

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
وتقرير المراجع المستقل

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
القوائم المالية
للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

صفحة

٣-١	تقرير المراجع المستقل
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الدخل الشامل
٦	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
٧	قائمة التدفقات النقدية
٣٨ - ٨	إيضاحات حول القوائم المالية



المحترمين
تقرير المراجع المستقل إلى السادة/ المساهمين في شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

تقرير حول مراجعة القوائم المالية

رأينا:

في رأينا، أن القوائم المالية تمثل بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة عقارات الخليج ("الشركة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وذلك وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

ما قمنا بمراجعته

تشمل القوائم المالية للشركة على ما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨،
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات المرفقة حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

أساس الرأي:

تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في تقريرنا ضمن قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تعد كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الاستقلالية

إننا مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية:

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن إجراءات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من أي تحريفٍ جوهريٍ سواءً كان ناتجاً عن غشٍ أو خطأً.

إن لجنة المراجعة مسؤولة عن الاشراف على عملية إعداد التقارير المالية للشركة.

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح بحسب ما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تكن هناك نية للإدارة في تصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو عندما لا يكون هناك خيار آخر ملائم بخلاف ذلك.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية:

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من أي تحريف جوهري، سواءً كان ناتجاً عن غشٍ أو خطأً، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية، المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غشٍ أو خطأً، وتُعد جوهريّة، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان من المعقول توقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من عملية المراجعة وفقاً لمعايير المراجعة الدولية، المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال أعمال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية، سواءً كانت ناتجة عن غشٍ أو خطأً، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غشٍ أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤٍ أو تزويرٍ أو حذفٍ متعمدٍ أو إفاداتٍ مضللةٍ أو تجاوزٍ لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأيٍ حول فاعلية نظام الرقابة الداخلية للشركة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداثٍ أو ظروفٍ قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير مناسبة، فيتم عندها تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الشركة عن الاستمرار في أعمالها.

تقرير المراجع المستقل إلى السادة/ المساهمين في شركة عقارات الخليج المحترمين (تمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية: (تمة)

• تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

تقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

برايس واتر هاوس كوبرز



بدر ابراهيم بن محارب
ترخيص رقم ٤٧١

٢٨ رجب ١٤٤٠ هـ
(٤ ابريل ٢٠١٩)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	ايضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
٢٠٥,٤١١,٧٧٩	٣٠١,٢٤٩,٩١٩	٦	استثمارات عقارية ، صافي
٢٥٥,٢٨٢,١٧٢	١٥٣,٤٣١,٤٧٥	٧	استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
٥١٦,٠٥٣	٤٢٩,٦٩١		ممتلكات ومعدات، صافي
٢٦٧,٤٤٤,٩٦١	٢٥٨,٨٧٤,٩٥٩	٨	استثمارات تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
٧٢٨,٦٥٤,٩٦٥	٧١٣,٩٨٦,٠٤٤		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
١,٢٠٥,٩٤٣	-	٩	منزون أراضي
١٨,٩٣٦,١٠٤	٢٣,٧١٤,٦٤٢	١٠	ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
٨,٦٦٤,٢٨٩	٧,٣٦٦,٦٦٠	١٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
٦٠,٣٩٤,٦٩٣	١,٧٥١,٧١١	١١	نقد وما يعادله
٨٩,٢٠١,٠٢٩	٣٢,٨٣٣,٠١٣		مجموع الموجودات المتداولة
٨١٧,٨٥٥,٩٩٤	٧٤٦,٨١٩,٠٥٧		مجموع الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين
٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	١-١٢	رأس المال
٥٠,٠١١,٦٠١	٥٠,٢١٩,٤١٩	٢-١٢	احتياطي نظامي
٨٣,٣٧٥,٥٤٠	٤٦,٨٣٢,٤٩٧		أرباح مبقاة
٦٥٥,٧٢١,٤٤١	٦١٩,٣٨٦,٢١٦		مجموع حقوق المساهمين
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
٧٠,٣٢٧,٦٩٦	٥٥,٢٨٣,٧٧٦	١٣	قروض طويلة الأجل
٣,٣١١,٣٤٩	٣,٥٧٨,٠٥٦	١٤	التزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٧٣,٦٣٩,٠٤٥	٥٨,٨٦١,٨٣٢		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
٣٩,٢٤١,٦٥١	٣٠,٣٩٢,٥٥٥	١٥	ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٢٤,٩٢٥,٦٧٢	١٩,٩٨٤,٧٩٦	١٣	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٢٤,٣٢٨,١٨٥	١٨,١٩٣,٦٥٨	١٦	مخصص زكاة
٨٨,٤٩٥,٥٠٨	٦٨,٥٧١,٠٠٩		مجموع المطلوبات المتداولة
١٦٢,١٣٤,٥٥٣	١٢٧,٤٣٢,٨٤١		مجموع المطلوبات
٨١٧,٨٥٥,٩٩٤	٧٤٦,٨١٩,٠٥٧		مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

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

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		ايضاح	
٢٠١٧	٢٠١٨		
٣٣٦,٤٢٦,١٧٠	٤٣,٢٣٤,١٥٤	١٨	الإيرادات
(٢٣١,١٧٤,٠٥٥)	(٤١,٣٤٨,٦٣٢)	١٩	تكلفة الإيرادات
١٠٥,٢٥٢,١١٥	١,٨٨٥,٥٢٢		اجمالي الربح
			مصاريف تشغيلية :
(١٠,٣٤٥,٣٣٤)	(٧,٥٠٤,١٩٦)	٢٠	عمومية و إدارية
(١٠٨,٦١٠)	(١١٩,٩٧٥)		بيع وتسويق
٩٤,٧٩٨,١٧١	(٥,٧٣٨,٦٤٩)		الدخل من العمليات
			إيرادات (مصاريف) أخرى :
٥٩٤,٢٥٥	٧,٣١٧		ايرادات أخرى
			حصة الشركة في أرباح استثمارات تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
٤٤٤,٩٦١	٧,٧٢٧,٤٩٨	٨	نفقات تمويل
(٤,٣٥٠,٢٥١)	(٦,٠٥٢,٥١٧)		(الخسارة) الدخل قبل الزكاة
٩١,٤٨٧,١٣٦	(٤,٠٥٦,٣٥١)		
(٢٣,١٣٠,٦١٩)	٦,١٣٤,٥٢٧	١٦	عكس/ (مصروف) الزكاة
٦٨,٣٥٦,٥١٧	٢,٠٧٨,١٧٦		صافي الدخل للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر للسنة
٦٨,٣٥٦,٥١٧	٢,٠٧٨,١٧٦		مجموع الدخل الشامل للسنة
		٢١	ربحية السهم (بالريال السعودي):
١,٣١	٠,٠٤		الربح الأساسي والمخفض للسهم

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

إيضاح	رأس المال	احتياطي نظامي	أرباح مبقاة	المجموع
	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٤٣,١٧٥,٩٤٩	٢٢,٥٥٤,٦٧٥	٥٨٨,٠٦٤,٩٢٤
١ يناير ٢٠١٧				
صافي الدخل للسنة	-	-	٦٨,٣٥٦,٥١٧	٦٨,٣٥٦,٥١٧
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	-	-
مجموع الدخل الشامل للسنة	-	-	٦٨,٣٥٦,٥١٧	٦٨,٣٥٦,٥١٧
الحول للاحتياطي النظامي	-	٦,٨٣٥,٦٥٢	(٦,٨٣٥,٦٥٢)	-
٢-١٢				
معاملات المساهمين بصفتهم ملاك:				
توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٦	-	-	-	-
٣-١٢				
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن عام ٢٠١٦	-	-	(٧٠٠,٠٠٠)	(٧٠٠,٠٠٠)
٣-١٢				
			(٧٠٠,٠٠٠)	(٧٠٠,٠٠٠)
	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٥٠,٠١١,٦٠١	٨٣,٣٧٥,٥٤٠	٦٥٥,٧٢١,٤٤١
٣١ ديسمبر ٢٠١٧				
صافي الدخل للسنة	-	-	٢,٠٧٨,١٧٦	٢,٠٧٨,١٧٦
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	-	-
مجموع الدخل الشامل للسنة	-	-	٢,٠٧٨,١٧٦	٢,٠٧٨,١٧٦
الحول للاحتياطي النظامي	-	٢٠٧,٨١٨	(٢٠٧,٨١٨)	-
٢-١٢				
معاملات المساهمين بصفتهم ملاك:				
توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٧	-	-	(٣٦,٥٦٣,٤٠١)	(٣٦,٥٦٣,٤٠١)
٣-١٢				
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن عام ٢٠١٧	-	-	(١,٨٥٠,٠٠٠)	(١,٨٥٠,٠٠٠)
٣-١٢				
			(٣٨,٤١٣,٤٠١)	(٣٨,٤١٣,٤٠١)
	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٥٠,٢١٩,٤١٩	٤٦,٨٣٢,٤٩٧	٦١٩,٣٨٦,٢١٦
٣١ ديسمبر ٢٠١٨				

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٧	٢٠١٨	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٦٨,٣٥٦,٥١٧	٢,٠٧٨,١٧٦	صافي الدخل للسنة
		تعديلات لبند غير نقدية:
١,٨١٦,٥٥٨	٢,٣٣٢,٤٣٢	استهلاك استثمارات عقارية
١٨٩,٢١٢	٢٣٣,٢٧٣	استهلاك ممتلكات ومعدات
٢٣,١٣٠,٦١٩	(٦,١٣٤,٥٢٧)	(عكس) / محخص الزكاة
٣٢٧,٣٨٩	٣٣٠,٥٦٦	محخص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٤٤٤,٩٦٠)	(٧,٧٢٧,٤٩٨)	حصة الشركة في أرباح غير محققة من استثمارات
(٩٦,١١٣,٥٣٨)	٣٧٢,٦٤٥	تمت الحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
٤,٣٥٠,٢٥١	٦,٠٥٢,٥١٧	أرباح بيع استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
		نفقات تمويل
		التغيرات في رأس المال العامل:
(١٣,٠٩٦,٦٣٢)	(٣,٤٨٠,٩٠٩)	ذمم مدينة تجارية و مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٣,٧٢٢,٩٨٥	١,٢٠٥,٩٤٣	مخزون أراضي
٢١,٤٠٥,١٠٠	(١٧,٤٧٨,٠٨٩)	ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى
١٣,٦٤٣,٥٠١	(٢٢,٢١٥,٤٧١)	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(٣,٢٣١,٤١٤)	-	الزكاة المدفوعة
(٢٩٤,٧٤٣)	(١٧٩,٧٥٦)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
١٠,١١٧,٣٤٤	(٢٢,٣٩٥,٢٢٧)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٤٨,٢٨٦,٢٥٤)	-	إضافات إلى استثمارات عقارية
(٧٥,٩١٣,٥٢٥)	(٨,٠٦٢,٠٩٧)	إضافات إلى استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
(٣٩١,٥٥٢)	(١٤٦,٩١٠)	شراء ممتلكات ومعدات
٤٨,٩٢٥,٠٠٠	٩,٠٥٠,٠٠٠	متحصلات من بيع استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
-	٢,٣٠٠,٠٠٠	متحصلات من بيع استثمارات عقارية
-	١٦,٢٩٧,٥٠٠	توزيعات أرباح مستلمة من استثمارات تمت الحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
(٧٥,٦٦٦,٣٣٠)	١٩,٤٣٨,٤٩٣	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٩٢,٨٦٣,٤٢٧	-	متحصلات من قروض طويلة الأجل
(٩٣,٩٦٧,٨٠٢)	(١٩,٩٨٤,٧٩٦)	سداد قروض طويلة الأجل
(٤,٢٣٩,٣٧٩)	(٥,٩١٧,٠٤٤)	نفقات تمويل مدفوعة
-	(٢٨,١٣٤,٤٠٨)	توزيعات أرباح مدفوعة
(٧٠٠,٠٠٠)	(١,٦٥٠,٠٠٠)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
(٦,٠٤٣,٧٥٤)	(٥٥,٦٨٦,٢٤٨)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(٧١,٥٩٢,٧٤٠)	(٥٨,٦٤٢,٩٨٢)	صافي التغير في النقد وما يعادله
١٣١,٩٨٧,٤٣٣	٦٠,٣٩٤,٦٩٣	النقد وما يعادله كما في بداية السنة
٦٠,٣٩٤,٦٩٣	١,٧٥١,٧١١	النقد وما يعادله كما في نهاية السنة
		معاملات غير نقدية:
-	١٠٠,٧٤٢,٧٩٤	تحويل من استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ إلى استثمارات عقارية (إيضاح ٧٠٦)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

(١) معلومات عامة

تأسست شركة عقارات الخليج ("الشركة") كشركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم ١٩٤٨٣ بتاريخ ٢٢ ذي القعدة ١٤٢٥هـ (الموافق ٣ يناير ٢٠٠٥)، ومسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٧٦١٢ بتاريخ ٢٤ صفر ١٤٢٦هـ (الموافق ٣ أبريل ٢٠٠٥).

يتمثل نشاط الشركة في القيام بشراء وبيع وتأجير وتطوير وصيانة وإدارة وتخطيط وتسويق الأراضي والعقارات لحساب الشركة وتشغيل المباني السكنية والتجارية وإنشاء المعارض التجارية والصناعية وبيعها أو تأجيرها والقيام بأعمال الصيانة والإدارة للمدن والمرافق العامة والمقاولات المعمارية والمدنية والميكانيكية والكهربائية وتملك المستشفيات والأسواق التجارية واستثمارها وتطويرها وصيانتها.

يقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض، ص.ب ٣٠٠٧١٨، الرياض ١١٣٧٢، المملكة العربية السعودية.

تمت الموافقة على إصدار هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٩ رجب ١٤٤٠هـ (الموافق ٢٦ مارس ٢٠١٩).

(٢) أسس الأعداد

١-٢ بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية للشركة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ("الهيئة").

قامت الشركة بإعداد القوائم المالية لكافة الفترات حتى وبما فيها السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ومتطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة المتعلقة بإعداد وعرض القوائم المالية.

٢-٢ أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية بموجب مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء قياس الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية والالتزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين بالقيمة الحالية وباستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية.

٣-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية للشركة.

٤-٢ التغيرات في السياسات المحاسبية والافصاحات

(أ) المعايير الجديدة أو التعديلات غير السارية بعد ولم تقم الشركة بتطبيقها مبكراً حيث لم يتم تطبيق المعايير والتعديلات التالية مبكراً من قبل الشركة:

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ "الإيجارات": أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ في يناير ٢٠١٧. يسري مفعول هذا المعيار للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ ويسمح بالتطبيق المبكر للمنشآت التي تطبق أيضاً المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥. إن الهدف من معيار التقرير المالي رقم ١٦ هو التأكد من قيام المستأجرين والمؤجرين بتقديم معلومات مناسبة على نحو يمثل هذه المعاملات بشكل صادق لتمكين مستخدمي القوائم المالية من تقييم أثر الإيجارات على المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية للمنشأة. وتقوم الشركة بتقييم أثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ على قوائمها المالية في الفترات المستقبلية، وسوف تقوم بتطبيق المعيار اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

(٣) الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية للشركة من الإدارة عمل أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المصرح عنها والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستتأثر في الفترات المستقبلية.

تستند هذه التقديرات والافتراضات إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الموجودة وتستخدم لقياس القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل متواصل. يتم تسجيل مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

الأحكام

فيما يلي الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة التي لها تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة:

الوفاء بالتزامات الأداء

يتوجب على الشركة تقييم كل عقد من عقودها مع عملائها لتحديد ما إذا تم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة الملائمة لإدراج الإيرادات. قامت الشركة بتقييم ذلك بناء على اتفاقية البيع والشراء التي أبرمتها مع العملاء والأحكام والأنظمة والقوانين ذات الصلة. وفي حال العقود التي يتم توقيعها لبيع عقارات استثمارية يتم إدراج الإيراد عندما تنتقل الملكية إلى العميل بموجب العقد أو صك نقل الملكية.

تحديد أسعار المعاملات

يجب على الشركة تحديد أسعار المعاملات فيما يتعلق بكل عقد من عقود العملاء. وعند عمل مثل هذا التقدير، تقوم الشركة بتقييم تأثير أي ثمن متغير في العقد نتيجة الخصومات أو الغرامات، ووجود عنصر تمويل جوهري في العقد وأي ثمن غير نقدي في العقد.

تحقق إيرادات الإيجارات

تدرج الإيجارات الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلي من العقارات الاستثمارية، ناقصاً الخصم، وفقاً لشروط عقود الإيجار طوال مدة العقد بطريقة القسط الثابت باستثناء عندما يكون الأساس البديل مماثلاً بشكل أكبر لنموذج المنافع الذي يمكن الحصول عليها من الموجودات المؤجرة.

التزامات عقود إيجار تشغيلي - الشركة كمؤجر

أبرمت الشركة عقود إيجار على محافظتها للعقارات الاستثمارية. حددت الشركة بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات باحتفاظها بجميع مخاطر ومنافع الملكية لهذه العقارات ويتم احتسابها إيجار تشغيلي.

تصنيف العقارات الاستثمارية

تقوم الشركة بتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي (٤٠) عقارات استثمارية. عند عمل مثل هذا الحكم، تأخذ الشركة بالاعتبار ما إذا كان العقار يدر تدفقات نقدية بشكل كبير ومستقل عن الموجودات الأخرى للشركة.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

تصنيف المتداول وغير المتداول

تعرض الشركة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي على أساس التصنيف المتداول/ غير المتداول. يتم تصنيف الأصل كمتداول عندما:

- يتوقع تحقيقه أو يقصد بيعه أو استهلاكه في دورة تشغيلية عادية؛ أو
 - يكون يحتفظ به بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة؛ أو
 - يتوقع تحقيقه في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير، أو
 - يكون مصنفاً ضمن النقد وما يعادله ما لم يكن ممنوعاً استبداله أو استخدامه لتسوية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً من تاريخ فترة التقرير.
- تصنّف جميع الموجودات الأخرى على أنها موجودات غير متداولة. تعتبر المطلوبات متداولة عندما:

- يتوقع تسويتها في دورة التشغيل العادية؛ أو
- تكون محتفظ بها بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة؛ أو
- يستحق تسويتها في غضون اثني عشر شهراً بعد تاريخ فترة التقرير، أو
- في حال وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير
- تصنف جميع المطلوبات الأخرى على أنها مطلوبات غير متداولة.

التقديرات والافتراضات

خطط مكافأة نهاية الخدمة المحددة

يتم تحديد تكلفة خطط المنافع المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييمات اكتوارية. يتضمن التقييم الاكتواري وضع العديد من الافتراضات التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وهذا يتضمن تحديد معدلات الخصم وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدلات الوفيات وحركة التوظيف. ونتيجة التعقيدات الخاصة بعملية التقييم وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في تلك الافتراضات. تتم مراجعة جميع الافتراضات في تاريخ قائمة المركز المالي. إن معيار القياس للتغير هو معدل الخصم. عند تحديد معدل الخصم الملائم، تعتبر الإدارة أن عوائد السوق تستند إلى سندات عالية الجودة. يستند تحديد معدل الوفيات إلى جدول الوفيات المتاح والخاص بالدول المعنية. قد تتغير استقراءات جدول الوفيات مؤقتاً استجابة للتغيرات السكانية. تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية المتوقعة للدول المعنية والعرض والطلب في سوق التوظيف. توجد تفاصيل أكثر حول التزامات منافع الموظفين في إيضاح (١٤).

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى

يتم تقدير المبالغ غير القابلة للتحصيل من الذمم المدينة التجارية عندما يصبح من غير المحتمل تحصيل كامل المبلغ. وفي حالة المبالغ الكبيرة في حد ذاتها يتم إجراء التقدير على أساس كل مبلغ على حدة. أما المبالغ التي ليست كبيرة في حد ذاتها ولكنها تجاوزت موعد استحقاقها فيتم تقييمها إجمالياً ويتم تكوين مخصص تبعا لطول الفترة التي مضت على استحقاقها.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والموجودات والاستثمارات العقارية

تحدد الشركة الأعمار الإنتاجية التقديرية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الأصل والتلف والبلى الطبيعي. تقوم الإدارة سنوياً بمراجعة الأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك دورياً للتأكد من توافق طريقة ومدة الاستهلاك مع النموذج المتوقع للمنافع الاقتصادية من الموجودات.

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة الشركة بعمل تقييم لقدرتها على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وتوصلت إلى أن لديها الموارد للاستمرار في نشاطها في المستقبل المنظور. إضافةً لذلك، ليست الإدارة على دراية بأي عدم تأكد جوهري قد يلقي بظلال من الشك على قدرة الشركة على الاستمرار. وبالتالي، تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

(٤) إدارة المخاطر المالية

٤-١ عوامل المخاطر المالية

إن أنشطة الشركة تعرضها لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملة، القيمة العادلة والتدفق النقدي لمخاطر سعر العملة ومخاطر الأسعار)، مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز برنامج إدارة المخاطر الكلية للشركة على تقلبات الأسواق المالية، ويسعى للتقليل من التأثيرات السلبية المحتملة على الأداء المالي للشركة.

يتم العمل بسياسة إدارة المخاطر من قبل الإدارة العليا بموجب سياسات معتمدة من قبل مجلس الإدارة. تقوم الإدارة العليا بتحديد، وتقييم، والتحوط للمخاطر المالية بالتعاون الوثيق مع وحدات التشغيل للشركة. أهم أنواع المخاطر هي مخاطر السوق ومخاطر الائتمان، ومخاطر السيولة.

يتم ادراج الأدوات المالية ضمن قائمة المركز المالي وتتضمن النقد وما يعادله، ذمم تجارية وأرصدة مدينة أخرى، موجودات مالية، قروض، ذمم دائنة ومستحقات ومطلوبات متداولة أخرى. تم الإفصاح عن طرق الإثبات المتبعة في بيان السياسات الفردية المتعلقة بكل بند.

تتم المقاصة ما بين الأصل والالتزام المالي ويتم تسجيل الصافي ضمن القوائم المالية، عندما يكون للشركة حق نظامي ملزم لإجراء تلك التسوية للمبالغ المعترف بها ولديها النية إما أن يتم تسويتها على أساس الصافي او الاعتراف بالأصل والالتزام في آن واحد.

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر وهي: مخاطر أسعار الفائدة، مخاطر العملات، ومخاطر الأسعار الأخرى.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

مخاطر أسعار العمولة

هي التعرض لمخاطر متنوعة مرتبطة بتأثير تذبذب أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي والتدفقات النقدية للشركة. تنشأ مخاطر أسعار العمولة للشركة بشكل رئيسي من القروض والودائع قصيرة الأجل والتي تكون بأسعار عمولة عائمة والتي تخضع الى إعادة التسعير على أساس اعتيادي ويتم مراقبة تلك التغيرات في أسعار العمولة من قبل الإدارة.

تقوم الشركة بتحليل مخاطر أسعار العمولة بشكل دوري آخذة بالاعتبار أية إعادة جدولة للقروض، وتقوم باحتساب الأثر المالي على الأرباح والخسائر برفع/تخفيض نسبة العمولة بنسبة معينة. يتم إجراء هذا التحليل على المطلوبات التي تحمل عمولة.

مخاطر العملة

هي المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية لمعاملاتها الأساسية بالريال السعودي والدولار الأمريكي. إن سعر صرف الدولار الأمريكي ثابت مقابل الريال السعودي لذلك فإن مخاطر تحويل العملات غير جوهرية.

مخاطر الأسعار

لم تتعرض الشركة لأي مخاطر جوهرية للسعر حيث أنها ليس لديها موجودات أو مطلوبات معرضة لمخاطر السعر.

٢-٤ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته لأداة مالية مما يتسبب بخسائر مالية للطرف الآخر. تنحصر الموجودات المالية التي تخضع لمخاطر الائتمان في النقد وما يعادله والذمم التجارية المدينة والموجودات المتداولة الأخرى. تتعامل الشركة فقط مع مؤسسات مالية التي لديها تصنيف ائتماني عال. لتخفيض التعرض لمخاطر الائتمان وضعت الشركة عملية اعتماد بحيث يتم تطبيق الحدود الائتمانية على العملاء. كما تقوم الإدارة أيضا بشكل متواصل بمراقبة مخاطر التعرض للائتمان تجاه العملاء وتكوين مخصص مقابل الأرصدة المشكوك في تحصيلها والتي هي على أساس ملف العميل وتواريخ السداد السابقة للسداد. تتم مراقبة ذمم العملاء المدينة القائمة بشكل منتظم.

إن إجمالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في الشركة كما في تاريخ قائمة المركز المالي هي كما يلي:

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	الموجودات المالية
٢٠١٧	٢٠١٨	ذمم تجارية وأرصدة مدينة أخرى
٢,٣١٦,٤٢٦	٦,٥٥٩,٥٦١	نقد وما يعادله
٦٠,٣٩٤,٦٩٣	١,٧٥١,٧١١	
٦٢,٧١١,١١٩	٨,٣١١,٢٧٢	

يتم قيد الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى بالصافي بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها.

كما في تاريخ قائمة المركز المالي، تبلغ الذمم المدينة المستحقة والمتأخرة لأكثر من اثنا عشر أشهر مبلغ ٥٣٥,٤٠٣ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٥٣٥,٤٠٣ ريال سعودي). بلغ إجمالي مخصص خسائر الائتمان في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ٥٣٥,٤٠٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٥٣٥,٤٠٣ ريال سعودي).

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣-٤ مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في تعرض الشركة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بأدوات مالية. قد تنتج مخاطر السيولة من عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة وبمبلغ يقارب قيمته العادلة. ويتم إدارة مخاطر السيولة وذلك بمراقبتها بشكل دوري للتأكد من توفر أموال كافية من خلال تسهيلات بنكية متاحة للوفاء باي التزامات مستقبلية.

إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد بالقدر الممكن من أن لديها دائما سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها في ظل الظروف العادية والغير عادية دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بسمعة الشركة. ولهذا الغرض، حافظت الشركة على حدود الائتمان مع بنوك تجارية مختلفة من أجل تلبية متطلبات السيولة لديها. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، لدى الشركة تسهيلات تمويل بنكية غير مستخدمة بمبلغ ١٧٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١٥٤ مليون ريال سعودي) لإدارة متطلبات السيولة قصيرة الأجل ومتطلبات السيولة طويلة الأجل.

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية المتبقية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٧، إن هذه المبالغ اجمالية وغير مخصصة وتتضمن مدفوعات عمولات تعاقدية باستثناء تأثير اتفاقيات المقاصة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

مطلوبات مالية غير مشتقة	القيمة الدفترية	أقل من سنة	سنة إلى ثلاث سنوات	ثلاث سنوات إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات
ذمم تجارية دائنة	٣٠,٣٩٢,٥٥٥	٣٠,٣٩٢,٥٥٥	-	-	-
وأرصدة دائنة أخرى	٧٥,٢٦٨,٥٧٢	١٩,٩٨٤,٧٩٦	٥٥,٢٨٣,٧٧٦	-	-
قروض طويلة الاجل	١٠٥,٦٦١,١٧٢	٥٠,٣٧٧,٣٥١	٥٥,٢٨٣,٧٧٦	-	-

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

مطلوبات مالية غير مشتقة	القيمة الدفترية	أقل من سنة	سنة إلى ثلاث سنوات	ثلاث سنوات إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات
ذمم تجارية دائنة	٣٩,٢٤١,٦٥١	٣٩,٢٤١,٦٥١	-	-	-
وأرصدة دائنة أخرى	٩٥,٢٥٣,٣٦٨	٢٤,٩٢٥,٦٧٢	٥٧,١٥٢,٠١٦	١٣,١٧٥,٦٨٠	-
قروض طويلة الاجل	١٣٤,٤٥٩,٠١٩	٦٤,٨٦٧,٣٢٣	٥٧,١٥٢,٠١٦	١٣,١٧٥,٦٨٠	-

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٤-٤ مخاطر إدارة رأس المال

تهدف الشركة عند إدارة رأس المال إلى ضمان قدرة الشركة على الاستمرار بمبدأ مفهوم الاستمرارية لكي تتمكن من الاستمرار في توفير عوائد للمساهمين، وللحفاظ على رأس مال أساسي قوي لدعم التنمية المستدامة لأعمالها. تدير الشركة هيكل رأس مالها من خلال مراقبة العوائد على صافي الموجودات وتقوم بإجراء التعديلات عليها في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. ولغرض الحفاظ على أو تعديل هيكل رأس المال، قد تقوم الشركة بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو قد تقوم بإصدار أسهم جديدة. كما تقوم الشركة أيضا بمراقبة رأس المال باستخدام معدل المديونية. إن صافي الديون هو القروض المحملة بعمولة والسلف بما في ذلك تكاليف التمويل بعد خصم النقد وما يعادله. يمثل رأس المال حقوق المساهمين كما هو مبين في قائمة المركز المالي زائداً صافي الدين.

بلغت نسبة المديونية كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
٩٥,٢٦٣,٣٦٨	٧٥,٢٦٨,٥٧٢	مجموع القروض
(٦٠,٣٩٤,٦٩٣)	(١,٧٥١,٧١١)	ناقصاً: النقد وما يعادله
٣٤,٨٥٨,٦٧٥	٧٣,٥١٦,٨٦١	صافي الديون
٦٥٥,٧٢١,٤٤١	٦١٩,٣٨٦,٢١٦	مجموع حقوق المساهمين
٦٩٠,٥٨٠,١١٦	٦٩٢,٩٠٣,٠٧٧	مجموع رأس المال
%٥,٠٥	%١٠,٦١	نسبة المديونية

٥-٤ تقدير القيمة العادلة

يمثل الجدول التالي الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة استناداً إلى طريقة التقييم، حيث يتم تعريف المستويات المختلفة للقيمة العادلة على النحو التالي:

- المستوى ١: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) لموجودات او لمطلوبات في أسواق نشطة.
- المستوى ٢: الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة لموجودات ومطلوبات مالية مشابهة، أو طرق تقييم أسعار أخرى تكون المعطيات الجوهرية لها مبنية على معلومات سوقية.
- المستوى ٣: طرق التسعير التي لا تكون فيها جميع المعطيات الجوهرية مبنية على معلومات سوقية يمكن ملاحظتها. تكون الموجودات المالية من النقدية وما يعادله والذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى. وتتكون المطلوبات المالية من تسهيلات مراجعة وقروض وذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى. تقارب القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية التي تستحق خلال عام قيمتها العادلة. تدرج المطلوبات طويلة الاجل، والتي تتكون من قروض طويلة الاجل بالتكلفة المطفأة.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

(٥) السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي اهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة في إعداد هذه القوائم المالية. يتم تطبيق هذه السياسات بشكل منتظم على جميع السنوات المعروضة، ما لم يذكر خلاف ذلك.

١-٥ استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ

إن العقار الاستثماري هو عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كليهما) والذي يتم الاحتفاظ به بغرض تحقيق إيرادات إيجارية أو بغرض إتمام رأس المال من خلال الزيادة في القيمة أو لكلا الغرضين. ولا تشمل على الأراضي والمباني المستخدمة في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية أو لأغراض البيع الاعتيادي. تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاكات المتراكمة وخسائر الهبوط في القيمة المتراكمة (إن وجدت) علماً بأنه لا يتم استهلاك الأراضي.

تتضمن التكلفة سعر الشراء مضافاً إليه جميع التكاليف المرتبطة مباشرة بإنشاء أو الحصول على الاستثمار العقاري وبالحالة اللازمة ليكون معداً للاستخدام في الغرض المخصص له. ويتم استهلاك الأجزاء الهامة من الاستثمار العقاري بشكل منفصل عن الأجزاء الأخرى، ويتم الإفصاح بالإيضاحات عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

يتم إدراج تكلفة العقارات تحت التنفيذ والتي يكون الغرض منها إنشاء عقارات من أجل تحقيق إيرادات إيجارية أو لغرض إتمام رأس المال من خلال الزيادة في القيمة أو لكلا الغرضين ضمن العقارات الاستثمارية. ويبدأ استهلاكها عندما يكون العقار جاهزاً للاستخدام في الغرض المخصص له.

يتم استهلاك المباني بطريقة القسط الثابت على مدار عمرها الإنتاجي وهو ٤٠ سنة.

تظهر الإيرادات الإيجارية لهذه الاستثمارات العقارية وكذلك الاستهلاكات المتعلقة بها ضمن قائمة الدخل الشامل. يتم إلغاء إثبات المبلغ الدفتری للاستثمار العقاري عند استبعاده أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري من الاستخدام بشكل دائم ولا يتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم تسجيل الفرق بين (أ) صافي المتحصلات من استبعاد الاستثمار العقاري و(ب) مبلغه الدفتری في الدخل الشامل في الفترة التي يتم فيها الغاء اثبات العقار.

إذا تغير استخدام العقار الاستثماري فأصبح عقاراً تشغله الشركة فيتم إعادة تصنيفه إلى بند الممتلكات والمعدات بنفس القيمة الدفترية في تاريخ إعادة التصنيف.

إذا تغير استخدام عقار تشغله الشركة، وكان مصنفاً ضمن الممتلكات والمعدات، فيتم إعادة تبويه إلى بند استثمارات عقارية بنفس القيمة الدفترية في تاريخ إعادة التصنيف.

يتم في نهاية كل سنة مالية مراجعة القيمة المتبقية للعقار الاستثماري وعمره الإنتاجي ويتم عمل التعديلات، إذا لزم الأمر، باعتبارها ناتجة من تغير في تقدير محاسبي.

تدرج الاستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ بالتكلفة. لا يتم استهلاك الاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ حتى تصبح جاهزة للاستخدام.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢-٥ ممتلكات ومعدات

يتم قياس الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم ومخصص الهبوط في القيمة. تتضمن التكلفة سعر الشراء وأية تكاليف منسوبة مباشرة لإحضار الأصل إلى الموقع في حالته اللازمة ليمت تشغيله بالطريقة التي تريدها الإدارة.

يتم الاعتراف بتكلفة استبدال جزء من بند الممتلكات والمعدات بالقيمة الدفترية للبند إذا كان من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في ذلك الجزء إلى الشركة وكان من الممكن قياس تكلفتها بشكل موثوق. يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل. ويتم الاعتراف بتكاليف إصلاح وصيانة الممتلكات والمعدات في الدخل الشامل عند تكبدها.

يتمثل الاستهلاك في التوزيع المنتظم للمبلغ القابل للاستهلاك للأصل على مدى العمر الافتراضي المقدر له. يتمثل المبلغ القابل للاستهلاك في تكلفة الأصل ناقصا القيمة المتبقية.

يتم تحميل الاستهلاك على الدخل الشامل بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل جزء من الممتلكات والمعدات. يتم استهلاك الموجودات المؤجرة على مدى فترة الإيجار أو أعمارها الإنتاجية أيهما أقصر. لا يتم استهلاك الأراضي.

عندما تكون لأجزاء الهامة من بند الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) للممتلكات والمعدات.

تتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الافتراضية والقيم المتبقية سنويا على الأقل ويتم تعديلها بأثر مستقبلي إذا لزم الأمر.

إن الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات هي كما يلي:

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

يتم تحديد المكاسب والخسائر الناتجة عن استبعاد أحد بنود الممتلكات والمعدات بمقارنة متحصلات الاستبعاد مع القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات، ويتم الاعتراف بالصافي ضمن إيرادات أخرى في الدخل الشامل.

لغرض تقييم الهبوط في قيمة الممتلكات والمعدات، يرحى الرجوع إلى سياسة الهبوط في قيمة الموجودات غير المالية إيضاح رقم (٣-٥).

٣-٥ الهبوط في قيمة الموجودات غير المالية

يتم في تاريخ كل قائمة مركز مالي تحديد فيما إذا وجدت أية مؤشرات على وجود هبوط في قيمة الأصول غير المالية. وفي حالة وجود مؤشرات هبوط في قيمة أصل ما تقوم الشركة بتقدير مبلغ الأصل الممكن استرداده (القيمة القابلة للاسترداد) كما تقوم بتقدير للشهرة (إن وجدت) سنوياً.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

يتم تحديد المبلغ الممكن استرداده من الأصل منفرداً، أو من وحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل إذا كان الأصل لا يولد تدفقات نقدية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات من موجودات أو مجموعات موجودات أخرى. ويقاس المبلغ الممكن استرداده على أنه (أ) القيمة العادلة للأصل (أو وحدة توليد نقد) مطروحا منها تكاليف الاستبعاد أو (ب) قيمة استخدام الأصل (أي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من الأصل أو وحدة توليد النقد)، أيهما أكبر.

يتم تخفيض المبلغ الدفترى للأصل إلى المبلغ الممكن استرداده وذلك فقط عندما يكون المبلغ الممكن استرداده من الأصل أقل من مبلغه الدفترى، ويعتبر ذلك التخفيض هو خسارة هبوط. ويتم إثبات خسارة الهبوط في القيمة فوراً ضمن الدخل الشامل.

باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقدير بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان يوجد مؤشر بأن خسائر الهبوط في القيمة المثبتة سابقاً لم تعد موجودة أو أن قيمة هذه الخسائر قد انخفضت. يتم عكس خسارة هبوط مثبتة في فترات سابقة لأصل منفرد أو وحدة توليد نقد فقط عندما يكون هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده من الأصل أو وحدة التوليد منذ أن أثبتت آخر خسارة هبوط. حيث يتم في هذه الحالة زيادة المبلغ الدفترى إلى المبلغ الممكن استرداده فإذا كان عكس خسارة الهبوط يتعلق بأصل منفرد فلا يجب أن يزيد المبلغ الدفترى الذي كان سيتم تحديده فيما لو لم يتم إثبات خسارة هبوط في السنوات السابقة. ويتم إثبات عكس قيد خسارة الهبوط في القيمة كإيرادات في الدخل الشامل للفترة المالية التي تحدث فيها.

٤-٥ مخزون الاراضي

يتم قياس الأراضي المحتفظ بها للبيع بسعر التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. يتم تحديد التكلفة باستخدام طريقة التكلفة الفعلية والتي تتضمن مصاريف تم تكبدها لشراء الأرض والمصاريف المرتبطة بها وأي تكاليف إضافية يتم تكبدها لتصبح الأراضي جاهزة لتسويقها وبيعها.

٥-٥ الادوات المالية

يعالج المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) "الأدوات المالية" تصنيف وقياس واستبعاد الموجودات والمطلوبات المالية ويقدم قواعد جديدة لحاسبة التحوط ونموذجاً جديداً لانخفاض قيمة الموجودات المالية.

الاعتراف الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية

يجب على المنشأة إدراج أي أصل مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي عندما وفقط عندما تصبح المنشأة طرفاً في النصوص التعاقدية للأداة.

الموجودات المالية

القياس الأولي

عند القياس الأولي، باستثناء الذمم التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، تقوم الشركة بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زائداً - في حال لم يكن الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل - تكاليف المعاملة العائدة إلى اقتناء الأصل المالي. يتم تحميل تكاليف معاملة الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من مصاريف في قائمة الدخل الشامل.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي عنصراً تمويلياً جوهرياً أو التي تستحق في أقل من ١٢ شهراً بسعر المعاملة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥).

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم الشركة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن الفئات التالية:

أ) تلك الموجودات التي يجب تصنيفها لاحقاً بالقيمة العادلة (من خلال الدخل الشامل).

ب) تلك الموجودات التي يجب قياسها بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على نموذج أعمال الشركة في إدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. إن الموجودات المالية للشركة تقاس بالتكلفة المطفأة وهي الأقرب إلى نموذج أعمال الشركة.

بتاريخ التحول في ١ يناير ٢٠١٧ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ لم تكون لدى الشركة أي موجودات مالية يتوافق تصنيفها كأصل مالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يجب الاحتفاظ بالأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حال استيفاء الشروط التالية:

أ) الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي هدفه الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية،

ب) وينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي هي دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

تتضمن الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة الذمم التجارية والذمم المدينة الأخرى وودائع المراجعة لأجل. تتضمن وودائع المراجعة لأجل لدى البنوك وودائع بتاريخ استحقاق أصلي أكثر من ثلاثة أشهر وأقل من سنة واحدة من تاريخ الإيداع.

بعد القياس الأولي، يتم قياس الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي ناقصاً الهبوط في القيمة (إن وجد). يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ بالاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم والتكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من معدل العائد الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل العائد الفعلي ضمن إيرادات التمويل في قائمة الدخل الشامل. تدرج الخسائر الناتجة عن الهبوط في القيمة في الدخل الشامل.

إعادة التصنيف

عندما، فقط عندما تقوم المنشأة بتنفيذ نموذج أعمالها في إدارة الموجودات المالية، فإنه يجب عليها إعادة تصنيف جميع موجوداتها المالية المتأثرة بذلك وفقاً لمتطلبات التصنيف المذكور أعلاه.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

إلغاء إثبات الموجودات المالية

يتم بشكل رئيسي إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من شركة من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي للشركة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام الشركة بتحويل حقوقها في استلام تدفقات نقدية من أصل أو تحمل التزام بدفع تدفقات نقدية مستلمة بالكامل دون تأخير إلى طرف ثالث بموجب اتفاق "تمرير"، أو (أ) قيام الشركة بتحويل كافة المخاطر ومنافع الأصل أو (ب) عدم قيام الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصل ولكن قامت الشركة بتحويل السيطرة على الأصل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بتاريخ كل قائمة مركز مالي بتقييم احتمالية وجود دليل على أن أصل مالي أو شركة موجودات مالية قد تعرضت للانخفاض. يظهر انخفاض القيمة عند وقوع حدث أو أكثر منذ الإدراج الأولي للأصل يؤثر على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل المالي أو شركة الموجودات المالية والتي يمكن قياسها بصورة يعتمد بها.

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) من المنشأة اتباع نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية، ليس بالضرورة حصول حدث ائتماني من أجل الاعتراف بالخسائر الائتمانية، بل تقوم المنشأة بدلاً من ذلك باستخدام نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، عادةً باحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات كما في تاريخ كل قائمة مركز مالي.

يجب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها بمبلغ يعادل (أ) ١٢ شهراً من الخسائر المتوقعة أو (ب) خسائر مدى الحياة. وفي حال عدم زيادة المخاطر الائتمانية للأداة المالية بشكل جوهري في البداية، يتم تكوين مخصص يعادل الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهراً. وفي حالات أخرى، يجب عمل مخصص للخسائر الائتمانية مدى الحياة. بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلاً جوهرياً، يتم استخدام طريقة مبسطة بحيث يتم عمل تقييم للزيادة في المخاطر الائتمانية كما في تاريخ المركز المالي. اختارت الشركة الاستفادة من خيار الخسائر الائتمانية مدى الحياة.

يتم قياس الخسائر الائتمانية طويلة الأجل المتوقعة من المبالغ المستحقة للتحصيل من المدينين التجاريين باستخدام مصفوفة المخصص. وتستخدم المنشأة خبرتها التاريخية في الخسائر الائتمانية من المبالغ المستحقة للتحصيل من المدينين التجاريين لتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر من الأصول المالية. وتحدد مصفوفة المخصص معدلات ثابتة للمخصص لكل شركة من الأرصدة المصنفة حسب عدد الأيام التي تكون فيها المبالغ المستحقة للتحصيل من المدينين التجاريين متجاوزة لاستحقاقها. تبعا لتنوع قاعدة عملائها، فإن المنشأة تستخدم المجموعات المناسبة إذا كانت خبرتها التاريخية في الخسائر الائتمانية تظهر أنماط خسارة مختلفة - بشكل كبير - لقطاعات العملاء المختلفة. ومن أمثلة الضوابط التي قد يتم استخدامها لتجميع الأصول فئات المنطقة الجغرافية، ونوع المنتج، وتصنيف العميل، والضمان الرهني أو الضمان الائتماني التجاري ونوع العميل (مثل عميل جملة أو تجزئة).

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج الخسارة في قائمة الدخل الشامل. تستمر إيرادات العائد في التدفق النقدي على القيمة الدفترية المخفضة باستخدام معدل العائد المستخدم في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الهبوط في القيمة. يتم شطب القروض مع المخصص المرتبط بالقروض عندما يكون هناك نظرة واقعية للاسترداد المستقبلي ويتم تحقق جميع الضمانات أو تحويلها إلى الشركة. وفيما إذا في سنة لاحقة، زاد أو نقص مبلغ خسارة الهبوط التقديرية بسبب حدث وقع بعد تسجيل الهبوط في القيمة فيتم زيادة أو تقليص خسارة الهبوط المسجلة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. ويتم إذا ما تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيد الاسترداد إلى تكاليف التمويل في قائمة الدخل الشامل.

المطلوبات المالية

القياس الأولي

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف الأولي كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل وكقروض ودمم دائنة (تقاس بالتكلفة المطفأة) - حسب الملائم.

يتم تسجيل جميع المطلوبات المالية للشركة بدايةً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والدمم الدائنة بعد خصم تكاليف المعاملة مباشرة. تتضمن المطلوبات المالية للشركة دمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع وقروض وسلف.

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم المنشأة بتصنيف جميع المطلوبات المالية كما تم تصنيفها عند الإثبات ويتم قياسها في وقت لاحق بالقيمة المطفأة، فيما عدا:

- (أ) المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل.
- (ب) المطلوبات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للإلغاء قيد الأصل أو تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
- (ج) عقود ضمان مالي.
- (د) التزامات لتقدم قروض بمعدل أقل من سعر العمولة في السوق.
- (هـ) الثمن المحتمل تسجيله من قبل الجهة المقنتية في عملية تجميع الأعمال والتي ينطبق عليها المعيار الدولي للتقرير المالي (٣). يتم قياس هذا الثمن المحتمل لاحقاً بالقيمة العادلة مع تغيرات تسجل في قائمة الدخل الشامل.

تتكون المطلوبات المالية للشركة من دمم دائنة، مبالغ مستحقة الدفع وقروض وسلف. يتم قياس جميع المطلوبات المالية للشركة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر في قائمة الدخل الشامل عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات من خلال عملية إطفاء معدل العائد الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم والتكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من طريقة معدل العائد الفعلي. يدرج إطفاء معدل العائد الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الدخل الشامل.

إعادة التصنيف

لا يسمح المعيار بإعادة تصنيف أي التزام مالي.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي عند الوفاء به أو انتهاءه أو إلغاؤه. وعند استبدال التزام مالي موجود بآخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو شروط التزام حالي جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم تسجيل الفروق ما بين القيم الدفترية ذات الصلة في قائمة الدخل الشامل.

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجيل الصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق حالي نافذ نظامياً لتسوية المبالغ المدرجة وكان هناك نية لدى الشركة لتسوية الموجودات والمطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

٦-٥ استثمارات في شركات زميلة (استثمارات تتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية)

إن الشركات الزميلة هي المنشآت التي يكون للشركة تأثير جوهري عليها، ولكن لا يكون لها سيطرة على السياسات المالية والتشغيلية لها. يظهر التأثير الجوهري عندما تمتلك الشركة نسبة من ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حقوق تصويت منشأة أخرى.

تقيد الاستثمارات في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية (استثمارات تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية) ويتم إثباتها مبدئياً بالتكلفة. تتضمن هذه القوائم المالية، حصة الشركة من الدخل والمصاريف والتغيرات في حقوق ملكية الاستثمارات التي تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية بعد إجراء تعديلات بحيث تتوافق السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للشركة من تاريخ بداية ذلك التأثير الجوهري إلى تاريخ توقف التأثير الجوهري.

٧-٥ الذمم المدينة

تتكون الذمم المدينة من الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى وهي موجودات مالية ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير مدرجة في سوق نشطة. تمثل الذمم التجارية المدينة مبالغ مستحقة من عملاء مقابل تقديم خدمات ضمن النشاط الاعتيادي للشركة. يتم الاعتراف بهذه الموجودات مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً أية تكاليف منسوبة مباشرة للمعاملة. بعد الاعتراف الأولي، يتم إدراج الذمم المدينة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي ناقصاً أي مخصص للديون المشكوك في تحصيلها.

يتم تصنيف الذمم التجارية المدينة كموجودات متداولة إذا كانت مستحقة خلال سنة واحدة أو أقل، وكموجودات غير متداولة إذا كانت مستحقة خلال أكثر من سنة.

٨-٥ النقد وما يعادله

لأغراض قائمة التدفقات النقدية، يتكون النقد وما يعادله من النقد في الصندوق والنقد لدى البنوك في الحسابات الجارية والودائع تحت الطلب والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، إن وجدت، والمتوفرة للشركة بدون أي قيود.

تظهر البنوك الدائنة، إن وجدت، ضمن بند القروض والبنوك الدائنة في المطلوبات المتداولة في قائمة المركز المالي.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٩-٥ ذمم دائنة تجارية ومطلوبات أخرى

تمثل هذه المبالغ المطلوبات المتعلقة بالسلع والخدمات المقدمة للشركة قبل نهاية السنة المالية والتي لم يتم دفعها. المبالغ غير المضمونة وتدفع عادة في غضون ٣٠ يوماً من الاعتراف الأولي. يتم عرض الذمم الدائنة التجارية والمطلوبات الأخرى كمطلوبات متداولة ما لم يكن السداد غير مستحق خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي. يتم الاعتراف بها مبدئياً بقيمتها العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

١٠-٥ المخصصات

يتم إثبات المخصصات إذا كان لدى الشركة التزام قانوني أو ضمني حالي نتيجة لأحداث سابقة والتي يمكن تقديرها بصورة موثوقة، ومن المحتمل أن تكون هناك حاجة إلى تدفق منافع اقتصادية متطلبة لتسوية الالتزام. يتم تحديد المخصصات عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للالتزام.

لا تستوفي الخسائر التشغيلية المستقبلية تعريف الالتزام الوارد أعلاه ولا الضوابط العامة لإثبات للمخصصات. يُعد توقع خسائر تشغيلية مستقبلية مؤشراً على احتمال هبوط في قيمة أصول تشغيلية ويتم تحديد خسائر الهبوط بموجب السياسة المحاسبية "الهبوط في قيمة الموجودات غير المالية" إيضاح (٣-٥).

لا يتم إثبات الالتزام المحتمل الذي من الممكن ان ينشأ عن أحداث سابقة وسوف يتأكد وجوده - فقط - بوقوع أو عدم وقوع واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة والتي ليست كلها ضمن سيطرة الشركة.

١١-٥ القروض

يتم إثبات القروض مبدئياً بالقيمة العادلة بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة. يتم قياس القروض لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي. يتم الاعتراف بأي فرق بين حصيلة القرض (بالصافي من تكاليف المعاملة) ومبلغ الاسترداد في الدخل الشامل على مدى فترة الاقتراض باستخدام طريقة العائد الفعلي. يتم الاعتراف بالرسوم المدفوعة على تسهيلات القروض كتكاليف معاملة للقرض إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل استخدام بعض أو كل التسهيلات. في هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم حتى يتم استخدام التسهيلات، وإلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على احتمال استخدام بعض أو كل التسهيلات. يتم رسملة الرسوم كمدفوعات مقدمة لخدمات توفير السيولة ويتم إطفائها على مدى فترة التسهيلات التي تتعلق بها.

يتم تصنيف القروض كمطلوبات متداولة ما لم يكن لدى الشركة حق غير مشروط لتأجيل تسوية المطلوبات لمدة ١٢ شهراً على الأقل بعد تاريخ قائمة المركز المالي.

١٢-٥ تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تعود بشكل مباشر إلى اقتناء أو تشييد أو إنتاج أصل مؤهل (يستغرق بالضرورة فترة طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المقصود له أو لبيعه) كجزء من تكلفة ذلك الأصل.

عندما تقترض الشركة أموالاً - بشكل عام - وتستخدم جزءاً منها لغرض الحصول على أصل مؤهل، فإنه يتم تحدد مبلغ تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة من خلال تطبيق معدل رسملة على النفقات على ذلك الأصل. ومعدل الرسملة هو المتوسط المرجح لتكاليف الاقتراض الذي ينطبق على قروض الشركة التي تكون قائمة خلال الفترة، بخلاف القروض التي تمت خصيصاً لغرض الحصول على أصل مؤهل. ولا تزيد مبلغ تكاليف الاقتراض المرسملة خلال الفترة عن مبلغ تكاليف الاقتراض التي تحملتها الشركة خلال تلك الفترة.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

تعلق رسملة تكاليف الاقتراض خلال الفترات الطويلة التي تُوقف فيها الشركة تطوير الأصل المؤهل. يتم خصم إيرادات الاستثمارات المؤقتة لقرض محدد الغرض (لتشيد عقارا استثماري) التي يتم انفاقها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة. يتم إدراج تكاليف الاقتراض الأخرى على أنها مصروف في الفترة التي تحملتها الشركة فيها. وتتكون تكاليف الاقتراض من عمولة الاقتراض والتكاليف الأخرى التي تتحملها الشركة فيما يتعلق بالحصول على قروض.

١٣-٥ منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

منافع الموظفين قصيرة الأجل هي منافع الموظفين التي يتوقع أن تتم تسويتها بالكامل خلال اثني عشرة شهراً بعد نهاية فترة التقرير المالي السنوية التي يقدم فيها الموظفون الخدمة المتعلقة بها هذه المنافع. يتم إدراج المبالغ (غير مخصومة) مقابل الخدمة التي قدمها الموظف للشركة خلال فترة محاسبية كمصروف ويقاس الالتزام المتعلق بها (المصروف المستحق) بالمبلغ غير المخصوم لمنافع الموظف قصيرة الأجل المتوقع أن يدفع في مقابل الخدمات التي قدمها الموظف. يتم إثبات الالتزام المتعلق بمدفوعات المكافأة المتوقعة فقط عندما يكون هناك التزام قانوني أو ضمني حالي بأن تقوم الشركة بمثل هذه المدفوعات كنتيجة لخدمات سابقة قدمها الموظف وأنه يمكن إجراء تقدير يمكن الاعتماد على الالتزام.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يتم احتساب صافي التزام الشركة بموجب خطة مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كخطة منافع محددة غير مموله بواسطة تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظف في الفترات الحالية والسابقة وخصم ذلك المبلغ. يتم احتساب التزامات المنافع المحددة سنوياً اعتماداً على تقديرات اكتوارية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. يتم الاعتراف بإعادة قياس صافي التزام المنافع المحددة التي تتكون من أرباح وخسائر اكتوارية مباشرة في قائمة الدخل الشامل. تحدد الشركة صافي مصروف الفائدة على صافي التزام الخدمة المحددة للفترة بواسطة تطبيق معدل الخصم المستخدم لقياس التزام المنافع المحددة في بداية الفترة السنوية إلى صافي التزام المنافع المحددة مع الأخذ بالاعتبار أي تغييرات في صافي التزام المنافع المحددة خلال الفترة نتيجة للمساهمات ودفعات المنافع. يتم تسجيل صافي مصروف الفائدة والمصاريف الأخرى المتعلقة بها لبرنامج المنافع المحددة في قائمة الدخل الشامل. عندما تتغير منافع الخطة أو عندما يتم تقليص الخطة فإنه يتم تسجيل التغير الناتج في المنفعة التي تتعلق بالخدمة السابقة أو الربح أو الخسارة من التقليل فوراً في قائمة الدخل الشامل. بخصوص الالتزام المتعلق بمكافأة نهاية الخدمة للموظفين فإن عملية التقييم اكتواري تأخذ بالحسبان أحكام نظام العمل في المملكة العربية السعودية وكذلك سياسة الشركة.

١٤-٥ تحقق الإيرادات

الإيرادات من العقود مع العملاء فيما يتعلق ببيع العقارات

تقوم الشركة بإدراج الإيرادات من العقود مع العملاء استناداً إلى نموذج من خمس خطوات مبيّن في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥):

الخطوة (١): تحديد العقد (العقود) مع العميل: العقد هو اتفاق بين طرفين أو أكثر ينتج عنه حقوق والتزامات إلزامية ويوضح المعايير التي يجب استيفاؤها لكل عقد.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

الخطوة (٢): تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد للعميل حسب العقد من أجل نقل بضاعة أو تقديم خدمات للعميل.

الخطوة (٣): تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن المتوقع من الشركة مقابل تناقل البضائع أو الخدمات المتفق عليها مع العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابةً عن أطراف ثالثة.

الخطوة (٤): توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمقدار مبلغ مقدر للثمن المتوقع تحصيله من البضائع أو الخدمات لقاء تأدية التزام الأداء.

الخطوة (٥): إدراج الإيرادات عندما (أو حينما) تؤدي المنشأة التزام الأداء.

تستوفي الشركة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات على مدى مدة العقد إذا ما حققت أي من المتطلبات التالية:

١. حصول العميل على المنافع الناتجة عن أداء الشركة واستهلاك تلك المنافع في ذات الوقت.
٢. أداء الشركة يؤدي إلى إيجاد أو تحسين موجودات تحت سيطرة العميل وقت التحسين، أو
٣. أداء الشركة للالتزام لا يُكوّن موجودات لاستخدامات أخرى للشركة، كما يكون الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه واجب النفاذ.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه، فإنه يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

عندما تقوم الشركة باستيفاء التزام أداء من خلال تقديم الخدمات الموعودة، فإن الشركة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناءً على العقد مقابل الثمن الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من التزام العقد.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ بالحسبان شروط الدفع المحددة.

يتم إدراج الإيرادات في قائمة الدخل الشامل بمقدار الحد المتوقع لتدفق المنافع الاقتصادية إلى الشركة مع إمكانية قياس الإيرادات والتكاليف — حيثما ينطبق — بشكل موثوق فيه.

إيراد بيع مخزون الأراضي والاستثمارات العقارية

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع مخزون الأراضي والاستثمارات العقارية عندما يتم استيفاء جميع الشروط التالية:

- تحول الشركة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية العقار بشكل جوهري للمشتري.
- لا تحتفظ الشركة بأي درجة من العلاقة الإدارية ذات الصلة بالملكية وليس لديها قدرة على التحكم بالعقار المباع.

- أن يكون من الممكن قياس مبلغ الإيرادات بشكل موثوق به.
- أن يكون من المرجح أن تتدفق إلى المنشأة منافع اقتصادية مرتبطة بالمعاملة.
- أن يكون بالإمكان قياس التكاليف المتكبدة أو المزمع تكبدها على المعاملة بشكل موثوق به.

الإيرادات من الإيجار

يتم إدراج إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة جراء التفاوض والترتيب لعقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر وإدراجه على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

الإيرادات من الخدمات

يتم تسجيل الإيرادات من الخدمات المقدمة عندما يكون بالإمكان تقدير نتيجة المعاملة بطريقة يُعتد بها استناداً إلى مرحلة إكمال المعاملة في تاريخ قائمة المركز المالي. وفي حال عدم القدرة على قياس النتائج بطريقة يُعتد بها، فإنه يتم إدراج الإيرادات فقط في حدود إمكانية استرجاع المصاريف المتكبدة.

إيرادات ودائع المراجعة لأجل

يتم إدراج الإيرادات من ودائع المراجعة لأجل لدى البنوك على أساس معدل العائد الفعلي.

١٥-٥ تكاليف إيرادات بيع العقارات الاستثمارية

تتضمن تكاليف إيرادات بيع العقارات الاستثمارية؛ تكلفة الأراضي وتكاليف التطوير وتكاليف الخدمات الأخرى المتعلقة بها وتكاليف التمويل المرسملة.

١٦-٥ تكاليف إيرادات التأجير

تتضمن تكلفة إيرادات التأجير كل مصاريف التشغيل المباشرة المرتبطة بتشغيل العقارات الاستثمارية وتوليد إيرادات التأجير بما فيها تكاليف الخدمات من مصادر خارجية (كالنظافة والأمن والصيانة والإصلاح وخدمات التأجير وإدارة العقارات ... الخ) ومصروف الكهرباء والمرافق الأخرى والعمالة وإيجار الأرض المقام عليها الاستثمارات العقارية واستهلاكاتها والتأمين وكافة المصاريف المباشرة الأخرى. أما مصاريف التشغيل الأخرى فتعتبر إما مصاريف عمومية وإدارية أو مصاريف بيع وتسويق.

١٧-٥ مصاريف البيع والتسويق

هي تلك المصاريف الناجمة عن جهود إدارات التسويق والبيع لترويج خدمات الشركة.

١٨-٥ مصاريف عمومية وإدارية

هي جميع المصاريف الأخرى باستثناء مصاريف البيع والتسويق وتكاليف التمويل وتكاليف الإيرادات.

١٩-٥ عقود التأجير

تصنف عقود تأجير الممتلكات والمعدات، التي تكون فيها الشركة كمتأجر وتحتفظ فيها الشركة بشكل جوهري بجميع مخاطر ومزايا الملكية، كإيجارات تمويلية. يتم رسملة عقود التأجير التمويلي عند بدء عقد الإيجار بالقيمة العادلة للعقار المؤجر أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار إن كانت أقل. يتم إدراج التزامات الإيجار المقابلة، بعد خصم تكاليف التمويل، ضمن ذمم دائنة قصيرة الأجل وطويلة الأجل. يتم توزيع كل دفعة إيجار بين المطلوبات وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على الأرباح أو الخسائر على مدى فترة الإيجار بحيث ينتج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة. يتم استهلاك الممتلكات والمعدات المستحوذ عليها بموجب عقود التأجير التمويلي على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو فترة الإيجار أيهما أقصر إذا لم يكن هناك تأكيد معقول بأن الشركة سوف تحصل على الملكية في نهاية فترة الإيجار.

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون فيها الشركة مستأجر والتي لا يتم فيها تحويل جزء كبير من مخاطر ومزايا الملكية إلى الشركة كإيجارات تشغيلية. يتم تحميل الدفعات التي تتم بموجب عقود الإيجار التشغيلي بالصافي، من أي حوافر مستلمة من المؤجر، على الدخل الشامل بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتم إثبات إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي التي تكون الشركة مؤجراً في الدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. وتدرج الأصول المؤجرة ذات الصلة في قائمة المركز المالي استناداً إلى طبيعتها.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٠-٥ الزكاة

تخضع الشركة للزكاة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة"). يتم تحميل الزكاة المستحقة على الشركة والزكاة المتعلقة بملكية الشركة في الشركات التابعة السعودية على قائمة الدخل الشامل. يتم تسجيل المبالغ الإضافية المستحقة بموجب التسويات النهائية، إن وجدت، عند تحديدها. تقوم الشركة باستقطاع الضريبة الواجبة عن معاملات محددة مع أطراف غير مقيمة في المملكة العربية السعودية وذلك طبقاً لنظام ضريبة الدخل السعودي.

٢١-٥ ربحية السهم

تعرض الشركة ربحية السهم الأساسي والمخفضة، إن وجدت، لأسهمها العادية. يتم احتساب ربحية السهم الأساسي بقسمة صافي الدخل للسنة العائد إلى الأسهم العادية في الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة والمعدلة لأسهمها المملوكة. يتم احتساب ربحية السهم المخفضة، إن وجدت، من خلال تعديل الربح أو الخسارة العائدة إلى الأسهم العادية والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة المعدلة لأسهمها المملوكة لتعكس أثر جميع الأسهم العادية المحتمل إصدارها.

٢٢-٥ توزيعات الأرباح

تقيد توزيعات الأرباح في القوائم المالية في الفترة التي تتم الموافقة عليها من قبل الجمعية العامة للشركة. في حال موافقة المساهمين على توزيع أرباح بصورة أسهم منحة تتم زيادة رأس المال خصماً من الأرباح المبقاة.

٢٣-٥ التقارير القطاعية

إن القطاع التشغيلي هو مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت التي:

(١) تعمل في أنشطة الأعمال التي من الممكن أن تؤدي إلى تحقيق إيراد وتكبد مصاريف بما في ذلك الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالمعاملات مع أي من مكونات الشركة.

(٢) يقوم المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية بتحليل نتائج عملياتها بصورة مستمرة من أجل اتخاذ القرارات التي تتعلق بتوزيع الموارد وتقييم الأداء.

(٣) كما يكون لها معلومات مالية متاحة بشكل منفصل.

تشتمل النتائج القطاعية المعروضة على المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية البنود العائدة بشكل مباشر إلى أحد القطاعات، بالإضافة إلى البنود التي يمكن توزيعها على أساس معقول..

٢٤-٥ الالتزامات المحتملة

الالتزام المحتمل هو:

(أ) التزام ممكن ينشأ عن أحداث سابقة وسوف يتأكد وجوده - فقط - بوقوع أو عدم وقوع واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة والتي ليست كلها ضمن سيطرة المنشأة، أو

(ب) التزام قائم ينشأ عن أحداث سابقة ولكن لم يتم إثباته نظراً لأنه:

(١) من غير المحتمل أنه سوف يُتطلب تدفق خارج موارد تنطوي على منافع اقتصادية لتسوية الالتزام؛ أو

(٢) لا يمكن قياس مبلغ الالتزام بطريقة يمكن الاعتماد عليها بشكل موثوق.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٥-٥ فئات الأدوات المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
		الموجودات حسب قائمة المركز المالي
		القروض والذمم المدينة
		ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً وغطاء خطابات الضمان) نقد وما يعادله
١,٧٨١,٠٢٣	٦,٥٥٩,٥٦١	
٦٠,٣٩٤,٦٩٣	١,٧٥١,٧١١	
<u>٦٢,١٧٥,٧١٦</u>	<u>٨,٣١١,٢٧٢</u>	
		المطلوبات حسب قائمة المركز المالي
		مطلوبات مالية بالتكلفة المطفأة
		ذمم تجارية دائنة قروض طويلة الأجل
٣,٦٧٤,٨٧٧	١,٣٢٣,٦٩٥	
٩٥,٢٥٣,٣٦٨	٧٥,٢٦٨,٥٧٢	
<u>١١٩,٨٢٢,٠٤٤</u>	<u>٧٦,٥٩٢,٢٦٧</u>	

(٦) استثمارات عقارية

تتلخص الحركة على الاستثمارات العقارية للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٧ بما يلي:

الإجمالي	المباني	الأراضي	
			٢٠١٨
			التكلفة
٢١٠,٩٩٨,٤٤٣	٧٩,٢٠٨,٩٤٣	١٣١,٧٨٩,٥٠٠	١ يناير ٢٠١٨
١٠٠,٧٤٢,٧٩٤	٨٧,٣٩٦,٦٠٤	١٣,٣٤٦,١٩٠	تحويلات من مشاريع عقارية تحت التنفيذ (إيضاح ٧)
(٢,٦٢٠,٠٠٠)	(١,٩١١,١١١)	(٧٠٨,٨٨٩)	استيعادات خلال السنة
<u>٣٠٩,١٢١,٢٣٧</u>	<u>١٦٤,٦٩٤,٤٣٦</u>	<u>١٤٤,٤٢٦,٨٠١</u>	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
			الاستهلاك المتراكم
٥,٥٨٦,٦٦٤	٥,٥٨٦,٦٦٤	-	١ يناير ٢٠١٨
٢,٣٣٢,٤٣٢	٢,٣٣٢,٤٣٢	-	الحمل خلال السنة
(٤٧,٧٧٨)	(٤٧,٧٧٨)	-	استيعادات خلال السنة
<u>٧,٨٧١,٣١٨</u>	<u>٧,٨٧١,٣١٨</u>	-	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
			صافي القيمة الدفترية
<u>٣٠١,٢٤٩,٩١٩</u>	<u>١٥٦,٨٢٣,١١٨</u>	<u>١٤٤,٤٢٦,٨٠١</u>	٣١ ديسمبر ٢٠١٨

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

الإجمالي	المباني	الأراضي	
			٢٠١٧
			التكلفة
١٦٠,٠٩٢,١٨٨	٦٥,٠٢٥,٩٠٥	٩٥,٠٦٦,٢٨٣	١ يناير
٥٠,٩٠٦,٢٥٥	١٤,١٨٣,٠٣٨	٣٦,٧٢٣,٢١٧	إضافات خلال السنة
٢١٠,٩٩٨,٤٤٣	٧٩,٢٠٨,٩٤٣	١٣١,٧٨٩,٥٠٠	٣١ ديسمبر
			الاستهلاك المتراكم
٣,٧٧٠,١٠٦	٣,٧٧٠,١٠٦	-	١ يناير
١,٨١٦,٥٥٨	١,٨١٦,٥٥٨	-	المحمل خلال السنة
٥,٥٨٦,٦٦٤	٥,٥٨٦,٦٦٤	-	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
			صافي القيمة الدفترية
٢٠٥,٤١١,٧٧٩	٧٣,٦٢٢,٢٧٩	١٣١,٧٨٩,٥٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٧

تم قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بمتوسط تقييم بلغ ٣٢٥,١ مليون ريال سعودي (٢٠١٧: ٢١٥,٠٤ مليون ريال سعودي) من قبل مقيمين مستقلين مؤهلين مهنيًا وهما مكتب الحبيب للعقارات ومكتب زاوية القمة للاستثمارات العقارية. بموجب تقرير التقييم الخاص بهما والمؤرخ ١١ فبراير ٢٠١٩ ولديهما خبرة حديثة في مواقع وقطاعات الاستثمارية العقارية التي تم تقييمها.

قامت الشركة برهن أرض ومباني المجمع السكني بحي حطين وأراضي ومباني مستودعات طريق الخرج و شقق الملقا والتي بلغ إجمالي صافي قيمها الدفترية ١٥٤,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١٩٥ مليون ريال سعودي)، لصالح أحد البنوك المحلية وذلك عن طريق إفراغ صك الملكية باسم إحدى الشركات التابعة للبنك وذلك كضمان للتسهيلات البنكية والتي تم الحصول عليها من البنك بتاريخ ١١ أغسطس ٢٠١٧ (إيضاح ١٣).

بلغت إيرادات التأجير من الاستثمارات العقارية خلال عام ٢٠١٨ مبلغ ٣٠,٦١ مليون ريال سعودي (٢٠١٧: ١٦,٥٣ مليون ريال سعودي).

تم ادراج مصروف الاستهلاك للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ضمن تكلفة الإيرادات بمبلغ ٢,٣٣ مليون ريال سعودي (٢٠١٧: ١,٨٢ مليون ريال سعودي).

(٧) استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ

فيما يلي قائمة بالاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ القائمة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٨٥,٥٣٩,٩٠٧	٨٩,١٣٣,٧٥١	مشروع العليا - الرياض
٥٩,٧٥٧,٦١٥	٦٢,٩٨٧,٧٢٤	مشروع فندق وشقق والمجمع الترفيهي - الدمام
١٠٩,٩٨٤,٦٥٠	١,٣١٠,٠٠٠	مشروع الملقا - الرياض
٢٥٥,٢٨٢,١٧٢	١٥٣,٤٣١,٤٧٥	

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

يتمثل رصيد الاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ في مشاريع تطوير وإنشاء مجمعات سكنية وتجارية في داخل المملكة العربية السعودية، وفيما يلي بيان بحركة الاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ:

الإجمالي	مباني	أراضي	
٢٥٥,٢٨٢,١٧٢	١٠٧,٦٢٣,٢٢٨	١٤٧,٦٥٨,٩٤٤	١ يناير ٢٠١٨
٨,٠٦٢,٠٩٧	٨,٠٦٢,٠٩٧	-	إضافات خلال السنة تحويلات إلى استثمارات عقارية
(١٠٠,٧٤٢,٧٩٤)	(٨٧,٣٩٦,٦٠٤)	(١٣,٣٤٦,١٩٠)	(إيضاح ٦)
(٩,١٧٠,٠٠٠)	(٩,١٧٠,٠٠٠)	-	استيعادات خلال السنة
<u>١٥٣,٤٣١,٤٧٥</u>	<u>١٩,١١٨,٧٢١</u>	<u>١٣٤,٣١٢,٧٥٤</u>	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٤٠٦,٧٢٩,٠٣٨	٢١٦,٠٩٧,٨٤١	١٩٠,٦٣١,١٩٧	١ يناير ٢٠١٧
٧٩,٤١٣,٥٢٥	٧٩,٤١٣,٥٢٥	-	إضافات خلال السنة
(٢٣٠,٨٦٠,٣٩١)	(١٨٧,٨٨٨,١٣٨)	(٤٢,٩٧٢,٢٥٣)	استيعادات خلال السنة
<u>٢٥٥,٢٨٢,١٧٢</u>	<u>١٠٧,٦٢٣,٢٢٨</u>	<u>١٤٧,٦٥٨,٩٤٤</u>	٣١ ديسمبر ٢٠١٧

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ التي قيمها نفس المقيمان المذكوران في الايضاح رقم (٦) أعلاه ما قيمته ١٥٨,٣٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٢٧٤,٤ مليون ريال سعودي).

(٨) استثمارات تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية

تمثل الاستثمارات التي تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية على حصة حقوق ملكية في صندوق ملكية - عقارات الخليج ("الصندوق") والمدرج في سوق الأسهم السعودي ("تداول").

بلغ عدد الحصة المملوكة للشركة في الصندوق العقاري ٢٦,٥ مليون وحدة بقيمة اسمية تبلغ ١٠ ريال للوحدة والتي تمثل ما نسبته ٤٤,١٧٪ تقريباً (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٤٤,١٧٪ تقريباً) من إجمالي وحدات الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

فيما يلي الحركة في الاستثمار في الصندوق:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٢٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٧,٤٤٤,٩٦١	الرصيد كما في ١ يناير
٢,٠٠٠,٠٠٠	-	رسوم الاشتراك في الصندوق
-	(١٦,٢٩٧,٥٠٠)	توزيعات أرباح مستلمة
٤٤٤,٩٦١	٧,٧٢٧,٤٩٨	حصة في أرباح غير محققة في الصندوق
<u>٢٦٧,٤٤٤,٩٦١</u>	<u>٢٥٨,٨٧٤,٩٥٩</u>	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

(٩) مخزون أراضي

يتمثل مخزون الشركة في أراضي تم شراؤها بغرض إعادة بيعها.

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	فيما يلي الحركة على تكلفة مخزون الأراضي:
-	١,٢٠٥,٩٤٣	١ يناير
٤,٩٢٨,٩٢٨	-	محول من مشاريع استثمارات عقارية
(٣,٧٢٢,٩٨٥)	(١,٢٠٥,٩٤٣)	المباع من مخزون الاراضي
١,٢٠٥,٩٤٣	-	٣١ ديسمبر

(١٠) ذمم تجارية مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٢,٠٥١,١٥٣	٦,٨٩٦,٨٩٥	ذمم تجارية مدينة
(٥٣٥,٤٠٣)	(٥٣٥,٤٠٣)	ناقصاً: محصص ديون مشكوك في تحصيلها
١,٥١٥,٧٥٠	٦,٣٦١,٤٩٢	
٢٦٥,٢٧٣	١٩٨,٠٦٩	سلف وعهد عاملين
١٧,١٥٥,٠٨١	١٧,١٥٥,٠٨١	غطاء خطابات ضمان
١٨,٩٣٦,١٠٤	٢٣,٧١٤,٦٤٢	
٨,٦٦٤,٢٨٩	٧,٣٦٦,٦٦٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
٢٧,٦٠٠,٣٩٣	٣١,٠٨١,٣٠٢	

إن الذمم التجارية المدنية والمصاريف المدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى لا تحمل عمولة وتُستحق بعد ٣٠ يوم من اصدار الفواتير.

ان القيمة العادلة للذمم المدينة تعادل القيمة الدفترية لتلك الذمم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٧ وذلك لأنها تستحق في فترة اقل من ١٢ شهرا من تاريخ قائمة المركز المالي.

لا تمتلك الشركة أي ضمانات مقابل الذمم المدينة.

تستخدم الشركة المدخل المبسط لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة كما هو منصوص عليه في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) الذي يسمح باستخدام محصص الخسائر المتوقعة مدى الحياة لكل الذمم المدينة. لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة يتم تجميع الذمم المدينة بناء على خصائص المخاطر الائتمانية المشتركة وأيام تجاوز مواعيد استحقاقها. فيما يلي احتساب محصص الخسارة والتي تأخذ بعين الاعتبار التوقعات المستقبلية.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	جارية	من ٣١ إلى ٩٠ يوماً	من ٩١ إلى ٣٦٥ يوماً	مستحق لأكثر من ٣٦٥	المجموع
نسبة الخسارة المتوقعة	-	٪١	٪٢	٪١٠٠	
القيمة الدفترية الاجمالية	١,٧٦٣,٤١٥	٤,٥٩٨,٠٧٧	-	٥٣٥,٤٠٣	٦,٨٩٦,٨٩٥
مخصص الخسارة	-	-	-	٥٣٥,٤٠٣	٥٣٥,٤٠٣

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	جارية	من ٣١ إلى ٩٠ يوماً	من ٩١ إلى ٣٦٥ يوماً	مستحق لأكثر من ٣٦٥	المجموع
نسبة الخسارة المتوقعة	-	٪١	٪٢	٪١٠٠	
القيمة الدفترية الاجمالية	٥٩٣,٦٠٢	٩٢٢,١٤٨	-	٥٣٥,٤٠٣	٢,٠٥١,١٥٣
مخصص الخسارة	-	-	-	٥٣٥,٤٠٣	٥٣٥,٤٠٣

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ قائمة المركز المالي هي القيمة الدفترية الاجمالية لكل فئة من فئات الذمم المدينة.

(١١) نقد وما يعادله

يمثل النقد وما يعادله نقد لدى البنوك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٧.

(١٢) حقوق المساهمين

١-١٢ رأس المال

يتكون رأس مال الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٧ من ٥٢,٢٣٣,٤٣٠ سهم مدفوعة بالكامل، بقيمة إسمية ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد.

٢-١٢ احتياطي نظامي

وفقاً لأحكام نظام الشركات الجديد في المملكة العربية السعودية، الذي أصبح سارياً خلال عام ٢٠١٦ يجب على الشركة تجنّب ١٠٪ سنوياً من صافي الدخل إلى الاحتياطي النظامي إلى أن يعادل هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع على مساهمي الشركة حالياً.

٣-١٢ توزيعات الأرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة

وافقت الجمعية العامة العادية للشركة في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٣ شعبان ١٤٣٩هـ (الموافق ٩ مايو ٢٠١٨) بناءً على توصية مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ١١ رجب ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٨ مارس ٢٠١٨) على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن عام ٢٠١٧ بمبلغ ٣٦,٥٦٣,٤٠١ ريال سعودي بواقع ٠,٧ ريال سعودي للسهم الواحد بما يعادل ٧٪ من رأس مال الشركة (٢٠١٧): عدم توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن عام ٢٠١٦) وكذلك الموافقة على صرف مكافأة لأعضاء مجلس إدارة الشركة عن عام ٢٠١٧ بمبلغ ١,٨٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١٧): مبلغ ٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن عام ٢٠١٦). أنظر أيضاً إيضاح ٢٤ فيما يتعلق بتوزيعات أرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن عام ٢٠١٨.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

(١٣) قروض طويلة الاجل

قامت الشركة بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠١٧ بتجديد اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع أحد البنوك المحلية (البنك) للحصول على تمويل في صيغة تسهيلات تمويل المراجعة وإجارة ومراجعة شراء وبيع السلع لمدة خمس سنوات، بقيمة إجمالية قدرها ٢٥٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٧: ٢٥٠ مليون ريال سعودي) وذلك بأسعار مراجعة متفق عليها مع البنك. إن الغرض من تلك التسهيلات هو تمويل الشركة لعملياتها وسداد بعض المطلوبات المتداولة المستحقة. بلغ رصيد القروض ضمن إطار هذه الاتفاقيات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ٧٥,٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٩٥,٣ مليون ريال سعودي). إن هذه التسهيلات مضمونة بقطعة أرض والمباني المقامة عليها بصافي قيمة دفترية بلغت ١٥٤,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١٩٥ مليون ريال سعودي) لصالح البنك ومسجلة باسم شركة تابعة للبنك المقرض ومدرجة ضمن الاستثمارات العقارية والاستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ (إيضاح ٦ و ٧) وبناءً على شروط هذه الاتفاقيات يجب على الشركة الالتزام ببعض التعهدات المالية وغير المالية والتي تتطلب من الشركة الحفاظ على مستوى معين من المؤشرات المالية والتي كانت الشركة ملتزمة بها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. إن هذه القروض هي بالريال السعودي.

إن القيمة العادلة للقروض طويلة الاجل تقارب قيمتها الدفترية، نظراً لأن تأثير الخصم ليس جوهرياً.

وفيما يلي بيان بحركة القروض:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٩٦,٣٥٧,٧٤٣	٩٥,٢٥٣,٣٦٨	الرصيد في بداية السنة
٩٢,٨٦٣,٤٢٧	-	قروض تم الحصول عليها خلال السنة
(٩٣,٩٦٧,٨٠٢)	(١٩,٩٨٤,٧٩٦)	المسدد خلال السنة
٩٥,٢٥٣,٣٦٨	٧٥,٢٦٨,٥٧٢	الرصيد في نهاية السنة
		وقد تم عرضها في قائمة المركز المالي كما يلي:
٢٤,٩٢٥,٦٧٢	١٩,٩٨٤,٧٩٦	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٧٠,٣٢٧,٦٩٦	٥٥,٢٨٣,٧٧٦	قروض طويلة الأجل
٩٥,٢٥٣,٣٦٨	٧٥,٢٦٨,٥٧٢	

(١٤) التزام مكافأة نهاية خدمة الموظفين

بيان عام بخطة مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تطبق الشركة خطة منافع محددة تتوافق مع متطلبات نظام العمل والعمال في المملكة العربية السعودية. يتم احتساب المبالغ المسددة عند نهاية الخدمة بموجب الخطة على أساس رواتب وبدلات الموظفين الأخيرة وعدد سنوات خدماتهم المتراكمة كما في تاريخ نهاية خدماتهم، كما هو موضح في نظام العمل والعمال في المملكة العربية السعودية. إن خطط مكافآت نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير ممولة ويتم استيفاء التزامات سداد المكافآت عند استحقاقها عند إنهاء التوظيف. إن المبلغ المعترف به ضمن قائمة المركز المالي محددة كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة
٣,٣١١,٣٤٩	٣,٥٧٨,٠٥٦	

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

الحركة في صافي التزام مكافأة نهاية خدمة الموظفين المحددة
إن صافي التزام مكافأة نهاية خدمة الموظفين المحددة يشمل فقط على التزام المنافع المحددة. إن الحركة في التزام المنافع المحددة خلال السنة هي كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٣,١٦٧,٨٣١	٣,٣١١,٣٤٩	الرصيد في بداية السنة
		المدرج ضمن الدخل الشامل
٣٢٧,٣٨٩	٣٣٠,٥٦٦	تكلفة الخدمة الحالية
١١٠,٨٧٢	١١٥,٨٩٧	تكلفة العمولة
-	-	تكلفة الخدمة السابقة
٣,٦٠٦,٠٩٢	٣,٧٥٧,٨١٢	
-	-	المدرج ضمن الدخل الشامل الآخر
(٢٩٤,٧٤٣)	(١٧٩,٧٥٦)	مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة
٣,٣١١,٣٤٩	٣,٥٧٨,٠٥٦	الرصيد في نهاية السنة

الافتراضات الإكتوارية

فيما يلي الافتراضات الإكتوارية الأساسية كما في تاريخ قائمة المركز المالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٪٣,٥	٪٣,٥	معدل الخصم
٪٢	٪٢	معدل زيادة الرواتب المستقبلية / معدل الزيادة المتوقع للرواتب
٪٠,٠١٢	٪٠,٠١٢	معدل الوفيات
٪٥	٪٥	معدل دوران الموظفين / معدل الاستقالات
٦٠ سنة	٦٠ سنة	سن التقاعد

لم يطرأ أي تغيير على الافتراضات الإكتوارية لسنة ٢٠١٨ بالمقارنة مع ٢٠١٧.
إن متوسط المدة المرجحة لالتزام مكافأة نهاية خدمة الموظفين المحددة يتراوح ما بين ٣ الى ١٠ سنوات.
تم إجراء تقييم إكتواري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٧ للتأكد من كفاية مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقوانين نظام العمل في المملكة العربية السعودية باستخدام طريقة وحدة الاكتساب المتوقعة كما هو متطلب وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ ("منافع الموظفين").

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

(١٥) ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٣,٦٧٤,٨٧٧	١,٣٢٣,٦٩٥	ذمم تجارية دائنة
٩,٨٠٢,٦٨٦	١٢,٢٨١,٢١٣	إيراد إيجارات مقدمة
٥,٥٣٧,٠٧٢	٥,٢٣٠,٥٧٩	مبالغ محتجزة مستحقة للمقاولين
١٧,٣٩٣,٧٩٩	١,٧٨٤,٤٥٨	مصاريف مستحقة
٢,١٧٦,٨٩٥	٤٨٧,٢٩٥	مكافآت موظفين مستحقة
٦٥٦,٣٢٢	٩,٢٨٥,٣١٥	توزيعات أرباح مستحقة
٣٩,٢٤١,٦٥١	٣٠,٣٩٢,٥٥٥	

إن الذمم التجارية الدائنة غير مضمونة وتدفع عادة في غضون ٣٠ يوما من تاريخ الاعتراف.
تقارب القيمة الدفترية لذمم التجارية الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى قيمتها العادلة، نظرا لطبيعتها قصيرة الأجل.

(١٦) الزكاة

(أ) الوعاء الزكوي

تتلخص المكونات الهامة للوعاء الزكوي مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٩١,٤٨٧,١٣٦	(٤,٠٥٦,٣٥٢)	دخل السنة قبل الزكاة
١٩٩,١١٩	٢٦٦,٧٠٧	تسويات على صافي الدخل
٩١,٦٨٦,٢٥٥	(٣,٧٨٩,٦٤٥)	صافي الدخل المعدل
		إضافات
٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	رأس المال كما في بداية السنة
٤٣,١٧٥,٩٤٩	٥٠,٠١١,٦٠٠	الاحتياطي النظامي كما في بداية السنة
٢٢,٥٥٤,٦٧٥	٨٣,٣٧٥,٥٤٠	الأرباح المبقاه كما في بداية السنة
٩٥,٢٥٣,٣٦٨	٧٥,٢٦٨,٥٧٢	قروض ومطلوبات متداولة أخرى
٣,٠٠١,٣٥٨	٣,٣١١,٣٤٩	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كما في بداية السنة
٩,٨٠٢,٦٨٦	٩,٨٠٢,٦٨٦	إيرادات مقدمة
-	٩,٢٨٥,٣١٥	توزيعات أرباح مستحقة
١,١٩٧,٥٦٦	٢٤,٣٢٨,١٨٥	مخصص الزكاة كما في بداية السنة
١,٣٢٠,٨٢٣	٥٣٥,٤٠٣	أخرى
٧٩٠,٣٢٦,٩٨٠	٧٧٤,٤٦٣,٣٠٥	
		خصومات
(٤٦١,٢١٠,٠٠٥)	(٤٥٥,١١١,٠٨٥)	استثمارات وممتلكات ومعدات
-	(٢٥٨,٨٧٤,٩٥٩)	استثمارات تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
(٧٠٠,٠٠٠)	(٣٨,٤١٣,٤٠١)	توزيعات أرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(٤٦١,٩١٠,٠٠٥)	(٧٥٢,٣٩٩,٤٤٥)	
٣٢٨,٤١٦,٩٧٥	٢٢,٠٦٣,٨٦٠	الوعاء الزكوي التقريبي للشركة

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

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

(ب) محخص الزكاة

فيما يلي الحركة على محخص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إيضاح	
٤,٤٢٨,٩٨٠	٢٤,٣٢٨,١٨٥		الرصيد كما في ١ يناير
٧,٠٤٥,٥٨٨	٥٥١,٥٩٧		المخصص خلال السنة
-	(٦,٦٨٦,١٢٤)	١٦-ج	عكس محخص خلال السنة
١٦,٠٨٥,٠٣١	-	١٦-د	مصرف زكاة إضافي
(٣,٢٣١,٤١٤)	-		زكاة مدفوعة خلال السنة
<u>٢٤,٣٢٨,١٨٥</u>	<u>١٨,١٩٣,٦٥٨</u>		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

(ج) قامت إدارة الشركة بعكس محخص للزكاة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بمبلغ ٦,٦٨٦,١٢٤ ريال سعودي وذلك بناءً على تقييم المستشار الزكوي للشركة فيما يتعلق باستبعاد استثمارات تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية من الوعاء الزكوي والبالغة ٢٦٧,٤٤٤,٩٦١ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. حيث قدرت إدارة الشركة أن عكس المحخص هو تغير في تقدير محاسبي سابق حيث لا يتعلق تعديل التقدير بالفترة السابقة، وذلك كما هو مطلوب وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٨ "السياسات المحاسبية، والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء".

(د) الموقف الزكوي

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية للهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، وسددت الزكاة المستحقة بموجبها.

أجرت الهيئة الربط النهائي للزكاة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥ وللسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ و٢٠٠٧، وقد قامت الهيئة بفرض زكاة إضافية على الشركة عن تلك الفترة والسنتين بلغت ١٦,٠٨٥,٠٣١ ريال سعودي. خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالاعتراض على تلك الروبوت الزكوية فيما يتعلق بزكاة إضافية على رأس المال والاستثمارات العقارية حيث تعتقد إدارة الشركة أحقيتها في عدم قبول مبلغ الزكاة الإضافية. قامت الشركة بالاعتراض لدى لجنة الاعتراض الزكوية الضريبية الابتدائية الأولى ("اللجنة الابتدائية") وعلى الرغم من ذلك، فقد أيدت اللجنة الابتدائية وجهة نظر الهيئة فيما يتعلق بفرض الزكاة الإضافية على الشركة. لاحقاً، قامت الشركة بتقديم اعتراض على هذا القرار إلى اللجنة الاستئنافية الضريبية ("اللجنة الاستئنافية"). لاحقاً، وبتاريخ ٢٤ إبريل ٢٠١٧ أيدت اللجنة الاستئنافية قرار اللجنة الابتدائية، وعليه قامت الشركة بتسجيل مصرف زكاة إضافية بمبلغ ١٦,٠٨٥,٠٣١ ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

(١٧) معاملات مع أطراف ذوي علاقة

تعويضات موظفي الإدارة العليا

يتضمن التعويض لموظفي الإدارة العليا الرئيسيين للشركة الرواتب، والمكافآت غير النقدية، ومكافأة نهاية خدمة الموظفين. قامت الشركة بتسجيل مصروف قدرة ٣,٧٨٧,٤٦٠ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٤,٧٢٢,٤٨٠ ريال سعودي) فيما يتعلق بالتعويضات المذكورة أعلاه.

بلغت مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ١,٨٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١٧: ٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) وقد تم احتسابها مع مراعاة نظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة ويتم ادراجها ضمن قائمة التغيرات في حقوق المساهمين.

(١٨) الإيرادات

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح
		إيرادات بيع استثمارات عقارية واستثمارات في
٣١٥,٩٢٥,٠٠٠	١١,٣٥٠,٠٠٠	٧, ٦ مشاريع عقارية تحت التنفيذ
١٦,٥٣٣,٨٧٠	٣٠,٦٢,٢٥٤	إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
٣,٩٦٧,٣٠٠	١,٢٧٢,٠٠٠	إيرادات بيع مخزون أراضي
٣٣٦,٤٢٦,١٧٠	٤٣,٢٣٤,١٥٤	

(١٩) تكلفة الإيرادات

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح
٥,٨٢٣,٠٥٠	٢٦,٠٨٧,٦١٢	تكلفة عقارات مؤجرة
٢١٩,٨١١,٤٦٢	١١,٧٢٢,٦٤٥	تكلفة بيع استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
١,٨١٦,٥٥٨	٢,٣٣٢,٤٣٢	٦ استهلاك استثمارات عقارية
٣,٧٢٢,٩٨٥	١,٢٠٥,٩٤٣	١٠ تكلفة بيع مخزون أراضي
٢٣١,١٧٤,٠٥٥	٤١,٣٤٨,٦٣٢	

(٢٠) مصاريف عمومية وإدارية

٢٠١٧	٢٠١٨	
٧,٥٢٠,٢٦٤	٥,٢٢٥,٨١٤	رواتب ومزايا عاملين
٥٨٦,٨٦٦	٥٥٢,٦٥٤	إيجارات سيارات
١,٠٦٦,٢٠٩	٤٨٠,٦٣٥	استشارات وخدمات مهنية
٤٦٠,١٢٩	٣٧٤,٢٦٠	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
١٨٩,٢١٢	٢٣٣,٢٧٣	استهلاك ممتلكات ومعدات
٥٢٢,٦٥٤	٦٣٧,٥٦٠	أخرى
١٠,٣٤٥,٣٣٤	٧,٥٠٤,١٩٦	

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

(٢١) ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بتقسيم صافي الدخل للسنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة والبالغة ٥٢,٢٣٣,٤٣٠ سهم خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٧. كما لم يتم عرض احتساب ربحية منفصلة للسهم من العمليات المستمرة نظراً لأنه لا توجد عمليات متوقفة خلال السنة.

(٢٢) معلومات قطاعية

لدى الشركة قطاعان تشغيليان، كما هو موضح أدناه، وهي وحدات الأعمال الاستراتيجية للشركة. وتقدم وحدات الأعمال الاستراتيجية خدمات ومنتجات مختلفة، وتدار بشكل منفصل لأنها تتطلب تقنيات واستراتيجيات تسويقية مختلفة. يقوم الرئيس التنفيذي والمدير المالي للشركة بمراجعة التقارير الإدارية الداخلية على أساس ربع سنوي على الأقل لكل وحدة من وحدات الأعمال الاستراتيجية.

إن المعلومات المتعلقة بنتائج كل القطاعات التشغيلية مدرجة أدناه. يتم قياس الأداء بناءً على إجمالي الربح لكل قطاع، كما هو مبين ضمن تقارير الإدارة الداخلية. طبقاً لما هو موضح أعلاه، يتم توزيع نشاط الشركة طبقاً لقطاعي العقارات والتأجير كالتالي:

الإجمالي	قطاع التأجير	قطاع العقارات	
			كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٤٣,٢٣٤,١٥٤	٣٠,٦١٢,١٥٤	١٢,٦٢٢,٠٠٠	الإيرادات
٤١,٣٤٨,٦٣٢	٢٨,٤٢٠,٠٤٤	١٢,٩٢٨,٥٨٨	تكلفة الإيرادات
١,٨٨٥,٥٢٢	٢,١٩٢,١١٠	(٣٠٦,٥٨٨)	إجمالي الربح
٦,٣٦١,٤٩٢	٦,٣٦١,٤٩٢	-	ذمم مدينة تجارية
٤٥٤,٦٨١,٣٩٤	٤٥٤,٦٨١,٣٩٤	-	استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
الإجمالي	قطاع التأجير	قطاع العقارات	
			كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٣٣٦,٤٢٦,١٧٠	١٦,٥٣٣,٨٧٠	٣١٩,٨٩٢,٣٠٠	الإيرادات
٢٣١,١٧٤,٠٥٥	٧,٦٣٩,٦٠٨	٢٢٣,٥٣٤,٤٤٧	تكلفة الإيرادات
١٠٥,٢٥٢,١١٥	٨,٨٩٤,٢٦٢	٩٦,٣٥٧,٨٥٣	إجمالي الربح
١,٥١٥,٧٥٠	١,٥١٥,٧٥٠	-	ذمم مدينة تجارية
٤٦٠,٦٩٣,٩٥١	٤٦٠,٦٩٣,٩٥١	-	استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ

نظراً لطبيعة أنشطة الشركة وأسلوب إدارتها فإنه لم يتم توزيع باقي موجودات ومطلوبات الشركة، حيث يصعب عملياً توزيعها وفقاً للقطاعات الموضحة أعلاه، إضافة لذلك، فإن جميع عمليات الشركة هي داخل المملكة العربية السعودية.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

(٢٣) التزامات محتملة وتعهدات

لدى الشركة خطابات ضمان قائمة من بنك محلي بمبلغ ١٧,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ١٧,٢ مليون ريال سعودي) مصدره في سياق العمل الطبيعي للشركة.
كما لدى الشركة تعهدات لنفقات رأسمالية مستقبلية بمبلغ ٧,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ١٢,٢ مليون ريال سعودي) والمخصصة لمشروع مجمع الملحق السكني وعدة مشاريع أخرى تحت التنفيذ (إيضاح ٧).

(٢٤) أحداث لاحقة

أوصى مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ١٩ رجب ١٤٤٠هـ (الموافق ٢٦ مارس ٢٠١٩) بصرف مكافأة لأعضاء مجلس إدارة الشركة عن عام ٢٠١٨ بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بواقع ٧٥,٠٠٠ ريال سعودي لكل عضو.