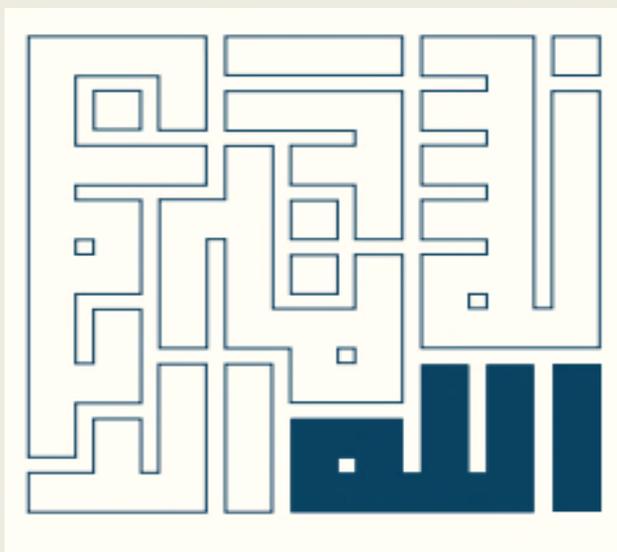


التقرير السنوي
2020





خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

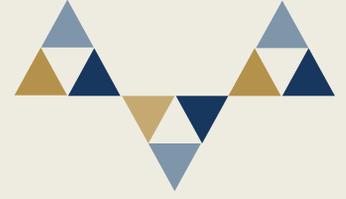


صاحب السمو الملكي

الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ولي العهد وزير الدفاع

التقرير السنوي 2020



عن الشركة

تأسست شركة عقارات الخليج، كشركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم 19484 بتاريخ 22 ذي القعدة 1425هـ (الموافق 3 يناير 5) ، ومسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم 1010207612 بتاريخ 24 صفر 1426هـ (الموافق 3 أبريل 2005م).

يقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض
ص . ب : 300817 ، الرياض 11372
المملكة العربية السعودية

الرؤية

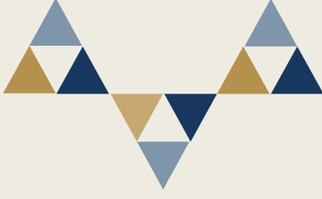
أن نكون الخيار الأفضل في مجال التطوير والإستثمار العقاري المبتكر والموثوق.

الرسالة

نتطلع لخدمة عملائنا ومجتمعنا من خلال التطوير والإستثمار العقاري المبتكر ، وتعظيم عوائد مساهميننا والإلتزام بأعلى مستويات الإحترافية والأمانة.



مجلس الإدارة



عبدالله بن عبدالمحسن العيسى
الرئيس



عيسى عبدالله الوقيان
عضو



د. بدر إبراهيم بن سعيدان
عضو



مشاري بدر المذن
عضو



عبد الوهاب أسعد السند
نائب الرئيس



ناصر عبدالله البداح
العضو المنتدب



عبدالله بن ثامر القدي
عضو



عبد العزيز أسعد السند
عضو



وسام بن حسين الفريحي
عضو

لجنة الترشيحات والمكافآت

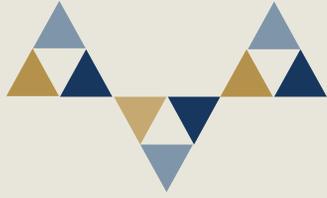
الرئيس
عضو
عضو

عيسى عبدالله الوقيان
عبد الوهاب أسعد السند
عبدالله بن ثامر القدي

لجنة المراجعة والمخاطر

الرئيس
نائب الرئيس
عضو

مشاري بدر المذن
عبد العزيز أسعد السند
بشار علي عبدالرحمن



تقرير مجلس الإدارة
للسنة المالية المنتهية في
2020/12/31م



المحتويات

1	تقرير مجلس الإدارة
2	■ النتائج المالية
3	■ المؤشرات المالية الهامة لأداء الشركة للأعوام من (2016 – 2020).....
4	■ راس مال الشركة
5	■ الإستثمار في صندوق ملكية – عقارات الخليج ريت
6	■ الاستثمارات العقارية
12	■ الإدراج بالسوق الموازي
12	■ التوزيع الكمي للأصول
12	■ التمويل
13	■ مكافأة مجلس الإدارة
13	■ توصيات مجلس الإدارة
14	تقرير مراجع الحسابات
15	القوائم المالية
15	■ قائمة المركز المالي
16	■ قائمة الدخل الشامل
17	■ قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
18	■ قائمة التدفقات النقدية
20	■ إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير مجلس الإدارة

السادة / مساهمي شركة عقارات الخليج المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ، ،

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في الجمعية العامة غير العادية، وأن يقدم تقريره السنوي عن نشاطات الشركة ونتائجها المالية مرفقا به تقرير مراجع الحسابات والبيانات المالية الختامية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020م. شهد الاقتصاد السعودي انكماشاً في العام 2020 بلغت نسبته 3.7 بالمئة ، ويرجع ذلك بالأساس إلى تداعيات جائحة كورونا ، وكذلك انخفاض أسعار النفط.

وقد تأثر السوق العقاري السعودي بتلك العوامل حيث إنخفضت إيرادات القطاع و سجلت معظم الشركات العقارية المدرجة في البورصة السعودية "تداول" خسائر خلال عام 2020م ، مقارنة بأرباح متفاوتة خلال عام 2019م. ويعود السبب في ذلك إلى تراجع مبيعات الأراضي والممتلكات العقارية وانكماش حركة الفنادق والمراكز التجارية والترفيهية خلال فترة الإغلاق التي رافقت انتشار فيروس كورونا.

ورغم تأثير العوامل المذكورة أعلاه على النشاط، إلا أن الشركة إستطاعت بفضل الله تخطي تلك الظروف دون خسائر، بل حققت أرباح تعد جيدة مقارنة بالشركات المماثلة ، كما إنها تواصلت في تنفيذ مشاريعها. ويرجع ذلك إلي السياسات التي إتبعتها الشركة خلال السنوات الماضية بالإحتفاظ بعقارات مدرة تحقق إيرادات ثابتة، وكذلك تخفيض التكاليف و المصاريف الإدارية خلال جائحة كورونا.



البنود التالية توضح النتائج المالية ومؤشرات الاداء الرئيسية للعام المنتهى في 31 ديسمبر 2020

أولا - النتائج المالية

حققت الشركة صافي ربح قدره 2,04 مليون ريال في عام 2020م مقارنة بمبلغ 5,03 مليون ريال في عام 2019م ، ويعزى هذا الانخفاض الى انخفاض أرباح صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت.

بلغ إجمالي الاصول في نهاية عام 2020م مبلغ 814,38 مليون ريال، مقارنة بمبلغ 815,64 مليون في نهاية عام 2019م.

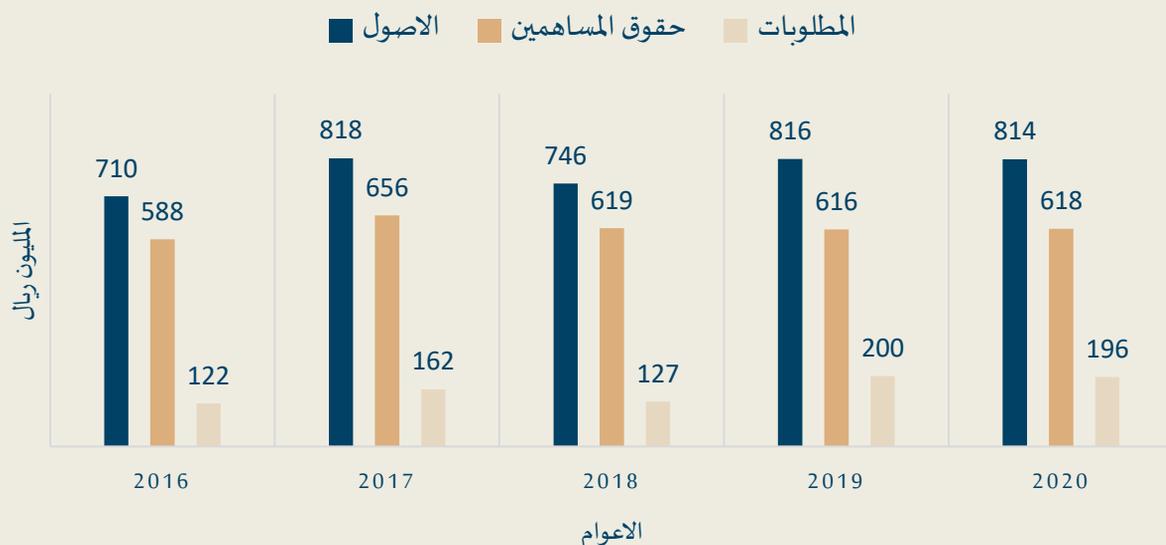
ارتفاع حقوق المساهمين في نهاية عام 2020م الى مبلغ 617,88 مليون ريال، مقارنة بمبلغ 615,84 مليون ريال في نهاية عام 2019م ، ويعود هذا الى الارباح المحققة خلال عام 2020.

انياً - المؤشرات المالية الهامة لأداء الشركة خلال الفترة من 2016 الى 2020 م :

2020	2019	2018	2017	2016	العام
814	816	746	818	710	اجمالي الاصول
618	616	619	656	588	حقوق المساهمين
2,04	5,03	2,07	68,35	4,5	صافي الدخل
0,04	0,10	0,04	1,31	0,09	العائد على السهم (ريال) *
11,83	11,79	11,85	12,56	25,11	القيمة الدفترية للسهم *

* حسب القيمة الدفترية للسهم والعائد على السهم على اساس عدد الاسهم الحالية 52,23 مليون سهم .

صافي الاصول من عام 2016 الى عام 2020 م

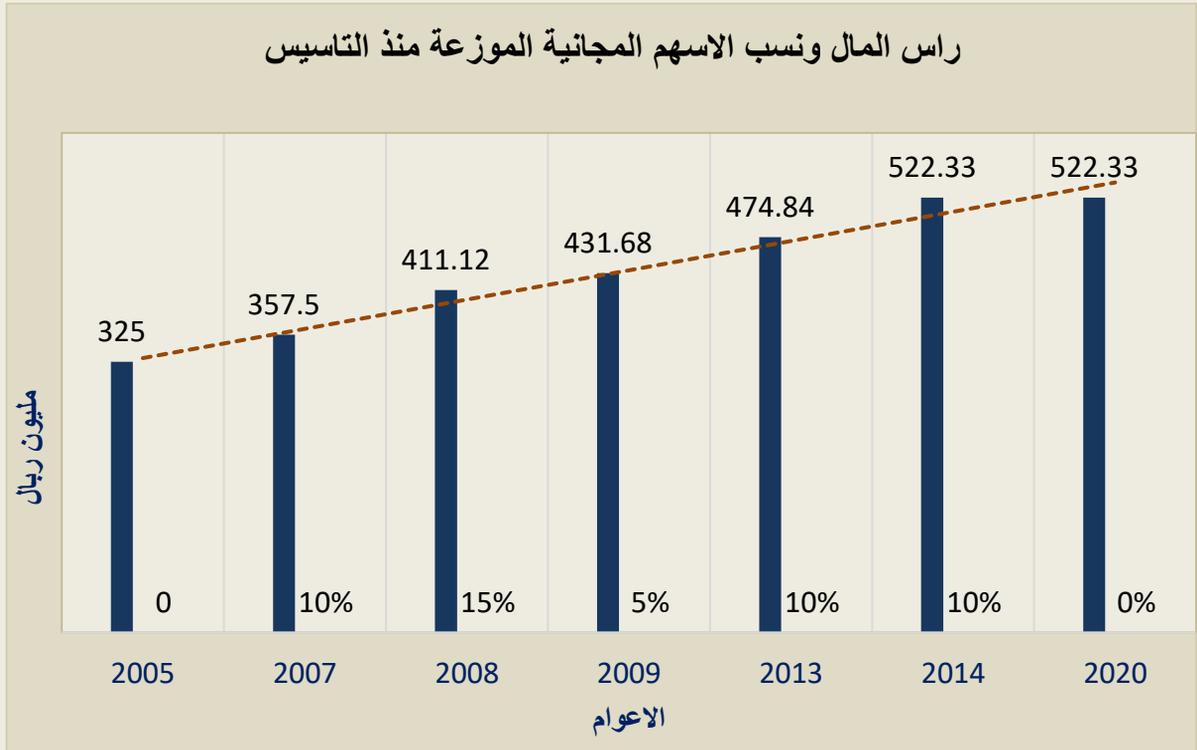




ثالثاً - رأس مال الشركة :

بدأت الشركة برأس مال قدره 325 مليون ريال وارتفع الى 522,33 مليون ريال في عام 2020 م نتيجة لتوزيع اسهم مجانية، محققة نسبة زيادة قدرها 61% ، وبلغت حقوق المساهمين 618 مليون ريال بنهاية عام 2020 م محققة نسبة نمو تعادل 90% خلال السنوات الماضية، خلاف الارباح النقدية الموزعة وقدرها 194 مليون ريال بما يعادل نسبة 60% من رأس المال عند التأسيس .

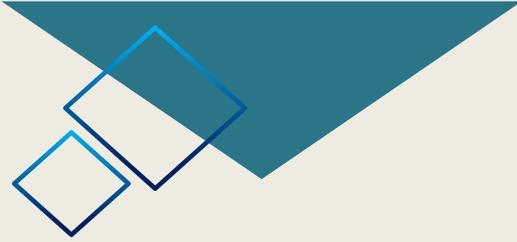
الرسم البياني التالي يوضح الزيادة في رأس المال منذ التأسيس :



رابعاً- الاستثمار في صندوق ملكية-

عقارات الخليج ريت:

تملك الشركة 26,5 مليون وحدة بقيمة إسمية 10 ريال للوحدة بما يعادل نسبة 39 % من حجم الصندوق ، بلغت قيمة الاستثمارات الدفترية 249,6 مليون ريال في نهاية عام 2020 م ، نتيجة الفرق بين توزيعات النقدية المستلمة والحصة من صافي دخل الصندوق حسب طريقة التسجيل المتبعة (طريقة حقوق الملكية).





خامساً – الإستثمارات العقارية :

1- المشاريع العقارية تحت التطوير :

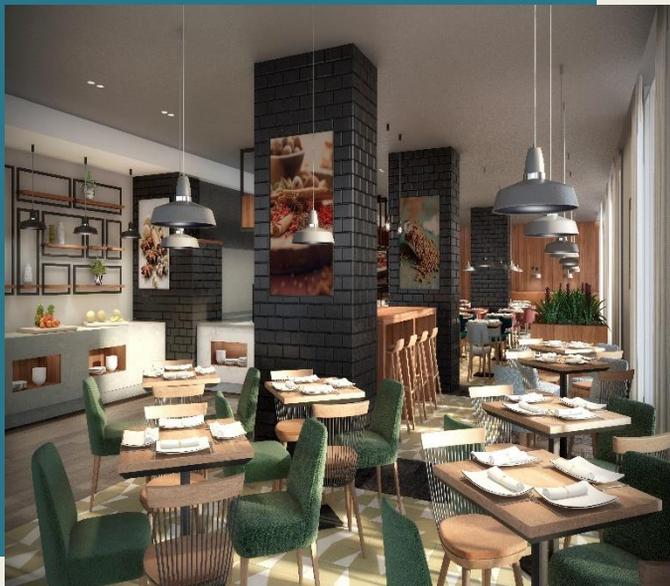
تتضمن العقارات تحت التطوير ما يلي :

أ- فندق وشقق فندقية بالرياض (بارك إن، أربعة نجوم) :

بدا تطوير المشروع على جزء من الأرض المملوكة للشركة بحي الياسمين بمساحة 5,311 م². بعدد 100 غرفة و100 شقة فندقية، كما يحتوي الفندق على قاعة احتفالات متعددة الاستخدامات اضافة الى نادي صحي متكامل.

تم ترسية المشروع والبدء بالأعمال الانشائية خلال النصف الاول من عام 2020م.

تم التعاقد مع شركة راديسون العالمية للفنادق لإدارة الفندق تحت ماركة بارك إن.





ب _ سوق تجاري ترفيهي مفتوح - شمال الرياض:

بدأت الشركة تطوير المشروع على الأرض المجاورة لفندق بارك إن والبالغ مساحتها 5,369م²

- يشتمل على مطاعم ومقاهي ومكاتب من الدرجة (أ).
- تم الانتهاء من اعمال التصميم ، والبدء بالأعمال الانشائية خلال النصف الاول من عام 2020.





ج - مشروع فندق وسوق تجاري ترفيهي بالدمام (مشاريع مستقبلية):

- ضمن خطط الشركة المستقبلية تطوير الأرض المجاورة لسوق ويست افنيو مول بحي الفيصلية بالدمام، المملوكة للشركة والواقعة على طريق الملك عبد الله والبالغ مساحتها 17,922 م²، لتصبح منطقة متكاملة الخدمات وذلك بإقامة فندق وسوق ترفيهي تجاري مفتوح.

- تم تأجيل مشروع الفندق في الفترة الحالية لانخفاض في نسبة الإشغال الفندقية في المنطقة الشرقية. وتراقب الإدارة التطورات السوقية للدمام بشكل دوري.



2- الاستثمارات العقارية المؤجرة :

بلغت قيمة محفظة العقارات المؤجرة 293 مليون ريال بنهاية عام 2020 م.:



تتضمن العقارات المؤجرة ما يلي:

أ- مبنى سكني بحي حطين

مبنى سكني بحي حطين يضم عدد 62 شقة وخدمات متكاملة تشمل مواقف للسيارات ونادي رياضي متكامل وحديقة تتوسط المبنى، مؤجر على المستشفى الجامعي.





ب - مستودعات

- مستودعات اللوجستية : (105 مستودع) على مساحة ارض 63,717 م² بحي طيبة جنوب الرياض، موجرة .

- مستودعات اللؤلؤة : مستودعات اللؤلؤة (31 مستودع) على أرض مساحتها 23,819 م² بحي الدار البيضاء على طريق الحاير جنوب الرياض ، مؤجرة .



ج - مجمع فيولا السكني بحى الملقا

مجمع شقق فاخرة يحتوى على عشرة مباني بها 148 شقة، ومبنيين تضم خدمات للمجمع بمدخل منفصل لسكن السائقين والمراقبة الامنية. ويضم أيضاً حديقة ونادى رياضي ومسبح وصلات للمناسبات، ومواقف ارضية. المجمع مؤجر وبلغت نسبة التشغيل 97 %.





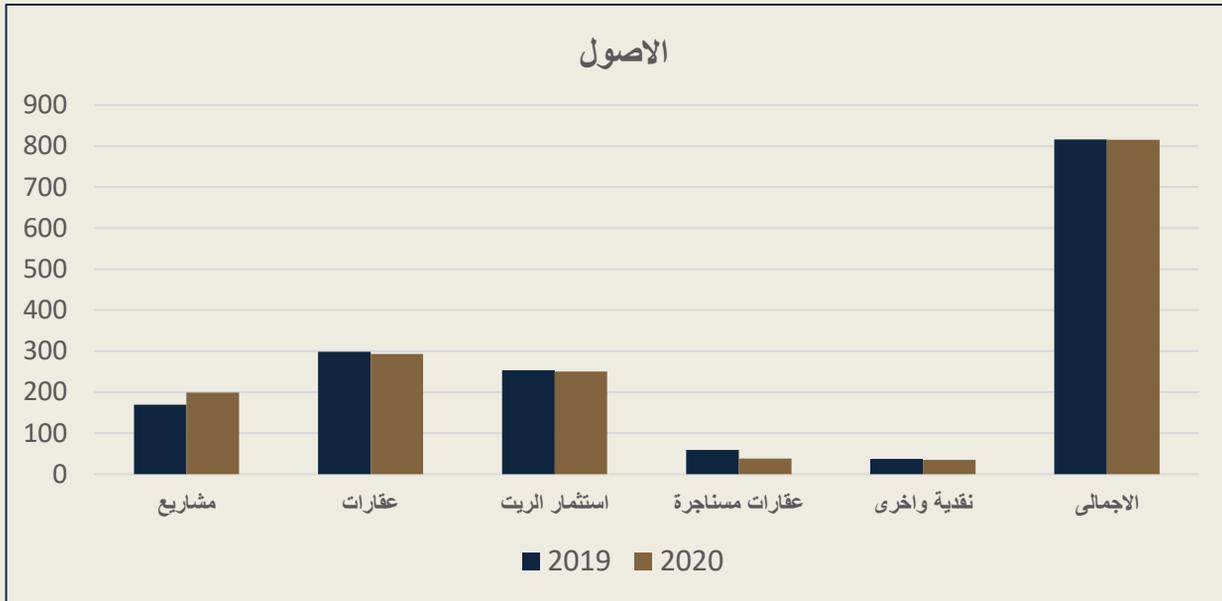
سادساً- الإدراج بالسوق الموازي :

وافقت الجمعية العمومية لمساهمي الشركة خلال عام 2017م على إدراج أسهم الشركة بالسوق الموازي، وبناء عليه تم تعيين شركة فالكيم للاستشارات المالية مستشاراً مالياً للإدراج حسب المتطلبات النظامية. قام المستشار المالي بإعداد ملف الإدراج بالتعاون مع إدارة الشركة في سبتمبر 2020م وفق المتطلبات. و تم تقديم الملف إلي هيئة السوق المالية وشركة تداول في تاريخ 24/12/2020م. و قد وردت متطلبات إضافية من قبل الهيئة وتداول تم معالجتها، وتبقى رفع القوائم المالية المنتهية في 31/12/2020م المدققة من قبل المراجع القانوني ، وفي حال لم ترد ملاحظات أخرى فمن المتوقع أن تتم الموافقة على الإدراج بالسوق الموازي خلال النصف الثاني من 2021م.

سابعاً- التوزيع الكمي للأصول :

الجدول ادناه يوضح التوزيع الكمي للأصول بنهاية عامي 2017 م ، 2016 م .

إجمالي الأصول	النقدية والآخرى	حق استخدام موجودات	استثمارات وحدات في صندوق ريت	العقارات المؤجرة	مشاريع التطوير	العام
814	34	38	250	293	199	2020
816	37	59	253	298	169	2019



ثامناً- التمويل :

لدى الشركة اتفاقية تسهيلات بنكية مع البنك السعودي للاستثمار بمبلغ 250 مليون ريال.

تاسعاً - مكافأة مجلس الإدارة :

بلغت مصاريف بدلات اجتماعات مجلس الإدارة واللجان في عام 2020 (225,000 ريال) ، مقارنة بمبلغ (451,622 ريال) خلال عام 2019 ، و مكافأة للمجلس عن عام 2019 مبلغ (337,500 ريال) سجلت بمصروفات عام 2020 م .

عاشراً - توصيات مجلس الإدارة :

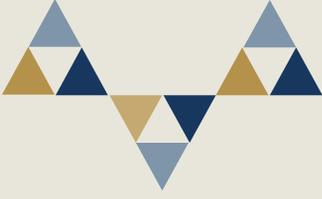
وافق مجلس الإدارة على انعقاد الجمعية العمومية غير العادية للشركة في بتاريخ 20/10/1442 هـ الموافق 1/6/2021 م إلكترونياً، وذلك لمناقشة والتصويت على بنود جدول الأعمال التالي:-

- 1- تعديل المادة (3) من النظام الأساسي الخاصة بأغراض الشركة ، وذلك بإضافة النشاط التالي :
 - إدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين
 - تملك وإدارة وتأجير المستودعات.
- 2- التصويت على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2020م.
- 3- التصويت على القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2020م.
- 4- التصويت على تقرير مراجع الحسابات عن العام المالي 2020م.
- 5- التصويت على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن أعمالهم خلال العام المالي 2020م.
- 6- التصويت على تقرير لجنة المراجعة عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2020م.
- 7- التصويت على تعيين مراجع الحسابات من بين المرشحين من قبل لجنة المراجعة، للقيام بمراجعة القوائم المالية للعام المالي 2021م وتحديد أتعابه.
- 8- التصويت على صرف مبلغ (450,000 ريال) مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة على الجهود والأعمال التي قدموها خلال عام 2020م ، بواقع (50,000 ريال) لكل عضو.
- 9- التصويت لكافة أعضاء مجلس الإدارة بالمشاركة في عمل منافس أو مماثل لأنشطة الشركة.

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

والله الموفق ،،،

مجلس الإدارة



القوائم العالية
للسنة المنتهية في
م 2020/12/31

مع

تقرير مراجع الحسابات المستقل





KPMG Professional Services

Riyadh Front, Airport Road
P. O. Box 92876
Riyadh 11663
Kingdom of Saudi Arabia
Headquarter

Commercial Registration No 1010425494

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

واجهة الرياض، طريق المطار
صندوق بريد ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية
المركز الرئيسي

سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩٤

تقرير مراجع الحسابات المستقل

لسادة مساهمي شركة عقارات الخليج

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة عقارات الخليج ("الشركة") (شركة مساهمة سعودية مغلقة)، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقوائم الدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تُعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين والمراجعين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين والمراجعين، والأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظام الشركة الأساسي، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الشركة.



تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

للسادة مساهمي شركة عقارات الخليج

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. وعلينا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لبدء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالشركة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند إستنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الشركة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.
- الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية، لإبداء رأي حول القوائم المالية. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء عملية المراجعة للشركة. ونظل الجهة الوحيدة المسؤولة عن رأينا في المراجعة.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لشركة عقارات الخليج.

كي بي إم جي للإستشارات المهنية

فهد مبارك الدوسري
ترخيص رقم ٤٦٩



الرياض في: ٨ شوال ١٤٤٢ هـ
الموافق: ٢٠ مايو ٢٠٢١ م

قائمة المركز المالي

2019م	2020	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
313,358	357,283		ممتلكات ومعدات
465,477,537	491,703,827	5	استثمارات عقارية
58,717,980	38,007,680	أ- 6	حق استخدام الموجودات
253,462,864	249,630,000	7	استثمارات بطريقة حقوق الملكية
777,971,739	779,698,790		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
11,349,936	15,682,958	8	ذمم إيجارات مدينة، بالصافي
15,004,592	11,989,840	9	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
--	3,215,542		إيراد مستحق
11,314,507	3,794,963	10	نقد وما في حكمه
37,669,035	34,683,303		إجمالي الموجودات المتداولة
815,640,774	814,382,093		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
522,334,300	522,334,300	16	رأس المال
50,722,690	50,937,288	17	إحتياطي نظامي
42,783,022	44,616,643		أرباح مبقاة
615,840,012	617,888,231		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
84,318,854	74,533,013	12	قروض طويلة الأجل
35,623,785	18,615,063	ب- 6	مطلوبات عقود الإيجار
4,004,820	4,368,882	11	التزامات منافع الموظفين
123,947,459	97,516,958		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
22,296,711	16,993,122	ب- 6	الجزء المتداول من مطلوبات عقود الإيجار
19,734,796	45,880,485	12	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
23,301,955	27,907,107	13	ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى
4,649,738	5,395,820		إيرادات مقدمة
5,870,103	2,800,370	14	مخصص الزكاة
75,853,303	98,976,904		إجمالي المطلوبات المتداولة
199,800,762	196,493,862		إجمالي المطلوبات
815,640,774	814,382,093		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.



شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في
31 ديسمبر 2020م

التقرير السنوي 2020

قائمة الدخل الشامل

2019م	2020	إيضاح	
41,137,537	38,673,880	18	الإيرادات
(33,098,722)	(25,986,895)	19	تكلفة الإيرادات
8,038,815	12,686,985		مجمّل الربح
(7,317,930)	(8,439,622)	20	مصروفات عمومية وإدارية
(230,760)	(47,994)		مصروفات بيعية وتسويقية
3,082,818	2,033	21	إيرادات أخرى
(152,048)	(2,723,668)	8	مصروف ديون مشكوك في تحصيلها
12,607,905	9,122,136	7	أرباح من استثمارات بطريقة حقوق الملكية
16,028,800	10,599,870		ربح التشغيل
(10,586,985)	(7,407,361)	22	مصروفات تمويلية، بالصافي
5,441,815	3,192,509		صافي ربح السنة قبل الزكاة
(409,107)	(1,046,525)	14	الزكاة
5,032,708	2,145,984		صافي ربح السنة بعد الزكاة
			البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة
--	(97,765)	11	خسائر إكتوارية ناتجة من إعادة قياس إلترام منافع الموظفين
5,032,708	2,048,219		إجمالي الدخل الشامل للسنة
0,10	0,04	28	ربحية السهم الأساسية والمخفضة لصافي ربح السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

قائمة التغيرات في حقوق الملكية

إجمالي حقوق الملكية	أرباح مبقاة	إحتياطي نظامي	رأس المال	
611,407,304	38,853,585	50,219,419	522,334,300	الرصيد في 1 يناير 2019م
5,032,708	5,032,708	--	--	ربح السنة
--	--	--	--	الدخل الشامل الآخر
5,032,708	5,032,708	--	--	إجمالي الدخل الشامل للسنة
--	(503,271)	503,271	--	المحول إلى الإحتياطي النظامي
(600,000)	(600,000)	--	--	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن عام 2018م
615,840,012	42,783,022	50,722,690	522,334,300	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019م
615,840,012	42,783,022	50,722,690	522,334,300	الرصيد في 1 يناير 2020م
2,145,984	2,145,984	--	--	ربح السنة
(97,765)	(97,765)	--	--	الدخل الشامل الآخر
2,048,219	2,048,219	--	--	إجمالي الدخل الشامل للسنة
--	(214,598)	214,598	--	المحول إلى الإحتياطي النظامي
617,888,231	44,616,643	50,937,288	522,334,300	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020م

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.



قائمة التدفقات النقدية

2019م	2020م	
		الأنشطة التشغيلية
5,441,815	3,192,509	ربح السنة قبل الزكاة
		التعديلات
189,075	169,380	استهلاك ممتلكات ومعدات
4,117,362	4,117,361	استهلاك عقارات استثمارية
20,709,439	20,710,300	استهلاك حق استخدام الموجودات
152,048	2,723,668	خسائر الإنخفاض في ذمم إيجارات مدينة
(40,000)	--	أرباح بيع استثمارات في مشروعات عقارية تحت التنفيذ
(117)	(2,033)	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
(12,607,905)	(9,122,136)	أرباح غير محققة من استثمارات بطريقة حقوق الملكية
474,285	506,624	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
3,491,774	2,423,289	تكاليف تمويلية لمطلوبات عقود الإيجار
--	(5,303,589)	خصم إيجارات
(2,995,646)	--	رد مخصص الزكاة
7,285,307	4,886,341	تكاليف تمويلية
(315,328)	--	أرباح فوائد على استثمارات قصيرة الأجل
		التغيرات في رأس المال العامل:
(4,729,374)	(4,041,938)	ذمم إيجارات مدينة ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
--	(3,215,542)	إيراد مستحق
(2,768,145)	3,793,185	ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى
--	746,082	إيرادات مقدمة
(9,737,016)	(4,116,258)	الزكاة المدفوعة
(47,521)	(240,327)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
8,620,053	17,226,916	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
(16,077,915)	(28,949,889)	مدفوعات لشراء استثمارات في مشروعات عقارية تحت التنفيذ
(77,826)	(213,347)	مدفوعات لشراء ممتلكات ومعدات
1,350,000	--	متحصلات من بيع استثمارات في مشروعات عقارية تحت التنفيذ
5,201	2,075	متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
315,328	--	متحصلات من أرباح فوائد على استثمارات قصيرة الأجل
18,020,000	12,955,000	توزيعات أرباح مستلمة من استثمارات بطريقة حقوق الملكية
3,534,788	(16,206,161)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / (الناتجة من) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
57,004,670	22,234,848	متحصلات من قروض طويلة الأجل
(28,219,592)	(5,875,000)	سداد قروض طويلة الأجل
(9,533,297)	(7,891,425)	تكاليف تمويلية مدفوعة
(21,243,826)	(17,008,722)	مسدد من مطلوبات عقود الإيجار
(600,000)	--	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
(2,592,045)	(8,540,299)	صافي التدفقات النقدية الناتجة المستخدمة في الأنشطة التمويلية
9,562,796	(7,519,544)	صافي التغير في النقد وما يعادله
1,751,711	11,314,507	نقد وما في حكمه كما في بداية السنة
11,314,507	3,794,963	نقد وما في حكمه كما في نهاية السنة
		المعاملات غير النقدية
145,590	1,393,762	تكاليف تمويلية مرسلة على مشروعات تحت التنفيذ
--	5,303,589	تخفيض خصم الإيجار من مطلوبات عقود الإيجار
79,427,419	--	حق استخدام الموجودات

إيضاحات حول القوائم المالية

1. التنظيم والنشاط

تأسست شركة عقارات الخليج ("الشركة")، كشركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم 19483 بتاريخ 22/11/1425هـ الموافق 03/01/2005م، ومسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم 1010207612 بتاريخ 24/01/1426هـ الموافق 03/04/2005م.

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 واستثمرتها وتطويرها وصيانتها.

يقع المقر الرئيسي للشركة:

مدينة الرياض، ص.ب 300718، الرياض 11372

المملكة العربية السعودية.

2. أسس الإعداد

1-2 المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد هذه القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

2-2 أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية - باستثناء مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين تم قياسها بالقيمة الحالية باستخدام وحدة الأثمان المتوقعة - باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية كما هو موضح في السياسات المحاسبية أدناه في نهاية التقرير المعتمد في المملكة العربية السعودية.

3-2 عملة العرض والوظيفية

يتم إعداد القوائم المالية للشركة بالريال السعودي الذي يمثل عملة العرض والعملة الوظيفية لدى الشركة.

4-2 أثر التغيير في السياسات المحاسبية

المعايير الجديدة والتعديلات الصادرة:

فيما يلي التعديلات على معايير المحاسبة والتفسيرات التي أصبحت سارية على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2020م أو بعد ذلك التاريخ. قدرت الإدارة أن التعديلات ليس لها تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية للشركة.

1. تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي 3 "تعريف الأعمال"

2. تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8 "تعريف الأهمية النسبية"

3. تعديلات على المراجع حول إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقرير المالي.

4. تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39 والمعيار الدولي للتقرير المالي 7: تصحيح المؤشر المرجعي لمعدل الفائدة.



1-3. المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16 "عقود الإيجار"

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16- "عقود الإيجار" محل المعيار والتفسيرات التالية:

- معيار المحاسبة الدولي رقم 17 "عقود الإيجار".
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي رقم 4 "تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد إيجار".
- تفسير لجنة التفسيرات الدولية للتقرير المالي رقم 15 "حوافز عقود الإيجار التشغيلية".
- تفسير لجنة التفسيرات الدولية للتقرير المالي رقم 27 "تقييم مضمون المعاملات التي تتضمن النموذج القانوني لعقد الإيجار".

يحدد المعيار مبادئ الاعتراف بعقود الإيجار وقياسها وعرضها والإفصاح عنها، ويتطلب من المستأجرين إثبات عقود الإيجار وفق إطار محاسبي موحد ضمن قائمة المركز المالي.

تحدد الشركة في بداية العقد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار. إن العقد هو عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار إذا كان العقد يتضمن حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة ما مقابل ثمن معين. ولتقييم ما إذا كان العقد ينقل حق السيطرة لاستخدام أصل محدد كمستأجر

عند بدء العقد، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان العقد يمثل أو يحتوي على عقد إيجار. يمثل العقد أو يحتوي على عقد إيجار إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمان نظير مقابل مالي. ولتقييم نقل حق السيطرة تقوم الشركة بتقييمها إذا كان العميل يتمتع طوال فترة الاستخدام بكل مما يلي:

- أ- حق الحصول على ما يقارب كافة المنافع الاقتصادية من استخدام الأصل المحدد بدرجة كبيرة، و
- ب- حق توجيه السيطرة على استخدام الأصل المحدد.

تعترف الشركة بحق استخدام الأصل في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي تاريخ توفر الأصل ذو العلاقة للاستخدام) وكذلك التزام الإيجار في تاريخ بدء عقد الإيجار. يتم قياس حق استخدام الأصل مبدئياً بالتكلفة، مطروحاً منه الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة ويتم تسويته لأي عملية إعادة قياس لالتزامات الإيجار. تشمل تكلفة حق استخدام الأصول على المبلغ الأولي لالتزامات الإيجار المعدلة لأي مدفوعات إيجار تم إجراؤها في أو قبل تاريخ البدء، وأي تكاليف مباشرة أولية متكبدة وتقدير التكاليف التي سيتم تكبدها في تفكيك وإزالة الأصل محل العقد وإعادة الموقع أو الأصل إلى الحالة المطلوبة وفقاً لأحكام وشروط عقد الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم تحديد العمر الإنتاجي المقدر لحق استخدام الأصول استناداً إلى مدة العقد.

يتم قياس التزام الإيجار مبدئياً في تاريخ بداية عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ. تقوم الشركة بخصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة. وإذا لم يكن في الإمكان تحديد ذلك المعدل بسهولة فيجب على الشركة استخدام معدل الاقتراض الإضافي.

بعد تاريخ بداية عقد الإيجار يجب على المستأجر قياس التزام عقد الإيجار بما يلي:

- أ) زيادة المبلغ الدفترى ليعكس معدل الفائدة على التزام عقد الإيجار؛
- ب) تخفيض المبلغ الدفترى ليعكس دفعات الإيجار؛ و

ج) إعادة قياس المبلغ الدفترى ليعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات لعقد الإيجار أو ليعكس دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو المعدلة والتي يتم إعادة قياسها عندما يكون هناك تغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية الناشئة عن تغيير في المؤشر أو المعدل أو إذا كان هناك تغيير في تقدير الشركة للمبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية أو إذا غيرت الشركة تقييمها فيما إذا كانت ستختار الشراء أو التمديد أو الإنهاء. يتم تسوية أي عملية إعادة قياس في التزام الإيجار مقابل القيمة الدفترية لحق استخدام الأصل أو تحميله على قائمة الربح أو الخسارة إذا كانت القيمة الدفترية للأصل ذو العلاقة صفراً.

عقود إيجار قصيرة الأجل

اختارت الشركة عدم الاعتراف بحق استخدام أصول والتزامات الإيجار لعقود إيجار قصيرة الأجل التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل أو ذات قيمة منخفضة. تعترف الشركة بمدفوعات الإيجار المرتبطة بهذه العقود كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

خيارات التمديد

في حالة عقود الإيجار التي توفر خياراً للتمديد، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان من المؤكد إلى حد معقول ممارسة خيارات التمديد عند بدء عقد الإيجار. تعيد الشركة تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول ممارسة الخيارات إذا كان هناك حدث جوهري أو تغيير كبير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

1-3. المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16 "عقود الإيجار" (يتبع)

كمؤجر

عندما تكون الشركة مؤجر، فإنها تحدد عند بدء عقد الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار ينقل جميع مخاطر ومنافع الملكية للأصل الأساسي. لتصنيف كل عقد إيجار، تقوم الشركة بإجراء تقييم شامل فيما إذا كان عقد الإيجار ينقل جميع مخاطر ومنافع الملكية للأصل الأساسي. إذا كان هذا هو الحال، فإن عقد الإيجار هو عقد إيجار تمويلي وإذا لم يكن كذلك، فهو عقد تشغيلي. كجزء من هذا التقييم، تدرس الشركة مؤشرات معينة مثل ما إذا كانت مدة عقد الإيجار تمثل الجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل. القياس الأولي في حالة عقود الإيجار التمويلية: يجب على المؤجر استخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار لقياس صافي الاستثمار في عقد الإيجار.

في تاريخ بداية عقد الإيجار، تتكون دفعات الإيجار المدرجة في قياس صافي الاستثمار في عقد الإيجار من الدفعات التالية لحق استخدام الأصل محل العقد خلال مدة عقد الإيجار التي لم تستلم في تاريخ بداية عقد الإيجار مما يلي:

- الدفعات الثابتة؛
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل؛
- أي ضمانات قيمة متبقية مقدمة للمؤجر بواسطة المستأجر أو طرف ذي علاقة بالمستأجر أو طرف ثالث ليس له علاقة بالمؤجر له القدرة المالية للوفاء بالالتزامات بموجب الضمان؛ و
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكدًا بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار.

وعند القياس اللاحق يجب على المؤجر إثبات دخل التمويل على مدى مدة عقد الإيجار، على أساس نمط يعكس معدل عائد دوري ثابت لصافي استثمار المؤجر في عقد الإيجار.

القياس الأولي في حالة عقود الإيجار التشغيلية: يجب على المؤجر إثبات دفعات عقود الإيجار من عقود الإيجارات التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر. ويجب على المؤجر تطبيق أساس منتظم آخر إذا كان ذلك الأساس أكثر تعبير عن النمط الذي تتناقص فيه الفوائد من استخدام الأصل محل العقد.

عند القياس اللاحق يجب على المؤجر تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كان الأصل محل العقد المؤجر إيجاراً تشغيلياً قد هبطت قيمته والمحاسبة عن أي خسائر هبوط يتم تحديدها.

عندما تكون الشركة مؤجراً وسيطاً، فإنها تقوم بإحتساب فوائدها في عقد الإيجار الرئيسي والعقد الثانوي بشكل منفصل. يتم تقييم تصنيف عقد الإيجار الثانوي بالرجوع إلى حق استخدام الأصل الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الأصل ذو العلاقة. إذا كان عقد الإيجار الرئيسي عبارة عن عقد إيجار قصير الأجل تقوم الشركة بتطبيق الإعفاء، يتم تصنيف عقد الإيجار الثانوي على أنه عقد إيجار تشغيلي.

إذا كان الترتيب يتضمن مكونات إيجارية وغير إيجارية، فإنه يجب على الشركة تخصيص العوض في العقد بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 15 لتخصيص المقابل في العقد.

امتيازات الإيجار

تفاوضت الشركة على خصم الإيجار فيما يتعلق بعقود إيجار العقارات الخاصة بها نتيجة التأثير الشديد لجائحة كوفيد-19 خلال السنة. كما تفاوضت الشركة على امتيازات الإيجار لبعض عقود إيجار العقارات الخاصة بها. وقد طبقت الشركة الوسيلة العملية للحصول على خصم الإيجار المتعلقة بكوفيد-19.



شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في
31 ديسمبر 2020م

التقرير السنوي 2020

3.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

2-3 . ممتلكات ومعدات

يتم قياس بنود الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة .

عندما يكون لأجزاء هامة من بنود الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم المحاسبة عنها كبنود منفصل (عناصر رئيسية (من الممتلكات والمعدات. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر من استبعاد بند الممتلكات والمعدات في الربح أو الخسارة.

يتم احتساب الاستهلاك للتحميل المنتظم لتكلفة بنود الممتلكات والمعدات ناقصاً قيمتها المتبقية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة ويتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة. يتم إطفاء الموجودات المؤجرة على مدى فترة عقد التأجير وأعمارها الإنتاجية، أيهما أقصر، مالم يكن من المؤكد بشكل معقول بأن الشركة سوف تحصل على الملكية في نهاية مدة عقد التأجير، الأراضي لا تُستهلك.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات للفترات السابقة والفترة الحالية:

الممتلكات والمعدات	السنوات
تحسينات على مباني مستأجرة	5 سنوات أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقل
معدات مكتبية	4
أثاث ومفروشات	5

يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية في تاريخ قائمة المركز المالي و ويتم تعديلها إذا كانت القيمة الحالية والعمر الإنتاجي المقدر أو القيمة المتبقية مختلفة عن التقديرات السابقة. يتم إثبات أثر هذه التغيرات في الربح أو الخسارة على أساس مستقبلي.

يتم رسمة التحسينات والتجديدات الهامة عندما تزيد المنافع أو العمر التشغيلي للموجودات. يتم احتساب الإصلاحات والتحسينات الضئيلة كمصروفات عند تكبدها. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الممتلكات والمعدات والتي تمثل الفرق بين المنحصلات من البيع والقيمة الدفترية للممتلكات والمعدات في قائمة الربح أو الخسارة.

3-3 العقارات الاستثمارية وعقارات تحت التنفيذ

العقارات الاستثمارية هي أراضي أو/و مباني محتفظ بها لغرض ما غير الاستخدام في الأنشطة التشغيلية للشركة. كما تحتفظ الشركة بالعقارات الاستثمارية المحتفظ بها للحصول على إيرادات إيجار و/أو لزيادة رأس المال من خلال الزيادة في القيمة. يتم قياس العقارات الاستثمارية وفقاً لنموذج التكلفة (تظهر بالتكلفة مخصصاً منها الاستهلاكات المتراكمة وأي خسائر هبوط في قيمتها). يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند بيعها أو عندما تكون مشغولة من قبل المالك أو في حالة عدم الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها.

يتم إثبات أي ربح أو خسارة عند استبعاد العقار الاستثماري (التي تحتسب بالفرق بين صافي المنحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند (في الربح أو الخسارة).

يتم رسمة المصروفات المتكبدة لاستبدال عناصر بنود العقارات الاستثمارية التي تم المحاسبة عنها بشكل منفصل، ويتم شطب القيمة الدفترية للعنصر المستبدل. يتم رسمة النفقات اللاحقة فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية الكامنة في بند العقارات الاستثمارية ذات الصلة. ويتم قيد جميع المصروفات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل عند تكبدها.

يتم إدراج تكلفة العقارات تحت التنفيذ والتي يكون الغرض من إنشائها عقارات من أجل إيرادات إيجارية أو/و لغرض زيادة رأس المال من خلال زيادة القيمة ضمن العقارات الاستثمارية للغرض المخصص له. يتم استهلاك المباني بطريقة القسط الثابت على مدار عمرها الإنتاجي وهو 40 سنة، إن الأراضي لا يتم استهلاكها.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

3-4 الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم الشركة بتاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر أن الأصل قد تنخفض قيمته. في حالة وجود أي مؤشر أو عندما يتطلب إجراء إختبار إنخفاض سنوي للأصل، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل. القيمة القابلة للاسترداد للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو الوحدة المولدة للنقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمه قيد الاستخدام أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل الفردي إلا إذا كان الأصل لا ينتج تدفقات نقدية داخلية مستقلة بصورة كبيرة عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعة الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد لقيمتها القابلة للاسترداد يتم إعتبار الأصل منخفضاً ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد.

عند تقييم القيمة قيد الاستخدام يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. يتم الأخذ في الإعتبار عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد معاملات السوق الأخيرة. في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات فيتم استخدام نموذج التقييم المناسب، يتم إختبار الشهرة (إن وجدت) سنوياً للإنخفاض ولا يتم عكس أي خسائر إنخفاض للشهرة. يتم الإعتبار بخسائر إنخفاض العمليات المستمرة في الربح أو الخسارة.

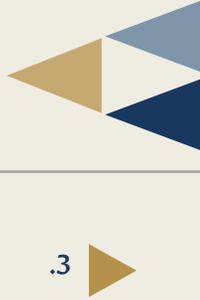
بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان مؤشر على أن خسائر الإنخفاض المعترف بها سابقاً لم تعد موجودة أو قد إنخفضت. عند وجود مثل هذه المؤشر تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المولدة للنقد. ويتم رد خسائر الإنخفاض بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها بالصافي بعد خصم الاستهلاك في حالة عدم الإعتبار بخسارة الإنخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة. يتم الإعتبار بهذا الرد في الربح أو الخسارة.

3-5. استثمارات بطريقة حقوق الملكية

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس عليها الشركة تأثيراً كبيراً. والتأثير الجوهرى هو قدرة الشركة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها دون التمتع بسيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات .

تتم المحاسبة عن استثمار الشركة في الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية اعتباراً من التاريخ الذي تصبح فيه الشركة المستثمر فيها شركة زميلة. وعند الاستحواذ على الاستثمار في الشركة الزميلة، تسجل أي زيادة في تكلفة الاستثمار عن حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركة المستثمر فيها كشهرة ضمنية وتدرج في القيمة الدفترية للاستثمار. تسجل أي زيادة في حصة الشركة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركة الزميلة عن تكلفة الاستثمار بعد إعادة التقييم مباشرة في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي يتم فيها الاستحواذ على الاستثمار.

يتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة في هذه القوائم المالية باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة. بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمار في شركة زميلة مبدئياً بالتكلفة في قائمة المركز المالي ويتم تعديلها بعد ذلك لإثبات حصة الشركة من أرباح أو خسائر والدخل الشامل الأخر للشركة الزميلة. عندما تتجاوز حصة الشركة في خسائر الشركة الزميلة ملكيتها في الشركة الزميلة (التي تشمل أي ملكية طويلة الأجل تشكل في مضمونها جزءاً من صافي استثمار الشركة في الشركة الزميلة) تتوقف الشركة عن الاعتراف بحصتها من الخسائر الإضافية. تسجل الخسائر الإضافية فقط بالقدر الذي تتكبد فيه الشركة مطلوبات قانونية أو تعاقدية أو قامت بمدفوعات نيابة عن الشركة الزميلة. وإذا قامت الشركة الزميلة في فترة لاحقة بتسجيل أرباح، تستأنف الشركة تسجيل حصتها من هذه الأرباح فقط عندما تتعادل حصتها من الأرباح مع حصتها من الخسائر غير المسجلة.



شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
القوائم المالية للسنة المالية المنتهية
في 31 ديسمبر 2020م

التقرير السنوي 2020

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

6-3. الأدوات المالية

تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية

عند الإثبات الأولي، يتم تصنيف الموجودات المالية على أنها موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – استثمارات في أدوات الدين، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – استثمارات في أدوات حقوق الملكية، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا استوفت كلا الشرطين أدناه ولا يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- تنشأ بنودها التعاقدية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

يتم قياس الاستثمارات في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفت كلا الشرطين أدناه ولا يتم تخصيصها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية، و
- تنشأ بنودها التعاقدية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

عند الإثبات الأولي للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة، يحق للشركة أن تختار بشكل نهائي عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا الخيار على أساس كل استثمار على حدة. إن جميع الموجودات المالية غير المصنفة كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقاً لما تم بيانه أعلاه، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وهذا يتضمن جميع الموجودات المالية المشتقة.

وعند الإثبات الأولي، يحق للشركة أن تخصص بشكل نهائي الموجودات المالية التي بطريقة أخرى تستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وإذا قامت بذلك، تقوم بحذف عدم التطابق المحاسبي الذي قد ينشأ بطريقة أخرى أو تخفيضه بشكل كبير.

يتم القياس الأولي للموجودات المالية بالقيمة العادلة، بالنسبة للبيد غير المقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، زانداً تكاليف المعاملة التي تتعلق باقتنائها بشكل مباشر.

يتم تطبيق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية.

يتم القياس اللاحق لهذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر، وتشمل أي فائدة أو دخل توزيعات أرباح، ضمن الربح أو الخسارة.	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
يتم القياس اللاحق لهذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. يتم إثبات إيرادات الفائدة وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية والانخفاض في القيمة ضمن الربح أو الخسارة. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ضمن الربح أو الخسارة.	الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
يتم القياس اللاحق لهذه الموجودات بالقيمة العادلة. إن إيرادات الفائدة التي يتم احتسابها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، وكذلك أرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية والانخفاض في القيمة يتم إثباتها ضمن الربح أو الخسارة. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر. وعند التوقف عن الإثبات، فإن الأرباح والخسائر المتراكمة في الدخل الشامل الآخر يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة.	الاستثمارات في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
يتم القياس اللاحق لهذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الربح أو الخسارة ما لم تمثل توزيعات الأرباح بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم إثبات الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها أبداً إلى الربح أو الخسارة.	الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

6-3. الأدوات المالية (يتبع)

لا يوجد لدى الشركة استثمارات في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو استثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

الموجودات المالية

يتم إستبعاد الأصل المالي (أو جزء من مجموعة أصول مالية متماثلة (بشكل أساسي) أي يتم استبعادها من قائمة المركز المالي للشركة (في الحالات التالية:

- انتهاء صلاحية حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل ؛
- قيام الشركة بتحويل حقوقها لتلقي التدفقات النقدية من الأصل أو تحملها التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "تمرير"؛ و (أ) قيام الشركة بنقل جميع مخاطر ومزايا الأصل بشكل جوهري، أو (ب) قامت بنقل السيطرة على الأصل ولم تتم الشركة بنقل او الاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومزايا الأصل المالي.

المطلوبات المالية

تقوم الشركة بإلغاء اثبات المطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالتزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. تقوم الشركة أيضاً بإلغاء اثبات الالتزامات المالية عند تعديل شروطها والتدفقات النقدية للالتزام المعدل بشكل جوهري، وفي هذه الحالة يتم إثبات التزام مالي جديد مبني على الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

عند استبعاد الالتزام المالي، يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية المستنفذة والمبلغ المدفوع (بما في ذلك أي أصول غير نقدية محولة أو التزامات تم تحملها) في قائمة الربح أو الخسارة.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تتكون الموجودات المالية المثبتة بالتكلفة المطفأة من الذمم المدينة والنقد وما في حكمه.

يتم قياس مخصصات الخسائر على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية: وهي الخسائر الائتمانية التي تنتج من جميع أحداث التعرُّر المحتمل عن السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية.

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل كبير منذ الإثبات الأولي وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة، فإن الشركة تضع في الاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة ذات العلاقة والمتاحة دون تكلفة أو جهد غير مبرر .

ويشمل ذلك كلا من المعلومات والتحليل الكمي والنوعي استناداً إلى الخبرة السابقة للشركة والتقييم الائتماني المستنير، بما في ذلك معلومات النظرة المستقبلية .

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح محتمل للخسائر الائتمانية. يتم قياس الخسائر الائتمانية بأنها القيمة الحالية لكافة الإنخفاض في القيمة (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للشركة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها. (يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة بسعر الفائدة الفعلي للأصل المالي. بالنسبة للذمم المدينة، تقوم الشركة بتطبيق الأسلوب المبسط لتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة.

الموجودات المالية المنخفضة قيمتها

تقوم الشركة بتاريخ كل قوائم مالية بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة وأوراق الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر منخفضة القيمة. يتم تقييم الأصل المالي على أنه منخفض القيمة عند وقوع حدث أو أكثر يكون له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لذلك الأصل المالي.



شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
القوائم المالية للسنة المالية المنتهية
في 31 ديسمبر 2020م

التقرير السنوي 2020

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

6-3. الأدوات المالية (يتبع)

عرض الانخفاض في القيمة

يتم خصم مخصصات الخسائر للموجودات المالية من القيمة الدفترية للموجودات. تعرض خسائر الانخفاض المرتبطة بالذمم المدينة حال وجودها في بند مستقل ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل.

7-3. النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق ولدى البنوك في الحسابات الجارية وودائع بفترة استحقاق أصلية أقل من ثلاثة أشهر من تاريخ الاستحواذ. إن ما في حكم النقد هو استثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة القابلة للتحويل بسهولة إلى مبالغ نقدية معروفة والتي تخضع لمخاطر غير جوهرية للتغيرات في القيمة.

8-3. منافع الموظفين

تقدم الشركة خطة المزايا المحددة للموظفين وفقاً لنظام العمل السعودي كما هو محدد بواسطة الشروط المنصوص عليها في أنظمة المملكة العربية السعودية. ويتم تحديد تكلفة تقييم المزايا بموجب خطة وفقاً لإحتساب إكتواري للمزايا المحددة باستخدام طريقة وحدة الدين المتوقعة.

يتم الاعتراف بإعادة القياس للأرباح والخسائر الاكتوارية في قائمة المركز المالي والرصيد المقابل يضاف إلى الأرباح المبقاة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر في السنة التي حدثت فيها. لا يتم تصنيف إعادة القياس إلى قائمة الربح أو الخسارة في فترات لاحقة. إن التكاليف هي المصروفات المتعلقة بالتزامات المنافع المحددة التي يتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة.

9-3. الأعراف بالإيرادات

تعمل الشركة في أنشطة التأجير وتكون هذه العقود الإيجارية ضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي 16 "عقود الإيجار". وكما هو مشار إليه أثر التغير في السياسات المحاسبية فإن الشركة قامت باستخدام الأسلوب المعدل بأثر رجعي وبالتالي لم يتم تعديل معلومات المقارنة ويستمر إدراجها بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 17.

إيرادات الإيجار

يتم إثبات إيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلي للعقارات الاستثمارية، بالصافي بعد الخصم، وفقاً لشروط عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار بطريقة القسط الثابت، باستثناء إذا كان الأساس البديل أكثر تمثيلاً للنمط الذي يتم بموجبه تقليص المنافع المستخلصة من الأصل المؤجر.

إيرادات أخرى

يتم إثبات الإيرادات بمجرد الوفاء بالتزام الأداء على أساس الاتفاق بين الشركة والطرف الآخر.

10-3. احتياطي نظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة ونظام الشركات السعودي، يتعين على الشركات أن تجنب في كل سنة 10٪ من أرباحها الصافية لتكوين احتياطي نظامي حتى يبلغ هذا الاحتياطي 30٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير متاح حالياً للتوزيع على المساهمين بالشركة.

11-3. الزكاة

يتم احتساب مخصص الزكاة بتاريخ قائمة المركز المالي وفقاً لتعليمات الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية. ويدرج المخصص الناتج ضمن قائمة الأرباح والخسائر. يتم إثبات مطلوبات الزكاة الإضافية عن السنوات السابقة إن وجدت، والتي تتعلق بالربوط الزكوية عن سنوات سابقة من قبل الهيئة في الفترة التي يتم فيها إصدار الربوط النهائية.

12-3. المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة أن لدى الشركة التزام حالي قانوني أو تعاقدية يمكن تقدير مبلغه بشكل موثوق به ومن المحتمل أن يتطلب تدفقات خارجة لمنافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام. عندما يكون التأثير جوهري يتم تحديد المخصصات من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل خصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال، وعندما يكون ملائماً والمخاطر التي ينطوي عليها الالتزام. ويتم الاعتراف بالخصم المتنازل عنه كتكاليف تمويل.

13-3. المصاريف

تشتمل مصروفات البيع والتوزيع والمصروفات العمومية والإدارية على التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تعتبر بشكل خاص جزءاً من تكلفة المبيعات كما هو مطلوب بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي. يتم إجراء توزيع لتكلفة المبيعات ومصروفات البيع والتوزيع والمصروفات العمومية والإدارية عند اللزوم، على أساس ثابت.

14-3. الذمم التجارية الدائنة والمستحقات

الذمم التجارية الدائنة هي التزامات على أساس شروط إئتمانية عادية ولا تحمل فائدة.

15-3. توزيعات أرباح

تقيد توزيعات الأرباح في القوائم المالية في الفترة التي يتم الموافقة عليها من قبل المساهمين في الشركة.

16-3. ربحية السهم

تقوم الشركة بعرض معلومات ربحية السهم الأساسية والمخفضة لأسهمها العادية. يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بتقسيم الربح أو الخسارة العائدة إلى المساهمين العاديين في الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم تحديد ربحية السهم المخفضة بخصم الربح أو الخسارة العائدة للمساهمين العاديين والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة مخصصاً منها الأسهم المملوكة المحتفظ بها لتأثير كافة الأسهم العادية المخفضة المحتملة والتي تتكون من أوراق الدفع القابلة للتحويل وخيارات الأسهم الممنوحة للموظفين، إن وجدت.

17-3. التقارير القطاعية

القطاع التشغيلي هو جزء من أنشطة أعمال الشركة والتي يمكن من خلاله إثبات الإيرادات وتكبد المصروفات ويتضمن الإيرادات والمصروفات التي تتعلق بالمعاملات. تتم مراجعة جميع النتائج التشغيلية للقطاعات التشغيلية من قبلصانع القرار التشغيلي للشركة وذلك لاتخاذ القرارات بشأن الموارد التي سيتم تخصيصها للقطاع وتقييم، أدائها، والتي توفر لها معلومات مالية منفصلة.

18-3. الالتزامات المحتملة

هي التزامات من المحتمل أن تنشأ عن أحداث سابقة ويتأكد وجودها فقط من خلال وقوع أو عدم وقوع واحد أو أكثر من أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تقع ضمن السيطرة الكاملة للشركة، أو التزام حالي لا يتم قيده لأن من غير المحتمل أن تكون هناك حاجة لتدفق الموارد لتسوية الالتزام. في حال عدم القدرة على قياس مبلغ الالتزام بموثوقية كافية فإنه لا يتم تسجيل المطلوبات المحتملة وإنما تفصح عنها في القوائم المالية.



شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
القوائم المالية للسنة المالية المنتهية
في 31 ديسمبر 2020م

التقرير السنوي 2020

3.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

19-3 . قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر المستلم من بيع أصل ما أو يدفع لتحويل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام إما:

في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات أو
في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق ملائمة للموجودات أو المطلوبات

يتم قياس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات باستخدام الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام على افتراض أن المشاركين يتصرفون لمصلحتهم الاقتصادية. يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على إنتاج منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل في أقصى وأفضل استخدام له.

تستخدم الشركة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة. تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل للقيمة العادلة. والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى الأول: أسعار السوق المتداولة (غير معدلة (في أسواق نشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.
المستوى الثاني: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة قابل للملاحظة بشكل مباشر أو غير مباشر.

المستوى الثالث: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة غير قابل للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في القوائم المالية بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد الشركة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات النظام المدرج عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل (في نهاية كل فترة تقرير مالي. تحدد الشركة السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكررة، وقياس غير المتكررة.

تقوم الشركة في تاريخ كل فترة تقرير مالي بتحليل التغيرات في قيم الموجودات والمطلوبات اللازمة لإعادة قياسها أو تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للشركة. وبالنسبة لهذا التحليل، تقوم الشركة بالتحقق من المدخلات الهامة المطبقة في التقييم الأخير عن طريق تجميع المعلومات في عملية حساب التقييم للعقود والمستندات الأخرى ذات الصلة. تقارن الشركة أيضاً التغير في القيمة العادلة لكل أصل والالتزام مع مصادر خارجية ذات صلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت الشركة فئات الموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو في الحالات التي يتم فيها الإفصاح عن القيم العادلة.

20-3 . تكاليف التمويل

تكلفة التمويل المرتبطة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصول مؤهلة (وهي الأصول التي تحتاج لفترة كبيرة من الوقت، أكثر من سنة، حتى تصبح جاهزة للاستخدام أو البيع المعدة له) يتم اضافتها إلى تكلفة هذه الأصول حتى تصبح هذه الأصول جاهزة للاستخدام أو البيع المعدة له. يتم إثبات جميع تكاليف التمويل الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة عند فترة تكبدها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

21-3 . المقاصة

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتندرج القيمة الصافية في قائمة المركز المالي؛ عندما فقط عند وجود حق نظامي ملزم للشركة بإجراء مقاصة للقيم وعندما يكون لدى الشركة النية لتسويتها على أساس الصافي أو بيع الموجودات لتسديد المطلوبات في أن واحد.

يتم عرض الإيرادات والمصروفات على أساس الصافي فقط عندما تسمح المعايير المحاسبية، أو الأرباح والخسائر الناتجة عن مجموعة من المعاملات المماثلة .

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

22-3. تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة/غير متداولة

- تعرض الشركة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي استناداً إلى تصنيفها إلى بنود متداولة/غير متداولة .
يكون الأصل متداولاً عندما:
- يكون من المتوقع تحقيقه أو توجده نية لبيعه أو استهلاكه في دورة تشغيل عادية.
 - يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة.
 - يكون من المتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي.
 - يكون في صورة نقد وما في حكمه ما لم يكن مقيداً من التبادل أو الاستخدام لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير المالي.
- يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.
يكون المطلوبات متداولاً عندما:
- يكون من المتوقع سداؤه في دورة التشغيل العادية.
 - يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة.
 - يكون مستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي، أو
 - في حالة عدم وجود حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير المالي.
- تقوم الشركة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كغير متداولة

4. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تستند التقديرات والافتراضات المتعلقة بها إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف التي ينتج عنها أساس إصدار الأحكام حول القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تظهر بسهولة عن غيرها من المصادر. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات إذا كان التعديل يؤثر فقط على الفترة أو في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات والفترات المستقبلية إذا كان التعديل يؤثر على كل من الفترات الحالية والمستقبلية.

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للشركة، قامت الإدارة باستخدام التقديرات والأحكام التالية التي تعتبر جوهرية في القوائم المالية

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم مدينة مستحقة من عقود التأجير التشغيلي

تستخدم الشركة سجل المخصص لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للمستحق من عقود التأجير التشغيلي. تستند معدلات المخصصات إلى أيام التأخير لمجموعة العملاء.

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم مدينة مستحقة من عقود التأجير التشغيلي (يتبع)

يعتمد سجل المخصص مبدئياً على معدلات التعثر في السداد التاريخية للشركة والتي يتم ملاحظتها. ستقوم الشركة بحساب المصروفة بشكل دقيق لتعديل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية مع المعلومات التي تتسم بالنظرة المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع أن تتدهور الأوضاع الاقتصادية المتوقعة (أي الناتج المحلي الإجمالي (على مدى العام المقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد في القطاع العقاري، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر في السداد التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها ويتم تحليل التغيرات في التقديرات التي تتسم بالنظرة المستقبلية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. إن قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة هي أكثر البنود حساسية للتغيرات في الظروف والظروف الاقتصادية المتوقعة. قد لا تمثل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية وتوقعات الظروف الاقتصادية الخاصة بالشركة التعثر الفعلي في السداد للعميل في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية وموجودات العقد الخاصة بالشركة.



شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
القوائم المالية للسنة المالية المنتهية
في 31 ديسمبر 2020م

التقرير السنوي 2020

5. عقارات استثمارية

الإجمالي	مشروعات تحت التنفيذ (5-1)	مباني	أراضي	
التكلفة:				
462,552,712	153,431,475	164,694,436	144,426,801	الرصيد كما في 1 يناير 1920م
16,223,504	16,223,504	--	--	إضافات
--	--	--	--	تحويلات من مشاريع عقارية تحت التنفيذ
(1,310,000)	(1,310,000)	--	--	استبعادات
477,466,216	168,344,979	164,694,436	144,426,801	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019م
30,343,651	30,343,651	--	--	إضافات
--	--	--	--	استبعادات
507,809,867	198,688,630	164,694,436	144,426,801	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020م
الاستهلاك المتراكم:				
7,871,318	--	7,871,318	--	الرصيد كما في 1 يناير 2019م
4,117,361	--	4,117,361	--	المحمل للسنة
11,988,679	--	11,988,679	--	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019م
4,117,361	--	4,117,361	--	المحمل للسنة
16,106,040	--	16,106,040	--	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020م
صافي القيمة الدفترية:				
491,703,827	198,688,630	148,588,396	144,426,801	31 ديسمبر 2020م
465,477,537	168,344,979	152,705,757	144,426,801	31 ديسمبر 2019م

5. عقارات استثمارية (يتبع)

يوجد رهن على العقارات الاستثمارية لصالح أحد البنوك المحلية.

قامت الشركة بتقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2020م وبلغت قيمتها 320,2 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2020م: 317,6 مليون ريال سعودي). (تم إجراء التقييم الخارجي عن طريق مقيم معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) (تقييم) مكتب استناد للتقييم العقاري والمقيد لدي الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم. 1210000037

1-5 مشروعات تحت التنفيذ

تتمثل مشاريع تحت التنفيذ فيما يلي:

2019م	2020م	
105,295,836	135,454,716	مشروع فندق ومجمع ترفيهي العليا – الرياض
63,049,143	63,233,914	مشروع فندق ومجمع ترفيهي – الدمام
--	--	مشروع الملقا – الرياض
168,344,979	198,688,630	

يتمثل رصيد مشروعات تحت التنفيذ في مشروعات تطوير وإنشاء مجمعات سكنية وتجارية بالملكة العربية السعودية

الإجمالي	مباني	أراضي	التكلفة:
153,431,475	19,118,721	134,312,754	الرصيد كما في 1 يناير 2019م
16,223,504	16,223,504	--	إضافات
--	--	--	تحويلات
(1,310,000)	(1,310,000)	--	استبعادات
168,344,979	34,032,225	134,312,754	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019م
30,343,651	30,343,651	--	إضافات
--	--	--	استبعادات
198,688,630	64,375,876	134,312,754	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020م

بلغت القيمة العادلة للمشروعات تحت التنفيذ كما في 31 ديسمبر 2020م مبلغ 218,7 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2020م: 190 مليون ريال سعودي). (تم إجراء التقييم عن طريق مقيم معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) (تقييم) مكتب استناد للتقييم العقاري والمقيد لدي الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم. 1210000037

أساليب التقييم المستخدمة في تقييم الاستثمارات العقارية والمشروعات تحت التنفيذ هي المستوى الثاني والثالث للقيمة العادلة.

تتضمن الإضافات على مشروعات تحت التنفيذ فوائد تم رسملتها، بمبلغ 1,393,762 ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2020م (31 ديسمبر 2020م: 145.590 ريال سعودي).

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
القوائم المالية للسنة المالية المنتهية
في 31 ديسمبر 2020م

• عقود الإيجار
6-أ موجودات حق الاستخدام

2019م	2020م	
		موجودات حق الاستخدام
79,427,419	58,717,980	الرصيد في بداية السنة
--	--	إضافات خلال السنة
(20,709,439)	(20,710,300)	استهلاك السنة
58,717,980	38,007,680	الرصيد كما في نهاية السنة

6-ب التزامات عقود الإيجار

2019م	2020م	
		التزامات عقود الإيجار
--	57,920,496	الرصيد في بداية السنة
79,164,322	--	إضافات خلال السنة
--	(5,303,589)	خصم إيجار (*)
(21,243,826)	(17,008,722)	دفعات إيجار خلال السنة
57,920,496	35,608,185	الرصيد في نهاية السنة
22,296,711	16,993,122	مطلوبات عقود الإيجار - متداولة
35,623,785	18,615,063	مطلوبات عقود الإيجار - غير متداولة
57,920,496	35,608,185	الإجمالي

(*) خلال عام 2020م، حصلت الشركة على خصم إيجار بسبب جائحة فيروس كورونا "كوفيد-19" بمبلغ 5.3 مليون ريال سعودي وقامت الإدارة بالاعتراف به كخصم من تكلفة الإيرادات وتخفيض مطلوبات عقود الإيجار.

7. استثمارات بطريقة حقوق الملكية

تتمثل الاستثمارات في حصص الشركة في صندوق ملكية - عقارات الخليج ("الصندوق") والمدرجة في السوق السعودي ("تداول")، بلغ عدد الوحدات 26.5 مليون وحدة بقيمة اسمية 10 ريال سعودي، وقد بلغت حصة الشركة في الصندوق نسبة 38.9٪ كما في 31 ديسمبر 2020م (2019م: 44.17٪).

2019م □	2020م	
258,874,959	253,462,864	الرصيد كما في 1 يناير
12,607,905	9,122,136	أرباح غير محققة عن استثمارات بطريقة حقوق الملكية
(18,020,000)	(12,955,000)	توزيعات أرباح مستلمة
253,462,864	249,630,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر

8. ذمم إيجارات مدينة، بالصافي

2019م	2020م	
12,037,387	18,558,674	ذمم إيجارات مدينة
(687,451)	(2,875,716)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
11,349,936	15,682,958	

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
القوائم المالية للسنة المالية المنتهية
في 31 ديسمبر 2020م

8. ذمم إيجارات مدينة، بالصافي (يتبع)

فيما يلي بيان بالحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

2019م	2020م	
535,403	687,451	الرصيد كما في 1 يناير
--	(535,403)	شطب
152,048	2,723,668	المكون خلال السنة
687,451	2,875,716	الرصيد كما في 31 ديسمبر

(*يتضمن البند رصيد مستحق من أحد عملاء الشركة والذي بلغ رصيده 13 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2020م (31 ديسمبر 2019م : 7 مليون ريال سعودي) وقد قامت الشركة خلال عام 2019م برفع دعوى تحكيم ضد هذا العميل لوجود نزاع يطالب العميل بموجبه خصم من قيمة الاجار. وفي تاريخ 23 ديسمبر 2020 اصدرت لجنة التحكيم حكماً في القضية وقد تم تكوين المخصصات اللازمة بناء على قرار لجنة التحكيم والبالغ 2,7 مليون ريال سعودي والتي تم إدراجها ضمن قائمة الربح أو الخسارة (إيضاح 26).

9. مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

2019م	2020م	
5,091,308	1,070,050	تأمينات خطابات الضمان
506,548	414,669	سلف وعهد الموظفين
702,896	289,558	مصروفات مدفوعة مقدماً
6,452,503	6,170,725	دفعات مقدمة للمقاولين
2,236,787	4,030,288	ضريبة القيمة المضافة
14,550	14,550	أخرى
15,004,592	11,989,840	

*إن الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020 يتعلق بالدفعات المقدمة لمقاول مشروع ويست أفينيو، بالإشارة إلى إيضاح رقم (26).

10. نقد وما في حكمه

2019م	2020م	
1,187,200	3,794,963	نقد لدى البنوك
10,127,307	--	استثمارات قصيرة الأجل
11,314,507	3,794,963	

11. التزامات منافع الموظفين

فيما يلي الحركة في صافي مطلوبات موظفين محددة في قائمة المركز المالي:

2019م	2020م	
3,578,056	4,004,820	الرصيد كما في 1 يناير
349,053	408,893	تكلفة الخدمة الحالية
125,232	97,731	تكلفة الفائدة
--	97,765	خسائر اكتوارية ناتجة من إعادة قياس التزامات منافع الموظفين
(47,521)	(240,327)	مبالغ مدفوعة خلال السنة
4,004,820	4,368,882	الرصيد كما في 31 ديسمبر

تتضمن الافتراضات الهامة المستخدمة في تحديد مطلوبات المنافع المحددة لما بعد التوظيف ما يلي:

2019م	2020م	
3.5%	2.35%	معدل الخصم
2%	2%	معدل زيادة الرواتب

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
القوائم المالية للسنة المالية المنتهية
في 31 ديسمبر 2020م

التقرير السنوي 2020

11. التزامات منافع الموظفين (يتبع)

فيما يلي تحليل الحساسية الكمي لافتراضات تغير الراتب ومعدل الخصم على التزامات منافع الموظفين المحددة كما في 31 ديسمبر:

2019م		2020م		
1% نقص	1% زيادة	1% نقص	1% زيادة	
4,126,134	3,893,072	4,600,495	4,157,234	معدل الخصم
3,871,294	4,146,957	4,134,113	4,621,454	معدل زيادات الرواتب المستقبلية

تم إجراء تحليل الحساسية أعلاه على أساس طريقة تستنبط الأثر على مطلوبات المنافع المحددة للموظفين نتيجة التغيرات المعقولة في الافتراضات الرئيسية التي حدثت في نهاية تاريخ التقرير.

12. القروض

قامت الشركة بتاريخ 12 أكتوبر 2020م 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 250 مليون ريال سعودي (2019: 300 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 القائمة ضمن إطار هذه الاتفاقيات كما في 31 ديسمبر 2020م مبلغ 120 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2019م: 104 مليون ريال سعودي) أن هذه التسهيلات مضمونة بعقارات مرهونة لصالح البنك ومدرجة ضمن الاستثمارات العقارية والاستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ 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. كما في 31 ديسمبر 2020م، تم تسجيل بعض مخالفات التعهدات. وخلال السنة، أصدر البنك المعني إعفاء عن التعثرات في التعهدات.

2019م	2020م	فيما يلي حركة القروض كما في 31 ديسمبر:
75,268,572	104,053,650	الرصيد كما في 1 يناير
57,004,670	22,234,848	إضافات خلال السنة
(28,219,592)	(5,875,000)	المسدد خلال السنة
104,053,650	120,413,498	الرصيد كما في 31 ديسمبر
19,734,796	45,880,485	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
84,318,854	74,533,013	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
104,053,650	120,413,498	

13. ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2019م	2020م	
5,064,621	9,944,934	ذمم دائنة تجارية
582,874	832,894	مصرفات مستحقة
1,152,000	1,161,000	مبالغ مستحقة للمقاولين - تأمينات للغير
886,272	844,422	مخصص أجازات مستحقة
228,539	314,006	مخصص تذاكر مستحقة
1,389,374	811,967	تكاليف تمويلية مستحقة
5,125,645	5,125,646	ضمان حسن التنفيذ
8,872,630	8,872,238	توزيعات أرباح مستحقة
23,301,955	27,907,107	

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
القوائم المالية للسنة المنتهية
في 31 ديسمبر 2020م

14. الزكاة

أ- الموقف الزكوي

قامت الشركة بتقديم إقرارها الزكوي للهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م. بتاريخ 19 أكتوبر 2020م، قامت الهيئة العامة للزكاة والدخل "الهيئة" بفحص إقرارات الزكاة المقدمة من قبل الشركة عن السنوات 2017م و2018م أصدرت الهيئة ربط زكوي نتج عنه فروقات زكوية بمبلغ 20,190,991 ريال سعودي، وهذه الفروقات ناتجة من رفض قبول حسم بعض البنود الوعاء الزكاة، والتي تتمثل في الاستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ، الاستثمارات في الصندوق العقاري، مبالغ محتجزة للمقاولين، مصاريف مدفوعة مقدما، ذم تجارية دائنة واستثمارات عقارية مؤجرة. قامت الشركة بتقديم اعتراض لدى الهيئة وتم رفض الاعتراض، ولاحقا قامت الشركة بتقديم اعتراض لدى لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية (الأمانة العامة للجان الضريبية)، وما زال هذا الاعتراض قيد الدراسة. و برأي ادارة الشركة ومستشارها الزكوي فان موقف الشركة في هذه الأعوام قوي، ولذلك لم يتم تسجيل اي مخصصات زكوية إضافية.

و لاحقا بتاريخ 22 نوفمبر 2020م، قامت الهيئة بفحص إقرارات الزكاة المقدمة من قبل الشركة عن السنوات 2015م و2016م أصدرت الهيئة ربط زكوي نتج عنه فروقات زكوية بمبلغ 1,821,045 ريال سعودي، وهذه الفروقات ناتجة من رفض قبول حسم بعض البنود الوعاء الزكاة، والتي تتمثل في الاستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ، مبالغ محتجزة للمقاولين، مصاريف مدفوعة مقدما، ذم تجارية دائنة وإيرادات مقدمة واستثمارات في مشاريع تحت التنفيذ. قامت الشركة بتقديم اعتراض لدى الهيئة وتم رفض الاعتراض، ولاحقا قامت الشركة بتقديم اعتراض لدى لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية (الأمانة العامة للجان الضريبية)، وما زال هذا الاعتراض قيد الدراسة. و برأي ادارة الشركة ومستشارها الزكوي فإنه من المحتمل أن تتكبد الشركة مخصصات إضافية عن هذه الأعوام لذلك تم تسجيل مخصص زكوي إضافي بقيمة 9,110,523 ريال سعودي والذي يمثل 50% من قيمة المطالبات الزكوية الاضافية.

وفي حال تم رفض الاعتراضات للسنوات اعلاه من قبل لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية فسيترب على الشركة تسجيل ودفع مخصصات زكوية إضافية بقيمة 21 مليون ريال سعودي.

ب- وعاء الزكاة

يتم احتساب الزكاة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر كما يلي:

2020م	2019م	
3,192,509	5,441,815	ربح السنة قبل الزكاة
(2,449,518)	659,699	تسويات على صافي الربح
742,991	6,101,514	صافي الدخل المعدل
		إضافات
522,334,300	522,334,300	رأس المال كما في بداية السنة
50,722,690	50,219,419	الإحتياطي النظامي كما في بداية السنة
42,783,022	46,232,497	الأرباح المبقاة كما في بداية السنة
120,413,498	104,053,650	قروض ومطلوبات متداولة أخرى
3,567,810	3,530,535	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كما في بداية السنة
--	--	إيرادات مقدمة
8,872,630	8,872,630	توزيعات أرباح مستحقة
1,746,345	5,460,996	مخصص الزكاة كما في بداية السنة
35,608,185	57,920,496	مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام الموجودات
--	535,403	أخرى
777,918,841	805,261,440	
		خصومات
(492,091,732)	(466,975,849)	استثمارات وممتلكات ومعدات
(38,007,680)	(58,717,980)	حق استخدام موجودات
(240,507,864)	(253,462,864)	استثمارات بطريقة حقوق الملكية
--	--	توزيعات أرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(770,607,276)	(779,156,693)	
7,311,565	26,104,747	الوعاء الزكوي

فيما يلي حركة مخصص الزكاة:

2020م	2019م	
5,870,103	18,193,658	1 يناير
136,002	409,107	مصروف الزكاة الظاهر في قائمة الدخل الشامل
910,523	--	مصروف الزكاة المكون عن السنة
1,046,525	409,107	مخصص زكاة إضافي عن السنوات السابقة
--	(2,995,646)	إلغاء مخصص خلال سنة 2019
(4,116,258)	(9,737,016)	المدفوع خلال السنة
2,800,370	5,870,103	31 ديسمبر



شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
القوائم المالية للسنة المالية المنتهية
في 31 ديسمبر 2020م

التقرير السنوي 2020

15. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

الرصيد كما في		معاملات خلال		معاملات خلال		طبيعة العلاقة	مستحق إلى طرف ذو علاقة
31 ديسمبر 2019م	31 ديسمبر 2020م	2019م	الإيجار	2020م	خدمات الإيجار		
--	--	562.800	--	414,794	--	مساهم	شركة الخزف السعودي
281.850	281.850	--	--	--	--	مساهم	شركة سعد للتجارة والمقاولات

تتضمن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا:

2019م	2020م	
3,960,000	3,879,180	رواتب وأجور وتعويضات الإدارة العليا
337,500	450,000	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
4,297,500	4,329,180	

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
القوائم المالية للسنة المالية المنتهية
في 31 ديسمبر 2020م

16. رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة 522,334,300 ريال سعودي (2019م: 522,334,300 ريال سعودي) موزعة على 52,233,430 سهم (2019م: 52,233,430 سهم) بقيمة اسمية قدرها 10 ريال سعودي للسهم.

17. إحتياطي نظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة ونظام الشركات السعودي، يتم تحويل 10٪ من صافي الأرباح السنوية إلى الإحتياطي النظامي حتى يصل هذا الإحتياطي إلى 30٪ من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع على المساهمين.

18. الإيرادات

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2019م	2020م	
1,350,000	--	إيرادات بيع استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
39,787,537	38,673,880	إيرادات تأجير استثمارات عقارية
41,137,537	38,673,880	

19. تكلفة الإيرادات

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2019م	2020م	
1,310,000	--	تكلفة بيع استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
6,976,076	6,337,101	تكلفة إيجارات استثمارات عقارية
24,812,646	24,813,507	استهلاك استثمارات عقارية
--	(5,303,589)	تخفيض الإيجار - أرباح 6
33,098,722	25,986,895	

20. مصروفات عمومية وإدارية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2019م	2020م	
5,275,785	5,840,878	رواتب وأجور الموظفين وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
589,906	495,123	إيجارات
545,253	1,491,268	استشارات وخدمات مهنية
203,230	183,534	استهلاك ممتلكات ومعدات
703,756	428,819	أخرى
7,317,930	8,439,622	

21. إيرادات أخرى

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2019م	2020م	
2,995,646	--	رد مخصص الزكاة
82,172	2,033	إيرادات أخرى
3,082,818	2,033	

(* قامت إدارة الشركة بعكس مخصص للزكاة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م بمبلغ 2,995,646 ريال سعودي ، وذلك بناء على تقييم المستشار الزكوي للشركة فيما يتعلق بإستبعاد إستثمارات بطريقة حقوق الملكية من الوعاء الزكوي 267,444,971 ريال سعودي .

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
القوائم المالية للسنة المالية المنتهية
في 31 ديسمبر 2020م

التقرير السنوي 2020

22. مصروفات تمويلية، بالصافي

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2019م	2020م	
7,285,307	4,886,341	تكاليف تمويلية للقروض
3,491,774	2,423,289	فوائد على مطلوبات حق استخدام الموجودات
(315,328)	--	أرباح فوائد على استثمارات قصيرة الأجل
125,232	97,731	أخرى
10,586,985	7,407,361	

23. الأدوات المالية

تخضع الشركة لمخاطر مالية مختلفة بسبب أنشطتها بما في ذلك: مخاطر السوق (تشمل مخاطر العملة، ومخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر العام للشركة على عدم إمكانية التنبؤ بأوضاع الأسواق المالية ويسعى إلى التقليل من التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للشركة.

إن الإدارة العليا هي المسؤولة عن إدارة المخاطر. تتكون الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي من النقد وما في حكمه واستثمارات ودمم مدينة ومستحق من/للأطراف ذات علاقة ومدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى وتمويل مرابحة ودمم دائنة تجارية مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى. إن طرق القيد المطبقة والخاصة بهذه البنود تم الإفصاح عنها ضمن السياسة المحاسبية لكل منها. يتم إجراء المقاصة بين الأصل والالتزام المالي وإثبات صافي المبالغ بالقوائم المالية عندما يكون لدى الشركة حقًا قانونيًا يلزم بمقاصة المبالغ التي تم إثباتها والنية إما للتسوية على أساس الصافي أو إثبات الموجودات والمطلوبات في آن واحد.

أ) مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر التأثير المحتمل للتغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الربح وأسعار الأسهم على إيرادات الشركة أو قيمة أدواتها المالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة وضبط التعرض للمخاطر ضمن الحدود المقبولة مع تحقيق العائد الأمثل.

1 أ- مخاطر العملة

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تعرض قيمة أداة مالية ما بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتم معاملات الشركة بصورة أساسية بالريال السعودي والدولار الأمريكي. إن الريال السعودي مربوطة بالدولار الأمريكي. تراقب الإدارة عن قرب وبصورة مستمرة التقلبات في أسعار الصرف.

أ 2- مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي التعرضات لمخاطر مختلفة تتعلق بتأثير تذبذبات أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي والتدفقات النقدية للشركة. لا تتعرض الشركة لمخاطر أسعار الفائدة بصورة رئيسية من القروض والودائع قصيرة الأجل حيث تم وفقًا لأسعار فائدة ثابتة ولا تخضع لإعادة التسعير بشكل منتظم.

ب) مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة الطرف المقابل على الوفاء بالتزاماته بشأن أداة مالية أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان من الذمم الإيجارات المدينة والنقد وما في حكمه والأرصدة المدينة الأخرى.

2019م	2020م	
12,037,387	18,558,674	ذمم إيجارات مدينة وأرصدة مدينة أخرى
11,314,507	3,794,963	نقد وما في حكمه
23,351,894	22,353,637	

إن القيمة الدفترية للموجودات المالية تمثل الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان. فيما يلي ضوابط المخصص المستخدمة لتكوين مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في الذمم المدينة التجارية:

جدول أعمار ذمم مدينة للمستأجرين من عقود التأجير التشغيلي

31 ديسمبر	الإجمالي	من 1 - 180	من 181 - 365	أكثر من 365*
2020م	18,558,674	10,675,273	244,814	7,638,587
2019م	12,037,387	4,090,076	7,411,908	535,403

* قامت إدارة الشركة بعمل تقييم للذمم المدينة للمستأجرين وتم تسجيل مخصصات كافية لمواجهة أي تعثر في تحصيل هذه الزمم مستقلاً.

أ- مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه منشأة ما صعوبات في تأمين السيولة اللازمة لمقابلة الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أحد الموجودات المالية بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. وتدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة مدى كفاية السيولة المتوفرة من خلال تسهيلات ائتمانية ملتزمة بها للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

لدى الشركة عجز في رأس مال العامل بمبلغ 53 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2020م (2019 م) 39 مليون ريال سعودي. في فترات لاحقة تقوم الشركة بسداد الالتزامات المتداولة المستحقة من خلال استخدام القروض أو توليد نقد من العمليات.

تهدف الشركة إلى الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة باستخدام تسهيلات بنكية وقروض بنكية. لدى الشركة تسهيلات ائتمانية غير مستخدمة بمبلغ 129 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2020م (2019 م) 196 مليون ريال سعودي (لإدارة متطلبات السيولة).

يلخص الجدول التالي استحقاق المطلوبات المالية للشركة بناءً على المدفوعات التعاقدية غير المخصصة.

القيمة الدفترية	أقل من سنة	سنة إلى 3 سنوات	أكثر من 3 سنوات
2020م			
قروض طويلة الأجل	120,413,498	45,880,485	74,533,013
مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام الموجودات	35,608,185	16,993,122	18,615,063
ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى	27,907,107	--	--
	183,928,790	90,780,714	93,148,076
2019م			
قروض طويلة الأجل	104,053,650	19,734,796	84,318,854
مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام الموجودات	57,920,496	22,296,711	35,623,785
ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى	23,301,955	--	--
	185,276,101	65,333,462	119,942,639

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
القوائم المالية للسنة المالية المنتهية
في 31 ديسمبر 2020م

التقرير السنوي 2020

24. إدارة مخاطر رأس المال

- تتمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على رأس المال فعال من أجل الحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق ومواصلة التطورات المستقبلية لأعمالها. يقوم مجلس الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال المستخدم ومستوى توزيعات الأرباح على المساهمين العاديين. تتمثل أهداف الشركة عند إدارة رأس المال في:
1. الحفاظ على مقدرة المنشأة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والاستمرار في تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع للمستفيدين الآخرين، و
 2. توفير عائد كافي للمساهمين.

فيما يلي نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية للشركة في 31 ديسمبر:

2019م	2020م	
104,053,650	120,413,498	قروض
(11,314,507)	(3,794,963)	يطرح: نقد وما في حكمه
92,739,143	116,618,535	صافي الدين
615,840,012	617,888,231	إجمالي حقوق الملكية
15.06	18.87%	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

25. إلتزامات رأسمالية ومحتملة

لدى الشركة التزامات رأسمالية تتعلق بعقود الإنشاءات الخاصة بالعقارات الاستثمارية لمشروع مجمع الملقا السكني وعدة مشروعات أخرى تحت التنفيذ بقيمة 182 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2020م (178 مليون ريال سعودي).

أصدرت الشركة خطاب ضمان قائم من بنك محلي بمبلغ 1 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2020م (5 مليون ريال سعودي) هناك فروقات في الربط الزكوي عن الأعوام من 2015 - 2018 ، وقدمت الشركة إعتراضات للجنة الفصل في المخالفات والتزاعات الضريبية ، وفي حال تم رفض هذه الإعتراضات فسيترتب على الشركة تسجيل ودفع مخصصات زكوية إضافية بقيمة 21 مليون ريال سعودي . (إيضاح 14)

26. القضايا

26-أ القضايا المقامة من قبل الشركة

كما هو مبين في الايضاح رقم 8 وبعد صدور قرار لجنة التحكيم، قامت الشركة بتقديم إعتراض لدى محكمة الإستئناف، وبناء عليه فإن موقف الشركة إما أن يصادق على الحكم بكافة تفاصيله من فسخ وخصم، وإما أن ينقض ويعاد النظر في القضية مجدداً وهو الرأي المرجح برأي الإدارة ومحامي الشركة. ويرأي الإدارة ومحامي الشركة. وبأري الإدارة ومحامي الشركة فإنه لن يترتب أي تبعات إضافية على الشركة من فسخ وخصم كما هو موضح في الإيضاح 8.

26-ب القضايا المقامة ضد الشركة

خلال السنة قام احد المقاولين لمشروع ويست افينيو برفع دعوى مطالبة مالية على الشركة بمبلغ 14 مليون ريال سعودي على عقد مقاولات وتوريد. ولا زالت القضية قيد النظر لتعيين خبير هندسي من قبل الدائرة القضائية. ويرأي الإدارة ومحامي الشركة فإن موقف الشركة القانوني قوي والذي سيتمكها من دعم طلبها برد الدعوى المرفوعة. إن الشركة بصدد رفع دعوى قضائية على هذا المقاول وذلك نظير الأضرار المتعلقة في مشروع ويست أفينيو، نظراً لكون المقاول قام بأعمال معيبة استلزمت تعديلها من قبل الشركة، ولكونه لم يلتزم بتسليم المشروع في المدة المحددة بالعقد، بالإضافة لمطالبته بالمبالغ المدفوعة المقدمة والبالغة 6 مليون ريال سعودي في بداية العقد متعلقة بمبالغ تسريع التنفيذ التي لم يعد يستحقها نظراً للتأخر الموجود وأخيراً فيما يخص المطالبة (بالمنفعة المفقودة) عن العقد الذي يخص التأجير لأحد العملاء.

26-ب القضايا المقامة ضد الشركة (يتبع)

وقد بلغ رصيد المحتجزات من أعمال المقاول كما في 31 ديسمبر 2020 مبلغ 5 مليون ريال سعودي وكما يوجد كفالة بنكية صادرة من قبل المقاول للشركة تتجدد كل 6 أشهر بقيمة 4 مليون ريال سعودي. وبموجب الدراسة المعدة من قبل الإدارة ومحامي الشركة فإن الشركة بصدد رفع قضية على هذا المقاول.

تأثرت عمليات الشركة بالتفشي الأخير والمستمر لجائحة (كوفيد-19) والذي أعلنته منظمة الصحة العالمية جائحة في مارس 2020م. إن التأثير النهائي الذي قد يتسبب به تفشي هذا الفيروس يعد أمراً غير مؤكداً. انتشرت جائحة كوفيد-19 في مختلف المناطق الجغرافية على مستوى العالم، مما تسبب في تعطل الأعمال والأنشطة الاقتصادية. وقد تسبب كوفيد-19 في حدوث حالات عدم تأكد في البيئة الاقتصادية العالمية. وقد أعلنت السلطات المالية والنقدية بالمملكة، عن إجراءات دعم مختلفة لمواجهة التداعيات السلبية المحتملة لهذه الجائحة. تراقب الشركة الوضع عن كثب، وتقوم بتفعيل خطط استمرارية العمل الخاصة بها وممارسات إدارة المخاطر الأخرى لإدارة أثر التفشي نظراً لتفشي كوفيد-19 على عملياتها وأدائها المالي.

بالإضافة إلى ذلك، فقد أجرت الشركة تقييماً للتحقق من مدى قدرة المستأجرين لديها على دفع الإيجارات المتعلقة بالفترة المتأثرة بتفشي بكوفيد-19. كما قامت الشركة بمراجعة القيمة الدفترية للاستثمار في العقارات والذمم التجارية وأدرجت أثر ذلك بالقوائم المرفقة

ومع استمرار تفشي فيروس كوفيد-19 في التطور فمن الصعب حالياً التنبؤ بمدى ومدة تأثيره الاقتصادي الكامل.

وعلى الرغم من الظروف الواردة أعلاه، ترى الإدارة، استناداً إلى تقييماها، أن لدى الشركة ما يكفي من السيولة المتوفرة للاستمرار في الوفاء بالتزاماتها المالية في المستقبل المنظور عند استحقاقها.

28. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

31 ديسمبر 2019م	31 ديسمبر 2020م	
5,032,708	2,145,984	صافي ربح السنة
<u>52,233,430</u>	<u>52,233,430</u>	المتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية القائمة خلال السنة
0.10	0.04	ربح السهم الأساسية والمخفضة لصافي ربح السنة

يتم احتساب ربحية السهم من صافي الربح بقسمة صافي ربح على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
القوائم المالية للسنة المالية المنتهية
في 31 ديسمبر 2020م

التقرير السنوي 2020

29. التقارير القطاعية

لدى الشركة قطاعان تشغيليان، كما هو موضح أدناه، تقدم القطاعات التشغيلية بالشركة خدمات ومنتجات مختلفة، و تتطلب تقنيات واستراتيجيات تسويقية مختلفة. يقوم العضو المنتدب والمدير المالي للشركة بمراجعة التقارير الإدارية الداخلية على أساس ربع سنوي على الأقل لكل قطاع من القطاعات الاعمال. إن المعلومات المتعلقة بنتائج القطاعات التشغيلية مدرجة أدناه. يتم قياس الأداء بناءً على إجمالي الربح لكل قطاع، يتم توزيع نشاط الشركة طبقاً لقطاعي شراء و بيع العقارات والتأجير كالآتي:

31 ديسمبر 2020م			
الإجمالي	قطاع التأجير	قطاع بيع العقارات	كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م
38,673,880	38,673,880	--	الإيرادات
(25,986,895)	(25,986,895)	--	تكلفة الإيرادات
12,686,985	12,686,985	--	مجمل الربح
491,703,827	491,703,827	--	استثمارات عقارية
15,682,958	15,682,958	--	ذمم إيجارات مدينة، بالصافي

31 ديسمبر 2019م			
الإجمالي	قطاع التأجير	قطاع بيع العقارات	كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م
41,137,537	39,787,537	1,350,000	الإيرادات
(33,098,722)	(31,788,722)	(1,310,000)	تكلفة الإيرادات
8,038,815	7,998,815	40,000	مجمل الربح
465,477,537	465,477,537	--	استثمارات عقارية
11,349,936	11,349,936	--	ذمم إيجارات مدينة، بالصافي

30. رقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للتوافق مع العرض في العام الحالي ولم ينتج عن ذلك أي أثر على ربح السنة أو حقوق الملكية وكما هو موضح في الجدول أدناه:

الرصيد بعد إعادة	الرصيد قبل إعادة	الموجودات غير المتداولة	التصنيف
التصنيف	إعادة التصنيف	التصنيف	
465,477,537	(1,184,954)	466,662,491	استثمارات عقارية
15,004,592	6,310,599	8,693,993	مصروفات مقدمة وأرصدة مدينه اخرى
(23,301,955)	(5,125,645)	(18,176,310)	ذمم تجاربه دائنه وارصده دائنه اخرى

31. إعتما القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية للإصدار عن طريق مجلس الإدارة بتاريخ 8 شوال 1442 هـ (الموافق 20 مايو 2021م)



park inn

SUBWAY

STARBUCKS

adidas

HOME STORE



www.gulf-re.com