



التقرير السنوي
٢٠١٢

www.gulf-re.com



من، ب ٣٧٨

الرياض ١١٦٧٢

هاتف: +٩٦٦٤٣٤٢٨٦٥

فاكس: +٩٦٦٤٤٣٣٦٦٦

www.gulf-re.com





خادم الحرمين الشريفين
الملك عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود



صاحب السمو الملكي
الأمير نايف بن عبدالعزيز آل سعود
ولي العهد ووزير الداخلية



مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية



إبراهيم محمد بن سعيدان
الرئيس



عبدالمحسن عبد اللطيف العيسى
عضو



د / محمد عبد الغني العويس
نائب الرئيس



عبد الله علي الصائغ
عضو



معن هاتي الزهراني
عضو



فريد سعيد الفوزان
عضو



خالد سعد السنعوسي
عضو



ناصر عبد الله البداح
عضو المنتدب



محمد إبراهيم النقمش
عضو

اللجنة التنفيذية

| | |
|------------------------------|--------|
| عبد المحسن عبد اللطيف العيسى | الرئيس |
| د / محمد عبد الغني العويس | عضو |
| عبد الله علي الصائغ | عضو |
| خالد سعد السنعوسي | عضو |
| ناصر عبد الله البداح | عضو |



أطهوريات

- ٧ مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
- ٨ المؤشرات المالية الهامة لأداء الشركة في الأعوام ٢٠١١ - ٢٠٠٥
- ٩ تقرير مجلس الإدارة
- ١٠ رأس مال الشركة
- ١١ النتائج المالية لعام ٢٠١١
- ١٢ المشاريع
- ١٣ استثمارات في شركات مشقيقة
- ١٤ توزيع الأرباح المقترحة
- ١٥ توصيات مجلس الإدارة
- ١٦ تقرير مراجع الحسابات
- ١٧ القوائم المالية
- ١٨ قائمة المركز المالي
- ١٩ قائمة الدخل
- ٢٠ قائمة التدفقات النقدية
- ٢١ قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
- ٢٢ الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
- ٢٣ استراتيجية الشركة



تقرير مجلس ادارة شركة عقارات الخليج عن السنة المالية ٢٠١٢ م

المحترمین

السادة / مساهمي شركة عقارات الخليج

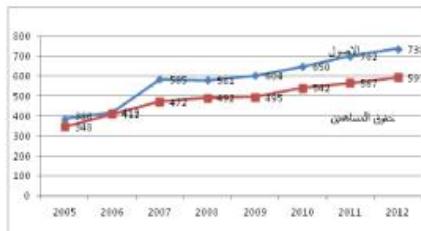
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

يسير مجلس الادارة أن يرحب بكم في الجمعية العامة غير العادية . و يقدم تقريره السنوي عن نشاطات الشركة و نتائجها المالية مرفقا به تقرير مراجعة الحسابات والبيانات المالية الختامية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م .
بفضل من الله استمرت الشركة في تحقيق النمو المتوقع في الأداء والنتائج عام ٢٠١٢ م مقارنة بما حققته من نتائج إيجابية وإنجازات مهمة خلال عام ٢٠١١ م . نوجزها في البند التالي :

أولاً - النتائج المالية :

حققت الشركة صافى ربح قدره ٤٨٩ مليون ريال في عام ٢٠١٢ م بارتفاع طفيف عن صافى الربح المحقق في عام ٢٠١١ وقدره ٤٨٧ مليون ريال . وتعزى هذه الارتفاع المحقق إلى الربح المحقق من بيع المكتب الواقع على طريق الملك فهد بالرياض . إضافة لإيرادات التاجر لبعض مشاريع الشركة التي انتهت الشركة من تطويرها مثل (كريستال بلازا وبرج الخباب) حيث بلغت إيرادات التاجر ٢٣٨ مليون ريال في عام ٢٠١٢ م مقابل ١٩٠ مليون ريال في عام ٢٠١١ م . وارتفع إجمالي أصول الشركة إلى ٧٣٨ مليون ريال في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م مقارنة بـ ٧٠٤ مليون ريال في عام ٢٠١١ م بنسبة توقيدها ٥٪ . وارتفعت حقوق المساهمين إلى ٥٩٣ مليون ريال مقابل ٤٧٢ مليون ريال في عام ٢٠١١ م بنسبة توقيدها ٥٪ .

وعليه فقد نسبت حقوق المساهمين بالشركة من ٣٦٥ مليون ريال عند التأسيس إلى ٥٩٣ مليون ريال بنتها في عام ٢٠١٢ م محققة نسبة توقيدها ٨١٪ خلال السنوات الماضية .



المؤشرات المالية الهامة لاداء الشركة من تاريخ التأسيس (٢٠١٢-٢٠٠٥)

| العام | ٢٠١٢ | ٢٠١١ | ٢٠١٠ | ٢٠٠٩ | ٢٠٠٨ | ٢٠٠٧ | ٢٠٠٦ | ٢٠٠٥ | المبالغ بbillions of riyals |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|-----------------------------|
| اجمالي الاصول | | | | | | | | | |
| | ٧٣٨ | ٧٠٢ | ٦٥٠ | ٦٠٤ | ٥٨١ | ٥٨٥ | ٤١٩ | ٣٨٦ | |
| اجمالى حقوق المساهمين | ٥٩٣ | ٥٦٧ | ٥٤٢ | ٤٩٥ | ٤٩٢ | ٤٧٢ | ٤١٢ | ٣٤٨ | |
| صافي الدخل | ٤٨,٩ | ٤٨,٧ | ٤٦,٩ | ٤,٠ | ٢١,٩ | ٧٧,٨ | ٦٣,٦ | ٢٣,٠ | |
| العائد على السهم (ريال) | ١,١٣ | ١,١٣ | ١,٠٩ | ٠,٠٩ | ٠,٥١ | ١,٨٠ | ١,٤٧ | ٠,٥٣ | |
| القيمة الدفترية للسهم * | ١٣,٧٤ | ١٣,١٤ | ١٢,٥٥ | ١١,٤٦ | ١١,٣٩ | ١٠,٩٣ | ٩,٥٤ | ٨,٠٦ | |

* حسبت القيمة الدفترية للسهم على اساس عدد الاسهم الحالية ٤٣,١٦ مليون سهم .



١- برج عقارات الخليج على شارع الضباب

برج مكاتب ومعارض يقع على تقاطع شارع الأمير فيصل بن تركي وشارع الضباب (جنوب الغرفة التجارية الصناعية بمدينة الرياض) . وتبعد مساحة أرض البرج ٥٠٩٢ متراً مربعاً وبمسطحات بناء ٣٧,٦٥١ م٢ . وينكون المبني من برجين متلاصفين بداخل منفصلة . وبلغت نسبة الناجير بالبرج نهاية العام ٢٠١٢م .



ثانياً- رأس المال الشركة:

بدأت الشركة برأس مال فدراة ٣٢٥ مليون ريال وتم زيادته بتوزيع اسهم مجانية ليصل رأس مال الشركة الى ٤٣١,٦٨ مليون ريال . والرسم البياني التالي يوضح الزيادة في رأس المال منذ التأسيس :



ثالثاً - الأراضي :

ارتفع مخزون الأرض المعدة للمتاجرة خلال عام ٢٠١٢م الى ٨٨,١ مليون ريال من ٥٥,٧ مليون ريال في عام ٢٠١١م .

رابعاً - الاستثمارات العقارية :

تشمل العقارات المؤجرة والمشاريع تحت التطوير وقد ارتفعت قيمتها الى ٥١٣,٥ مليون ريال في عام ٢٠١٢م مقابل ٤٩٩,٧ مليون ريال عام ٢٠١١م . وتمثل اهم التغيرات خلال عام ٢٠١٢م في شراء ارض بمدينة الرياض بعرض تطويرها سكنياً وجاري عمل الدراسات الاقتصادية للمشروع .

خامساً- الاستثمارات العقارية المؤجرة :

تشير الدراسات الخاصة بابرادات تاجير المكاتب ذات التصنيف الاول الى انخفاض متوقع وذلك بسبب زيادة العرض من المكاتب على طريق الملك فهد وخاصة من العقارات تحت الانشاء بمركز الملك عبداللطه المالي ومشاريع مؤسسة التامينات الاجتماعية . عليه فقدت قامت الشركة بالتخراج من برج المكتب الواقع على طريق الملك فهد بالرياض خلال عام ٢٠١٢م .

وحرصاً من الشركة على زيادة ابرادات التاجير فقد افتتحت الشركة مبني سكني بالرياض مؤجر بنسبة تشغيل ١٠٠% . وتملك الشركة حالياً محفظة عقارات بعرض التاجير بمبلغ ٥٣ مليون ريال تتضمن العقارات التالية :



ثامناً - مكافأة مجلس الإدارة :

بلغت مصاريف بدلات اجتماعات مجلس الإدارة (٤٣٠,٤١٢) ريال خلال عام ٢٠١٢ مقارنة بمبلغ (٥٠٥,٩٦٩) ريال خلال عام ٢٠١١ . ووفقاً لما حققته الشركة من نتائج مالية جيدة خلال عام ٢٠١٢ فيقيح توزيع مكافأة للمجلس مبلغ (١٤,٠١) مليون ريال عن عام ٢٠١٢ م.

تاسعاً - توصيات مجلس الإدارة :

يوصي مجلس الإدارة السادة مساهمي الشركة بالمناقشة والتوصيات على بنود جدول اجتماع الجمعية العامة التالية:

١. الإطلاع والموافقة على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٢/١٢/٢١ .
 ٢. الموافقة على القوائم المالية للشركة وعلى تقرير مراجعة الحسابات عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٢/١٢/٢١ .
 ٣. إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن أعمالهم خلال العام المالي ٢٠١٢ .
 ٤. الموافقة على تعيين مراجع الحسابات من بين المرشحين من قبل لجنة المراجعة للقيام بمراجعة القوائم المالية للعام المالي ٢٠١٣ م وتحذيد أتعابه .
 ٥. الموافقة على مقترن توزيع أرباح نقدية بما يعادل نسبة ٥٪ من رأس المال وأسهم مجانية بما يعادل ١٠٪ من رأس المال ومكافأة مجلس الإدارة .
 ٦. انتخاب أعضاء مجلس الإدارة المدد للشركة للأعوام الثلاثة القادمة من تاريخ إجتماع الجمعية العمومية .
- في الختام يود مجلس الإدارة أن يشكر مساهمي الشركة على دعمهم المتواصل وتقديرهم الذي أولوها مجلس الإدارة وللعاملين بالشركة .

والله الموفق

مجلس الإدارة



ـ٢ـ سوق كريستال التجاري :

سوق خارجي يقع على الطريق الدائري الجنوبي بجنوب مدينة الرياض بمنطقة حجاج بن جاسم . على مساحة أرض ٥٤,٠٠٠ م٢ يحتوي على ٥١٣ محل و١٣ مكتب . وبدأ التشغيل في أغسطس ٢٠١٠ وبلغت نسبة الناجير ١٠٠٪ للمعارض في نهاية عام ٢٠١٢ م .



ـ٣ـ مبنى سكني بحري خطين :

مبنى سكن مؤجر على جهة طيبة بحري خطين . والمبنى يضم عدد ١٦ شقة وخدمات متکاملة تشمل مواقف للسيارات ونادي رياضي متکامل وحديقة توسيع المبني .

ـ٤ـ التمويل :

لدى الشركة اتفاقية نسخيلات بنكية مع البنك السعودي للاستثمار بمبلغ ٢٥ مليون ريال . كما أن الشركة لديها اتفاقية تمويل مع شركة أملأ للتمويل من عام ٢٠٠٨ بضيغة الإجارة وتم تصفتها في ٢٠١٢ م .

ـ٥ـ توزيع الأرباح المقترن :

حققت الشركة أرباح للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٢/١٢/٣١ م بمبلغ ٤٨,٩ مليون ريال . ومن المفترض توزيع أرباح نقدية بمبلغ ٢١,٦ مليون ريال بما يعادل نسبة ٥٪ من رأس المال . وتوزيع أسهم مجانية بمبلغ ٤٣,١٦ مليون ريال بما يعادل ١٠٪ من رأس المال وذلك من بح العام والأرباح المتبقية .



KPMG

الرأي

وفي رأينا أن القوائم المالية ككل:

- ١- تظهر بعدن من كلية النواحي الجوهري، المركز المالي لشركة عقارات الخليج كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م وتنتج أصلها وتدفعها التقديمة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وفقاً لمعايير المحاسبة المعهارف عليها في المملكة العربية السعودية الملازمة لظروف الشركة.
- ٢- تتفق مع متطلبات نظام الشركات والنظم الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية.

عن / كي بي إم جي الفوزان والمدحان


طارق عبد الرحمن المدحان
٣٥٢ ترخيص رقم

التاريخ : ٥ ربى الآخر ١٤٣٣هـ
الموقع : ٢٧ فبراير ٢٠١٢م



KPMG

| | |
|--------|--------------|
| تونس | ٩٦٣ ٣٨٦ ٨٨٠٠ |
| لondon | ٩٧٣ ٢٧٣ ٨٧٠٠ |
| لاردن | ٩٦٣ ٣٨٦ ٨٨٠٠ |
| رام | ٩٦٣ ٣٨٦ ٨٨٠٠ |
| ترجم | ٩٦٣ ٣٨٦ ٨٨٠٠ |

ك.بي.ام في الفوزان والمدحان
فرع في مصر
فرع في الأردن
فرع في تونس
٩٦٣ ٣٨٦ ٨٨٠٠
المملكة العربية السعودية

تقرير مراجعي الحسابات

إلى السادة / المساهمين

شركة عقارات الخليج - شركة مساهمة مقلقة
الرياض - المملكة العربية السعودية

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة عقارات الخليج (الشركة) والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م وقوائم الدخل والتغيرات التقنية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في تلك التاريخ والإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٧) المعتبرة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

مسؤولية الإدارة حول القوائم المالية

تعتبر الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية بشكل داول وفقاً لمعايير المحاسبة المعترف عليها في المملكة العربية السعودية وفقاً لنص المادة ١٢٣ من نظام الشركات وعند تأسيس الشركة كما تتعين الإدارة مسؤولة عن نظام الرقابة الداخلية الذي تعتقد أنه ضروري لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهري، سواء كانت ذاتية عن هن أو خطاً، كما أن الإدارة قدمت لنا كافة المعلومات والإيضاحات التي طلبناها للقيام بمراجعة القوائم المالية.

مسؤولية مراجعي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إلقاء رأي على هذه القوائم المالية استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها. وقد هنا مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المعترف بها في المملكة العربية السعودية وتحتفل تلك المعايير التزاماً بمتطلبات أخلاقيات المهنة وتحظى بثقة وأصول المراجعة للحصول على درجة معقولة من الثقة بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهري.

تضمن المراجعة القيام بإجراءات للحصول على أدلة مزيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في القوائم المالية، تضمن الإجراءات التي تم اتخاذها على تقييدها بما في ذلك تقديمها بخطأ وعدد أخطاء جوهري في القوائم المالية سواء كانت ذاتية عن هن أو خطأ، وقد قيامنا بتقييم هذه الملاحظات تأخذ في الاعتبار ظرف الرقابة الداخلية الخاص بإعداد وعرض قوائم مالية ذاتية بغض تقييم تقييم إجراءات مراجعة ملائمة للظروف المتاحة، ولكن ليس يهدى إلقاء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية للشركة، كما تقتضي أعمال المراجعة تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية الفعلية ومغلوطية التقييمات المحاسبية التي ثبتت بواسطة الإدارة، بالإضافة إلى تقييم العرض العام للقوائم المالية.

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

ك.بي.ام في الفوزان والمدحان، شركة مالية مسجلة في المملكة العربية السعودية، وتصدر في شيكاغو الأمريكية
الستوك. لدى ك.بي.ام في الولايات المتحدة الأمريكية (جي بي إم سي)، وهي مملوكة ومحروبة



قائمة الدخل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

| | ٢٠١١م | ٢٠١٢م | إيجاد | |
|-------------------|-------------------|-------|---------------------------------------------|--|
| ١٢٦,٣٩٤,٩٨٧ | ١٧١,٥٩,٥١٤ | (١٧) | الإيرادات | |
| (٧٤,٣٧٨,٠٨٧) | (١١,١١,٥٧٩) | (١٨) | نكلفة النشاط | |
| <u>٦٣,٩١٦,٩٩٥</u> | <u>٦٠,٩٢٩,٠٠٥</u> | | مجمل الربح | |
| (١,٥٥,٠٩٤) | (٣٩١,٤٥٧) | (١٩) | مصاريف تسويقية | |
| (٥,٤٢٥,٧٢) | (٥,٧٥٢,٤٩) | (٢٠) | مصاريف عمومية وإدارية | |
| <u>٥٧,٣٤١,٠٩٨</u> | <u>٥٤,٨٠,٥٤٩</u> | | ربح التشغيل | |
| (٥,٤١,١٢٨) | (٣٣١,٣٧١) | | مصاريف تمويل | |
| ١٤٥,٤١٩ | ٣٩,٤١٨ | | إيرادات ومصاريفات أخرى، صافي | |
| (٤,٨٧٦,٤٠٩) | (٣,٤٤١,٠٣) | | صافي المصاريفات والإيرادات الأخرى | |
| <u>٥٣,٣٦٤,٦٨٩</u> | <u>٥١,٧١٣,٣٩٦</u> | | صافي الربح قبل الزكاة | |
| (٣,٦٣١,٤٣٤) | (٣,٨٤٠,٨١٠) | (٢١) | مخصص الزكاة | |
| <u>٤٨,٧٣٣,٥٥٥</u> | <u>٤٨,٩٢٢,٥٨٦</u> | | صافي الربح | |
| ١,٣٣ | ١,٣٧ | (٢١) | ربحية السهم من ربح التشغيل | |
| (٠,١١) | (٠,٧) | (٢١) | خسارة السهم من المصاريفات والإيرادات الأخرى | |
| <u>١,١٣</u> | <u>١,١٣</u> | (٢١) | ربحية السهم من صافي الربح | |

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

القوائم المالية

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

| | ٢٠١١م | ٢٠١٢م | إيجاد | |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|--|
| الأصول | | | | |
| أصول متداولة | | | | |
| نقدية وما في حكمها | | | | |
| استثمارات في صناديق عقارية | | | | |
| مخرزن | | | | |
| ذم مدينة خاربة وأصددة مدينة أخرى | | | | |
| إجمالي الأصول المتداولة | | | | |
| أصول غير متداولة | | | | |
| استثمارات عقارية | | | | |
| استثمارات في شركات زميلة | | | | |
| أصول ثابتة (صافي) | | | | |
| إجمالي الأصول غير المتداولة | | | | |
| إجمالي الأصول | | | | |
| الالتزامات وحقوق المساهمين | | | | |
| الالتزامات متداولة | | | | |
| الجزء المتداول من التسييدلات الائتمانية | | | | |
| دائنون وأرصدة دائنة أخرى | | | | |
| مخصص الزكاة | | | | |
| الالتزامات عن مقد استئجار رأسمالى | | | | |
| إجمالي الالتزامات المتداولة | | | | |
| الالتزامات غير متداولة | | | | |
| تسهيلات الائتمانية طويلة الأجل | | | | |
| مخصص مكافأة نهاية الخدمة | | | | |
| إجمالي الالتزامات غير المتداولة | | | | |
| إجمالي الالتزامات | | | | |
| حقوق المساهمين | | | | |
| رأس المال | | | | |
| احتياطي نظامي | | | | |
| أرباح مفادة | | | | |
| إجمالي حقوق المساهمين | | | | |
| إجمالي الالتزامات وحقوق المساهمين | | | | |

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.



قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريل سعودي)

| الإجمالي | أرباح صافية | احتياطي نظامي | رأس المال | إيجاب |
|-------------|-------------|---------------|------------|------------------------------|
| ٥٦٩,٥٥٧,٣٩ | ٨١,١٤٥,٣٦ | ٤٦,٧٣,٧٧٧ | ٤٣١,٣٨١,٥٤ | الرصيد في ١ يناير ٢٠١٢م |
| ٤٨,٧٣٣,٧٥٥ | ٤٨,٧٣٣,٧٥٥ | -- | -- | صافي ربح السنة |
| -- | (٤,٨٧٣,٧٥٥) | ٤,٨٧٣,٧٥٥ | -- | أعووال إلى الاحتياطي النظامي |
| (٤١,٥٨٤,١٢) | (٤١,٥٨٤,١٢) | -- | -- | توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٠م |
| (١,٥٠٠,٠٠) | (١,٥٠٠,٠٠) | -- | -- | مكافآت أعضاء مجلس الإدارة |
| ٤٧٩,١,١٥١ | ١,٩٥١,١١٣ | ٤٨٣,٤,٥٨ | ٤٣١,٣٨١,٥٤ | الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م |
| ٤٨,٩٤٤,٥٨١ | ٤٨,٩٤٤,٥٨١ | -- | -- | صافي ربح السنة |
| -- | (٤,٩٤٤,٥٨١) | ٤,٩٤٤,٥٨١ | -- | أعووال إلى الاحتياطي النظامي |
| (٤١,٥٨٤,١٢) | (٤١,٥٨٤,١٢) | -- | -- | توزيعات أرباح عن عام ٢٠١١م |
| (١,٣٥,٠٠) | (١,٣٥,٠٠) | -- | -- | مكافآت أعضاء مجلس الإدارة |
| ٤٩٣,١٩٤,٤٤ | ١٦٦,١٧,٦٧ | ٢٣,٤٩١,٣١٧ | ٤٣١,٣٨١,٥٤ | الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م |

تعتبر الإيجابات المرفقة من (١) إلى (١١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريل سعودي)

| ٢٠١٢م | ٢٠١١م | التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية |
|--------------|------------|---------------------------------------------------------------------------|
| ٤٨,٧٣٣,٧٥٥ | ٤٨,٩٤٤,٥٨١ | صافي ربح السنة |
| ٣,٧٣,٠٠ | ١٦٦,١٧ | توزيعات طبقية صافي الربح مع التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية |
| ٤٩٤٩٤,٢ | -- | استنفاد عقارات مستأجرة بعقود استئجار رأسمال |
| ٢٩٦,٣٤٧ | ٣٢١,٤٢٠ | مكافآت نهاية الخدمة |
| ٣,٣٧,١٩٢ | ٣٤٢,٤١٠ | الركلة |
| ٣,١٨٩,٩١٧ | ٣,١٩٩,٩١٧ | استهلاك استثمارات عقارية |
| -- | (١٤,٣٥,٠) | أرباح مع استثمارات في شركات زميلة |
| ١,٤٠,٠٦٧ | -- | حصتان أধفاض وذم في قيمة استثمارات في صنابير عقارية |
| (٢٣,٣٩,١٢) | (٢٣,٣٩,١٢) | أرباح مع استثمارات عقارية وعقارات مستأجرة بعقود استئجار رأسمال |
| -- | -- | مسائر رأسمالية |
| ١١,٧٩٧,٣٩ | ١١,٧٩٧,٣٩ | التدفقات في الأصول والالتزامات التشغيلية |
| (٧,٩٤,٨٧) | ٣٩,٧٤,٨٧ | تم مدينة خارجية وأرصدة معدية أخرى |
| ٣,٧٤,٣٨ | (٨٨,١١,٧٦) | مكرونة |
| (٧,٣١) | ١,٣٢,٨٨٨ | ណالون وأرصدة دائنة أخرى |
| (٣,٧٤,٠٤) | (٣,٧٤,٠٤) | المدفوع من مكافآت نهاية الخدمة |
| (١,٧٤,١٢) | (١,٧٤,١٢) | الركلة المغوفة |
| ١,٣,٧,١٥ | (٦,٧٤,٨٧) | صافي التدفقات النقدية المستخدمة في/(الناتجة من) الأنشطة التشغيلية |
| ١٨٩,٥٠ | ٧٦,٠٠ | التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية |
| -- | ٣,٨٠,١٩ | متحصلات من بيع استثمارات في مسايايق عقارية |
| (٤١,١٤٩,١٧٦) | (٤٢,٣٥,١٢) | متحصلات من بيع استثمارات في شركات زميلة |
| ١٦,٤١,٩٦١ | -- | معلومات في استثمارات عقارية ضد التطوير والانماء |
| ٣,٦,١٩٧,١٠ | -- | متحصلات من توزيعات في شركات زميلة |
| ٣,٧,٤٩,١٠ | ١٧,٠٠,٠٠ | استراد جزء من استثمارات في شركات زميلة |
| (٣,١٤٤,١١٧) | (٦,٨٤,٧٦) | متحصلات من بيع استثمارات عقارية |
| ٤٤,٩,١ | ١,٩٩ | معلومات عن الرؤساء المسؤولون في شركات زميلة |
| (١٣٤,٧٩) | (١٣٤,٧٩) | متحصلات من بيع أصول ثابتة |
| (١,٣٥,١٩٤) | ٤,١,٧,١٩ | مدونات لضرائب على الدخل |
| ٢٩,٠٠,٠٠ | ٨٢,٠٠,٠٠ | صافي التدفقات النقدية الناتجة من/(استخدمها في) الأنشطة الاستثمارية |
| (١٦,٤١,٩٦) | (١٢,٤١,٩٥) | متحصلات من تحويلات التمويلية |
| (٣,٨٠,١٩) | (٣,٨٠,١٩) | مدونات لسداد التسهيلات التمويلية |
| ٠,٨٩,٣٤١ | (٣,٧٧,٣٩٥) | توزيعات أرباح ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة |
| ٥,٦٦,٣٤٢ | ٧,٨٩,١٣ | صافي التدفقات النقدية (استخدمها في) الأنشطة من الأنشطة التمويلية |
| ٩,٣٢,٣,١٤ | ٩,٦٤,٧,١٥ | صافي التغير في التدفقات وما في حكمها خلال السنة |
| ٩,٦٤,٧,١٥ | ١٠,١,٩٩,١٩ | النقدية وما في حكمها في نهاية السنة |
| ٧,٤٧,٠٠ | ١٧,٠٠,٠٠ | خلال العام ثنتا عشرات العملات غير التدفقات الهامة الناتجة |
| | | أرض صناعية من غيرها إلى الاستثمارات الفعالة (إيجاب ٨,١) |
| | | النقدية غير المحصلة من استثمارات عقارية (إيجاب ٨,٧) |

تعتبر الإيجابات المرفقة من (١) إلى (١١) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.



الإيضاحات المتممة للقواعد المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٣. السياسات الأساسية الهامة

تم تطبيق السياسات الأساسية للبيئة أدناه بشكل ثابت على جميع السنوات المعروضة في القوائم المالية كما يلي:

(ا) النقدية وما في حكمها

نعد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة غير المشتركة للأراضي إعداد قائمة التدفقات النقدية تتضمن النقدية وما في حكمها الأردة النقدية وأرصدة الحسابات الجارية لدى البنوك واستثمارات المدحّفات البنكية التي تستحوذ خلال ثلاثة أشهر من تاريخ شراحتها والتي تكون متاحة للشركة بدون أية قيود.

(ب) الاستثمارات

يتم إثبات كافة الاستثمارات في تاريخ الاقتناء بالتكلفة والتي تقلل القيمة العادلة للاستثمار شاملة مصروفات الشراء المعاقة بالاستثمارات.

الاستثمارات في صنابيع عقارية:

يتم الاعتراف بالاستثمارات في صنابيع عقارية، بعد افتتاحها بالقيمة السوقية، ويتم إظهار صافي المكاسب أو الخسائر غير المحققة كيند مستقل في قائمة التغيرات في حقوق المساهمين، وتدرج للمكاسب والخسائر المحققة الناجمة عن بيع هذه الاستثمارات في قائمة الدخل.

تحدد القيمة العادلة على أساس القيمة السوقية في حال أنه يتم تداولها في سوق مالية نشطة، وإلا تعتبر التكلفة بثابة القيمة العادلة.

الاستثمارات في شركات زميلة:

الشركات الزميلة هي تلك التي يكون للشركة تأثير هام عليها ولكن ليست سيطرة في السياسات المالية والتشغيلية. يكون للشركة تأثير هام عندما تمتلك حصة في الشركة الأخرى تترواح ما بين ٥٪ إلى ٢٠٪ في المائة من رأس المال الذي يحقق لصاحبه التصويت. تتم محاسبة الشركات الزميلة باعتماد طريقة حقوق الملكية (شركات مستمرة فيها بحقوق الملكية).

و يتم تسجيلها مدينًا بالتكلفة، تتضمن القوائم المالية حصة الشركة في الأرباح والمصروفات وحركة حقوق الملكية للشركات المستمرة فيها بطريقة حقوق الملكية من تاريخ بداية تلك التأثير الهام حتى تاريخ توقيفها، يتم فيه أو تحويل حصة الشركة من الأرباح أو المحسنات في الشركات الزميلة في قائمة الدخل.

يتم تخفيض قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة (المتضمنة في تحويل شراء الأراضي) بالقيمة البيعية المعلن عنها من قبل الشركة الزميلة المستمرة فيها وذلك بعد تحصيل كامل قيمة الاستثمار.

ج) المخزون

يتم محذّر الشركة من الأراضي على أساس سعر التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق أيهما أقل، يتم تحديد تكلفة المخزون على أساس التكلفة الفعلية وتشتمل تكاليف الشراء والمصروفات المرتبطة بها وأن تكاليف إضافية يتم تكديها حتى تصبح هذه الأرضي جاهزة لتسويتها وبعها، إن صافي القيمة القابلة للتحقيق هي سعر البيع المقدر بعد خصم التكاليف التقديرية لمصروفات البيع.

(د) ذمم مدينة جازية وأرصدة مدينة أخرى

يتم إظهار الذمم المدينة التجارية والأرصدة المدينة الأخرى بصفتها فهمها القابلة للتحقيق بعد خصم مخصصات للimbال التي ترى الإدارة أن هناك شكًا في خصوصيتها يتم شطب الديون المعروضة عند التتحقق من عدم القدرة على تحصيل هذه الديون.



الإيضاحات المتممة للقواعد المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢

١. التنظيم والنشاط

شركة عقارات الخليج شركة مساهمة سعودية مملوكة "الشركة" تأسست بموجب القرار الوزاري رقم ١٩٤٨م وتاريخ ٢٢ ذي القعده ١٤٤٥هـ الموافق ٣٠٠٥٢٠١٢م، ومسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٧١٢ و تاريخ ٤٠ صفر ١٤٤٦هـ الموافق ٣٠٠٥٢٠١٢م، وفقاً لتسجيل التجاري فإن نشاط الشركة يتضمن القيام بشراء وبيع وتأجير وتطوير وصيانة وإدارة وتحديث وتسويق الأراضي والعقارات لحساب الشركة وتشغيل المباني السكنية والتجارية وإنشاء المعارض التجارية والصناعية وبعها وتأجيرها والقيام بأعمال الصيانة والإدارة للمراكز والمراقبات العامة والمقواولات العمارة والمدنية والمباني الكبيرة وتحل المستشفيات والأسواق التجارية واستثمارها وتطويرها وصيانتها.

يقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض

ص.ب. ٣٠٧١٨
١١٣٧٢
الرياض

المملكة العربية السعودية.

٢. أنسس الأعداد

(ا) المعايير الأساسية المحاسبة

تم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير الأساسية المعروفة عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

(ب) أنسس القياس

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

(ج) عملية العرض والنشاط

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

(د) استخدام الحكم والتقديرات

يطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الحكم والتقديرات والافتراضات التي قد تؤثر في تطبيق السياسات وعلى المبالغ المبنية للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات، ويجدر الإشارة إلى أن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

تم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر، يتم إظهار نتائج مراجعة التقديرات المحسوبة في الفترة التي تراجع فيها تلك التقديرات والفترات المستقبلية التي تتأثر بها.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤م

٣. السياسات الخاسبية الهامة (بتع)

- (ط) دائنون وأرصدة دائنة أخرى
يتم إثبات الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى بالتكلفة. كما يتم الاعتراف بالمستحقات بالقيم المتوقع سدادها مقابل البضائع التي تم استلامها والخدمات التي تم الحصول عليها.
- (ي) المعاملات بالعملات الأجنبية
يتم إثبات المعاملات بالعملات الأجنبية باليارال السعودي باستخدام أسعار الصرف السائدة عند حدوث تلك المعاملات، أما الأصول والالتزامات ذات الطبيعة الخدمة بالعملات الأجنبية في تاريخ المركز المالي فيتم تحويلها إلى الريال السعودي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المركز المالي، وتدرج خسائر أو أرباح فروقات أسعار الصرف في قائمة الدخل.
- (ك) الخصصات والالتزامات المختلطة
يتم تسجيل مخصص في القوائم المالية عندما يكون على الشركة التزامات قانونية أو عاقديه ظهرت نتيجة لأحداث وقعت في فترات سابقة قد تطلب تدفقات خارجية لتفادي المسؤولية لتسوية هذه الالتزامات ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل معقول.
- عندما تكون هناك حاجة إلى تفاصيل لسداد التزامات، وبصعوب تقدير هذه التدفقات، يتم الإفصاح عن هذه التدفقات كالتزامات محتملة.
- (ل) تكلفة الاقتراض
يجب رسملة تكلفة الاقتراض المرتبطة مباشرة بالأصول المأهولة للرسملة والتي تتطلب فترة زمنية حتى تصير صالحة للاستخدام وخلاف ذلك خصم تكلفة الاقتراض كمصاريف توقيع على قائمة الدخل خلال الفترة التي تكبدت فيها الشركة هذه التكاليف.
- (م) عقود الإيجار التشغيلية
يتم تحويل المبالغ المدفوعة بوجوب عقد الإيجار التشغيلي، على قائمة الدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار، يتم تسجيل حوار الإيجار المستلمة خصماً من إجمالي مصاريف الإيجار على مدى فترة الإيجار.
- (ن) المصروفات
يتم الاعتراف بجميع التكاليف والمصاريف على أساس مبدأ الاستحقاق تعتبر تكلفة الأرض والمالي الماءة، ومصروفات إدارة وصيانة العقاريات وكذا مصاريف استهلاكها تكاليف معاشرة تدرج ضمن تكاليف النشاط، ويتم تصنيف المصروفات المرتبطة بأنشطة التسويق والبيع كمصاريف تسويقية وتصنف بقية المصروفات المرتبطة بالإدارة العامة لأنشطة الشركة كمصاريف عمومية وإدارية.
- (س) مكافأة نهاية الخدمة
يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للعاملين لتعويضهم عن فترات خدماتهم المترافقه بالشركة بتاريخ قائمة المركز المالي وفقاً لنظام العمل والعمال بالملكه العربيه السعوديه ويتم مبلغ مستحق يحمل على قائمة الدخل

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤م

٢. السياسات الخاسبية الهامة (بتع) (م) الأصول الثابتة واستهلاكها

نظهر الأصول الثابتة بسعر التكلفة. بعد خصم الاستهلاك المراكم وخسارة الانخفاض في القيمة إن وجدت، تتضمن التكلفة النفقات العادنة مباشرة لاقتناء الأصل. تتم رسملة أياء التمويل المتعلقة بالفروض المستخدمة لتمويل إنشاء الأصول المأهولة لتحمل تكلفة الاقتراض خلال الفترة المطلوبة استكمال الأصل وإعداده لفرض كافية النفقات الأخرى يتم إثباتها في قائمة الدخل عند تكبدتها، يتم تحويل الاستهلاك على قائمة الدخل باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل. الأعمار الإنتاجية المقدرة للمباده الرئيسية لهذه الأصول للسنة الجارية وستة المقارنة هي كما يلي:-

| ال عمر الإنتاجي المقدر | بيان |
|--------------------------------------|-----------------------|
| ٥ سنوات أو مدة عقد الإيجار أيهما أقل | تجسيمات مباني مستأجرة |
| ٥ سنوات | اثاث ومجروشات |
| ٣ سنوات | أجهزة ومعدات مكتبية |

(و) استثمارات عقارية
نظهر الأرضي والمباني المفتترة لأغراض الاستثمار طوبيل الأجل (الاستثمارات العقارية) بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المراكم وخسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت، وتقرج ضمن الأصول غير المداولة. كما تظهر الاستثمارات العقارية تحت الإنشاء والتطوير بالتكلفة وتقرج ضمن الأصول غير المداولة، يتم تحويل الاستهلاك على قائمة الدخل باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للعقار، وتطلع الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية فيما عدا الأرضي - ٤ سنة.

(ر) الانخفاض في قيمة الأصول
تم مراجعة القيمة الدفترية للأصول الثابتة والأصول غير المداولة الأخرى للتأكد من وجود أي دليل على حدوث خسارة نتيجة انخفاض في قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغير في الظروف إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد، يتم إثبات الخسارة الناجمة عن الانخفاض في القيمة، إن وجدت، والتي تمثل زيادة القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد بقائمة الدخل، إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة بعد خصم مصاريف البيع أو قيمة الأصل عند الاستخدام، أيهما أكبر، لعرض تقييم الانخفاض في قيمة الأصول، يتم تحويل الأصول إلى أدنى مستوى لها بحيث يمكن تحديد التحديقات النقدية لكل وحدة بصورة منفصلة.

(ح) الزكاة
تحضع الشركة لتعليمات مصلحة الزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية ويتم احتساب الزكاة وفقاً لمبدأ الاستحقاق ويتم تكوين مخصص الزكاة وفقاً للواعز الزكوي ويتم تسجيل آية فروقات بين المخصص والربط النهائي حين يتم اعتماد الربط النهائي، وتحمل الزكاة على قائمة الدخل للفترة الجارية.



الإيضاحات المتممة للقواعد المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

٥. استثمارات في صناديق عقارية

| ٢٠١١م | ٢٠١٢م | |
|---------------|--------------|-------------------------------|
| ٢,٤١٧,٤٩ | ٧٧٩,٣٧ | الرصيد في بداية العام |
| (١,٥٠٠,٥٨٢) | -- | خسائر الخصاص دائم |
| (١٨٧,٥٠) | (٧٥,٠٠) | استرداد جزء من قيمة الاستثمار |
| ٢٠٩,٣٧ | ٧٥,٣٧ | |

ت تكون الاستثمارات في صناديق عقارية من استثمارات في صندوق استثمار عقاري خارج المملكة العربية السعودية. هذا الصندوق غير متداول في سوق مالية نشطة ويدار من قبل شركة التأمين للتنمية (أتو فست) المسماة، في رأس مال الشركة بنسبة ٣٨,٥٪ مقابل تأمين إدارة متوقف عليها.

٦. مخزون

| ٢٠١١م | ٢٠١٢م | |
|-----------------|------------------|----------------------------------------------------------------|
| ٣٠,٤٦٠,٣٤٨ | ٥٥,٧١,٠٠ | الرصيد في بداية العام |
| -- | ٨٨,٦١١,٥٥ | إضافات خلال العام |
| -- | (٢٥,٧١,٠٠) | تحويل للاستثمارات العقارية تحت التطوير |
| (٤,٧٥,٣٤٨) | -- | والإنساء خلال العام |
| ٣٥,٧١,٠٠ | ٨٨,٦١١,٥٥ | استبعاد خلال العام |
| | | بتميل مخزون الشركة في الأراضي التي تم شرائها بغير إعادة بيعها. |

٧. ذمم مدينة خارجية وأرصدة مدينة أخرى

| ٢٠١١م | ٢٠١٢م | |
|------------------|-------------------|-------------------------------|
| ٧٣,٦٤٦,٩١ | ٢٣,١٧٤,٤٥* | ذمم مدينة خارجية * |
| ٧٢٢,٢٨٧ | ٧١٨,١٥٥ | مصاريف مدفوعة مقدماً |
| ١٧٣,٥٠ | ١١٥,٦٧٧ | سلف وعهد عاملين |
| ١٥٤,١٩٠ | -- | دفعات مقدمة - موردين ومقاولين |
| -- | ٣٦,٠٠٠ | خطاء اعتمادات مستندية |
| ٧٤,٧٧,٩٥٨ | ٣٤,٤٣٣,٢٨٢ | |

يتضمن رصيد الذمم المدينة التجارية مبلغ ١٧ مليون ريال سعودي مثل باقي قيمة المستحق على احدى الشركات الخلية مقابل شراء أراضي ومباني برج فهد بالجمدة والمدرج ضمن الاستثمارات العقارية تحت الإنشاء والتطوير إضافة رقم (٨) وقد حصلت الشركة خلال العام على مبلغ ١٢ مليون ريال سعودي على أن يستحق الرصيد المذكور بعد إغراق صك نقل الملكية لصالح المشتري إضافة رقم (١٧).



الإيضاحات المتممة للقواعد المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

٨. السياسات الحاسبية الهامة (يتبع)

أ) الإيرادات

١) إيرادات بيع العقارات

يتم إثبات إيرادات بيع العقارات عند توقيع اتفاقية البيع وتحويل المدفوع وأخطاء المعاشرة للكتابة العقار إلى المشتري.

٢) إيرادات العقارات المؤجرة للغير

يتم إثبات الإيرادات من العقارات المؤجرة للغير عند اكتمال إجراءات التعاقد وبعد سريان الإيجار بطريقة القسطنة الثابت على مدى فترة الإيجار.

٣) إيرادات الأخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى عند استحقاقها.

٤) الأدوات المالية

يتم تسجيل الأصول والالتزامات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الاتفاقيات التعاقدية للأدوات المالية، وتعكس القيمة الدفترية للأصول والالتزامات المالية التي تظهر في القوائم المالية في ممتلكتها العادلة تقريباً، وتحدد القيمة العادلة على أساس الأدلة الموضوعية في تاريخ القوائم المالية.

٥) ربحية السهم

يتم تحديد ربحية السهم لكل من ربح التشغيل ومن صافي المصروفات والإيرادات الأخرى وصافي ربح السنة على أساس المتوسط المرجح لعدد الأسهم الفعلية خلال العام هذا وفي حال وجود توزيعات أرباح في صورة أسهم مجانية يتم احتساب أثر تلك التوزيعات بافتراض أن هذه التوزيعات قد ثبتت منذ بداية السنة المالية.

٦) توزيعات الأرباح

يتم قيد توزيعات الأرباح في القوائم المالية للشركة عندما يتم اعتمادها من قبل الجمعية العامة للمساهمين.

٧) التقارير القطاعية

يتم عرض معلومات قطاعات أعمال الشركة وفقاً لأنشطة الشركة والقطاعات الجغرافية التي تمارس أنشطتها فيها، يعتمد التموذج الرئيسي للتقارير القطاعية على أعمال الشركة على قطاعات الأعمال. ويتم تحديد قطاعات الأعمال من قبل إدارة الشركة وفقاً لشكل العام لهيكل التقارير الداخلية للشركة.

٩. تقديم وما في حكمها

| ٢٠١١م | ٢٠١٢م |
|------------|-------------|
| ١٨,٤٠٤,١٥١ | ١٠١,١٩٩,١١١ |
| ٨٠,٠٠٠,٠٠ | -- |
| ٩٨,٤٠٤,١٥١ | ١٠١,١٩٩,١١١ |

بنوك حسابات جارية

استثمارات مراجحة



الإيضاحات المتممة للقواعد المالية

٢١ ديسمبر ٢٠١٢ م (ريال سعودي)

٨. استثمارات عقارية (بتعـ) (بـ)

قامت إدارة الشركة بدراسة القيمة العادلة لعقاراتها، وفقاً لطرق التقييم المتعارف عليها في هذا المجال مع الأخذ في الاعتبار العواملات التي تؤثر في السوق للعقارات المشابهة وقد بلغت القيمة السوقية المقدرة للاستثمارات العقارية مبلغ ١٠٣,٧٥٣,٨٨ ريال سعودي كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٢ م (٢١-١١ م) ٥٧١,٧٨٣,٦٤٧ ريال سعودي.

وفقاً لوم تقييم الاستثمارات العقارية للشركة بالقيمة العادلة المقدرة في ٢١ ديسمبر فإن صافي الأثر على القوائم المالية للشركة سيكون كما يلي:

| ٢٠١١ م | ٢٠١٢ م | |
|-------------|-------------|---------------------------------------------------------------|
| ٤٩٩,٧٣٢,٣٤٨ | ٥١٣,٥٨٨,١٨٩ | النكلفة كما في ٢١ ديسمبر |
| ٥٧١,٧٨٣,٦٤٧ | ٦٠٣,٧٥٣,٨٨ | القيمة العادلة كما في ٢١ ديسمبر |
| ٧٦,٥١,٣٩٩ | ٩٠,١١٤,٨٩٩ | الزيادة في القيمة العادلة |
| | | بنحو القوائم المالية بعد تعديليها بأثر القيمة العادلة المقدرة |
| ٧٧٤,٠١٩,٧٧١ | ٨٦٩,١١٩,٧ | إجمالي الأصول |
| ١٧٦,٩٧٦,١١٢ | ٢١٨,١٤٧,٣٧١ | الأرباح المتقدمة |
| ١٢٠,٧٨٤,٦٥٤ | ١٣٩,٤٧,٤٨٥ | صافي الربح |
| ٤,٩٩ | ٣,٣١ | ربحية السهم من ربح التشغيل |
| ٢,٨٠ | ٢,٢٢ | ربحية السهم من صافي الربح |

الإيضاحات المتممة للقواعد المالية

٢١ ديسمبر ٢٠١٢ م (ريال سعودي)

٨. استثمارات عقارية

| النكلفة | أراضي ومبانٍ خالية وخدمية | | | | | |
|--------------|---------------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------|
| | في بداية العام | إضافات خلال العام | إحول من الغور | محول من خت التطوير والإنشاء | استمداد بالطبع - (إيضاح ١٧) | في نهاية العام |
| ٤٢٥,٤٤٩,١٢٨ | ٤٠,٤,٨٨٩,٣٧٨ | ١١٣,٤,٧٦ | ١٥٠,١٨١,٥٣٦ | ١٠٧,٣٥١,٥٨٥ | ١٧٦,٩٤٣,١٨٥ | ٤٢٥,٤٤٩,١٢٨ |
| ٩٣,١٩٢,١٧٧ | ٩٤,٧٥٥,٦١٩ | ١٣٧٥٩,٨٩٤ | ٢٣,٣,٤,٨٧٥ | ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٦,٦٨٩,٥٠٠ | ١٣٣,٣٨٣,٦١٧ |
| -- | ٦٤٧١,٠٠٠ | -- | ٦٤٧١,٠٠٠ | -- | -- | -- |
| -- | -- | (١١,٥١,٠٢١) | (٤٦,٧٧٨,١١٥) | ١١,٤١,٠٢١ | ٤٦,٧٧٨,١١٥ | (١١,٤١,٠٢١) |
| (١٩,٥٣٥,٥٥) | (١٤,٤٨٨,٤١١) | -- | -- | (٤٦,٧٧٨,١١٥) | (٤٦,٧٧٨,١١٥) | (٤٦,٧٧٨,١١٥) |
| ٤٠,٤,٨٨٩,٣٧٨ | ٥١٩,٤٩٩,١٣١ | ١٣٩,٤,٩٧٩ | ١٦٦,٣٤٣,٤٨٦ | ١٤١,٦٧٦,٦٥٥ | ١٩٧,١٣,٦٨٥ | ٤٠,٤,٨٨٩,٣٧٨ |

مجموع الاستهلاك

| | | | | | | |
|-------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| ٤٧٤,١١٨ | ٣,١٥٧,٠٣٠ | -- | -- | ٣,١٥٧,٠٣٠ | -- | ٤٧٤,١١٨ |
| ٢,١٤٩,٥١٢ | ٣,٤٩٤,٦١٣ | -- | -- | ٣,٤٩٤,٦١٣ | -- | ٢,١٤٩,٥١٢ |
| -- | (٧٥٥,٥٤٤) | -- | -- | (٧٥٥,٥٤٤) | -- | (٧٥٥,٥٤٤) |
| ٢,١٤٩,٥١٢ | ٤,٨٤,٩٤٦ | -- | -- | ٤,٨٤,٩٤٦ | -- | ٤,٨٤,٩٤٦ |
| ٤١٣,٥٨٨,١٨٩ | ١٣٩,٤,٩٧٩ | ١٦٦,٣٤٣,٤٨٦ | ١٣٥,٧٣١,٦٨٦ | ١٩٧,١٣,٦٨٥ | ٤١٣,٥٨٨,١٨٩ | ٤١٣,٥٨٨,١٨٩ |
| ٤٩٩,٧٣٢,٣٤٨ | ١١٣,٤,٧٦ | ١٥٠,١٨١,٥٣٦ | ١٠٦,١٩٩,٥٥٠ | ١٧٦,٩٤٣,١٨٥ | ٤٩٩,٧٣٢,٣٤٨ | ٤٩٩,٧٣٢,٣٤٨ |

تضمن أراضٍ ومبانٍ خالية وخدمية بعالية :-

نكلفة أرض ومبانٍ أسوأ سوق كريستال بلازا جنوب الرياض والتي بلغت ٤٩,٦٣٥,١٩٤ ريال سعودي على التوالي والمرهونة لصالح أحد البنوك المحلية وذلك عن طريق إفراغ صك الملكية باسم إحدى الشركات التابعة للبنك وذلك كضمان للتسهيلات البنكية والذي تم الحصول عليه من البنك بتاريخ ٥ يناير ٢٠١٠ م (إيضاح ١١).

* يتمثل الاستئناف في بيع برج الملك فهد بالخدمة بدءاً من تاريخ ٤ رجب ١٤٣٣هـ الموافق ١١ يونيو ٢٠١٢ م لإحدى الشركات المحلية مقابل ١٣٧ مليون ريال سعودي (إيضاح رقم ١٧) يتم سداده على ثلاث دفعات وقد تم تخصيص الدفعة الأولى ٥٠ مليون ريال سعودي والدفعة الثانية ٧٠ مليون ريال سعودي بتاريخ ١٢ يونيو ٢٠١٢ م و٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م على التوالي، وتستحق الدفعة الثالثة والبالغة ١٧ مليون ريال سعودي (إيضاح رقم ٧) عند إفراغ صك نقل الملكية لصالح المشتري.



الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٢١ ديسمبر ٢٠١٢ م (ريال سعودي)

١١. تسهيلات ائتمانية

بتاريخ ٢١ نوفمبر ٢٠١٢م أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع أحد البنوك المحلية (البنك) للحصول على تمويل طويل الأجل في صيغة عقد استصناع ومرابحة وإيجار منتهي بالتملك، بقيمة إجمالية قدرها ٤٥٠ مليون ريال سعودي (١١٤٠٣٠٠٠٠٠٠٠٠٠)، وذلك بأسعار مرابحة متفق عليها مع البنك، هذا وقد بلغ رصيد التسهيلات البنكية ضمن إطار هذه الاتفاقيات كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٢م مبلغ ١٢١,٦ مليون ريال سعودي (١١٤٠٣٠٠٠٠٠٠٠٠٠).

هذه التسهيلاتضمونه برهن قطعة أرض قيمتها ٨٣,٣ مليون ريال سعودي ومباني بمبلغ ٤٩,٧ مليون ريال سعودي لصالح البنك المذكور ومسجلة باسم شركة تابعة للبنك المقرض ومدرجة ضمن بند الاستثمارات العقارية (إيضاح ٨).

و فيما يلي بيان بحركة التمويل طويل الأجل كما في القوائم المالية:

| ٢٠١١م | ٢٠١٢م |
|--------------------|--------------------|
| ٧٣,٨١,٢٢٢ | ١٠٠,٣٩,٥٢٦ |
| ٤٧,٠٠,٠٠٠ | ٨٥,٠٠,٠٠٠ |
| (١٦,٨٤٥,٣٩٣) | (١٥,٨٤٢,٣٩١) |
| ١٠٢,٠١٧,٣٢١ | ١٢١,١٧٥,٦٣٠ |

الرصيد في بداية العام
تسهيلات تم الحصول عليها خلال العام
المدسوخ خلال العام
رصيد التسهيلات الائتمانية
وقد عرضها في قائمة المركز المالي كما يلي:

| | |
|--------------------|--------------------|
| ١٨٨,٤٢,٣٩٣ | ١٠٣,٨٤٢,٣٩٨ |
| ٨٣,١٧٥,٦٣٠ | ١٧,٣٢٣,٣٣٢ |
| ١٠٢,٠١٧,٣٢١ | ١٢١,١٧٥,٦٣٠ |

١٢. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

إيرادات إيجارات مفيدة
مصاريف مستحقة
دم جاري دائنة *

| ٢٠١١م | ٢٠١٢م |
|-----------------|-------------------|
| ٣,٧٤,٨٥٠ | ٣,٩٦,٣٥٦ |
| ٢,١١٧,١٧٦ | ١,٥٦,١٣٧ |
| ١,١٥٥,١٧٠ | ١٣,٣٤٦,١١٥ |
| ٤٧,١٥٧ | ٤٤٦,٦٣٣ |
| ٨٨٢,٤٣٥٣ | ١٩,٣٦٩,٤٢١ |

يتضمن رصيد الدم التجاري الدائنة مبلغ ١٢ مليون ريال سعودي تمثل قيمة الإيجار السنوي والخاص برج الملك فهد بالخدمة والمستحق بداية من تاريخ البيع في ١١ يونيو ٢٠١٢م وحتى ١٠ يونيو ٢٠١٣م لإحدى الشركات الخليجية (مالك الجديد للعقار) (إيضاح رقم ٧) والذي تم تحصيله من المستأجر نيابة عن مالك العقار الجديد.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٢١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

٩. استثمارات في شركة زميلة

يتمثل البند في حصة الشركة في شركة مساكن السعودية - شركة ذات مسؤولية محدودة والتي سبق وأن تأسست بمدينة الرياض بتاريخ ١٦/١٤٩٩ـ١٢ـ١٤٠٨/١٤١٠ـ٢ـ٢٠٠٨م وتتمثل أفراد الشركة المذكورة في شراء أراضي لإقامة مباني عليها واستثمارها بالبيع والتأجير لصالح الشركة وكذلك أعمال المقاولات العامة للمهارات وصيانة المباني السكنية والتجارية.
تظهر حركة الاستثمارات في شركة مساكن السعودية خلال العام كما يلي:

| ٢٠١١م | ٢٠١٢م | الإجمالي قيمة الاستثمار | الإجمالي قيمة الأصول |
|------------------|------------|-------------------------|----------------------|
| ٥٣,٩٧٩,٣٥ | ٤٨,٨٤٢,٤٢ | ٢,٧٣٢,٤٠٤ | ١١٦,٠٠٠ |
| (٢٤,١٧٤,١٤) | (٤,٨٨٢,٤٢) | (٢,٧٣٢,٤٠٤) | (١١٦,٠٠٠) |
| (١١,٤١٧,٣٨١) | -- | -- | -- |
| ٤٨,٨٤٢,٤٢ | -- | -- | -- |

* تم استرداد كامل قيمة الاستثمار المذكور وقد حلقت الشركة بربح بلغ ١٩١,١٩٠ ريال سعودي (إيضاح ١٧)

١٠. أصول ثابتة (صافي)

| ٢٠١١م | ٢٠١٢م | المجموع | أجهزة ومعدات مكتبية | آلات ومبروشات | تحسينات مبانٍ | مستاجرنة | التكلفة: |
|------------------|------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------|----------|-----------------------|
| ١,٨١,٧٦٩ | ١,١٤٣,٤٣٣ | ٧٦٣,٣٩٢ | ٦٧٧,١٥٦ | ٦٧٧,١٥٦ | ٨٨,٨١٤ | | الرصيد في بداية السنة |
| ١٣٢,٧٥٤ | ١٦٦,١٥٥ | ١٢٧,٠٤٦ | ١٢٧,٠٤٦ | ١٢٧,٠٤٦ | -- | | إضافات |
| (١٢,٥١٠) | (١٠,٨٦٥) | (١,٨٦٦) | (١,٨٦٦) | (١,٨٦٦) | (١,٨٦٦) | | استيعادات |
| ١,١٤٣,٤٣٣ | ١,٣٥٠,٣٠٠ | ٧٦٣,٣٩٢ | ٦٧٧,١٥٦ | ٦٧٧,١٥٦ | ٨٨,٨١٤ | | الرصيد في نهاية السنة |
| | | | | | | | الاستهلاك للتراكم: |
| | | | | | | | الرصيد في بداية السنة |
| | | | | | | | استهلاك العام |
| | | | | | | | استيعادات |
| | | | | | | | الرصيد في نهاية السنة |
| | | | | | | | صافي القيمة المدخرة: |
| | | | | | | | في ٢١ ديسمبر ٢٠١٢م |
| | | | | | | | في ٢١ ديسمبر ٢٠١١م |

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٢١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

١٤. رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٢م مبلغ ٤٣١,٦٨١,٥٥٠ ريال سعودي (٤٣١,٦٨١,٥٥٠، ٤٣١,٦٨١,٥٥٠ ريال سعودي) موزعة على ٤٢,١٦٨,١٥٥ سهم بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم.

١٥. الاحتياطي النظامي

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

١٦. توزيعات الأرباح

وافقت الجمعية العامة العادية في اجتماعها المعتد ب تاريخ ٢١ جمادي الأول ١٤٣٣هـ الموافق ٢٥ مارس ٢٠١٢م على ما أوصى به مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقدة بتاريخ ٢٩ ربى الأول ١٤٣٣هـ الموافق ٢١ فبراير ٢٠١٢م على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن سنة ٢٠١١م بمبلغ ٢١,٥٨٤,٠٦٢ ريال سعودي بواقع (٥٠٪) هللة لكل سهم بما يعادل (٥٪) من رأس المال (٤٣١,٦٨١,٥٥٠، ٢١,٥٨٤,٠٦٢ ريال سعودي). وكذلك المكافأة على صرف مكافأة لاعضاء مجلس إدارة الشركة عن سنة ٢٠١٢م بمبلغ ١,٣٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (٤٣١,٦٨١,٥٥٠٪ مبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

١٧. إيرادات النشاط

| عن السنة المنتهية في ٢٠١١م | عن السنة المنتهية في ٢٠١٢م |
|----------------------------|----------------------------|
| ١١,٠٠٠,٠٠٠ | ١٣٧,٠٠٠,٠٠٠ |
| ٥٤,٩١٩,٣٤٥ | ٣٣٨,٧٥٤ |
| ١٩,٣٧٤,١٤٧ | ١٩١,١٩٠ |
| -- | ١٧١,٠٥٩,١١٤ |
| ١٣٨,٩٤٢,٩٨١ | ١٧١,٠٥٩,١١٤ |

إيرادات بيع عقارات مستأجرة بوجب عقد استئجار رأسمالي.

إيرادات بيع استثمارات عقارية

إيرادات إيجارات من استثمارات عقارية

إيرادات استثمارات في شركات زميلة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٢١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

١٣. الزكاة

(١) الموقف الركوي

فامت الشركة بتقدم إفراطاتها الركوية لمصلحة الزكاة والدخل عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١١م، وسدلت الزكاة المستحقة بموجهها.

(ب) تم احتساب الزكاة للسنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٢م على أساس وعاء الزكاة والذي كانت بنوده الأساسية كما يلي:

| صافي ربح العام قبل الزكاة | تسوبات على صافي ربح العام | صافي الربح المعدل (١) | إضافات |
|---------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| ٤٣١,٦٨١,٥٥٠ | ٤٣١,٦٨١,٥٥٠ | ٤٣١,٦٨١,٥٥٠ | رأس المال |
| ٢٣,٧٣٠,٧٣٣ | ٢٨,٤٠٤,٥٨ | ٢٦,١٧٥,٣٢٠ | الاحتياطي النظامي |
| ٨٣,١٤٥,٣٤٣ | ١٠,٩٢١,١٢٣ | -- | الأرباح المرحل |
| ١١,٣٤٢,٣٢٣ | ٢٦,١٧٥,٣٢٠ | -- | تسوبات إنفاقية |
| ١٨,٨٤٢,٣٩٦ | -- | -- | الدراamas عن عقود إيجار رأسمالية |
| ٨١٧,٩١٦ | ١,٤٢,٤,٥٩ | -- | مكافأة نهاية الخدمة |
| ٧,٢١١,٣٤٥ | ١٤٣,٧٤٦,١٧٣ | -- | خصومات |
| (٥٠,١٨٠,٤٠١) | (٤٨٣,٤٧,٧٦) | (٢٢٨,١,١٢٩) | استثمارات وأصول ثابتة |
| -- | -- | (٥,٥٨٦,٣١٥) | توزيعات |
| (٥٠,١٨٠,٤٠١) | ١٤٣,٧٤٦,١٧٣ | ١٤٣,٧٤٦,١٧٣ | وعاء الزكاة (ب) |
| ٢٠,٩٩٩,٩٤ | ١٤٣,٧٤٦,١٧٣ | ١٤٣,٧٤٦,١٧٣ | الوعاء الركوي (أ) أو (ب) أيهما أكبر |
| ٢٠,٩٩٩,٩٤ | ١٤٣,٧٤٦,١٧٣ | ١٤٣,٧٤٦,١٧٣ | الزكاة المستحقة بواقع ٦٥٪ |

(ج) تتمثل حركة مخصص الزكاة للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر فيما يلي:

| الرصيد في بداية السنة | الكتون خلال السنة | المسدود خلال السنة | الرصيد في نهاية السنة |
|-----------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|
| ٣,٥١٥,٩٣٥ | ٥,٤٣٣,٣٤٨ | ٤,٨٤٠,٨٠ | ٣,٣٩٨,٩٩ |
| ٣,٦٣١,٤٣٤ | (٤,١١٥,٩٩٩) | -- | -- |
| (٢,١٧٤,١٢١) | ٥,٤٣٣,٣٤٨ | -- | -- |



الإيضاحات المتممة للقواعد المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

١٦. ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم من صافي ربح السنة ومن ربح التشغيل وخسارة السهم من صافي المضروفات والإيرادات الأخرى على أساس المتوسط المرجع لعدد الأسهم المصدرة خلال السنة والمبالغ ٤٣,١٦٨,١٢٥ سهم (٢٠١١م: ٤٣,١٦٨ سهم).

١٧. الارتباطات الرأسمالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م لدى الشركة إرتباطات مستقبلية قدرها ٧٦ مليون ريال (٢٠١١م: ٣٣ مليون ريال سعودي) والمحصصة لمشروع مجمع المقا السكني وعدة مشروعات أخرى تحت الإنشاء والتطوير.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م بلغت قيمة الاعتمادات المستندية للاستيراد مبلغ ١,٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي حيث بلغت قيمة الغطاء النقدي لتلك الاعتمادات المستندية مبلغ ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي (إيضاح رقم ٧).

الإيضاحات المتممة للقواعد المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

١٨. تكاليف التشغيل

| | عن السنة المنتهية في ٢٠١٢م | عن السنة المنتهية في ٢٠١١م |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| تكلفة بيع عقارات مستأجرة بعقد استئجار رأسمالي | -- | ١٣,٧٥٨,٤٩٩ |
| تكلفة بيع أراضي ومباني | ١٠٤,٦٦,٨٦٢ | ٢٣,٨٣,٧٣ |
| استهلاك استثمارات عقارية | ٣,٤٩,٤٦٦ | ٣,٨٣,٩١٢ |
| خسائر انفلاط دائم في استثمارات في صناديق عقارية | -- | ١,٥٠,٥٦٢ |
| حراسة وأمن | ٨,١٨٤ | ٧٦,٥١٤ |
| رواتب ومزايا عاملين | ٧٦,٦٦٣ | ٦٦,٨١٣ |
| استئجار عقارات مستأجرة بعقد استئجار رأسمالي | -- | ٥٩,٧٣٤ |
| آخر | ١,٤٠,٧٤ | ٦٥,٦١٠ |
| | ١٣,٣٧٨,٨٧ | ١٣,٣٧٨,٨٧ |

١٩. مصروفات تسويقية

| | عن السنة المنتهية في ٢٠١٢م | عن السنة المنتهية في ٢٠١١م |
|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| دعاية وإعلان | ١٨٣,٤٦٥ | ١٨٤,٤٥٦ |
| رواتب ومزايا عاملين | ٥٤,٣٤٤ | ٣٧١,١٤٢ |
| آخر | -- | ١٩٤,٤٩٦ |
| | ٣٩١,٤٥٧ | ١,٣٥٠,٩٤ |

٢٠. مصروفات عمومية وإدارية

| | عن السنة المنتهية في ٢٠١٢م | عن السنة المنتهية في ٢٠١١م |
|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| رواتب ومزايا عاملين | ٤,١٥٦,١٧٧ | ٣,٩٣١,٥٢١ |
| إيجارات مباني | ٣٦,٨٤٣ | ٣٦,٧٤١ |
| استشارات وخدمات | ٤٩٥,٠٠٠ | ٤٢,٠٠٠ |
| استهلاك | ١٨٦,٤٠٠ | ٤٠٧,١٠٠ |
| بدلات مجلس الإدارة | ١٤٣,٣٤ | ١١٩,٩٠ |
| آخر | ٤١٥,٣٥ | ٤٠٥,٩٦ |
| | ٥,٧٥٦,١٩ | ٥,٤٥٥,٧٤ |



الإيضاحات المتممة للقواعد المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢م

٤٤. الأدوات المالية - ينبع

ت تكون الأصول المالية للشركة من النقد لدى البنوك والدفعات المقدمة والأرصدة المدينة الأخرى، وت تكون الالتزامات المالية للشركة من الدائنون والتسهيلات الائتمانية قصيرة الأجل، وتم توضيح السياسات الأساسية للأصول والالتزامات المالية في الإيضاح رقم (٤٣).

القيمة العادلة

القيمة العادلة هي المبالغ المستخدمة في مبادلة الأصول والالتزامات بين أطراف على علم كامل ورغبة في إتمام العملية في ظروف متكافئة، ونظرًا إلى أن القوائم المالية يتم إعدادها على أساس التكلفة التاريخية فقد خُذلت اختلافات بين القيمة الدفترية وتقديرات القيمة العادلة، ففي الإدارة أن أي الاختلافات بين القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية للشركة لا يمثل تأثيرًا جوهريًا على الشركة نظرًا إلى أن القيمة العادلة لأصول الشركة تزيد في معظم الحالات عن قيمتها الدفترية.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم مقدرة أحد الأطراف بالوفاء بالتزاماته المالية ما يناسب في خسائر مالية للطرف الآخر، الأصول المالية التي من المهم تعويضها لتركيب مخاطر الائتمان تكون بشكل رئيسي من النقد لدى البنوك والعملاء يتم إيداع النقديات التي تملكها الشركة في بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني جيد لذا فإن مخاطر الائتمان محدودة كذلك فإن خطير الائتمان المتعلق بالعملاء محدود لأن عمليات الشركة تتم من خلال تعاملات مبرمة مع العملاء محدد بها فترات الائتمان وشروط السداد، وتقوم إدارة الشركة بمراقبة ومنابعة أرصدة العملاء لتفيل أي مخاطر ائتمان مرتبطة بها ومنابعة خصوصيتها واتخاذ أي إجراءات لازمة بشأنها لحفظ حقوق الشركة.

مخاطر العملات

إن مخاطر العملات تتمثل في تذبذب القيمة المالية للأصول والالتزامات المالية بالعملات الأجنبية، ونظرًا لأن جميع المعاملات الجوهرية للشركة تتم بالريال السعودي فإن مخاطر العملات وأسعار الصرف التي تتعرض لها الشركة بهذا المخصوص محدودة جداً.

مخاطر سعر الفائدة

يتتمثل خطير الغوافن في تغير أسعار الفائدة على مدموغية الشركة للبنوك والتي تتمثل في أرصدة القروض والتسهيلات الائتمانية وللحد من هذه الخطير فإن إدارة الشركة تعمل على الحصول على أفضل الشروط المتاحة في السوق المصري بالنسبة لأرصدة التسهيلات الائتمانية وأرصدة القروض، كما أنها تقوم بمراجعة أسعار الفائدة السائدة بالسوق المصري بصورة دورية للحد من أي مخاطر قد تنت عن تغير أسعار الفائدة دراسة أي إجراءات مكثفة بذلك المخصوص.

٤٥. الأحداث اللاحقة

أوصى مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٤ ربى الآخر ١٤٣٤هـ الموافق ١٢ فبراير ٢٠١٣م على زيادة رأس مال الشركة إلى ٦٧٤,٨٤٩,٣٧٥ ريال سعودي وذلك بتوزيع أرباح أسهم منحة بما يعادل ٦% من رأس المال الشاركة ورابح نقدية بما يعادل ٥% من رأس المال وذلك عن أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م، على أن يتم عرض تلك التوصية على الجمعية العامة العادية لمراجعتها.

٤٦. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م لتنتفق مع طريقة العرض للعام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م.

الإيضاحات المتممة للقواعد المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (ريال سعودي)

٤٧. التقارير القطاعية

بوضع الجدول التالي توزع نشاط الشركة طبقاً للفحلاع التشغيلية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

| القطاعات | |
|-----------------------------------|-------------|
| السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م | قطاع مبيعات |
| | الإجمالي |
| الإيدارات | ١٧٦,٠٤٧,١٤ |
| الن kaldيف | ١١٠,٣١٤,٤٩ |
| إجمالي الربح | ١,٤٩٤,٧٤ |
| استثمارات في صناعات عقارية | (٨٤٧,٧٤) |
| مخزون | ١,٤٩٤,٠٥ |
| دم مدينية خاصة | ٧٤,٣٢٧ |
| استثمارات عقارية | ٨٨,١١١,٥٠ |
| استثمارات في شركات زميلة | ٣٣,١٧٩,٤٥ |
| ٥١٣,٥٨٨,٨٩ | ٥١٣,٥٨٨,٨٩ |
| — | — |

| السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| الإجمالي | قطاع الناجير في شركات زميلة وأخرى |
| ١٧٦,٠٤٧,١٤ | ١٤١,٣٥ |
| ١١٠,٣١٤,٤٩ | ٣٣,٨١٧,٥٤ |
| ١,٤٩٤,٧٤ | ١٣٧,٠٠٠,٠٠ |
| (٨٤٧,٧٤) | ٤,٢٧,٧٩ |
| ١,٤٩٤,٠٥ | ١٤,٤٨٢,٤٦ |
| ٧٤,٣٢٧ | ٢١,١١٩,٨٥ |
| ٨٨,١١١,٥٠ | — |
| ٣٣,١٧٩,٤٥ | ٨٨,١١١,٥٠ |
| ٥١٣,٥٨٨,٨٩ | ١٧,٣١٨,٧٤ |
| — | ٥١٣,٥٨٨,٨٩ |

نظراً لطبيعة أنشطة الشركة وأسلوب إدارتها فإنه لم يتم تحصيص باقي أصول والالتزامات الشركة حيث يصعب عملياً تحصيصها وفقاً للقطاعات المختلفة.



مشاريع خت التتنفيذ:

مشروع سكني بحي الملقا بالرياض

تعكف شركة عقارات الخليج حالياً العمل على تنفيذ مشروع سكني بحي الملقا على مساحة أرض ١٢٨٣٦ متر مربع ويتضمن ١٤٨ شقة و١٨ فيلاً بمواصفات فنية عالية تتماشي مع آذواق ومتطلبات العملاء . ومن المتوقع الانتهاء من المشروع في أوائل عام ١٤٠١م .



المشاريع المستقبلية:

١. مشروع خارجي سكني بحي الفيصلية بالدمام

تدرس شركة عقارات الخليج أفضل الخيارات الاستثمارية التي يحتاجها سوق الدمام للبيدء في تنفيذها على أرض حي الفيصلية بالدمام والبالغ مساحتها ٨٣ ألف متر مربع . ومن المتوقع البدء في التنفيذ خلال النصف الثاني من عام ١٤٠١م .



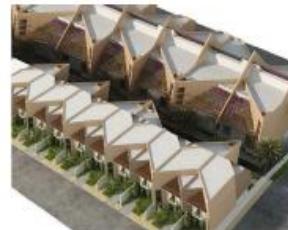
٢. مشروع شقق مفروشة بحي الحمراء بالرياض

تقوم الشركة بعمل التصاميم الأولية لإنشاء مشروع شقق مفروشة بالرياض . ومن المتوقع البدء في التنفيذ خلال النصف الثاني من عام ١٤٠١م .



استراتيجية الشركة

ترتكز استراتيجية الشركة على التنوع في مصادر الإيرادات مع التوازن بين العوائد والمخاطر وذلك من خلال بناء قاعدة إيرادات متعددة على سبيل المثال لا اخصر تأجير وبيع العقارات المطورة، بيع الأراضي الخام، كما تسعى الشركة إلى الاستفادة من تسهيلاتها الإنمائية بما يحقق أعظم منفعة لمساهمين .



وإسناداً إلى توجهات السوق والطلب فقد إرثت الشركة التوسيع في خططها الاستثمارية في القطاع السكني والتجاري على حد سواء وبموقع مختلفة يتم اختيار نوع الاستثمار بناءً على طبيعة المنطقة الاستثمارية وأيضاً من خلال محددات الطلب التالية :



محددات الطلب على قطاع الاسكان بمدينتي الرياض والدمام :

* الطلب على الإسكان يجتمع وحده على مستوى المملكة والذي يقدر بـ ٢٠٠ ألف وحدة سكنية سنوية.

* دعم الدولة لقطاع الاسكان والتوسيع في تقديم القروض السكنية بكافة أشكالها عبر الصندوق العقاري أو من خلال البنوك التجارية .



* التوسيع في القطاع الصناعي البترولي في المنطقة الشرقية . وافتتاح المشاريع الضخمة منها تأسيس شركة صدارة للبتروكيميابايات والتي تأتي نتاج شراكة بين شركة أرمكو السعودية وشركة داو وذلك خلال شهر أكتوبر ٢٠١١م . وسيمثل هذا المشروع قوة دفع للصناعات التحويلية ويعزز النمو الاقتصادي في المملكة والأسواق الناشئة . مما سيجعله واحداً من أكبر مرافق الكيماويات المنكاملة في العالم .

محددات الطلب على القطاع السياحي بمدينتي الرياض والدمام :

* التوسيع في قطاع السفر والسياحة وإظهاره بما يعكس إيجاباً على الطلب المتزايد على الوحدات المفروشة بالمدن الرئيسية بالمملكة .