الشركة الاولى لتطوير العقارات القابضة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

تقرير مجلس إدارة الشركة الأولى لتطوير العقارات القابضة للعام المالي ٢٠١٤ م

إلى السادة / مساهمين الشركة الأولى لتطوير العقارات القابضة المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد ،،،

يسر مجلس إدارة الشركة الأولى لتطوير العقارات القابضة أن يقدم للمساهمين الكرام تقرير مجلس الإدارة للعام المالي المنتهي في ٢٠١٤/١٢/٣١م.

بلغ مجموع اصول الشركة في نهاية عام ٢٠١٤م ٢,٣ مليار ريال سعودي محققاً انخفاض عن العام السابق بنسبة ٣٥٪ (١,٢ مليار ريال سعودي) كما بلغت ايرادات الشركة ١,١ مليار ريال سعودي محققة ارتفاع بنسبة ١٧٣٪ (٠,٧ مليار ريال سعودي) مقارنة مع عام ٢٠١٣ م وبلغت صافي أرباح الشركة (٣٩,٣ مليون ريال سعودي) مقارنة بصافي خسارة بلغت ٢٩,٧ مليون ريال لعام ٢٠١٣.

نجحت الشركة ببيع مشروع الثمامة بمبلغ ٩٩٠ مليون ريال وتحصيل مبلغ ٢٤٧ مليون ريال من الذمم المدينة كما وقد نجحت الشركة بتخفيض التزاماتها البنكية بقيمة ٨٠٢ مليون ريال وسداد مبلغ ٤٢٥ مليون ريال للحساب الجاري الدائن للمساهمين. لقد تاثر نشاط الشركة بشكل اساسي من تاخر الحصول على الموافقات النظامية لعدد من مشاريع الشركة الكبيرة إلا انها قد نجحت بتوقيع عقد تطوير وتسويق مشروع النخيل قطعة ٥ كما وقد استمر تاثر الشركة بنتائج الشركات المستثمر بها حيث تعمل الشركة بشكل حثيث على إعادة هيكلة إستثماراتها.

إن من اولويات الشركة الاولى لتطوير العقارات القابظة خلال العام المالي ٢٠١٥ م إنجاز ما يلي:

١) الاستمرار في تنفيذ استراتيجية الشركة بالنسبة للشركات المستثمر بها إما من خلال التخارج أو الإستحواذ.

٢) إعادة هيكلة المركز المالي ليكون متماشيا مع اهداف ونشاط الشركة.

مخصصات أعضاء مجلس الادارة عن العام المالي ٢٠١٤م

بلغت رواتب الاعضاء التنفيذيين في مجلس الادارة مبلغ ٧,١٩ مليون ريال.

وأخيرا يتطلع مجلس إدارة الشركة الأولى لتطوير العقارات القابضة الى تطوير نتائج الشركة لتواكب تطلعات المساهمين آملين أن تتمكن الشركة بإذن الله تعالى من تحقيق الاهداف المنشودة , والله ولي التوفيق.

مجـــلس إدارة
الشركة الأولى لتطوير العقارات القابضة

تقرير مراجعي الحسابات

Deloitte.

ديلويت أند توش
بكر أبو الخير وشركاهم
محاسبون قانونيون
صندوق البريد ١٤٦٢
جدة ٢١٤٤١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢٧٢٥ ٦٥٧ ١٢ (٠) ٩٦٦+
فاكس: ٢٧٢٢ ٦٥٧ ١٢ (٠) ٩٦٦+
www.deloitte.com
ترخيص رقم ٩٦
المركز الرئيسي – الرياض

تقرير مراجعي الحسابات

السادة المساهمين
الشركة الاولى لتطوير العقارات القابضة
الخبر – المملكة العربية السعودية

نطاق المراجعة

لقد راجعنا قائمة المركز المالي الموحدة للشركة الاولى لتطوير العقارات القابضة ("الشركة") (شركة مساهمة سعودية مقفلة) والشركات التابعة لها ("المجموعة") (ايضاح ١) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وقوائم الدخل والتدفقات النقدية وحقوق المساهمين الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والايضاحات من رقم ١ الى ٢٥ المعتبرة جزءا من هذه القوائم المالية الموحدة المعدة من قبل الشركة وفقا لنص المادة ١٢٣ من نظام الشركات والمقدمة لنا مع كافة المعلومات والبيانات التى طلبناها . ان هذه القوائم المالية الموحدة هي مسؤولية ادارة الشركة وأن مسؤوليتنا هي ابداء رأينا على هذه القوائم المالية الموحدة بناء على المراجعة التي أجريناها .

لقد قمنا بمراجعتنا وفقا لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية ، وتتطلب تلك المعايير أن نقوم بتخطيط وتنفيذ مراجعتنا للحصول على درجة معقولة من القناعة فيما يتعلق بخلو القوائم المالية الموحدة من أية أخطاء جوهرية . تشتمل اجراءات المراجعة على فحص اختباري للمستندات المؤيدة للمبالغ والمعلومات التي تحتويها القوائم المالية الموحدة ، كما تشتمل على تقييم المعايير المحاسبية المتبعة والتقديرات الهامة التي استعملتها الادارة وعلى تقييم عرض القوائم المالية الموحدة ككل . وفي اعتقادنا أن مراجعتنا تشكل أساسا معقولا نستند عليه في ابداء رأينا .

رأي مطلق

برأينا ، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بعدل ، من كافة النواحي الجوهرية ، المركز المالي الموحد للشركة والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الملائمة لظروف المجموعة كما تتفق مع متطلبات نظام الشركات والنظام الاساسي للشركة والشركات التابعة لها فيما يتعلق باعداد وعرض هذه القوائم المالية الموحدة .

ديلويت اند توش
بكر ابو الخير وشركاهم
وليد بن محمد سيد
محاسب قانوني – ترخيص رقم ٣٧٨
١١ رجب ١٤٣٦
٣٠ ابريل ٢٠١٥

- ١ -

القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م (ريال سعودي)

	ايضاح	٢٠١٤	٢٠١٣
		(بالريالات السعودية)	
الموجودات			
استثمارات			
استثمارات في عقارات	٣	٥٥٩,٢٣٤,١٥٠	١,٤٠٤,٢٨٣,٣٦٧
استثمارات في شركات	٤	١,٣٥٧,٧٦٧,٠٠٢	١,٣٥١,٨٢٧,٤٦٩
استثمارات اخرى متاحة للبيع	٥	٤,٢٥٣,٥٥٦	٩,٠٢٤,٩٩٣
ممتلكات استثمارية تحت التطوير	١٠ ب	٣٠٠,٧٨٢,٦٤٥	٢٩٩,١٨٧,٣٣٨
ممتلكات استثمارية	١٠ أ	٦,٨٧٥,٢٨٠	٨,١٦٦,٠٠٣
مجموع الاستثمارات		٢,٢٢٨,٩١٢,٦٣٣	٣,٠٧٢,٤٨٩,١٧٠
موجودات اخرى			
نقد وما في حكمه	٦	٢٦,٦١٥,٩٠٠	٤٤,٢٤٣,٣١٠
ذمم مدينة	٧	١٣٥,٥٥٤,٤٦٤	٤٤٣,٢٣١,٠٨٢
مصاريف مدفوعة مقدما وارصدة مدينة اخرى	٨	٢٨,١٨١,٦٨٧	٢٩,٥١٠,٥٤٧
مطلوب من مساهمين في مشاريع تطوير عقارية	٣ ب	٢٠,٩٢٠,٦٢٣	٢٠,٨٩٩,١٢٢
ممتلكات ومعدات	٩	٤,٠٦٢,٩٧٥	٦,٢٧٤,٧٢٨
مجموع الموجودات الاخرى		٢١٥,٣٣٥,٦٤٩	٥٤٤,١٥٨,٧٨٩
مجموع الموجودات		٢,٤٤٤,٢٤٨,٢٨٢	٣,٦١٦,٦٤٧,٩٥٩
المطلوبات وحقوق المساهمين وحقوق الملكية غير المسيطرة			
المطلوبات			
قروض بنكية	١١	١٩٣,٥٧١,٦١٠	٩٩٥,٨٣٣,٦٣٦
ذمم دائنة	١٢	٤٦,٨٤٩,٢٢٤	٥٧,٧١٢,٦٣٦
مصاريف مستحقة ومطلوبات اخرى	١٣	٩٥,٥٥٢,١٤١	١٧٩,٩٩٤,٩٦٢
مطلوب الى مساهمين في مشاريع تطوير عقارية	٣ب	١٢,٤٧٤,١١١	٥٤,٤٥٦,١٧٧
مطلوب الى المساهمين	١٥	٦٩٦,٥٦٨,٢٥٣	٣١٦,٩٨٩,٣١٩
دفعات مقدمة من مساهمين غير مسيطرين في شركات تابعة	١٦	٢١٤,٣٦٠,٢٥١	٢١٨,١٠١,٠٩٤
تعويض نهاية الخدمة	١٤	٢,٩٣٠,٢٥٧	٢,٨٤٢,٩١٥
مجموع المطلوبات		١,٢٦٢,٣٠٥,٨٤٧	١,٨٢٥,٩٣٠,٧٣٩
حقوق المساهمين وحقوق الملكية غير المسيطرة			
رأس المال	١	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠
زيادة مقترحة في رأس المال	١	–	٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	١٧	١٥,٥٦٢,٧٣٦	١٤,٨٠٠,٠٠٠
أرباح مستبقاة (خسائر متراكمة)		٦,٨٦٤,٦٢٤	(٣١,٦٧٩,٦٩٤)
العجز في احتياطي القيمة العادلة		(٤,٤٢١,٢٦٦)	(٢,٣٢٨,٩٧٩)
عجز تحويل عملات اجنبية		(٨٧٦,٢٤١)	(٨٧٦,٢٤١)
مجموع حقوق المساهمين		١,٢١٧,١٢٩,٨٥٣	١,٨٢٩,٩١٥,٠٨٦
حقوق الملكية غير المسيطرة		(٣٥,١٨٧,٤١٨)	(٣٩,١٩٧,٨٦٦)
مجموع حقوق المساهمين وحقوق الملكية غير المسيطرة		١,١٨١,٩٤٢,٤٣٥	١,٧٩٠,٧١٧,٢٢٠
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين وحقوق الملكية غير المسيطرة		٢,٤٤٤,٢٤٨,٢٨٢	٣,٦١٦,٦٤٧,٩٥٩

تشكل الايضاحات المرفقة جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م (ريال سعودي)

	ايضاح	٢٠١٤	٢٠١٣
		(بالريالات السعودية)	
إيرادات			
بيع عقارات وممتلكات استثمارية	٣و١٥و١٨	١,١٠١,٤٧٦,١٥٢	٣٩٢,٢٩٠,٩٤٢
عمولات وساطة واتعاب ادارة وخدمات		١٧,٣٥٠,٩٢٠	١٢,٧٤٦,٩٨٣
ايراد ايجارات	١٠و٢٢	١٩,٥٢٠,٩٩٩	٢٠,٠٥٤,١٨٥
اجمالي الإيرادات		١,١٣٨,٣٤٨,٠٧١	٤٢٥,٠٩٢,١١٠
مصاريف العمليات			
تكاليف بيع عقارات وممتلكات استثمارية	٣و١٥	٨٨٠,٤٦٦,٥٨٩	٣٣٤,٤٦٥,٩٣٦
تكاليف خدمات وعمولات وساطة		٨,٧٨٧,٠٥٣	١٩,٧٠٠
مصاريف ايجارات	١٠و٢٢	١٦,٧٧٨,٣٣٢	١٤,٢٩٢,١٧٤
مصاريف تسويق وادارية وعمومية	١٩	٣٦,٣٢٧,٤٨٣	٣٢,٧٠٢,٠٢٢
انخفاض دائم في قيمة استثمارات وذمم مدينة	٤و٧	–	٧٩٨,٩٨٦
مخصص مقابل انخفاض في قيمة استثمارات وذمم مدينة	٤و٧	٩٧,٨٢٠,٧٨٨	–
مجموع مصاريف العمليات		١,٠٤٠,١٨٠,٢٤٥	٣٨٢,٢٧٨,٣١٨
الربح من العمليات		٩٨,١٦٧,٨٢٦	٤٢,٨١٣,٧٩٢
(مصاريف) ايرادات اخرى			
حصة الشركة من صافي (خسائر) أرباح شركات زميلة	٤	(٢١,٥٣٧,٨٧٩)	(٤٠,٣٠٨,٧٢٤)
مصاريف مالية	١١	(٣٧,٦٦٥,٧٨٨)	(٣٨,٣٠٩,٧١٩)
ايرادات مالية		٦,١٠١,٨٦١	٥,٦٥٩,٩٦٥
ربح من استبعاد ممتلكات ومعدات		٢٠٥,٣٦٢	٣٣,٩٨٤
خسارة تحويل عملات اجنبية		(٤,٦٦٦)	(١٥٥,٤٩٨)
اخرى ، الصافي		٢٩٣,٧٠٨	١,٩٥٨,٧٧٠
الربح (الخسارة) قبل الزكاة		٤٥,٥١٨,٤٧٤	(٢٨,٣٠٧,٤٣٠)
زكاة	٢١	(٥,٥٥٢,٦٥٤)	(٣,٨٧٩,٦٧١)
صافي الربح (الخسارة)		٣٩,٩٦٥,٨٢٠	(٣٢,١٨٧,١٠١)
موزع كما يلي :			
المساهمين في الشركة		٣٩,٣٠٧,٠٥٤	(٢٩,٧٢٩,٥١٦)
حقوق الملكية غير المسيطرة		٦٥٨,٧٦٦	(٢,٤٥٧,٥٨٥)
المجموع		٣٩,٩٦٥,٨٢٠	(٣٢,١٨٧,١٠١)
ربحية (خسارة) السهم – ايضاح ٢٠			
ربحية (خسارة) السهم من صافي الربح		٠,٣٣	(٠,٢٧)
ربحية السهم من الربح من العمليات		٠,٨٢	٠,٣٦
خسارة السهم من العمليات الأخرى		(٠,٤٩)	(٠,٦٣)
المتوسط المرجح لعدد الاسهم		١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠

تشكل الايضاحات المرفقة جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

قائمة حقوق المساهمين الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م (ريال سعودي)

	رأس المال	زيادة مقترحة في رأس المال	احتياطي نظامي	احتياطي القيمة العادلة (خسائر متراكمة)	احتياطي تحويل عملات اجنبية	أرباح مستبقاة	المجموع	حقوق الملكية غير السيطرة	الاجمالي
				العجز في					
				(بالريالات السعودية)					
١ يناير ٢٠١٣	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤,٨٠٠,٠٠٠	(٢,٣٢٨,٩٧٩)	(٨٧٦,٢٤١)	(٣١,٦٧٩,٦٩٤)	١,٨٢٩,٩١٥,٠٨٦	(٣٩,١٩٧,٨٦٦)	١,٧٩٠,٧١٧,٢٢٠
صافي الخسارة للسنة	–	–	–	(٢,٠٩٢,٢٨٧)	–	(٢٩,٧٢٩,٥١٦)	(٣١,٨٢١,٨٠٣)	(٢,٤٥٧,٥٨٥)	(٣٤,٢٧٩,٣٨٨)
الحركة خلال السنة	–	–	–	–	١٩,٠١٧	١٩,٠١٧	(٢,٠٧٣,٩٦٢)	(٢,٤٣٨,٩٨٣)	(٤,٥١٢,٩٤٥)
٣١ ديسمبر ٢٠١٣	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤,٨٠٠,٠٠٠	(٤,٤٢١,٢٦٦)	(٨٧٦,٢٤١)	١,٨٢٩,٩١٥,٠٨٦	(٣٩,١٩٧,٨٦٦)	١,٧٩٠,٧١٧,٢٢٠
صافي الربح للسنة	–	–	–	٣٩,٣٠٧,٠٥٤	–	٣٩,٣٠٧,٠٥٤	٦٥٨,٧٦٦	٣٩,٩٦٥,٨٢٠
الحركة خلال السنة	–	–	–	–	(٢,٠٩٢,٢٨٧)	(٢,٠٩٢,٢٨٧)	٣,٣٥١,٥٨٢	١,٢٥٩,٢٩٥
محول الى مطلوب الى المساهمين (إيضاح ١)	–	(٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	–	–	–	(٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	–	(٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠)
محول الى الاحتياطي النظامي	–	–	٧٦٢,٧٣٦	(٧٦٢,٧٣٦)	–	–	–	–
٣١ ديسمبر ٢٠١٤	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	–	١٥,٥٦٢,٧٣٦	(٦,٤٢١,٢٦٦)	(٨٧٦,٢٤١)	٦,٨٦٤,٦٢٤	١,٢١٧,١٢٩,٨٥٣	(٣٩,١٩٧,٨٦٦)	١,١٨١,٩٤٢,٤٣٥

تشكل الايضاحات المرفقة جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م (ريال سعودي)

	٢٠١٤	٢٠١٣
	(بالريالات السعودية)	
التدفقات النقدية من عمليات التشغيل		
صافي الربح (الخسارة) قبل الزكاة	٤٥,٥١٨,٤٧٤	(٢٨,٣٠٧,٤٣٠)
تعديلات عن :		
استهلاكات ممتلكات ومعدات وممتلكات استثمارية	٣,٤٢٤,٥٩٠	٤,٤٨٠,٦٥٩
الحصة في صافي خسائر (أرباح) شركات زميلة	٢١,٥٣٧,٨٧٩	٤٠,٣٠٨,٧٢٤
ربح استبعاد ممتلكات ومعدات	(٢٠٥,٣٦٢)	(٣٣,٩٨٤)
شطب استثمارات وذمم مدينة منخفضة في القيمة	–	٧٩٨,٩٨٦
تعويض نهاية الخدمة	٦٩٥,٠٣٤	١,١٤٢,٩٢٩
مصاريف مالية	٣٧,٦٦٥,٧٨٨	٣٨,٣٠٩,٧١٩
مخصص مقابل انخفاض في قيمة استثمارات وذمم مدينة	٩٧,٨٢٠,٧٨٨	–
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :		
ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدما وارصدة مدينة اخرى	٢٢١,٢٥٨,٧٣٦	(١٣٠,١٣٥,٢٧٢)
ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات اخرى	(٩٨,٨٣٨,٦٩٦)	(٨٠٣,٠٢٥,٧٦٢)
مطلوب من / الى مساهمين في مشاريع تطوير عقارية	(٤٢,٠٠٣,٥٦٧)	(١٦,٦٩٥,٥٧٣)
النقد من (المستخدم في) العمليات	٢٨٦,٨٧٣,٦٦٤	(٨٩٣,١٥٧,٠٠٤)
زكاة مدفوعة	(٢,٠٢٠,١٩١)	(٣,٥٤٥,٠٨٢)
مصاريف مالية مدفوعة	(٣٧,٦٦٥,٧٨٨)	(٣٨,٣٠٩,٧١٩)
تعويض نهاية الخدمة مدفوع	(٦٠٧,٦٩٢)	(٤١١,٣٨٢)
صافي النقد من (المستخدم في) عمليات التشغيل	٢٤٦,٥٧٩,٩٩٣	(٩٣٥,٤٢٣,١٨٧)
التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار		
التغير في استثمارات عقارية ومشاريع	٨٤٥,٠٤٩,٢١٧	٣٣٢,٥٣٠,٠٣٦
استثمارات في شركات	(٣٤,٨٧٢,٣٠٨)	(١٥,٨٨٦,٠٤٣)
استثمارات في ممتلكات قيد التطوير	(١,٥٩٥,٣٠٧)	(٩,٦٣٧,٩٤٠)
اضافات الى ممتلكات ومعدات	(٧٧٦,٦٦٦)	(٢,٢٤٩,٧٥٦)
المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات	١,٠٥٩,٩١٤	١٢٤,٨١٦
صافي النقد من عمليات الاستثمار	٨٠٨,٨٦٤,٨٥٠	٣٠٤,٨٨١,١١٣
التدفقات النقدية من عمليات التمويل		
(تسديد) المتحصل من قروض بنكية ، الصافي	(٨٠٢,٢٦٢,٠٢٦)	٣٢٦,٣٣٣,٦٣٧
دفعات مقدمة من مساهمين غير مسيطرين	(٣٨٩,١٦١)	٢٢,٨٥٢
التغير في المطلوب الى المساهمين	(٢٧٠,٤٢١,٠٦٦)	٣١٧,٩٣٦,٠٢٢
صافي النقد (المستخدم في) من عمليات التمويل	(١,٠٧٣,٠٧٢,٢٥٣)	٦٤٤,٢٩٢,٥١١
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(١٧,٦٢٧,٤١٠)	١٣,٧٥٠,٤٣٧
نقد وما في حكمه ، ١ يناير	٤٤,٢٤٣,٣١٠	٣٠,١٧٢,٩٥٩
تعديل الرصيد الافتتاحي لنقد ومافي حكمه في ثبات	–	٣١٩,٩١٤
نقد وما في حكمه ، ٣١ ديسمبر	٢٦,٦١٥,٩٠٠	٤٤,٢٤٣,٣١٠
معاملات غير نقدية		
العجز في القيمة العادلة في استثمارات متاحة للبيع	(٢,٠٩٢,٢٨٧)	–
زيادة مقترحة في رأس المال محولة الى مطلوب الى المساهمين	٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	–

تشكل الايضاحات المرفقة جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م (ريال سعودي)

١ – التنظيم والعمليات

ان الشركة الاولى لتطوير العقارات القابضة ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة") ، تشمل الشركة والشركات التالية تابعة لها :

الشركة التابعة	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية
شركة الاولى الشرق الاوسط السعودية – الامارات العربية المتحدة	الامارات العربية المتحدة	٪ ٧٥,٧٦
الصالة لتجارة العقارية	المملكة العربية السعودية	٪ ١٠٠
شركة اعمار للاستثمارات العقارية السعودية	المملكة العربية السعودية	٪ ١٠٠
شركة الاولى العالمية للتطوير العقاري السعودية	الكويت	٪ ٧٠
شركة الاولى رباه للتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	٪ ١٠٠
شركة الاولى مواري العقارية	المملكة العربية السعودية	٪ ٩٣
شركة ثبات للتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	٪ ١٠٠

ان الشركة هي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة بموجب السجل التجاري اساسا في الرياض بتاريخ ١ شعبان ١٤٢٧ (٢٤ اغسطس ٢٠٠٦) تحت رقم ١٠١٠٢٧٠٩٤٥ ثم تم نقلها الى الخبر بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٢٢٦٨١ بتاريخ ٢٤ رجب ١٤٢٢ (٢ اكتوبر ٢٠٠١) . يبلغ رأسمال الشركة ١,٢ مليار ريال سعودي وهو مقسم الى ١٢٠ مليون سهم ، القيمة السهم الواحد ١٠ ريال سعودي . ان الشركة مملوكة كما يلي :

المساهم	نسبة الملكية	عدد الاسهم	القيمة
			(بالريال السعودي)
شركة عبدالقادر الجميحه وإخوانه	٪ ٤٦	٥٥,٢٠٠,٠٠٠	٥٥٢,٠٠٠,٠٠٠
شركة الفوزان القابضة	٪ ٤٦	٥٥,٢٠٠,٠٠٠	٥٥٢,٠٠٠,٠٠٠
شركة سمو القابضة	٪ ٥	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة الصهيب القابضة	٪ ١,٥	١,٨٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠
شركة عبدالقادر ومحمد الفوزان	٪ ١,٥	١,٨٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠
	٪ ١٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠

ترخيص مجلس ادارة الشركة في ٢٩ ديسمبر ٢٠٠٨ بزيادة رأس المال الى ١,٥٢٥ مليار ريال سعودي من خلال تحويل ٦٥٠ مليون ريال سعودي من المستحقات الثابتة للمساهمين . خلال السنة ، قرر مجلس الإدارة تحويل المبلغ المذكور لزيادة رأس المال الى مطلوب الى المساهمين .

يقع مكاتب الشركة المسجل في مدينة الخبر ، المملكة العربية السعودية .

تم تأسيس شركة الاولى الشرق الاوسط كشركة ذات مسؤولية محدودة في ٢٦ فبراير ٢٠٠٨ في دولة الامارات العربية المتحدة برأس مال مبلغ ٣ بليون درهم اماراتي ، حاملة الشركة حصة فيها تبلغ ٧٥,٧٦ ٪ متضمنة حصة ٢٥,٢٤ ٪ غير القابلة لتحويلها الى اسهم الشركة ، ان هذه الشركة هي شركة تابعة للشركة الاولى للتطوير المحدودة ، تم بيع الاغلبية من الاسهامات القانونية المحتفظة بالنيابة عن الشركة الاولى للتطوير الاوسط ، خلال عام ٢٠١٠ ، قامت الشركة بشراء حصة اضافية تبلغ ٢٠,٤٢ ٪ في شركة الاولى الشرق الاوسط وبالتالي اصبحت نسبة ملكية الشركة ٧٥,٧٦ ٪ .

ان شركة اعمار للاستثمار العقاري مملوكة بنسبة ٩٠ ٪ من الشركة وبنسبة ١٠ ٪ من المساهمين في الشركة والباقي شراكة من خمسة من المساهمين في الشركة ، وبالتالي قامت الشركة بشراء حسابات اعمار للاستثمار العقاري في القوائم المالية الموحدة للشركة بنسبة ١٠٠ ٪ للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ و ٢٠١٣ .

ان نشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في المشاريع العقارية وتطويرها ، تقدم الشركة أيضا خدمات ادارة الممتلكات والتسويق والاستشارات في التطوير العقاري .

ان الشركات التابعة المجموعة تعمل بموجب سجلات تجارية مستقلة وتتصل بشكل رئيسي في الانشطة التجارية والخدمات المتعلقة بها .

٢ – ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تم اعداد القوائم المالية الموحدة وفقا للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين . ان السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل المجموعة هي على النحو الآتي :

سنن توحيد القوائم المالية

تشمل القوائم المالية الموحدة الشركة على حسابات الشركة والشركات التابعة لها والتي تسيطر الشركة فيها اكثر من نصف حق التصويت او تلك الشركات التي لدى الشركة القدرة على التحكم في سياستها المالية والتشغيلية .

يتم ترحيد الشركات التابعة اعتبار من تاريخ انتقال السيطرة فعليا الى الشركة ويتم توقف عن توحيدها عند انتهاء السيطرة .

تم حذف المعاملات والارصدة بين شركات المجموعة عند توحيد القوائم المالية . تمثل حقوق الملكية غير المسيطرة الحصة في الشركات التابعة غير المملوكة للشركة .

العرف المحاسبي

تعد القوائم المالية الموحدة وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية ، فيما عدا الاستثمارات المتاحة للبيع والتي يتم تسجيلها وفقا لقيمتها العرفية العادلة .

استخدام التقديرات

يتطلب اعداد القوائم المالية الموحدة وفقا للمعايير المحاسبية المتعارف عليها استخدام تقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات ، والافصاح عن الموجودات والالتزامات المحتملة كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة ، وعلى مبالغ الايرادات والمصروفات خلال تلك الفترة . ويكراهم من ان هذه التقديرات مبنية على افضل ما توفر للادارة من معلومات عن الاحداث والاجراءات الحالية ، فانه من الممكن ان تختلف النتائج الفعلية كلها عن هذه التقديرات .

ذمم مدينة

تظهر الذمم المدينة بصافي قيمتها المتوقع القابلة للتحقق . يتم قيد مخصص ديون مشكوك في تحصيلها عندما تكون هناك دلائل موضوعي على عدم تمكن المجموعة من تحصيل جميع المبالغ المستحقة بحسب الشروط الاصلية للذمم المدينة .

تحقق الايرادات

تتحقق الايرادات من بيع العقارات ، وعلى وجه الخصوص قطع الراضي ، عندما يصبح سند التملك باسم المشتري او عند انتقال مخاطر وعوائد الملكية الى المشتري ، شريطة الا يكون ثمة اجراءات اضافية البائع في رفع أي عقد عقاري مشروط .

تتحقق الايرادات من بيع مشاريع تطوير عقارية تنفيذها تتحقق عندما يتم الانتهاء من جميع اجراءات التصفية وتحديد المالك على مساهمات الشركاتين . تتحقق ايرادات تطوير مشاريع عقارية والتي تتم ادارتها من قبل مطورين عقاريين آخرين عند استلام قيمة التصفية .

يتم الاعتراف بالاتعاب الادارية من ادارة مشاريع تطوير عقارية وعقارات استثمارية على مدى فترة تطوير المشروع على أساس نسبة التكاليف المتحققة المتكبدة الى اجمالي تكلفة التطوير المقدرة للمشروع .

تتحقق الاتعاب الاخرى والتي تشمل بشكل اساسي من مصاريف استشارات وتسويق بوساطة عند تقديم الخدمات .

يتم تسجيل الايراد من تأجير عقارات استثمارية على اساس القسط الثابت على مدى فترة الايجار .

استثمارات عقارية

تكلف الاستثمارات العقارية من قطع اراضي تحت التطوير (تم شراؤها بغرض التطوير) ومشاريع تطوير عقارية تقوم الشركة بتطويرها لتؤجر لأخرين بايرادها . تظهر الاراضي بالتكلفة ويتم رسملة التكاليف المتعلقة بتطوير الارض .

يتم تسجيل صافي الموجودات والمطلوبات المتعلقة بتطوير مشاريع عقارية مدارة من قبل الشركة ضمن الموجودات والمطلوبات على التوالي . يمثل المطلوب من مساهمين في تطوير مشاريع عقارية الزيادة في تكاليف التطوير المتكبدة عن الاموال المساهمة من المساهمين ويتم ارجاعها ضمن الموجودات . يمثل المطلوب الى مساهمين في تطوير مشاريع عقارية الزيادة في الاموال المساهمة عن تكاليف التطوير المتكبدة ويتم ارجاعها ضمن المطلوبات . يتم ادراج الاموال المساهمة من المساهمين ضمن النقد وما في حكمه .

النقد وما في حكمه

يتضمن نقد وما في حكمه ، نقد وارصدة لدى البنوك وودائع تحت الطلب واستثمارات ذات سيولة عالية قابلة للتحويل خلال فترة 90 يوما او اقل .

تعويض نهاية الخدمة

يتم عمل مخصص في القوائم المالية الموحدة لتعويض نهاية الخدمة الذي يستحق وفقا لمتطلبات انظمة العمل والعمال على اساس القيمة التي أصبحها الموظف في الخدمة .

مصاريف عمولة وساطة

يتم قيد مصاريف عمولة الوساطة للشركات السعودية ، والتي تمثل بشكل اساسي العمولات المدفوعة الى وسطاء تأمين المستثمرين ، حتى تاريخه . يتم رسملة العمولات الاخرى المتعلقة بشراء الاستثمارات ويتم اثبات الفرق بين تكلفة الاستثمارات ذات الصلة . اما العمولات المتكبدة لاحقاء تعتبر جزء من الاستثمارات فيتم خصمها مقابل المخصصات من بيع هذه الاستثمارات .

مصاريف تسويق وادارية وعمومية

تمثل مصاريف التسويق والمصاريف الادارية والعمومية على قائمة الدخل الموحدة حتى تاريخها .

القروض

يتم قيد القروض بقيمة المتحصلات المستلمة والصافي من تكاليف معاملة الاقتراض المتكبدة ، ان وجدت . ان تكاليف الاقتراض والمتعلقة بشكل مباشر بشراء او انشاء او تطوير الموجودات المؤهلة ، والتي تحتاج بالضرورة الى فترة زمنية لتصبح جاهزة للاستخدام المعدة له او للبيع ، تتم اضافتها الى تكلفة هذه الموجودات . يتم تحميل تكاليف الاقتراض الاخرى على قائمة الدخل الموحدة .

ذمم دائنة ومستحقات

تقيد جرائح المطلوبات عن المبالغ التي سوف تدفعها مقابل البضائع والخدمات المستلمة ، سواء صدرت او لم تصدر بها فواتير للمجموعة .

الزكاة

تخضع الشركة والشركات السعودية التابعة لها لاتفاقية مستقلة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية ويتم تسجيل الزكاة وفقا لأساس الاستحقاق . يتم احتساب الزكاة المستحقة على اساس وعاء الزكاة او صافي الربح الخاضع للزكاة ايهما اعلى . تقيد كافة فروقات في التقديرات عن الربط النهائي مع الوعاء عليه وعندما يتم تسويتها .

تحويل العملات الاجنبية

تحول المعاملات التي تتم بعملات اجنبية الى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة عند اجراء الم