



تقرير مراجعي الحسابات

نطاق المراجعة

لقد راجعنا قائمة المركز المالي المرفقة لشركة عقارات الخليج ("الشركة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات من رقم (١) إلى رقم (٢١) التي تعتبر جزءاً من هذه القوائم المالية والمُعَدَّة من قبل الشركة وفقاً لنص المادة ١٢٣ من نظام 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 تحطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على درجة معقولة من القناعة بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية. تشمل المراجعة إجراء فحص اختياري 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 وللمشار إليها أعلاه:

- تمثل بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ 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 ووترهاوس كوبرز

عمر محمد السقا
ترخيص رقم ٣٦٩

٩ رجب ١٤٣٦ هـ
(٢٨ أبريل ٢٠١٥)



القوائم المالية

قائمة المركز المالي

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

كما في ٣١ ديسمبر		إيضاح	موجودات
٢٠١٣	٢٠١٤		
موجودات متداولة			
٣٩,٠٧٤,١٧٧	١٤,٤٦٤,٩٤٧		نقد لدى البنوك
٤٥,٨٢٧,٦٧٩	٤,٤٤٣,٤٥٤		ذمم مدينة تجارية
٢٠,٧٢١,٩٣٢	٧,٨٧١,٨١٢	٤	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى
٢٧,٠٥٣,٥٦٥	١,٤٠١,٨٤٠	٥	مخزون أراضي
١٣٢,٦٧٧,٣٥٣	٢٨,١٨٢,٠٥٣		
موجودات غير متداولة			
١٧٧,١٣٨,٣٥٤	٢٣٩,٥٣٣,٤٦٨	٦	استثمارات عقارية، صافي
٣٣٣,١٢٣,١٠٤	٣٧٠,٧٦٥,٦٨٠	٧	استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
٤٢٩,١٠٨	٨٠٦,٦٧٦		ممتلكات ومعدات، صافي
٦٣٦,٨٢٧	٦٣٦,٨٢٧		استثمارات في صناديق عقارية
٥١١,٣٢٧,٣٩٣	٦١١,٧٤٢,٦٥١		
٦٤٤,٠٠٤,٧٤٦	٦٣٩,٩٢٤,٧٠٤		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق المساهمين			
مطلوبات متداولة			
١١,٥٥٥,٥٥٥	٥,٧٧٧,٧٧٨	٨	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٧٨٦,٦٧٥	٣٤,٠٦٧,٨٨٨		ذمم دائنة
٦,١٠٩,٧١٠	٤,٣١٣,٣٤٨	٩	مصاريف مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
٣,٦٦٥,٩٦٧	٢,١٢١,٨٦٠	١٠	مخصص الزكاة
٢٢,١١٧,٩٠٧	٤٦,٢٨٠,٨٧٤		
مطلوبات غير متداولة			
٥,٧٧٧,٧٧٨	-	٨	قروض طويلة الأجل
١,٨٧٢,٦٨٣	٢,٢٨٦,٤٢٢		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٧,٦٥٠,٤٦١	٢,٢٨٦,٤٢٢		
٢٩,٧٦٨,٣٦٨	٤٨,٥٦٧,٢٩٦		مجموع المطلوبات
حقوق المساهمين			
٤٧٤,٨٤٩,٣٧٠	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	١١	رأس المال
٣٧,٨٩٨,٨٥٧	٣٨,١٢٥,٢٠٧	١٢	احتياطي نظامي
١٠١,٤٨٨,١٥١	٣٠,٨٩٧,٩٠١		أرباح مبقاة
٦١٤,٢٣٦,٣٧٨	٥٩١,٣٥٧,٤٠٨		مجموع حقوق المساهمين
٦٤٤,٠٠٤,٧٤٦	٦٣٩,٩٢٤,٧٠٤		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

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

قائمة الدخل

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة الدخل
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			
٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاح	
١٦٥,٣٠٣,٠٩٠	٤٥,٣٩٣,٠٦٧	١٤	الإيرادات
(١٠٥,٤٨٢,٨٤١)	(٣١,٢٣٨,٥٩٥)	١٥	تكاليف الإيرادات
٥٩,٨٢٠,٢٤٩	١٤,١٥٤,٤٧٢		إجمالي الربح
			مصاريف تشغيلية:
(١١٤,٨١٢)	(١٣٦,٤٧٧)		مصاريف بيع وتسويق
(٧,٤٠٦,٤٧٠)	(٧,٨١٢,٨٨٥)	١٦	مصاريف عمومية وإدارية
٥٢,٢٩٨,٩٦٧	٦,٢٠٥,١١٠		الدخل من العمليات الرئيسية
			إيرادات (مصاريف) أخرى:
(٤,٨٥٣,٦٧٨)	(١,٥٧٤,٧٤٨)		نفقات تمويل
٢٧٢,٧٣٨	٦٣,١٣٥		إيرادات أخرى، صافي
٤٧,٧١٨,٠٢٧	٤,٦٩٣,٤٩٧		الدخل قبل الزكاة
(٣,٦٩٢,٦٣١)	(٢,٤٣٠,٠٠٠)	١٠	زكاة، صافي
٤٤,٠٢٥,٣٩٦	٢,٢٦٣,٤٩٧		صافي الدخل للسنة
		١٧	ربحية السهم (ريال سعودي):
١,٠٠	٠,١٢		الدخل من العمليات الرئيسية
(٠,٠٩)	(٠,٠٣)		الخسارة من العمليات غير التشغيلية
٠,٨٤	٠,٠٤		صافي الدخل للسنة
٥٢,٢٣٣,٤٣٠	٥٢,٢٣٣,٤٣٠		متوسط عدد الأسهم القائمة

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

قائمة التدفقات النقدية

شركة عقارات الخليج (شركة مساهمة سعودية مغلقة) قائمة التدفقات النقدية

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٠١٣	٢٠١٤	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٤٤,٠٢٥,٣٩٦	٢,٢٦٣,٤٩٧	صافي الدخل للسنة
		تعديلات لنبود غير نقدية:
١٨٧,٥٦٧	٢٩٠,٠٦٢	استهلاك ممتلكات ومعدات
٣٨٠,٤٨٠	٤٩٠,٨٥٦	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٣,٦٩٢,٦٣١	٢,٤٣٠,٠٠٠	مخصص الزكاة
٣,٥٩٣,٦٣٢	٢,٠٥٩,٧٠٨	استهلاك استثمارات عقارية
(٣٧,٨١١,٦٠٥)	-	أرباح بيع استثمارات عقارية
٢,٦٦٤	٨,٦٣٠	حسابات بيع ممتلكات ومعدات
		التغيرات في رأس المال العامل
(١٢,٦٤٨,٢٢٩)	٤١,٣٨٤,٢٢٥	ذمم مدينة تجارية
(١٩,٤٧٨,١٠١)	١٢,٨٥٠,١٢٠	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى
٢٦,٤٨٨,٩٣٥	٢٥,٦٥١,٧٢٥	مخزون أراضي
(١٢,٦٢٩,٨٤٥)	٣٣,٢٨١,٢١٣	ذمم دائنة
١٠٤,١٦٤	(١,٨٠٩,٦٥٦)	مصاريف مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
(٥١,٧٩١)	(٧٧,١١٧)	مكافأة نهاية الخدمة للخدمة المدفوعة للموظفين
(٣,٧٢٤,٧٦٣)	(٣,٩٧٤,١٠٧)	زكاة مدفوعة
(٧,٨٦٨,٨٦٥)	١١٤,٨٤٩,١٥٦	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٦٧,٥٠٠	-	متحصلات من بيع استثمارات في صناديق عقارية
(٣٧,٤٧٦,٣١٥)	(٣٧,٦٤٢,٥٧٦)	إضافات إلى استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
١١٠,٤٠٠,٠٠٠	-	متحصلات من بيع استثمارات عقارية
٣,٠٠٠	١٨,٥٠٠	متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(٣١٠,٢٣٠)	(٦٤,٤٥٥,٨٢٢)	إضافات إلى استثمارات عقارية
(٣٤٦,٥٤٦)	(٦٩٤,٧٦٠)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
٧٢,٣٣٧,٤٠٩	(١٠٢,٧٧٣,٦٥٨)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٠٣,٨٤٢,٢٩٧)	(١١,٥٥٥,٥٥٥)	مدفوعات لسداد قروض طويلة الأجل
(٢٢,٨٥١,٢٣٧)	(٢٥,١٢٩,١٧٣)	توزيعات أرباح مدفوعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة لمدفوعة
(١٢٦,٦٩٣,٥٣٤)	(٣٦,٦٨٤,٧٢٨)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(٦٢,٢٢٤,٩٩٠)	(٢٤,٦٠٩,٢٣٠)	صافي التغير في النقد لدى البنوك
١٠١,٢٩٩,١٦٧	٣٩,٠٧٤,١٧٧	النقد لدى البنوك كما في بداية السنة
٣٩,٠٧٤,١٧٧	١٤,٤٦٤,٩٤٧	النقد لدى البنوك كما في نهاية السنة
٤٣,١٦٨,١٢٠	٤٧,٤٨٤,٩٣٠	معلومات إضافية لأنشطة غير نقدية:
		المحول من الأرباح المبقاة لزيادة رأس المال (إيضاح ١١)

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

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

المجموع	أرباح مقفلة	احتياطي نظامي	رأس المال	إيضاح
٥٩٣,١٩٥,٠٤٤	١٢٨,٠١٧,٤٧٧	٣٣,٤٩٦,٣١٧	٤٣١,٦٨١,٢٥٠	١ يناير ٢٠١٣
٤٤,٠٢٥,٣٩٦	٤٤,٠٢٥,٣٩٦	-	-	صافي الدخل للسنة
-	(٤,٤٠٢,٥٤٠)	٤,٤٠٢,٥٤٠	-	١٢ التحول إلى الاحتياطي النظامي
(٢١,٥٨٤,٠٦٢)	(٢١,٥٨٤,٠٦٢)	-	-	١٣ توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٢
(١,٤٠٠,٠٠٠)	(١,٤٠٠,٠٠٠)	-	-	١٣ مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن عام ٢٠١٢
-	(٤٣,١٦٨,١٢٠)	-	٤٣,١٦٨,١٢٠	١١ إصدار أسهم زيادة رأس المال
٦١٤,٢٣٦,٣٧٨	١٠١,٤٨٨,١٥١	٣٧,٨٩٨,٨٥٧	٤٧٤,٨٤٩,٣٧٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٣
٦١٤,٢٣٦,٣٧٨	١٠١,٤٨٨,١٥١	٣٧,٨٩٨,٨٥٧	٤٧٤,٨٤٩,٣٧٠	١ يناير ٢٠١٤
٢,٢٦٣,٤٩٧	٢,٢٦٣,٤٩٧	-	-	صافي الدخل للسنة
-	(٢٢٦,٣٥٠)	٢٢٦,٣٥٠	-	١٢ التحول إلى الاحتياطي النظامي
(٢٣,٧٤٢,٤٦٧)	(٢٣,٧٤٢,٤٦٧)	-	-	١٣ توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٣
(١,٤٠٠,٠٠٠)	(١,٤٠٠,٠٠٠)	-	-	١٣ مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن عام ٢٠١٣
-	(٤٧,٤٨٤,٩٣٠)	-	٤٧,٤٨٤,٩٣٠	١١ إصدار أسهم زيادة رأس المال
٥٩١,٣٥٧,٤٠٨	٣٠,٨٩٧,٩٠١	٣٨,١٢٥,٢٠٧	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٤

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١- معلومات عامة

تأسست شركة عقارات الخليج ("الشركة") كشركة مساهمة سعودية مغلقة 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 ولليكائيكبة 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 مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٣٦هـ (الموافق ١٤ إبريل ٢٠١٥).

٢- منخص 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.

١-٢ 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، إلا أن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

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 للقوائم 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. تقيد أي مبالغ تسترد في وقت لاحق للذمم 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 إيجارية 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 النققات العائدة مباشرة إلى اقتناء الممتلكات.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

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

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

٧-٢ 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 المقدّر بعد خصم التكاليف التقديرية لمصاريف البيع.

٨-٢ 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 موثوقة بما 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.

٩-٢ ممتلكات ومعدات

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

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

تفيد مصاريف الصيانة والإصلاحات العادية التي لا تزيد جوهرياً من العمر الإنتاجي المقدر للأصل، في قائمة الدخل عند تكديدها. يتم رحمة التجهيزات والتحسينات الهامة، إن وجدت، ويتم استبعاد الأصل الذي تم استبداله.

١٠-٢ 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 الموجودات غير الملموسة.

١١-٢ القروض

يتم إثبات القروض بقيمة المتحصلات المستلمة بعد حسم تكاليف المعاملة المتكبدة، إن وجدت. يتم رحمة 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.

١٢-٢ ذمم دائنة ومستحقات

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

١٣-٢ 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.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٤-٢ مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يتم قيد مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين بموجب شروط أنظمة العمل والعمال في المملكة العربية السعودية من قبل الشركة ويحتمل 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 للسددة عند نهاية الخدمة على أساس رواتب وبدلات الموظفين الأخيرة وعدد سنوات خدماتهم المتراكمة، كما هو موضح في أنظمة المملكة العربية السعودية.

١٥-٢ 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.

١٦-٢ المصاريف التشغيلية

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

١٧-٢ الزكاة

تخضع الشركة للزكاة وفقاً لأنظمة مصلحة الزكاة والدخل ("المصلحة") 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 ربط النهائي حيث يتم حينئذ إقفال المخصص.

١٨-٢ تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الرئيسية

تم عرض القوائم المالية بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية للشركة.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

(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 للمعاملات وكذلك الناتجة من تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات 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 يقبَد 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 والنية 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 جوهريّة.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

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 مصدرها أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المتداولة في السوق. إن الشركة حالياً غير معرضة 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 الآخر لخسارة مالية. يتم إهداع النقد لدى بنوك ذات تصنيف التماهي مرتفع. تقيد الذمم المدينة بعد خصم محصن 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 ذراية ولديهم الرغبة في ذلك ويتم 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.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٤- مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى

٢٠١٣	٢٠١٤	
١٠,٨٤٦,٠٠٧	٧٦٠,٧٣٧	مصاريف مدفوعة مقدماً
٦٧١,٩٢٥	١٧٩,٧٩٩	سلف وعهد عاملين
-	١٢٣,٥٣٥	دفعات مقدمة للمقاولين
-	٤,٠٢١,٢٥٨	غطاء خطابات ضمان
٩,٢٠٤,٠٠٠	٢,٧٨٦,٤٨٣	أخرى *
٢٠,٧٢١,٩٣٢	٧,٨٧١,٨١٢	

* يتمثل الرصيد في القيمة المتبقية نتيجة لإلغاء اتفاقية لشراء حصص في مشروع فندق الرياض - العليا بمبلغ ١٨,٤ مليون ريال سعودي. لاحقاً، قررت إدارة الشركة إلغاء هذه الاتفاقية بعد تحويل مبلغ الشراء وتم تحصيل المبلغ المتبقي بالكامل بتاريخ ٨ فبراير ٢٠١٥.

٥- مخزون أراضي

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

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاح
٨٨,٦١١,٢٥٠	٢٧,٠٥٣,٥٦٥	الرصيد كما في بداية السنة
-	-	إضافات خلال السنة
(٣٥,٠٦٨,٧٥٠)	-	تحويل للاستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ خلال السنة
(٢٦,٤٨٨,٩٣٥)	(٢٥,٦٥١,٧٢٥)	١٥ إستبعادات خلال السنة
٢٧,٠٥٣,٥٦٥	١,٤٠١,٨٤٠	الرصيد كما في نهاية السنة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٦- استثمارات عقارية

تلخص الحركة على الاستثمارات العقارية للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ و ٢٠١٣ بما يلي:

٢٠١٤			التكلفة
الأراضي	مباني	الإجمالي	
١٠١,٩٨٦,٤٦٩	٧٩,٩٤٥,٣٣٩	١٨١,٩٣١,٨٠٨	الرصيد في بداية السنة
٤١,٣٥١,٦٢٢	٢٣,١٠٣,٢٠٠	٦٤,٤٥٤,٨٢٢	إضافات خلال السنة
-	-	-	محول إلى استثمارات عقارية
-	-	-	تحت الإنشاء والتطوير
-	-	-	إستبعادات خلال السنة
١٤٣,٣٣٨,٠٩١	١٠٣,٠٤٨,٥٣٩	٢٤٦,٣٨٦,٦٣٠	الرصيد في نهاية السنة
			الاستهلاك المتراكم
-	٤,٧٩٣,٤٥٤	٤,٧٩٣,٤٥٤	الرصيد في بداية السنة
-	٢,٠٥٩,٧٠٨	٢,٠٥٩,٧٠٨	المحمل خلال السنة
-	-	-	إستبعادات خلال السنة
-	٦,٨٥٣,١٦٢	٦,٨٥٣,١٦٢	الرصيد في نهاية السنة
١٤٣,٣٣٨,٠٩١	٩٦,١٩٥,٣٧٧	٢٣٩,٥٣٣,٤٦٨	صافي القيمة الدفترية
			٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٢٠١٣			التكلفة
الأراضي	مباني	الإجمالي	
١٩٧,٦٣٠,٦٨٢	١٤١,٥٧٢,٢٢٥	٣٣٩,٢٠٢,٩٠٧	الرصيد في بداية السنة
-	٣١٠,٢٣٠	٣١٠,٢٣٠	إضافات خلال السنة
-	-	-	محول إلى استثمارات عقارية تحت
(٨٠,٣٥١,٨١٣)	-	(٨٠,٣٥١,٨١٣)	الإنشاء والتطوير
(١٥,٢٩٢,٤٠٠)	(٦١,٩٣٧,١١٦)	(٧٧,٢٢٩,٥١٦)	إستبعادات خلال السنة
١٠١,٩٨٦,٤٦٩	٧٩,٩٤٥,٣٣٩	١٨١,٩٣١,٨٠٨	الرصيد في نهاية السنة
			الاستهلاك لمتراكم
-	٥,٨٤٠,٩٤٣	٥,٨٤٠,٩٤٣	الرصيد في بداية السنة
-	٣,٥٩٣,٦٣٢	٣,٥٩٣,٦٣٢	المحمل خلال السنة
-	(٤,٦٤١,١٢١)	(٤,٦٤١,١٢١)	إستبعادات خلال السنة
-	٤,٧٩٣,٤٥٤	٤,٧٩٣,٤٥٤	الرصيد في نهاية السنة
١٠١,٩٨٦,٤٦٩	٧٥,١٥١,٨٨٥	١٧٧,١٣٨,٣٥٤	صافي القيمة الدفترية
			٣١ ديسمبر ٢٠١٣

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

قامت الشركة برهن أرض ومباني أسواق كريستال بلازا بجنوب الرياض والتي بلغت قيمتها الدفترية ٨٣,٣ مليون ريال سعودي و ٤٤,٦ مليون ريال سعودي على التوالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ 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 ٥ يناير ٢٠١٠ (إيضاح ٨).

٧- استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ

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

٢٠١٣	٢٠١٤	
٨٩,١٢٦,٦٠١	٩٤,٥٣٦,٦٧٣	مشروع الدمام - الدمام
٦٩,٦٢١,٠٧٥	٧٠,٠٧٨,٢٦٣	مشروع ياسمين - الرياض
٦٧,٧٣٨,٠٧٠	٩٨,٥٣١,٩٨٤	مشروع ملقا - الرياض
٢٦,١٥٥,٨٩٨	٢٦,٤٢٥,٩١٧	مشروع الحمرا - الرياض
٨٠,٤٨١,٤٦٠	٨١,١٩٢,٨٤٣	مشروع العليا - الرياض
٣٣٣,١٢٣,١٠٤	٣٧٠,٧٦٥,٦٨٠	

ينمثل 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:

٢٠١٣	٢٠١٤			
الإجمالي	الإجمالي	مباني	أراضي	
١٨٠,٢٢٦,٢٢٦	٣٣٣,١٢٣,١٠٤	٥١,٣٧٩,٢٥٦	٢٨١,٧٤٣,٨٤٨	الرصيد في بداية السنة
٣٧,٤٧٦,٣١٥	٣٧,٦٤٢,٥٧٦	٣٧,٦٤٢,٥٧٦	-	إضافات خلال السنة
٣٥,٠٦٨,٧٥٠	-	-	-	محول من مخزون أراضي
٨٠,٣٥١,٨١٣	-	-	-	محول من استثمارات عقارية
٣٣٣,١٢٣,١٠٤	٣٧٠,٧٦٥,٦٨٠	٨٩,٠٢١,٨٣٢	٢٨١,٧٤٣,٨٤٨	الرصيد في نهاية السنة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٨ - قروض

قامت الشركة بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠١٤ بتحديد 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 (٢٠١٣: ٢٥٠ مليون ريال سعودي) وذلك بأسعار مرابحة متفق عليها مع البنك. هذا وقد بلغ رصيد القروض ضمن إطار هذه الاتفاقيات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ مبلغ ٥,٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٣: ١٧,٣ مليون ريال سعودي). إن هذه التسهيلات مضمونة بقطعة أرض والمباني المقامة عليها بصافي قيمة دفترية بلغت ١٢٧,٩ مليون ريال سعودي لصالح البنك ومسجلة باسم شركة تابعة للبنك المقرض ومدرجة ضمن بند الاستثمارات العقارية (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 ٢٠١٤. إن هذه القروض هي بالريال السعودي.

وفيما يلي بيان بحركة القروض للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ و ٢٠١٣:

٢٠١٣	٢٠١٤	
١٢١,١٧٥,٦٣٠	١٧,٣٣٣,٣٣٣	الرصيد في بداية السنة
-	-	قروض تم الحصول عليها خلال السنة
(١٠٣,٨٤٢,٢٩٧)	(١١,٥٥٥,٥٥٥)	المسدد خلال السنة
١٧,٣٣٣,٣٣٣	٥,٧٧٧,٧٧٨	الرصيد في نهاية السنة
		وقد تم عرضها في قائمة المركز المالي كما يلي:
١١,٥٥٥,٥٥٥	٥,٧٧٧,٧٧٨	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل*
٥,٧٧٧,٧٧٨	-	قروض طويلة الأجل
١٧,٣٣٣,٣٣٣	٥,٧٧٧,٧٧٨	

* تم سداد الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل بالكامل بتاريخ ٣ يناير ٢٠١٥. لاحقاً، قامت لشركة باستخدام مبلغ ٤٧ مليون ريال سعودي من التسهيلات الائتمانية الموضحة أعلاه، وذلك لتمويل عملياتها وسداد بعض المطلوبات المتداولة المستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٩- مصاريف مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى

٢٠١٣	٢٠١٤	
٤,١٠٢,٠٠٩	٢,١٥٠,٠٠٠	إيرادات إيجارات مقدمة
٥٦٥,٤٦٠	١,٣٧١,١٩٠	مبالغ محتجزة مستحقة للمقاولين
١,١١٠,٢٢٢	٤٤٦,٨٤٥	مصاريف مستحقة
٣٣٢,٠١٩	٣٤٥,٣١٣	توزيعات أرباح مستحقة
٦,١٠٩,٧١٠	٤,٣١٣,٣٤٨	

١٠- الزكاة

(أ) الموقف الزكوي

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية لمصلحة الزكاة والدخل ("المصلحة") عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، وسددت الزكاة المستحقة بموجبها.

أجرت مصلحة الزكاة والدخل 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 الإضافية على الشركة. لاحقاً، قامت الشركة بتقديم اعتراض على هذا القرار إلى اللجنة الاستئنافية الزكوية الضريبية ("اللجنة الاستئنافية") وقامت الشركة بتقديم ضمان بنكي بمبلغ الزكاة الإضافية وذلك لقبول الاستئناف. لا يزال الاعتراض قيد النظر لدى اللجنة الاستئنافية حتى تاريخ إصدار القوائم المالية المرفقة. وعليه لم يتم تجنب أية مخصصات إضافية في القوائم المالية المرفقة.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

(ب) الوعاء الزكوي

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

٢٠١٣	٢٠١٤	
٤٧,٧١٨,٠٢٧	٤,٦٩٣,٤٩٧	دخل السنة قبل الزكاة
(٣٨,٣٣٣,٣١٦)	(٦٥٧,٠٦٨)	تسويات على صافي الدخل
٩,٣٨٤,٧١١	٤,٠٣٦,٤٢٩	صافي الدخل المعدل
		إضافات
٤٣١,٦٨١,٢٥٠	٤٧٤,٨٤٩,٣٧٠	رأس المال كما في بداية السنة
٣٣,٤٩٦,٣١٧	٣٧,٨٩٨,٨٥٧	الاحتياطي النظامي كما في بداية السنة
١٢٨,٠١٧,٤٧٧	١٠١,٤٨٨,١٥١	الأرباح المبقاة كما في بداية السنة
١٧,٣٣٣,٣٣٣	٣٧,٥٥١,١٧٣	قروض ومطلوبات متداولة أخرى
١,٤٩٢,٢٠٣	١,٧٩٥,٥٦٦	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٦٢١,٤٠٥,٢٩١	٦٥٧,٦١٩,٥٤٦	
		خصومات
(٤٥٠,٧١٦,٠٠٥)	(٥٨٥,٥٢٠,٣٧٧)	استثمارات وممتلكات ومعدات
		توزيعات أرباح ومكافأة أعضاء
(٢٢,٩٨٤,٠٦٢)	(٢٥,١٢٩,١٧٣)	مجلس الإدارة
-	(٣,٥٤٧,٢٢٠)	أخرى
٤٧٣,٧٠٠,٠٧٦	(٦١٤,١٩٦,٧٧٠)	
١٤٧,٧٠٥,٢٢٤	٤٣,٤٢٢,٧٧٦	الوعاء الزكوي التقريبي للشركة

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

(ج) مخصص الزكاة

تمثل حركة مخصص الزكاة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ و ٢٠١٣ بما يلي:

٢٠١٣	٢٠١٤	
٣,٦٩٨,٠٩٩	٣,٦٦٥,٩٦٧	الرصيد في بداية السنة
٣,٦٩٢,٦٣١	٢,٤٣٠,٠٠٠	المكون خلال السنة
(٣,٧٢٤,٧٦٣)	(٣,٩٧٤,١٠٧)	المسدد خلال السنة
٣,٦٦٥,٩٦٧	٢,١٢١,٨٦٠	الرصيد في نهاية السنة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١١- رأس المال

يتكون رأس مال الشركة البالغ ٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ من ٥٢,٢٣٣,٤٣٠ سهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٣: ٤٧,٤٨٤,٩٣٧ سهم) مدفوعة بالكامل وتبلغ القيمة الاسمية للسهم الواحد ١٠ ريال سعودي.

قرر المساهمون في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقد بتاريخ ٢٢ جمادى الآخرة ١٤٣٥هـ (الموافق ٢٢ أبريل ٢٠١٤) زيادة رأس مال الشركة بنسبة ١٠٪ من رأس المال وذلك عن طريق منح سهم مجاني لكل عشرة أسهم مملوكة لمساهمي الشركة كما في تاريخ الجمعية وقد بلغ عدد الأسهم الممنوحة ٤,٧٤٨,٤٩٣ سهم بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد ليرتفع بذلك رأس مال الشركة من ٤٧٤,٨٤٩,٣٧٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ إلى ٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، وقد تمت تغطية الزيادة عن طريق خصمها من الأرباح المبقاة القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

كما قرر المساهمون في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقد بتاريخ ٢١ جمادى الأولى ١٤٣٤هـ (الموافق ٢ أبريل ٢٠١٣) زيادة رأس مال الشركة بنسبة ١٠٪ من رأس المال وذلك عن طريق منح سهم مجاني لكل عشرة أسهم مملوكة لمساهمي الشركة كما في تاريخ الجمعية وقد بلغ عدد الأسهم الممنوحة ٤,٣١٦,٨١٢ سهم بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد ليرتفع بذلك رأس مال الشركة من ٤٣١,٦٨١,٢٥٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ إلى ٤٧٤,٨٤٩,٣٧٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، وقد تمت تغطية الزيادة عن طريق خصمها من الأرباح المبقاة القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢.

١٢- احتياطي نظامي

وفقاً لنظام الشركة الأساسي وأحكام نظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يجب على الشركة تجنيب ١٠٪ على الأقل من صافي الدخل إلى الاحتياطي النظامي إلى أن يعادل هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع على مساهمي الشركة حالياً.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٣ - توزيعات الأرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة

وافقت الجمعية العامة العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٢ جمادى الآخرة ١٤٣٥هـ (الموافق ٢٢ أبريل ٢٠١٤) بناءً على توصية مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٣ جمادى الأولى ١٤٣٥هـ (الموافق ٤ مارس ٢٠١٤) بتوزيع أرباح نقدية للمساهمين عن عام ٢٠١٣ بمبلغ ٢٣,٧٤٢,٤٦٧ ريال سعودي بواقع ٠,٥ ريال سعودي لكل سهم (٢٠١٣): عن عام ٢٠١٢ بمبلغ ٢١,٥٨٤,٠٦٢ ريال سعودي، وكذلك الموافقة على صرف مكافأة لأعضاء مجلس إدارة الشركة عن عام ٢٠١٣ بمبلغ ١,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١٣): عن عام ٢٠١٢ بمبلغ ١,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

١٤ - الإيرادات

٢٠١٣	٢٠١٤	
٣١,٣١١,٨٧٥	٢٩,٣٩٤,١٢٥	إيرادات بيع مخزون
٢٣,٥٩١,٢١٥	١٥,٩٩٨,٩٤٢	إيرادات إيجارات من استثمارات عقارية
١١٠,٤٠٠,٠٠٠	-	إيرادات بيع استثمارات عقارية
١٦٥,٣٠٣,٠٩٠	٤٥,٣٩٣,٠٦٧	

١٥ - تكاليف الإيرادات

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاح	
٢٦,٤٨٨,٩٣٥	٢٥,٦٥١,٧٢٥	٥	تكلفة بيع مخزون أراضي
٣,٥٩٣,٦٣٢	٢,٠٥٩,٧٠٨		استهلاك استثمارات عقارية
٩٣٢,٣٢٠	٧٩٧,٩٩١		رواتب ومزايا عاملين
٦٩٠,٤٧٥	٦٧٩,٣٤٥		حراسة وأمن
٧٢,٥٨٨,٣٩٥	-		تكلفة بيع استثمارات عقارية
١,١٨٩,٠٨٤	٢,٠٤٩,٨٢٦		أخرى
١٠٥,٤٨٢,٨٤١	٣١,٢٣٨,٥٩٥		

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٦- مصاريف عمومية وإدارية

٢٠١٣	٢٠١٤	
٥,٦٣٧,٠٥٣	٥,٧٩٢,٢٤٧	رواتب ومزايا عاملين
٣٥٥,٦٢٦	٦٤٣,٣٢٦	إيجارات
٣٢٠,١١٨	٣٤٧,٩٥٠	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
٥٠٢,٠٠٠	٣٣١,٨٥٨	استشارات وخدمات مهنية
١٨٧,٥٦٧	٢٩٠,٠٦٢	استهلاك ممتلكات ومعدات
٤٠٤,١٠٦	٤٠٧,٤٤٢	أخرى
٧,٤٠٦,٤٧٠	٧,٨١٢,٨٨٥	

١٧- ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسية من العمليات الرئيسية ومن الخسارة من العمليات غير التشغيلية ومن الدخل الصافي للسنة بتقسيم الدخل من العمليات الرئيسية والخسارة من العمليات غير التشغيلية ومن الدخل الصافي للسنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة والبالغة ٥٢,٢٣٣,٤٢٠ سهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ و ٢٠١٣. تم إعادة احتساب ربحية السهم من العمليات الرئيسية ومن الخسارة من العمليات غير التشغيلية ومن الدخل الصافي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ بأثر رجعي على أساس العدد الجديد للأسهم لإظهار أثر الزيادة في رأس مال الشركة بقيمة ٤٧,٤٨٤,٩٣٠ ريال سعودي.

١٨- الارتباطات الرأسمالية

لدى الشركة ارتباطات رأسمالية مستقبلية بمبلغ ١٤,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (٢٠١٣: ٧٦ مليون ريال سعودي) والمخصصة لمشروع مجمع الملقا السكني وعدة مشروعات أخرى تحت التنفيذ (إيضاح ٧).

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٩ - التقارير القطاعية

يوضح الجدول التالي توزيع نشاط الشركة طبقاً للقطاعات التشغيلية كما في وللسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ و ٢٠١٣:

الإجمالي	قطاع التأجير	قطاع العقارات	كما في وللسنة المنتهية في
			٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٤٥,٣٩٣,٠٦٧	١٥,٩٩٨,٩٤٢	٢٩,٣٩٤,١٢٥	الإيرادات
(٣١,٢٣٨,٥٩٥)	(٥,٥٨٦,٨٧٠)	(٢٥,٦٥١,٧٢٥)	تكاليف الإيرادات
١٤,١٥٤,٤٧٢	١٠,٤١٢,٠٧٢	٣,٧٤٢,٤٠٠	إجمالي الربح
٤,٤٤٣,٤٥٤	٤,٤٤٣,٤٥٤	-	ذمم مدينة تجارية
٦١٠,٢٩٩,١٤٨	٦١٠,٢٢٩,١٤٨	-	استثمارات عقارية
			كما في وللسنة المنتهية في
			٣١ ديسمبر ٢٠١٣
١٦٥,٣٠٣,٠٩٠	٢٣,٥٩١,٢١٥	١٤١,٧١١,٨٧٥	الإيرادات
(١٠٥,٤٨٢,٨٤١)	(٥,٦٠٣,٨٠٦)	(٩٩,٨٧٩,٠٣٥)	تكاليف الإيرادات
٥٩,٨٢٠,٢٤٩	١٧,٩٨٧,٤٠٩	٤١,٨٣٢,٨٤٠	إجمالي الربح
٤٥,٨٢٧,٦٧٩	١٤,٥١٥,٨٠٤	٣١,٣١١,٨٧٥	ذمم مدينة تجارية
٥١٠,٢٦١,٤٥٨	٥١٠,٢٦١,٤٥٨	-	استثمارات عقارية

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 ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٣٦ هـ (الموافق ١٤ إبريل ٢٠١٥) بتوزيع أرباح نقدية للمساهمين عن عام ٢٠١٤ بمبلغ ٢٦,١١٦,٧١٥ ريال سعودي بواقع ٠,٥ ريال سعودي لكل سهم.

٢١ - إعادة تصنيف

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ لتتفق مع طريقة العرض للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.