شركة عقارات الخليج

عقارات الخليج
Gulf Real Estate

شركة مساهمة سعودية مقفلة

رأس المال المصرح به ٤٣١،٦٨١,٢٥٠ ريال

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م

٩. استثمارات في شركة زميلة

يتمثل البند في حصة الشركة في شركة مساكن السعودية – شركة ذات مسئولية محدودة والتي سبق وأن تأسست بمدينة الرياض بتاريخ ١٤٢٩/٢/١٦هـ الموافق ٢٠٠٨/٢/٢٤م وتتمثل 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:

	٢٠١٢م				٢٠١١م
	حصة الشركة	المساهمة في رأس المال	تمويل شراء أراضي	إجمالي قيمة الإستثمار	إجمالي قيمة الإستثمار
رصيد أول المدة	٣٣%	١٦٥,٠٠٠	٢,٧٢٣,٤٠٤	٢,٨٨٨,٤٠٤	٥٣,٩٧٩,٠٣٥
استرداد جزء من الاستثمار*		(١٦٥,٠٠٠)	(٢,٧٢٣,٤٠٤)	(٢,٨٨٨,٤٠٤)	(٣٤,٦٧٢,٦٥٠)
توزيعات أرباح خلال الفترة		--	--	--	(١٦,٤١٧,٩٨١)
الرصيد في ٣١ ديسمبر		--	--	--	٢,٨٨٨,٤٠٤

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

١٠. أصول ثابتة (صافى)

	٢٠١٢م				٢٠١١م
	تحسينات مباني مستأجرة	أثاث ومفروشات	أجهزة ومعدات مكتبية	المجموع	المجموع
التكلفة:					
الرصيد في بداية السنة	٨٩,٨١٤	٢٧٧,١٢٥	٧٨٦,٤٩٤	١,١٥٣,٤٣٣	١,٠٨١,٦٦٩
إضافات	--	١٥,١٠٠	١٤٧,٠٥٢	١٦٢,١٥٢	١٣٤,٢٧٤
استبعادات	--	(٤,٥٥٧)	(٦٠,٨٢٨)	(٦٥,٣٨٥)	(٦٢,٥١٠)
الرصيد في نهاية السنة	٨٩,٨١٤	٢٨٧,٦٦٨	٨٧٢,٧١٨	١,٢٥٠,٣٠٠	١,١٥٣,٤٣٣
الإستهلاك المتراكم:					
الرصيد في بداية السنة	٧٠,٦٨٨	٢١٠,٦١٦	٥٧٣,٨١٠	٨٥٥,١١٤	٦٥٥,٣١٨
استهلاك العام	٨,٠٢٦	٣٥,٩٥٦	١٣٨,٢١٨	١٨٢,٢٠٠	٢٠٧,٦٠٠
استبعادات	--	(٣,٥٢٧)	(٥٩,٢٨١)	(٦٢,٨٠٨)	(٧,٨٠٤)
الرصيد في نهاية السنة	٧٨,٧١٤	٢٤٣,٠٤٥	٦٥٢,٧٤٧	٩٧٤,٥٠٦	٨٥٥,١١٤
صافي القيمة الدفترية:					
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م	١١,١٠٠	٤٤,٧٢٣	٢١٩,٩٧١	٢٧٥,٧٩٤	
في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م	١٩,١٢٦	٦٦,٥٠٩	٢١٢,٦٨٤		٢٩٨,٣١٩

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 :

	٢٠١٢م	٢٠١١م
الرصيد في بداية العام	١٠٢,٠١٧,٩٢٦	٧٣,٨٦٠,٢٢٢
تسهيلات تم الحصول عليها خلال العام	٨٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٧,٠٠٠,٠٠٠
المسدد خلال العام	(٦٥,٨٤٢,٢٩٦)	(١٨,٨٤٢,٢٩٦)
رصيد التسهيلات الائتمانية	١٢١,١٧٥,٦٣٠	١٠٢,٠١٧,٩٢٦

وقد تم عرضها في قائمة المركز المالي كما يلي:

أ- الجزء المتداول من اتفاقية التسهيلات الائتمانية	١٠٣,٨٤٢,٢٩٨	١٨,٨٤٢,٢٩٦
ب- تسهيلات ائتمانية طويل الأجل	١٧,٣٣٣,٣٣٢	٨٣,١٧٥,٦٣٠
	١٢١,١٧٥,٦٣٠	١٠٢,٠١٧,٩٢٦

١٢. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

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

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

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:

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

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

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

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. احتياطي نظامي

طبقا 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.

١٦. توزيعات الأرباح

وافقت الجمعية العامة العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٢ جمادي الأول 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 ٢٠١٢م	عن السنة المنتهية في ٢٠١١م
إيرادات بيع عقارات مستأجرة بموجب عقد استئجار رأسمالي.	--	٦٦,٠٠٠,٠٠٠
إيرادات بيع استثمارات عقارية	١٣٧,٠٠٠,٠٠٠	٥٢,٩١٩,٣٢٥
إيرادات إيجارات من استثمارات عقارية	٣٣,٨٦٧,٥٢٤	١٩,٣٧٥,٦٥٧
إيرادات استثمارات في شركات زميلة	١٩١,٦٩٠	--
	١٧١,٠٥٩,٢١٤	١٣٨,٢٩٤,٩٨٢

١٨. تكاليف النشاط

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

١٩. مصروفات تسويقية

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

٢٠. مصروفات عمومية وإدارية

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

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 المصدرة خلال السنة والبالغ ٤٣,١٦٨,١٢٥ سهم (٢٠١١م: ٤٣,١٦٨,١٢٥ سهم).

٢٢. الارتباطات الرأسمالية

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 أخري 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).

٢٣. التقارير القطاعية

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

	القطـــــاعات			
	قطاع مبيعات الأراضي والعقارات	قطاع التأجير	قطاع الإستثمارات في شركات زميلة وأخرى	الإجمالي
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م				
الإيرادات	١٣٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٣,٨٦٧,٥٢٤	١٩١,٦٩٠	١٧١,٠٥٩,٢١٤
التكاليف	١٠٤,٨٢٢,٤١٦	٤,٢٤٧,٧١٩	١,٠٤٠,٠٧٤	١١٠,١١٠,٢٠٩
إجمالي الربح	٣٢,١٧٧,٥٨٤	٢٩,٦١٩,٨٠٥	(٨٤٨,٣٨٤)	٦٠,٩٤٩,٠٠٥
استثمارات في صناديق عقارية	--	--	٧٠٤,٣٢٧	٧٠٤,٣٢٧
مخزون	٨٨,٦١١,٢٥٠	--	--	٨٨,٦١١,٢٥٠
ذمم مدينة تجارية	١٧,٣١٨,٧١٤	١٥,٨٦٠,٧٣٦	--	٣٣,١٧٩,٤٥٠
استثمارات عقارية	--	٥١٣,٥٨٨,١٨٩	--	٥١٣,٥٨٨,١٨٩
استثمارات في شركات زميلة	--	--	--	--
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م				
الإيرادات	١١٨,٩١٩,٣٢٥	١٩,٣٧٥,٦٥٧	--	١٣٨,٢٩٤,٩٨٢
التكاليف	٦٧,٥٦٢,٣٧٢	٤,٦٥٧,٩٧٣	٢,١٥٧,٧٤٢	٧٤,٣٧٨,٠٨٧
إجمالي الربح	٥١,٣٥٦,٩٥٣	١٤,٧١٧,٦٨٤	(٢,١٥٧,٧٤٢)	٦٣,٩١٦,٨٩٥
استثمارات في صناديق عقارية	--	--	٧٧٩,٣٢٧	٧٧٩,٣٢٧
مخزون	٢٥,٧١٠,٠٠٠	--	--	٢٥,٧١٠,٠٠٠
ذمم مدينة تجارية	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٧,٦٤٦,٩٠١	--	٧٣,٦٤٦,٩٠١
استثمارات عقارية	--	٤٩٩,٧٣٢,٢٤٨	--	٤٩٩,٧٣٢,٢٤٨
استثمارات في شركات زميلة	--	--	٢,٨٨٨,٤٠٤	٢,٨٨٨,٤٠٤

نظرا لطبيعة أنشطة الشركة وأسلوب إدارتها فإنه لم يتم تخصيص باقي أصول والتزامات الشركة حيث يصعب عمليا تخصيصها وفقا للقطاعات المختلفة.

٢٤. الأدوات المالية

تتكون الأصول المالية للشركة من النقد لدى البنوك والدفعات المقدمة والأرصدة المدينة الأخرى. وتتكون الالتزامات المالية للشركة من الدائنون 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، ونظرا 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 تأثيرا جوهريا على الشركة نظرا 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 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، ونظرا لأن جميع المعاملات الجوهرية للشركة تتم بالريال السعودي فإن مخاطر العملات وأسعار الصرف التي تتعرض لها الشركة بهذا الخصوص محدودة جدا.

مخاطر سعر الفائدة

يتمثل خطر الفوائد في تغير أسعار الفائدة على مديونية الشركة للبنوك والتي تتمثل في أرصدة القروض والتسهيلات الائتمانية وللحد 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

أوصي 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 وارباح نقدية بما يعادل ٥% من راس المال وذلك عن أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م ، علي أن يتم عرض تلك التوصية علي الجمعية العامة العادية للموافقة عليها.

٢٦. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر 2011م لتتفق مع طريقة العرض للعام المنتهي في ٣١ ديسمبر 2012م.