



+٩٦٦ ١ ٨٧٤ ٨٥٠٠  
+٩٦٦ ١ ٨٧٤ ٨٦٠٠  
www.kpmg.com.sa  
٤٦/١١/٢٢٢ بتاريخ ١٤٤١٢/٩/٧ هـ

تلفون  
فاكس  
إنترنت  
رقم  
الترخيص

كي بي إم جي الفوزان والمنحان  
برج كي بي إم جي  
طريق صلاح الدين الأيوبي  
ص.ب ٩٢٨٧٦  
الرياض ١١٦٦٣  
المملكة العربية السعودية

## تقرير مراجعي الحسابات

إلى السادة / المساهمين

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

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة عقارات الخليج (الشركة) والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) 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 والنظام الأساسي للشركة وكذلك عن نظام الرقابة الداخلية الذي تعتقد أنه ضرورياً لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواءً 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. وتمت مراجعتنا 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 التأكد بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية.

تشتمل المراجعة على 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 سواءً كانت ناشئة عن غش أو خطأ، وعند قيامنا بتقييم هذه المخاطر نأخذ في الاعتبار 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 استخدمتها الإدارة، بالإضافة إلى تقييم العرض العام للقوائم المالية.

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

الرأي

وفي رأينا، أن القوائم المالية ككل:

- 1- تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة عقارات الخليج كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الملانمة 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 : ٢ ربيع الآخر ١٤٣٤ هـ  
الموافق : ١٢ فبراير ٢٠١٣م

## القوائم المالية

### قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

٢٠١١م	٢٠١٢م	إيضاح	الأصول
			أصول متداولة
٩٨,٤٠٢,١٥١	١٠١,٢٩٩,١٦٦	(٤)	نقدية وما في حكمها
٧٧٩,٣٢٧	٧٠٤,٣٢٧	(٥)	استثمارات في صناديق عقارية
٢٥,٧١٠,٠٠٠	٨٨,٦١١,٢٥٠	(٦)	مخزون
٧٤,٧٠٧,٩٢٨	٣٤,٤٢٣,٢٨٢	(٧)	ذم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
١٩٩,٥٩٩,٤٠٦	٢٢٥,٠٣٨,٠٢٥		إجمالي الأصول المتداولة
			أصول غير متداولة
٤٩٩,٧٣٢,٢٤٨	٥١٣,٥٨٨,١٨٩	(٨)	استثمارات عقارية
٢,٨٨٨,٤٠٤	--	(٩)	استثمارات في شركات زميلة
٢٩٨,٣١٩	٢٧٥,٧٩٤	(١٠)	أصول ثابتة (صافي)
٥٠٢,٩١٨,٩٧١	٥١٣,٨٦٣,٩٨٣		إجمالي الأصول غير المتداولة
٧٠٢,٥١٨,٣٧٧	٧٣٨,٩٠٢,٠٠٨		إجمالي الأصول
			الالتزامات وحقوق المساهمين
			إلتزامات متداولة
١٨,٨٤٢,٢٩٦	١٠٣,٨٤٢,٢٩٨	(أ-١١)	الجزء المتداول من التسهيلات الائتمانية
٨,٨٢٤,٣٥٣	١٩,٢٨٩,٢٤١	(١٢)	دائون وأرصدة دائنة أخرى
٥,٠٢٣,٢٤٨	٣,٦٩٨,٠٩٩	(ج-١٣)	مخصص الزكاة
١٨,٢٤٠,٢٨٠	--		التزامات عن عقد استئجار رأسمالي
٥٠,٩٣٠,١٧٧	١٢٦,٨٢٩,٦٣٨		إجمالي الإلتزامات المتداولة
			إلتزامات غير متداولة
٨٣,١٧٥,٦٣٠	١٧,٣٣٣,٣٣٢	(ب-١١)	تسهيلات ائتمانية طويلة الأجل
١,٢٠٦,٠٤٩	١,٥٤٣,٩٩٤		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٨٤,٣٨١,٦٧٩	١٨,٨٧٧,٣٢٦		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
١٣٥,٣١١,٨٥٦	١٤٥,٧٠٦,٩٦٤		إجمالي الإلتزامات
			حقوق المساهمين
٤٣١,٦٨١,٢٥٠	٤٣١,٦٨١,٢٥٠	(١٤)	رأس المال
٢٨,٦٠٤,٠٥٨	٣٣,٤٩٦,٣١٧	(١٥)	إحتياطي نظامي
١٠٦,٩٢١,٢١٣	١٢٨,٠١٧,٤٧٧		أرباح مبقاة
٥٦٧,٢٠٦,٥٢١	٥٩٣,١٩٥,٠٤٤		إجمالي حقوق المساهمين
٧٠٢,٥١٨,٣٧٧	٧٣٨,٩٠٢,٠٠٨		إجمالي الإلتزامات وحقوق المساهمين

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية .

## قائمة الدخل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

٢٠١١م	٢٠١٢م	إيضاح	
١٣٨,٢٩٤,٩٨٢	١٧١,٠٥٩,٢١٤	(١٧)	الإيرادات
(٧٤,٣٧٨,٠٨٧)	(١١٠,١١٠,٢٠٩)	(١٨)	تكلفة النشاط
<u>٦٣,٩١٦,٨٩٥</u>	<u>٦٠,٩٤٩,٠٠٥</u>		مجمل الربح
(١,٢٥٠,٠٩٤)	(٣٩١,٤٥٧)	(١٩)	مصروفات تسويقية
(٥,٤٢٥,٧٠٣)	(٥,٧٥٢,٠٤٩)	(٢٠)	مصروفات عمومية وإدارية
<u>٥٧,٢٤١,٠٩٨</u>	<u>٥٤,٨٠٥,٤٩٩</u>		ربح التشغيل
(٥,٠٢١,٦٢٨)	(٣,٣٦١,٣٧١)		مصروفات تمويل
١٤٥,٢١٩	٣١٩,٢٦٨		إيرادات ومصروفات أخرى، صافي
<u>(٤,٨٧٦,٤٠٩)</u>	<u>(٣,٠٤٢,١٠٣)</u>		صافي المصروفات والإيرادات الأخرى
<u>٥٢,٣٦٤,٦٨٩</u>	<u>٥١,٧٦٣,٣٩٦</u>		صافي الربح قبل الزكاة
(٣,٦٣١,٤٣٤)	(٢,٨٤٠,٨١٠)	(١٣)	مخصص الزكاة
<u>٤٨,٧٣٣,٢٥٥</u>	<u>٤٨,٩٢٢,٥٨٦</u>		صافي الربح
١,٣٣	١,٢٧	(٢١)	ربحية السهم من ربح التشغيل
(٠,١١)	(٠,٠٧)	(٢١)	خسارة السهم من المصروفات والإيرادات الأخرى
<u>١,١٣</u>	<u>١,١٣</u>	(٢١)	ربحية السهم من صافي الربح

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية .

## قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

٢٠١١م	٢٠١٢م	
٤٨,٧٣٣,٢٥٥	٤٨,٩٢٢,٥٨٦	<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
		صافي ربح السنة
٢٠٧,٦٠٠	١٨٢,٢٠٠	تسويات لمطابقة صافي الربح مع التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية:
٥٩٧,٧٣٤	--	استهلاك أصول ثابتة
٤٧٥,٦٤٢	٣٤١,٤٥٥	استنفاد عقارات مستأجرة بعقود استئجار رأسمالي
٣,٦٣١,٤٣٤	٢,٨٤٠,٨١٠	مكافأة نهاية الخدمة
٢,٦٨٣,٩١٢	٣,٤٣٩,٤٦٦	الزكاة
--	(١٩١,٦٩٠)	استهلاك استثمارات عقارية
١,٥٠٠,٥٨٢	--	أرباح بيع استثمارات في شركات زميلة
(٤٦,١١٨,١٢٦)	(٣٢,٩٣٣,١٣٨)	خسائر انخفاض دائم في قيمة استثمارات في صناديق عقارية
--	٥٧٩	أرباح بيع استثمارات عقارية وعقارات مستأجرة بموجب عقد استئجار رأسمالي
١١,٧١٢,٠٣٣	٢٢,٦٠٢,٢٦٨	خسائر رأسمالية
(٧,٨٤٠,٨٨٠)	٥٧,٢٨٤,٦٤٦	<b>التغيرات في الأصول والالتزامات التشغيلية</b>
٤,٧٥٠,٣٤٨	(٨٨,٦١١,٢٥٠)	ذم مدينة جارية وأرصدة مدينة أخرى
(٧,٢٠٦)	١٠,٤٦٤,٨٨٨	مخزون
(١٣٧,٥٠٩)	(٣,٥١٠)	دائون وأرصدة دائنة أخرى
(٢,١٧٤,١٢١)	(٤,١٦٥,٩٥٩)	المدفوع من مكافأة نهاية الخدمة
٦,٣٠٢,٦٦٥	(٢,٤٢٨,٩١٧)	الزكاة المدفوعة
		<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/الناتجة من الأنشطة التشغيلية</b>
١٨٧,٥٠٠	٧٥,٠٠٠	<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
--	٣,٠٨٠,٠٩٤	متحصلات من بيع استثمارات في صناديق عقارية
(٩٦,٦٩٣,٦٧٥)	(٩٥,٦٥٢,٢٦٩)	متحصلات من بيع استثمارات في شركات زميلة
١٦,٤١٧,٩٨١	--	مدفوعات في استثمارات عقارية تحت التطوير والإنشاء
٣٤,٦٧٢,٦٥٠	--	متحصلات من توزيعات في شركات زميلة
٤٢,٩٣٠,١٥٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	استرداد جزء من استثمارات في شركات زميلة
(٣,٦٥٥,٢١٢)	(١٨,٢٤٠,٢٨٠)	متحصلات من بيع استثمارات عقارية
٥٤,٧٠٦	١,٨٩٨	مدفوعات عن التزامات عقود استئجار رأسمالية
(١٣٤,٢٧٤)	(١٦٢,١٥٢)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٦,٢٢٠,١٧٤)	٩,١٠٢,٢٩١	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
		<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من/المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية</b>
٤٧,٠٠٠,٠٠٠	٨٥,٠٠٠,٠٠٠	<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
(١٨,٨٤٢,٢٩٦)	(٦٥,٨٤٢,٢٩٦)	متحصلات من تسهيلات ائتمانية
(٢٣,٠٨٤,٠٦٣)	(٢٢,٩٣٤,٠٦٣)	مدفوعات لسداد التسهيلات الائتمانية
٥,٠٧٣,٦٤١	(٣,٧٧٦,٣٥٩)	توزيعات أرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٥,١٥٦,١٣٢	٢,٨٩٧,٠١٥	<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/الناتجة من الأنشطة التمويلية</b>
٩٣,٢٤٦,٠١٩	٩٨,٤٠٢,١٥١	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال السنة
٩٨,٤٠٢,١٥١	١٠١,٢٩٩,١٦٦	النقدية وما في حكمها في بداية السنة
		النقدية وما في حكمها في نهاية السنة

خلال العام نشأت المعاملات غير النقدية الهامة التالية

أراضي محولة من المخزون إلى الاستثمارات العقارية (إيضاح ٨.٦)

الدفعة غير المحصلة من استبعاد استثمارات عقارية (إيضاح ٨.٧)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية .

## قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

الإجمالي	أرباح مبقاة	احتياطي نظامي	رأس المال	إيضاح
٥٤١,٥٥٧,٣٢٩	٨٦,١٤٥,٣٤٦	٢٣,٧٣٠,٧٣٣	٤٣١,٦٨١,٢٥٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١١م
٤٨,٧٣٣,٢٥٥	٤٨,٧٣٣,٢٥٥	--	--	صافي ربح السنة
--	(٤,٨٧٣,٣٢٥)	٤,٨٧٣,٣٢٥	--	(١٥) المحول إلى الاحتياطي النظامي
(٢١,٥٨٤,٠٦٣)	(٢١,٥٨٤,٠٦٣)	--	--	(١٦) توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٠م
(١,٥٠٠,٠٠٠)	(١,٥٠٠,٠٠٠)	--	--	(١٦) مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٥٦٧,٢٠٦,٥٢١	١٠٦,٩٢١,٢١٣	٢٨,٦٠٤,٠٥٨	٤٣١,٦٨١,٢٥٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م
٤٨,٩٢٢,٥٨٦	٤٨,٩٢٢,٥٨٦	--	--	صافي ربح السنة
--	(٤,٨٩٢,٢٥٩)	٤,٨٩٢,٢٥٩	--	(١٥) المحول إلى الاحتياطي النظامي
(٢١,٥٨٤,٠٦٣)	(٢١,٥٨٤,٠٦٣)	--	--	(١٦) توزيعات أرباح عن عام ٢٠١١م
(١,٣٥٠,٠٠٠)	(١,٣٥٠,٠٠٠)	--	--	(١٦) مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٥٩٣,١٩٥,٠٤٤	١٢٨,٠١٧,٤٧٧	٣٣,٤٩٦,٣١٧	٤٣١,٦٨١,٢٥٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى رقم (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية .

## الإيضاحات المتهمة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م

### ١. التنظيم والنشاط

شركة عقارات الخليج شركة مساهمة سعودية مقفلة ("الشركة") تأسست بموجب القرار الوزاري رقم ١٩٤٨٣ وتاريخ ٢٢ ذي القعدة ١٤٢٥هـ الموافق ٣ يناير ٢٠٠٥م، ومسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٧١١٢ وتاريخ ٢٤ صفر ١٤٢٦هـ الموافق ٣ أبريل ٢٠٠٥م. وفقاً للسجل التجاري فإن نشاط الشركة يتضمن القيام بشراء وبيع وتأجير وتطوير وصيانة وإدارة وتخطيط وتسويق الأراضي والعقارات لحساب الشركة وتشغيل المباني السكنية والتجارية وإنشاء المعارض التجارية والصناعية وبيعها وتأجيرها والقيام بأعمال الصيانة والإدارة للمراكز والمرافق العامة والمقاولات المعمارية والمدنية والميكانيكية وتملك المستشفيات والأسواق التجارية واستثمارها وتطويرها وصيانتها.

يقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض

ص.ب. ٣٠٠٧١٨

الرياض ١١٣٧٢

المملكة العربية السعودية.

### ٢. أسس الإعداد

#### (١) المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

#### (ب) أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية وباستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية.

#### (ج) عملة العرض والنشاط

يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي والذي يمثل عملة النشاط.

#### (د) استخدام الحكم والتقدير

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الحكم والتقدير والافتراضات التي قد تؤثر في تطبيق السياسات وعلى المبالغ المبينة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. وتجدر الإشارة إلى أن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إظهار نتائج مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي تراجع فيها تلك التقديرات والفترات المستقبلية التي تتأثر بها.



## الإيضاحات المتعلقة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢م

### ٣. السياسات المحاسبية الهامة

تم تطبيق السياسات المحاسبية المبينة أدناه بشكل ثابت على جميع السنوات المعروضة في القوائم المالية كما يلي:

#### (أ) النقدية وما في حكمها

تعد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة غير المباشرة ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتضمن النقدية وما في حكمها الأرصدة النقدية وأرصدة الحسابات الجارية لدى البنوك واستثمارات المرباحات البنكية التي تستحق خلال ثلاثة أشهر من تاريخ شرائها والتي تكون متاحة للشركة بدون أية قيود.

#### (ب) الاستثمارات

يتم إثبات كافة الاستثمارات في تاريخ الاقتناء بالتكلفة والتي تمثل القيمة العادلة للاستثمار شاملة مصروفات الشراء المتعلقة بالاستثمارات.

##### الاستثمارات في صناديق عقارية:

يتم الاعتراف بالاستثمارات في صناديق عقارية. بعد اقتناءها، بالقيمة السوقية. ويتم إظهار صافي المكاسب أو الخسائر غير المحققة كبنود مستقلة في قائمة التغيرات في حقوق المساهمين. وتدرج المكاسب والخسائر المحققة الناجمة عن بيع هذه الاستثمارات في قائمة الدخل.

تحدد القيمة العادلة على أساس القيمة السوقية في حال أنه يتم تداولها في سوق مالية نشطة. وإلا تعتبر التكلفة بمثابة القيمة العادلة.

##### الاستثمارات في شركات زميلة:

الشركات الزميلة هي تلك التي يكون للشركة تأثير هام عليها ولكن ليست سيطرة في السياسات المالية والتشغيلية. يكون للشركة تأثير هام عندما تمتلك حصة في الشركة الأخرى تتراوح ما بين ٢٠ إلى ٥٠ في المائة من رأس المال الذي يحق لصاحبه التصويت. تتم محاسبة الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية (شركات مستثمر فيها بحقوق الملكية) ويتم تسجيلها مبدئياً بالتكلفة. تتضمن القوائم المالية حصة الشركة في الأرباح والمصروفات وحركة حقوق الملكية للشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية من تاريخ بداية ذلك التأثير الهام حتى تاريخ توقفه. يتم قيد أو تحميل حصة الشركة من الأرباح أو الخسائر في الشركات الزميلة في قائمة الدخل.

يتم تخفيض قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة (التمثلة في تمويل شراء الأراضي) بالقيمة البيعية المعلن عنها من قبل الشركة الزميلة المستثمر فيها وذلك بعد تحصيل كامل قيمة الاستثمار.

#### (ج) المخزون

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 والمصروفات المرتبطة بها وأي تكاليف إضافية يتم تكبدها حتى تصبح هذه الأراضي جاهزة لتسويقها وبيعها، إن صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع المقدر بعد خصم التكاليف التقديرية لمصروفات البيع.

#### (د) ذم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى

يتم إظهار الذم المدينة التجارية والأرصدة المدينة الأخرى بصافي قيمتها القابلة للتحقق بعد خصم مخصصات للمبالغ التي ترى الإدارة أن هناك شكاً في تحصيلها. يتم شطب الديون المعدومة عند التحقق من عدم القدرة على تحصيل هذه الديون.



## الإيضاحات المتعلقة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢م

### ٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### (هـ) الأصول الثابتة واستهلاكها

تظهر الأصول الثابتة بسعر التكلفة، بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت. تتضمن التكلفة النفقات العائدة مباشرة لاقتناء الأصل. تتم رسمة أعباء التمويل المتعلقة بالقروض المستخدمة لتمويل إنشاء الأصول المؤهلة لتحمل تكلفة الاقتراض خلال الفترة المطلوبة لاستكمال الأصل وإعداده لغرض استخدامه. تتم رسمة النفقات اللاحقة فقط عندما تزيد المنافع الاقتصادية المستقبلية الكامنة للأصل. كافة النفقات الأخرى يتم إثباتها في قائمة الدخل عند تكبدها. يتم تحميل الاستهلاك على قائمة الدخل باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل. الأعمار الإنتاجية المقدرة للبنود الرئيسية لهذه الأصول للسنة الجارية وسنة المقارنة هي كما يلي:-

العمر الإنتاجي المقدر	بيان
٥ سنوات أو مدة عقد الإيجار أيهما أقل	تحسينات مباني مستأجرة
٥ سنوات	أثاث ومفروشات
٣ سنوات	أجهزة ومعدات مكتبية

#### (و) استثمارات عقارية

تظهر الأراضي والمباني المقتناة لأغراض الاستثمار طويل الأجل (الاستثمارات العقارية) بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، وتدرج ضمن الأصول غير المتداولة. كما تظهر الاستثمارات العقارية تحت الإنشاء والتطوير بالتكلفة وتدرج ضمن الأصول غير المتداولة. يتم تحميل الاستهلاك على قائمة الدخل باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للعقار. وتبلغ الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية فيما عدا الأراضي ٤٠ سنة.

#### (ز) الانخفاض في قيمة الأصول

تتم مراجعة القيمة الدفترية للأصول الثابتة والأصول غير المتداولة الأخرى للتأكد من وجود أي دليل على حدوث خسارة نتيجة انخفاض في قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغير في الظروف إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات الخسارة الناتجة عن الانخفاض في القيمة، إن وجدت، والتي تمثل زيادة القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد بقائمة الدخل. إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة بعد خصم مصروفات البيع أو قيمة الأصل عند الاستخدام. أيهما أكبر. لغرض تقييم الانخفاض في قيمة الأصول، يتم تجميع الأصول إلى أدنى مستوى لها بحيث يمكن تحديد التدفقات النقدية لكل وحدة بصورة منفصلة.

#### (ح) الزكاة

تخضع الشركة لتعليمات مصلحة الزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية ويتم احتساب الزكاة وفقاً لمبدأ الاستحقاق ويتم تكوين مخصص الزكاة وفقاً للوعاء الزكوي ويتم تسجيل أية فروقات بين المخصص والربط النهائي حين يتم اعتماد الربط النهائي. وتحمل الزكاة على قائمة الدخل للفترة الجارية.



## الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢م

### ٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ط) دائنون وأرصدة دائنة أخرى  
يتم إثبات الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى بالتكلفة. كما يتم الاعتراف بالمستحقات بالقيم المتوقع سدادها مقابل البضائع التي تم استلامها والخدمات التي تم الحصول عليها.

(ي) المعاملات بالعملة الأجنبية  
يتم إثبات المعاملات بالعملة الأجنبية بالريال السعودي باستخدام أسعار الصرف السائدة عند حدوث تلك المعاملات. أما الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية في تاريخ المركز المالي فيتم تحويلها إلى الريال السعودي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المركز المالي. وتدرج خسائر أو أرباح فروقات أسعار الصرف في قائمة الدخل.

(ك) الخصصات والالتزامات المحتملة  
يتم تسجيل مخصص في القوائم المالية عندما يكون على الشركة التزامات (قانونية أو تعاقدية) ظهرت نتيجة لأحداث وقعت في فترات سابقة قد تتطلب تدفقات خارجة لمنافع اقتصادية لتسوية هذه الالتزامات ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل معقول.  
عندما تكون هناك حاجة إلى نفقات لسداد التزامات. ويصعب تقدير هذه النفقات. يتم الإفصاح عن هذه النفقات كالتزامات محتملة.

(ل) تكلفة الاقتراض  
يجب رسملة تكلفة الاقتراض المرتبطة مباشرة بالأصول المؤهلة للرسملة والتي تتطلب فترة زمنية حتى تصبح صالحة للاستخدام. وبخلاف ذلك تحمل تكلفة الاقتراض كمصروفات تمويل على قائمة الدخل خلال الفترة التي تكبدت فيها الشركة هذه التكاليف.

(م) عقود الإيجار التشغيلية  
يتم تحميل المبالغ المدفوعة بموجب عقود الإيجار التشغيلي. على قائمة الدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار. يتم تسجيل حوافز الإيجار المستلمة خصماً من إجمالي مصروفات الإيجار على مدى فترة الإيجار.

(ن) المصروفات  
يتم الاعتراف بجميع التكاليف والمصروفات على أساس مبدأ الاستحقاق. تعتبر تكلفة الأراضي والمباني المباعة و مصروفات إدارة وصيانة العقارات وكذا مصروفات إستهلاكها تكاليف مباشرة تدرج ضمن تكاليف النشاط. ويتم تصنيف المصروفات المرتبطة بأنشطة التسويق والبيع كمصروفات تسويقية وتصنف بقية المصاريف المرتبطة بالإدارة العامة لأنشطة الشركة كمصاريف عمومية وإدارية.

(س) مكافأة نهاية الخدمة  
يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للعاملين لتعويضهم عن فترات خدماتهم المتراكمة بالشركة بتاريخ قائمة المركز المالي وفقاً لنظام العمل والعمال بالمملكة العربية السعودية ويمثل مبلغ مستحق بحمل على قائمة الدخل.

## الإيضاحات المتعلقة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

### ٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ع) الإيرادات

##### إيرادات بيع العقارات

يتم إثبات إيرادات بيع العقارات عند توقيع اتفاقية البيع وحويل المنافع والمخاطر المصاحبة للملكية العقار إلى المشتري.

##### إيرادات العقارات المؤجرة للغير

يتم إثبات الإيرادات من العقارات المؤجرة للغير عند اكتمال إجراءات التعاقد وبدء سريان الإيجار بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

##### إيرادات الأخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى عند استحقاقها.

#### ف) الأدوات المالية

يتم تسجيل الأصول والالتزامات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الاتفاقيات التعاقدية للأدوات المالية. وتعكس القيمة الدفترية للأصول والالتزامات المالية التي تظهر في القوائم المالية قيمتها العادلة تقريباً. وتحدد القيمة العادلة على أساس الأدلة الموضوعية في تاريخ القوائم المالية.

#### ص) ربحية السهم

يتم تحديد ربحية السهم لكل من ربح التشغيل ومن صافي المصروفات والإيرادات الأخرى وصافي ربح السنة على أساس المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام هذا وفي حال وجود توزيعات أرباح في صورة أسهم مجانية يتم احتساب أثر تلك التوزيعات بافتراض أن هذه التوزيعات قد تمت منذ بداية السنة المالية.

#### ق) توزيعات الأرباح

يتم قيد توزيعات الأرباح في القوائم المالية للشركة عندما يتم اعتمادها من قبل الجمعية العامة للمساهمين.

#### ر) التقارير القطاعية

يتم عرض معلومات قطاعات أعمال الشركة وفقاً لأنشطة الشركة والقطاعات الجغرافية التي تمارس أنشطتها فيها. يعتمد النموذج الرئيسي لتقارير قطاعات أعمال الشركة على قطاعات الأعمال. ويتم تحديد قطاعات الأعمال من قبل إدارة الشركة وفقاً للشكل العام لهيكل التقارير الداخلية للشركة.

### ٤. نقدية وما في حكمها

	٢٠١٢م	٢٠١١م
بنوك حسابات جارية	١٠١,٢٩٩,١٦٦	١٨,٤٠٢,١٥١
استثمارات مرابحة	--	٨٠,٠٠٠,٠٠٠
	<u>١٠١,٢٩٩,١٦٦</u>	<u>٩٨,٤٠٢,١٥١</u>

## الإيضاحات المتعلقة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

### ٥. استثمارات في صناديق عقارية

٢٠١١م	٢٠١٢م	
٢,٤٦٧,٤٠٩	٧٧٩,٣٢٧	الرصيد في بداية العام
(١,٥٠٠,٥٨٢)	--	خسائر انخفاض دائم
(١٨٧,٥٠٠)	(٧٥,٠٠٠)	استرداد جزء من قيمة الاستثمار
<u>٧٧٩,٣٢٧</u>	<u>٧٠٤,٣٢٧</u>	

تتكون الاستثمارات في صناديق عقارية من استثمارات في صندوق استثمار عقاري خارج المملكة العربية السعودية. هذا الصندوق غير متداول في سوق مالية نشطة ويدار من قبل شركة الخليج للتعمير (أنو فست) المساهم في رأس مال الشركة بنسبة ٣,٨٥٪ مقابل أعاب إدارة متفق عليها.

### ٦. مخزون

٢٠١١م	٢٠١٢م	
٣٠,٤٦٠,٣٤٨	٢٥,٧١٠,٠٠٠	الرصيد في بداية العام
--	٨٨,٦١١,٢٥٠	إضافات خلال العام
--	(٢٥,٧١٠,٠٠٠)	تحويل للاستثمارات العقارية تحت التطوير
(٤,٧٥٠,٣٤٨)	--	والإنشاء خلال العام
<u>٢٥,٧١٠,٠٠٠</u>	<u>٨٨,٦١١,٢٥٠</u>	استبعاد خلال العام

يتمثل مخزون الشركة في الأراضي التي تم شرائها بغرض إعادة بيعها.

### ٧. ذم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١١م	٢٠١٢م	
٧٣,٦٤٦,٩٠١	٣٣,١٧٩,٤٥٠	ذم مدينة تجارية *
٧٣٣,٢٨٧	٧١٨,١٥٥	مصروفات مدفوعة مقدماً
١٧٣,٠٥٠	١٦٥,٦٧٧	سلف وعهد عاملين
١٥٤,٦٩٠	--	دفعات مقدمة - موردين ومقاولين
--	٣٦٠,٠٠٠	غطاء اعتمادات مستنديه
<u>٧٤,٧٠٧,٩٢٨</u>	<u>٣٤,٤٢٣,٢٨٢</u>	

يتضمن رصيد الذم المدينة التجارية مبلغ ١٧ مليون ريال سعودي تمثل باقي قيمة المستحق على إحدى الشركات المحلية مقابل شراء أراضي ومباني برج الملك فهد بالمحمدية والدرج ضمن الاستثمارات العقارية تحت الإنشاء والتطوير إيضاح رقم (٨) وقد حصلت الشركة خلال العام على مبلغ ١٢٠ مليون ريال سعودي على أن يستحق الرصيد المذكور بعد إفراغ صك نقل الملكية لصالح المشتري إيضاح رقم (١٧).

الإيضاحات المتعلقة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

٨. استثمارات عقارية

٢٠١١م	٢٠١٢م					
	أراضي ومباني تحت التطوير والإنشاء		أراضي ومباني تجارية وخدمية			
المجموع	المجموع	مباني	أراضي	مباني	أراضي	التكلفة
٤٤٥,٢٤٩,١٢٨	٥٠٢,٨٨٩,٢٧٨	٦٦,٤٠٣,٠٧٦	١٥٠,١٨٦,٥٣٥	١٠٧,٣٥٦,٤٨٥	١٧٨,٩٤٣,١٨٢	في بداية العام
٩٦,٦٩٣,٦٧٥	٩٥,٦٥٢,٢٦٩	١٣,٧٥٩,٨٩٤	٣٣,٢٠٤,٨٧٥	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٦٨٧,٥٠٠	إضافات خلال العام
--	٢٥,٧١٠,٠٠٠	--	٢٥,٧١٠,٠٠٠	--	--	الحول من الخزون
--	--	(٦٦,٢٦٠,٠٣١)	(٤٢,٧٧٨,١٢٥)	٦٦,٢٦٠,٠٣١	٤٢,٧٧٨,١٢٥	محول من تحت التطوير والإنشاء
(١٩,٠٥٣,٥٢٥)	(١٠٤,٨٢٢,٤١٦)	--	--	(٦٢,٠٤٤,٢٩١)	(٤٢,٧٧٨,١٢٥)	استبعاد بالبيع - (إيضاح ١٧) *
٥٠٢,٨٨٩,٢٧٨	٥١٩,٤٢٩,١٣١	١٣,٩٠٢,٩٣٩	١٦٦,٣٢٣,٢٨٥	١٤١,٥٧٢,٢٢٥	١٩٧,٦٣٠,٦٨٢	في نهاية العام
						مجمع الاستهلاك
٤٧٣,١١٨	٣,١٥٧,٠٣٠	--	--	٣,١٥٧,٠٣٠	--	في بداية العام
٢,٦٨٣,٩١٢	٣,٤٣٩,٤٦٦	--	--	٣,٤٣٩,٤٦٦	--	استهلاك العام
--	(٧٥٥,٥٥٤)	--	--	(٧٥٥,٥٥٤)	--	استبعاد بالبيع - (إيضاح ١٧) *
٣,١٥٧,٠٣٠	٥,٨٤٠,٩٤٢	--	--	٥,٨٤٠,٩٤٢	--	في نهاية العام
						صافي القيمة الدفترية
	٥١٣,٥٨٨,١٨٩	١٣,٩٠٢,٩٣٩	١٦٦,٣٢٣,٢٨٥	١٣٥,٧٣١,٢٨٣	١٩٧,٦٣٠,٦٨٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م
٤٩٩,٧٣٢,٢٤٨		٦٦,٤٠٣,٠٧٦	١٥٠,١٨٦,٥٣٥	١٠٤,١٩٩,٤٥٥	١٧٨,٩٤٣,١٨٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م

تتضمن أراضي ومباني تجارية وخدمية بعالية :-

تكلفة أرض ومباني أسواق كريستال بلازا بجنوب الرياض والتي بلغت ٨٣,٢٩٨,٩٦٩ ريال سعودي. ٤٩,٦٣٥,١٠٩ 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 ١).

\* يتمثل الاستبعاد في بيع برج الملك فهد بالمحمدية بداية من بتاريخ ١٢ رجب ١٤٣٣هـ الموافق ١١ يونيو ٢٠١٢م لإحدى الشركات المحلية مقابل ١٣٧ مليون ريال سعودي (إيضاح رقم ١٧) يتم سداهه علي ثلاث دفعات وقد تم تحصيل الدفعة الأولى ٥٠ مليون ريال سعودي والدفعة الثانية ٧٠ مليون ريال سعودي بتاريخ ١٢ يونيو ٢٠١٢م و٣١ ديسمبر ٢٠١٢م علي التوالي. وتستحق الدفعة الثالثة والبالغة ١٧ مليون ريال سعودي (إيضاح رقم ٧) عند إفراغ صك نقل الملكية لصالح المشتري.

## الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

### ٨. استثمارات عقارية (يتبع)

قامت إدارة الشركة بدراسة القيمة العادلة لعقاراتها. وفقا لطرق التقييم المتعارف عليها في هذا المجال مع الاخذ في الإعتبار المعاملات التي تمت في السوق للعقارات المشابهة وقد بلغت القيمة السوقية المقدرة للاستثمارات العقارية مبلغ ٦٠٣,٧٥٣,٠٨٨ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (٢٠١١م: ٥٧١,٧٨٣,٦٤٧ ريال سعودي).

وفيما لو تم تقييم الاستثمارات العقارية للشركة بالقيمة العادلة المقدرة في ٣١ ديسمبر فإن صافي الأثر على القوائم المالية للشركة سيكون كما يلي:

٢٠١١م	٢٠١٢م	
٤٩٩,٧٣٢,٢٤٨	٥١٣,٥٨٨,١٨٩	التكلفة كما في ٣١ ديسمبر
٥٧١,٧٨٣,٦٤٧	٦٠٣,٧٥٣,٠٨٨	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر
٧٢,٠٥١,٣٩٩	٩٠,١٦٤,٨٩٩	الزيادة في القيمة العادلة
		بنود القوائم المالية بعد تعديلها بأثر القيمة العادلة المقدرة:
٧٧٤,٥٦٩,٧٧٦	٨٢٩,٠٦٦,٩٠٧	إجمالي الأصول
١٧٨,٩٧٢,٦١٢	٢١٨,١٨٢,٣٧٦	الأرباح المبقة
١٢٠,٧٨٤,٦٥٤	١٣٩,٠٨٧,٤٨٥	صافي الربح
٢,٩٩	٣,٣٦	ربحية السهم من ربح التشغيل
٢,٨٠	٣,٢٢	ربحية السهم من صافي الربح

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م (ريال سعودي)

٩. استثمارات في شركة زميلة

يتمثل البند في حصة الشركة في شركة مساكن السعودية - شركة ذات مسؤولية محدودة والتي سبق وأن تأسست بمدينة الرياض بتاريخ ١٦/٢/١٤٢٩ هـ الموافق ٢٤/٢/٢٠٠٨ م وتمثل أغراض الشركة المذكورة في شراء أراضي لإقامة مباني عليها واستثمارها بالبيع والتأجير لصالح الشركة وكذلك أعمال المقاولات العامة للمباني وصيانة المباني السكنية والتجارية. تظهر حركة الاستثمارات في شركة مساكن السعودية خلال العام كما يلي:

٢٠١١ م		٢٠١٢ م			
إجمالي قيمة الاستثمار	إجمالي قيمة الاستثمار	تمويل شراء أراضي	المساهمة في رأس المال	حصة الشركة	
٥٣,٩٧٩,٠٣٥	٢,٨٨٨,٤٠٤	٢,٧٢٣,٤٠٤	١٦٥,٠٠٠	٧٣٣	رصيد أول المدة
(٣٤,٦٧٢,٦٥٠)	(٢,٨٨٨,٤٠٤)	(٢,٧٢٣,٤٠٤)	(١٦٥,٠٠٠)		استرداد جزء من الاستثمار*
(١٦,٤١٧,٩٨١)	--	--	--		توزيعات أرباح خلال الفترة
٢,٨٨٨,٤٠٤	--	--	--		الرصيد في ٣١ ديسمبر

\* تم استرداد كامل قيمة الاستثمار المذكور وقد حققت الشركة ربح بلغ ١٩١,٦٩٠ ريال سعودي (إيضاح ١٧)

١٠. أصول ثابتة (صافي)

٢٠١١ م		٢٠١٢ م			
المجموع	المجموع	أجهزة ومعدات مكتبية	أثاث ومفروشات	حسينات مباني مستأجرة	
١,٠٨١,٦٦٩	١,١٥٣,٤٣٣	٧٨٦,٤٩٤	٢٧٧,١٢٥	٨٩,٨١٤	<b>التكلفة:</b>
١٣٤,٢٧٤	١٦٢,١٥٢	١٤٧,٠٥٢	١٥,١٠٠	--	الرصيد في بداية السنة
(٦٢,٥١٠)	(٦٥,٢٨٥)	(٦٠,٨٢٨)	(٤,٤٥٧)	--	إضافات
١,١٥٣,٤٣٣	١,٢٥٠,٣٠٠	٨٧٢,٧١٨	٢٨٧,٧٦٨	٨٩,٨١٤	استبعادات
					الرصيد في نهاية السنة
٦٥٥,٣١٨	٨٥٥,١١٤	٥٧٣,٨١٠	٢١٠,٦١٦	٧٠,٦٨٨	<b>الاستهلاك المتراكم:</b>
٢٠٧,٦٠٠	١٨٢,٢٠٠	١٣٨,٢١٨	٣٥,٩٥٦	٨,٠٢٦	الرصيد في بداية السنة
(٧,٨٠٤)	(٦٢,٨٠٨)	(٥٩,٢٨١)	(٣,٥٢٧)	--	استهلاك العام
٨٥٥,١١٤	٩٧٤,٥٠٦	٦٥٢,٧٤٧	٢٤٣,٠٤٥	٧٨,٧١٤	استبعادات
					الرصيد في نهاية السنة
	٢٧٥,٧٩٤	٢١٩,٩٧١	٤٤,٧٢٣	١١,١٠٠	<b>صافي القيمة الدفترية:</b>
٢٩٨,٣١٩		٢١٢,٦٨٤	٦٦,٥٠٩	١٩,١٢٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م
					في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ م



## الإيضاحات المهمة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

### ١١. تسهيلات ائتمانية

بتاريخ ٢١ نوفمبر ٢٠٠٩م أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع أحد البنوك المحلية (البنك) للحصول على تمويل طويل الأجل في صيغة عقد استصناع ومرابحة وإيجار منتهي بالتملك. بقيمة إجمالية قدرها ٢٥٠ مليون ريال سعودي (٢٠١١م: ٢٠٠ مليون ريال سعودي) وذلك بأسعار مرابحة متفق عليها مع البنك. هذا وقد بلغ رصيد التسهيلات البنكية ضمن إطار هذه الاتفاقيات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م مبلغ ١٢١,٢ مليون ريال سعودي (٢٠١١م: ١٠٢ مليون ريال سعودي).

هذه التسهيلات مضمونة برهن قطعة أرض قيمتهما ٨٣,٣ مليون ريال سعودي ومباني بمبلغ ٤٩,٦ مليون ريال سعودي لصالح البنك المذكور ومسجلة باسم شركة تابعة للبنك المقرض ومدرجة ضمن بند الاستثمارات العقارية (إيضاح ٨).

وفيما يلي بيان بحركة التمويل طويل الأجل كما في القوائم المالية :

٢٠١١م	٢٠١٢م	
٧٣,٨٦٠,٢٢٢	١٠٢,٠١٧,٩٢٦	الرصيد في بداية العام
٤٧,٠٠٠,٠٠٠	٨٥,٠٠٠,٠٠٠	تسهيلات تم الحصول عليها خلال العام
(١٨,٨٤٢,٢٩٦)	(٦٥,٨٤٢,٢٩٦)	المسدد خلال العام
١٠٢,٠١٧,٩٢٦	١٢١,١٧٥,٦٣٠	رصيد التسهيلات الائتمانية
		وقد تم عرضها في قائمة المركز المالي كما يلي:
١٨,٨٤٢,٢٩٦	١٠٣,٨٤٢,٢٩٨	أ- الجزء المتداول من اتفاقية التسهيلات الائتمانية
٨٣,١٧٥,٦٣٠	١٧,٣٣٣,٣٣٢	ب- تسهيلات ائتمانية طويل الأجل
١٠٢,٠١٧,٩٢٦	١٢١,١٧٥,٦٣٠	

### ١٢. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١١م	٢٠١٢م	
٣,٧٢٤,٨٥٠	٣,٩٢٦,٣٥٦	إيرادات إيجارات مقدمة
٣,١١٧,١٧٦	١,٥٦٦,١٣٧	مصرفات مستحقة
١,١٥٥,١٧٠	١٣,٣٤٢,١١٥	ذم تجارية دائنة *
٨٢٧,١٥٧	٤٥٤,٦٣٣	أخرى
٨,٨٢٤,٣٥٣	١٩,٢٨٩,٢٤١	

يتضمن رصيد الذم التجارية الدائنة مبلغ ١٣ مليون ريال سعودي تمثل قيمة الإيجار السنوي والخاص ببرج الملك فهد بالمحمدية والمستحق بداية من تاريخ البيع في ١١ يونيو ٢٠١٢م وحتى ١٠ يونيو ٢٠١٣م لإحدى الشركات المحلية (المالك الجديد للعقار إيضاح رقم ٧) والذي تم تحصيله من المستأجر نيابة عن مالك العقار الجديد.

## الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

### ١٣. الزكاة

(أ) الموقف الزكوي

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية لمصلحة الزكاة والدخل عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م. وسددت الزكاة المستحقة بموجبها.

(ب) تم احتساب الزكاة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م على أساس وعاء الزكاة والذي كانت بنوده الأساسية كما يلي:

٢٠١١م	٢٠١٢م	
٥٢,٣٦٤,٦٨٩	٥١,٧٦٣,٣٩٦	صافي ربح العام قبل الزكاة
(٢١,٢٦٢,١٨٨)	(٢,٥٩٥,٨١٠)	تسويات على صافي ربح العام
٣١,١٠٢,٥٠١	٤٩,١٦٧,٥٨٦	صافي الربح المعدل (أ)
		إضافات
٤٣١,٦٨١,٢٥٠	٤٣١,٦٨١,٢٥٠	رأس المال
٢٣,٧٣٠,٧٣٣	٢٨,٦٠٤,٠٥٨	الاحتياطي النظامي
٨٦,١٤٥,٣٤٦	١٠٦,٩٢١,٢١٣	الأرباح المرحلة
١١٠,٢٤٠,٢٦٣	٣٦,١٧٥,٦٣٠	تسهيلات ائتمانية
١٨,٨٤٢,٢٩٦	--	التزامات عن عقود إيجار رأسمالية
٨٦٧,٩١٦	١,٢٠٢,٥٣٩	مكافأة نهاية الخدمة
٧٠٢,٦١٠,٣٠٥	٦٥٣,٧٥٢,٢٧٦	
		خصومات
(٥٠١,٦٨٠,٤٠١)	(٤٨٣,٠٢٧,٠٧٦)	استثمارات وأصول ثابتة
--	(٢٢,٨٠١,٢٣٩)	توزيعات
(٥٠١,٦٨٠,٤٠١)	(٥٠٥,٨٢٨,٣١٥)	
٢٠٠,٩٢٩,٩٠٤	١٤٧,٩٢٣,٩٦١	وعاء الزكاة (ب)
٢٠٠,٩٢٩,٩٠٤	١٤٧,٩٢٣,٩٦١	الوعاء الزكوي (أ) أو (ب) أيهما أكبر
٥,٠٢٣,٢٤٧	٣,٦٩٨,٠٩٩	الزكاة المستحقة بواقع ٢,٥%

(ج) تتمثل حركة مخصص الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر فيما يلي:

٢٠١١م	٢٠١٢م	
٣,٥٦٥,٩٣٥	٥,٠٢٣,٢٤٨	الرصيد في بداية السنة
٣,٦٣١,٤٣٤	٢,٨٤٠,٨١٠	المكون خلال السنة
(٢,١٧٤,١٢١)	(٤,١٦٥,٩٥٩)	المسدد خلال السنة
٥,٠٢٣,٢٤٨	٣,٦٩٨,٠٩٩	الرصيد في نهاية السنة

## الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

### ١٤. رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م مبلغ ٤٣١,٦٨١,٢٥٠ ريال سعودي (٢٠١١م: ٤٣١,٦٨١,٢٥٠ ريال سعودي) موزعة على ٤٣,١٦٨,١٢٥ سهم بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم.

### ١٥. إحتياطي نظامي

طبقاً لأحكام نظام الشركات السعودي والنظام الأساسي للشركة. يتم تحويل ١٠٪ من صافي ربح العام إلى الإحتياطي النظامي. ويجوز للشركة التوقف عن إجراء مثل هذا التحويل عندما يبلغ مجموع الإحتياطي نصف رأس المال. إن الإحتياطي النظامي غير قابل للتوزيع.

### ١٦. توزيعات الأرباح

وافقت الجمعية العامة العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٢ جمادى الأولى ١٤٣٣هـ الموافق ٢٥ مارس ٢٠١٢م علي ما أوصي به مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٩ ربيع الأول ١٤٣٣هـ الموافق ٢١ فبراير ٢٠١٢م على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن سنة ٢٠١١م بمبلغ ٢١,٥٨٤,٠٦٣ ريال سعودي بواقع (٥٠) هللة لكل سهم بما يعادل (٥٪) من رأس المال (٢٠١١م: بمبلغ ٢١,٥٨٤,٠٦٣ ريال سعودي). وكذلك الموافقة على صرف مكافأة لأعضاء مجلس إدارة الشركة عن سنة ٢٠١٢م بمبلغ ١,٣٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١١م: مبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

### ١٧. إيرادات النشاط

عن السنة المنتهية في ٢٠١١م	عن السنة المنتهية في ٢٠١٢م	إيرادات بيع عقارات مستأجرة بموجب عقد استئجار رأسمالي.
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	--	إيرادات بيع استثمارات عقارية
٥٢,٩١٩,٣٢٥	١٣٧,٠٠٠,٠٠٠	إيرادات إيجارات من استثمارات عقارية
١٩,٣٧٥,٦٥٧	٣٣,٨٦٧,٥٢٤	إيرادات استثمارات في شركات زميلة
--	١٩١,٦٩٠	
١٣٨,٢٩٤,٩٨٢	١٧١,٠٥٩,٢١٤	

## الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

### ١٨. تكاليف النشاط

عن السنة المنتهية في ٢٠١١م	عن السنة المنتهية في ٢٠١٢م	
٤٣,٧٥٨,٤٩٩	--	تكلفة بيع عقارات مستأجرة بعقد استئجار رأسمالي
٢٣,٨٠٣,٨٧٣	١٠٤,٠٦٦,٨٦٢	تكلفة بيع أراضي ومباني
٢,٦٨٣,٩١٢	٣,٤٣٩,٤٦٦	استهلاك استثمارات عقارية
١,٥٠٠,٥٨٢	--	خسائر انخفاض دائم في استثمارات في صناديق عقارية
٧٦٢,٥١٤	٨٠١,١٨٤	حراسة وأمن
٦١٣,٨١٣	٧٦٢,٦٢٣	رواتب ومزايا عاملين
٥٩٧,٧٣٤	--	استنفاد عقارات مستأجرة بعقد استئجار رأسمالي
٦٥٧,١٦٠	١,٠٤٠,٠٧٤	أخرى
<u>٧٤,٣٧٨,٠٨٧</u>	<u>١١٠,١١٠,٢٠٩</u>	

### ١٩. مصروفات تسويقية

عن السنة المنتهية في ٢٠١١م	عن السنة المنتهية في ٢٠١٢م	
٦٨٤,٤٥٦	١٨٣,٢٢٥	دعاية وإعلان
٣٧١,١٤٢	٢٠٨,٢٣٢	رواتب ومزايا عاملين
١٩٤,٤٩٦	--	أخرى
<u>١,٢٥٠,٠٩٤</u>	<u>٣٩١,٤٥٧</u>	

### ٢٠. مصروفات عمومية وإدارية

عن السنة المنتهية في ٢٠١١م	عن السنة المنتهية في ٢٠١٢م	
٣,٩٦١,٥٤٦	٤,١٥٥,٦٦٧	رواتب ومزايا عاملين
٣٦٠,٧٤٦	٣٦٠,٨٤٣	إيجارات مباني
٢٤٠,٠٠٠	٤٩٥,٠٠٠	استشارات وخدمات
٢٠٧,٦٠٠	١٨٢,٢٠٠	استهلاك
١٦٩,٩٠٥	١٤٣,٣٠٤	بدلات مجلس الإدارة
٤٨٥,٩٠٦	٤١٥,٠٣٥	أخرى
<u>٥,٤٢٥,٧٠٣</u>	<u>٥,٧٥٢,٠٤٩</u>	

## الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

### ٢١. ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم من صافي ربح السنة ومن ربح التشغيل وخسارة السهم من صافي المصروفات والإيرادات الأخرى على أساس المتوسط المرجح لعدد الأسهم المصدره خلال السنة والبالغ ٤٣,١٦٨,١٢٥ سهم (٢٠١١م: ٤٣,١٦٨,١٢٥ سهم).

### ٢٢. الارتباطات الرأس مالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م لدى الشركة إرتباطات مستقبلية قدرها ٧٢ مليون ريال (٢٠١١م: ٣٣ مليون ريال سعودي) والمخصصة لمشروع مجمع الملقا السكني وعدة مشروعات أخرى تحت الإنشاء والتطوير.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م بلغت قيمة الاعتمادات المستندية للاستيراد مبلغ ١,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي. حيث بلغت قيمة الغطاء النقدي لتلك الاعتمادات المستنديه مبلغ ٣٦٠,٠٠٠ ريال سعودي (إيضاح رقم ٧).

## الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

### ٢٣. التقارير القطاعية

يوضح الجدول التالي توزيع نشاط الشركة طبقاً للقطاعات التشغيلية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

#### القطاعات

الإجمالي	قطاع الاستثمارات في شركات زميلة وأخرى	قطاع التأجير	قطاع مبيعات الأراضي والعقارات	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م
١٧١,٠٥٩,٢١٤	١٩١,٦٩٠	٣٣,٨٦٧,٥٢٤	١٣٧,٠٠٠,٠٠٠	الإيرادات
١١٠,١١٠,٢٠٩	١,٠٤٠,٠٧٤	٤,٢٤٧,٧١٩	١٠٤,٨٢٢,٤١٦	التكاليف
٦٠,٩٤٩,٠٠٥	(٨٤٨,٣٨٤)	٢٩,٦١٩,٨٠٥	٣٢,١٧٧,٥٨٤	إجمالي الربح
٧٠٤,٣٢٧	٧٠٤,٣٢٧	--	--	استثمارات في صناديق عقارية
٨٨,٦١١,٢٥٠	--	--	٨٨,٦١١,٢٥٠	مخزون
٣٣,١٧٩,٤٥٠	--	١٥,٨٦٠,٧٣٦	١٧,٣١٨,٧١٤	ذم مدينة تجارية
٥١٣,٥٨٨,١٨٩	--	٥١٣,٥٨٨,١٨٩	--	استثمارات عقارية
--	--	--	--	استثمارات في شركات زميلة
١٣٨,٢٩٤,٩٨٢	--	١٩,٣٧٥,٦٥٧	١١٨,٩١٩,٣٢٥	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م
٧٤,٣٧٨,٠٨٧	٢,١٥٧,٧٤٢	٤,٦٥٧,٩٧٣	٦٧,٥٦٢,٣٧٢	الإيرادات
٦٣,٩١٦,٨٩٥	(٢,١٥٧,٧٤٢)	١٤,٧١٧,٦٨٤	٥١,٣٥٦,٩٥٣	التكاليف
٧٧٩,٣٢٧	٧٧٩,٣٢٧	--	--	إجمالي الربح
٢٥,٧١٠,٠٠٠	--	--	٢٥,٧١٠,٠٠٠	استثمارات في صناديق عقارية
٧٣,٦٤٦,٩٠١	--	٧,٦٤٦,٩٠١	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	مخزون
٤٩٩,٧٣٢,٢٤٨	--	٤٩٩,٧٣٢,٢٤٨	--	ذم مدينة تجارية
٢,٨٨٨,٤٠٤	٢,٨٨٨,٤٠٤	--	--	استثمارات عقارية
--	--	--	--	استثمارات في شركات زميلة

نظراً لطبيعة أنشطة الشركة وأسلوب إدارتها فإنه لم يتم تخصيص باقي أصول والتزامات الشركة حيث يصعب عملياً تخصيصها وفقاً للقطاعات المختلفة.

## الإيضاحات المتعلقة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢م

### ٢٤. الأدوات المالية -

تتكون الأصول المالية للشركة من النقد لدى البنوك والدفوعات المقدمة والأرصدة المدينة الأخرى. وتتكون الالتزامات المالية للشركة من الدائنين والتسهيلات الائتمانية قصيرة الأجل. وتم توضيح السياسات المحاسبية للأصول والالتزامات المالية في الإيضاح رقم (٣).

#### القيمة العادلة

القيمة العادلة هي المبالغ المستخدمة في مبادلة الأصول والالتزامات بين أطراف على علم كامل ورغبة في إتمام العملية في ظروف متكافئة. ونظراً إلى أن القوائم المالية يتم إعدادها على أساس التكلفة التاريخية فقد تحدث اختلافات بين القيمة الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. ترى الإدارة أن أثر الاختلافات بين القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية للشركة لا يمثل تأثيراً جوهرياً على الشركة نظراً إلى أن القيمة العادلة لأصول الشركة تزيد في معظم الحالات عن قيمتها الدفترية.

#### مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم مقدرة أحد الأطراف بالوفاء بالتزاماته المالية مما يتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. 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.

#### مخاطر العملات

إن مخاطر العملات تتمثل في تذبذب القيمة المالية للأصول والالتزامات المالية بالعملات الأجنبية. ونظراً لأن جميع المعاملات الجوهريّة للشركة تتم بالريال السعودي فإن مخاطر العملات وأسعار الصرف التي تتعرض لها الشركة بهذا الخصوص محدودة جداً.

#### مخاطر سعر الفائدة

يتمثل خطر الفوائد في تغير أسعار الفائدة على مديونية الشركة للبنوك والتي تتمثل في أرصدة القروض والتسهيلات الائتمانية وللمحد من هذه المخاطر فإن إدارة الشركة تعمل على الحصول على أفضل الشروط المتاحة في السوق المصرفي بالنسبة لأرصدة التسهيلات الائتمانية وأرصدة القروض. كما أنها تقوم بمراجعة أسعار الفائدة السائدة بالسوق المصرفي بصورة دورية للحد من أي مخاطر قد تنتج عن تغير أسعار الفائدة ودراسة أي إجراءات ممكنة بذلك الخصوص.

### ٢٥. الأحداث اللاحقة

أوصى مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢ ربيع الآخر ١٤٣٤هـ الموافق ١٢ فبراير ٢٠١٣م على زيادة رأس مال الشركة إلى ٤٧٤,٨٤٩,٣٧٥ ريال سعودي وذلك بتوزيع أرباح أسهم منحة بما يعادل ١٠٪ من رأسمال الشركة وأرباح نقدية بما يعادل ٥٪ من راس المال وذلك عن أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م. على أن يتم عرض تلك التوصية على الجمعية العامة للموافقة عليها.

### ٢٦. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م لتتفق مع طريقة العرض للعام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م.