شركة عقارات الخليج

شركة مساهمة سعودية مقفلة

رأس المال المصرح به ٤٣١،٦٨١,٢٥٠ ريال

عقارات الخليج
Gulf Real Estate

تقرير مجلس إدارة شركة عقارات الخليج عن السنة المالية ٢٠١٢م

تقرير مجلس إدارة شركة عقارات الخليج عن السنة المالية ٢٠١٢ م

السادة / مساهمي شركة عقارات الخليج المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في الجمعية العامة غير العادية ، ويقدم تقريره السنوي عن نشاطات الشركة ونتائجها المالية مرفقا به تقرير مراجع الحسابات والبيانات المالية الختامية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م.

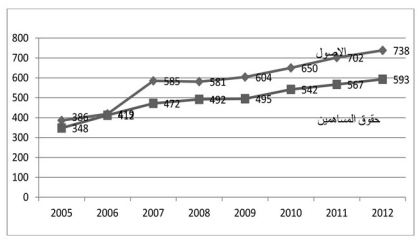
بفضل من الله استمرت الشركة فى تحقيق النمو المتوقع فى الأداء والنتائج عام ٢٠١٢ م مقارنة بما حققته من نتائج ايجابية وإنجازات مهمة خلال عام ٢٠١١م ، نوجزها فى البنود التالية :

اولاً – النتائج المالية :

حققت الشركة صافى ربح قدره ٤٨,٩ مليون ريال فى عام ٢٠١٢ م بارتفاع طفيف عن صافى الربح المحقق فى عام ٢٠١١ وقدره ٤٨,٧ مليون ريال . وتعزى هذه الأرباح المحققة الى الربح المحقق من بيع برج المكاتب الواقع على طريق الملك فهد بالرياض، إضافة لإيرادات التأجير لبعض مشاريع الشركة التى انتهت الشركة من تطويرها وهي كريستال بلازا وبرج الضباب ، وقد بلغت ايرادات التاجير ٣٣,٨ مليون ريال فى عام ٢٠١٢ م مقابل ١٩ مليون ريال فى عام ٢٠١١ م .

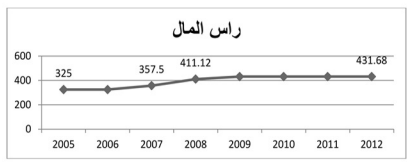
كذلك ارتفع اجمالى أصول الشركة الى ٧٣٨ مليون ريال في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م مقارنة بـ ٧٠٢ مليون ريال في عام ٢٠١١ م بنسبة نمو قدرها ٥ % ، وارتفعت حقوق المساهمين إلى ٥٩٣ مليون ريال مقارنة بـ ٥٦٧ مليون ريال في عام ٢٠١١ بنسبة نمو قدرها ٥%.

وعليه فقد نمت حقوق المساهمين بالشركة من ٣٢٥ مليون ريال عند التأسيس الى ٥٩٣ مليون ريال في نهاية عام ٢٠١٢ ، محققة نسبة نمو تعادل ٨٢ % خلال السنوات الماضية .



ثانياً– رأس مال الشركة :

بدأت الشركة برأس مال قدرة ٣٢٥ مليون ريال وتم زيادته بتوزيع اسهم مجانية ليصل رأس مال الشركة الى ٤٣١,٦٨ مليون ريال ، والرسم البيانى التالى يوضح الزيادة فى رأس المال منذ التاسيس :



ثالثاً – الأراضي :

ارتفع مخزون الاراضى المعدة للمتاجرة خلال عام ٢٠١٢م الى ٨٨,٦ مليون ريال من ٢٥,٧ مليون ريال فى عام ٢٠١١م .

رابعاً – الاستثمارات العقارية :

تشمل العقارات المؤجرة والمشاريع تحت التطوير، وقد ارتفعت قيمتها الى ٥١٣,٥ مليون ريال فى عام ٢٠١٢م مقابل ٤٩٩,٧ مليون ريال عام ٢٠١١ م . و تتمثل اهم التغيرات خلال عام ٢٠١٢ م فى شراء ارض بمدينة الرياض بغرض تطويرها سكنيا وجاري عمل الدراسات الإقتصادية للمشروع .

خامساً – الاستثمارات العقارية المؤجرة :

تتبع الشركة سياسة متحفظة في استثماراتها ، ونظرا لازدياد العرض في المكاتب التجارية خاصة ذات التصنيف الأول والمشاريع التي تحت الإنشاء مثل مركز الملك عبدالله المالي ومشاريع التأمينات الإجتماعية المكتبية ، فقد قامت الشركة بالتخارج من برج المكاتب الواقع على طريق الملك فهد بالرياض خلال عام ٢٠١٢م .

وتمتلك الشركة حالياً محفظة عقارات مؤجرة تبلغ قيمتها ٢٥٣ مليون ريال ، تتضمن العقارات التالية :

١- برج الضباب :

وهو برج مكاتب ومعارض يقع على تقاطع شارع الأمير فيصل بن تركي وشارع الضباب (جنوب الغرفة التجارية الصناعية بمدينة الرياض) ، وتبلغ مساحة أرض البرج ٥٠٩٢ متراً مربعاً وبمسطحات بناء ٢٧،٦٥١ م٢ ، ويتكون المبنى من برجين متلاصقين بمداخل منفصلة ، وبلغت نسبة التاجير بالبرج ٩٧% في نهاية العام.

٢- سوق كريستال التجاري

وهو سوق تجاري يقع على الطريق الدائري الجنوبي بجنوب مدينة الرياض بمنطقة حراج بن جاسم ، على مساحة أرض ٥٤،٠٠٠ م٢ يحتوي على ٥٢٣ محل و ٦٣ مكتب. وقد بدأ التشغيل فى اغسطس ٢٠١٠ وتبلغ نسبة التاجير ١٠٠% للمعارض في نهاية عام ٢٠١٢ م .

٣- مبنى سكنى بحى حطين

وهو مبنى سكنى مؤجر على جهة طيبة بحي حطين ، والمبنى يضم عدد ٦٢ شقة وخدمات متكاملة تشمل مواقف للسيارات ونادي رياضي متكامل وحديقة تتوسط المبنى .

سادساً – التمويل :

لدى الشركة اتفاقية تسهيلات بنكية مع البنك السعودي للاستثمار بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال ، كما أن الشركة لديها اتفاقية تمويل مع شركة أملاك للتمويل من عام ٢٠٠٨ بصيغة الإجارة وقد تم تصفيتها فى ٢٠١٢م.

سابعاً – توزيع الأرباح المقترح :

حققت الشركة أرباح للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ، ٢٠١٢م مبلغ ٤٨,٩ مليون ريال ، ويقترح مجلس الإدارة توزيع ارباح نقدية بمبلغ ٢١،٦ مليون ريال بما يعادل نسبة ٥% من رأس المال ، وتوزيع أسهم مجانية بمبلغ ٤٣,١٦ مليون ريال بما يعادل ١٠% من رأس المال وذلك من ربح العام والأرباح المبقاة .

ثامناً – مكافاة مجلس الادارة :

بلغت مصاريف بدلات اجتماعات مجلس الادارة مبلغ ١٤٣,٣٠٤ ريال ، خلال عام ٢٠١٢م مقارنة بمبلغ ١٦٩,٩٠٥ ريال ، خلال عام ٢٠١١م. ووفقاً لما حققته الشركة من نتائج مالية جيدة خلال عام ٢٠١٢ فيقترح توزيع مكافأة للمجلس مبلغ ١,٤ مليون ريال عن عام ٢٠١٢ م .

تاسعاً – توصيات مجلس الادارة :

يوصي مجلس الادارة السادة مساهمي الشركة بالمناقشة والتصويت على بنود جدول اجتماع الجمعية العامة التالية:

١- الإطلاع والموافقة على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٢/١٢/٣١م .
٢- الموافقة على القوائم المالية للشركة وعلى تقرير مراجع الحسابات عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٢/١٢/٣١م.
٣- إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن أعمالهم خلال العام المالي ٢٠١٢م.
٤- الموافقة على تعيين مراجع الحسابات من بين المرشحين من قبل لجنة المراجعة للقيام بمراجعة القوائم المالية للعام المالي ٢٠١٣م وتحديد أتعابه .
٥- الموافقة على مقترح توزيع ارباح نقدية بما يعادل نسبة ٥% من رأس المال وأسهم مجانية بما يعادل ١٠% من رأس المال ومكافأة مجلس الادارة .
٦- إنتخاب أعضاء مجلس الإدارة الجدد للشركة للأعوام الثلاثة القادمة من تاريخ إجتماع الجمعية العمومية .

فى الختام يود مجلس الإدارة أن يشكر مساهمي الشركة على دعمهم المتواصل وثقتهم التي أولوها لمجلس الإدارة وللعاملين بالشركة .

والله الموفق ،،،

مجلس الإدارة

القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مع تقرير مراجعي الحسابات

تقرير مراجعي الحسابات

KPMG

هي بي إم جي الفوزان والسدحان
برج كي بي إم جي
طريق مطار الملك الأمير عبدالعزيز
ص.ب ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٣٣
المملكة العربية السعودية

تلفون +٩٦٦ ١ ٨٧٤ ٨٥٠٠
فاكس +٩٦٦ ١ ٨٧٤ ٨٦٠٠
انترنت www.kpmg.com.sa

رقم الترخيص ٤٦/١١/٩٣٣ بتاريخ ١٤٢٤/٥/٢٧هـ

تقرير مراجعي الحسابات

إلى السادة / المساهمين
شركة عقارات الخليج - شركة مساهمة سعودية مقفلة
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 مسئولة 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، سواءاً 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 سواءاً 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:

١- 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 الملائمة لظروف الشركة.

٢- تتفق مع متطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية.

عن / كي بي إم جي الفوزان والسدحان

طارق عبد الرحمن السدحان
ترخيص رقم ٣٥٢

التاريخ : ٢ ربيع الآخر ١٤٣٤هـ
الموافق : ١٢ فبراير ٢٠١٣م

KPMG
Certified Public Accountants
KPMG Al Fozan & Al Sadhan

قائمة المركز المالي
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

	إيضاح	٢٠١٢م	٢٠١١م
الأصول			
أصول متداولة			
نقدية وما في حكمها	(4)	١٠١,٢٩٩,١٦٦	٩٨,٤٠٢,١٥١
استثمارات في صناديق عقارية	(5)	٧٠٤,٣٢٧	٧٧٩,٣٢٧
مخزون	(6)	٨٨,٦١١,٢٥٠	٢٥,٧١٠,٠٠٠
ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى	(7)	٣٤,٤٢٣,٢٨٢	٧٤,٧٠٧,٩٢٨
إجمالي الأصول المتداولة		٢٢٥,٠٣٨,٠٢٥	١٩٩,٥٩٩,٤٠٦
أصول غير متداولة			
استثمارات عقارية	(8)	٥١٣,٥٨٨,١٨٩	٤٩٩,٧٣٢,٢٤٨
استثمارات في شركات زميلة	(9)	--	٢,٨٨٨,٤٠٤
أصول ثابتة (صافي)	(10)	٢٧٥,٧٩٤	٢٩٨,٣١٩
إجمالي الأصول غير المتداولة		٥١٣,٨٦٣,٩٨٣	٥٠٢,٩١٨,٩٧١
إجمالي الأصول		٧٣٨,٩٠٢,٠٠٨	٧٠٢,٥١٨,٣٧٧
الالتزامات وحقوق المساهمين			
إلتزامات متداولة			
الجزء المتداول من التسهيلات الائتمانية	(11-أ)	١٠٣,٨٤٢,٢٩٨	١٨,٨٤٢,٢٩٦
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	(12)	١٩,٢٨٩,٢٤١	٨,٨٢٤,٣٥٣
مخصص الزكاة	(13-ج)	٣,٦٩٨,٠٩٩	٥,٠٢٣,٢٤٨
التزامات عن عقد استئجار رأسمالي		--	١٨,٢٤٠,٢٨٠
إجمالي الالتزامات المتداولة		١٢٦,٨٢٩,٦٣٨	٥٠,٩٣٠,١٧٧
التزامات غير متداولة			
تسهيلات ائتمانية طويلة الأجل	(11-ب)	١٧,٣٣٣,٣٣٢	٨٣,١٧٥,٦٣٠
مخصص مكافأة نهاية الخدمة		١,٥٤٣,٩٩٤	١,٢٠٦,٠٤٩
إجمالي الالتزامات غير المتداولة		١٨,٨٧٧,٣٢٦	٨٤,٣٨١,٦٧٩
إجمالي الالتزامات		١٤٥,٧٠٦,٩٦٤	١٣٥,٣١١,٨٥٦
حقوق المساهمين			
رأس المال	(14)	٤٣١,٦٨١,٢٥٠	٤٣١,٦٨١,٢٥٠
إحتياطي نظامي	(15)	٣٣,٤٩٦,٣١٧	٢٨,٦٠٤,٠٥٨
أرباح مبقاة		١٢٨,٠١٧,٤٧٧	١٠٦,٩٢١,٢١٣
إجمالي حقوق المساهمين		٥٩٣,١٩٥,٠٤٤	٥٦٧,٢٠٦,٥٢١
إجمالي الالتزامات وحقوق المساهمين		٧٣٨,٩٠٢,٠٠٨	٧٠٢,٥١٨,٣٧٧

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

قائمة الدخل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

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

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)

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

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)

	٢٠١٢م	٢٠١١م
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
صافي ربح السنة	٤٨,٩٢٢,٥٨٦	٤٨,٧٣٣,٢٥٥
تسويات لمطابقة صافي الربح مع التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية:		
استهلاك أصول ثابتة	١٨٢,٢٠٠	٢٠٧,٦٠٠
استنفاد عقارات مستأجرة بعقود استئجار رأسمالي	--	٥٩٧,٧٣٤
مكافأة نهاية الخدمة	٣٤١,٤٥٥	٤٧٥,٦٤٢
الزكاة	٢,٨٤٠,٨١٠	٣,٦٣١,٤٣٤
استهلاك استثمارات عقارية	٣,٤٣٩,٤٦٦	٢,٦٨٣,٩١٢
أرباح بيع استثمارات في شركات زميلة	(١٩١,٦٩٠)	--
خسائر انخفاض دائم في قيمة استثمارات في صناديق عقارية	--	١,٥٠٠,٥٨٢
أرباح بيع استثمارات عقارية وعقارات مستأجرة بموجب عقد استئجار رأسمالي	(٣٢,٩٣٣,١٣٨)	(٤٦,١١٨,١٢٦)
خسائر رأسمالية	٥٧٩	--
	٢٢,٦٠٢,٢٦٨	١١,٧١٢,٠٣٣
التغيرات في الأصول والالتزامات التشغيلية		
ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى	٥٧,٢٨٤,٦٤٦	(٧,٨٤٠,٨٨٠)
مخزون	(٨٨,٦١١,٢٥٠)	٤,٧٥٠,٣٤٨
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	١٠,٤٦٤,٨٨٨	(٧,٢٠٦)
المدفوع من مكافأة نهاية الخدمة	(٣,٥١٠)	(١٣٧,٥٠٩)
الزكاة المدفوعة	(٤,١٦٥,٩٥٩)	(٢,١٧٤,١٢١)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/الناتجة من الأنشطة التشغيلية	(٢,٤٢٨,٩١٧)	٦,٣٠٢,٦٦٥
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
متحصلات من بيع استثمارات في صناديق عقارية	٧٥,٠٠٠	١٨٧,٥٠٠
متحصلات من بيع استثمارات في شركات زميلة	٣,٠٨٠,٠٩٤	--
مدفوعات في استثمارات عقارية تحت التطوير والإنشاء	(٩٥,٦٥٢,٢١٩)	(٩٦,٦٩٣,٦٧٥)
متحصلات من توزيعات من شركات زميلة	--	١٦,٤١٧,٩٨١
استرداد جزء من استثمارات في شركات زميلة	--	٣٤,٦٧٢,٦٥٠
متحصلات من بيع استثمارات عقارية	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٢,٩٣٠,١٥٠
مدفوعات عن التزامات عقود استئجار رأسمالية	(١٨,٢٤٠,٢٨٠)	(٣,٦٥٥,٢١٢)
متحصلات من بيع أصول ثابتة	١,٨٩٨	٥٤,٧٠٦
مدفوعات لشراء أصول ثابتة	(١٦٢,١٥٢)	(١٣٤,٢٧٤)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من/(المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية	٩,١٠٢,٢٩١	(٦,٢٢٠,١٧٤)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
متحصلات من تسهيلات ائتمانية	٨٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٧,٠٠٠,٠٠٠
مدفوعات لسداد التسهيلات الائتمانية	(٦٥,٨٤٢,٢٩٦)	(١٨,٨٤٢,٢٩٦)
توزيعات أرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(٢٢,٩٣٤,٠٦٣)	(٢٣,٠٨٤,٠٦٣)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/الناتجة من الأنشطة التمويلية	(٣,٧٧٦,٣٥٩)	٥,٠٧٣,٦٤١
صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال السنة	٢,٨٩٧,٠١٥	٥,١٥٦,١٣٢
النقدية وما في حكمها في بداية السنة	٩٨,٤٠٢,١٥١	٩٣,٢٤٦,٠١٩
النقدية وما في حكمها في نهاية السنة	١٠١,٢٩٩,١٦٦	٩٨,٤٠٢,١٥١
خلال العام نشأت المعاملات غير النقدية الهامة التالية		
أراضي محولة من المخزون إلى الاستثمارات العقارية (إيضاح ٦، ٨)	٢٥,٧١٠,٠٠٠	
الدفعة غير المحصلة من استبعاد استثمارات عقارية (إيضاح ٧، ٨)	١٧,٠٠٠,٠٠٠	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م

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 ١٠١٠٢٠٧٦١٢ وتاريخ ٢٤ صفر ١٤٢٦هـ الموافق ٣ أبريل ٢٠٠٥م.

وفقا 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) المعايير المحاسبية المطبقة

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

(ب) أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقا 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 والتقديرات

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الحكم والتقديرات 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.

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 وفقا للطريقة غير المباشرة ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتضمن النقدية وما في حكمها الأرصدة النقدية وأرصدة الحسابات الجارية لدى البنوك واستثمارات المرابحات 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 كبند مستقل 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 مابين 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 مبدئيا 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 (المتمثلة 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) ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى

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

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:-

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

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 وفقا لمبدأ الاستحقاق ويتم تكوين مخصص الزكاة وفقا للوعاء الزكوي ويتم تسجيل أية فروقات بين المخصص والربط النهائي حين يتم اعتماد الربط النهائي. وتحمل الزكاة على قائم