



تلفون +966 11 874 8800
فاكس +966 11 874 8800
www.kpmg.com.sa
رقم الترخيص 48/11/923 بتاريخ 1412/9/7

كي بي إم جي الفوزان والسدحان
برج كي بي إم جي
طريق صلاح الدين الأيوبي
ص.ب 92876
الرياض 11663
المملكة العربية السعودية

تقرير مراجعي الحسابات

السادة/ المساهمين
شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
الرياض، المملكة العربية السعودية

لقد راجعنا القوائم المالية المعدة لغرض خاص لشركة عقارات الخليج (الشركة) والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2013م وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات المرفقة من (1) إلى (24) المعتبرة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

مسئولية الإدارة عن 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 123 من نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة وكذلك عن نظام الرقابة الداخلية الذي تعتقد أنه ضرورياً 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 مسؤوليتنا 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 التأكد بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية.

تشتمل المراجعة على القيام بإجراءات للحصول على أدلة موزدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في القوائم المالية. وتعتمد 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 للشركة بغرض تصميم إجراءات مراجعة ملائمة لظروف الشركة، ولكن ليس بهدف إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية للشركة. كما تتضمن أعمال المراجعة تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية التي تمت بواسطة الإدارة، بالإضافة إلى تقييم العرض العام للقوائم المالية.

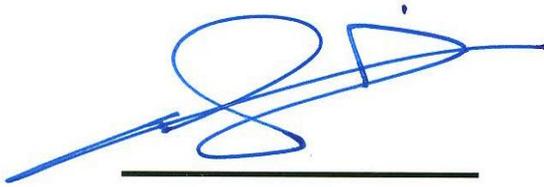
نعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة بحيث يمكن الاعتماد عليها كأساس لإبداء رأينا.

الرأي

وفي رأينا، أن القوائم المالية ككل:

- 1- تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م 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 عبدالرحمن السدحان
ترخيص رقم ٣٥٢



الرياض في: ٣ جمادى الأولى ١٤٣٥هـ
الموافق: ٤ مارس ٢٠١٤م

قائمة المركز المالي

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي
كما في ديسمبر ٢٠١٣
(ريال سعودي)

الرصيد كما في

٣١ ديسمبر م٢٠١٢	٣١ ديسمبر م٢٠١٣	إيضاح	موجودات
			موجودات متداولة
١٠١,٢٩٩,١٦٧	٣٩,٠٧٤,١٧٧	(٤)	نقد وما في حكمه
٣٣,١٧٩,٤٥٠	٤٥,٨٢٧,٦٧٩	(٥)	ذمم مدينة تجارية
١,٢٤٣,٨٣١	٢٠,٧٢١,٩٣٢	(٦)	مدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى
٨٨,٦١١,٢٥٠	٢٧,٠٥٣,٥٦٥	(٧)	مخزون أراضي
٢٢٤,٣٣٣,٦٩٨	١٣٢,٦٧٧,٣٥٣		إجمالي موجودات المتداولة
			موجودات غير متداولة
٣٣٣,٣٦١,٩٦٤	١٧٧,١٣٨,٣٥٤	(٨)	استثمارات عقارية
١٨٠,٢٢٦,٢٢٦	٣٣٣,١٢٣,١٠٤	(٩)	استثمارات عقارية تحت الإنشاء والتطوير
٢٧٥,٧٩٣	٤٢٩,١٠٨		أصول ثابتة (صافي)
٧٠٤,٣٢٧	٦٣٦,٨٢٧		استثمارات في صناديق عقارية
٥١٤,٥٦٨,٣١٠	٥١١,٣٢٧,٣٩٣		إجمالي موجودات غير المتداولة
٧٣٨,٩٠٢,٠٠٨	٦٤٤,٠٠٤,٧٤٦		إجمالي موجودات
			مطلوبات وحقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
١٠٣,٨٤٢,٢٩٨	١١,٥٥٥,٥٥٥	(١٠-أ)	الجزء المتداول من التسهيلات الائتمانية
١٩,٢٨٩,٢٤١	٦,٨٩٦,٣٨٥	(١١)	مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
٣,٦٩٨,٠٩٩	٣,٦٦٥,٩٦٧	(١٢-ج)	مخصص الزكاة
١٢٦,٨٢٩,٦٣٨	٢٢,١١٧,٩٠٧		إجمالي مطلوبات المتداولة
			مطلوبات غير متداولة
١٧,٣٣٣,٣٣٢	٥,٧٧٧,٧٧٨	(١٠-ب)	تسهيلات ائتمانية طويلة الأجل
١,٥٤٣,٩٩٤	١,٨٧٢,٦٨٣		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
١٨,٨٧٧,٣٢٦	٧,٦٥٠,٤٦١		إجمالي مطلوبات غير المتداولة
١٤٥,٧٠٦,٩٦٤	٢٩,٧٦٨,٣٦٨		إجمالي مطلوبات
			حقوق المساهمين
٤٣١,٦٨١,٢٥٠	٤٧٤,٨٤٩,٣٧٠	(١٣)	رأس المال
٣٣,٤٩٦,٣١٧	٣٧,٨٩٨,٨٥٧	(١٤)	احتياطي نظامي
١٢٨,٠١٧,٤٧٧	١٠١,٤٨٨,١٥١		أرباح مبقاة
٥٩٣,١٩٥,٠٤٤	٦١٤,٢٣٦,٣٧٨		إجمالي حقوق المساهمين
٧٣٨,٩٠٢,٠٠٨	٦٤٤,٠٠٤,٧٤٦		إجمالي مطلوبات وحقوق المساهمين

قائمة الدخل

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة الدخل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م
(ريال سعودي)

٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	إيضاح	
١٧٠,٨٦٧,٥٢٤	١٦٥,٣٠٣,٠٩٠	(١٦)	إيرادات النشاط
(١١٠,١١٠,٢٠٩)	(١٠٥,٤٨٢,٨٤١)	(١٧)	تكاليف النشاط
٦٠,٧٥٧,٣١٥	٥٩,٨٢٠,٢٤٩		مجمّل الربح
(٣٩١,٤٥٧)	(١١٤,٨١٢)		مصروفات تسويقية
(٥,٧٥٢,٠٤٩)	(٧,٤٠٦,٤٧٠)	(١٨)	مصروفات عمومية وإدارية
٥٤,٦١٣,٨٠٩	٥٢,٢٩٨,٩٦٧		ربح التشغيل
(٣,٣٦١,٣٧١)	(٤,٨٥٣,٦٧٨)		مصروفات تمويل
٥١٠,٩٥٨	٢٧٢,٧٣٨		إيرادات ومصروفات أخرى، صافي
(٢,٨٥٠,٤١٣)	(٤,٥٨٠,٩٤٠)		صافي المصروفات والإيرادات الأخرى
٥١,٧٦٣,٣٩٦	٤٧,٧١٨,٠٢٧		صافي الربح قبل الزكاة
(٢,٨٤٠,٨١٠)	(٣,٦٩٢,٦٣١)	(١٢ ح)	مخصص الزكاة
٤٨,٩٢٢,٥٨٦	٤٤,٠٢٥,٣٩٦		صافي الربح
١,١٥	١,١	(١٩)	ربحية السهم من ربح التشغيل
(٠,٠٦)	(٠,١)	(١٩)	خسارة السهم من المصروفات والإيرادات الأخرى
١,٠٣	٠,٩٣	(١٩)	ربحية السهم من صافي الربح

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية .

قائمة التدفقات النقدية

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م
(ريال سعودي)

٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٤٨,٩٢٢,٥٨٦	٤٤,٠٢٥,٣٩٦	صافي ربح
		تسويات لمطابقة صافي الربح مع التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية:
١٨٢,٢٠٠	١٨٧,٥٦٧	استهلاك أصول ثابتة
٣٤١,٤٥٥	٣٨٠,٤٨٠	مكافأة نهاية الخدمة
٢,٨٤٠,٨١٠	٣,٦٩٢,٦٣١	الزكاة
٣,٤٣٩,٤٦٦	٣,٥٩٣,٦٣٢	استهلاك استثمارات عقارية
(١٩١,٦٩٠)	-	أرباح بيع استثمارات في شركات زميلة
(٣٢,٩٣٣,١٣٨)	(٣٧,٨١١,٦٠٥)	أرباح بيع استثمارات عقارية
٥٧٩	٢,٦٦٤	(أرباح) / خسائر رأسمالية
٢٢,٦٠٢,٢٦٨	١٤,٠٧٠,٧٦٥	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
٤٠,٤٦٧,٤٥١	(١٢,٦٤٨,٢٢٩)	ذمم مدينة تجارية
١٦,٨١٧,١٩٦	(١٩,٤٧٨,١٠١)	مدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى
--	٢٦,٤٨٨,٩٣٥	مخزون أراضي
١٠,٤٦٤,٨٨٨	(١٢,٥٢٥,٦٨١)	مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
(٣,٥١٠)	(٥١,٧٩١)	المدفوع من مكافأة نهاية الخدمة
(٤,١٦٥,٩٥٩)	(٣,٧٢٤,٧٦٣)	الزكاة المدفوعة
٨٦,١٨٢,٣٣٤	(٧,٨٦٨,٨٦٥)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٧٥,٠٠٠	٦٧,٥٠٠	متحصلات من بيع استثمارات في صناديق عقارية
٣,٠٨٠,٠٩٤	--	متحصلات من بيع استثمارات في شركات زميلة
(٩٥,٦٥٢,٢٦٩)	(٣٧,٤٧٦,٣١٥)	مدفوعات في استثمارات عقارية تحت التطوير والإنشاء
١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١١٠,٤٠٠,٠٠٠	متحصلات من بيع استثمارات عقارية
(١٨,٢٤٠,٢٨٠)	--	مدفوعات عن التزامات عقود استئجار رأسمالية
١,٨٩٨	٣,٠٠٠	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٨٨,٦١١,٢٥٠)	(٣١٠,٢٣٠)	مدفوعات لشراء استثمارات عقارية
(١٦٢,١٥٢)	(٣٤٦,٥٤٦)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٧٩,٥٠٨,٩٥٩)	٧٢,٣٣٧,٤٠٩	صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٨٥,٠٠٠,٠٠٠	--	متحصلات من تسهيلات ائتمانية
(٦٥,٨٤٢,٢٩٦)	(١٠٣,٨٤٢,٢٩٧)	مدفوعات لسداد التسهيلات الائتمانية
(٢٢,٩٣٤,٠٦٣)	(٢٢,٨٥١,٢٣٧)	توزيعات أرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(٣,٧٧٦,٣٥٩)	(١٢٦,٦٩٣,٥٣٤)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية السنة
٢,٨٩٧,٠١٦	(٦٢,٢٢٤,٩٩٠)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال السنة
٩٨,٤٠٢,١٥١	١٠١,٢٩٩,١٦٧	النقدية وما في حكمها في بداية السنة
١٠١,٢٩٩,١٦٧	٣٩,٠٧٤,١٧٧	النقدية وما في حكمها في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) 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 ٢٠١٣ م

(ريال سعودي)

الإجمالي	أرباح مبقاة	احتياطي نظامي	رأس المال	إيضاح
٥٦٧,٢٠٦,٥٢١	١٠٦,٩٢١,٢١٣	٢٨,٦٠٤,٠٥٨	٤٣١,٦٨١,٢٥٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٢ م
٤٨,٩٢٢,٥٨٦	٤٨,٩٢٢,٥٨٦	--	--	صافي ربح السنة
--	(٤,٨٩٢,٢٥٩)	٤,٨٩٢,٢٥٩	--	(١٤) المحول إلى الاحتياطي النظامي
(٢١,٥٨٤,٠٦٣)	(٢١,٥٨٤,٠٦٣)	--	--	(١٥) توزيعات أرباح عن عام ٢٠١١ م
(١,٣٥٠,٠٠٠)	(١,٣٥٠,٠٠٠)	--	--	(١٥) مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٥٩٣,١٩٥,٠٤٤	١٢٨,٠١٧,٤٧٧	٣٣,٤٩٦,٣١٧	٤٣١,٦٨١,٢٥٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م
٤٤,٠٢٥,٣٩٦	٤٤,٠٢٥,٣٩٦	--	--	صافي ربح السنة
--	(٤,٤٠٢,٥٤٠)	٤,٤٠٢,٥٤٠	--	(١٤) المحول إلى الاحتياطي النظامي
(٢١,٥٨٤,٠٦٢)	(٢١,٥٨٤,٠٦٢)	--	--	(١٥) توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٢ م
(١,٤٠٠,٠٠٠)	(١,٤٠٠,٠٠٠)	--	--	(١٥) مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
--	(٤٣,١٦٨,١٢٠)	--	٤٣,١٦٨,١٢٠	(١٣) إصدار أسهم مجانية
٦١٤,٢٣٦,٣٧٨	١٠١,٤٨٨,١٥١	٣٧,٨٩٨,٨٥٧	٤٧٤,٨٤٩,٣٧٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى رقم (٢٥) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م

١. التنظيم والنشاط

شركة عقارات الخليج شركة مساهمة سعودية مغلقة ("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 ١٠١٠٢٠٧٦١٢ 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

(أ) أسس القياس

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

(ب) عملة العرض والنشاط

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

(ج) استخدام الحكم والتقديرات

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الحكم والتقديرات والافتراضات التي قد تؤثر في تطبيق السياسات وعلى المبالغ المبينة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. وتوجد 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.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م

٣. السياسات المحاسبية الهامة

تم تطبيق السياسات المحاسبية المبينة أدناه بشكل ثابت على جميع السنوات المعروضة في القوائم المالية.

(أ) النقد وما في حكمه

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 المrabحات البنكية التي تستحق خلال ثلاثة أشهر من تاريخ شرائها والتي تكون متاحة للشركة بدون أية قيود.

(ب) الاستثمارات في صناديق عقارية

يتم إثبات كافة الاستثمارات في تاريخ الاقتناء بالتكلفة والتي تمثل القيمة العادلة للاستثمار شاملة مصروفات الشراء المتعلقة بالاستثمارات.
يتم الإبقاء على الاستثمارات بالتكلفة في حالة عدم توافر مؤشرات موثوق بها للقيمة العادلة. ويسجل أى انخفاض غير مؤقت في قيمة تلك الاستثمارات ضمن قائمة الدخل.
التوزيعات النقدية من تلك الاستثمارات تسجل ضمن قائمة الدخل عند إقرار التوزيع من الجهات المستثمر فيها.

(ج) ذمم مدينة تجارية

يتم إظهار الذمم المدينة التجارية 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.

(د) 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.

(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 رسملة أعباء التمويل المتعلقة بالقروض المستخدمة لتمويل إنشاء الأصول المؤهلة لتحمل تكلفة الاقتراض خلال الفترة المطلوبة لاستكمال الأصل وإعداده لغرض استخدامه. تتم رسملة 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:-

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(و) استثمارات عقارية

تظهر الأراضي والمباني المقتناة لأغراض الاستثمار طويل الأجل (الاستثمارات العقارية) بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم الخاص بالمباني 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 التغيير 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 عند اعتماد الربط النهائي من قبل مصلحة الزكاة والدخل. وتحمل الزكاة على قائمة الدخل للفترة الجارية.

(ط) ذمم دائنة ومستحقات

يتم إثبات ذم دائنة ومستحقات بالقيم المتوقعة 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) المخصصات 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.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(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 المصروفات المرتبطة بالإدارة العامة لأنشطة الشركة كمصروفات 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 يحمل على قائمة الدخل.

(ع) الإيرادات

إيرادات بيع العقارات

يتم إثبات إيرادات بيع العقارات عند توقيع اتفاقية البيع وتحويل المنافع والمخاطر المصاحبة لملكية 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.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م
(ريال سعودي)

٤. نقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م	
١٠١,٢٩٩,١٦٧	٣٩,٠٧٤,١٧٧	بنوك حسابات جارية
١٠١,٢٩٩,١٦٧	٣٩,٠٧٤,١٧٧	

٥. ذمم مدينة تجارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م	
١٠,٣٥٧,٦٥٧	٩,١٣٠,٨١٩	ذمم مدينة تجارية - عمليات التأجير
١٧,٣١٨,٧١٤	٣١,٣١١,٨٧٥	ذمم مدينة تجارية - بيع استثمارات عقارية (أ)
٥,٥٠٣,٠٧٩	٥,٣٨٤,٩٨٥	أخرى (ب)
٣٣,١٧٩,٤٥٠	٤٥,٨٢٧,٦٧٩	

(أ) يتمثل رصيد البند في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م في قيمة بيع أراضى بحى الياسمين بمدينة الرياض والتي تم إدراجها كمخزون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م ، وقد تم تحصيل الرصيد بالكامل خلال الربع الأول من عام ٢٠١٤ م.

(ب) يتمثل رصيد البند في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م في المبالغ المستحقة على مجلس النقد الخليجي مقابل أعمال تشطيبات تم تنفيذها خلال عام ٢٠١٢ م.

٦. مدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م	
٧١٨,١٥٤	١٠,٨٤٦,٠٠٧	مصرفات مدفوعة مقدماً (أ)
١٦٥,٦٧٧	٦٧١,٩٢٥	سلف وعهد عاملين
٣٦٠,٠٠٠	--	غطاء اعتمادات مستنديه
--	٩,٢٠٤,٠٠٠	أرصدة مدينة أخرى (ب)
١,٢٤٣,٨٣١	٢٠,٧٢١,٩٣٢	

(أ) تتضمن المصروفات المدفوعة مقدماً مبلغ ٩,٨ مليون ريال سعودي، تتمثل في قيمة الإيجار لمبنى الضباب و الذي قامت الشركة ببيعه في نهاية عام ٢٠١٣ م (إيضاح ٨) وإعادة استئجاره لتأجيره للغير لمدة عام واحد في ٢٠١٤ م.

(ب) يتمثل الرصيد في القيمة المتبقية جراء إلغاء اتفاقية لشراء حصص في مشروع فندق الرياض - العليا بمبلغ ١٨,٤ مليون ريال سعودي، حيث قررت إدارة الشركة إلغاء هذه الاتفاقية بعد تحويل مبلغ الشراء، وقد تم استلام نصف مبلغ المطلوب والبالغ ٩,٢ مليون ريال خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م، ومن المتوقع استلام المبلغ المتبقي خلال عام ٢٠١٤ م.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م
(ريال سعودي)

٧. مخزون أراضي

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م	
٢٥,٧١٠,٠٠٠	٨٨,٦١١,٢٥٠	الرصيد في بداية السنة
٨٨,٦١١,٢٥٠	--	إضافات خلال السنة
(٢٥,٧١٠,٠٠٠)	(٣٥,٠٦٨,٧٥٠)	تحويل للاستثمارات العقارية تحت الإنشاء والتطوير خلال السنة
--	(٢٦,٤٨٨,٩٣٥)	إستبعادات خلال السنة (إيضاح ١٧)
٨٨,٦١١,٢٥٠	٢٧,٠٥٣,٥٦٥	

٨. استثمارات عقارية

المجموع	مباني	أراضي	التكلفة
٣٣٩,٢٠٢,٩٠٧	١٤١,٥٧٢,٢٢٥	١٩٧,٦٣٠,٦٨٢	في بداية العام
٣١٠,٢٣٠	٣١٠,٢٣٠	-	إضافات خلال العام
(٨٠,٣٥١,٨١٣)	-	(٨٠,٣٥١,٨١٣)	محول إلى إستثمارات عقارية تحت الإنشاء والتطوير
(٧٧,٢٢٩,٥١٦)	(٦١,٩٣٧,١١٦)	(١٥,٢٩٢,٤٠٠)	إستبعاد بالبيع - (إيضاح ١٧) *
١٨١,٩٣١,٨٠٨	٧٩,٩٤٥,٣٣٩	١٠١,٩٨٦,٤٦٩	في نهاية العام
-	-	-	مجمع الاستهلاك
٥,٨٤٠,٩٤٣	٥,٨٤٠,٩٤٣	-	في بداية العام
٣,٥٩٣,٦٣٢	٣,٥٩٣,٦٣٢	-	إستهلاك العام
(٤,٦٤١,١٢١)	(٤,٦٤١,١٢١)	-	إستبعاد بالبيع - (إيضاح ١٧) *
٤,٧٩٣,٤٥٤	٤,٧٩٣,٤٥٤	-	في نهاية العام
-	-	-	صافي القيمة الدفترية
١٧٧,١٣٨,٣٥٤	٧٥,١٥١,٨٨٥	١٠١,٩٨٦,٤٦٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م
٣٣٣,٣٦١,٩٦٤	١٣٥,٧٣١,٢٨٢	١٩٧,٦٣٠,٦٨٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م

*قررت إدارة الشركة في نهاية عام ٢٠١٣ م بيع أحد استثماراتها العقارية (مبنى الضباب التجاري) الواقع في مدينة الرياض والأرض التابعة له والبالغة صافي قيمة الدفترية مبلغ ٥٧,٣ مليون ريال سعودي، و ١٥,٢ مليون ريال على التوالي بأجمالي قيمة بيعيه بلغت ١١٠,٤ مليون ريال تم تحصيلها بالكامل.

قامت الشركة برهن أرض ومباني أسواق كريستال بلازا بجنوب الرياض والتي بلغت قيمتها الدفترية ٨٣,٣ مليون ريال سعودي، ٤٥,٦ مليون ريال سعودي على التوالي 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 ٢٠١٠ م (إيضاح ١٠).

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م
(ريال سعودي)

٨. استثمارات عقارية (تتمة)

قامت إدارة الشركة بدراسة القيمة العادلة لعقاراتها، وفقا لطرق التقييم المتعارف عليها في هذا المجال مع الاخذ في الاعتبار المعاملات التي تمت في السوق للعقارات المشابهة وقد بلغت القيمة السوقية المقدرة للاستثمارات العقارية مبلغ ٢١٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (٢٠١٢: ٤٠٠,٨ مليون 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:

٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	
٤٠٠,٨٥٥,٥٠٠	٢١٢,٠٠٠,٠٠٠	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر
(٣٣٣,٣٦١,٩٦٤)	(١٧٦,٨٧٩,٨٢٩)	التكلفة كما في ٣١ ديسمبر
٦٧,٤٩٣,٥٣٦	٣٥,١٢٠,١٧١	الزيادة في القيمة العادلة
		بنود القوائم المالية بعد تعديلها بأثر القيمة العادلة المقدرة:
٨٠٦,٣٩٥,٥٤٤	٦٧٩,١٢٤,٩١٧	إجمالي الأصول
١٩٥,٥١١,٠١٣	١٣٦,٦٠٨,٣٢٢	الأرباح المبقاة
١١٦,٤١٦,١٢٢	٧٩,١٤٥,٥٦٧	صافي الربح
٢,٥٧	١,٨٤	ربحية السهم من ربح التشغيل
٢,٤٥	١,٦٦	ربحية السهم من صافي الربح

٩. استثمارات عقارية تحت الإنشاء والتطوير

فيما يلي قائمة في الاستثمارات العقارية تحت الإنشاء والتطوير القائمة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	
٨٨,٤٩٩,٠٣٧	٨٩,١٢٦,٦٠١	مشروع الدمام
٣٤,٢٠٤,٨٧٧	٦٩,٦٢١,٠٧٥	مشروع ياسمين
٣١,٧٢٥,٧٠٨	٦٧,٧٣٨,٠٧٠	مشروع ملقا
٢٥,٧٩٦,٦٠٤	٢٦,١٥٥,٨٩٨	مشروع الحمر
--	٨٠,٤٨١,٤٦٠	مشروع العليا
١٨٠,٢٢٦,٢٢٦	٣٣٣,١٢٣,١٠٤	

يتمثل رصيد الاستثمارات العقارية تحت الإنشاء والتطوير في مشروعات تطوير وإنشاء مجمعات سكنية وتجارية في داخل المملكة العربية السعودية، وفيما يلي بيان بحركة الاستثمارات العقارية تحت الإنشاء والتطوير خلال السنة:

٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	التكلفة	أراضي	مباني	المجموع	المجموع
٢١٦,٥٨٩,٦١٣	١٨٠,٢٢٦,٢٢٦	١٣,٩٠٢,٩٤١	١٦٦,٣٢٣,٢٨٥	--	١٨٠,٢٢٦,٢٢٦	٢١٦,٥٨٩,٦١٣
٤٦,٩٦٤,٧٦٩	٣٧,٤٧٦,٣١٥	٣٧,٤٧٦,٣١٥	--	--	٣٧,٤٧٦,٣١٥	٤٦,٩٦٤,٧٦٩
٢٥,٧١٠,٠٠٠	٣٥,٠٦٨,٧٥٠	--	٣٥,٠٦٨,٧٥٠	--	٣٥,٠٦٨,٧٥٠	٢٥,٧١٠,٠٠٠
--	٨٠,٣٥١,٨١٣	--	٨٠,٣٥١,٨١٣	--	٨٠,٣٥١,٨١٣	--
(١٠٩,٠٣٨,١٥٦)	--	--	--	--	--	(١٠٩,٠٣٨,١٥٦)
١٨٠,٢٢٦,٢٢٦	٣٣٣,١٢٣,١٠٤	٥١,٣٧٩,٢٥٦	٢٨١,٧٤٣,٨٤٨	--	٣٣٣,١٢٣,١٠٤	١٨٠,٢٢٦,٢٢٦

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م
(ريال سعودي)

١٠. تسهيلات ائتمانية

بتاريخ ٢٩ سبتمبر ٢٠١٣م قامت الشركة بتجديد اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع أحد البنوك المحلية (البنك) للحصول على تمويل في صيغة عقد استصناع ومرابحة وإيجار منتهي بالتملك لمدة سنتين ، بقيمة إجمالية قدرها ٢٥٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٢: ٢٥٠ مليون ريال سعودي) وذلك بأسعار مرابحة متفق عليها مع البنك. هذا وقد بلغ رصيد التسهيلات البنكية ضمن إطار هذه الاتفاقيات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م مبلغ ١٧,٣ مليون ريال سعودي (٢٠١٢م: ١٢١,٢ مليون ريال سعودي)، هذه التسهيلات مضمونة بقطعة أرض والمباني المقامة عليها بصافي قيمة دفترية بلغت ١٢٨,٩ مليون ريال سعودي لصالح البنك ومسجلة باسم شركة تابعة للبنك المقرض ومدرجة ضمن بند الاستثمارات العقارية (إيضاح ٨) هذا بالإضافة إلى بعض التعهدات البنكية المرتبطة بالمركز المالي للشركة.

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م	
١٠٢,٠١٧,٩٢٦	١٢١,١٧٥,٦٣٠	الرصيد في بداية العام
٨٥,٠٠٠,٠٠٠	--	تسهيلات تم الحصول عليها خلال العام
(٦٥,٨٤٢,٢٩٦)	(١٠٣,٨٤٢,٢٩٧)	المسدد خلال العام
١٢١,١٧٥,٦٣٠	١٧,٣٣٣,٣٣٣	رصيد التسهيلات الائتمانية
		وقد تم عرضها في قائمة المركز المالي كما يلي:
١٠٣,٨٤٢,٢٩٨	١١,٥٥٥,٥٥٥	أ- الجزء المتداول من اتفاقية التسهيلات الائتمانية
١٧,٣٣٣,٣٣٢	٥,٧٧٧,٧٧٨	ب- تسهيلات ائتمانية طويل الأجل
١٢١,١٧٥,٦٣٠	١٧,٣٣٣,٣٣٣	

١١. مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م	
٣,٩٢٦,٣٥٦	٤,١٠٢,٠٠٩	إيرادات إيجارات مقدمة
١,٥٦٦,١٣٨	٩٢٤,٢٧٧	مصروفات مستحقة
١٣,٧٩٦,٧٤٧	١,٨٧٠,٠٩٩	أرصدة دائنة أخرى*
١٩,٢٨٩,٢٤١	٦,٨٩٦,٣٨٥	

* يتضمن رصيد أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م مبلغ ١٣ مليون ريال سعودي تمثل قيمة الإيجار الخاصة ببرج الملك فهد والذي تم بيعه خلال عام ٢٠١٢م والمحصلة بالإنابة عن المالك العقار الجديد، وقد تم سداد هذه المبالغ للمالك الجديد خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م
(ريال سعودي)

١٢. الزكاة

(أ) الموقف الزكوي

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية لمصلحة الزكاة والدخل عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، وسددت الزكاة المستحقة بموجبها.

أجرت مصلحة الزكاة والدخل الربط النهائي للزكاة لأعوام ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ و ٢٠٠٧، وقد قامت مصلحة الزكاة والدخل بفرض زكاة إضافية على الشركة عن تلك الأعوام بلغت ١٦,٠٨٥,٠٣١ ريال سعودي. خلال عام ٢٠١٠م قامت الشركة بالاعتراض على تلك الربوط الزكوية فيما يتعلق بزكاة إضافية على رأس المال والاستثمارات العقارية حيث ترى إدارة الشركة أحقيتها في عدم قبول مبلغ الزكاة الإضافية، والذي لا يزال قيد النظر لدى لجنة الاعتراضات الابتدائية الزكوية. وعليه لم يتم تجنب أية التزامات مالية محتملة في القوائم المالية المرفقة.

(ب) تم احتساب الزكاة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م على أساس وعاء الزكاة والذي كانت بنوده الأساسية كما يلي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م	للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م	
٥١,٧٦٣,٣٩٦	٤٧,٧١٨,٠٢٧	صافي ربح العام قبل الزكاة
(٢,٥٩٥,٨١٠)	(٣٨,٣٣٣,٣١٦)	تسويات على صافي ربح العام
٤٩,١٦٧,٥٨٦	٩,٣٨٤,٧١١	صافي الربح المعدل (أ)
		إضافات
٤٣١,٦٨١,٢٥٠	٤٣١,٦٨١,٢٥٠	رأس المال
٢٨,٦٠٤,٠٥٨	٣٣,٤٩٦,٣١٧	الاحتياطي النظامي
١٠٦,٩٢١,٢١٣	١٢٨,٠١٧,٤٧٧	الأرباح المرحلة
٣٦,١٧٥,٦٣٠	١٧,٣٣٣,٣٣٣	تسهيلات ائتمانية
١,٢٠٢,٥٣٩	١,٤٩٢,٢٠٣	مكافأة نهاية الخدمة
٦٥٣,٧٥٢,٢٧٦	٦٢١,٤٠٥,٢٩١	
		خصومات
(٤٨٣,٠٢٧,٠٧٦)	(٤٥٠,٧١٦,٠٠٥)	استثمارات وأصول ثابتة
(٢٢,٨٠١,٢٣٩)	(٢٢,٩٨٤,٠٦٢)	توزيعات
(٥٠٥,٨٢٨,٣١٥)	١٤٧,٧٠٥,٢٢٤	
١٤٧,٩٢٣,٩٦١	١٤٧,٧٠٥,٢٢٤	وعاء الزكاة (ب)
٣,٦٩٨,٠٩٩	٣,٦٩٢,٦٣١	الزكاة المستحقة ٢,٥% من (أ) أو (ب) أيهما أعلى

(ج) تتمثل حركة مخصص الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م	
٥,٠٢٣,٢٤٨	٣,٦٩٨,٠٩٩	الرصيد في بداية السنة
٢,٨٤٠,٨١٠	٣,٦٩٢,٦٣١	المكون خلال السنة
(٤,١٦٥,٩٥٩)	(٣,٧٢٤,٧٦٣)	المسدد خلال السنة
٣,٦٩٨,٠٩٩	٣,٦٦٥,٩٦٧	الرصيد في نهاية السنة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقلدة)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م
(ريال سعودي)

١٣. رأس المال

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

١٤. احتياطي نظامي

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

١٥. توزيعات الأرباح

وافقت الجمعية العامة العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٢١ جمادى الأولى ١٤٣٤ هـ الموافق ٢ أبريل ٢٠١٣ م على ما أوصى به مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ١ ربيع الثاني ١٤٣٤ هـ الموافق ١٢ فبراير ٢٠١٣ م على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن سنة ٢٠١٢ م بمبلغ ٢١,٥٨٤,٠٦٢ ريال سعودي بواقع (٥٠) هللة لكل سهم وبما يعادل (٥٪) من رأس المال (٢٠١٢ م: بمبلغ ٢١,٥٨٤,٠٦٣ ريال سعودي)، وكذلك الموافقة على صرف مكافأة لأعضاء مجلس إدارة الشركة عن سنة ٢٠١٢ م بمبلغ ١,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١١ م: مبلغ ١,٣٥٠,٠٠٠ ريال سعودي).

١٦. إيرادات النشاط

عن السنة المنتهية في ٢٠١٢ م	عن السنة المنتهية في ٢٠١٣ م	
١٣٧,٠٠٠,٠٠٠	١١٠,٤٠٠,٠٠٠	إيرادات بيع استثمارات عقارية (إيضاح ٨)
--	٣١,٣١١,٨٧٥	إيرادات بيع مخزون
٣٣,٨٦٧,٥٢٤	٢٣,٥٩١,٢١٥	إيرادات إيجارات من استثمارات عقارية
<u>١٧٠,٨٦٧,٥٢٤</u>	<u>١٦٥,٣٠٣,٠٩٠</u>	

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م
(ريال سعودي)

١٧. تكاليف النشاط

عن السنة المنتهية في ٢٠١٢ م	عن السنة المنتهية في ٢٠١٣ م	
١٠٤,٠٦٦,٨٦٢	٧٢,٥٨٨,٣٩٥	تكلفة بيع استثمارات عقارية (إيضاح ٨)
--	٢٦,٤٨٨,٩٣٥	تكلفة بيع مخزون أراضي (إيضاح ٧)
٣,٤٣٩,٤٦٦	٣,٥٩٣,٦٣٢	استهلاك استثمارات عقارية
٧٦٢,٦٢٣	٩٣٢,٣٢٠	رواتب ومزايا عاملين
٨٠١,١٨٤	٦٩٠,٤٧٥	حراسة وأمن
١,٠٤٠,٠٧٤	١,١٨٩,٠٨٤	أخرى
<u>١١٠,١١٠,٢٠٩</u>	<u>١٠٥,٤٨٢,٨٤١</u>	

١٨. مصروفات عمومية وإدارية

عن السنة المنتهية في ٢٠١٢ م	عن السنة المنتهية في ٢٠١٣ م	
٤,١٥٥,٦٦٧	٥,٦٣٧,٠٥٣	رواتب ومزايا عاملين
١٨٢,٢٠٠	١٨٧,٥٦٧	استهلاك أصول ثابتة
٤٩٥,٠٠٠	٥٠٢,٠٠٠	استشارات وخدمات
٣٦٠,٨٤٣	٣٥٥,٦٢٦	إيجارات
١٤٣,٣٠٤	٣٢٠,١١٨	بدلات مجلس الإدارة
٤١٥,٠٣٥	٤٠٤,١٠٦	أخرى
<u>٥,٧٥٢,٠٤٩</u>	<u>٧,٤٠٦,٤٧٠</u>	

١٩. ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم من صافي ربح السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م ومن ربح التشغيل وخسارة السهم من صافي المصروفات والإيرادات الأخرى على أساس المتوسط المرجح لعدد الأسهم المصدرة خلال الفترة والبالغ ٤٧,٤٨٤,٩٣٧ سهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م: ٤٧,٤٨٤,٩٣٧ سهم بعد أخذ إصدار الأسهم المجانية في الاعتبار بأثر رجعي).

وفيما يلي بيان بالمتوسط المرجح لعدد الأسهم:

٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	
٤٣,١٦٨,١٢٥	٤٣,١٦٨,١٢٥	عدد الأسهم القائمة في بداية السنة
٤,٣١٦,٨١٢	٤,٣١٦,٨١٢	إصدار أسهم مجانية خلال السنة
<u>٤٧,٤٨٤,٩٣٧</u>	<u>٤٧,٤٨٤,٩٣٧</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم في نهاية السنة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م
(ريال سعودي)

٢٠. الارتباطات الرأسالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م لدى الشركة ارتباطات مستقبلية قدرها ٧٦ مليون ريال (٢٠١٢ م: ٧٢ مليون ريال سعودي) والمخصصة لمشروع مجمع الملقا السكني و عدة مشروعات أخرى تحت الإنشاء والتطوير (إيضاح ٩).

٢١. التقارير القطاعية

يوضح الجدول التالي توزيع نشاط الشركة طبقاً للقطاعات التشغيلية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م و السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م:

الإجمالي	القطاعات			
	قطاع الاستثمارات	قطاع التاجير	قطاع العقارات	
كما في للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م				
١٦٥,٣٠٣,٠٩٠	--	٢٣,٥٩١,٢١٥	١٤١,٧١١,٨٧٥	الإيرادات
(١٠٥,٤٨٢,٨٤١)	--	(٥,٦٠٣,٨٠٦)	(٩٩,٨٧٩,٠٣٥)	التكاليف
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
كما في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م				
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	ذمم مدينة تجارية
٥١٣,٥٨٨,١٨٩	--	٥١٣,٥٨٨,١٨٩	--	استثمارات عقارية

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

٢٢. الأدوات المالية

تتكون الأصول المالية للشركة من النقد لدى البنوك والدفوعات المقدمة والأرصدة المدينة الأخرى. وتتكون الالتزامات المالية للشركة من الدائون 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 تحدثت 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.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (ريال سعودي)

شركة عقارات الخليج (شركة مساهمة سعودية مغلقة) الإيضاحات المتممة للقوائم المالية ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م

٢٢. الأدوات المالية (تتمة)

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 لدي 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 الجوهرية للشركة تتم بالريال السعودي فإن مخاطر العملات وأسعار الصرف التي تتعرض لها الشركة بهذا الخصوص محدودة جداً.

مخاطر سعر الفائدة

يتمثل خطر الفوائد في تغيير 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 للمحد من أي مخاطر قد تنتج عن تغيير أسعار الفائدة ودراسة أي إجراءات ممكنة بذلك الخصوص.

٢٣. الأحداث اللاحقة

أوصى مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٣ جمادى الأولى ١٤٣٥هـ الموافق ٤ مارس ٢٠١٤م بالعرض على الجمعية العامة الغير عادية للشركة والتي من المقرر عقدها في ٢٢ جمادى الآخر ١٤٣٥هـ الموافق ٢٢ أبريل ٢٠١٤م بزيادة رأس مال الشركة بنسبة ١٠٪ وذلك عن طريق منح سهم مجاني لكل عشرة أسهم مملوكة للسادة مساهمي الشركة في تاريخ الجمعية ليرتفع بذلك رأس مال الشركة من ٤٧٤,٨٤٩,٣٧٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م إلى ٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠ ريال سعودي في حال إقرار الزيادة المقترحة من قبل مجلس إدارة الشركة بمعرفة الجمعية الغير عادية للشركة، وسيتم تغطية الزيادة المقترحة عن طريق الأرباح المبقة القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م

كما أوصى مجلس إدارة الشركة في ذات الاجتماع بتوزيع أرباح نقدية للسادة مساهمي الشركة عن سنة ٢٠١٣م بمبلغ (٥٠) هلة لكل سهم وبما يعادل (٥٪) من رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م، وكذلك التوصية بصرف مكافأة لأعضاء مجلس إدارة الشركة عن سنة ٢٠١٣م بمبلغ ١,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

٢٤. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م لتتفق مع طريقة العرض للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م.

٢٥. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية المرفقة للإصدار من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣ جمادى الأولى ١٤٣٥هـ الموافق ٤ مارس ٢٠١٤م.