



كي بي إم جي القوزان والسحان  
طريق صلاح الدين الأيوبي  
منطقة الرياض ١١٦٦٣  
المملكة العربية السعودية

تلفون  
فاكس  
إيميل  
رقم  
ترخيص

+٩٦٦ ١ ٨٧٤ ٨٥٠٠  
+٩٦٦ ١ ٨٧٤ ٨٦٠٠  
www.kpmg.com.sa  
٤١٦١٣٣٣ تاريخ ٢٠١١/١٢/٢٧ هـ

## تقرير مراجعي الحسابات

إلى المسادة / المساهمين

شركة عقارات الخليج - شركة مساهمة مغلقة  
الرياض - المملكة العربية السعودية

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة عقارات الخليج (الشركة) والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٧) المعتبرة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

### مسئولية الإدارة حول القوائم المالية

تعتبر الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية بشكل عادل وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية وفقاً لنص المادة ١٢٣ من نظام الشركات وعقد تأسيس الشركة كما تعتبر الإدارة مسؤولة عن نظام الرقابة الداخلية الذي تعتقد أنه ضروري لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن غش أو خطأ. كما أن الإدارة قدمت لنا كافة المعلومات والإيضاحات التي طلبناها للقيام بمراجعة القوائم المالية.

### مسئولية مراجعي الحسابات

إن مسئوليتنا هي إبداء رأي على هذه القوائم المالية استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها. وقد قمنا بمراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية وتتطلب تلك المعايير التزامنا بمتطلبات أخلاقيات المهنة وتخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على درجة معقولة من التأكيد بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية.

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

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

كي بي إم جي القوزان والسحان، شركة مهنة مسجلة في المملكة العربية السعودية، وعضو في شبكة مكاتب الأعضاء  
المستقلين لـ كي بي إم جي للمهنة المحاسبية (كي بي إم جي العالمية)، وهي مشكلاً مسويرة

## الرأي

وفي رأينا، أن القوائم المالية ككل:

- ١- تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة عقارات الخليج كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الملائمة لظروف الشركة.
- ٢- تتفق مع متطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية.

عن / كي بي إم جي الفوزان والسدحان



طارق عبد الرحمن السدحان  
ترخيص رقم ٣٥٢



التاريخ : ٥ ربيع الآخر ١٤٣٣هـ  
الموافق : ٢٧ فبراير ٢٠١٢م

( )



' '	' '	( )	
' '	' '	( )	
' '	' '	( )	
' '	' '	( )	
_____	_____		
' '	' '		
_____	_____		
' '	٤٩٩,٧٣٢,٢٤٨	( )	
' '	' '	( )	
' '	--	( )	
' '	' '	( )	( )
_____	_____		
' '	' '		
_____	_____		
_____	_____		

' '	' '	( - )	
' '	' '	( )	
' '	' '	( - )	
' '	' '	( )	
_____	_____		
' '	' '		
_____	_____		
' '	--	( )	
' '	' '	( - )	
' '	' '		
_____	_____		
' '	' '		
_____	_____		
_____	_____		
' '	' '	( )	
' '	' '	( )	
' '	' '		
_____	_____		
' '	' '		
_____	_____		
_____	_____		

( ) ( )

( )



<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
, ,	, ,	( )
( , , )	( , , )	( )
<u>          </u>	<u>          </u>	
, ,	, ,	

<u>          </u>	<u>          </u>	( )
, ,	, ,	( )
<u>          </u>	<u>          </u>	
, ,	, ,	

( , , )	( , , )	
<u>          </u>	<u>          </u>	
( , , )	( , , )	
<u>          </u>	<u>          </u>	
, ,	, ,	

( , , )	( , , )	( )
<u>          </u>	<u>          </u>	
<u>          </u>	<u>          </u>	
, ,	, ,	( )
<u>          </u>	<u>          </u>	( )
( , )	( , )	( )
<u>          </u>	<u>          </u>	
, ,	, ,	( )
<u>          </u>	<u>          </u>	

( ) ( )



( )

<u>الإجمالي</u>	<u>أرباح مبقاة</u>	<u>احتياطي نظامي</u>	<u>رأس المال</u>
' ,	' ,	' ,	' ,
' ,	' ,	--	--
--	( , , )	' ,	--
<hr/>			
' ,	' ,	' ,	' ,
' ,	' ,	--	--
--	( , , )	' ,	--
( , , )	( , , )	--	--
( , , )	( , , )	--	--
<hr/>			
' ,	' ,	' ,	' ,
<hr/>			

( ) ( )

١. التنظيم والنشاط

( " " )

هـ

هـ

٢. أسس الإعداد

(أ)

(ب)

(ج)

(د)

### ٣. السياسات المحاسبية الهامة

(

(

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

)

(

( )

(

(

٥



٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(

(

-:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(

( )

(

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(

(

(

(

( )

(

(

(

(

( )

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(

(

٤. نقدية وما فى حكمها

_____	_____
' '	' '
' '	' '
_____	_____
' '	' '
_____	=====

٥. استثمارات في صناديق عقارية

( )	
_____	_____
' ,	' ,
--	( , , )
--	( , , )
_____	_____
' ,	'
=====	=====

( )

٦. مخزون

_____	_____	( )
' ,	' ,	
( , , )	( , , )	
_____	_____	
' ,	' ,	
=====	=====	

٧. ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى

_____	_____	
--	' ,	
'	'	
--	'	
'	--	
_____	_____	
'	' ,	
=====	=====	
	( )	

## ٨. استثمارات عقارية

٢٠١٠م	٢٠١١م				
	المجموع	أراضي ومباني تحت التطوير والإثشاء		منشآت تجارية	
		المجموع	مباني	أراضي	مباني
٣٩٢,٠٢٠,٥٢١	٤٢٥,٢٤٩,١٢٨	٥٧,٣٩١,٦٢١	٨١,٥٥٧,٨٤٠	١٠٧,٣٥٦,٤٨٥	١٧٨,٩٤٣,١٨٢
٣٣,٢٢٨,٦٠٧	٩٦,٦٩٣,٦٧٥	٩,٠١١,٤٥٥	٨٧,٦٨٢,٢٢٠	--	--
--	(١٩,٠٥٣,٥٢٥)	--	(١٩,٠٥٣,٥٢٥)	--	--
٤٢٥,٢٤٩,١٢٨	٥٠٢,٨٨٩,٢٧٨	٦٦,٤٠٣,٠٧٦	١٥٠,١٨٦,٥٣٥	١٠٧,٣٥٦,٤٨٥	١٧٨,٩٤٣,١٨٢
--	(٤٧٣,١١٨)	--	--	(٤٧٣,١١٨)	--
(٤٧٣,١١٨)	(٢,٦٨٣,٩١٢)	--	--	(٢,٦٨٣,٩١٢)	--
(٤٧٣,١١٨)	(٣,١٥٧,٠٣٠)	--	--	(٣,١٥٧,٠٣٠)	--
	٤٩٩,٧٣٢,٢٤٨	٦٦,٤٠٣,٠٧٦	١٥٠,١٨٦,٥٣٥	١٠٤,١٩٩,٤٥٥	١٧٨,٩٤٣,١٨٢
٤٢٤,٧٧٦,٠١٠		٥٧,٣٩١,٦٢١	٨١,٥٥٧,٨٤٠	١٠٦,٨٨٣,٣٦٧	١٧٨,٩٤٣,١٨٢

### التكلفة

في بداية العام  
إضافات خلال العام  
استبعاد بالبيع - (إيضاح ١٩)

في نهاية العام  
**مجمع الاستهلاك**

في بداية العام  
استهلاك العام  
في نهاية العام

### صافي القيمة الدفترية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠م

تتضمن المنشآت التجارية بعالية :-

تكلفة أرض ومباني أسواق كريستال بلازا بجنوب الرياض والتي بلغت ٨٣,٢٩٨,٩٦٩ ريال سعودي، ٤٥,٤١٩,٣٦٩ ريال سعودي على التوالي والمرهونة لصالح أحد البنوك المحلية وذلك عن طريق إفراغ صك الملكية باسم إحدى الشركات التابعة للبنك وذلك كضمان للتسهيلات البنكية والذي تم الحصول عليه من البنك بتاريخ ٥ يناير ٢٠١٠م (إيضاح ١٢).

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
٣١ ديسمبر ٢٠١١م ( )

٨. استثمارات عقارية (يتبع)

كما تتضمن الأراضي والمباني تحت التطوير والإنشاء بعالية قطعة أرض مشروع برج الملك فهد بالمحمدية بتكلفة قدرها ٤٢,٨ مليون ريال سعودي والتي تم رهنها لصالح بنك محلي وتسجيلها باسم شركة تابعة للبنك المقرض وذلك كضمان للتسهيلات البنكية (تمويل استصناع) والتي تم الحصول عليها من البنك في يناير ٢٠٠٩م كما هو مبين بالإيضاح (١٢).

( : , , , ) .

:

	٤٩٩,٧٣٢,٢٤٨

:








( )

١٢. تسهيلات ائتمانية

( )

( : )

( : )

( )

:

_____	_____
' '	' '
' '	' '
( ' ' )	( ' ' )
_____	_____
' '	' '

:

' '	' '	-
' '	' '	-
_____	_____	
' '	' '	
=====	=====	

١٣. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

_____	_____
' '	' '
' '	' '
' '	' '
' '	' '
_____	_____
' '	' '
=====	=====

( )

١٤ . الزكاة

( )

( )

:

( , )	( , , )
, ,	, ,

( )

, ,	, ,
, ,	, ,
, ,	, ,
, ,	, ,
, ,	, ,
, ,	, ,
, ,	, ,
, ,	, ,

( , , )	( , , )
( , , )	( , , )
( , , )	( , , )
, ,	, ,
, ,	, ,
, ,	, ,
, ,	, ,

( )  
( )  
( )  
, %

:

( )

( , , )	( , , )
, ,	, ,







## ٢٥. الأدوات المالية - يتبع

. الأصول المالية التي من المحتمل تعرضها لتركيز مخاطر الائتمان تتكون بشكل رئيسي من النقد لدى البنوك والعملاء، يتم إيداع النقدية التي تمتلكها الشركة في بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني جيد لذا فإن مخاطر الائتمان محدودة كذلك فإن خطر الائتمان المتعلق بالعملاء محدود لأن تعاملات الشركة تتم من خلال تعاقدات مبرمة مع العملاء، محدد بها فترات الائتمان وشروط السداد. وتقوم إدارة الشركة بمراقبة ومتابعة أرصدة العملاء لتقليل أي مخاطر ائتمان مرتبطة بها ومتابعة تحصيلها واتخاذ أي إجراءات لازمة بشأنها لحفظ حقوق الشركة.

## ٢٦. الأحداث اللاحقة

## ٢٧. أرقام المقارنة