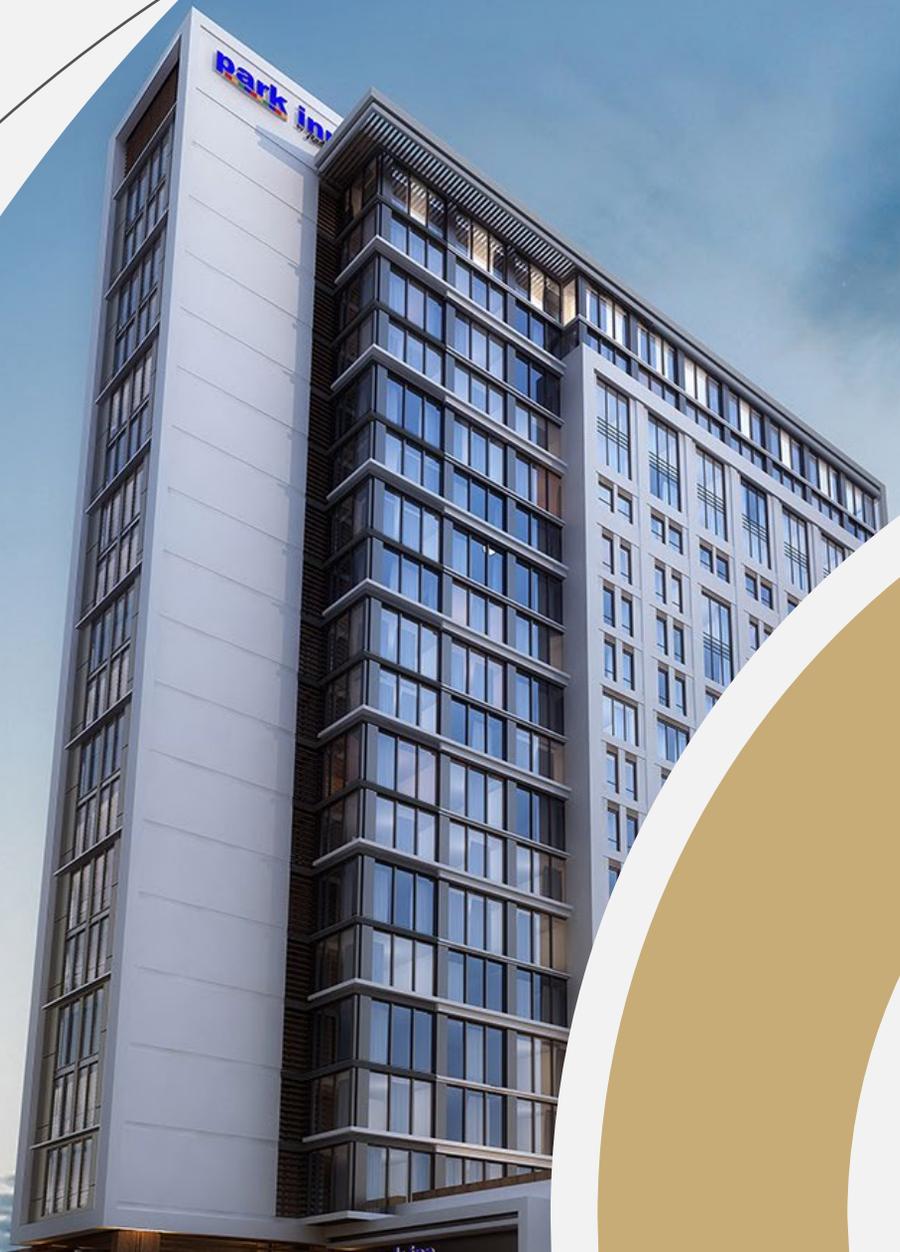


التقرير السنوي 2021







خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود



صاحب السمو الملكي

الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ولي العهد و وزير الدفاع



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 القديني
عضو



عبد العزيز أسعد السند
عضو



وسام بن حسين الفيرحي
عضو



لجنة المراجعة والمخاطر

- الرئيس مشاري بدر المذن
- نائب الرئيس عبدالعزيز أسعد السند
- عضو بشار علي عبدالرحمن

لجنة الترشيحات والمكافآت

- الرئيس عيسى عبدالله الوقيان
- عضو عبد الوهاب أسعد السند
- عضو عبدالله بن ثامر القديني

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.



عن الشركة

تأسست شركة عقارات الخليج، كشركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم 19484 بتاريخ 22 ذي القعدة 1425 هـ (الموافق 3 يناير 2005) ، ومسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم 1010207612 بتاريخ 24 صفر 1426 هـ (الموافق 3 أبريل 2005م).
يقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض
ص . ب : 300817 ، الرياض 11372
المملكة العربية السعودية



تقرير مجلس الإدارة

للسنة المالية المنتهية في 2021/12/31م





تقرير مجلس إدارة شركة عقارات الخليج عن السنة المالية 2021م

السادة / مساهمي شركة عقارات الخليج المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

يسر رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة عقارات الخليج أن يقدموا لمساهمي الشركة الكرام التقرير السنوي عن نشاطات الشركة ونتائجها المالية مرفقاً به تقرير مراجع الحسابات للعام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2021م. ويستعرض التقرير معلومات عن أنشطة الشركة ونتائجها المالية و أداءها و خططها المستقبلية.

مقدمة :

شهد الاقتصاد السعودي تحسناً و نمواً في العام 2021 مقارنة بعام 2020م الذي تأثر سلباً بسبب جائحة كورونا. وسجل القطاع العقاري تحسناً طفيفاً وارتفاعاً في أسعار العقارات والأنشطة العقارية بشكل عام. وبالرغم من ذلك فإن الإجراءات الاحترازية التي رافقت إنتشار فيروس كورونا خلال عام 2021م أثرت على بعض الأنشطة العقارية مثل إنكماش حركة المراكز التجارية والترفيهية مما أدى إلي انخفاض نسب الأشغال في الفنادق وتدني أسعار الإيجارات.

لقد تأثر أداء الشركة وسجلها الربحي بتلك العوامل الإقتصادية السالبة، بالإضافة إلي بعض الاحداث الاستثنائية الغير متكررة التي اثرت على نتائج عام 2021م نوردها في ما يلي:

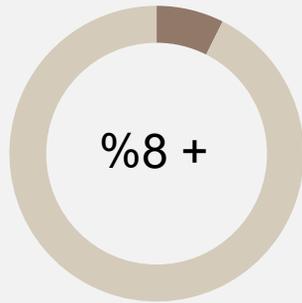
أولاً: أجرت الهيئة العامة للزكاة والدخل فحصاً على القوائم المالية للأعوام من 2015م وحتى 2018م ، وفرضت زكاة إضافية بمبلغ 14 مليون ريال ، منها 13.5 مليون تخص معالجة استثمارات الشركة في صندوق ملكية عقارات الخليج ريت ، حيث ان هيئة الزكاة لم تكن تسمح للصناديق بالتسجيل للزكاة في ذلك الوقت ، وقد وافقت الهيئة على التسجيل حالياً وتم تسجيل الصندوق وسداد زكاته اعتباراً من عام 2019 .

ثانياً: انخفاض إيجار المستودعات بسبب الحكم الصادر بمنح المستأجر خصم بنسبة 42% عن الإيجار المستحق الذي ادعى انخفاض الإيجارات بسبب جائحة كورونا .

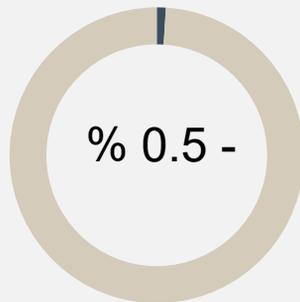
هذا ويتوقع بأن أداء الشركة سوف يتصاعد بشكل تدريجي خلال العام الحالي 2022م والأعوام القادمة وفق الخطة الإستراتيجية التي تبناها مجلس الإدارة وتنفذها إدارة الشركة. و سيشهد عام 2022م تحسناً في الإيرادات، حيث تم تأجير المستودعات حالياً ، وسيبدأ تشغيل السوق التجاري الترفيهي المفتوح وفندق بارك ان بالرياض .

البنود التالية توضح النتائج المالية ومؤشرات الاداء الرئيسية للعام المالي 2021 م للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 م

أولاً : النتائج المالية :



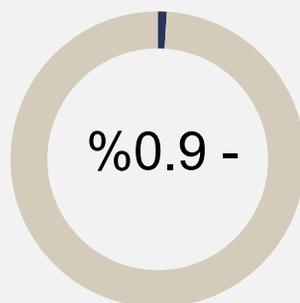
- إرتفعت الإيرادات في عام 2021 م بنسبة 8 % لتصل إلي 51,5 مليون ريال ، مقارنة بمبلغ 47.8 مليون ريال عام 2020 م.



- حققت الشركة خسارة قدرها 3,8 مليون ريال في عام 2021 م مقارنة بربح قدره 2,04 مليون ريال في عام 2020 م. على الرغم من تحقيق ارباح من الانشطة التشغيلية بلغت 7,9 مليون ريال .



- بلغ إجمالي الاصول في نهاية عام 2021 م مبلغ 851 مليون ريال، مقارنة بمبلغ 814 مليون في نهاية عام 2020 م.



- بلغ إجمالي حقوق المساهمين في نهاية عام 2021 م مبلغ 614 مليون ريال، مقارنة بمبلغ 618 مليون ريال في نهاية عام 2020 م.

ثانياً - المؤشرات المالية الهامة لأداء الشركة خلال الفترة من 2017 الى 2021 م:

2021	2020	2019	2018	2017	العام
851	815	816	746	818	اجمالي الاصول
614	618	616	619	656	حقوق المساهمين
(3,8)	2.36	5,03	2,07	68,35	صافي الدخل
-----	0,05	0,10	0,04	1,31	العائد على السهم (ريال) *
11,76	11,84	11,79	11,85	12,56	القيمة الدفترية للسهم *

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

238 مليون

المطلوبات

614 مليون

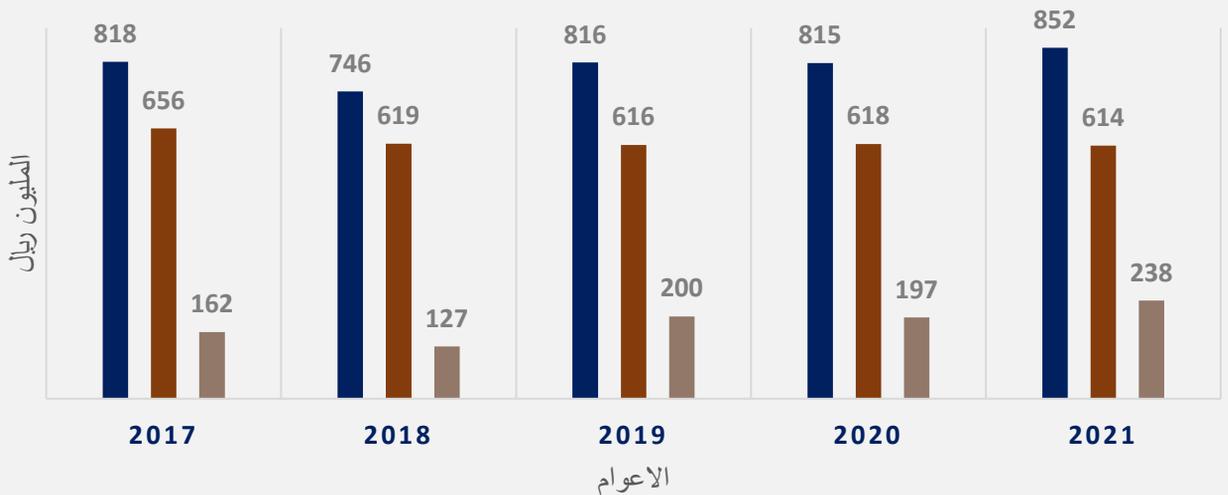
حقوق المساهمين

852 مليون

الأصول

صافي الاصول من عام 2017 الى عام 2021 م

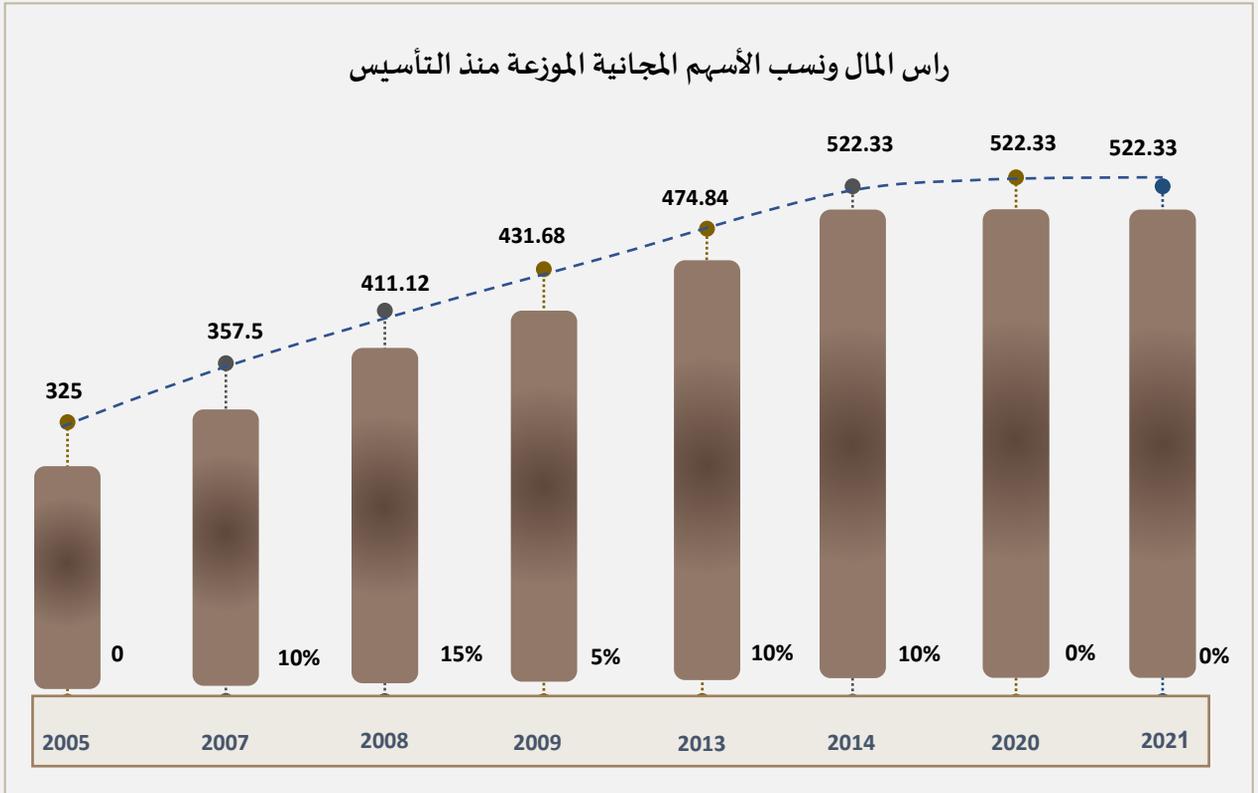
■ الاصول ■ حقوق المساهمين ■ المطلوبات



ثالثاً - رأس مال الشركة :

بدأت الشركة برأس مال قدره 325 مليون ريال وارتفع الى 522,33 مليون ريال في عام 2021 م نتيجة لتوزيع اسهم مجانية، محققة نسبة زيادة قدرها 61% ، وبلغ إجمالي حقوق المساهمين 614 مليون ريال بنهاية عام 2021 م محققة نسبة نمو تعادل 89% خلال السنوات الماضية، خلاف الأرباح 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 :



325 مليون

522 مليون

62% +

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 248,57 مليون ريال في نهاية عام 2021م ، نتيجة الفرق بين توزيعات النقدية المستلمة والحصة من صافي دخل الصندوق حسب طريقة التسجيل المتبعة (طريقة حقوق الملكية). بلغت التوزيعات

النقدية المستلمة 13 مليون ريال خلال عام 2021 .



مملوك لصندوق ملكية-عقارات الخليج ريت



سنة الإنشاء 2017



الدمام



المساحة التأجيرية 2م 30,300



مساحة البناء 2م 51,146



مساحة إجمالية 2م 57,935



خامساً - الاستثمارات العقارية :

1. الاستثمارات العقارية المؤجرة :-

بلغت قيمة محفظة العقارات المؤجرة 289 مليون ريال

بنهاية عام 2021 م:

تتضمن العقارات المؤجرة ما يلي:

أ- مبنى سكني بحي حطين

يقع مجمع حطين السكني في مدينة الرياض بحي حطين، بمساحة إجمالية قدرها 10,548 متر مربع (مسطحات بناء و مواقف)، يضم عدد 62 شقة وخدمات متكاملة تشمل مواقف للسيارات ونادي رياضي متكامل وحديقة تتوسط المبنى. والمجمع مؤجر على المستشفى الجامعي.



مملوك للشركة
بالكامل



سنة الإنشاء
2012



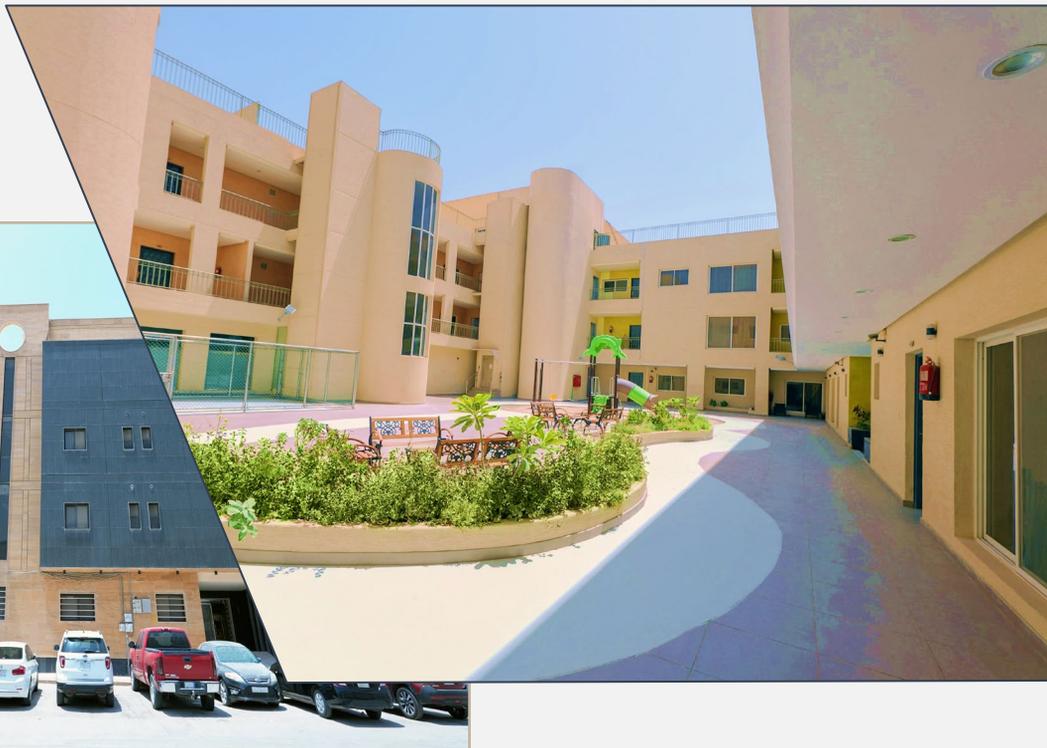
الرياض



عدد الشقق
62 شقة



مساحة إجمالية
2م 4,261





ثيولا كومباوند
VIOLA COMPOUND

ب - مجمع فيولا السكني بحي الملقا

يقع فيولا كومباوند في مدينة الرياض بحي الملقا، و يحتوى على عشرة مباني بها 148 شقة فاخرة، ومبنيين تضم خدمات للمجمع بمدخل منفصل لسكن السائقين والمراقبة الامنية. ويضم أيضاً حديقة ونادى رياضي ومسبح وصلات للمناسبات، ومواقف ارضية، مؤجر بالكامل.



مملوك للشركة
بالكامل



سنة الإنشاء
2012



الرياض



عدد الشقق
148 شقة



مساحة البناء
2م 34,510



مساحة إجمالية
2م 8,836



ج - مستودعات تجارية :

- تقع مستودعات اللوجستية بحي طيبة جنوب الرياض وعددها (105 مستودع) على أرض مساحتها 63,717 م² ، مؤجرة بالكامل وتديرها الشركة.



مملوك للشركة
بالكامل



سنة الإستحواذ
2015



الرياض



عدد المستودعات
105



مساحة إجمالية
2م 63,717

- تقع مستودعات مستودعات اللؤلؤة بحي الدار البيضاء على طريق الحابر جنوب الرياض، وعددها (31 مستودع) على أرض مساحتها 23,819 م² ، مؤجرة بالكامل وتديرها الشركة.



مملوك للشركة
بالكامل



سنة الإستحواذ
2017



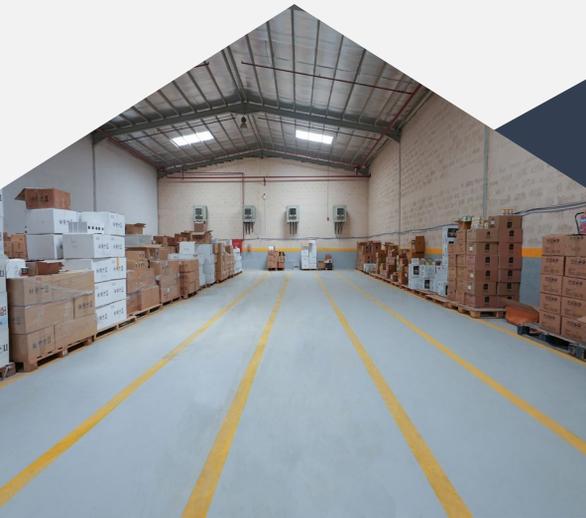
الرياض



عدد المستودعات
31



مساحة إجمالية
2م 23,819



2- المشاريع العقارية تحت التطوير:-

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

- يقع الفندق في مدينة الرياض بحي الياسمين على جزء من الأرض المملوكة للشركة بمساحة إجمالية تبلغ 2,531م². بعدد 100 غرفة و100 شقة فندقية، كما سيحتوي الفندق على قاعة احتفالات متعددة الاستخدامات إضافة الى نادي صحي متكامل.

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

- بدأ العمل بالمشروع خلال النصف الأول من عام 2020م، وتم الإنتهاء من الأعمال الإنشائية وجاري حالياً الإنتهاء من أعمال التشطيب.

- التاريخ المتوقع لإنهاء المشروع الربع الأخير من عام 2022م.



مملوك للشركة
بالكامل



سنة الإنشاء
2019



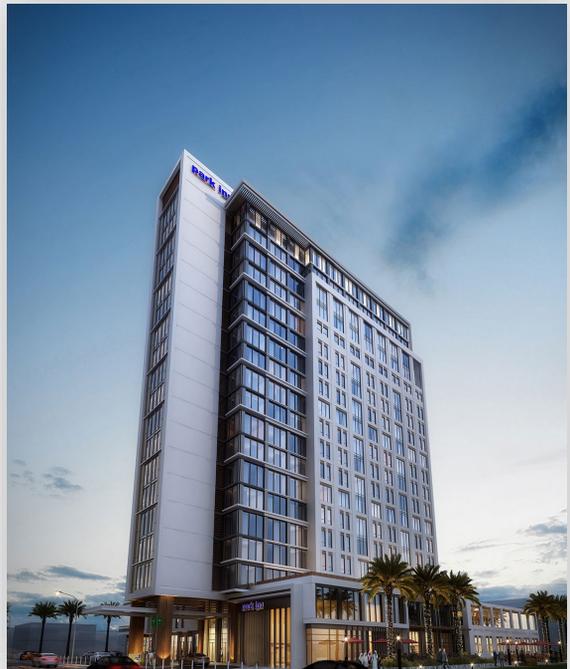
الرياض



مساحة البناء
2م 32,928



مساحة إجمالية
2م 5,311



ب _ سوق تجاري ترفيهي مفتوح :



- يقع السوق في مدينة الرياض بحي الياسمين على الأرض المجاورة لفندق بارك إن والبالغ مساحتها 2,5,369م²، ويشتمل على مطاعم ومقاهي ومكاتب فخمة.
- بدأ التطوير خلال عام 2019م، وتم الإنتهاء من الأعمال الإنشائية وجاري حالياً أعمال التشطيب.
- تم تأجير المكاتب بالكامل بعقد واحد، وجاري حالياً تأجير المحلات التجارية .
- التاريخ المتوقع للإفتتاح النصف الثاني من عام 2022م.



مملوك للشركة
بالكامل



سنة الإنشاء
2019



الرياض



المساحة التأجيرية
2م 8,038



مساحة البناء
2م 25,209



مساحة إجمالية
2م 5,369



3- المشاريع المستقبلية :

ج _ مشروع فندق وسوق تجاري ترفيهي بالدمام:

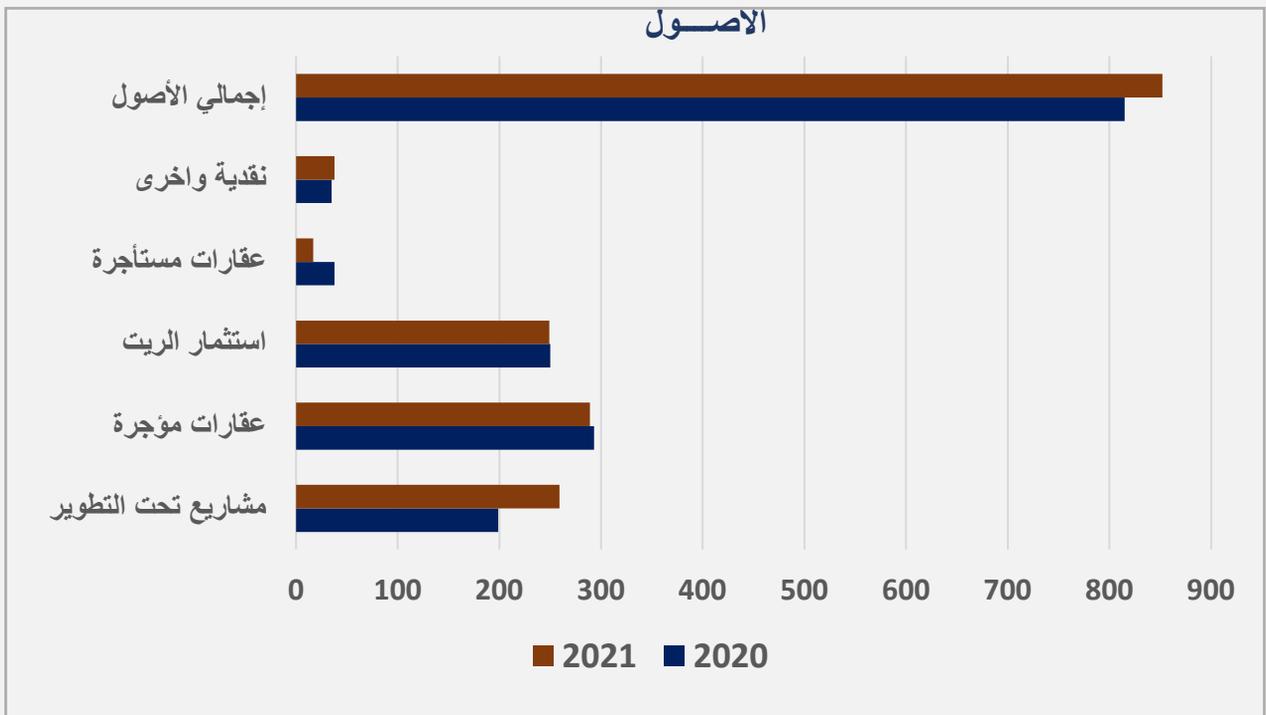
ضمن خطط الشركة المستقبلية تطوير سوق تجاري ترفيهي مفتوح على الأرض المملوكة للشركة و المجاورة لويست افنيو مول على طريق الملك عبد الله بحي الفيصلية بالدمام، والبالغ مساحتها 17,922 م2. وتهدف الشركة إلي أن تصبح منطقة تجارية متكاملة الخدمات.



سابعاً- التوزيع الكمي للأصول:

الجدول أدناه يوضح التوزيع الكمي للأصول بنهاية عامي 2021 م ، 2020 م .

إجمالي الأصول	النقدية والآخرى	حق استخدام موجودات	استثمارات وحدات في صندوق ريت	العقارات المؤجرة	مشاريع التطوير	العام
851	37	17	249	289	259	2021
814	34	38	250	293	199	2020



ثامناً- التمويل :

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

تاسعاً - مكافأة مجلس الإدارة :

تاريخ إجتماعات مجلس الإدارة				المنصب	الإسم	م
28/12/2021	15/11/2021	30/09/2021	11/04/2021م			
✓	✓	✓	✓	الرئيس	عبدالله بن عبدالمحسن عبداللطيف العيسى	1
✓	✓	✓	✓	نائب الرئيس	عبدالوهاب أسعد عبدالعزيز السند	2
✓	✓	✓	✓	عضو	د. بدر إبراهيم محمد بن سعيدان	3
✓	✓	✓	✓	عضو	عيسى عبدالله سليمان الوقيان	4
✓	✓	✓	✓	عضو	مشاري بدر أحمد المذن	5
✓	✓	✓	✓	عضو	عبدالعزيز أسعد عبدالعزيز السند	6
✓	✓	✓	✓	عضو	وسام بن حسين الفريحي	7
✓	✓	✓	✓	عضو	عبدالله بن ثامر القديمي	8
✓	✓	x	✓	عضو	ناصر عبدالله محمد البداح	9

المجموع	مكافآت أداء سنوية (لعام 2021م)	تكاليف السفر والإقامة	بدل حضور الجلسات	المنصب	الإسم	م
ريال 70.000	ريال 50.000	---	ريال 20.000	الرئيس	عبدالله بن عبدالمحسن عبداللطيف العيسى	1
ريال 70.000	ريال 50.000	---	ريال 20.000	نائب الرئيس	عبدالوهاب أسعد عبدالعزيز السند	2
ريال 70.000	ريال 50.000	---	ريال 20.000	عضو	د. بدر إبراهيم محمد بن سعيدان	3
ريال 70.000	ريال 50.000	---	ريال 20.000	عضو	عيسى عبدالله سليمان الوقيان	4
ريال 73.700	ريال 50.000	3.700	ريال 20.000	عضو	مشاري بدر أحمد المذن	5
ريال 70.000	ريال 50.000	---	ريال 20.000	عضو	عبدالعزيز أسعد عبدالعزيز السند	6
ريال 70.000	ريال 50.000	----	ريال 20.000	عضو	وسام بن حسين الفريحي	7
ريال 70.000	ريال 50.000	----	ريال 20.000	عضو	عبدالله بن ثامر القديمي	8
ريال 65.000	ريال 50.000	----	ريال 15.000	عضو	ناصر عبدالله محمد البداح	9

عاشراً : الأعمال والعقود المرتبطة بأعضاء مجلس الإدارة بوصفهم عاملين في/مع الشركة:

1. لجان مجلس الإدارة :

تاريخ إجتماعات لجنة المراجعة والمخاطر				المنصب	الإسم	م
28/12/2021	15/11/2021	29/09/2021	11/04/2021م			
✓	✓	✓	✓	الرئيس	مشاري بدر المذن	1
✓	✓	✓	x	نائب الرئيس	عبدالعزيز أسعد السند	2
✓	✓	✓	✓	عضو	بشار علي عبدالرحمن	3

المجموع	مكافآت سنوية (مكافأة عام 2021)	تكاليف السفر والإقامة	بدل حضور الجلسات	المنصب	الإسم	م
ريال 20.000	-----	----	ريال 20.000	الرئيس	مشاري بدر المذن	1
ريال 15.000	-----	----	ريال 15.000	نائب الرئيس	عبدالعزيز أسعد السند	2
ريال 30.000	ريال 30.000	----	----	عضو - مستقل	بشار علي عبدالرحمن	3

إجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت

م	الإسم	المنصب	تاريخ إجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت
			13/04/2021م
1	عيسى عبدالله الوقيان	الرئيس	✓
2	عبدالوهاب أسعد السند	عضو	✓
3	عبدالله بن ثامر القديمي	عضو	✓

مكافآت لجنة الترشيحات والمكافآت

الاسم	المنصب	بدل حضور الجلسات	تكاليف السفر والإقامة	مكافآت سنوية (مكافأة عام 2021)	المجموع
عيسى عبدالله الوقيان	الرئيس	5.000 ريال	----	----	5.000 ريال
عبدالوهاب أسعد السند	عضو	5.000 ريال	----	----	5.000 ريال
عبدالله بن ثامر القديمي	عضو	5.000 ريال	----	----	5.000 ريال

2- الأعمال المرتبطة بأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين (العضو المنتدب):

المبلغ	البيان
1440.000 ريال	الرواتب
432.000 ريال	البدلات
----	الأتعاب الدورية والسنوية
----	الخطط التحفيزية أو مكافأة الإدارة التنفيذية
----	أي تعويضات أو مزايا عينية
15.000 ريال	بدلات حضور جلسات مجلس الإدارة
50.000 ريال	مكافأة بصفته عضو في مجلس الإدارة
1.937.000 ريال	المجموع

الحادي عشر - توصيات مجلس الإدارة:

وافق مجلس الإدارة على انعقاد الجمعية العمومية العادية للشركة في تمام الساعة الرابعة مساء يوم الثلاثاء بتاريخ 16/10/1443 هـ الموافق 17/05/2022 م، وذلك لمناقشة والتصويت على بنود جدول الأعمال التالي:-

1. التصويت على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2021/12/31 م .
2. التصويت على القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 2021/12/31 م
3. التصويت على تقرير مراجع الحسابات عن العام المالي 2021 م .
4. التصويت على تقرير لجنة المراجعة والمخاطر عن السنة المالية المنتهية في 2021/12/31 م.
5. التصويت على تعيين مراجع الحسابات من بين المرشحين من قبل لجنة المراجعة، للقيام بمراجعة القوائم المالية للعام المالي 2022 م وتحديد أتعابه.
6. التصويت على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن أعمالهم خلال العام المالي 2021 م.
7. انتخاب مجلس إدارة جديد من بين المرشحين للدورة السادسة للمجلس التي تبدأ من تاريخ . 1443/10/16 هـ الموافق 2022/05/17 م ولمدة 3 سنوات.
8. التصويت على صرف مبلغ (450.000 ريال) مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة على الجهود والأعمال التي قدموها خلال عام 2021 م ، 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

West Avenue



وست أفنيو

القوائم المالية

للسنة المنتهية في 2021/12/31م

مع

تقرير مراجع الحسابات المستقل



شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
مع تقرير مراجع الحسابات المستقل

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

صفحة

الفهرس

--	تقرير مراجع الحسابات المستقل عن القوائم المالية
١	قائمة المركز المالي
٢	قائمة الدخل الشامل
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٤	قائمة التدفقات النقدية
٢٩-٥	إيضاحات حول القوائم المالية

KPMG Professional Services

Riyadh Front, Airport Road
P. O. Box 92876
Riyadh 11663
Kingdom of Saudi Arabia
Commercial Registration No 1010425494

Headquarters in Riyadh

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

واجهة الرياض، طريق المطار
صندوق بريد ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية
سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩٤

المركز الرئيسي في الرياض

تقرير مراجع الحسابات المستقل

إلى السادة/ مساهمي شركة عقارات الخليج

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الرياض – المملكة العربية السعودية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة عقارات الخليج ("الشركة") (شركة مساهمة سعودية مقفلة)، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، 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 تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، 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 للمراجعين والمحاسبين.

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.

أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي اعتبرناها، بحسب حكمنا المهني، الأكثر أهمية عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولا نبدي رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

إلى السادة/ مساهمي شركة عقارات الخليج (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

أمور المراجعة الرئيسية (يتبع)	
أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
<p>إثبات إيرادات</p> <p>بالإشارة إلى السياسة المحاسبية المتعلقة بإثبات الإيرادات وكذلك الإيضاح رقم (١٨) المتعلق بالإفصاحات المتعلقة بالإيرادات فقد بلغت إيرادات تأجير استثمارات عقارية للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م مبلغ ٣٩ مليون ريال سعودي.</p> <p>تعتبر الإيرادات أحد المؤشرات الجوهرية لقياس الأداء ويترتب على ذلك وجود مخاطر متصلة في عملية إثبات الإيراد من خلال إثبات الإيرادات بأكثر من قيمتها. يتم إثبات الإيرادات عند تقديم الخدمات للعملاء.</p> <p>ونظراً لجوهرية قيمة إيرادات تأجير استثمارات عقارية المسجلة وكذلك المخاطر المتصلة في عملية إثبات الإيرادات. تم اعتبار إثبات إيرادات الخدمات التعليمية كأمر رئيسي للمراجعة.</p>	<p>قمنا بالإجراءات التالية من بين أمور أخرى:</p> <ul style="list-style-type: none"> • تقييم مدى مناسبة سياسة الشركة الخاصة بإثبات الإيرادات بناء على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) " عقود الإيجار". • تقييم التصميم والتنفيذ واختبار مدى الكفاءة التشغيلية لنظم الرقابة الداخلية ذات الصلة بإجراءات الإدارة المتعلقة بالرقابة على إثبات الإيرادات. • إختبار عينة من معاملات الإيرادات المسجلة ومقارنتها مع المستندات المؤيدة للتحقق من وجود الإيرادات المسجلة. • إستعلمنا من ممثلي الإدارة بشأن معرفتهم بمخاطر الغش وعن ما إذا كانت هناك حالات غش فعلية. • مدى ملائمة الإفصاحات المستخدمة بالقوائم المالية.

تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

إلى السادة/ مساهمي شركة عقارات الخليج (شركة مساهمة سعودية مغلقة)

أمور المراجعة الرئيسية (يتبع)

كيفية معالجة الأمر اثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<p>قمنا بالإجراءات التالية من بين أمور أخرى:</p> <ul style="list-style-type: none"> الحصول على تفهم للمنهجية المستخدمة من قبل الإدارة في دراسة الانخفاض في قيم الذمم المدينة وتطبيق نموذج الخسائر المتوقعة والإفتراسات ذات العلاقة. فحص عينة من أرصدة الذمم المدينة والتي تم احتساب انخفاض لها خلال السنة لتقدير مدى معقولية التقديرات المستخدمة من قبل إدارة الشركة. استخدام المختصين لدينا لإختبار الفرضيات المستخدمة في احتساب أثر الظروف الاقتصادية المستقبلية على الأنخفاض في قيم الذمم المدينة. تقييم مدى كفاية الإفصاحات التي قامت الإدارة بإدراجها في القوائم المالية. 	<p>قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، بلغ إجمالي الذمم المدينة ١١ مليون ريال سعودي، مقابل الاعتراف بخسائر انخفاض في قيم الذمم المدينة بمبلغ ٣٠٤ الف ريال سعودي. ووفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩)، قامت الشركة بتطبيق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة لحساب الانخفاض في قيم الذمم المدينة.</p> <p>نظراً لأن تحديد الانخفاض في قيم الذمم المدينة باستخدام نماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة يتضمن أحكاماً وتقديرات هامة قد يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة فقد تم اعتبار قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كأمر رئيسي للمراجعة.</p>

تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

إلى السادة/ مساهمي شركة عقارات الخليج (شركة مساهمة سعودية مغلقة)

المعلومات الأخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا عنها، ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ولا يُبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

عند قراءتنا للتقرير السنوي، عندما يكون متاحاً لنا، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يتعين علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحوكمة.

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 للمراجعين والمحاسبين، 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، سواءً 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.

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواءً 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 ستكتشف 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، سواءً كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لاداء 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.

تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

إلى السادة/ مساهمي شركة عقارات الخليج (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية (يتبع)

- 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 تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه 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 مراجعة شركة عقارات الخليج .
- كما زدنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمطلوبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وإجراءات الوقاية ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.
- ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، والتي تُعد أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي أن لا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية



فهد مبارك الدوسري
ترخيص رقم ٤٦٩



التاريخ: ٢٦ رمضان ١٤٤٣ هـ
الموافق: ٢٧ إبريل ٢٠٢٢ م

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة المركز المالي
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
			ممتلكات ومعدات
٣٥٧,٢٨٣	٦٦٤,٧٦٤		عقارات استثمارية
٤٩١,٧٠٣,٨٢٧	٥٤٨,٠٧٢,٥١٨	٥	موجودات حق الاستخدام
٣٨,٠٠٧,٦٨٠	١٧,٢٩٧,٣٨٠	٦-أ	استثمارات بطريقة حقوق الملكية
٢٤٩,٦٣٠,٠٠٠	٢٤٨,٥٧٠,٠٠٠	٧	إجمالي الموجودات غير المتداولة
<u>٧٧٩,٦٩٨,٧٩٠</u>	<u>٨١٤,٦٠٤,٦٦٢</u>		الموجودات المتداولة
١٥,٦٨٢,٩٥٨	١١,١٦٤,٣١٩	٨	نم إيجارات مدينة، بالصافي
١١,٩٨٩,٨٤٠	١٧,٩٦٢,٩٦٤	٩	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٣,٢١٥,٥٤٢	١,٧٤٨,٠٩٣		إيراد مستحق
٣,٧٩٤,٩٦٣	٥,٨٩٦,٦٧٦	١٠	نقد وما في حكمه
<u>٣٤,٦٨٣,٣٠٣</u>	<u>٣٦,٧٧٢,٠٥٢</u>		إجمالي الموجودات المتداولة
<u>٨١٤,٣٨٢,٠٩٣</u>	<u>٨٥١,٣٧٦,٧١٤</u>		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	١٦	رأس المال
٥٠,٩٣٧,٢٨٨	٥٠,٩٣٧,٢٨٨	١٧	إحتياطي نظامي
٤٤,٦١٦,٦٤٣	٤٠,٧٤٤,٩٩٦		أرباح مبقاة
<u>٦١٧,٨٨٨,٢٣١</u>	<u>٦١٤,٠١٦,٥٨٤</u>		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٧٤,٥٣٣,٠١٣	١٣٩,١٥٧,٢٧٥	١٢	قروض طويلة الأجل
١٨,٦١٥,٠٦٣	--	ب-٦	مطلوبات عقود الإيجار
٤,٣٦٨,٨٨٢	٤,٧٢٩,٣٢١	١١	التزامات منافع الموظفين
<u>٩٧,٥١٦,٩٥٨</u>	<u>١٤٣,٨٨٦,٥٩٦</u>		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
١٦,٩٩٣,١٢٢	١٢,١٦٠,١٧٣	ب-٦	الجزء المتداول من مطلوبات عقود الإيجار
٤٥,٨٨٠,٤٨٥	٣٠,٢٩٣,٤٩٥	١٢	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٢٧,٩٠٧,١٠٧	٣٠,٦٢٨,٣٧٠	١٣	نم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٥,٣٩٥,٨٢٠	١٠,٥٩١,٤٩٦		إيرادات إيجارية مؤجلة
٢,٨٠٠,٣٧٠	٩,٨٠٠,٠٠٠	١٤	مخصص الزكاة
<u>٩٨,٩٧٦,٩٠٤</u>	<u>٩٣,٤٧٣,٥٣٤</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
<u>١٩٦,٤٩٣,٨٦٢</u>	<u>٢٣٧,٣٦٠,١٢٩</u>		إجمالي المطلوبات
<u>٨١٤,٣٨٢,٠٩٣</u>	<u>٨٥١,٣٧٦,٧١٤</u>		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل الشامل
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	ايضاح	
٣٨,٦٧٣,٨٨٠	٣٩,٥٢٠,٠٤٠	١٨	الإيرادات
(٢٥,٩٨٦,٨٩٥)	(٣٠,٧٥٦,١٨٢)	١٩	تكلفة الإيرادات
١٢,٦٨٦,٩٨٥	٨,٧٦٣,٨٥٨		مجمّل الربح
(٨,٤٣٩,٦٢٢)	(٧,٨٦٤,٨٢٥)	٢٠	مصروفات عمومية وإدارية
(٤٧,٩٩٤)	(١٣٥,٨٧٩)		مصروفات بيعية وتسويقية
٢,٠٣٣	٨,١٥٦		إيرادات أخرى
(٢,٧٢٣,٦٦٨)	(٣٠٤,٩١١)	٨	خسائر الانخفاض في ندم إيجارات مدينة
٩,١٢٢,١٣٦	١١,٩٥٥,٠٠٠	٧	أرباح من استثمارات بطريقة حقوق الملكية
١٠,٥٩٩,٨٧٠	١٢,٤٢١,٣٩٩		ربح التشغيل
(٧,٤٠٧,٣٦١)	(٥,٢٤٥,٧٨٦)	٢١	مصروفات تمويلية، بالصادف
٣,١٩٢,٥٠٩	٧,١٧٥,٦١٣		صافي ربح السنة قبل الزكاة
(١,٠٤٦,٥٢٥)	(١١,٠٣٨,٨٧٥)	١٤	مصروف الزكاة
٢,١٤٥,٩٨٤	(٣,٨٦٣,٢٦٢)		صافي (خسارة)/ ربح السنة بعد الزكاة
(٩٧,٧٦٥)	(٨,٣٨٥)	١١	البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة خسائر إكتوارية ناتجة من إعادة قياس التزام منافع الموظفين
٢,٠٤٨,٢١٩	(٣,٨٧١,٦٤٧)		إجمالي الدخل الشامل للسنة
٠,٠٤	(٠,٠٧)	٢٦	ربحية السهم الأساسية والمخفضة من صافي (خسارة)/ ربح السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

إجمالي حقوق الملكية	أرباح مبقاة	إحتياطي نظامي	رأس المال	
٦١٥,٨٤٠,٠١٢	٤٢,٧٨٣,٠٢٢	٥٠,٧٢٢,٦٩٠	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠ م
٢,١٤٥,٩٨٤	٢,١٤٥,٩٨٤	--	--	صافي ربح السنة
(٩٧,٧٦٥)	(٩٧,٧٦٥)	--	--	الخسارة الشاملة الأخرى
٢,٠٤٨,٢١٩	٢,٠٤٨,٢١٩	--	--	إجمالي الدخل الشامل للسنة
--	(٢١٤,٥٩٨)	٢١٤,٥٩٨	--	المحول إلى الإحتياطي النظامي
٦١٧,٨٨٨,٢٣١	٤٤,٦١٦,٦٤٣	٥٠,٩٣٧,٢٨٨	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
٦١٧,٨٨٨,٢٣١	٤٤,٦١٦,٦٤٣	٥٠,٩٣٧,٢٨٨	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م
(٣,٨٦٣,٢٦٢)	(٣,٨٦٣,٢٦٢)	--	--	صافي خسارة السنة
(٨,٣٨٥)	(٨,٣٨٥)	--	--	الخسارة الشاملة الأخرى
(٣,٨٧١,٦٤٧)	(٣,٨٧١,٦٤٧)	--	--	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٦١٤,٠١٦,٥٨٤	٤٠,٧٤٤,٩٩٦	٥٠,٩٣٧,٢٨٨	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
		الأنشطة التشغيلية
٣,١٩٢,٥٠٩	٧,١٧٥,٦١٣	صافي ربح السنة قبل الزكاة
١٦٩,٣٨٠	٢١٥,٢٨٣	التعديلات
٤,١١٧,٣٦١	٤,١١٧,٣٦١	استهلاك ممتلكات ومعدات
٢٠,٧١٠,٣٠٠	٢٠,٧١٠,٣٠٠	استهلاك عقارات استثمارية
٢,٧٢٣,٦٦٨	--	استهلاك حق استخدام الموجودات
(٢,٠٣٣)	٤٨٩	خسائر الإنخفاض في ذمم إيجارات مدينة
(٩,١٢٢,١٣٦)	(١١,٩٥٥,٠٠٠)	خسائر/ (أرباح) بيع ممتلكات ومعدات
٥٠٦,٦٢٤	٤٢٧,٨٤٢	أرباح غير محققة من استثمارات بطريقة حقوق الملكية
٢,٤٢٣,٢٨٩	١,٢٨٦,٢٨٨	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٥,٣٠٣,٥٨٩)	--	تكاليف تمويلية لمطلوبات عقود الإيجار
٤,٨٨٦,٣٤١	٣,٩٥٩,٤٩٨	خصم إيجارات
		تكاليف تمويلية
		التغيرات في رأس المال العامل:
(٤,٠٤١,٩٣٨)	(١,٤٥٤,٤٨٥)	ذمم إيجارات مدينة ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٣,٢١٥,٥٤٢)	١,٤٦٧,٤٤٩	إيراد مستحق
٣,٧٩٣,١٨٥	١,٢٣٠,٣٢٤	ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٧٤٦,٠٨٢	٥,١٩٥,٦٧٦	إيرادات مقدمة
(٤,١١٦,٢٥٨)	(٤,٠٣٩,٢٤٥)	الزكاة المدفوعة
(٢٤٠,٣٢٧)	(١٧٨,٤٥٧)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
١٧,٢٢٦,٩١٦	٢٨,١٥٨,٩٣٦	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
(٢٨,٩٤٩,٨٨٩)	(٥٨,١٢٣,٤٣٦)	مدفوعات لشراء استثمارات في مشروعات عقارية تحت التنفيذ
(٢١٣,٣٤٧)	(٥٢٣,٥٥٣)	مدفوعات لشراء ممتلكات ومعدات
٢,٠٧٥	٣٠٠	متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
١٢,٩٥٥,٠٠٠	١٣,٠١٥,٠٠٠	توزيعات أرباح مستلمة من استثمارات بطريقة حقوق الملكية
(١٦,٢٠٦,١٦١)	(٤٥,٦٣١,٦٨٩)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٢٢,٢٣٤,٨٤٨	٩٤,٩١٧,٧٥٧	متحصلات من قروض طويلة الأجل
(٥,٨٧٥,٠٠٠)	(٤٥,٨٨٠,٤٨٥)	سداد قروض طويلة الأجل
(٧,٨٩١,٤٢٥)	(٦,٠١٤,٧٩٤)	تكاليف تمويلية مدفوعة
(١٧,٠٠٨,٧٢٢)	(٢٣,٤٤٨,٠١٢)	مسدد من مطلوبات عقود الإيجار
(٨,٥٤٠,٢٩٩)	١٩,٥٧٤,٤٦٦	صافي التدفقات النقدية الناتجة من/ (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
(٧,٥١٩,٥٤٤)	٢,١٠١,٧١٣	صافي التغير في النقد وما يعادله
١١,٣١٤,٥٠٧	٣,٧٩٤,٩٦٣	نقد وما في حكمه كما في بداية السنة
٣,٧٩٤,٩٦٣	٥,٨٩٦,٦٧٦	نقد وما في حكمه كما في نهاية السنة
		المعاملات غير النقدية
١,٣٩٣,٧٦٢	٢,٣٦٢,٦١٦	تكاليف تمويلية مرسلتها على مشروعات تحت التنفيذ
٥,٣٠٣,٥٨٩	--	تخفيض خصم الإيجار من مطلوبات عقود الإيجار

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

١ التنظيم والنشاط

تأسست شركة عقارات الخليج ("الشركة")، كشركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم ١٩٤٨٣ بتاريخ ١٤٢٥/١١/٢٢ هـ الموافق ٢٠٠٥/٠١/٠٣ م في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٧٦١٢ بتاريخ ١٤٢٦/٠١/٢٤ هـ الموافق ٢٠٠٥/٠٤/٠٣ م.

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 واستثمرها وتطويرها وصيانتها.

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

٢ أسس الإعداد

١-٢ 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 والمراجعين.

٢-٢ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية - باستثناء مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين والذي يتم قياسه بالقيمة الحالية باستخدام أسلوب وحدة الأنتمان المتوقعة وكذلك الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية وباستخدام أسس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية كما هو موضح في السياسات المحاسبية أدناه.

كما تمت إضافة بعض السياسات المحاسبية الهامة ذات الصلة بالبداية في إجراءات تسجيل الشركة بالسوق المالية السعودية والمتمثلة في ربحية السهم والتقارير القطاعية.

٣-٢ عملة العرض والوظيفية

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

٤-٢ أثر التغيير في السياسات المحاسبية

فيما يلي التعديلات على معايير المحاسبة والتفسيرات التي أصبحت سارية المفعول على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢١ م أو بعد ذلك التاريخ وهي المدرجة أدناه:

- تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - "امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩"
- تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، ومعايير المحاسبة الدولي ٣٩، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٤ والمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - "تصحيح المؤشر المرجعي لمعدل الفائدة".
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ - "العقد المتوقع خسارته"
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦ - "المتحصلات قبل الاستخدام المقصود"
- تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ - "المراجع حول إطار المفاهيم"
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ - "تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة".
- تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ - "عقود التأمين"
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وقائمة ممارسة المعيار الدولي للتقرير المالي ٢ - "الإفصاح عن السياسة المحاسبية"
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨ - "تعريف التقديرات المحاسبية"

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة
١-٣ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ "عقود الإيجار"

قامت الشركة بتطبيق خصم الإيجارات المتعلقة بكوفيد ١٩، كتعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ الصادر خلال عام ٢٠٢٠ م. ويقدم التعديل وسيلة عملية اختيارية لعقود الإيجار التي تكون فيها الشركة مستأجرًا. بالنسبة لعقود الإيجار التي تطبق عليها الشركة الوسيلة العملية، فإنه لا يتوجب على الشركة إجراء تقييم حول ما إذا كان خصم الإيجار الذي نتج عن جائحة فيروس كورونا (كوفيد ١٩) على أنه تعديل على عقد الإيجار.

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 بتقييم 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.
- 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 مبدئيًا بالتكلفة، مطروحًا منه الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة ويتم تسويته لأي عملية إعادة قياس للالتزامات الإيجار. تشمل تكلفة حق استخدام الأصول على المبلغ الأولي للالتزامات 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 وفقًا لأحكام وشروط عقد الإيجار، ناقصًا أي حوافز إيجار مستلمة. يتم تحديد العمر الإنتاجي المقدر لحق استخدام الأصول استنادًا إلى مدة العقد.

يتم قياس التزام الإيجار مبدئيًا 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 صفرًا.

عقود إيجار قصيرة الأجل

اخترت الشركة عدم الاعتراف بحق استخدام أصول والالتزامات الإيجار لعقود الإيجار قصيرة الأجل التي تبلغ مدتها ١٢ شهرًا أو أقل أو ذات قيمة منخفضة. تعترف الشركة بمدفوعات الإيجار المرتبطة بهذه العقود كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)
١-٣ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ "عقود الإيجار" (يتبع)

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.

كمؤجر

عندما تكون الشركة مؤجر، فإنها تحدد عند بدء عقد الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار تمويلياً أو عقد إيجار تشغيلياً. 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:

- (أ) الدفعات الثابتة؛
- (ب) دفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل؛
- (ج) 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
- (د) 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 ٣٦ لتحديد ما إذا كان الأصل محل العقد المؤجر إيجاراً تشغيلياً قد هبطت قيمته والمحاسبة عن أي خسائر هبوط يتم تحديدها.

عندما تكون الشركة مؤجرًا 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 الإغفاء، 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 ١٥ لتخصيص المقابل في العقد.

امتيازات الإيجار

تفاوضت الشركة على خصم الإيجار فيما يتعلق بعقود إيجار العقارات الخاصة بها نتيجة التأثير الشديد لجائحة كوفيد-١٩ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. كما تفاوضت الشركة على امتيازات الإيجار لبعض عقود إيجار العقارات الخاصة بها. وقد طبقت الشركة الوسيلة العملية للحصول على خصم الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ والتي تمثلت في تسجيل خصم الإيجارات المكتسب كتخفيض لتكلفة المبيعات ومطلوبات عقود الإيجار كما في وعن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٢-٣ ممتلكات ومعدات

يتم قياس بنود الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي إنخفاض 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.

وفيما يلي الأعمار المقدرة للممتلكات والمعدات للفترات السابقة والفترة الحالية:

الممتلكات والمعدات	الأعمار المقدرة بالسنة
تحسينات على مباني مستأجرة	٥ سنوات أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقل
معدات مكتبية	٤
أثاث ومفروشات	٥

يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية (إن وجدت) في تاريخ قائمة المركز المالي و يتم تعديلها إذا كانت القيمة الدفترية والعمر الإنتاجي المقدر أو القيمة المتبقية مختلفة عن التقديرات السابقة. يتم إثبات أثر هذه التغييرات في الربح أو الخسارة على أساس مستقبلي.

يتم رسملة 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 المتحصلات من البيع والقيمة الدفترية للممتلكات والمعدات في الربح أو الخسارة.

٣-٣ العقارات الاستثمارية والمشروعات 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 المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في الربح أو الخسارة.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال عناصر بنود العقارات الاستثمارية التي تم المحاسبة عنها بشكل منفصل، ويتم شطب القيمة الدفترية للعنصر المستبدل. يتم رسملة 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 المشروعات 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 ٤٠ سنة، إن الأراضي لا يتم استهلاكها.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٣ 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 اختبار 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 اعتبار 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 الاعتبار عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد معاملات السوق الأخيرة. في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات فيتم استخدام نموذج التقييم المناسب، يتم اختبار الشهرة (إن وجدت) سنوياً للإنخفاض ولا يتم عكس أي خسائر إنخفاض للشهرة. يتم الاعتراف بخسائر الإنخفاض 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 الاعتراف بخسارة الإنخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بهذا الرد في الربح أو الخسارة.

٥-٣ 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 الربح أو الخسارة 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 الآخر 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
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٦-٣ الأدوات المالية

تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية

عند الإثبات الأولي، يتم تصنيف الموجودات المالية على أنها موجودات مالية مقيسة 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 للبند 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.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	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 بالتكلفة المطفأة	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.
الاستثمارات في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	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 حقوق الملكية 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.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣-٦ 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 إتفاق "؛ و (أ) قيام الشركة بنقل جميع مخاطر ومزايا الأصل بشكل جوهري، أو (ب) قامت بنقل السيطرة على الأصل ولم تقم الشركة بنقل أو 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 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 التعتُّر 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 والداعامة 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 المقدره لذلك الأصل المالي.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٦-٣ 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.

٧-٣ 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.

٨-٣ 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 الائتمان المتوقعة. يتم الاعتراف بإعادة القياس للأرباح والخسائر الاكتوارية في قائمة المركز المالي والرصيد المقابل يضاف إلى الأرباح المبقة من خلال الدخل الشامل الآخر في السنة التي حدثت فيها. لا يتم تصنيف إعادة القياس إلى الربح أو الخسارة في فترات لاحقة. إن التكاليف المتعلقة بالتزامات المنافع المحددة التي يتم إثباتها في الربح أو الخسارة.

٩-٣ الاعتراف بالإيرادات

تعمل الشركة في أنشطة التأجير وتكون هذه العقود الإيجارية ضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار".

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.

إيرادات أخرى

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

١٠-٣ احتياطي نظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة ونظام الشركات السعودي، يتعين على الشركات أن تجنب في كل سنة ١٠٪ من أرباحها الصافية لتكوين احتياطي نظامي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير متاح حالياً للتوزيع على المساهمين بالشركة.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
لسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

١١-٣ الزكاة

يتم احتساب مخصص الزكاة بتاريخ قائمة المركز المالي وفقاً لتعليمات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية. ويُدْرَج 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.

١٢-٣ 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 للنقد، وعندما يكون ملائماً والمخاطر التي ينطوي عليها الالتزام. ويتم الاعتراف بالخصم المتنازل عنه كتكاليف تمويل.

١٣-٣ 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.

١٤-٣ الذمم التجارية الدائنة والمستحقات

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

١٥-٣ توزيعات أرباح

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

١٦-٣ ربحية السهم

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

١٧-٣ 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 قبل صانع القرار التشغيلي للشركة وذلك لاتخاذ القرارات بشأن الموارد التي سيتم تخصيصها للقطاع وتقييم، أدائها، والتي توفر لها معلومات مالية منفصلة.

١٨-٣ 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 مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)
١٩-٣ 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، استنادًا 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 المتدرج عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استنادًا 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، ولقياس 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 والتزام مع مصادر خارجية ذات صلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت الشركة فئات الموجودات والمطلوبات استنادًا 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.

٢٠-٣ 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 الأرباح أو الخسائر عند فترة تكبدها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

٢١-٣ 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.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)
٢٢-٣ 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 تحققه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في دورة تشغيل عادية.
 - يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة.
 - يكون من المتوقع تحققه 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 سداده 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

٤ 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 ذات أثر جوهري 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.

يعتمد سجل المخصص مبدئياً على معدلات التعثر التاريخية في السداد للعملاء والتي يتم ملاحظتها. تقوم الشركة بحساب مصفوفة الإحتساب بشكل دقيق بعد مراعاة أثر الخسارة الائتمانية التاريخية في ضوء المعلومات التي تتسم بالنظرة المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع أن تتدهور الأوضاع الاقتصادية المتوقعة 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 التغييرات 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
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٤ - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

خطط المزايا المحددة

يتم تحديد تكلفة المزايا المحددة والقيمة الحالية للإلتزام ذي العلاقة باستخدام التقييمات الإكتوارية. يتضمن التقييم الإكتواري القيام بوضع افتراضات مختلفة والتي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل، وتشمل هذه العوامل تحديد معدل الخصم، والزيادات المستقبلية في المرتبات، ومعدلات الوفيات والإستقالة قبل سن التقاعد العادي، ونظراً للتعقيد في التقييم، والافتراضات الأساسية، وطبيعتها طويلة الأجل؛ فإن إلتزام المزايا المحدد شديد التأثير بالتغيرات في هذه الافتراضات، وتتم مراجعة جميع الافتراضات في تاريخ كل تقرير.

إن معدل الخصم هو المعامل الأكثر عرضة للتغيرات. وعند تحديد معدل الخصم المناسب تأخذ الإدارة في الإعتبار معدلات الفائدة لسندات الشركات بعملات تتفق مع عملات الإلتزام مكافئة نهاية الخدمة التي لا تقل عن تصنيف "أ" أو أعلى، كما تم تحديده بواسطة وكالة تصنيف معتمدة دولياً لتتوافق مع المدة المتوقعة للإلتزام المنافع المحددة، ويتم مراجعة السندات الأساسية للتأكد من جودتها. يتم حذف تلك التي لها فروقات إنتمان مفرطة من تحليل السندات التي يعتمد عليها معدل الخصم، على أساس أنها لا تمثل سندات جودة عالية، ويعتمد معدل الوفيات على جداول الوفيات لدول محددة. لا تتغير جداول الوفيات إلا على فترات زمنية استجابة للتغيرات السكانية، وتستند الزيادات المستقبلية في المرتبات إلى معدلات التضخم المتوقعة في المستقبل بالنسبة لدول محددة. ويعتمد معدل دوران الموظفين على متوسط معدلات الإستقالة وفقاً للعمر عند إجراء التقييم.

الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية

يتم تقدير العمر الإنتاجي لكل بند من بنود الاستثمارات العقارية للشركة على أساس الفترة التي يتوقع أن يكون فيها الأصل متاحاً للاستخدام. يستند هذا التقدير إلى تقييم جماعي لممارسات أنشطة مماثلة وأساليب تقييم داخلية والخبرة مع الموجودات المماثلة وتطبيق الأحكام عندما تصبح الموجودات متاحة للاستخدام وبدء إحتساب نفقات الاستهلاك.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي المقدر لكل أصل بصورة دورية وتحديثه إذا اختلفت التوقعات عن التقديرات السابقة بسبب التقدم الفني والتجاري والقيود القانونية أو غيرها على استخدام الأصل. إلا أنه من الممكن أن تتأثر نتائج التشغيل المستقبلية بصورة جوهرية بالتغيرات في مبالغ وتوقيت النفقات المسجلة الناتجة عن التغيرات في العوامل المذكورة أعلاه.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٥ عقارات استثمارية

الإجمالي	مشروعات تحت التنفيذ (١-٥)	مباني	أراضي
٤٧٧,٤٦٦,٢١٦	١٦٨,٣٤٤,٩٧٩	١٦٤,٦٩٤,٤٣٦	١٤٤,٤٢٦,٨٠١
٣٠,٣٤٣,٦٥١	٣٠,٣٤٣,٦٥١	--	--
٥٠٧,٨٠٩,٨٦٧	١٩٨,٦٨٨,٦٣٠	١٦٤,٦٩٤,٤٣٦	١٤٤,٤٢٦,٨٠١
٦٠,٤٨٦,٠٥٢	٦٠,٤٨٦,٠٥٢	--	--
٥٦٨,٢٩٥,٩١٩	٢٥٩,١٧٤,٦٨٢	١٦٤,٦٩٤,٤٣٦	١٤٤,٤٢٦,٨٠١
١١,٩٨٨,٦٧٩	--	١١,٩٨٨,٦٧٩	--
٤,١١٧,٣٦١	--	٤,١١٧,٣٦١	--
١٦,١٠٦,٠٤٠	--	١٦,١٠٦,٠٤٠	--
٤,١١٧,٣٦١	--	٤,١١٧,٣٦١	--
٢٠,٢٢٣,٤٠١	--	٢٠,٢٢٣,٤٠١	--
٥٤٨,٠٧٢,٥١٨	٢٥٩,١٧٤,٦٨٢	١٤٤,٤٧١,٠٣٥	١٤٤,٤٢٦,٨٠١
٤٩١,٧٠٣,٨٢٧	١٩٨,٦٨٨,٦٣٠	١٤٨,٥٨٨,٣٩٦	١٤٤,٤٢٦,٨٠١

التكلفة:

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠ م
إضافات
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
إضافات
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
الاستهلاك المتراكم:
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠ م
المحمل للسنة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
المحمل للسنة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
صافي القيمة الدفترية كما في:
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٥ عقارات استثمارية (يتبع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ يوجد رهن على العقارات الاستثمارية لصالح أحد البنوك المحلية وقد بلغت قيمته الدفترية ٢٨٨,٩ مليون ريال سعودي (إيضاح رقم ١٢).

قامت الشركة بتقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وبلغت قيمتها ٣١٧,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٣٢٠,٢ 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 ١٢١٠٠٠٠٠٣٧.

١-٥ مشروعات تحت التنفيذ

تتمثل مشاريع تحت التنفيذ فيما يلي:

٢٠٢٠م	٢٠٢١م	
١٣٥,٤٥٤,٧١٦	١٩٥,٨٦٤,٠٠٥	مشروع فندق ومجمع ترفيهي العليا – الرياض
٦٣,٢٣٣,٩١٤	٦٣,٣١٠,٦٧٧	مشروع فندق ومجمع ترفيهي – الدمام
١٩٨,٦٨٨,٦٣٠	٢٥٩,١٧٤,٦٨٢	

يتمثل رصيد مشروعات تحت التنفيذ في مايلي:

الإجمالي	مباني	أراضي	التكلفة:
١٦٨,٣٤٤,٩٧٩	٣٤,٠٣٢,٢٢٥	١٣٤,٣١٢,٧٥٤	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠م
٣٠,٣٤٣,٦٥١	٣٠,٣٤٣,٦٥١	--	إضافات
١٩٨,٦٨٨,٦٣٠	٦٤,٣٧٥,٨٧٦	١٣٤,٣١٢,٧٥٤	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
٦٠,٤٨٦,٠٥٢	٦٠,٤٨٦,٠٥٢	--	إضافات
٢٥٩,١٧٤,٦٨٢	١٢٤,٨٦١,٩٢٨	١٣٤,٣١٢,٧٥٤	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

بلغت القيمة العادلة للمشروعات تحت التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م مبلغ ٢٨٠,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٢١٨,٧ 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 ١٢١٠٠٠٠٠٣٧.

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

تتضمن الإضافات على مشروعات تحت التنفيذ فوائد تم رسملتها، بمبلغ ٢,٣٦٢,٦١٥ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١,٣٩٣,٧٦٢ ريال سعودي).

٦ عقود الإيجار

١-٦ موجودات حق الاستخدام

٢٠٢٠م	٢٠٢١م	موجودات حق الاستخدام
٥٨,٧١٧,٩٨٠	٣٨,٠٠٧,٦٨٠	الرصيد في بداية السنة
(٢٠,٧١٠,٣٠٠)	(٢٠,٧١٠,٣٠٠)	استهلاك السنة
٣٨,٠٠٧,٦٨٠	١٧,٢٩٧,٣٨٠	الرصيد كما في نهاية السنة

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٦ عقود الإيجار (يتبع)

٦-ب التزامات عقود الإيجار

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٥٧,٩٢٠,٤٩٦	٣٥,٦٠٨,١٨٥	التزامات عقود الإيجار
--	--	الرصيد في بداية السنة
(٥,٣٠٣,٥٨٩)	--	إضافات خلال السنة
(١٧,٠٠٨,٧٢٢)	(٢٣,٤٤٨,٠١٢)	خصم إيجار (*)
٣٥,٦٠٨,١٨٥	١٢,١٦٠,١٧٣	دفعات إيجار خلال السنة
		الرصيد في نهاية السنة
١٦,٩٩٣,١٢٢	١٢,١٦٠,١٧٣	مطلوبات عقود الإيجار - متداولة
١٨,٦١٥,٠٦٣	--	مطلوبات عقود الإيجار - غير متداولة
٣٥,٦٠٨,١٨٥	١٢,١٦٠,١٧٣	الإجمالي

(*) خلال عام ٢٠٢٠ م، حصلت الشركة على خصم إيجار بسبب جائحة فيروس كورونا "كوفيد-١٩" بمبلغ ٥,٣ مليون ريال سعودي وقامت الإدارة بالاعتراف به كخصم من تكلفة الإيرادات وتخفيض مطلوبات عقود الإيجار.

٧ استثمارات بطريقة حقوق الملكية

تتمثل الاستثمارات في حصص الشركة في صندوق- عقارات الخليج ("الصندوق") والمدرج في السوق السعودي ("تداول")، تتمثل في عدد ٢٦,٥ مليون وحدة بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي، تمثل نسبة ٣٨,٩٠٪ من إجمالي وحدات الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (٢٠٢٠ م: ٣٨,٩٠٪).
وقعت الشركة إتفاقية تسهيلات مرابحة مع أحد شركات الإستثمار بالأوراق المالية والوساطة وقد تضمنت ضمانات من ضمنها أن شركة الإستثمار كابيتال يحق لها التنفيذ على وحدات الصندوق في حال الإخلال بشروط إتفاقية التسهيلات (إيضاح ١٢).

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٢٥٣,٤٦٢,٨٦٤	٢٤٩,٦٣٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير
٩,١٢٢,١٣٦	١١,٩٥٥,٠٠٠	أرباح غير محققة عن استثمارات بطريقة حقوق الملكية
(١٢,٩٥٥,٠٠٠)	(١٣,٠١٥,٠٠٠)	توزيعات أرباح مستلمة
٢٤٩,٦٣٠,٠٠٠	٢٤٨,٥٧٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٨ ذمم إيجارات مدينة بالصافي

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١٨,٥٥٨,٦٧٤	١١,٤٦٩,٢٣٠	ذمم إيجارات مدينة
(٢,٨٧٥,٧١٦)	(٣٠٤,٩١١)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٥,٦٨٢,٩٥٨	١١,١٦٤,٣١٩	

فيما يلي بيان بالحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٦٨٧,٤٥١	٢,٨٧٥,٧١٦	الرصيد كما في ١ يناير
٢,٧٢٣,٦٦٨	٣٠٤,٩١١	المكون خلال السنة
(٥٣٥,٤٠٣)	(٢,٨٧٥,٧١٦)	شطب (*)
٢,٨٧٥,٧١٦	٣٠٤,٩١١	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

(*) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ يتضمن البند رصيد مستحق من احد عملاء الشركة والذي بلغ رصيده ١٣ مليون ريال سعودي وقد قامت الشركة خلال عام ٢٠١٩ م برفع دعوى تحكيم ضد هذا العميل لوجود نزاع يطالب العميل بموجبه خصم من قيمة الايجار. وفي تاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٢٠ اصدرت لجنة التحكيم حكمها في القضية وقد تم تكوين المخصصات اللازمة بناء على قرار لجنة التحكيم والبالغ ٢,٧ مليون ريال سعودي والتي تم إدراجها ضمن قائمة الربح أو الخسارة. خلال عام ٢٠٢١ استلمت الشركة الرصيد المتبقي على العميل المذكور والبالغ ١١,٣ مليون ريال سعودي.

٩ مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١,٠٧٠,٠٥٠	--	تأمينات خطابات الضمان
--	٤٨٨,٢٣٣	تأمين اعتمادات مستندية
٤١٤,٦٦٩	٥٣٥,٧٤٤	سلف وعهد الموظفين
٢٨٩,٥٥٨	٣٠٤,٥٧٩	مصروفات مدفوعة مقدماً
٦,١٧٠,٧٢٥	٦,١٧٠,٧٢٥	دفعات مقدمة للمقاولين *
٤,٠٣٠,٢٨٨	١٠,٣٤١,١٢٣	ضريبة القيمة المضافة
١٤,٥٥٠	١٢٢,٥٦٠	أخرى
١١,٩٨٩,٨٤٠	١٧,٩٦٢,٩٦٤	

* إن الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ يتعلق بالدفعات المقدمة لمقاول مشروع ويست أفينيو إيضاح رقم (٢٥).

١٠ نقد وما في حكمه

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٣,٧٩٤,٩٦٣	٥,٨٩٦,٦٧٦	نقد لدى البنوك
٣,٧٩٤,٩٦٣	٥,٨٩٦,٦٧٦	

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

١١ التزامات منافع الموظفين

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

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٤,٠٠٤,٨٢٠	٤,٣٦٨,٨٨٢	الرصيد كما في ١ يناير
٤٠٨,٨٩٣	٤٢٧,٨٤٢	تكلفة الخدمة الحالية
٩٧,٧٣١	١٠٢,٦٦٩	تكلفة الفائدة
٩٧,٧٦٥	٨,٣٨٥	خسائر اكتوارية ناتجة من إعادة قياس التزامات منافع الموظفين
(٢٤٠,٣٢٧)	(١٧٨,٤٥٧)	مبالغ مدفوعة خلال السنة
٤,٣٦٨,٨٨٢	٤,٧٢٩,٣٢١	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

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

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
%٢,٣٥	%٣,٠٠	معدل الخصم
%٢	%٢,٠٠	معدل زيادة الرواتب

فيما يلي تحليل الحساسية الكمي لافتراضات تغير الراتب ومعدل الخصم على التزامات منافع الموظفين المحددة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٠ م		٢٠٢١ م		
% نقص	% زيادة	% نقص	% زيادة	
(٤,٦٠٠,٤٩٤)	٤,١٥٧,٢٣٤	(٤,٩٤٩,١٤٠)	٤,٥٢٩,٠٨٣	معدل الخصم
(٤,١٣٤,١١٣)	٤,٦٢١,٤٥٤	(٤,٥٠٣,٠٦٠)	٤,٩٧٣,٣٤٢	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.

١٢ القروض

قامت الشركة بتاريخ ١٥ سبتمبر ٢٠٢١ م بتجديد اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع أحد البنوك المحلية ("البنك") للحصول على تمويل في صيغة تسهيلات تمويل المرابحة وإجارة ومرابحة شراء وبيع السلع لمدة خمس سنوات، بقيمة إجمالية قدرها ٢٥٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٢٥٠ مليون ريال سعودي) وذلك بأسعار مرابحة 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م مبلغ ١٥٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ١٢٠ مليون ريال سعودي) أن هذه التسهيلات مضمونة بعقارات مرهونة لصالح البنك ومدرجة ضمن الاستثمارات العقارية والاستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ (إيضاح رقم ٥) 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، تم تسجيل بعض مخالفات التعهدات. وخلال نهاية السنة، أصدر البنك المعني إعفاء عن التعثرات في التعهدات.

قامت الشركة بتاريخ ١٩ ديسمبر ٢٠٢١ م بتحرير إتفاقية تسهيلات بالمرابحة مع أحد شركات الاستثمار بالأوراق المالية والوساطة (الإستثمار كابيتال) للحصول على تسهيلات بالمرابحة سارية حتى ١٢/٣١/٢٠٢٢ بحد أقصى لا يزيد عن ٤٠ مليون ريال سعودي وذلك بأسعار مرابحة متفق عليها. وأن هذه التسهيلات مضمونة بأصول الشركة المودعة في المحفظة و سند لأمر، يحق للشركة استغلال الحد الأقصى لحد التسهيلات بشرط أن لا تقل نسبة التغطية المطلوبة عن (٢٠٠٪ من القيمة العادلة للاسهم المحفوظ فيه) حيث تحتفظ الشركة باستثماراتها المشار إليها لدى هذه الشركة المالية (إيضاح ٧).

تقوم شركة الاستثمار بشراء الاسهم بناء على أمر شراء قد حرره العميل وبيعها عليه بموجب عقد مرابحة.

خلال السنة قامت الشركة ببيع ما قيمته ١٠ مليون ريال سعودي من أسهمها في المحفظة.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

١٢ القروض (يتبع)

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م
١٠٤,٠٥٣,٦٥٠	١٢٠,٤١٣,٤٩٨
٢٢,٢٣٤,٨٤٨	٩٤,٩١٧,٧٥٨
(٥,٨٧٥,٠٠٠)	(٤٥,٨٨٠,٤٨٦)
١٢٠,٤١٣,٤٩٨	١٦٩,٤٥٠,٧٧٠
٤٥,٨٨٠,٤٨٥	٣٠,٢٩٣,٤٩٥
٧٤,٥٣٣,٠١٣	١٣٩,١٥٧,٢٧٥
١٢٠,٤١٣,٤٩٨	١٦٩,٤٥٠,٧٧٠

فيما يلي حركة القروض كما في ٣١ ديسمبر:
الرصيد كما في ١ يناير
إضافات خلال السنة
المسدد خلال السنة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل

١٣ ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م
٩,٩٤٤,٩٣٤	١٢,٣١٦,٧٥٧
٨٣٢,٨٩٤	٢٨١,٨٧٣
١,١٦١,٠٠٠	١,٢٦٧,٤١٨
٨٤٤,٤٢٢	٩٥٤,٣٣٣
٣١٤,٠٠٦	٣٠٣,٦٩٦
٨١١,٩٦٧	١,٤٩٠,٩٣٩
٥,١٢٥,٦٤٦	٥,١٢٥,٦٤٦
٨,٨٧٢,٢٣٨	٨,٨٨٧,٧٠٨
٢٧,٩٠٧,١٠٧	٣٠,٦٢٨,٣٧٠

ذمم دائنة تجارية
مصروفات مستحقة
مبالغ مستحقة للمقاولين – تأمينات للغير
مخصص أجازات مستحقة
مخصص تذاكر مستحقة
تكاليف تمويلية مستحقة
محجوزات حسن تنفيذ
توزيعات أرباح مستحقة

١٤ الزكاة

أ- الموقف الزكوي

قامت الشركة بتقديم إقرارها الزكوي هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

استلمت الشركة مطالبات عن فروق زكوية بمبلغ ٢١ مليون ريال سعودي عن السنوات من ٢٠١٥ م وحتى ٢٠١٨ م وقد قدمت الشركة اعتراض على الفروقات المذكورة وتوصلت إلى تسوية نهائية مع الهيئة العامة للزكاة والدخل والجمارك عن السنوات المشار إليها بمبلغ ١٤ مليون ريال سعودي تم إدراجها بقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر (بعد تخفيض مبلغ ٢,٩ مليون ريال سعودي والذي يمثل مبالغ مكونة خلال السنوات السابقة ضمن الرصيد الإفتتاحي) لمخصص الزكاة وذلك نتيجة فروقات زكوية عن استثمار الشركة في صندوق ملكية – عقارات الخليج. ووفقاً لرأي إدارة الشركة ومستشارها الزكوي فإنه من غير المتوقع وجود نفس الفروقات عن السنوات ٢٠١٩ م - ٢٠٢١ م حيث أن صندوق ملكية – عقارات الخليج تم الإنتهاء من إجراءات تسجيله لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل والجمارك.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

١٤ الزكاة (يتبع)

ب- وعاء الزكاة

يتم احتساب الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٣,١٩٢,٥٠٩	٧,١٦٧,٢٢٨	ربح السنة المعدل قبل الزكاة
(٢,٤٤٩,٥١٨)	(١١,١١٩,٥٧٨)	تسويات على صافي الربح
٧٤٢,٩٩١	(٣,٩٥٢,٣٥٠)	صافي الدخل المعدل
		إضافات
٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	رأس المال كما في بداية السنة
٥٠,٧٢٢,٦٩٠	٥٠,٩٣٧,٢٨٨	الإحتياطي النظامي كما في بداية السنة
٤٢,٧٨٣,٠٢٢	٤٤,٦١٦,٦٤٣	الأرباح المبقة كما في بداية السنة
١٢٠,٤١٣,٤٩٨	١٥٣,٠٨٦,٥٧٩	قروض ومطلوبات متداولة أخرى
٣,٥٦٧,٨١٠	٤,١٩٠,٤٢٥	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كما في بداية السنة
--	٥,٣٩٥,٨٢٠	إيرادات مقدمة
	٨,٤٣٧,٧٠٨	توزيعات أرباح مستحقة
١,٧٤٦,٣٤٥	--	مخصص الزكاة كما في بداية السنة
٣٥,٦٠٨,١٨٥	١٢,١٦٠,١٧٣	مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام الموجودات
٧٧٧,٩١٨,٨٤١	٧٩٧,٢٠٦,٥٨٦	
		خصومات
(٤٩٢,٠٩١,٧٣٢)	(٥٤٨,٧٣٧,٢٨٢)	استثمارات وممتلكات ومعدات
(٣٨,٠٠٧,٦٨٠)	(١٧,٢٩٧,٣٨٠)	حق استخدام موجودات
(٢٤٠,٥٠٧,٨٦٤)	(٢٣٦,٣٥٠,٠٠٠)	استثمارات بطريقة حقوق الملكية
(٧٧٠,٦٠٧,٢٧٦)	(٨٠٢,٣٨٤,٦٦٢)	
٧,٣١١,٥٦٥	(٥,١٧٨,٠٧٦)	
		الوعاء الزكوي
		فيما يلي حركة مخصص الزكاة:
		١ يناير
٥,٨٧٠,١٠٢	٢,٨٠٠,٣٧٠	مصرفوف الزكاة الظاهر في قائمة الدخل الشامل
١٣٦,٠٠٢	--	مصرفوف الزكاة المكون عن السنة
٩١٠,٥٢٣	١١,٠٣٨,٨٧٥	مخصص زكاة إضافي عن السنوات السابقة
١,٠٤٦,٥٢٥	١١,٠٣٨,٨٧٥	
(٤,١١٦,٢٥٨)	(٤,٠٣٩,٢٤٥)	
٢,٨٠٠,٣٧٠	٩,٨٠٠,٠٠٠	المدفوع خلال السنة
		٣١ ديسمبر

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

١٥ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

الرصيد كما في		معاملات خلال ٢٠٢٠ م		معاملات خلال ٢٠٢١ م		طبيعة العلاقة	مستحق إلى طرف ذو علاقة:
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	خدمات الإيجار	خدمات الإيجار	٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م		
--	--	٤١٤,٧٩٤	٤٩٦,٤٣٨	مساهم	شركة الخزف السعودي		
٢٨١,٨٥٠	--	--	--	مساهم	شركة سعد للتجارة والمقاولات		
--	--						

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

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٣,٨٧٩,١٨٠	٣,٩٩٥,٥٥٠	رواتب وأجور وتعويضات الإدارة العليا
٤٥٠,٠٠٠	٤٥٠,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٤,٣٢٩,١٨٠	٤,٤٤٥,٥٥٠	

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

١٦ رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة ٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٠م: ٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠ ريال سعودي) موزعة على ٥٢,٢٣٣,٤٣٠ سهم (٢٠٢٠م: ٥٢,٢٣٣,٤٣٠ سهم) بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم.

١٧ إحتياطي نظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة ونظام الشركات السعودي، يتعين على الشركات أن تجنب في كل سنة ١٠٪ من أرباحها الصافية لتكوين احتياطي نظامي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير متاح حالياً للتوزيع على المساهمين بالشركة.

١٨ الإيرادات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٠م	٢٠٢١م
٣٨,٦٧٣,٨٨٠	٣٩,٥٢٠,٠٤٠
٣٨,٦٧٣,٨٨٠	٣٩,٥٢٠,٠٤٠

إيرادات تأجير استثمارات عقارية

١٩ تكلفة الإيرادات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٠م	٢٠٢١م
٦,٤٦٢,٨٢٣	٥,٩٢٨,٥٢١
٢٤,٨٢٧,٦٦١	٢٤,٨٢٧,٦٦١
(٥,٣٠٣,٥٨٩)	--
٢٥,٩٨٦,٨٩٥	٣٠,٧٥٦,١٨٢

تكلفة إيجارات استثمارات عقارية
استهلاك
تخفيض الإيجار - (أيضاً ٦)

٢٠ مصروفات عمومية وإدارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٠م	٢٠٢١م
٥,٨٤٠,٨٧٨	٥,٢٠٣,٤٥١
٤٩٥,١٢٣	٤١٩,٤٩٦
١,٤٩١,٢٦٨	٦٠٧,١٤٣
١٦٩,٣٨٠	٢١٥,٢٨٣
٤٤٢,٩٧٣	١,٤١٩,٤٥٢
٨,٤٣٩,٦٢٢	٧,٨٦٤,٨٢٥

رواتب وأجور الموظفين
إيجارات
استشارات وخدمات مهنية
استهلاك ممتلكات ومعدات
أخرى

٢١ مصروفات تمويلية، بالصافي

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٠م	٢٠٢١م
٤,٨٨٦,٣٤١	٣,٨٥٦,٨٢٩
٩٧,٧٣١	١٠٢,٦٦٩
٢,٤٢٣,٢٨٩	١,٢٨٦,٢٨٨
٧,٤٠٧,٣٦١	٥,٢٤٥,٧٨٦

تكاليف تمويلية للقروض
فوائد تكلفة الخدمة لمنافع الموظفين
فوائد على مطلوبات حق استخدام الموجودات

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٢٢ 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 وذمم مدينة ومدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى وتمويل مرابحة وذمم 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.

أ- ١ 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 مربوط بالدولار الأمريكي. تراقب الإدارة عن قرب وبصورة مستمرة التقلبات في أسعار الصرف.

أ- ٢ 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.

	٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م
ذمم إيجارات مدينة وأرصدة مدينة أخرى	١١,٤٦٩,٢٣٠	١٨,٥٥٨,٦٧٤
نقد وما في حكمه	٥,٨٩٦,٦٧٦	٣,٧٩٤,٩٦٣
	١٧,٣٦٥,٩٠٦	٢٢,٣٥٣,٦٣٧

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٢٢ الأدوات المالية (يتبع)

إن القيمة الدفترية للموجودات المالية تمثل الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان. فيما يلي جدول أعمار الذمم المدينة للمستأجرين عن عقود التأجير على أساس إجمالي:

جدول أعمار ذمم مدينة للمستأجرين من عقود التأجير التشغيلي

٣١ ديسمبر	الإجمالي	١ - ١٨٠	من ١٨١ - ٣٦٥	أكثر من ٣٦٥*
٢٠٢١ م	١١,٤٦٩,٢٣٠	٦,٦٦٨,٠٩٣	٧٧٤,٥٠٦	٤,٠٢٦,٦٣١
٢٠٢٠ م	١٨,٥٥٨,٦٧٤	١٠,٦٧٥,٢٧٣	٢٤٤,٨١٤	٧,٦٣٨,٥٨٧

* قامت إدارة الشركة بعمل تقييم للذمم المدينة للمستأجرين وتم تسجيل مخصصات كافية لمواجهة أي تعثر في تحصيل هذه الذمم مستقبلاً. يتم إيداع النقد ومافي حكمة لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني جيد.

(ج) 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 لمدى كفاية السيولة المتوفرة من خلال تسهيلات ائتمانية ملتزمة بها للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

لدى الشركة عجز في رأس مال العامل بمبلغ ٥٧,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (٢٠٢٠ م: ٦٤,٣ 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 وقروض بنكية. لدى الشركة تسهيلات ائتمانية غير مستخدمة بمبلغ ١٢١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (٢٠٢٠ م: ١٢٩ مليون ريال سعودي) لإدارة متطلبات السيولة.

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

القيمة الدفترية	أقل من سنة	سنة إلى ٣ سنوات	أكثر من ٣ سنوات	
١٦٩,٤٥٠,٧٧٠	٣٠,٢٩٣,٤٩٥	١٣٩,١٥٧,٢٧٥	--	٢٠٢١ م
١٢,١٦٠,١٧٣	١٢,١٦٠,١٧٣	--	--	قروض طويلة الأجل
٣٠,٦٢٨,٣٧٠	٣٠,٦٢٨,٣٧٠	--	--	مطلوبات عقود الايجار بموجب حق استخدام الموجودات
٢١٢,٢٣٩,٣١٣	٧٣,٠٨٢,٠٣٨	١٣٩,١٥٧,٢٧٥	--	ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى
١٢٠,٤١٣,٤٩٨	٤٥,٨٨٠,٤٨٥	٧٤,٥٣٣,٠١٣	--	٢٠٢٠ م
٣٥,٦٠٨,١٨٥	١٦,٩٩٣,١٢٢	١٨,٦١٥,٠٦٣	--	قروض طويلة الأجل
٢٧,٩٠٧,١٠٧	٢٧,٩٠٧,١٠٧	--	--	مطلوبات عقود الايجار بموجب حق استخدام الموجودات
١٨٣,٩٢٨,٧٩٠	٩٠,٧٨٠,٧١٤	٩٣,١٤٨,٠٧٦	--	ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٢٣ إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على رأسمال 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:

- ١ - الحفاظ على مقدره المنشأة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والاستمرار في تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع للمستفيدين الآخرين، و
- ٢ - توفير عائد كافي للمساهمين.

فيما يلي نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية للشركة في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١٢٠,٤١٣,٤٩٨	١٦٩,٤٥٠,٧٧٠	قروض طويلة الأجل
(٣,٧٩٤,٩٦٣)	(٥,٨٩٦,٦٧٦)	يطرح: نقد وما في حكمه
١١٦,٦١٨,٥٣٥	١٦٣,٥٥٤,٠٩٤	صافي الدين
٦١٧,٨٨٨,٢٣١	٦١٤,٠١٦,٥٨٤	إجمالي حقوق الملكية
٪١٨,٨٨	٪٢٦,٦٤	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

٢٤ إلتزامات رأسمالية ومحتمة

لدى الشركة التزيمات رأسمالية تتعلق بعقود الإنشاءات الخاصة بالعقارات الاستثمارية لمشروع فندق وشقق بارك ان والمجمع التجاري في الرياض بقيمة ١٢٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (٢٠٢٠ م: ١٨٢ مليون ريال سعودي).

أصدرت الشركة خطاب اعتماد مستندي من بنك محلي بمبلغ ٤٨٨ الف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بغرض شراء مستلزمات لمشاريع تحت الإنجاز.

٢٥ القضايا

القضايا المقامة ضد الشركة

خلال عام ٢٠٢٠ قام احد المقاولين لمشروع ويست افينيو برفع دعوى مطالبة مالية على الشركة بمبلغ ١٤ 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 سيمكنها من دعم طلبها برد الدعوى المرفوعة.

٢٦ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٢,١٤٥,٩٨٤	(٣,٨٦٣,٢٦٢)	صافي (خسارة)/ ربح السنة
٥٢,٢٣٣,٤٣٠	٥٢,٢٣٣,٤٣٠	المتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية القائمة خلال السنة
٠,٠٤	(٠,٠٧)	ربح السهم الأساسية والمخفضة لصافي ربح السنة

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٢٧ 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 قطاعات الأعمال. إن المعلومات المتعلقة بنتائج القطاعات التشغيلية مرجحة أدناه. يتم قياس الأداء بناءً على إجمالي الربح لكل قطاع، يتم توزيع نشاط الشركة طبقاً لقطاعي شراء و بيع العقارات والتأجير كالتالي:

٢٠٢١ م		٢٠٢٠ م		
الإجمالي	قطاع التأجير	قطاع شراء و بيع العقارات	قطاع شراء و بيع العقارات	
٣٩,٥٢٠,٠٤٠	٣٩,٥٢٠,٠٤٠	--	--	كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(٣٠,٧٥٦,١٨٢)	(٣٠,٧٥٦,١٨٢)	--	--	الإيرادات
٨,٧٦٣,٨٥٨	٨,٧٦٣,٨٥٨	--	--	تكلفة الإيرادات
٥٤٨,٠٧٢,٥١٨	٥٤٨,٠٧٢,٥١٨	--	--	مجمّل الربح
١١,١٦٤,٣١٩	١١,١٦٤,٣١٩	--	--	عقارات استثمارية
		--	--	ذمم إيجارات مدينة، بالصافي
٣٨,٦٧٣,٨٨٠	٣٨,٦٧٣,٨٨٠	--	--	كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(٢٥,٩٨٦,٨٩٥)	(٢٥,٩٨٦,٨٩٥)	--	--	الإيرادات
١٢,٦٨٦,٩٨٥	١٢,٦٨٦,٩٨٥	--	--	تكلفة الإيرادات
٤٩١,٧٠٣,٨٢٧	٤٩١,٧٠٣,٨٢٧	--	--	مجمّل الربح
١٥,٦٨٢,٩٥٨	١٥,٦٨٢,٩٥٨	--	--	استثمارات عقارية
		--	--	ذمم إيجارات مدينة، بالصافي

٢٨ أحداث هامة

تأثرت عمليات الشركة بالتفشي الأخير والمستمر لجائحة (كوفيد-١٩) والذي أعلنته منظمة الصحة العالمية جائحة في مارس ٢٠٢٠ م. إن التأثير النهائي الذي قد يتسبب به تفشي هذا الفيروس يعد أمراً غير مؤكداً. انتشرت جائحة كوفيد-١٩ في مختلف المناطق الجغرافية على مستوى العالم، مما تسبب في تعطل الأعمال والأنشطة الاقتصادية. وقد تسبب كوفيد-١٩ 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-١٩ على عملياتها وأدائها المالي.

بالإضافة إلى ذلك، فقد أجرت الشركة تقييماً للتحقق من مدى قدرة المستأجرين لديها على دفع الإيجارات المتعلقة بالفترة المتأثرة بتفشي كوفيد-١٩. كما قامت الشركة بمراجعة القيمة الدفترية للاستثمار في العقارات والذمم التجارية وأدرجت أثر ذلك بالقوائم المرفقة.

وعلى الرغم من إنحصار الجائحة بحد كبير إلا أنه من غير الممكن التنبؤ بالأثر الناتجة عن احتمالية استمرارها أو تطورها

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

٢٩ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية للإصدار عن طريق مجلس الإدارة بتاريخ ١٧ شعبان ١٤٤٣ هـ (الموافق ٢١ مارس ٢٠٢٢ م).

ص.ب 300718 الرياض 11372
هاتف : + 966 11 4648210
فاكس : + 966 11 2932144
www.gulf-re.com