الشركة الاولى لتطوير العقارات القابضة

(شركة مساهمةسعودية مقفلة)

تقرير مجلس إدارة الشركة الأولى لتطوير العقارات القابضة للعام المالي ٢٠١٥

تقرير مجلس إدارة الشركة الأولى لتطوير العقارات القابضة للعام المالي ٢٠١٥ 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 ٢٠١٥/١٢/٣١م.

بلغ مجموع اصول الشركة في نهاية عام ٢٠١٥م ٢,٤١ مليار ريال سعودي محققاً انخفاض عن العام السابق بنسبة ٠,٧٪ (١٦,٧ مليون ريال سعودي) كما بلغت ايرادات الشركة ٨٢,٩ مليون ريال سعودي محققة انخفاضاً بنسبة ٩٢,٧٪ (١,١ مليار ريال سعودي) مقارنة مع عام ٢٠١٤ م وبلغت صافي أرباح الشركة (٣,٩ مليون ريال سعودي) مقارنة بصافي أرباح بلغت ٣٩,٩ مليون ريال لعام ٢٠١٤ ويعود السبب الرئيسي لإنخفاض الأرباح هو إتمام صفقة بيع أرض الثمامة بمبلغ ٩٩٠ مليون في نهاية عام ٢٠١٤ م وهي عملية بيع كبيرة لا تتكرر بشكل سنوي .

إنجازات الشركة عن العام المالي ٢٠١٥م

- إعداد و إعتماد استراتيجية و موازنة الشركة الخمسية ٢٠١٦ – ٢٠٢٠ .
- تطبيق خطة التحول الاستراتيجي وانجازها بنسبة ٩٠ ٪ .
- تخفيض التكاليف الإدارية بنسبة ٢٩ ٪ وزيادة عوائد التأجير بنسبة ٨٪ .
- نجحت الشركة باعتماد المخطط العام لمشروع واجهة اجدان البحرية كما تم اصدار صكوك جديدة للمخطط والبدء بأعمال الحفر كما تم ترتيب صندوق عقاري عن طريق الاستثمار كابيتال والحصول على موافقة لتمويل بمبلغ ٣٠٠ مليون من بنك الانماء لصالح الصندوق.
- تم ترتيب وتوقيع مذكرة تفاهم مع مجموعة الطيار لتأسيس شركة بهدف بناء برج فندق خمس نجوم في واجهة أجدان البحرية .
- البدء بأعمال الحفر لمشروع اجدان ووك وهو مشروع تجاري مفتوح في واجهة أجدان البحرية .
- تم توقيع اتفاقية الفصل مع الشريك شركة بناء الوطنية والحصول على تفويض كامل على الجزء الخاص بالشركة الأولى.
- تعيين مكتب استشاري لتقييم أصول شركة اعمار الشرق الأوسط كما تم الاتفاق على الية التخارج.
- نجحت الشركة بتخفيض التزاماتها البنكية بقيمة ١٢٦,٨ مليون ريال والحصول على تسهيلات بنكية جديدة بمبلغ ٨٠ مليون.

رغم تاثر نشاط الشركة بشكل اساسي بضعف القطاع العقاري بشكل عام بالإضافة لاستمرار تأثر الشركة بنتائج الشركات المستثمر بها إلا أنه تم تحقيق إنجازات في إعادة الهيكلة سيكون لها تأثير إيجابي على القوائم المالية في السنوات القادمة.

إن من اولويات الشركة الاولى لتطوير العقارات القابضة خلال العام المالي ٢٠١٦ م إنجاز ما يلي:

١) الاستمرار في تنفيذ استراتيجية الشركة و التركيز على نشاط التطوير العقاري بشكل أكبر .

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

مخصصات أعضاء مجلس الادارة عن العام المالي ٢٠١٥م

إجمالي ما تم صرفه لأعضاء مجلس الإدارة من استشارات إدارية وفنية عن العام ٢٠١٥ مبلغ ٣٢٥,٠٠٠ ريال (فقط ثلاثمائة وخمس وعشرون ألف ريال لا غير).

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.

مجلس الإدارة

الشركة الأولى لتطوير العقارات القابضة

تقرير مراجعي الحسابات

Deloitte.

ديلويت اند توش
بكر أبو الخير وشركاهم
محاسبون قانونيون
صندوق البريد ٤٤٢
جدة ٢١٤١١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢٧٢٥ ٢٥٧ ١٢ (٠) ٩٦٦+
فاكس: ٢٧٢٧ ٢٥٧ 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 غير الموحدة للشركة الاولى لتطوير العقارات القابضة ("الشركة") ، شركة مساهمة سعودية مقفلة ، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وقائمة الدخل غير الموحدة وقائمة التدفقات النقدية غير الموحدة وقائمة التغييرات في حقوق المساهمين غير الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والايضاحات من رقم ١ الى ٢٦ المعتبرة جزءا من هذه القوائم المالية غير الموحدة المعدة من قبل الشركة والمقدمة لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها . تم اعداد هذه القوائم المالية غير الموحدة لغرض تقديمها لمصلحة الزكاة والدخل كما ورد في ايضاح رقم (٢) حول القوائم المالية غير الموحدة . ان هذه القوائم المالية غير الموحدة هي مسؤولية ادارة الشركة وأن مسؤوليتنا هي ابداء رأينا على هذه القوائم المالية غير 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 غير الموحدة من أية أخطاء جوهرية . تشتمل اجراءات المراجعة على فحص اختباري للمستندات المؤيدة للمبالغ والمعلومات التي تحتويها القوائم المالية غير الموحدة ، كما تشتمل على تقييم المعايير المحاسبية المتبعة والتقديرات الهامة التي استعملتها الادارة وعلى تقييم عرض القوائم المالية غير الموحدة ككل . وفي اعتقادنا أن مراجعتنا تشكل أساسا معقولا نستند عليه في ابداء رأينا .

رأي مطلق

برأينا ، ان القوائم المالية غير الموحدة تظهر بعدل ، من كافة النواحي الجوهرية ، المركز المالي غير الموحد للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ ونتائج عملياتها غير الموحدة وتدفقاتها النقدية غير الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للسياسات المحاسبية الواردة في ايضاح رقم (٢) حول القوائم المالية غير الموحدة .

لفت انتباه

تم اعداد القوائم المالية غير الموحدة لأغراض الادارة ولتقديمها الى مصلحة الزكاة والدخل . تصدر الشركة قوائم مالية موحدة مستقلة وفقا للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين .

ديلويت أند توش
بكر ابو الخير وشركاهم

خلود عدنان موسى التبكتي
محاسب قانوني – ترخيص رقم ٤٢١

١ شعبـــان ١٤٣٧
٨ مايـــو ٢٠١٦

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م (ريال سعودي)

	أيضاح	٢٠١٥م	٢٠١٤م
		(بالريالات السعودية)	
الموجودات			
استثمارات			
استثمارات في عقارات	٣	٥٣٤.١٩٧.٤٠١	٥٦٧,٦٨٠,٦٦٢
استثمارات في شركات	٤	١.٣٥٦.٨٣٦.٠٥٤	١,٣٥٧,٧٦٧,٠٠٢
استثمارات اخرى متاحة للبيع	٥	٣.٨٠٩.٧٤٤	٤,٢٥٣,٥٥٦
ممتلكات استثمارية، صافي	١٠ أ	٥.٥٨٤.٥٥٧	٦,٨٧٥,٢٨٠
ممتلكات استثمارية تحت التطوير	١٠ ب	٣١٤.٣١٣.٣٨٩	٣٠٠,٧٨٢,٦٤٥
مشاريع قيد التطوير		٤٥٩.٥٤٠	–
مجموع الاستثمارات		٢.٢١٥.٢٠٠.٦٨٥	٢.٢٣٧.٣٥٩.١٤٥
موجودات اخرى			
نقد وما في حكمه	٦	٦.٥٣٦.١٦٣	٢٦,٦١٥,٩٠٠
ذمم مدينة ، صافي	٧	١٧٨,٦٤١,١٨٦	١٤٥,٣٩٨,٢١٤
مصاريف مدفوعة مقدما وارصدة مدينة اخرى	٨	١٣.٦١٧.٣٣٠	١٨,٣٣٧,٩٣٧
ممتلكات ومعدات ، صافي	٩	١.٠٨١.٠٤٩	٤,٠٦٢,٩٧٥
مجموع الموجودات الاخرى		١٩٩,٨٧٥,٧٢٨	١٩٤,٤١٥,٠٢٦
مجموع الموجودات		٢,٤١٥,٠٧٦,٤١٣	٢,٤٣١,٧٧٤,١٧١
المطلوبات وحقوق المساهمين وحقوق الملكية غير المسيطرة			
المطلوبات			
قروض بنكية	١١	١٧٠.٦٦٦.٧٢٦	١٩٣,٥٧١,٦١٠
ذمم دائنة	١٢	٥٥.٦٦٣.٨٩١	٤٦,٨٤٩,٢٢٤
مصاريف مستحقة ومطلوبات اخرى	١٣	٧١.٨٨٩.٩٢٦	٩٥,٥٥٢,١٤١
مطلوب الى المساهمين	١٥	٧١١,٨٦٧,٣٨٠	٦٩٦,٥٦٨,٢٥٣
دفعات مقدمة من مساهمين غير مسيطرين في شركات تابعة	١٦	٢١٥.٠٦٨.٩٦٩	٢١٤,٣٦٠,٢٥١
تعويض نهاية الخدمة	١٤	٢.٣١٥.٩٦١	٢,٩٣٠,٢٥٧
مجموع المطلوبات		١,٢٢٧,٤٧٢,٨٥٣	١,٢٤٩,٨٣١,٧٣٦
حقوق المساهمين وحقوق الملكية غير المسيطرة			
رأس المال	١	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	١٧	١٦.٨٥٠.٩٧٦	١٥,٥٦٢,٧٣٦
أرباح مستبقاه		١١.٥٩٤.١٥٨	٦,٨٦٤,٦٢٤
عجز من إعادة تقييم استثمارات متاحة للبيع		(٢.٥٣٦.١٠٠)	(٤,٤٢١,٢٦٦)
عجز تحويل عملات اجنبية		–	(٨٧٦,٢٤١)
مجموع حقوق المساهمين		١.٢٢٥.٩٠٩.٠٣٤	١,٢١٧,١٢٩,٨٥٣
حقوق الملكية غير المسيطرة		(٣٨.٣٠٥.٤٧٤)	(٣٥,١٨٧,٤١٨)
مجموع حقوق المساهمين وحقوق الملكية غير المسيطرة		١.١٨٧.٦٠٣.٥٦٠	١,١٨١,٩٤٢,٤٣٥
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين وحقوق الملكية غير المسيطرة		٢,٤١٥,٠٧٦,٤١٣	٢,٤٣١,٧٧٤,١٧١

تشكل الايضاحات المرفقة جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م (ريال سعودي)

	ايضاح	٢٠١٥	٢٠١٤
		(بالريالات السعودية)	
إيرادات			
بيع عقارات وممتلكات استثمارية	١٨و٣	٥١.٧٦٥.٤٤٢	١,١٠١,٤٧٦,١٥٢
عمولات وساطة واتعاب ادارة وخدمات		١٠.٣٢٦.١٩٦	١٧,٣٥٠,٩٢٠
ايراد ايجارات	١٠و٢٢	٢٠.٨٥٨.٥٧١	١٩,٥٢٠,٩٩٩
اجمالي الإيرادات		٨٢.٩٥٠.٢٠٩	١,١٣٨,٣٤٨,٠٧١
مصاريف العمليات			
تكاليف بيع عقارات وممتلكات استثمارية	٣و١٥	(٤٣.٣٤٧.٥٨٩)	(٨٨٠,٤٦٦,٥٨٩)
تكاليف خدمات وعمولات وساطة		(٨٨٢.٥٠٠)	(٨,٧٨٧,٠٥٣)
مصاريف ايجارات	١٠و٢٢	(١٦.٥٨١.٣٥٢)	(١٦,٧٧٨,٣٣٢)
مصاريف تسويق وادارية وعمومية	١٩	(٢٢.٥٦٥.٠٠٨)	(٣٦,٣٢٧,٤٨٣)
مخصصات ، الصافي	٤ و٨و٧	–	(٩٧,٨٢٠,٧٨٨)
مجموع مصاريف العمليات		(٨٣.٣٧٦.٤٤٩)	(١,٠٤٠,١٨٠,٢٤٥)
صافي (الخسارة) الربح من العمليات		(٤٢٦.٢٤٠)	٩٨,١٦٧,٨٢٦
(مصاريف) ايرادات أخرى			
حصة الشركة من أرباح (خسائر) شركات زميلة	٤	٨.٥٦٠.١٤٨	(٢١,٥٣٧,٨٧٩)
مصاريف مالية	١١	(٨.٣٢٢.٠٩٠)	(٣٧,٦٦٥,٧٨٨)
ايرادات مالية		٧.٠٢٢.١٣٩	٦,١٠١,٨٦١
ربح من استبعاد ممتلكات ومعدات		٢١.٩٩٩	٢٠٥,٣٦٢
خسارة تحويل عملات اجنبية		(٧٩٦.٠٤٩)	(٤٦,٦١٦)
أرباح (خسائر) أخرى ، الصافي	٢٠	١.٩٩٦.٤٦٣	٢٩٣,٧٠٨
الربح قبل الزكاة		٨.٠٥٦.٣٧٠	٤٥,٥١٨,٤٧٤
زكاة	٢١	(٤.١٠٩.٧٥١)	(٥,٥٥٢,٦٥٤)
صافي الربح		٣.٩٤٦.٦١٩	٣٩,٩٦٥,٨٢٠
متعلق بـ:			
المساهمين في الشركة		٦.٠١٧.٧٧٤	٣٩,٣٠٧,٠٥٤
حقوق الملكية غير المسيطرة		(٢.٠٧١.١٥٥)	٦٥٨,٧٦٦
المجموع		٣.٩٤٦.٦١٩	٣٩,٩٦٥,٨٢٠
ربحية (خسارة) السهم – ايضاح ٢٣			
ربحية السهم من صافي الربح		٠.٠٣	٠.٣٣
(خسارة) ربحية السهم من الربح من العمليات		(٠.٠٠)	٠.٨٢
ربحية (خسارة) السهم من العمليات الأخرى		٠.٠٤	(٠.٤٩)
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 ٢٠١٥م (ريال سعودي)

	رأس المال	زيادة مقترحة في رأس المال	احتياطي نظامي	أرباح مستبقاه	زيادة رأس المال (إيضاح ١٨) إعادة تقييم استثمارات متاحة للبيع	عجز تحويل عملات اجنبية	المجموع	حقوق الملكية غير المسيطرة	الاجمالي
					(بالريالات السعودية)				
١ يناير ٢٠١٤	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤,٨٠٠,٠٠٠	(٣١,٦٧٩,٦٩٤)	(٢,٣٢٨,٩٧٦)	(٧٧٥,٢٤١)	١,٧٢٠,٧١٧,٢٢٠	(٣٩,١٩٢,٨٢٤)	١,٧٠٠,٥٢٤,٣٩٦
صافي الربح للسنة	–	–	–	٣٩,٣٠٧,٠٥٤	–	–	٣٩,٣٠٧,٠٥٤	٦٥٨,٧٦٦	٣٩,٩٦٥,٨٢٠
الحركة خلال السنة	–	–	–	–	(٢,٠٩٢,٢٨٧)	–	(٢,٠٩٢,٢٨٧)	٣,٣٥١,٦٨٣	١,٢٥٩,٣٩٥
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	٦,٨٦٤,٦٢٤	(٤,٤٢١,٢٦٦)	(٨٧٦,٢٤١)	١,٢١٧,١٢٩,٨٥٣	(٣٥,١٨٧,٤١٨)	١,١٨١,٩٤٢,٤٣٥
صافي الربح للسنة	–	–	–	٦,٠١٧,٧٧٤	–	–	٦,٠١٧,٧٧٤	(٢,٠٧١,١٥٥)	٣,٩٤٦,٦١٩
الحركة خلال السنة	–	–	–	–	١,٨٨٥,١٦٦	٨٧٦,٢٤١	٢,٧٦١,٤٠٧	(١,٠٤٩,٤٠١)	١,٧١٤,٠٠٦
المحول الى الاحتياطي النظامي	–	–	(١,٢٨٨,٢٤٠)	–	–	–	–	–	–
٣١ ديسمبر ٢٠١٥	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	–	١١,٥٩٤,١٥٨	١٢,٨٩٢,١٥٨	(٢,٥٣٦,١٠٠)	–	١,٢٢٥,٩٠٩,٠٣٤	(٣٨,٣٠٥,٤٧٤)	١,١٨٧,٦٠٣,٥٦٠

تشكل الايضاحات المرفقة جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م (ريال سعودي)

	٢٠١٥	٢٠١٤
	(بالريالات السعودية)	
التدفقات النقدية من عمليات التشغيل		
صافي الربح قبل الزكاة	٨.٠٥٦.٣٧٠	٤٥,٥١٨,٤٧٤
تعديلات عن :		
احتياطي تحويل عملات اجنبية	٨٧٦.٢٤١	–
اعمال رأسمالية قيد التنفيذ	١.٩٩٩.٥١٩	–
استهلاكات ممتلكات ومعدات وممتلكات استثمارية	٢.٤١٤.١٨٥	٣,٤٢٤,٥٩٠
الحصة في (أرباح) خسائر شركات زميلة ، صافي	(٨.٥٦٠.١٤٨)	٢١,٥٣٧,٨٧٩
ربح من استبعاد ممتلكات ومعدات	(٢١.٩٩٩)	(٢٠٥,٣٦٢)
تعويض نهاية الخدمة	٥٧٦.٩١٣	٦٩٥,٠٣٤
مصاريف مالية	٨.٣٢٢.٠٩٠	٣٧,٦٦٥,٧٨٨
مخصص مقابل انخفاض في قيمة استثمارات وذمم مدينة	–	٩٧,٨٢٠,٧٨٨
التغير في عجز من إعادة تقييم استثمارات متاحة للبيع	٢.٣٢٨.٩٧٨	–
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :		
ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدما وارصدة مدينة أخرى	(٥,٢١٠.٤٦٠)	٢٢١,٢٥٨,٧٣٦
ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	(١٣.٥٥٠.٩٢٧)	(٩٨,٨٣٨,٦٩٦)
النقد (المستخدم في) من العمليات	(٢,٧٦٩,٢٣٨)	٣٢٨,٨٧٧,٢٣١
زكاة مدفوعة	(٥.٤٠٦.٣٧٢)	(٢,٠٢٠,١٩١)
مصاريف مالية مدفوعة	(٨.٣٢٢.٠٩٠)	(٣٧,٦٦٥,٧٨٨)
تعويض نهاية الخدمة مدفوع	(١.١٩١.٢٠٩)	(٦٠٧,٦٩٢)
صافي النقد (المستخدم في) من عمليات التشغيل	(١٧,٦٨٨,٩٠٩)	٢٨٨,٥٨٣,٥٦٠
التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار		
التغير في استثمارات عقارية ومشاريع	٣٣.٤٨٣.٢٦١	٨٠٣,٠٤٥,٦٥٠
استثمارات في شركات ، صافي	(١٣.٨٢٠.٨٠٩)	(٣٤,٨٧٢,٣٠٨)
استثمارات في ممتلكات قيد التطوير	(١٣.٥٣٠.٧٤٤)	(١,٥٩٥,٣٠٧)
استثمار في مشروع قيد التطوير	(٤٥٩.٥٤٠)	–
اضافات الى ممتلكات ومعدات	(١٨٤.٠٠٠)	(٧٧٦,٦٦٦)
المتحصل من استبعاد ممتلكات ومعدات	٦٤.٩٤٤	١,٠٥٩,٩١٤
صافي النقد من عمليات الاستثمار	٥.٥٥٣.١١٢	٧٦٦,٨٦١,٢٨٣
التدفقات النقدية من عمليات التمويل		
(تسديد) المتحصل من قروض بنكية ، الصافي	(٢٢.٩٠٤.٨٨٤)	(٨٠٢,٢٦٢,٠٢٦)
دفعات مقدمة من مساهمين غير مسيطرين ، صافي	(٣٣٨.١٨٣)	(٣٨٩,١٦١)
التغير في المطلوب الى المساهمين	١٥,٢٩٩,١٢٧	(٢٧٠,٤٢١,٠٦٦)
صافي النقد المستخدم في عمليات التمويل	(٧,٩٤٣,٩٤٠)	١,٠٧٣,٠٧٢,٢٥٣
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(٢٠.٠٧٩.٧٣٧)	(١٧,٦٢٧,٤١٠)
نقد وما في حكمه ، ١ يناير	٢٦.٦١٥.٩٠٠	٤٤,٢٤٣,٣١٠
نقد وما في حكمه ، ٣١ ديسمبر	٦.٥٣٦.١٦٣	٢٦,٦١٥,٩٠٠
معاملات غير نقدية		
زيادة (عجز) القيمة العادلة من استثمارات متاحة للبيع	١.٨٨٥.١٦٦	(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 ٢٠١٥م (ريال سعودي)

١ – التنظيم والعمليات

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

الشركة التابعة	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية
شركة الاولى الشرق الأوسط المحدودة	الامارات العربية المتحدة	٧٥,٧٥ ٪
شركة أجدان العقارية	المملكة العربية السعودية	١٠٠ ٪
شركة اعمار للاستثمارات العقارية المحدودة	المملكة العربية السعودية	١٠٠ ٪
شركة الاولى العالمية للتطوير العقاري المحدودة	الكويت	٩٩,٩٩ ٪
شركة الاولى بناء للتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	١٠٠ ٪
شركة الاولى موارد العقارية	المملكة العربية السعودية	١٠٠ ٪
شركة ثلاث للتطوير وشركاتها التابعة	المملكة العربية السعودية	١٠٠ ٪

ان الشركة هي شركة مساهمة سعودية مقفلة سجلت بموجب السجل التجاري أساسا في الرياض بتاريخ ٢ شعبان ١٤٢٦ الموافق ٠٧ سبتمبر ٢٠٠٥ وتحت رقم ١٠١٠٢٥٥٥٥٥ ثم تم نقلها الى الخبر بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٧٧٧٠٦ بتاريخ ٢٤ رمضان ١٤٣٠ الموافق ١٣ أكتوبر ٢٠٠٩ وأصبح رأسمال الشركة ١,٢ مليار ريال سعودي وهو مقسم الى ١٢٠ مليون سهم ، قيمة السهم الواحد ١٠ ريال سعودي . ان الشركة مملوكة كما يلي :

المساهم	نسبة الملكية	عدد الحصص	القيمة (بالريال السعودي)
شركة عبدالقادر المهيدب والاولاد	٢٤,٧٪	٢٩,٦٤٠,٠٠٠	٢٩٦,٤٠٠,٠٠٠
شركة الفوزان القابضة	٢٤,٦٪	٢٩,٥٢٠,٠٠٠	٢٩٥,٢٠٠,٠٠٠
شركة سمو القابضة	٢٠ ٪	٢٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة المهيدب القابضة	١٥ ٪	١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٨٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة عبدالمطلب وعبدالعزيز	١٥ ٪	١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٨٠,٠٠٠,٠٠٠
	١٠٠ ٪	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠

يقع مكتب الشركة الرئيسي في مدينة الخبر ، المملكة العربية السعودية .

تم تأسيس شركة الاولى الشرق الأوسط شركة ذات مسؤولية محدودة في ٢٦ فبراير ٢٠٠٨ في دولة الامارات العربية المتحدة برأس مال مبلغ ٥٠ مليون درهم اماراتي ، تملك الشركة حصة قيمتها تبلغ ٧٥,٣٤ ٪ مخصومة ، تم بتاريخ ٢٠ ٪ تم التنازل عنها للشركة من قبل شركة اميوك الخليج للاستثمار التجاري المحدودة ، تم الانتهاء من الاجراءات القانونية المتعلقة بالتنازل عن الملكية في شركة الاولى الشرق الأوسط ، خلال عام ٢٠١٠ ، قامت الشركة بشراء حصة اضافية تبلغ ١٠,٤٦ ٪ من شركة الاولى الشرق الأوسط بإجمالي نسبة ملكية الشركة ٨٦,٠٦ ٪ .

ان شركة اعمار للاستثمار العقاري مملوكة بنسبة ٩٠ ٪ من الشركة وبنسبة ١٠ ٪ من المساهمين في الشركة والذين تمثلوا عن شخصهم للشركة ، وبالتالي قامت الشركة بإدراج حسابات اعمار للاستثمار العقاري في القوائم المالية الموحدة للشركة بنسبة ١٠٠ ٪ للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٢٠١٤ .

ان نشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في المشاريع العقارية وتطويرها . تقدم الشركة ايضا خدمات ادارة الممتلكات والتسويق والاستشارات الى المطورين العقاريين .

ان الشركات التابعة المذكورة تعمل بموجب سجلات تجارية مستقلة وتعمل بشكل رئيسي في الانشطة العقارية والخدمات المتعلقة بها .

٢ – ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تم اعداد القوائم المالية الموحدة المرفقة وفقا للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين .

أساس الاعداد

تعد القوائم المالية الموحدة وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية ، عدا عقد الاستثمارات المتاحة للبيع والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة وبالقيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية المتوقعة .

تطرأ أنشطة الشركة ، يتم تجميع موجودات ومطلوبات الشركة في قائمة المركز المالي بترتيب تفريعي حسب سيولتها النسبية .

أسس توحيد القوائم المالية

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة والكيانات التي تسيطر عليها الشركة (الشركات التابعة) . تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة للحصول على منافع من أنشطتها .

عند الحاجة ، يتم اجراء تعديلات على القوائم المالية للشركات التابعة وذلك لجعل سياستها المحاسبية متسقة مع تلك المستخدمة لدى شركات المجموعة الأخرى .

عند توحيد القوائم المالية الموحدة ، يتم حذف جميع الأرصدة والمعاملات والمصاريف بين شركات المجموعة عند توحيد القوائم المالية . تظل حقوق الملكية غير المسيطرة المحققة في الشركات التابعة غير المملوكة للشركة ضمن حقوق الملكية .

نقد وما في حكمه

يتضمن نقد وما في حكمه نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع تحت الطلب واستثمارات ذات سيولة عالية قصيرة الأجل تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل .

ذمم مدينة

تقيد الذمم المدينة بقيمتها الأصلية بالصافي بعد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها . يتم عمل مخصص للديون المشكوك في تحصيلها عندما يكون هناك شك جوهري في قدرة المجموعة على تحصيل المبالغ المستحقة بموجب الشروط الأصلية للذمم المدينة التجارية .

استثمارات عقارية

تكلف الاستثمارات في عقارات من قطع اراضي تحت التطوير (تم شراؤها بغرض التطوير) ومشاريع تطوير عقارية تحت التطوير والمحفوظ بغرض أخرى بالصافي 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 المحدد لـه او بيعه ، تتم اضافتها الى تكلفة هذه الموجودات . يتم تحميل تكاليف الاقتراض الاخرى على قائمة الدخل الموحدة .

الزكاة

تخضع الشركة والشركات السعودية التابعة لها لانظمة مصلحة الزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية ويتم تسجيل الزكاة وفقا لأسس الاستحقاق . يتم احتساب الزكاة المحملة على اساس وعاء الزكاة او صافي الربح المعدل ايهما اعلى . تقيد اية فروقات في التقديرات عن التحقيق النهائي عند الموافقة عليه وعندها يتم تسوية المخصص .

تحويل العملات الاجنبية

تحول العملات الاجنبية التي تتم بصفات اجنبية الى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة عند اجراء المعاملة. تحول الموجودات والمطلوبات النقدية القائمة بعملات اجنبية الى الريال السعودي بالأسعار السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة . الارباح والخسائر الناتجة من عملية التحويل المحققة والغير محققة مشمولة في قائمة الدخل الموحدة .

يتم تحويل نتائج الاعمال والمركز المالي للشركة التابعة الاجنبية والتي تكون عملة تقريرها المالي غير الريال السعودي الى الريال السعودي كما يلي :

- تحول الموجودات والمطلوبات وذلك لاغراض عرض قائمة المركز المالي بسعر صرف الاغلاق كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة .
- تحول الايرادات والمصاريف بقائمة الدخل بمتوسط اسعار الصرف .
- تحول بنود حسابات حقوق الملكية بأسعار الصرف التاريخية السائدة في تاريخ اثبات هذه البنود حركة .

تظهر التعديلات المتراكمة نتيجة لتحويل القوائم المالية الموحدة للشركة التابعة الاجنبية الى الريال السعودي في بند مفصل ضمن حقوق الملكية .

يتم تحويل توزيعات الأرباح المستلمة من الشركة التابعة الاجنبية على اساس سعر الصرف الفعلي في تاريخ العملية وتقيد فروقات تحويل العملة في قائمة الدخل الموحدة .

عند استبعاد او بيع الاستثمار في الشركة الاجنبية التابعة ، تقيد فروقات تحويل العملة والمدرجة ضمن حقوق الملكية في قائمة الدخل الموحدة كجزء من ربح او خسارة الاستبعاد او البيع .

عقود الايجار

تصنف عقود الايجار كعقود ايجار رأسمالية اذا ترتب على عقد الايجار تحويل جوهري لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالاصل موضوع العقد الى المستأجر . وتصنف عقود الايجار الاخرى كعقود ايجار تشغيلية .

المجموعة كمستأجر

تحمل الايجارات التشغيلية بموجب عقود الايجار التشغيلي على قائمة الدخل الموحدة خلال فترة عقد الايجار المتبقي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت .

مخصص التزامات

يتم قيد مخصص في قائمة المركز المالي الموحدة عندما يكون على المجموعة التزام قانوني او استنتاجي ، بناء على حادث سابق وتكون من المحتمل ان يترتب على ذلك استخدام مصادر ذات مزايا اقتصادية للمجموعة لسداد الالتزام ومن الممكن تقدير الالتزام بشكل يمكن الاعتماد عليه .

٣ – استثمارات في عقارات

تتلخص الاست