شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

kinan كنان

التقرير السنوي لمجلس إدارة الشركة

السادة مساهمي الشركة   السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

يسر مجلس إدارة الشركة أن يرحب بكم وأن يضع بين أيديكم تقريره السنوي عن نشاط الشركة وتطورات أعمالها، إضافة إلى القوائم المالية المدققة وإيضاحاتها وتقرير المحاسب القانوني للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٥/١٢/٣١م.

أولاً : أبرز نتائج الشركة:

حققت الشركة صافي ربح ٦٤،٥ مليون ريال مقارنة بـ ٧٠٦،٥ مليون ريال للعام ٢٠١٤م وبلغ الربح التشغيلي للعام ٢٠١٥م ٦٠،٧ مليون ريال مقارنة بـ ٣٣٩ مليون ريال للعام ٢٠١٤م، علماً بأن الربح التشغيلي لعام ٢٠١٤م يتضمن حوالى ٢٤٥ مليون ريال ناتجة من أستحواذ الشركة لحصة مجموعة صافولا في مشروع مشارف. ويعود سبب الإنخفاض بشكل رئيسي الى تحقيق أرباح إستثنائية في عام ٢٠١٤ بمقدار ٦١٦ مليون ريال وأيضا الى ضعف مبيعات الأراضي بشكل عام.

وتم الإنتهاء من تسليم كافة الوحدات للمشترين في المرحلة الثانية من مشروع مشارف ونقل صكوك الملكية كما تم البدء بتسليم الوحدات في المرحلة الثالثة من المشروع والمرحلة الأولى من مشروع مشارف هيلز بالرياض.

وشارف على الإنتهاء تنفيذ البنية التحتية لمشروع المهرة (مخطط تقسيمي) بالرياض بمساحة ٣٦٦ الف متر مربع وسيبدأ التسويق في الربع الأول من عام ٢٠١٦م.

وتم الإنتهاء من توسعة بعض المراكز التجارية المملوكة للشركة والبدء بتشغيل مركز جديد في مشروع مشارف هيلز بمساحة تأجيرية قدرها ٣٦،٢٩٩ مترمربع ليصبح إجمالي المساحة التأجيرية تحت إدارة الشركة ٣٠٦،٢٩٩ متر مربع.

ويتم حاليا بناء مركزين تجاريين جديدين أحدهما بمشروع مشارف بجدة والأخر بمدينة الجبيل.

كما حصلت الشركة على المركز (١٢) في تصنيف أفضل بيئة عمل في المملكة العربية السعودية.

ثانياً : مشاريع التطوير السكني:

مشروع مشارف - جدة : • تم تسليم الوحدات المباعة في المرحلة الثانية وإفراغ صكوكها والبدء في تسليم المرحلة الثالثة، • أكتمال تطوير عدد ٥ حدائق، • البدء في الأعمال الإنشائية لمركز تجاري و متوقع الانتهاء منه نهاية ٢٠١٦م، • يعمل المطورين الثانويين على بناء على تطوير عدد ٢٦١ وحدة سكنية، • تم إدراج المشروع ضمن برنامج الصيانة العامة للطرق والأرصفة والإنارة التابع لأمانة محافظة جدة، • تم الانتهاء من إجراءات التسمية والترقيم الشوارع.

مشروع مشارف هيلز - الرياض • البدء في تسليم الوحدات المباعة ، • أكتمال بناء المركز التجاري و تم افتتاح سيوبر ماركت بنده، • الإنتهاء من الهيكل الإنشائي للجامع الرئيسي للمشروع والبدء في إنشاء مسجد محلي، • يعمل المطورين الثانويين على إنشاء ٥١٩ وحدة سكنية، • تم ضخ المياه من قبل شركة المياه للمخطط ،

مشروع المهرة - الرياض • تم الأنتهاء من تنفيذ أعمال البنية التحتية و بدء إجراءات التسليم للجهات الحكومية ، • جاري العمل على إطلاق البيع للأراضي السكنية والتجارية في الربع الأول ٢٠١٦م

مشروع خليج سلمان - جدة • تم أستخراج الكروكي التنظيمي ، • جاري العمل على تطوير المخطط العام.

مشروع «جدة قَيوِن» • تقوم الشركة بتطوير مجمع سكني للأجانب (كومباوند) في مركز الأمير سلطان الحضاري والمقام على أرض مطار جدة يحتوى على مايزيد على ٤٠٠ وحدة سكنية ومرافق مكتملة ، وقد تم الإنتهاء من المخطط العام للمشروع والحصول على الإعتماد المبدئي من المطور الرئيسي لمشروع مركز الأمير سلطان الحضاري إلا أنه تم تعليق المشروع مؤقتاً نظراً لنقل ملكية أرض المشروع من هيئة الطيران المدني إلى صندوق الإستثمارات العامة والتى تقوم حاليا بإعادة دراسة المشاريع التي تم تطويرها في أرض المطار.

خدمة العملاء وإدارة المجتمعات: • تم اعتماد طريقة محدثة في الجولة التعريفية ترتكز على تعريف العملاء بجميع حقوقهم و واجباتهم المتعلقة بوحدتهم السكنية بدلا من اقتصار الجولة على اخذ الملاحظات السلبية من العميل.

• جميع الوحدات المسلمة في المرحلة الثالثة بدون أي ملاحظات و تم قبولها من الزيارة الأولى.

• تم تحديث نظام مركز التواصل و تطبيق معايير جودة عالية أهمها الرد على جميع الاتصالات و الايميلات الواردة للمركز خلال وقت العمل الرسمية أو خارجها و ذلك بنسبة ١٠٠٪ .

• أظهرت نتائج الاستبيان أن نسبة ٨٢٪ من العملاء الحاليين يرغبون بترشيح كنان لأحد أقاربهم أو أصدقائهم لتكون الخيار الأول لتملك مسكن .

• أظهرت نتائج الاستبيان أن نسبة العملاء الراضين عن الجولة التعريفية وعملية التسليم تغيرت من ٤٧،٥٪ في النصف الأول الى ٧٢،٥٪ في النصف الثاني من نفس السنة ٢٠١٥م.

• تم البدء في مشروع تأسيس نظام آلي لادارة علاقات العملاء (CRM) لاستقبال طلبات العملاء ٧/٢٤ .

نتائج المسح الميداني على شريحة من سكان مشارف:

ثالثاً : المراكز التجارية:

• حقق صافي الدخل للمراكز التجارية نمواً بنسبة ٢٧٪ مقارنة بالعام الماضي.

• تم إضافة علامات تجارية جديدة لقائمة المستأجرين مثل: تيم هورتنز، دب آند دب، مادو، داماس، شانا، جينجر سنابس، سكيتشرز.

• تم تقليص الذمم المالية المتسحقة المتراكمة إلى ما يعادل)٠،٥٪ (من إجمالي الدخل السنوي و أقل من ٢٠١٤ بـ ١٩١٪.

• تم الإنتهاء من أعمال إنشاءات مركز مشارف هيلز بالرياض و افتتاح سوبرماركت بنده ، كما تم البدء في أعمال الإنشاءات لمركز مشارف التجاري بجدة.

• تم التعاقد مع الهيئة الملكية للجبيل لايجار أرض بغرض تطوير مركز تجاري في حي الدفي في مدينة الجبيل الصناعية.

• توج الروشان مول بالجائزة الذهبية ضمن فئة فعاليات التسويق الرقمية لفعالية "أمسح وأربح"، والمؤهلة للمنافسة النهائية العالمية (Viva award ٢٠١٦) والمعتزم إقامتها في الولايات المتحدة الأمريكية من قبل المجلس الدولي لمراكز التسوق (ICSC) ومجلس الشرق الأوسط لمراكز التسوق (MECSC)، كما أحرز المول الجائزة الفضية ضمن فئة الفعاليات التسويقة.

• إضافة إلى جائزة Cityscape العقارية بجدة لمشروع مشارف هيلز سنتر عن فئة جوائز المشروعات التجارية ومتعددة الإستخدامات.

• على الصعيد الأخر، حصلت مولات كنان على ثلاث جوائز ذهبية من قبل Asian Shopping Malls Leadership Awards لثلاث فئات مختلفة والمقامة في دبي للفئات التالية:

- وسائل الإعلام الجديدة والرقمية (فعالية أمسح وأربح - روشان مول).
- أفضل ديكورات منفذة في المراكز التسويقية (الديكورات الرمضانية لمولات كنان).
- المول الأكثر إعجاباً في آسيا والشرق الأوسط (مهرجان صيف ٢٠١٥م لمولات كنان).

رابعاً : آليات الحوكمة

إنطلاقاً من حرص الشركة على تعزيز علاقتها مع مساهميها وإيماناً منها بمبدأ الإفصاح والشفافية وأهمية المعلومات للمساهمين، عليه تقوم الشركة بالإفصاح بجانب أدائها ونتائجها المالية عن المعلومات التالية :

١ - سجل حضور الأعضاء لإجتماعات مجلس الإدارة:

عقد المجلس خلال العام ٢٠١٥م عدد (٥) خمس إجتماعات - والجدول التالي يوضح سجل الحضور لأعضاء المجلس:

م	أسم العضو	الصفة	عدد الإجتماعات التي حضرها العضو خلال العام
١	الأستاذ/ محمد عبدالقادر الفضل	رئيس المجلس	٥
٢	الأستاذ/ أمين محمد شاكر	عضو المجلس	٥
٣	الأستاذ / عبدالكريم أسعد أبوالنصر	عضو المجلس	٤
٤	المهندس/ بندر عبدالرحمن الزامل	عضو المجلس	٤
٥	الدكتور / زهيرعبدالقادر البكري	عضو المجلس	٣
٦	الأستاذ / صالح محمد بن لادن	عضو المجلس	٣
٧	الأستاذ / عبدالسلام عبدالرحمن العقيل	عضو المجلس	٤
٨	المهندس/ نضال عبدالمجيد جمجوم	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي	٥
٩	الأستاذ/ وليد عبدالعزيز كيال	عضو المجلس	٥

٢ - لجان مجلس الإدارة :

للشركة لجان فرعية منبثقة عن مجلس الإدارة وعددها (٣) لجان ولهذه اللجان ميثاق عمل (Charter) معتمد من قبل مجلس الإدارة يحدد صلاحياتها وأجراءات عملها فيما يلي سجل حضور اعضاء اللجان:-

أ- لجنة المراجعة:

تتكون لجنة المراجعة من (٣) أعضاء مجلس الإدارة، وتقوم هذه اللجنة بدور أساسي وهام في مساعدة مجلس الإدارة للوفاء بواجباته النظامية وقد عقدت اللجنة خلال العام ٢٠١٥م عدد (٤) إجتماعات كما يلي:

م	أسم العضو	الصفة	عدد مرات الحضور خلال العام
١	الأستاذ / عبدالكريم أسعد أبوالنصر	رئيس اللجنة	٣
٢	الدكتور/ زهيرعبدالقادر البكري	عضو اللجنة	١
٣	المهندس/ بندر عبدالرحمن الزامل	عضو اللجنة	٤

ب- لجنة الإستثمار:

تتكون اللجنة من (٣) أعضاء مجلس الإدارة، ومهمتها تقييم الفرص الإستثمارية للشركة ومتابعة تنفيذها وقد عقدت اللجنة خلال العام ٢٠١٥م عدد (٤) إجتماعات كانت كما يلي:

م	أسم العضو	الصفة	عدد مرات الحضور خلال العام
١	الأستاذ/ عبدالسلام عبدالرحمن العقيل	رئيس اللجنة	٤
٢	الأستاذ/ أمين محمد شاكر	عضو اللجنة	٣
٣	الأستاذ/ صالح محمد بن لادن	عضو اللجنة	٤

ج- لجنة المكافآت والترشيحات والحوكمة:

تتكون اللجنة من (٣) أعضاء مجلس الإدارة، ومهمتها مراجعة هيكل مجلس الإدارة ورفع التوصيات في شأن التغيرات التي يمكن إجراؤها وكذلك وضع سياسات ا لتعويضات والمكافآت الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وقد عقدت اللجنة خلال العام ٢٠١٥م عدد (٤) إجتماعات كانت كما يلى:

م	أسم العضو	الصفة	عدد مرات الحضور خلال العام
١	الأستاذ/ محمد عبدالقادر الفضل	رئيس اللجنة	٤
٢	الأستاذ/ وليد عبدالعزيز كيال	عضو اللجنة	٤
٣	الأستاذ/ محمود منصور عبدالغفار (خارجي)	عضو اللجنة	٤

٣- مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان:

تقوم شركة كنان الدولية للتطوير العقاري بدفع مكافآت وبدل حضور لأعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان المنبثقة من المجلس إستناداً الى أنظمة وزارة التجارة والنظام الأساسي للشركة. بلغ إجمالي المكافآت والمصاريف وبدل الحضور لإجتماعات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة للعام المالي المنتهي في ٢٠١٥/١٢/٣١م مبلغ ١،١٥٢،٢٠٠ ريال.

م	أسم العضو	بدل الحضور (ريال)	المكافأة السنوية (ريال)	الإجمالي (ريال)
.١	أ. محمد عبدالقادر الفضل	٤٥،٠٠٠	٨٠،٠٠٠	١٢٥،٠٠٠
.٢	أ. أمين محمد شاكر	٤٠،٠٠٠	٨٠،٠٠٠	١٢٠،٠٠٠
.٣	م. بندر عبدالرحمن الزامل	٤٠،٠٠٠	٨٠،٠٠٠	١٢٠،٠٠٠
.٤	د. زهيرعبدالقادر البكري	٢٠،٠٠٠	٨٠،٠٠٠	١٠٠،٠٠٠
.٥	أ. صالح محمد بن لادن	٣٥،٠٠٠	٨٠،٠٠٠	١١٥،٠٠٠
.٦	أ. عبدالسلام عبدالرحمن العقيل	٤٠،٠٠٠	٨٠،٠٠٠	١٢٠،٠٠٠
.٧	أ. عبدالكريم أسعد أبوالنصر	٣٥،٠٠٠	٦٠،٠٠٠	٩٥،٠٠٠
.٨	م. نضال عبدالمجيد جمجوم	٢٥،٠٠٠	٨٠،٠٠٠	١٠٥،٠٠٠
.٩	أ. وليد عبدالعزيز كيال	٤٥،٠٠٠	٨٠،٠٠٠	١٢٥،٠٠٠
.١٠	أ. محمود منصور عبدالغفار (خارجي)	٢٠،٠٠٠	٥٠،٠٠٠	٧٠،٠٠٠
.١١	أ. رائد آل غالب (سكرتير المجلس)	١٤،٤٠٠	===	١٤،٤٠٠
.١٢	أ. بدر العيسي (عضو مستقيل)•	١٠،٠٠٠	٢٠،٠٠٠	٣٠،٠٠٠
.١٣	م. نمار غوث (السكرتير السابق)	١٢،٨٠٠	===	١٢،٨٠٠
الإجمالي		٣٨٢،٢٠٠	٧٧٠،٠٠٠	١،١٥٢،٢٠٠

• تقدم الأستاذ/ بدر عبدالله العيسى بإستقالته من عضوية مجلس إدارة شركة كنان إعتباراً من ٢٠١٥/٠٣/١٢م وذلك نظراً لإرتباطات عملية أخرى، وتم تعيين المرشح البديل له من قبل شركة صافولا لإكمال فترة عضويته بدورة المجلس الحالية، الأستاذ/ عبدالكريم أسعد عبدالكريم أبوالنصر وتمت المصادقة على قرار المجلس في إجتماع الجمعية العامة للمساهمين في ٢٠١٥/٠٥/٢٧م وكذلك إنتخابه عضواً في الدورة الجديدة للمجلس والتى بدأت في ٢٠١٥/١٠/٢٦م.

د- الفريق التنفيذي بالشركة:

يقوم الفريق التنفيذي بقيادة العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة بتنفيذ الإستراتيجيات والخطط التى يقرها مجلس إدارة الشركة، وكذلك يقوم الفريق بمتابعة عمليات الشركة ومتابعة مؤشرات تحقيق الأداء المرسومة:

م	الأسم	المنصب	المؤهلات
١	المهندس/ نضال عبدالمجيد جمجوم	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي	بكالوريوس هندسة صناعية - جامعة الملك عبدالعزيز ١٩٩١م
٢	المهندس/ نمار نزار غوث	الرئيس التنفيذي لعمليات إدارة المجمعات السكنية	بكالوريوس هندسة كهربائية - جامعة الملك عبدالعزيز ١٩٩٥م
٣	المهندس/ فهد عبدالرحمن آل الشيخ	المدير المالي التنفيذي	بكالوريوس هندسة كهربائية - جامعة الملك عبدالعزيز ١٩٩٤م، ماجستير إدارة أعمال - جامعة سان فرانسيسكو ٢٠٠١م
٤	الأستاذ/ رائد منصور آل غالب	نائب الرئيس للموارد البشرية والخدمات المساندة المكلف وسكرتير مجلس الإدارة	بكالوريوس إدارة أعمال/مالية - كلية إدارة الأعمال ٢٠٠٥م
٥	المهندس/ بنجامين هدسون	الرئيس التنفيذي لعمليات مشاريع التطوير العمراني	بكالوريوس هندسة معمارية - جامعة يال- نيوهافن أمريكا ١٩٩٦م
٦	المهندس/ ديفيد پول	الرئيس التنفيذي لعمليات تطوير المنازل	بكالوريوس العلوم في إدارة البناء والتشييد - جامعة ميشيغان - أمريكا ١٩٩١م
٧	الأستاذ/ ماجيجانا ماسيليلا	الرئيس التنفيذي لعمليات القطاع التجاري	بكالوريوس تجارة (إدارة أعمال)- جامعة جنوب أفريقيا بريتوريا - ٢٠٠٩م
٨	الأستاذ/ نومان الصوينع الدعجاني	الر ئيس التنفيذي لعمليات تطوير الأراضي المكلف	بكالوريوس إدارة أعمال / تسويق - جامعة الملك سعود ٢٠٠٢م

هـ - معاملات مع أطراف ذات علاقة:

تم بيع القطع رقم ١ و ٢ من البلك رقم (١) بمشروع مشارف هيلز لطرف ذو علاقة - المساهم وعضو مجلس الإدارة - سعادة الأستاذ/ أمين محمد شاكر بسعر ٣،٠٠٠ ريال للمتر المربع ويتم تسديد المبلغ خلال سنة من التعاقد وافق المجلس على ذلك علما بأن السعر المحدد يتوافق مع أسعار السوق الحالية .

توصيات مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة كنان الدولية للتطوير العقاري دعوة مساهمي الشركة لحضور إجتماع الجمعية العامة العادية والذي سيعقد بإذن الله في تمام الساعة الرابعة من عصر يوم الاثنين ٣٠ مايو ٢٠١٦م الموافق ٢٣ شعبان ١٤٣٧هـ بمشروع مشارف بمدينة جدة وذلك لبحث جدول الأعمال التالي:

١- مناقشة التقرير السنوي لمجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٥/١٢/٣١م والموافقة عليه.

٢- المصادقة على الحسابات الختامية (المدققة) وتقرير مراجعي الحسابات عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٥/١٢/٣١م.

٣- الموافقة على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن مسئولية إدارة الشركة عن العام المالي المنتهي في ٢٠١٥/١٢/٣١م.

٤- الموافقة على تعيين المراجع الخارجي لحسابات الشركة المرشح من قبل لجنة المراجعة لتدقيق حسابات الشركة الختامية للعام المالي ٢٠١٦م وتحديد أتعابه.

٥- المصادقة على ما تم صرفه كمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ (١،١٥٢،٢٠٠) ريال عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٥/١٢/٣١م.

٦- الموافقة على إنتخاب مجلس إدارة للدورة الجديدة التى ستبدأ أعمالها إعتبارا من ٢٠١٦/١٠/٢٦م ولمدة ثلاث سنوات ميلادية.

٧- المصادقة على صفقة بيع أرض (لطرف ذو علاقة) ببيع القطع رقم ١ و ٢ من البلك رقم (١) بمشروع مشارف هيلز لسعادة الأستاذ/ أمين محمد شاكر (مساهم وعضو مجلس إدارة) بسعر ٣،٠٠٠ ريال للمتر المربع وتسديد المبلغ خلال سنة من التعاقد.

شكر و تقدير:

ختاما، يسر مجلس الشركة أن ينتهز هذه الفرصة ليتقدم لمقام خادم الحرمين الشريفين وولي عهده و ولي ولي العهد - يحفظهم الله - بخالص الشكر والتقدير لما يبذلونه من جهد لتحقيق الرفاهية والأمن لهذا الوطن كما يتقدم المجلس بخالص الشكر لمساهمي الشركة وعملائها على ثقتهم وكريم دعمهم، و لإدارة الشركة ومنسوبيها لجهودهم المخلصة.

والله ولي التوفيق،،،،

مجلس إدارة الشركة

القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م مع تقرير مراجعي الحسابات

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م (بالريال السعودي)

	إيضاح	٢٠١٥م	٢٠١٤م
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
نقد وما في حكمه	٥	٣٣٠،٧١٩،٨٨٦	٢٨١،٩٨٠،٦٨٠
ذمم مدينة	٦	٦٥،١٤٢،٥٢٠	١٢٤،٠٦٤،٨١٥
الجزء المتداول من صافي الإستثمار في عقد إيجار تمويلي	٨	٢٨،٣٣١،٦١٤	٢٧،٣٨٧،٩٧٥
عقارات تحت التطوير- الجزء المتداول	١١	٣٠٨،٧٣٩،٨٧٠	٣٠٢،٠٣٩،٠٦٨
مدفوعات مقدماً وموجودات متداولة أخرى	٩	٣٦،٥٧٨،٨٦٦	٤١،١٣٠،٠٧٥
إجمالي الموجودات المتداولة		٧٦٩،٥١٢،٧٥٦	٧٧٦،٦٠٢،٦١٣
الموجودات غير المتداولة :			
الجزء غير المتداول من صافي الإستثمار في عقد إيجار تمويلي	٨	--	٢٨،٣٣٢،٦٧١
استثمارات	١٠	٢٤،٧٥٢،٧٤٨	٢٤،٧٥٢،٧٤٨
عقارات تحت التطوير	١١	٢،٨٤٧،٠٥٣،٩٧٣	٣،٠١٣،١١٤،١١٢
عقارات استثمارية	١٢	١،٠٢٠،٦٨٦،٦٤٩	٩٧٠،٩٤٤،١٦٤
ممتلكات ومعدات	١٣	٤٣،٢٨٣،١٧٧	٢٩،٤٩٨،٥٥٧
إجمالي الموجودات غير المتداولة		٣،٩٣٥،٧٧٦،٥٤٧	٤،٠٦٦،٦٤٢،٢٥٢
إجمالي الموجودات		٤،٧٠٥،٢٨٩،٣٠٣	٤،٨٤٣،٢٤٤،٨٦٥
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات المتداولة :			
الجزء المتداول من مستحق لأحد المساهمين	٢١ (ج)	١٥٠،٧٠٧،٠٩١	١٥٤،٠٨١،٥٣٥
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	١٤	١٨٠،٠٠٠،٠٠٠	١٥٠،٠٠٠،٠٠٠
مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى	١٥	٢٢٠،١٧١،٢٦٦	٣٥٨،٩٤٥،٥٩٧
زكاة مستحقة	١٦	٩،٦٠٣،٧٤٣	١١،١١٣،٥٥٦
إجمالي المطلوبات المتداولة		٥٦٠،٤٨٢،١٠٠	٦٧٤،١٤٠،٦٨٨
المطلوبات غير المتداولة :			
أرباح مؤجلة من عملية بيع وإعادة استئجار	١٧	٣٢،٩٤٣،٦٦٢	٣٤،٦٨٥،١٧٨
قروض طويلة الأجل	١٤	٦١٠،٠٠٠،٠٠٠	٥٥٠،٠٠٠،٠٠٠
مستحق لأحد المساهمين	٢١ (ج)	١٤٨،٩٦٠،٠٠٠	٢٩٨،٤٧٩،٩٩٧
مكافآت للموظفين	١٨	٢٠،٣٥٦،٦٠٠	١٦،٠٧٧،٩٦١
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		٨١٢،٢٦٠،٢٦٢	٨٩٩،٢٤٣،١٣٦
إجمالي المطلوبات		١،٣٧٢،٧٤٢،٣٦٢	١،٥٧٣،٣٨٣،٨٢٤
حقوق الملكية			
حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة			
رأس المال	١٩	١،٦٩٤،٠٠٠،٠٠٠	١،٦٩٤،٠٠٠،٠٠٠
إحتياطي نظامي	٢٠	١٣٠،٥٠٤،٧٧٣	١٢٤،٠٤٥،٣٠٢
أرباح مبقاة		٧٦٧،٩٥١،٨٣٩	٧٠٩،٨١٦،٦٠٤
إجمالي حقوق المساهمين		٢،٥٩٢،٤٥٦،٦١٢	٢،٥٢٧،٨٦١،٩٠٦
حقوق الملكية غير المسيطرة		٧٤٠،٠٩٠،٣٢٩	٧٤١،٩٩٩،١٣٥
إجمالي حقوق الملكية		٣،٣٣٢،٥٤٦،٩٤١	٣،٢٦٩،٨٦١،٠٤١
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		٤،٧٠٥،٢٨٩،٣٠٣	٤،٨٤٣،٢٤٤،٨٦٥

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م (بالريال السعودي)

	إيضاح	٢٠١٥م	٢٠١٤م
الايرادات	٢٢	٥٥٠،٦٥١،١٣٧	٥٣١،٦٦٥،٠٤٠
تكلفة الإيرادات	٢٣	(٤١٧،٨٢٠،٥٤٩)	(٣٩١،٨٣٧،٠٠٨)
مجمل الربح		١٣٢،٨٣٠،٥٨٨	١٣٩،٨٢٨،٠٣٢
ربح من بيع عقارات إستثمارية	٧	٥،٧١٢،٨٠٧	٣٧٢،٤٣٧،٦٥٤
		١٣٨،٥٤٣،٣٩٥	٥١٢،٢٦٥،٦٨٦
المصروفات:			
بيع وتسويق	٢٤	(١٩،٥٣٤،٥٦٧)	(٢٣،٧٠٩،٢٥٦)
عمومية وإدارية	٢٥	(٤٠،٧٠٧،٤٤٣)	(٣٤،٩٩٨،٣٧١)
الدخل من التشغيل		٧٨،٣٠١،٣٨٥	٤٥٣،٥٥٨،٠٥٩
إيرادات / (مصروفات) أخرى:			
الحصة في صافي ربح شركة زميلة محاسب عنها بطريقة حقوق الملكية	١٠،٢	--	١٢،٩٤٩،٩٧٨
إعادة قياس القيمة العادلة لحقوق الملكية المحتفظ بها		--	٢٤٤،٦٤٠،٧٨٨
إيرادات من توزيعات أرباح		١،١٦٧،٥٨٣	١،٣٠٧،٦٩٢
إيرادات أخرى		٥،٢٧٥،٨٣٣	٣،٣١٥،٧٥٤
أعباء تمويلية، بالصافي		(٢١،٣١٦،٥٩٩)	(١١،٩٥٨،٤٢٩)
صافي الدخل قبل الزكاة وحقوق الملكية غير المسيطرة		٦٣،٤٢٨،٢٠٢	٧٠٣،٨١٣،٨٤٢
الزكاة	١٦	(٨،٤٩٢،٣٠٢)	(٥،٧٤٨،٦٠٤)
صافي الدخل قبل حقوق الملكية غير المسيطرة		٥٤،٩٣٥،٩٠٠	٦٩٨،٠٦٥،٢٣٨
حقوق الملكية غير المسيطرة		٩،٦٥٨،٨٠٦	٨،٤١٨،٨١٩
صافي دخل السنة		٦٤،٥٩٤،٧٠٦	٧٠٦،٤٨٤،٠٥٧
ربحية السهم:	٢٨		
الدخل من التشغيل		٠،٤٦	٢،٦٨
صافي الدخل		٠،٣٨	٤،١٧

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م (بالريال السعودي)

	حقوق الملكية العائدة للمساهمين				حقوق الملكية	
	رأس المال	إحتياطي نظامي	أرباح مبقاة	الإجمالي	غير المسيطرة	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٣م	١،٦٩٤،٠٠٠،٠٠٠	٥٣،٣٩٦،٨٩٦	٢٢٦،٤٤٠،٩٥٣	١،٩٧٣،٨٣٧،٨٤٩	--	١،٩٧٣،٨٣٧،٨٤٩
صافي دخل السنة	--	--	٧٠٦،٤٨٤،٠٥٧	٧٠٦،٤٨٤،٠٥٧	(٨،٤١٨،٨١٩)	٦٩٨،٠٦٥،٢٣٨
المحول إلى الإحتياطي النظامي	--	٧٠،٦٤٨،٤٠٦	(٧٠،٦٤٨،٤٠٦)	--	--	--
حقوق الملكية غير المسيطرة الناشئة عن الإستحواذ على حقوق ملكية مسيطرة	--	--	--	--	٧٥٠،٤١٧،٩٠٤	٧٥٠،٤١٧،٩٠٤
توزيعات أرباح معتمدة	--	--	(١٥٢،٤٦٠،٠٠٠)	(١٥٢،٤٦٠،٠٠٠)	--	(١٥٢،٤٦٠،٠٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م	١،٦٩٤،٠٠٠،٠٠٠	١٢٤،٠٤٥،٣٠٢	٧٠٩،٨١٦،٦٠٤	٢،٥٢٧،٨٦١،٩٠٦	٧٤١،٩٩٩،١٣٥	٣،٢٦٩،٨٦١،٠٤١
صافي دخل السنة	--	--	٦٤،٥٩٤،٧٠٦	٦٤،٥٩٤،٧٠٦	(٩،٦٥٨،٨٠٦)	٥٤،٩٣٥،٩٠٠
صافي الحركة في حقوق الملكية غير المسيطرة	--	--	--	--	٧،٧٥٠،٠٠٠	٧،٧٥٠،٠٠٠
المحول إلى الإحتياطي النظامي	--	٦،٤٥٩،٤٧١	(٦،٤٥٩،٤٧١)	--	--	--
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م	١،٦٩٤،٠٠٠،٠٠٠	١٣٠،٥٠٤،٧٧٣	٧٦٧،٩٥١،٨٣٩	٢،٥٩٢،٤٥٦،٦١٢	٧٤٠،٠٩٠،٣٢٩	٣،٣٣٢،٥٤٦،٩٤١

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م (بالريال السعودي)

	إيضاح	٢٠١٥م	٢٠١٤م
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية :			
صافي الدخل قبل الزكاة وحقوق الملكية غير المسيطرة		٦٣،٤٢٨،٢٠٢	٧٠٣،٨١٣،٨٤٢
تسويات لـ:			
إستهلاك	١٢ و١٣	٦٦،٦٠١،٥٥٠	٦٣،٣٥٢،٩٨٨
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	٦،١	١،٨٨٩،٥٠٧	١،٢٢١،٢٩٦
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		٥،٣٥٠،٩٧٤	٦،٢٠٨،٣١٩
إيرادات من فوائد صافي إستثمار في عقد إيجار تمويلي		(١،٣٧٤،٨٣٧)	(١،٤٩١،٣٠٦)
الحصة في صافي ربح شركة زميلة محاسب عنها بطريقة حقوق الملكية		--	(١٢،٩٤٩،٩٧٨)
ممتلكات ومعدات مشطوبة		١،٤٨١،٣٠٤	
خسائر انخفاض القيمة مقابل عقارات استثمارية		١،٠٩٢،١٢٠	
إعادة قياس القيمة العادلة لحقوق الملكية المحتفظ بها		--	(٢٤٤،٦٤٠،٧٨٨)
(ربح محقق) / أرباح مؤجلة من عملية بيع وإعادة إستئجار		(١،٧٤١،٥١٦)	٣٤،٦٨٥،١٧٨
إيرادات توزيعات أرباح		(١،١٦٧،٥٨٣)	(١،٣٠٧،٦٩٢)
أرباح بيع عقارات تحت التطوير		(٦٧،٤٣٣،٠٦٧)	--
أرباح بيع عقارات إستثمارية محتفظ بها بغرض البيع		(٥،٧١٢،٨٠٧)	(٣٧٢،٤٣٧،٦٥٤)
		٦٢،٤١٣،٨٤٧	١٧٦،٤٥٤،٢٠٥
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية، صافي التأثير من الاستحواذ على شركة تابعة:			
نقص / (زيادة) في ذمم مدينة		٩١،٤٠٥،٨٦٩	(٢٤،٠٢٧،٩٠٠)
نقص في مدفوعات مقدما وموجودات متداولة أخرى		٤،٥٥١،٢٠٩	٤،٠٨٤،٥٨٩
نقص في مستحق من طرف ذو علاقة		--	٢٣،٧٧٨،٣٨٨
(نقص) / زيادة في مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى		(٨٧،٩٥٤،٣٣٠)	٨٣،٥٠٩،٤٠٧
		٧٠،٤١٦،٥٩٥	٢٦٣،٧٩٨،٦٨٩
زكاة مدفوعة	١٦	(١٠،٠٠٢،١١٥)	--
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	١٨	(١،٠٧٢،٣٣٥)	(١،٠٠٢،٦١٣)
صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية		٥٩،٣٤٢،١٤٥	٢٦٢،٧٩٦،٠٧٦
التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية :			
الاستحواذ على شركة تابعة، صافي النقد المكتسب		--	١٠٤،٠١٦،٦٤٢
إضافات للعقارات الإستثمارية	١٢	(٨٢،١٣١،٩٠١)	(٤٨،٠٢٣،٢٤٨)
إضافات لممتلكات ومعدات	١٣	(٢،٦٥٨،٥٨٣)	(٨،١٤٢،٣٤٨)
إضافات لعقارات تحت التطوير	١١	(١٤٠،٩٥٨،٥٢٩)	(٤٨١،٨٩٤،٢٧٤)
توزيعات أرباح مستلمة		١،١٦٧،٥٨٣	٢٦،٤٧٨،٨٩١
متحصلات من صافي الاستثمار في عقد ايجار تمويلي		٢٨،٧٦٣،٨٦٩	--
متحصلات من بيع عقارات تحت التطوير		٢٧٥،٥٠١،٦٣٧	--
متحصلات من بيع عقارات إستثمارية محتفظ بها بغرض البيع		١٥،٦٧٧،٤٢٧	٤٢٠،١٣٦،٩٢٤
صافي النقد المتوفر من الأنشطة الإستثمارية		٩٥،٣٦١،٥٠٣	١٢،٥٧٢،٥٨٧
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية :			
متحصلات من قروض طويلة الأجل		٢٤٠،٠٠٠،٠٠٠	١٩٠،٠٠٠،٠٠٠
سداد قروض طويلة الأجل		(١٥٠،٠٠٠،٠٠٠)	(٥٠،٠٠٠،٠٠٠)
سداد قروض قصيرة الأجل		--	(٨٠،٠٠٠،٠٠٠)
صافي الحركة في حقوق الملكية غير المسيطرة		٧،٧٥٠،٠٠٠	--
توزيعات أرباح مدفوعة		(٥٠،٨٢٠،٠٠٠)	(١٠١،٦٤٠،٠٠٠)
مستحق لأحد المساهمين		(١٥٢،٨٩٤،٤٤٢)	٣٥،٢٢٨،٤٤٠
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(١٠٥،٩٦٤،٤٤٢)	(٦،٤١١،٥٦٠)
صافي الزيادة في النقد وما في حكمه		٤٨،٧٣٩،٢٠٦	٢٦٨،٩٥٧،١٠٣
النقد وما في حكمه في بداية السنة	٥	٢٨١،٩٨٠،٦٨٠	١٣،٠٢٣،٥٧٧
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	٥	٣٣٠،٧١٩،٨٨٦	٢٨١،٩٨٠،٦٨٠
معلومات إضافية غير نقدية			
مستحق للمساهمين		--	٤٥٢،٥٦١،٥٣٢
حقوق ملكية غير مسيطرة		--	٧٥٠،٤١٧،٩٠٤
تحويل من عقارات تحت التطوير للعقارات الاستثمارية		(٣٨،٨٠٦،٤٤٦)	--
تحويل من عقارات تحت التطوير للممتلكات ومعدات		(١٩،٠٦٩،٧٦٩)	--

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣٠) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م (بالريال السعودي)

١- المجموعة وأنشطتها الرئيسية

تتكون شركة كنان الدولية للتطوير العقاري («الشركة» أو «الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ «المجموعة») من الشركة وثمانية شركات سعودية تابعة. تأسست الشركة كشركة مساهمة سعودية مقفلة وفقا للقرار الوزاري رقم ٣١٤/ ك بتاريخ ١٥ رمضان ١٤٢٩هـ (الموافق ١٥ سبتمبر ٢٠٠٨م). قبل التحول إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة، كانت الشركة تعمل كشركة ذات مسئولية محدودة مسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٤٨٥٥٥ الصادر من جدة بتاريخ ٢٣ صفر ١٤٢٥هـ (الموافق ١٣ أبريل ٢٠٠٤م)، يتمثل نشاط الشركة الرئيسي في شراء وبيع العقارات وانشاء وتشغيل وصيانة وتأجير المجمعات السكنية والعقارات التجارية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م، تمتلك الشركة ٩ مراكز للتسوق (٢٠١٤م: ٩ مراكز للتسوق).

عنوان المركز الرئيسي المسجل للشركة هو: المركز السعودي للأعمال - طريق المدينة - ص.ب ٣٢٢٠٠ - جدة ٢١٤٢٨ - المملكة العربية السعودية

تتضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة التالية (جميعها شركات ذات مسئولية محدودة) مسجلة في المملكة العربية السعودية والتي تعمل بموجب سجلات تجارية منفصلة :

الشركات التابعة	نسبة الملكية الفعلية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م	٢٠١٤م
شركة مشارف الدولية المحدودة ("مشارف")	١٠٠٪	١٠٠٪
شركة كنان العمران المحدودة ("كنان العمران")	١٠٠٪	١٠٠٪
شركة أكوان للتطوير العقاري ("أكوان")	٩٥٪	٩٥٪
شركة إيجارات نامية المحدودة ("إيجارات")	١٠٠٪	١٠٠٪
شركة أملاك نامية المحدودة ("أملاك")	١٠٠٪	١٠٠٪
شركة كنان الدولية للاستثمار العقاري	٧٥٪	١٠٠٪
شركة كنان التعمير الدولية	١٠٠٪	١٠٠٪
ديار المشرق	٥٧،٧٦٪	٥٧،٧٦٪

لم تبدأ الشركات التالية أعمالها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م: شركة أملاك، شركة إيجارات، وشركة كنان التعمير الدولية.

كما في ١١ سبتمبر ٢٠١٤م، كان لدى الشركة أيضا إستثمار بنسبة ٤٥٪ (٢٠١٣م: ٤٥٪) في شركة أكوان الكونية العقارية ("أكوان"). تقوم شركة أكوان بمفردها بإدارة إستثمارها البالغ ٦٠،٨٪ في شركة ديار المشرق ("ديار")، وهي شركة خاضعة للسيطرة والإدارة المشتركة من قبل المجموعة والتي تأسست لغرض التطوير العقاري لمشروع "مشارف" الواقع بطريق عسفان في جدة. تم تفويض الشركة لتطوير وإدارة مشروع مشارف من خلال إتفاقية إدارة تطوير، بالرغم من أن جميع الشركاء مشتركين في عملية الإشراف العام والأنشطة التشغيلية لديار. وبالتالي، فإن المجموعة تقوم بالمحاسبة عن هذا المشروع وفقا لطريقة حقوق الملكية حتى ١١ سبتمبر ٢٠١٤م.

بتاريخ ١١ سبتمبر ٢٠١٤م، قامت الشركة الأم بشراء ٥٠٪ إضافية من الحصص في شركة أكوان الكونية للتطوير العقاري ("أكوان") المملوكة من قبل مجموعة صافولا، نتيجة لذلك أصبحت أكوان وديار شركات تابعة للمجموعة وبالتالي تم توحيد شركتي أكوان وديار ضمن هذه القوائم المالية (إيضاح ٤).

٢ - أسس الإعداد

أ) المعايير المحاسبية المطبقة : تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

ب) أسس القياس : تم إعداد القوائم المالية الموحدة المرفقة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، بإستثناء الأدوات المالية المشتقة والتي تظهر بالقيمة العادلة، وبإستخدام مبدأ الإستحقاق المحاسبي ومفهوم الإستمرارية .

ج) أسس توحيد القوائم المالية : إن هذه القوائم المالية الموحدة تشمل القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما هو مبين بالايضاح (١). يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة لنفس سنة تقرير الشركة وبإستخدام سياسات محاسبية ثابتة.

الشركات التابعة : إن الشركات التابعة هي منشآت يتم السيطرة عليها من قبل الشركة. توجد السيطرة عندما يكون للمجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للمنشاة للحصول على منافع من أنشطتها. لتقدير السيطرة يتم الأخذ في الاعتبار حقوق التصويت المحتملة التي تمارس حاليا. يتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة، والتي يتم إعدادها عن نفس الفترة المالية للشركة الأم بإستخدام سياسات محاسبية ثابتة، ضمن القوائم المالية الموحدة من تاريخ بدء السيطرة حتى تاريخ توقفها.

كافة الأرصدة الداخلية للمجموعة والمعاملات المالية الناتجة من المعاملات بين الشركة الأم وشركاتها التابعة والمعاملات بين الشركات التابعة وبعضها البعض، يتم إستبعادها عند إعداد القوائم المالية الموحدة. يتم إستبعاد أي أرباح أو خسائر غير محققة ناتجة من المعاملات الداخلية في المجموعة عند توحيد القوائم المالية.

حقوق الملكية غير المسيطرة : تتمثل حقوق الملكية غير المسيطرة في حصة المجموعة في الشركات التابعة والتي تقاس نسبة إلى حصة الشركة في صافي موجودات الشركة التابعة. إن التغير في حصة المجموعة في الشركات التابعة الذي لا ينتج عنه فقد للسيطرة يتم المحاسبة عنه كمعاملة ضمن حقوق الملكية.

د) عملة العرض والنشاط : تم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي الذي يمثل عملة النشاط والعرض للمجموعة.

هـ) إستخدام التقديرات والأحكام : يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة إستخدام الأحكام والتقديرات والإفتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات وعلى المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والإفتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. التعديلات التي تترتب عنها مراجعة التقديرات المحاسبية يتم إظهار أثرها في فترة المراجعة والفترات المستقبلية التي تتأثر بهذه التقديرات.

فيما يلي المجالات الهامة التي تتطلب أحكام وتقديرات جوهرية من الإدارة:

(١) تصنيف العقارات الإستثمارية : تحدد الإدارة ما إذا كانت العقارات مؤهلة كعقارات إستثمارية. وعند اجراء التقدير، تأخذ الإدارة بالاعتبار النية لإستخدام هذه العقارات فيما إذا كان سيتم الاحتفاظ بها لأغراض الايجار أو إرتفاع قيمتها الرأسمالية وكذلك تلك العقارات المحتفظ بها للاستخدام المستقبلي غير المحدد إلى جانب مدى أهمية قيمة هذه العقارات وفيما إذا كانت هذه العقارات تولد تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير عن الموجودات الأخرى التي تحتفظ بها المجموعة.

(٢) الانخفاض في قيمة الذمم المدينة : يتم تكوين مخصص للانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية عندما يكون هناك دليل موضوعي على أن المجموعة لن تكون قادرة على تحصيل كافة المبالغ المستحقة وفقا للشروط الأصلية للاتفاقية. إن الصعوبات المالية الكبيرة التي تواجه العميل، وإمكانية دخول العميل في مرحلة إفلاس أو إعادة الهيكلة المالية، والعجز أو التأخر في السداد تعتبر جميعها مؤشرات على وجود دليل موضوعي للانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية. بالنسبة للمبالغ الفردية الهامة، يتم اجراء تقييم على أساس فردي. وعندما لا يمكن إجراء التقييم بشكل فردي، فيتم تقييم الذمم المدينة بشكل جماعي، ويتم إثبات مخصص بالأخذ بالاعتبار طول المدة الزمنية وفقا لمعدلات الاسترداد السابقة.

(٣) الأعمار الإنتاجية للعقارات الإستثمارية والممتلكات والمعدات : تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الإستثمارية الغير متداولة والممتلكات والمعدات بغرض إحتساب الإهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الإستخدام المتوقع للموجودات والضرر المادي الذي تتعرض له هذه الموجودات. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنويا ويتم تعديل التغيرات في مصروفات الإهلاك (إن وجدت) في الفترات الحالية والمستقبلية.

(٤) الانخفاض في قيمة الإستثمارات المتاحة للبيع : تمارس الإدارة حكمها لحساب خسارة الإنخفاض في قيمة الإستثمارات المتاحة للبيع وكذلك الموجودات التي تتعلق بها. وهذا يتضمن تقييم الأدلة الموضوعية التي تتسبب في حدوث إنخفاض غير مؤقت في قيمة الإستثمارات. وفي حالة كانت أدوات ملكية، أي انخفاض كبير ومتواصل في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم لأقل من تكلفتها، يتم اعتباره كدليل موضوعي لهذا الانخفاض في القيمة. إن تحديد ماهية الإنخفاض «الكبير» و «المتواصل»، يتطلب من الإدارة إجراء تقديرات. كما ترى الإدارة أن فحص الإنخفاض في القيمة يكون ملائما عند وجود دليل على تراجع الوضع المالي للشركة المستثمر فيها، وأداء القطاعات والأعمال، والتغيرات في التكنولوجيا، والتدفقات النقدية التشغيلية والتمويلية.

بالإضافة لذلك، ترى الإدارة أن نسبة ٢٠٪ أو أكثر هو معيار معقول للانخفاض الكبير الذي يكون أقل من تكلفتها بغض النظر عن مدة هذا الانخفاض وتقوم بإدراجه في قائمة الدخل الموحدة كمخصص للانخفاض في قيمة الاستثمارات. الإنخفاض المتواصل يمثل الإنخفاض الذي يقل عن التكلفة والمستمر لفترة ٩ أشهر أو أطول بغض النظر عن قيمته ويتم إدراجه في قائمة الدخل الموحدة كمصروف إنخفاض في قيمة الإستثمارات. الخسارة المدرجة سابقا للانخفاض في قيمة الإستثمارات في أسهم لا يمكن عكسها في قائمة الدخل الموحدة.

(٥) تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير : يتم ادراج العقارات تحت التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات المكتملة التطوير بمراعاة ظروف السوق وبالرجوع إلى الأسعار السائدة في تاريخ التقرير ويتم تحديدها داخليا من قبل إدارة المجموعة في ضوء معاملات السوق القريبة.

يتم تحديد القيمة القابلة للتحقق للعقارات التي مازالت تحت التطوير والتنفيذ بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير لعقارات مكتملة مشابهة ناقصا التكاليف المقدرة لإكمالها.

(٦) تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات الاستثمارية المحتفظ بها بغرض البيع : يتم ادراج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها بغرض البيع بالتكلفة أو القيمة العادلة ناقصا تكلفة البيع. يتم قياس العقارات الاستثمارية المحتفظ بها بغرض البيع لتقييم الانخفاض في قيمتها بشكل منتظم لتعكس القيمة القابلة للاسترداد ضمن القوائم المالية الموحدة، على أساس القيمة السوقية السائدة.

(٧) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية : يتم مراجعة الموجودات غير المتداولة فيما إذا كان هناك أي خسائر نتيجة الإنخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للإسترداد. ويتم إثبات خسارة الإنخفاض في القيمة (إن وجدت) بالقيمة التي تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمتها القابلة للإسترداد. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل بعد خصم تكاليف البيع والقيمة المتبقية للاستخدام أيهما أعلى. يتم تجميع الموجودات إلى أدنى مستوى لها حيث يوجد تدفقات نقدية مستقلة قابلة للتحديد. يتم مراجعة الموجودات غير المالية بخلاف الموجودات الغير ملموسة وتلك التي تعرضت للانخفاض في قيمتها وذلك لإحتمالية عكس الإنخفاض في القيمة بتاريخ كل قائمة مركز مالي. وعندما يتم لاحقا عكس خسارة الإنخفاض في القيمة، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى التقدير المعدل لقيمتها القابلة للاسترداد، ولكن القيمة الدفترية التي تمت زيادتها يجب أن لا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، والتي فيما لو تم تحديدها لم يتم تسجيل أي خسارة للانخفاض في قيمة الموجودات في السنوات السابقة. ويتم إثبات عكس خسارة الإنخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل الموحدة. لا يتم عكس خسائر الإنخفاض في القيمة التي تم ادراجها للشهرة والأوراق المالية المتاحة للبيع.

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة بواسطة المجموعة لإعداد هذه القوائم الموحدة والتي تتسق مع تلك المستخدمة في إعداد القوائم المالية الموحدة السنوية. بعض أرقام المقارنة تم إعادة تصنيفها لتتوافق مع عرض الفترة الحالية.

أ- النقد وما في حكمه : يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق والنقد في الحسابات الجارية لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ بداءها والمتاحة للمجموعة دون أي قيود.

ب- ودائع بنكية قصيرة الأجل : تتضمن الودائع البنكية قصيرة الأجل إيداعات لدى البنوك واستثمارات أخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات إستحقاق أصلي لفترة أكثر من ثلاثة أشهر وأقل من سنة من تاريخ الإيداع.

ج- ذمم مدينة : تظهر الذمم المدينة بالمبالغ الأصلية للفواتير ناقصا مخصص الديون المشكوك في تحصيلها. يتم تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها عندما يكون هناك دليل موضوعي على عدم مقدرة المجموعة على تحصيل كافة المبالغ المستحقة وفقا للشروط الأصلية للذمم المدينة. يتم قيد هذه المخصصات في قائمة الدخل الموحدة تحت بند "مصروفات بيع وتسويق". يتم شطب الذمم المدينة مقابل المخصصات المتعلقة بها عندما تكون غير قابلة للتحصيل. يتم ادراج أي إستردادات لاحقة لمبالغ تم شطبها سابقا ضمن مصروفات البيع والتسويق في قائمة الدخل الموحدة.

د- إستثمارات :

(١) الاستثمار في شركات زميلة : الشركات الزميلة هي تلك المنشآت التي تملك المجموعة فيها تأثيراً جوهرياً ولكن ليست حصة مسيطرة على سياساتها التمويلية والتشغيلية. ويعتبر التأثير الجوهري قائماً بشكل عام عندما تملك المجموعة ما يتراوح بين ٢٠٪ و٥٠٪ من حقوق التصويت في المنشأة الأخرى. يتم إحتساب الإستثمارات في الشركات الزميلة بإستخدام طريقة حقوق الملكية وتقيد مبدئيا بسعر التكلفة بما في ذلك الشهرة المحددة عند الشراء بالصافي بعد أي إطفاء متراكم وخسائر الإنخفاض في القيمة. يتم إدراج حصة المجموعة في أرباح وخسائر الشركات الزميلة بعد الشراء في قائمة الدخل الموحدة، ويتم إدراج حصتها في حركة الإحتياطيات بعد الشراء ضمن حقوق الملكية للمجموعة. يتم تعديل الحركة المتراكمة بعد الإستحواذ مقابل القيمة الدفترية للإستثمار. وعندما تزيد حصة المجموعة من الخسارة على حصتها في الإستثمار في الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية فإن القيمة الدفترية للشركة تنخفض إلى الصفر ولا يتم تحميل أي خسائر إضافية إلا إذا كان هناك إلتزامات قانونية أو تعاقدية أو إذا دفعت أي مبالغ نيابة عن الشركة الزميلة.

ويتم استبعاد أية أرباح غير محققة للتعاملات بين المجموعة والشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية بالقدر الذي تكون عليه حصة المجموعة في الشركات الزميلة. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة مالم توفر المعاملة دليلا على انخفاض قيمة الموجودات المحولة.

يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تخفيف حصة المجموعة في الشركات الزميلة في قائمة الدخل الموحدة.

(٢) الإستثمارات المتاحة للبيع : تتكون الإستثمارات المتاحة للبيع بشكل رئيسي من حصة تقل عن ٢٠٪ من الإستثمارات في الأسهم المدرجة أو غير المدرجة بما في ذلك الإستثمارات في الصناديق الإستثمارية، وهي ليست إستثمارات لغرض الاتجار ولا تمتلك المجموعة فيها أي تأثير جوهري أو سيطرة. وتقيد هذه الإستثمارات مبدئيا بالقيمة العادلة ولاحقا يعاد قياسها بالقيمة العادلة كما بتاريخ التقرير. يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية في السوق المفتوح إن وجد. وفي حالة غياب سوق مالية للتداول العام تعتبر التكلفة القيمة العادلة لتلك الإستثمارات. يتم قيد أي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغير في القيمة العادلة كبند منفصل في قائمة حقوق الملكية الموحدة حتى يتم إستبعاد الإستثمار أو إنخفاضه. عند الإستبعاد، يتم إدراج الأرباح أو الخسائر المتراكمة المعترف بها سابقا ضمن حقوق الملكية ضمن قائمة الدخل الموحدة. عند حدوث الإنخفاض، يسجل الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة كخسارة إنخفاض إستثمارات متاحة للبيع ضمن قائمة الدخل الموحدة. لا يتم الإعتراف بعكس خسارة الإنخفاض فيما يتعلق بأدوات الملكية ضمن قائمة الدخل الموحدة. تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح من تلك الإستثمارات عندما يتم الإعلان عنها.

هـ) عقارات تحت التطوير : يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها بغرض تطويرها في المستقبل، كعقارات تحت التطوير ويتم قياسها على أساس التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. يتم تصنيف العقارات المتوقع بيعها أو المتوقع إكتمالها خلال إثنى عشر شهرا ضمن الموجودات المتداولة. وتتضمن التكلفة:

• التملك الحر وحقوق إيجار الأراضي، • المبالغ المدفوعة لمقاولي الإنشاءات، • تكاليف القروض، وتكاليف التصميم والتخطيط، وتكاليف تحضير الموقع، وأتعاب مهنية للخدمات القانونية، ورسوم تحويل العقارات، وتكاليف إنشاءات غير مباشرة وتكاليف أخرى متعلقة.

صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري من خلال النشاط العادي على أساس أسعار السوق في تاريخ التقرير ناقصا تكلفة الإكمال وتكاليف البيع التقديرية.

يتم توزيع تكاليف العقارات تحت التطوير المشتركة بناءاً على القيمة البيعية لمساحة العقار. أية تغيرات في مساحة العقار سينتج عنها إعادة توزيع للتكاليف المشتركة المتبقية على المساحات التي لم يتم بيعها بعد، في المستقبل.

يتم تحديد تكلفة الأرض والتكلفة المشتركة المسجلة في قائمة الدخل عند إستبعاد بناءاً على قيمة العقار المباع.

يتم تحديد التكاليف المباشرة لإنشاء الفلل بناءاً على مساحة البناء في كل فلة مباعة بموجب كل عقد على حده.

و) عقارات إستثمارية : يتم تصنيف الممتلكات المحتفظ بها لفترة طويلة لغرض تحقيق عائد من تأجيرها أو لغرض تحقيق مكاسب رأسمالية أو للإثنين معا، والتي لا تستخدمها المجموعة، كعقارات إستثمارية. تشتمل العقارات الإستثمارية على أراضي ومباني ومعدات وتجهيزات وتركيبات، أثاث ومعدات مكتبية والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من المباني. يتم قيد العقارات الإستثمارية بالتكلفة التاريخية، بالصافي بعد خصم الإستهلاكات المتراكمة، بإستثناء العقارات تحت الإنشاء التي تسجل بالتكلفة. تتضمن التكلفة التاريخية مصاريف تتعلق مباشرة بإقتناء الموجودات. يتم قيد التكاليف اللاحقة ضمن القيمة الدفترية للأصل أو تحقق كأصل مستقل، حسبما هو ملائم، فقط إذا كان من المحتمل أن تدرج المنافع الإقتصادية المستقبلية المرتبطة بالأصل إلى المجموعة وإذا أمكن تحديد تكلفة الأصل بشكل يعتمد عليه.

يتم تصنيف الإستثمارات العقارية "كمتاحة للبيع" عندما يكون من المتوقع إسترداد قيمتها الدفترية بشكل أساسي من خلال البيع وليس من الإستخدام المستمر. وفي هذه الحالة، يجب أن تكون العقارات متاحة للبيع الفوري في حالتها الراهنة بناءا على الشروط المعتادة والمتوافق عليها عند بيع مثل هذه العقارات وأن يكون إحتمالية بيعها عالية.

لا يتم إستهلاك الأراضي. يحمل إستهلاك الموجودات الأخرى على قائمة الدخل الموحدة بإستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع تكلفتها على عمرها الإنتاجي المقدر كما يلي:

	عدد السنوات
مباني على أراضي مملوكة	٣٠ - ٥٠ سنة
مباني على أراضي مستأجرة	٥٠ سنة أو مدة الإيجار، أيهما أقل
معدات وتركيبات وتجهيزات	١٠ سنوات
معدات مكتبية وأثاث	٤ - ١٠ سنوات

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية للموجودات وتعدل إذا لزم الأمر، في تاريخ كل قائمة مركز مالي. يتم تحديد الأرباح والخسائر من الإستبعادات بمقارنة متحصلات البيع مع القيمة الدفترية ويتم إدراج الفرق في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إدراج مصروفات الصيانة والإصلاح العادية والتي لا تزيد من العمر الإنتاجي للأصل بصورة جوهرية في قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها. يتم رسملة التحسينات والتجديدات التي تزيد من قيمة الموجودات، إن وجدت، ويتم إستبعاد الأصل المستبدل.

يتم تحويل العقارات من عقارات إستثمارية إلى عقارات تحت التطوير فقط عندما يكون هناك تغيير في الإستخدام، مع وجوب وجود دليل على البدء في أعمال التطوير لغرض بيعها. يتم هذا التحويل بإستخدام القيمة الدفترية في تاريخ التحويل.

ز) ممتلكات ومعدات : تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الإستهلاكات المتراكمة فيما عدا الإنشاءات تحت التنفيذ التي تظهر بالتكلفة. تتضمن التكلفة المصروفات العائدة مباشرة الى الاستحواذ على الأصل. لا يتم إستهلاك الأراضي. يحمل الإستهلاك على قائمة الدخل الموحدة على أساس طريقة القسط الثابت لتوزيع تكلفة هذه الموجودات على مدى الأعمار الإنتاجية المقدر لها كما يلي:

تقرير مراجعي الحسابات

KPMG

كي بي إم جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون
مركز زهران للأعمال، برج أ، الدور التاسع
شارع الأمير سلطان
ص.ب ٥٥٠٧٨
جدة ٢١٥٣٤
المملكة العربية السعودية

تلفون +٩٦٦ ١٢ ٦٩٨ ٩٥٩٥
فاكس +٩٦٦ ١٢ ٦٩٨ ٩٤٩٤
إنترنت www.kpmg.com
رقم الترخيص ٤٦/١١/٣٢٣ بتاريخ ١٤١٢/٩/٧هـ

تقرير مراجعي الحسابات

السادة / المساهمون
شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
جدة - المملكة العربية السعودية

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة كنان الدولية للتطوير العقاري ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ"المجموعة") والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م والقوائم الموحدة للدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣٠) المعتبرة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

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

مسئولية مراجعي الحسابات

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

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

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

٢) تتفق مع متطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية الموحدة.

عن / كي بي إم جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

إبراهيم عبود باعشن
ترخيص رقم ٣٨٢

جدة في ٢٠ جمادى الثاني ١٤٣٧هـ
الموافق ٢٩ مارس ٢٠١٦م