الحسابات من بين المرشحين من قبل لجنة المراجعة. للقيام بمراجعة القوائم المالية للعام المالي ٢٠١٩م و تحديد أتعابه.
٦- التصويت على قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٠٥/٢٩ م بقبول استقالة الأستاذ / عبدالعزيز معن الصانع نظراً لظروف خاصة به . وإكمال الفترة المتبقية من دورة المجلس بثمانية أعضاء .
٧- التصويت على صرف مبلغ (٦٠،٠٠٠ ريال) مكافأة لأعضاء المجلس على الجهود والأعمال التي قدموها خلال عام ٢٠١٨ م . بواقع (٧٥،٠٠٠ ريال) لكل عضو.
٨- انتخاب مجلس إدارة جديد من بين المرشحين للدورة الخامسة للمجلس التي تبدأ من تاريخ ١٤٤٠/٠٩/١٢هـ الموافق ٢٠١٩/٠٥/١٧م ولمدة ٣ سنوات.
٩- التصويت لكافة أعضاء مجلس الإدارة بالمشاركة في عمل منافس أو مماثل لأنشطة الشركة.

في الختام يود مجلس الإدارة أن يشكر مساهمي الشركة على دعمهم المتواصل وثقتهم التي أولوها لمجلس الإدارة وللعاملين بالشركة.

والله الموفق ،،،

مجلس الإدارة

القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مع تقرير المراجع المستقل

تقرير مراجعي الحسابات

pwc

تقرير المراجع المستقل إلى السادة/ المساهمين في شركة عقارات الخليج المحترمين
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

تقرير حول مراجعة القوائم المالية

رأينا:

في رأينا، أن القوائم المالية تمثل بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة عقارات الخليج ("الشركة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وذلك وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

ما قمنا بمراجعته

تشمل القوائم المالية للشركة على ما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨،
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات المرفقة حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

أساس الرأي:

تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في تقريرنا ضمن قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية.

باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تعد كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الاستقلالية

إننا مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية:

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن إجراءات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من أي تحريف جوهري سواءً كان ناتجاً عن غش أو خطأ.

إن لجنة المراجعة مسؤولة عن الاشراف على عملية إعداد التقارير المالية للشركة.

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح بحسب ما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تكن هناك نية للإدارة في تصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو عندما لا يكون هناك خيار آخر ملائم بخلاف ذلك.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية:

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من أي تحريف جوهري، سواءً كان ناتجاً عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية، المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعَد جوهرية، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان من المعقول توقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من عملية المراجعة وفقاً لمعايير المراجعة الدولية، المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال أعمال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية، سواءً كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية نظام الرقابة الداخلية للشركة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير مناسبة، فيتم عندها تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الشركة عن الاستمرار في أعمالها.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة ، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

برايس وترهاوس كوبرز

بدر ابراهيم بن محارب
ترخيص رقم ٤٧١

٢٨ رجب ١٤٤٠هـ
(٤ ابريل ٢٠١٩)

برايس وترهاوس كوبرز
محاسبون قانونيون
ترخيص رقم ٤٥
س ت: ١٠١٠٣٧١٦٢٢
PRICEWATERHOUSECOOPERS
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
LICENSE NO. 45
C.R.1010371622

قائمة المركز المالي

جميع المبالغ بالريالات السعودية مالم يذكر غيرذلك

	ايضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
استثمارات عقارية ، صافي	٦	**٣٠١,٢٤٩,٩١٩**	٢٠٥,٤١١,٧٧٩
استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ	٧	**١٥٣,٤٣١,٤٧٥**	٢٥٥,٢٨٢,١٧٢
ممتلكات ومعدات، صافي		**٤٢٩,٦٩١**	٥١٦,٠٥٣
استثمارات تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية	٨	**٢٥٨,٨٧٤,٩٥٩**	٢٦٧,٤٤٤,٩٦١
مجموع الموجودات غير المتداولة		**٧١٣,٩٨٦,٠٤٤**	٧٢٨,٦٥٤,٩٦٥
موجودات متداولة			
مخزون أراضي	٩	–	١,٢٠٥,٩٤٣
ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى	١٠	**٢٣,٧١٤,٦٤٢**	١٨,٩٣٦,١٠٤
مصاريف مدفوعة مقدماً	١٠	**٧,٣٦٦,٦٦٠**	٨,٦٦٤,٢٨٩
نقد وما يعادله	١١	**١,٧٥١,٧١١**	٦٠,٣٩٤,٦٩٣
مجموع الموجودات المتداولة		**٣٢,٨٣٣,٠١٣**	٨٩,٢٠١,٠٢٩
مجموع الموجودات		**٧٤٦,٨١٩,٠٥٧**	٨١٧,٨٥٥,٩٩٤
حقوق المساهمين والمطلوبات			
حقوق المساهمين			
رأس المال	١-١٢	**٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠**	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠
احتياطي نظامي	٢-١٢	**٥٠,٢١٩,٤١٩**	٥٠,٠١١,٦٠١
أرباح مبقاة		**٤٦,٨٣٢,٤٩٧**	٨٣,٣٧٥,٥٤٠
مجموع حقوق المساهمين		**٦١٩,٣٨٦,٢١٦**	٦٥٥,٧٢١,٤٤١
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
قروض طويلة الأجل	١٣	**٥٥,٢٨٣,٧٧٦**	٧٠,٣٢٧,٦٩٦
التزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١٤	**٣,٥٧٨,٠٥٦**	٣,٣١١,٣٤٩
مجموع المطلوبات غير المتداولة		**٥٨,٨٦١,٨٣٢**	٧٣,٦٣٩,٠٤٥
مطلوبات متداولة			
ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى	١٥	**٣٠,٣٩٢,٥٥٥**	٣٩,٢٤١,٦٥١
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	١٣	**١٩,٩٨٤,٧٩٦**	٢٤,٩٢٥,٦٧٢
مخصص زكاة	١٦	**١٨,١٩٣,٦٥٨**	٢٤,٣٢٨,١٨٥
مجموع المطلوبات المتداولة		**٦٨,٥٧١,٠٠٩**	٨٨,٤٩٥,٥٠٨
مجموع المطلوبات		**١٢٧,٤٣٢,٨٤١**	١٦٢,١٣٤,٥٥٣
مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات		**٧٤٦,٨١٩,٠٥٧**	٨١٧,٨٥٥,٩٩٤

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

قائمة الدخل الشامل

جميع المبالغ بالريالات السعودية مالم يذكر غيرذلك

	ايضاح	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٢٠١٧
الإيرادات	١٨	**٤٣,٢٣٤,١٥٤**	٣٣٦,٤٢٦,١٧٠
تكلفة الإيرادات	١٩	**(٤١,٣٤٨,٦٣٢)**	(٢٣١,١٧٤,٠٥٥)
اجمالي الربح		**١,٨٨٥,٥٢٢**	١٠٥,٢٥٢,١١٥
مصاريف تشغيلية :			
عمومية و إدارية	٢٠	**(٧,٥٠٤,١٩٦)**	(١٠,٣٤٥,٣٣٤)
بيع وتسويق		**(١١٩,٩٧٥)**	(١٠٨,٦١٠)
الدخل من العمليات		**(٥,٧٣٨,٦٤٩)**	٩٤,٧٩٨,١٧١
إيرادات (مصاريف) أخرى :			
ايرادات أخرى		**٧,٣١٧**	٥٩٤,٢٥٥
حصة الشركة في أرباح استثمارات تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية	٨	**٧,٧٢٧,٤٩٨**	٤٤٤,٩٦١
نفقات تمويل		**(٦,٠٥٢,٥١٧)**	(٤,٣٥٠,٢٥١)
(الخسارة) الدخل قبل الزكاة		**(٤,٠٥٦,٣٥١)**	٩١,٤٨٧,١٣٦
عكس/ (مصروف) الزكاة	١٦	**٦,١٣٤,٥٢٧**	(٢٣,١٣٠,٦١٩)
صافي الدخل للسنة		**٢,٠٧٨,١٧٦**	٦٨,٣٥٦,٥١٧
الدخل الشامل الآخر للسنة		**–**	–
مجموع الدخل الشامل للسنة		**٢,٠٧٨,١٧٦**	٦٨,٣٥٦,٥١٧
ربحية السهم (بالريال السعودي):	٢١		
الربح الأساسي والمنخفض للسهم		**٠،٠٤**	١،٣١

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

قائمة التدفقات النقدية

جميع المبالغ بالريالات السعودية مالم يذكر غيرذلك

	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٢٠١٧
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
صافي الدخل للسنة	**٢,٠٧٨,١٧٦**	٦٨,٣٥٦,٥١٧
تعديلات لبنود غير نقدية:		
استهلاك استثمارات عقارية	**٢,٣٣٢,٤٣٢**	١,٨١٦,٥٥٨
استهلاك ممتلكات ومعدات	**٢٣٣,٢٧٣**	١٨٩,٢١٢
(عكس)/ مخصص الزكاة	**(٦,١٣٤,٥٢٧)**	٢٣,١٣٠,٦١٩
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	**٣٣٠,٥٦٦**	٣٢٧,٣٨٩
حصة الشركة في أرباح غير محققة من استثمارات تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية	**(٧,٧٢٧,٤٩٨)**	(٤٤٤,٩٦٠)
أرباح بيع استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ	**٣٧٢,٦٤٥**	(٩٦,١١٣,٥٣٨)
نفقات تمويل	**٦,٠٥٢,٥١٧**	٤,٣٥٠,٢٥١
التغيرات في رأس المال العامل:		
ذمم مدينة تجارية و مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	**(٣,٤٨٠,٩٠٩)**	(١٣,٠٩٦,٦٣٢)
مخزون أراضي	**١,٢٠٥,٩٤٣**	٣,٧٢٢,٩٨٥
ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى	**(١٧,٤٧٨,٠٨٩)**	٢١,٤٠٥,١٠٠
التدفقات النقدية الناتجة من العمليات	**(٢٢,٢١٥,٤٧١)**	١٣,٦٤٣,٥٠١
الزكاة المدفوعة	**–**	(٣,٢٣١,٤١٤)
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	**(١٧٩,٧٥٦)**	(٢٩٤,٧٤٣)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجه من الأنشطة التشغيلية	**(٢٢,٣٩٥,٢٢٧)**	١٠,١١٧,٣٤٤
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
إضافات إلى استثمارات عقارية	**–**	(٤٨,٢٨٦,٢٥٤)
إضافات إلى استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ	**(٨,٠٦٢,٠٩٧)**	(٧٥,٩١٣,٥٢٥)
شراء ممتلكات ومعدات	**(١٤٦,٩١٠)**	(٣٩١,٥٥٢)
متحصلات من بيع استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ	**٩,٠٥٠,٠٠٠**	٤٨,٩٢٥,٠٠٠
متحصلات من بيع استثمارات عقارية	**٢,٣٠٠,٠٠٠**	–
توزيعات أرباح مستلمة من استثمارات تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية	**١٦,٢٩٧,٥٠٠**	–
صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية	**١٩,٤٣٨,٤٩٣**	(٧٥,٦٦٦,٣٣٠)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
متحصلات من قروض طويلة الأجل	**–**	٩٢,٨٦٣,٤٢٧
سداد قروض طويلة الأجل	**(١٩,٩٨٤,٧٩٦)**	(٩٣,٩٦٧,٨٠٢)
نفقات تمويل مدفوعة	**(٥,٩١٧,٠٤٤)**	(٤,٢٣٩,٣٧٩)
توزيعات أرباح مدفوعة	**(٢٨,١٣٤,٤٠٨)**	–
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة	**(١,٦٥٠,٠٠٠)**	(٧٠٠,٠٠٠)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية	**(٥٥,٦٨٦,٢٤٨)**	(٦,٠٤٣,٧٥٤)
صافي التغير في النقد وما يعادله	**(٥٨,٦٤٢,٩٨٢)**	(٧١,٥٩٢,٧٤٠)
النقد وما يعادله كما في بداية السنة	**٦٠,٣٩٤,٦٩٣**	١٣١,٩٨٧,٤٣٣
النقد وما يعادله كما في نهاية السنة	**١,٧٥١,٧١١**	٦٠,٣٩٤,٦٩٣
معاملات غير نقدية:		
تحويل من استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ إلى استثمارات عقارية (إيضاح ٧،٦)	**١٠٠,٧٤٢,٧٩٤**	–

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

جميع المبالغ بالريالات السعودية مالم يذكر غيرذلك

	إيضاح	رأس المال	احتياطي نظامي	أرباح مبقاة	المجموع
١ يناير ٢٠١٧		**٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠**	**٤٣,١٧٥,٩٤٩**	**٢٢,٥٥٤,٦٧٥**	**٥٨٨,٠٦٤,٩٢٤**
صافي الدخل للسنة		–	–	٦٨,٣٥٦,٥١٧	٦٨,٣٥٦,٥١٧
الدخل الشامل الآخر للسنة		–	–	–	–
مجموع الدخل الشامل للسنة		**–**	**–**	**٦٨,٣٥٦,٥١٧**	**٦٨,٣٥٦,٥١٧**
المحول للاحتياطي النظامي	٢-١٢	–	٦,٨٣٥,٦٥٢	(٦,٨٣٥,٦٥٢)	–
معاملات المساهمين بصفتهم ملاك:					
توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٦	٣-١٢	–	–	–	–
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن عام ٢٠١٦	٣-١٢	–	–	(٧٠٠,٠٠٠)	(٧٠٠,٠٠٠)
		–	–	(٧٠٠,٠٠٠)	(٧٠٠,٠٠٠)
٣١ ديسمبر ٢٠١٧		**٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠**	**٥٠,٠١١,٦٠١**	**٨٣,٣٧٥,٥٤٠**	**٦٥٥,٧٢١,٤٤١**
صافي الدخل للسنة		–	–	٢,٠٧٨,١٧٦	٢,٠٧٨,١٧٦
الدخل الشامل الآخرللسنة		–	–	–	–
مجموع الدخل الشامل للسنة		**–**	**–**	**٢,٠٧٨,١٧٦**	**٢,٠٧٨,١٧٦**
المحول للاحتياطي النظامي	٢-١٢	–	٢٠٧,٨١٨	–	٢٠٧,٨١٨
معاملات المساهمين بصفتهم ملاك:					
توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٧	٣-١٢	–	–	(٣٦,٥٦٣,٤٠١)	(٣٦,٥٦٣,٤٠١)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن عام ٢٠١٧