عقارات الخليج
Gulf Real Estate
شركة مساهمة سعودية مقفلة

تقرير مجلس الإدارة و القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م

السادة / مساهمي شركة عقارات الخليج المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في الجمعية العامة غير العادية ، ويقدم تقريره السنوي عن نشاطات الشركة ونتائجها المالية مرفقا به تقرير مراجع الحسابات والبيانات المالية الختامية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م.

شهدت السوق العقارية في المملكة تراجعاً واضحاً متأثرة باستمرار حالة الركود الشديد الناتج عن انخفاض أسعار النفط ، وترشيد الإنفاق الحكومي ، وتراجع مستويات السيولة المحلية، وارتفاع سعر الفائدة وانعكاسه على تكلفة التمويل العقارى. وكذلك أدى تطبيق نظام رسوم الأراضي ، وتصاعد وتيرة تدافع ملاك الأراضي نحو البيع والتطوير إلى زيادة المعروض من الوحدات السكنية الجديدة وتدني الأسعار. حيث سجُلت مبيعات العقار بنهاية عام 2016 تراجعاً بنسة 23 % مقارنة بالعام السابق ، لتبلغ 265 مليار ريال، وفقاً للبيانات الرسمية لوزارة العدل .

وقد أثرت العوامل المذكورة على نشاط ونتائج الشركة المالية فى عام 2016 م ، حيث انخفضت الارباح المحققة الى 4.5 مليون ريال مقارناً بمبلغ 46 مليون ريال فى عام 2015 ، ويرجع ذلك الى تاجيل بيع جزء من مشروع ويست افنيو مول بالدمام لحين الانتهاء من الانشاءات والتشغيل خلال عام 2017 .

نبذة عن الشركة :

تأسست شركة عقارات الخليج ("الشركة") كشركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم 19483 بتاريخ 22 ذي القعدة 1425هـ (الموافق 3 يناير 2005)، ومسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم 1010207612 بتاريخ 24 صفر 1426هـ (الموافق 3 أبريل 2005).

يتمثل نشاط الشركة في القيام بشراء وبيع وتأجير وتطوير وصيانة وإدارة وتخطيط وتسويق الأراضي والعقارات لحساب الشركة وتشغيل المباني السكنية والتجارية وإنشاء المعارض التجارية والصناعية وبيعها أو تأجيرها والقيام بأعمال الصيانة والإدارة للمدن والمرافق العامة والمقاولات المعمارية والمدنية والميكانيكية والكهربائية وتملك المستشفيات والأسواق التجارية واستثمارها وتطويرها وصيانتها.

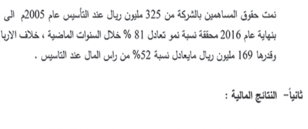
يقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض، ص.ب 300718، الرياض 11372، المملكة العربية السعودية.

البنود التالية توضح مؤشرات الاداء الرئيسية والنتائج المالية للعام المنتهى فى 31 ديسمبر 2016 م .

اولاً – المؤشرات المالية الهامة لاداء الشركة خلال الفترة من 2012 الى 2016 م :

العام	2012	2013	2014	2015	2016
المبالغ بملايين الريالات					
اجمالى الاصول	738	644	640	716	710
حقوق المساهمين	593	614	591	611	588
صافى الدخل	48.9	44.0	2.3	46.0	4.5
العائد على السهم(ريال) *	0.94	0.84	0.04	0.88	0.09
القيمة الدفترية للسهم *	11.35	11.76	11.32	11.70	11.26

* حسبت القيمة الدفترية للسهم والعائد على السهم على اساس عدد الاسهم الحالية 52,23 مليون سهم .



نمت حقوق المساهمين بالشركة من 325 مليون ريال عند التأسيس عام 2005م الى 588 مليون ريال بنهاية عام 2016 محققة نسبة نمو تعادل 81 % خلال السنوات الماضية ، خلاف الارباح النقدية الموزعة وقدرها 169 مليون ريال مايعادل نسبة 52% من راس المال عند التاسيس .

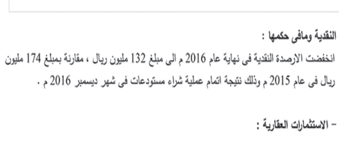
ثانياً– النتائج المالية :

- حققت الشركة صافى ربح قدره 4.5 مليون ريال فى عام 2016 مقارنة بـ 46 مليون ريال صافى الربح المحقق لعام 2015 .
- انخفضت اجمالى الاصول فى نهاية عام 2016 م الى مبلغ 710 مليون ريال مقارنة بـ 716 مليون في نهاية عام 2015 م .
- انخفضت حقوق المساهمين فى نهاية عام 2016 م الى مبلغ 588 مليون ريال مقارنة بـ 611 مليون ريال في نهاية عام 2015 م وذلك نتيجة الارباح النقدية الموزعة على المساهمين .

ثالثاً – رأس مال الشركة :

بدأت الشركة برأس مال قدرة 325 مليون ريال وارتفع الى 522.33 مليون ريال فى عام 2016 م نتيجة لتوزيع اسهم مجانية محققةً نسبة زيادة قدرها 61% .

الرسم البيانى التالى يوضح الزيادة فى رأس المال منذ التاسيس :



رابعاً – النقدية ومافى حكمها :

انخفضت الارصدة النقدية فى نهاية عام 2016 م الى مبلغ 132 مليون ريال ، مقارنة بمبلغ 174 مليون ريال فى عام 2015 م وذلك نتيجة اتمام عملية شراء مستودعات فى شهر ديسمبر 2016 م .

خامساً – الاستثمارات العقارية :

1–المشاريع العقارية تحت الانشاء والتطوير :

بلغت قيمتها 407 مليون ريال بنهاية عام 2016م مقابل 418 مليون ريال بنهاية عام 2015 م ، وتتمثل المشاريع التى تنفذها الشركة فى :

أ– مشروع شقق وفلل الملقا

مجمع سكنى بحى الملقا شمال الرياض ، على مساحة ارض 12,836 م2 ، ويضم عدد 148 شقة و13 فلة دوبلكس . وقد تم الإنتهاء من جميع الأعمال الإنشائية والتشطيبات وأعمال النظافة والاختبارات التشغيلية ، و قد تم افتتاح مكتب تسويق وتأجير بالمجمع ، كما تسعى الشركة لتأجير المجمع بالكامل.

ب–مشروع وست افنيو مول الدمام

مركز تجارى بحى الفيصلية بمدينة الدمام ، على مساحة ارض 58,000 م2 ، ويضم هايبر ماركت ومحلات تجزئة ومطاعم . و قد أنجزت الشركة نسبة كبيرة من الأعمال الإنشائية بالمشروع ومن المتوقع التشغيل خلال الربع الثالث من عام 2017م ، وقد وصلت نسبة التأجير إلى 67% من المحلات.

ج – مشروع فندق وشقق فندقية (شمال الرياض)

مجمع يضم فندق وشقق فندقية ومجمع ترفيهى يضم سلسلة مطاعم ومقاهي على طريق العليا العام بحى الياسمين شمال الرياض ، على أرض مملوكة للشركة مساحتها 10,680 م2 . المشروع فى مرحلة التصاميم ومن المتوقع البدء فى التنفيذ خلال عام 2017 م . وقد تم توقيع عقد ادارة مع شركة ريزيدور (Rezidor) العالمية لتشغيل الفنادق .

د – مشروع فندق وشقق فندقية بالدمام

مجمع يضم فندق وشقق فندقية ومجمع ترفيهى يضم سلسلة مطاعم ومقاهي على طريق الملك عبدالله بحى الفيصلية بالدمام ،على أرض مملوكة للشركة مساحتها 18,000 م2 ، المشروع فى مرحلة التصاميم ومن المتوقع البدء فى التنفيذ خلال عام 2017 م . وقد تم توقيع عقد ادارة مع شركة ريزيدور (Rezidor) العالمية لتشغيل الفنادق .

الاستثمارات العقارية المؤجرة :

ارتفعت محفظة العقارات المؤجرة بنهاية عام 2016 م الى 156 مليون ريال من 111 مليون ريال فى عام 2015 م نتيجة شراء مستودعات جديدة خلال عام 2016 م .وتملك الشركة فى نهاية عام 2016 العقارات المؤجرة التالية :

أ– مبنى سكنى بحى حطين

مبنى سكنى بحي حطين مؤجر على المستشفى الجامعى ، والمبنى يضم عدد 62 شقة وخدمات متكاملة تشمل مواقف للسيارات ونادي رياضي متكامل وحديقة تتوسط المبنى .

ب – مستودعات

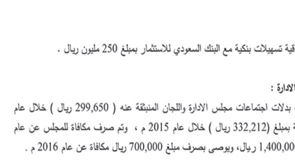
مستودعات حديثة (105 مستودع) على مساحة ارض 63,717 م2 بحى طيبة جنوب الرياض ، تم تاجيرها بالكامل بموجب عقد مدته 5 سنوات قابلة للتجديد .

(من المتوقع ان يتم تشغيل المجمع السكنى بحى الملقا، والمركز التجارى (ويست افنيو مول) بالدمام خلال عام 2017).

سادساً – التوزيع الكمى للاصول :

الجدول ادناه يوضح التوزيع الكمى للاصول بنهاية عامى 2016 م ، 2015 م .

العام	الاراضى	مشاريع التطوير	العقارات المؤجرة	النقدية واخرى	اجمالى الاصول
2016	0	407	156	147	710
2015	1	418	111	186	716



سابعاً – التمويل :

لدى الشركة اتفاقية تسهيلات بنكية مع البنك السعودي للاستثمار بمبلغ 250 مليون ريال .

ثامناً – مكافأة مجلس الادارة :

بلغت مصاريف بدلات اجتماعات مجلس الادارة واللجان المنبثقة عنه (299,650 ريال) خلال عام 2016 م مقارنة بمبلغ (332,212 ريال) خلال عام 2015 م ، وتم صرف مكافأة للمجلس عن عام 2015 مبلغ 1,400,000 ريال، ويوصى بصرف مبلغ 700,000 ريال مكافاة عن عام 2016 م .

تاسعاً – توصيات مجلس الادارة :

يوصي مجلس الادارة السادة مساهمي الشركة بالمناقشة والتصويت على بنود جدول اجتماع الجمعية العامة التالية:

1. التصويت على تعديل النظام الأساسي للشركة بما يتفق مع نموذج نظام الشركات الجديدة .
2. التصويت على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2016/12/31م.
3. التصويت على القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 2016/12/31م.
4. التصويت على تقرير مراجع الحسابات عن العام المالي 2016م
5. إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن أعمالهم خلال العام المالي 2016م.
6. التصويت على تعيين مراجع الحسابات من بين المرشحين من قبل لجنة المراجعة للقيام بمراجعة القوائم المالية للعام المالي 2017م و تحديد أتعابه.
7. التصويت على اختيار اعضاء لجنة المراجعة وتحديد مهامها ونطاق عملها ومكافآت الأعضاء .
8. التصويت على صرف مبلغ (700,000 ريال) مكافأة لأعضاء المجلس على الجهود والأعمال التي قدموها.
9. التصويت لكافة أعضاء مجلس الإدارة بالمشاركة في عمل منافس أو مماثل لأنشطة الشركة.
10. التصويت على تفويض مجلس الإدارة بإتخاذ الإجراءات اللازمة لإدراج الشركة وطرح أسهمها في السوق الموازي.

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

والله الموفق ،،،

مجلس الإدارة

تقرير مراجعي الحسابات

pwc

تقرير مراجعي الحسابات

إلى السادة المساهمين المحترمين
شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

نطاق المراجعة

لقد راجعنا قائمة المركز المالي المرفقة لشركة عقارات الخليج ("الشركة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات من رقم (١) إلى رقم (٢٠) التي تعتبر جزءاً من هذه القوائم المالية والمعدَّة من قبل الشركة وفقاً لنظام الشركات والمقدمة لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها. إن هذه القوائم المالية هي مسؤولية إدارة الشركة. إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه القوائم المالية استناداً إلى المراجعة التي قمنا بها.

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والتي تتطلب منا تخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على درجة معقولة من القناعة بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية. تشمل المراجعة إجراء فحص اختباري للمستندات والأدلة المؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في القوائم المالية. كما تشمل المراجعة إجراء تقييم للسياسات المحاسبية المطبقة والتقديرات الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة ولطريقة العرض العام للقوائم المالية. ونعتقد أن مراجعتنا تعطينا أساساً معقولاً لإبداء رأينا.

رأي مطلق

وفي رأينا، أن القوائم المالية ككل والمشار إليها أعلاه:

- تمثل بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وذلك وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والملائمة لظروف الشركة.
- تتفق من جميع النواحي الجوهرية، مع متطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية.

برايس وترهاوس كوبرز

برايس وترهاوس كوبرز محاسبون قانونيون ترخيص رقم ٢٥
PRICEWATERHOUSECOOPERS CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LICENSE NO. 25

بدر إبراهيم بن محارب
ترخيص رقم ٤٧١

٢ رجب ١٤٣٨هـ
(٣٠ مارس ٢٠١٧)

برايس وترهاوس كوبرز، ترخيص رقم (٢٥)، برج المملكة، ص.ب. ٨٢٨٢، الرياض ١١٤٨٢، المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤٠٠-٢١١ (١١) ٩٦٦+، فاكس: ٤٠١-٢١١ (١١) ٩٦٦+، www.pwc.com/middle-east

---

قائمة المركز المالي
جميع المبالغ بالريالات السعودية مالم يذكر غيرذلك

	إيضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٢٠١٥
موجودات			
موجودات متداولة:			
نقد لدى البنوك		١٣١,٩٨٧,٤٣٣	١٧٤,٣٠٤,٥٤٩
ذمم مدينة تجارية		٤,٩٥٩,٣٥٠	٥,٦٦٢,٦٤٧
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	٤	٩,٥٤٤,٤١٢	٥,٢٣٢,٠٧٠
مخزون أراضي	٥	–	١,٤٠١,٨٤٠
		١٤٦,٤٩١,١٩٥	١٨٦,٦٠١,١٠٦
موجودات غير متداولة:			
استثمارات عقارية، صافي	٦	١٥٦,٣٢٢,٠٨٢	١١٠,٦٩٩,٧٩٦
استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ	٧	٤٠٦,٧٢٩,٠٣٨	٤١٧,٨٨١,٥١٢
ممتلكات ومعدات، صافي		٣١٣,٧١٤	٥٣٣,٥٨٦
		٥٦٣,٣٦٤,٨٣٤	٥٢٩,١١٤,٨٩٤
مجموع الموجودات		٧٠٩,٨٥٦,٠٢٩	٧١٥,٧١٦,٠٠٠
المطلوبات وحقوق المساهمين:			
مطلوبات متداولة:			
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	٨	٢٠,٩٥٥,٤٥٧	١٠,٤٤٤,٤٤٤
ذمم دائنة		٤٩٤,٢٢٦	٣,٦٠٥,٤٧١
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	٩	١٧,٣٤٢,٣٢٥	١٠,٨٥٩,٦٩٢
مخصص الزكاة	١٠	٤,٤٢٨,٩٨٠	٦,١٨٦,٢٩١
		٤٣,٢٢٠,٩٨٨	٣١,٠٩٥,٨٩٨
مطلوبات غير متداولة:			
قروض طويلة الأجل	٨	٧٥,٤٠٢,٢٨٦	٧٠,٦٤٩,٧٩٢
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		٣,٠٠١,٣٥٨	٢,٧٠٢,٨٤٨
		٧٨,٤٠٣,٦٤٤	٧٣,٣٥٢,٦٤٠
مجموع المطلوبات		١٢١,٦٢٤,٦٣٢	١٠٤,٤٤٨,٥٣٨
حقوق المساهمين:			
رأس المال	١١	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠
احتياطي نظامي	١٢	٤٣,١٧٥,٩٤٩	٤٢,٧٢٧,٨٨٤
أرباح مبقاة		٢٢,٧٢١,١٤٨	٤٦,٢٠٥,٢٧٨
مجموع حقوق المساهمين		٥٨٨,٢٣١,٣٩٧	٦١١,٢٦٧,٤٦٢
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		٧٠٩,٨٥٦,٠٢٩	٧١٥,٧١٦,٠٠٠
التزامات محتملة وتعهدات	١٨		

تعتبر الإيضاحات المرفقة من الصفحات من رقم ٦ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

قائمة الدخل
جميع المبالغ بالريالات السعودية مالم يذكر غيرذلك

	إيضاح	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٢٠١٥
الإيرادات	١٤	٩٢,٤٢٢,٨٥٨	٢١٥,٦٥٩,١٢٧
تكاليف الايرادات	١٥	(٧٦,٢٤٤,١١٥)	(١٥٢,٩٠٣,٤٥٢)
إجمالي الربح		١٦,١٧٨,٧٤٣	٦٢,٧٥٥,٦٧٥
مصاريف تشغيلية:			
مصاريف بيع وتسويق		(٧٤,٠٠٠)	(٥٩٣,٩٤٣)
مصاريف عمومية وإدارية	١٦	(٨,١٦٢,٧٦٢)	(٨,٠٩٧,٠٨٥)
الدخل من العمليات الرئيسية		٧,٩٤١,٩٨١	٥٤,٠٦٤,٦٤٧
إيرادات (مصاريف) أخرى:			
نفقات تمويل		(٣,٤٦١,١٠٥)	(٢,٩٢٦,٩١١)
إيرادات أخرى، صافي		٣,٢٣٠,٤٣٧	٣٩,٠٣٣
الدخل قبل الزكاة		٧,٧١١,٣١٣	٥١,١٧٦,٧٦٩
زكاة، صافي	١٠	(٣,٢٣٠,٦٦٣)	(٥,١٥٠,٠٠٠)
صافي الدخل للسنة		٤,٤٨٠,٦٥٠	٤٦,٠٢٦,٧٦٩
ربحية السهم (ريال سعودي):	١٧		
الدخل من العمليات الرئيسية		٠,١٥	١,٠٤
الخسارة من العمليات غير الرئيسية		(٠,٠٠٤)	(٠,٠٦)
صافي الدخل للسنة		٠,٠٩	٠,٨٨
متوسط عدد الأسهم القائمة		٥٢,٢٣٣,٤٣٠	٥٢,٢٣٣,٤٣٠

تعتبر الإيضاحات المرفقة من الصفحات من رقم ٦ إلى ٢٢ 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 ٢٠١٥		٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٣٨,١٢٥,٢٠٧	٣٠,٨٩٧,٩٠١	٥٩١,٣٥٧,٤٠٨
صافي الدخل للسنة		–	–	٤٦,٠٢٦,٧٦٩	٤٦,٠٢٦,٧٦٩
المحول إلى الاحتياطي النظامي	١٢	–	٤,٦٠٢,٦٧٧	(٤,٦٠٢,٦٧٧)	–
توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٤	١٣	–	–	(٢٦,١١٦,٧١٥)	(٢٦,١١٦,٧١٥)
٣١ ديسمبر ٢٠١٥		٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٤٢,٧٢٧,٨٨٤	٤٦,٢٠٥,٢٧٨	٦١١,٢٦٧,٤٦٢
١ يناير ٢٠١٦		٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٤٢,٧٢٧,٨٨٤	٤٦,٢٠٥,٢٧٨	٦١١,٢٦٧,٤٦٢
صافي الدخل للسنة		–	–	٤,٤٨٠,٦٥٠	٤,٤٨٠,٦٥٠
المحول إلى الاحتياطي النظامي	١٢	–	٤٤٨,٠٦٥	(٤٤٨,٠٦٥)	–
توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٥	١٣	–	–	(٢٦,١١٦,٧١٥)	(٢٦,١١٦,٧١٥)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن عام ٢٠١٥	١٣	–	–	(١,٤٠٠,٠٠٠)	(١,٤٠٠,٠٠٠)
٣١ ديسمبر ٢٠١٦		٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٤٣,١٧٥,٩٤٩	٢٢,٧٢١,١٤٨	٥٨٨,٢٣١,٣٩٧

تعتبر الإيضاحات المرفقة من الصفحات من رقم ٦ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

قائمة التدفقات النقدية
جميع المبالغ بالريالات السعودية مالم يذكر غيرذلك

	٢٠١٦	٢٠١٥
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
صافي الدخل للسنة	٤,٤٨٠,٦٥٠	٤٦,٠٢٦,٧٦٩
تعديلات لبنود غير نقدية:		
استهلاك ممتلكات ومعدات	٢٢٩,٧٥٦	٣٢٢,٦٥٤
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	–	٥٣٥,٤٠٣
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٤٥٢,٩٠١	٤٣٢,٢٠٥
مخصص الزكاة	٣,٢٣٠,٦٦٣	٥,١٥٠,٠٠٠
استهلاك استثمارات عقارية	١,٣٢٧,٥٨٠	٢,٢٥٢,٢٣٥
أرباح بيع استثمارات عقارية	–	(٤٧,٤١٨,٥٦٣)
خسائر بيع ممتلكات ومعدات	–	٦٧,٥٢٢
أرباح بيع استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ	(٧,٠٨٤,٦٨١)	(٢,١٠٧,٥٠٠)
خسائر بيع استثمارات في صناديق عقارية	–	٧٤,٦٩٥
التغيرات في رأس المال العامل		
ذمم مدينة تجارية	٧٠٣,٢٩٧	(١,٧٥٤,٥٩٦)
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى	(٤,٣١٢,٣٤٢)	٢,٦٣٩,٧٤٢
مخزون أراضي	١,٤٠١,٨٤٠	–
ذمم دائنة	(٣,١١١,٢٤٥)	(٣٠,٤٦٢,٤١٧)
مصاريف مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى	٧,٤٣٣,٢٦١	٤,٨١٠,٢٨٦
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	(١٥٤,٣٩١)	(١٥,٧٧٩)
زكاة مدفوعة	(٤,٩٨٧,٩٧٤)	(١,٠٨٥,٥٦٩)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية	(٣٩٠,٦٨٥)	(٢٠,٥٣٢,٩١٣)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
متحصلات من بيع استثمارات في صناديق عقارية	–	٥٦٢,١٣٢
متحصلات من بيع استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ	٨٠,٥٩٩,٣٧٥	٢٤,٣١٧,٥٠٠
إضافات إلى استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ	(٦٢,٣٦٢,٢٢٠)	(٦٩,٣٢٥,٨٣٢)
متحصلات من بيع استثمارات عقارية	–	١٧٤,٠٠٠,٠٠٠
متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات	–	٦٠٠
إضافات إلى استثمارات عقارية	(٤٦,٩٤٩,٨٦٦)	–
إضافات إلى ممتلكات ومعدات	(٩,٨٨٤)	(١١٧,٦٨٦)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/ الناتجة من الأنشطة الاستثمارية	(٢٨,٧٢٢,٥٩٥)	١٢٩,٤٣٦,٧١٤
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
متحصلات من قروض	٢١,١٣٨,٥٠٧	٨١,٠٩٤,٢٣٦
مدفوعات لسداد قروض	(٥,٨٧٥,٠٠٠)	(٥,٧٧٧,٧٧٨)
توزيعات أرباح مدفوعة	(٢٧,٠٦٧,٣٤٣)	(٢٤,٣٨٠,٦٥٧)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة	(١,٤٠٠,٠٠٠)	–
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/ الناتجة من الأنشطة التمويلية	(١٣,٢٠٣,٨٣٦)	٥٠,٩٣٥,٨٠١
صافي التغير في النقد لدى البنوك	(٤٢,٣١٧,١١٦)	١٥٩,٨٣٩,٦٠٢
النقد لدى البنوك كما في بداية السنة	١٧٤,٣٠٤,٥٤٩	١٤,٤٦٤,٩٤٧
النقد لدى البنوك كما في نهاية السنة	١٣١,٩٨٧,٤٣٣	١٧٤,٣٠٤,٥٤٩

تعتبر الإيضاحات المرفقة من الصفحات من رقم ٦ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م

١– معلومات عامة

تأسست شركة عقارات الخليج ("الشركة") كشركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم ١٩٤٨٣ بتاريخ ٢٢ ذي القعدة ١٤٢٥هـ (الموافق ٣ يناير ٢٠٠٥)، ومسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٧٦١٢ بتاريخ ٢٤ صفر ١٤٢٦هـ (الموافق ٣ أبريل ٢٠٠٥).

يتمثل نشاط الشركة في القيام بشراء وبيع وتأجير وتطوير وصيانة وإدارة وتخطيط وتسويق الأراضي والعقارات لحساب الشركة وتشغيل المباني السكنية والتجارية وإنشاء المعارض التجارية والصناعية وبيعها أو تأجيرها والقيام بأعمال الصيانة والإدارة للمدن والمرافق العامة والمقاولات المعمارية والمدنية والميكانيكية والكهربائية وتملك المستشفيات والأسواق التجارية واستثمارها وتطويرها وصيانتها.

يقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض، ص.ب ٣٠٠٧١٨، الرياض ١١٣٧٢، المملكة العربية السعودية.

تمت الموافقة على إصدار هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢ رجب ١٤٣٨هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠١٧).

٢– ملخص السياسات المحاسبية الهامة

أهم السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية تم إدراجها أدناه. تم تطبيق هذه السياسات بشكل منتظم على جميع السنوات المعروضة، ما لم يذكر غير ذلك.

٢–١ أسس الإعداد

لقد تم إعداد القوائم المالية المرفقة باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ووفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء المحاسبة على الاستثمارات لأغراض المتاجرة بالقيمة العادلة، إن وجدت، وطبقاً للمعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٢–٢ استخدام التقديرات في إعداد القوائم المالية

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها استخدام تقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات، والإفصاح عن الموجودات والالتزامات المحتملة كما في تاريخ القوائم المالية، وكذلك تقدير مبالغ الإيرادات والمصاريف خلال الفترة المالية. يتم تقييم التقديرات والافتراضات بشكل مستمر وهي مبنية على خبرة سابقة وعوامل أخرى تتضمن توقعات بالأحداث المستقبلية والتي تعتبر مناسبة للظروف. تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراضات متعلقة بالمستقبل، إلاّ أن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

٢–٣ التقارير القطاعية

(أ) القطاع التشغيلي

القطاع التشغيلي هو مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت التي:

- تعمل في أنشطة تدر إيرادات،
- تقوم الإدارة باستمرار بتحليل نتائج عملياتها من أجل اتخاذ القرارات التي تتعلق بتوزيع المصادر وتقييم الأداء،
- تتوفر عنها معلومات مالية بشكل منفصل.

(ب) القطاع الجغرافي

القطاع الجغرافي هو مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت التي تقوم بأنشطة تدر إيرادات في بيئة اقتصادية محددة تخضع لمخاطر وعوائد مختلفة عن تلك التي تعمل في بيئات اقتصادية أخرى.

٢–٤ نقد وما يعادله

يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات قصيرة الأجل الأخرى عالية السيولة والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الشراء.

٢–٥ ذمم مدينة تجارية

تظهر الذمم المدينة التجارية بالمبالغ الأصلية للفواتير ناقصاً مخصص الديون المشكوك في تحصيلها. يتم عمل مخصص للديون المشكوك في تحصيلها عندما يكون هناك دليل موضوعي على عدم تمكن الشركة من تحصيل جميع المبالغ المستحقة بموجب الشروط الأصلية للذمم المدينة. يتم قيد هذه المخصصات، إن وجدت في قائمة الدخل. عندما تكون الذمم المدينة غير قابلة للتحصيل، يتم شطبها مقابل مخصص الديون المشكوك في تحصيلها. تقيَّد أي مبالغ تسترد في وقت لاحق لذمم قد تم شطبها بقيد دائن في قائمة الدخل.

٢–٦ استثمارات عقارية ومشاريع تحت التنفيذ

الاستثمارات العقارية تمثل الاستثمار في الممتلكات المحتفظ بها إما لتحقيق إيرادات إيجاريه أو لزيادة رأسمالية في قيمتها أو كلاهما، وليس لغرض البيع في سياق النشاط الاعتيادي أو لاستخدامها في أغراض إدارية للشركة. يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. وتشمل التكلفة النفقات العائدة مباشرة إلى اقتناء الممتلكات.

يتم إثبات جميع النفقات الأخرى في قائمة الدخل عند تكبدها. يتم إثبات الاستهلاك في قائمة الدخل بطريقة القسط الثابت ،فيما عدا الأراضي، على مدى العمر الإنتاجي للأصل. تبلغ الأعمار الإنتاجية المقدّرة للمباني للفترة الحالية وفترات المقارنة ٤٠ سنة.

تتضمن تكلفة الاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ العائدة مباشرة إلى إنشاء تلك العقارات وفقاً للغرض المستهدف من إنشائها، وتظهر بالتكلفة.

٢–٧ مخزون أراضي

يقيم مخزون الشركة من الأراضي على أساس سعر التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تحديد تكلفة المخزون على أساس التكلفة الفعلية وتشمل تكاليف الشراء والمصاريف المرتبطة بها وأي تكاليف إضافية يتم تكبدها حتى تصبح هذه الأراضي جاهزة لتسويقها وبيعها. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع المقدر بعد خصم التكاليف التقديرية لمصاريف البيع.

٢–٨ استثمارات في صناديق عقارية

يتم إثبات كافة الاستثمارات في تاريخ الاقتناء بالتكلفة والتي تمثل القيمة العادلة للاستثمار شاملة مصاريف الشراء المتعلقة بالاستثمارات.

يتم إدراج الاستثمارات بالتكلفة في حالة عدم توافر مؤشرات موثوق بها للقيمة العادلة. ويسجل أي انخفاض غير مؤقت في قيمة تلك الاستثمارات ضمن قائمة الدخل.

يتم تسجيل التوزيعات النقدية من تلك الاستثمارات ضمن قائمة الدخل عند إقرار التوزيع من الجهات المستثمر فيها.

٢–٩ ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بسعر التكلفة بعد خصم الاستهلاكات المتراكمة. يحمّل الاستهلاك على قائمة الدخل على أساس طريقة القسط الثابت وذلك لتوزيع تكلفة هذه الموجودات على مدى الأعمار الإنتاجية المقدّرة لها كما يلي:

	السنوات
تحسينات على مباني مستأجرة	٥ سنوات أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقل
معدات مكتبية	٣
أثاث ومفروشات	٥

تحدد الأرباح والخسائر الناتجة عن الاستبعاد بمقارنة المتحصلات مع القيمة الدفترية وتقيد في قائمة الدخل.

تقيّد مصاريف الصيانة والإصلاحات العادية التي لا تزيد جوهريا من العمر الإنتاجي المقدّر للأصل، في قائمة الدخل عند تكبدها. يتم رسملة التجديدات والتحسينات الهامة، إن وجدت، ويتم استبعاد الأصل الذي تم استبداله.

٢–١٠ الهبوط في قيمة الموجودات غير المتداولة

يتم مراجعة الموجودات غير المتداولة فيما يتعلق بالهبوط في قيمتها عندما تشير الحالات أو التغير في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات الخسارة الناتجة عن الهبوط في القيمة، والتي تمثل الزيادة في القيمة الدفترية للأصل عن القيمة القابلة للاسترداد وهي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. لغرض تقدير الهبوط، يتم تجميع الموجودات على أدنى مستوى لها بحيث تتواجد تدفقات نقدية منفصلة ومحددة (وحدات مدرة للنقد). يتم مراجعة الموجودات غير المتداولة، بخلاف الشهرة، إن وجدت، والتي سبق أن حدث هبوط في قيمتها بغرض احتمال عكس ذلك الهبوط، وذلك في تاريخ كل فترة مالية. إذا ما تم لاحقاً عكس خسارة الهبوط في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقد إلى التقدير المعدل لقيمتها القابلة للاسترداد، على ألا يزيد عن القيمة الدفترية فيما لو لم يتم إثبات خسارة الهبوط في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة المدرة للنقد في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسارة الهبوط في القيمة فوراً كإيرادات في قائمة الدخل. لا يتم عكس خسارة الهبوط في قيمة الشهرة، إن وجدت.

٢–١١ القروض

يتم إثبات القروض بقيمة المتحصلات المستلمة بعد حسم تكاليف المعاملة المتكبدة، إن وجدت. يتم رسملة تكاليف القروض التي ترتبط مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة وذلك كجزء من هذه الموجودات. يتم تحميل تكاليف القروض الأخرى على قائمة الدخل.

٢–١٢ ذمم دائنة ومستحقات

يتم إثبات مبالغ المطلوبات التي سيتم دفعها مقابل بضائع وخدمات مستلمة، سواءً تم إصدار فواتير بموجبها إلى الشركة أو لا.

٢–١٣ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يكون لدى الشركة التزام قانوني حالي أو متوقع ناتج عن حدث سابق، وهناك احتمال وجود استخدام للموارد لتسوية الالتزام، وإمكانية تقدير المبلغ بشكل يعتمد عليه.

٢–١٤ مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يتم قيد مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين بموجب شروط أنظمة العمل والعمال في المملكة العربية السعودية من قبل الشركة ويحمَّل على قائمة الدخل. يتم احتساب مبلغ الالتزام على أساس القيمة الحالية للمكافأة المكتسبة التي تحق للموظف فيما لو ترك الموظف عمله كما في تاريخ قائمة المركز المالي. يتم احتساب المبالغ المسدَّدة عند نهاية الخدمة على أساس رواتب وبدلات الموظفين الأخيرة وعدد سنوات خدماتهم المتراكمة، كما هو موضح في أنظمة المملكة العربية السعودية.

٢–١٥ تحقق الإيرادات

(أ) يتم الاعتراف بالإيرادات من إيجارات العقارات في قائمة الدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار.

(ب) يتم ادراج الأرباح أو الخسائر المحققة من بيع الاستثمارات العقارية في قائمة الدخل في الفترة التي تم فيها البيع.

(ج) يتم الاعتراف بإيرادات الاستثمارات العقارية عندما يكون للشركة الحق في تحصيلها.

٢–١٦ المصاريف التشغيلية

يتم تصنيف جميع المصاريف بخلاف النفقات التمويلية كمصاريف تشغيلية. يتم قياس وإثبات المصاريف كمصاريف فترة في الفترة المحاسبية التي تكبدت فيها. يتم توزيع المصاريف المتعلقة بأكثر من فترة مالية واحدة على تلك الفترات بالتناسب.

٢–١٧ الزكاة

تخضع الشركة للزكاة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية. يتم تحميل الزكاة المستحقة على الشركة على قائمة الدخل. يتم احتساب مخصص الزكاة وفقاً لمبدأ الاستحقاق ووفقاً للوعاء الزكوي. يجري تسجيل أية فروقات بين المخصص والربط النهائي عند اعتماد الربط النهائي حيث يتم حينئذ إقفال المخصص.

٢–١٨ تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الرئيسية

يتم عرض القوائم المالية بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية للشركة.

(ب) معاملات وأرصدة

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية، إن وجدت، إلى الريال السعودي على أساس أسعار الصرف السائدة في تاريخ تلك المعاملات. يتم قيد أرباح وخسائر فروق العملة الناتجة عن تسوية تلك المعاملات وكذلك الناتجة من تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملة الأجنبية على أساس أسعار صرف العملات السائدة كما في نهاية السنة ضمن قائمة الدخل.

٢–١٩ عقود الإيجار التشغيلية

يتم تحميل المصاريف المتعلقة بعقود الإيجار التشغيلية على قائمة الدخل على مدى فترة الإيجار. كما يقيِّد إيراد التأجير على أساس الاستحقاق وفقاً لشروط التعاقد.

٣– الأدوات المالية وإدارة المخاطر

إن أنشطة الشركة تعرضها إلى مخاطر مالية مختلفة، وتتضمن هذه المخاطر: مخاطر السوق (تشمل مخاطر العملة، مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر العمولة ومخاطر الأسعار) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر العام للشركة على عدم إمكانية التنبؤ بأوضاع الأسواق المالية ويسعى إلى التقليل من التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للشركة. تتم إدارة المخاطر من قبل الإدارة العليا.

تتضمن الأدوات المالية المعروضة ضمن قائمة المركز المالي النقد لدى البنوك والذمم المدينة التجارية والذمم الدائنة التجارية والقروض البنكية والمصاريف المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى. إن طرق القيد المطبقة والخاصة بهذه البنود تم الإفصاح عنها ضمن السياسة المحاسبية لكل منها.

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وإثبات الصافي بالقوائم المالية عندما يكون لدى الشركة حقاً قانونياً في إجراء المقاصة والنيّة إما للتسوية على أساس الصافي أو إثبات الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

٣–١ مخاطر العملة

إن مخاطر العملة هي مخاطر التغير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن معظم معاملات الشركة هي بالريال السعودي. تعتقد الإدارة أن مخاطر العملات غير جوهرية.

٣–٢ مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر العمولة

إن مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر العمولة هي التعرضات لمخاطر مختلفة تتعلق بتأثير تذبذبات أسعار العمولة في السوق على المركز المالي والتدفقات النقدية للشركة. تراقب الشركة العمولات بشكل مستمر وتعمل تبعاً لذلك. إن أسعار العمولات الخاصة بالشركة والمتعلقة بشكل رئيسي بالقروض قابلة للتغير بشكل دوري. تعتقد الإدارة أن تلك المخاطر غير جوهرية.

٣–٣ مخاطر السعر

إن مخاطر السعر هي مخاطر تعرض قيمة الأداة المالية للتقلبات نتيجة للتغيرات في أسعار السوق سواء كانت تلك التغيرات ناتجة عن عوامل متعلقة بالأداة أو مُصدرها أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المتداولة في السوق. إن الشركة حاليا غير معرَّضة لمخاطر السعر حيث أنها ليس لديها استثمارات في أوراق مالية.

٣–٤ مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي عدم مقدرة طرف ما لأداة مالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الأخر لخسارة مالية. يتم إيداع النقد لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني مرتفع. تقيَّد الذمم المدينة بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها.

٣–٥ مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه منشأة ما صعوبات في تأمين السيولة اللازمة لمقابلة الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أحد الموجودات المالية بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة عن طريق التأكد بشكل دوري من توفر السيولة الكافية من خلال التسهيلات الائتمانية لمقابلة أية التزامات مستقبلية (لمزيد من التفاصيل أنظر أيضاً إيضاح ٨).

٣–٦ القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بها تبادل أصل أو تسوية التزام بين أطراف ذوي دراية ولديهم الرغبة في ذلك وتتم بنفس شروط التعامل مع أطراف مستقلة. حيث أنه يتم تجميع الأدوات المالية للشركة على أساس التكلفة التاريخية؛ قد تنتج فروقات بين القيمة الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. تعتقد الإدارة أن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للشركة لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

٤– مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى

	٢٠١٦	٢٠١٥
مصاريف مدفوعة مقدماً	١,٥٠٤,٣٥٨	٩٧٧,١٣١
سلف وعهد عاملين	٣٢٠,٢٩٦	٢٣٣,٦٨١
غطاء خطابات ضمان	٧,٧١٩,٧٥٨	٤,٠٢١,٢٥٨
	٩,٥٤٤,٤١٢	٥,٢٣٢,٠٧٠

٥– مخزون أراضي

يتمثل مخزون الشركة في أراضي تم شرائها بغرض إعادة بيعها. وفيما يلي بيان بحركة مخزون الأراضي خلال السنة:

	إيضاح	٢٠١٦	٢٠١٥
الرصيد كما في بداية السنة		١,٤٠١,٨٤٠	١,٤٠١,٨٤٠
استبعادات خلال السنة	١٥	(١,٤٠١,٨٤٠)	–
الرصيد كما فى نهاية السنة		–	١,٤٠١,٨٤٠

٦– استثمارات عقارية

تتلخص الحركة على الاستثمارات العقارية للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ بما يلي:

٢٠١٦	أراضي	مباني	الاجمالي
التكلفة			
الرصيد في بداية السنة	٦٠,٠٣٩,١٢٢	٥٣,١٠٣,٢٠٠	١١٣,١٤٢,٣٢٢
إضافات خلال السنة	٣٥,٠٢٧,١٦١	١١,٩٢٢,٧٠٥	٤٦,٩٤٩,٨٦٦
استبعادات خلال السنة	–	–	–
الرصيد في نهاية السنة	٩٥,٠٦٦,٢٨٣	٦٥,٠٢٥,٩٠٥	١٦٠,٠٩٢,١٨٨
الاستهلاك المتراكم			
الرصيد في بداية السنة	–	٢,٤٤٢,٥٢٦	٢,٤٤٢,٥٢٦
المحمل خلال السنة	–	١,٣٢٧,٥٨٠	١,٣٢٧,٥٨٠
استبعادات خلال السنة	–	–	–
الرصيد في نهاية السنة	–	٣,٧٧٠,١٠٦	٣,٧٧٠,١٠٦
صافي القيمة الدفترية			
٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٩٥,٠٦٦,٢٨٣	٦١,٢٥٥,٧٩٩	١٥٦,٣٢٢,٠٨٢

٢٠١٥	أراضي	مباني	الاجمالي
التكلفة			
الرصيد في بداية السنة	١٤٣,٣٣٨,٠٩١	١٠٣,٠٤٨,٥٣٩	٢٤٦,٣٨٦,٦٣٠
إضافات خلال السنة	–	–	–
استبعادات خلال السنة	(٨٣,٢٩٨,٩٦٩)	(٤٩,٩٤٥,٣٣٩)	(١٣٣,٢٤٤,٣٠٨)
الرصيد في نهاية السنة	٦٠,٠٣٩,١٢٢	٥٣,١٠٣,٢٠٠	١١٣,١٤٢,٣٢٢
الاستهلاك المتراكم			
الرصيد في بداية السنة	–	٦,٨٥٣,١٦٢	٦,٨٥٣,١٦٢
المحمل خلال السنة	–	٢,٢٥٢,٢٣٥	٢,٢٥٢,٢٣٥
استبعادات خلال السنة	–	(٦,٦٦٢,٨٧١)	(٦,٦٦٢,٨٧١)
الرصيد في نهاية السنة	–	٢,٤٤٢,٥٢٦	٢,٤٤٢,٥٢٦
صافي القيمة الدفترية			
٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٦٠,٠٣٩,١٢٢	٥٠,٦٦٠,٦٧٤	١١٠,٦٩٩,٧٩٦

قامت الشركة برهن أرض ومباني المجمع السكني بحي حطين وأراضي ومباني مستودعات طريق الخرج وأرض مشروع العليا – الرياض والتي بلغ إجمالي صافي قيمها الدفترية ١٩٤,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ لصالح أحد البنوك المحلية وذلك عن طريق إفراغ صك الملكية باسم إحدى الشركات التابعة للبنك وذلك كضمان للتسهيلات البنكية والتي تم الحصول عليها من البنك بتاريخ ١١ أغسطس ٢٠١٦ (إيضاح ٨).

٧– استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ

فيما يلي قائمة بالاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ القائمة كما في ٣١ ديسمبر:

	٢٠١٦	٢٠١٥
مشروع الدمام – الدمام	٢٠١,٥٢٠,٣٦٧	١٤٤,٥٠٢,٣٢٩
مشروع الياسمين – الرياض	٤,٩٢٨,٩٢٨	٤٩,٣٩٣,٢٦٢
مشروع الملقا – الرياض	١١٧,٣٤٧,٣٢١	١١٥,٠٧١,٥٦٦
مشروع الحمرا – الرياض	–	٢٦,٤٣٠,٣٦١
مشروع العليا – الرياض	٨٢,٩٣٢,٤٢٢	٨٢,٤٨٣,٩٩٤
	٤٠٦,٧٢٩,٠٣٨	٤١٧,٨٨١,٥١٢

يتمثل رصيد الاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ في مشروعات تطوير وإنشاء مجمعات سكنية وتجارية في داخل المملكة العربية السعودية، وفيما يلي بيان بحركة الاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ خلال السنة:

	٢٠١٦ أراضي	٢٠١٦ مباني	٢٠١٦ الإجمالي	٢٠١٥ الإجمالي
الرصيد في بداية السنة	٢٦٠,٨٠٥,٥٣٢	١٥٧,٠٧٥,٩٨٠	٤١٧,٨٨١,٥١٢	٣٧٠,٧٦٥,٦٨٠
إضافات خلال السنة	–	٦٢,٣٦٢,٢٢٠	٦٢,٣٦٢,٢٢٠	٦٩,٣٢٥,٨٣٢
استبعادات خلال السنة	(٧٠,١٧٤,٣٣٥)	(٣,٣٤٠,٣٥٩)	(٧٣,٥١٤,٦٩٤)	(٢٢,٢١٠,٠٠٠)
الرصيد كما في نهاية السنة	١٩٠,٦٣١,١٩٧	٢١٦,٠٩٧,٨٤١	٤٠٦,٧٢٩,٠٣٨	٤١٧,٨٨١,٥١٢

٨– قروض

قامت الشركة بتاريخ ٢٧ نوفمبر ٢٠١٦ بتجديد اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع أحد البنوك المحلية (البنك) للحصول على تمويل في صيغة تسهيلات تمويل المرابحة وإجارة ومرابحة شراء وبيع السلع لمدة خمس سنوات، بقيمة إجمالية قدرها ٢٥٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٥: ٢٥٠ مليون ريال سعودي) وذلك بأسعار مرابحة متفق عليها مع البنك. إن الغرض من تلك التسهيلات هو تمويل الشركة لعملياتها وسداد بعض المطلوبات المتداولة المستحقة. بلغ رصيد القروض ضمن إطار هذه الاتفاقيات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٩٦,٤ مليون ريال سعودي (٢٠١٥: ٨١,١ مليون ريال سعودي). إن هذه التسهيلات مضمونة بقطعة أرض والمباني المقامة عليها بصافي قيمة دفترية بلغت ١٩٤,٣ مليون ريال سعودي لصالح البنك ومسجلة باسم شركة تابعة للبنك المقرض ومدرجة ضمن الاستثمارات العقارية والاستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ (إيضاح ٦) وبناءً على شروط هذه الاتفاقيات يجب على الشركة الالتزام ببعض التعهدات المالية وغير المالية والتي تتطلب من الشركة الحفاظ على مستوى معين من المؤشرات المالية والتي كانت الشركة ملتزمة بها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. إن هذه القروض هي بالريال السعودي.

وفيما يلي بيان بحركة القروض للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥:

	٢٠١٦	٢٠١٥
الرصيد في بداية السنة	٨١,٠٩٤,٢٣٦	٥,٧٧٧,٧٧٨
قروض تم الحصول عليها خلال السنة	٢١,١٣٨,٥٠٧	٨١,٠٩٤,٢٣٦
المسدد خلال السنة	(٥,٨٧٥,٠٠٠)	(٥,٧٧٧,٧٧٨)
الرصيد في نهاية السنة	٩٦,٣٥٧,٧٤٣	٨١,٠٩٤,٢٣٦

وقد تم عرضها في قائمة المركز المالي كما يلي:

	٢٠١٦	٢٠١٥
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	٢٠,٩٥٥,٤٥٧	١٠,٤٤٤,٤٤٤
قروض طويلة الأجل	٧٥,٤٠٢,٢٨٦	٧٠,٦٤٩,٧٩٢
	٩٦,٣٥٧,٧٤٣	٨١,٠٩٤,٢٣٦

٩– مصاريف مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى

	٢٠١٦	٢٠١٥
إيرادات إيجارات مقدمة	١٠,٦٩٦,٤٨٦	٥,٠١٥,٣١٠
مبالغ محتجزة مستحقة للمقاولين	٤,٢٩٩,٩٠٤	١,٩٤٧,٦٥٢
مصاريف مستحقة	١,٥٦٠,٥٠٥	١,١٦٠,٦٧٢
مكافآت موظفين مستحقة	–	١,٠٠٠,٠٠٠
توزيعات أرباح مستحقة	٧٨٥,٤٣٠	١,٧٣٦,٠٥٨
	١٧,٣٤٢,٣٢٥	١٠,٨٥٩,٦٩٢

١٠– الزكاة

(أ) الموقف الزكوي

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية للهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، وسددت الزكاة المستحقة بموجبها.

أجرت الهيئة الربط النهائي للزكاة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥ وللسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ و ٢٠٠٧، وقد قامت المصلحة بفرض زكاة إضافية على الشركة عن تلك الفترة والسنتين بلغت ١٦,٠٨٥,٠٣١ ريال سعودي. خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالاعتراض على تلك الربوط الزكوية فيما يتعلق بزكاة إضافية على رأس المال والاستثمارات العقارية حيث تعتقد إدارة الشركة أحقيتها في عدم قبول مبلغ الزكاة الإضافية. قامت الشركة بالاعتراض لدى لجنة الاعتراض الزكوية الضريبية الابتدائية الأولى ("اللجنة") وعلى الرغم من ذلك، فقد أيدت اللجنة وجهة نظر المصلحة فيما يتعلق بفرض الزكاة الاضافية على الشركة. لاحقاً، قامت الشركة بتقديم اعتراض على هذا القرار إلى اللجنة الاستئنافية الزكوية الضريبية ("اللجنة الاستئنافية") وقامت الشركة بتقديم ضمان بنكي بمبلغ الزكاة الاضافية وذلك لقبول الاستئناف. لا يزال الاعتراض قيد النظر لدى اللجنة الاستئنافية حتى تاريخ إصدار القوائم المالية المرفقة.

(ب) الوعاء الزكوي

تتلخص المكونات الهامة للوعاء الزكوي للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر مما يلي:

	٢٠١٦	٢٠١٥
دخل السنة قبل الزكاة	٧,٧١١,٣١٣	٥١,١٧٦,٧٦٩
تسويات على صافي الدخل	٤٥٢,٩٠١	(٤٩,٦١٠,٦٢٧)
صافي الدخل المعدل	٨,١٦٤,٢١٤	١,٥٦٦,١٤٢
إضافات		
رأس المال كما في بداية السنة	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠
الاحتياطي النظامي كما في بداية السنة	٤٢,٧٢٧,٨٨٤	٣٨,١٢٥,٢٠٧
الأرباح المبقاة كما في بداية السنة	٤٦,٢٠٥,٢٧٨	٣٠,٨٩٧,٩٠١
قروض ومطلوبات متداولة أخرى	٩٦,٣٥٧,٧٤٣	٨١,٤٣٩,٥٤٩
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كما في بداية السنة	٢,٧٠٢,٨٤٨	٢,٢٨٦,٤٢٢
أخرى	١,١٦٦,٤٤٢	٢,١٢١,٨٦٠
	٧١٩,٦٥٨,٧٠٩	٦٧٨,٧٧١,٣٨١
خصومات		
استثمارات وممتلكات ومعدات	(٥٦٣,٣٦٤,٨٣٤)	(٤٧٥,٦٦٠,١٩٠)
توزيعات أرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(٢٧,٠٦٧,٣٤٣)	(٢٤,٣٨٠,٦٥٧)
أخرى	–	(١,١٠١,٣٤٨)
	(٥٩٠,٤٣٢,١٧٧)	(٥٠١,١٤٢,١٩٥)
الوعاء الزكوي التقريبي للشركة	١٢٩,٢٢٦,٥٣٢	١٧٧,٦٢٩,١٨٦

يتم احتساب الزكاة المستحقة على أساس ٢,٥٪ من الوعاء الزكوي أوصافي الدخل المعدل، أيهما أعلى.

(ج) مخصص الزكاة

تتمثل حركة مخصص الزكاة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ بما يلي:

	٢٠١٦	٢٠١٥
الرصيد في بداية السنة	٦,١٨٦,٢٩١	٢,١٢١,٨٦٠
المكون خلال السنة	٣,٢٣٠,٦٦٣	٥,١٥٠,٠٠٠
المسدد خلال السنة	(٤,٩٨٧,٩٧٤)	(١,٠٨٥,٥٦٩)
الرصيد في نهاية السنة	٤,٤٢٨,٩٨٠	٦,١٨٦,٢٩١

١١– رأس المال

يتكون رأس مال الشركة البالغ ٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ من ٥٢,٢٣٣,٤٣٠ سهم مدفوعة بالكامل وتبلغ القيمة الاسمية للسهم الواحد ١٠ ريال سعودي.

١٢– احتياطي نظامي

وفقاً لأحكام نظام الشركات في المملكة العربية السعودية، الذي أصبح سارياً خلال عام ٢٠١٦ يجب على الشركة تجنيب ١٠٪ سنوياً من صافي الدخل إلى الاحتياطي النظامي إلى أن يعادل هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع على مساهمي الشركة حالياً.

١٣– توزيعات الأرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة

وافقت الجمعية العامة العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ ١٠ شعبان ١٤٣٧هـ (الموافق ١٧ مايو ٢٠١٦) بناءً على توصية مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٨ جمادى الأولى ١٤٣٧هـ (الموافق ٨ مارس ٢٠١٦) بتوزيع أرباح نقدية للمساهمين عن عام ٢٠١٥ بمبلغ ٢٦,١١٦,٧١٥ ريال سعودي بواقع ٠,٥ ريال سعودي لكل سهم (٢٠١٥: عن عام ٢٠١٤ بمبلغ ٢٦,١١٦,٧١٥ ريال سعودي بواقع ٠,٥ ريال سعودي لكل سهم)، وكذلك الموافقة على صرف مكافأة لأعضاء مجلس إدارة الشركة عن عام ٢٠١٥ بمبلغ ١,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١٥: عن عام ٢٠١٤ بمبلغ لا شيء ريال سعودي).

١٤– الإيرادات

	إيضاح	٢٠١٦	٢٠١٥
إيرادات بيع استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ	٦	٨٠,٥٩٩,٣٧٥	١٩٨,٣١٧,٥٠٠
إيرادات إيجارات استثمارات عقارية		١٠,٦٣٣,٤٨٣	١٧,٣٤١,٦٢٧
إيرادات بيع مخزون أراضي		١,١٩٠,٠٠٠	–
		٩٢,٤٢٢,٨٥٨	٢١٥,٦٥٩,١٢٧

١٥– تكاليف الإيرادات

	إيضاح	٢٠١٦	٢٠١٥
تكلفة بيع استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ	٦	٧٣,٥١٤,٦٩٥	١٤٩,٠٥٨,٠٧٩
استهلاك استثمارات عقارية		١,٣٢٧,٥٨٠	٢,٢٥٢,٢٣٥
تكلفة بيع مخزون أراضي	٥	١,٤٠١,٨٤٠	–
رواتب ومزايا عاملين		–	٦٩٦,١٤٤
حراسة وأمن		–	٣٦٠,٠٠٠
أخرى		–	٥٣٦,٤٣٩
		٧٦,٢٤٤,١١٥	١٥٢,٩٠٣,٤٥٢

١٦– مصاريف عمومية وإدارية

	٢٠١٦	٢٠١٥
رواتب ومزايا عاملين	٥,٦٧٦,١٠٤	٥,٧٧٦,٨١٦
إيجارات	٧١٢,١٦٥	٧١٢,٤٩٩
استشارات وخدمات مهنية	٦٧٥,١٠٩	٤٣٥,٢٥٠
بدلات أعضاء مجلس الإدارة	٢٩٩,٦٥٠	٣٣٢,٢١٢
استهلاك ممتلكات ومعدات	٢٢٩,٧٥٦	٣٢٢,٦٥٤
أخرى	٥٦٩,٩٧٨	٥١٧,٦٥٤
	٨,١٦٢,٧٦٢	٨,٠٩٧,٠٨٥

١٧– ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسية من العمليات الرئيسية ومن الخسارة من العمليات غير الرئيسية ومن صافي الدخل للسنة بتقسيم الدخل من العمليات الرئيسية والخسارة من العمليات غير الرئيسية ومن صافي الدخل للسنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ والبالغة ٥٢,٢٣٣,٤٣٠ سهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و٢٠١٥.

١٨– التزامات محتملة وتعهدات

لدى الشركة خطابات ضمان قائمة من بنك محلي بمبلغ ٢٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٢٠١٥: ١٦,١ مليون ريال سعودي) مصدرة في سياق العمل الطبيعي للشركة.

كما لدى الشركة تعهدات لنفقات رأسمالية مستقبلية بمبلغ ٤٠,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٢٠١٥: ٦٢ مليون ريال سعودي) والمخصصة لمشروع مجمع الملقا السكني وعدة مشاريع أخرى تحت التنفيذ (إيضاح ٧).

١٩– التقارير القطاعية

يوضح الجدول التالي توزيع نشاط الشركة طبقاً للقطاعات التشغيلية كما في وللسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥:

كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	قطاع العقارات	قطاع التأجير	الإجمالي
الإيرادات	٨١,٧٨٩,٣٧٥	١٠,٦٣٣,٤٨٣	٩٢,٤٢٢,٨٥٨
تكاليف الايرادات	(٧٤,٩١٦,٥٣٥)	(١,٣٢٧,٥٨٠)	(٧٦,٢٤٤,١١٥)
إجمالي الربح	٦,٨٧٢,٨٤٠	٩,٣٠٥,٩٠٣	١٦,١٧٨,٧٤٣
ذمم مدينة تجارية	–	٤,٩٥٩,٣٥٠	٤,٩٥٩,٣٥٠
استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ	–	٥٦٣,٠٥١,١٢٠	٥٦٣,٠٥١,١٢٠

كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	قطاع العقارات	قطاع التأجير	الإجمالي
الإيرادات	١٩٨,٣١٧,٥٠٠	١٧,٣٤١,٦٢٧	٢١٥,٦٥٩,١٢٧
تكاليف الايرادات	(١٤٩,٠٥٨,٠٧٩)	(٣,٨٤٥,٣٧٣)	(١٥٢,٩٠٣,٤٥٢)
إجمالي الربح	٤٩,٢٥٩,٤٢١	١٣,٤٩٦,٢٥٤	٦٢,٧٥٥,٦٧٥
ذمم مدينة تجارية	–	٥,٦٦٢,٦٤٧	٥,٦٦٢,٦٤٧
استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ	–	٥٢٨,٥٨١,٣٠٨	٥٢٨,٥٨١,٣٠٨

نظراً لطبيعة أنشطة الشركة وأسلوب إدارتها فإنه لم يتم توزيع باقي موجودات ومطلوبات الشركة حيث يصعب عملياً توزيعها وفقاً للقطاعات الموضحة أعلاه. إضافة لذلك، فإن جميع عمليات الشركة هي داخل المملكة العربية السعودية.

٢٠– الأحداث اللاحقة

أوصى مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٢ رجب ١٤٣٨هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠١٧) بصرف مكافأة لأعضاء مجلس إدارة الشركة عن عام ٢٠١٦ بمبلغ ٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.