

عقارات الخليج
Gulf Real Estate



التقرير السنوي

2022





خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود
حفظه الله



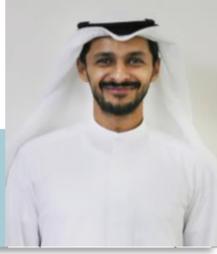
صاحب السمو الملكي

الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود
ولي العهد



مجلس الإدارة

عبدالوهاب بن أسعد السند
الرئيس



ناصر عبدالله البداح
العضو المنتدب



أحمد بن إبراهيم بن سعيدان
نائب الرئيس



عبدالعزيز بن أسعد السند
عضو



عبدالله بن عبدالمحسن العيسى
عضو



د. عبدالعزيز بن فهد بن دخيل
عضو



وسام بن حسين الفريحي
عضو



محمد صلاح الايوب
عضو



م. عبدالله بن عمران العمران
عضو



اللجنة التنفيذية

- الرئيس - محمد بن صلاح الأيوب
عضو - أحمد بن إبراهيم بن سعيدان
عضو - ناصر عبدالله البداح

لجنة المراجعة والمخاطر

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

لجنة الترشيحات والمكافآت

- عضو - عبدالعزيز أسعد السند
عضو - م. عبدالله بن عمران العمران
عضو - د. عبدالعزيز بن فهد بن دخيل

الرؤية

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

الرسالة

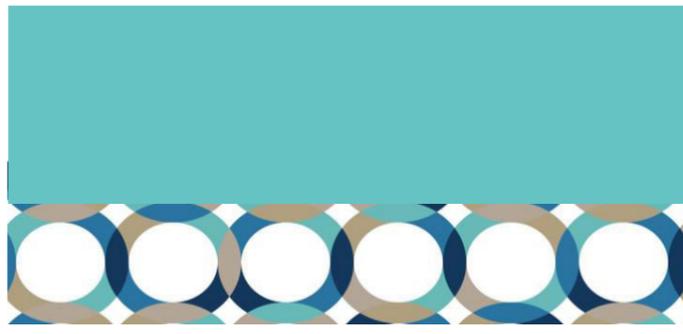
نتطلع لخدمة عملائنا ومجتمعنا من خلال التطوير والإستثمار العقاري المبتكر ، وتعظيم عوائد مساهميننا والإلتزام بأعلى مستويات الإحترافية والأمانة.

عن الشركة

تأسست شركة عقارات الخليج، كشركة مساهمة سعودية مغلقة بموجب القرار الوزاري رقم ١٩٤٨٤ بتاريخ ٢٢ ذي القعدة ١٤٢٥هـ (الموافق ٣ يناير ٢٠٠٥)، ومسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٧٦١٢ بتاريخ ٢٤ صفر ١٤٢٦هـ (الموافق ٣ أبريل ٢٠٠٥م).

يقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض
ص.ب: ٣٠٠٨١٧، الرياض ١١٣٧٢ المملكة العربية السعودية





تقرير مجلس الإدارة

للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ م

المحتويات

١	تقرير مجلس الإدارة
٢	مقدمة
٣	النتائج المالية
٤	المؤشرات المالية الهامة لأداء الشركة للأعوام (٢٠١٧ - ٢٠٢١)
٥	راس مال الشركة
٦	الإستثمار في صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
٧	الاستثمارات العقارية
١٣	التوزيع الكمي للأصول
١٣	الإدراج بالسوق الموازي
١٣	التمويل
١٤	مكافأة مجلس الإدارة
١٦	توصيات مجلس الإدارة
١٧	تقرير مراجع الحسابات
١٩	القوائم المالية
١٩	قائمة المركز المالي
٢٠	قائمة الدخل الشامل
٢١	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
٢٢	قائمة التدفقات النقدية
٢٣	إيضاحات حول القوائم المالية

مقدمة

شهد العالم أزمات متلاحقة: كجائحة كورونا والتوترات السياسية والازمة الاقتصادية وما تشهده من تداعيات التضخم وارتفاع أسعار الفائدة، وقد تأثر القطاع العقاري كسائر الأنشطة بموجات التضخم وارتفاع أسعار الفائدة.

تأثر أداء الشركة ونتائجها المالية في عام ٢٠٢٢ بتلك العوامل الاقتصادية، بالإضافة إلى بعض الاحداث الاستثنائية غير المتكررة نوردها فيما يلي:

١. انخفضت الارباح المسجلة من الاستثمار في صندوق ملكية ريت إلى ٥٠ ألف ريال في عام ٢٠٢٢ مقارنة بالأرباح المسجلة في عام ٢٠٢١ وقدرها ١١,٩٥ مليون ريال .
 ٢. حققت الشركة خسارة قدرها ٤,٧٩ مليون ريال من بيع جزء من الوحدات المملوكة في صندوق ملكية ريت وذلك بغرض خفض الاستثمارات في الصندوق وتوفير السيولة النقدية لمشاريع التطوير.
 ٣. حققت الشركة خسارة طارئة وغير متكررة قدرها ٦,٣ مليون ريال في عام ٢٠٢٢ من اصدار الحكم النهائي في القضية المرفوعة على الشركة لصالح المقاول المنفذ لعقار ويست افنيو مول بالدمام.
 ٤. أجرت الهيئة العامة للزكاة والدخل ربط إضافي قدره ١٣,٣ مليون ريال للأعوام ٢٠١٩، ٢٠٢٠ م، تم الاعتراض عليه والوصول الى تسوية نهائية مع الهيئة وتخفيض المبلغ الى ١,٣٢ مليون ريال.
- وبناء على ذلك سجلت الشركة خسائر قدرها ١٣,٥ مليون ريال في عام ٢٠٢٢ مقارنة بخسارة قدرها ٣,٨ مليون ريال في عام ٢٠٢١ م.
- هذا ومن المتوقع أن يتصاعد أداء الشركة بشكل تدريجي خلال العام الحالي ٢٠٢٣ م والأعوام القادمة وفق الخطة الإستراتيجية التي تبناها مجلس الإدارة. ومنها تحسن الإيرادات، بعد الانتهاء من تطوير السوق التجاري الترفيهي المفتوح وفندق بارك ان بالرياض، و تخفيض مصاريف التمويل من خلال السداد للتمويل من بعض التخارجات حسب حالة السوق ، والبدء في تطوير مشروعات جديدة .

تقرير مجلس الإدارة



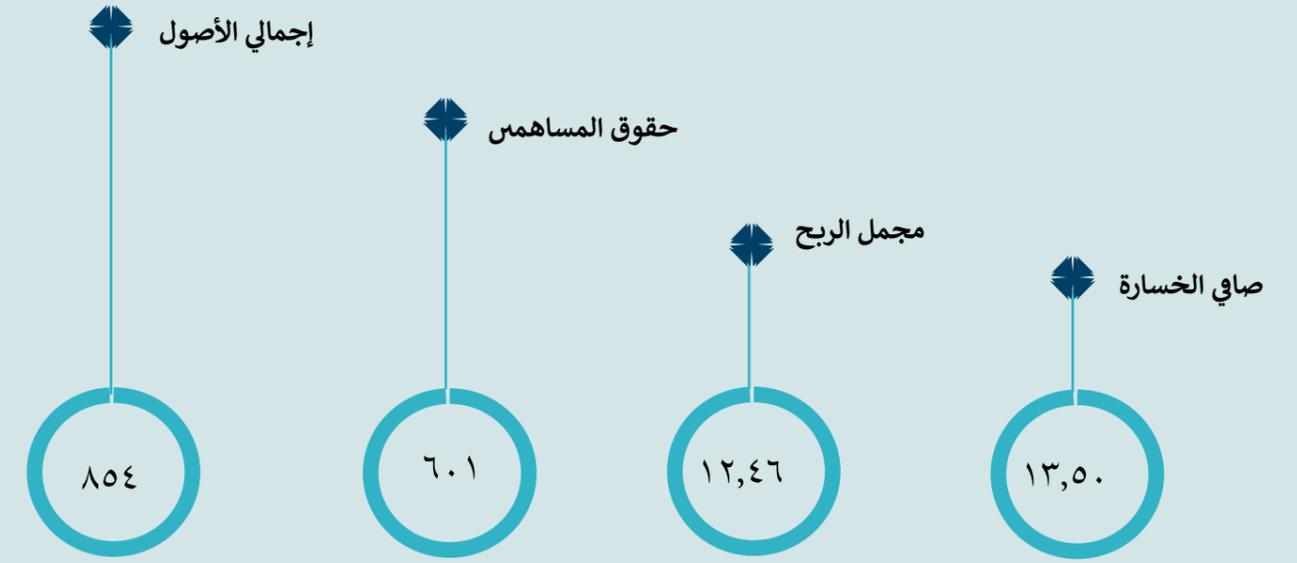
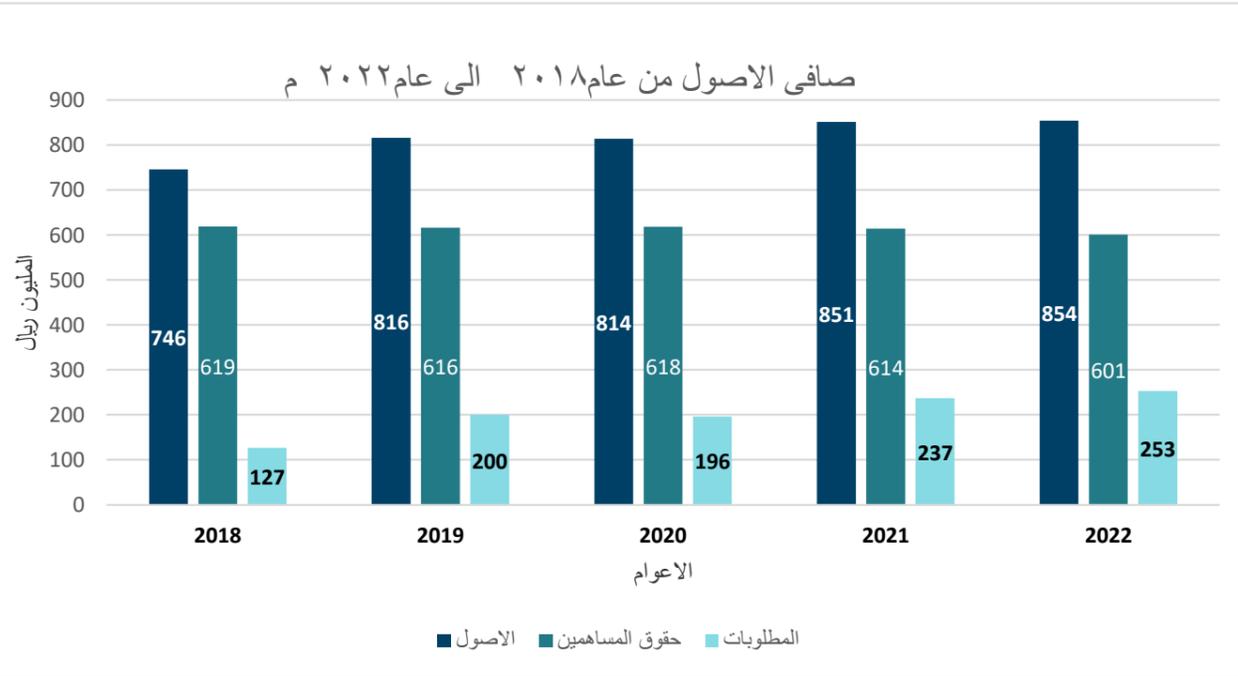
السادة / مساهمي شركة عقارات الخليج المحترمين
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. ويستعرض التقرير معلومات عن أنشطة الشركة ونتائجها المالية وأدائها وخططها المستقبلية.

ثانياً- المؤشرات المالية الهامة لأداء الشركة خلال الفترة من ٢٠١٧ الى ٢٠٢٢ م:
(المبالغ بالمليون ريال)

العام	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٧
إجمالي الأصول	٨٥٤	٨٥١	٨١٤	٨١٦	٧٤٦	٨١٨
حقوق المساهمين	٦٠١	٦١٤	٦١٨	٦١٦	٦١٩	٦٥٦
صافي الدخل (الخسارة)	١٣,٥)	(٣,٨)	٢,٣٦	٥,٠٣	٢,٠٧	٦٨,٣٥
العائد على السهم (ريال) *	-----	-----	٠,٠٥	٠,١٠	٠,٠٤	١,٣١
القيمة الدفترية للسهم *	١١,٥٠	١١,٧٦	١١,٨٤	١١,٧٩	١١,٨٥	١٢,٥٦

* حسب القيمة الدفترية للسهم والعائد على السهم على اساس عدد الاسهم الحالية ٥٢,٢٣ مليون سهم.



البنود التالية توضح النتائج المالية ومؤشرات الاداء الرئيسية للعام المنتهى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

أولاً - النتائج المالية:

- ارتفعت إيرادات التأجير الى ٤٠,٥ مليون ريال في عام ٢٠٢٢ م، مقارنة بمبلغ ٣٩,٥ مليون ريال عام ٢٠٢١ م.
- كما ارتفع مجمل الربح الى ١٢,٤٦ مليون ريال في عام ٢٠٢٢ م، مقارنة بمبلغ ٨,٧٦ مليون ريال عام ٢٠٢١ م.
- حققت الشركة خسارة قدرها ١٣,٥ مليون ريال في عام ٢٠٢٢ م مقارنة بخسارة قدرها ٣,٨ مليون ريال في عام ٢٠٢١ م.
- بلغ إجمالي الأصول ٨٥٤ مليون ريال في نهاية عام ٢٠٢٢ م، مقارنة بـ ٨٥١ مليون في نهاية عام ٢٠٢١ م.
- بلغ إجمالي حقوق المساهمين ٦٠١ مليون ريال في نهاية عام ٢٠٢٢ م، مقارنة بـ ٦١٤ مليون ريال في نهاية عام ٢٠٢١ م.

رابعاً- الاستثمار في صندوق ملكية- عقارات الخليج ريت:

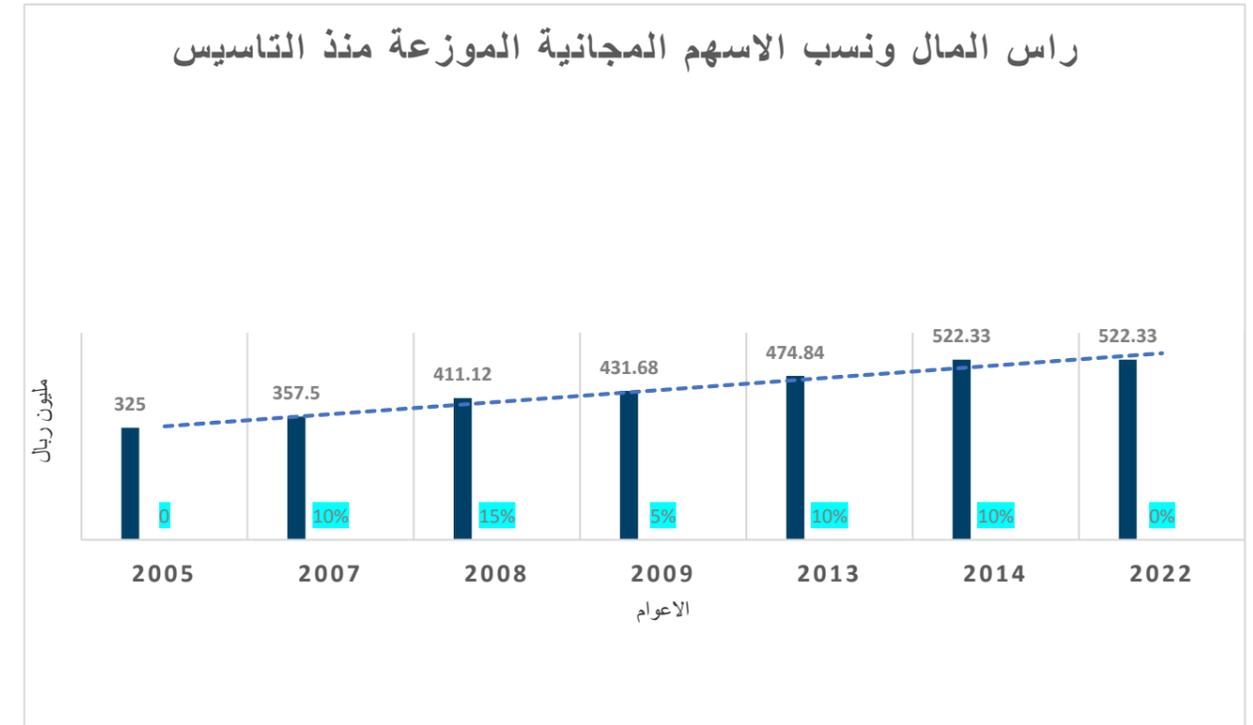
انخفضت استثمارات الشركة في صندوق الريت الى ٢٢,٠٨ مليون وحدة بـ نسبة تملك ٣٢% وتبلغ قيمتها الدفترية ١٩٤,٦ مليون ريال في عام ٢٠٢٢ مقارنة بـ ٢٦,٥ مليون وحدة بـ نسبة تملك ٣٩% قيمتها الدفترية ٢٤٨,٥ مليون ريال في عام ٢٠٢١ م. ويرجع ذلك إلى انخفاض أرباح الصندوق، وبيع بعض الوحدات، وارتفاع التوزيعات النقدية المستلمة من الريت بمبلغ ١٤,٨ مليون ريال خلال عام ٢٠٢٢ م، مقارنة بتوزيعات ١٣ مليون ريال في عام ٢٠٢١ م.



ثالثاً- رأس مال الشركة:

بدأت الشركة برأس مال قدره ٣٢٥ مليون ريال وارتفع الى ٥٢٢,٣٣ مليون ريال في عام ٢٠٢٢ م نتيجة لتوزيع اسهم مجانية، محققة نسبة زيادة قدرها ٦١% ، وبلغ إجمالي حقوق المساهمين ٦٠١ مليون ريال بنهاية عام ٢٠٢٢ م محققة نسبة نمو تعادل ٨٥% خلال السنوات الماضية، خلاف الأرباح النقدية الموزعة وقدرها ١٩٤ مليون ريال بما يعادل نسبة ٦٠% من رأس المال عند التأسيس .

الرسم البياني التالي يوضح الزيادة في رأس المال منذ التأسيس:



ج - مستودعات تجارية:

١- تقع مستودعات اللوجستية بعي طيبة جنوب الرياض وعددها (١٠٥ مستودع) على أرض مساحتها ٦٣,٧١٧ م٢، مؤجرة بالكامل وتديرها الشركة.

٢- تقع مستودعات اللؤلؤة بعي الدار البيضاء على طريق الحابر جنوب الرياض، وعددها (٣١ مستودع) على أرض مساحتها ٢٣,٨١٩ م٢، مؤجرة بالكامل وتديرها الشركة.



خامساً - الاستثمارات العقارية:

١. الاستثمارات العقارية المؤجرة:-

بلغت قيمة محفظة العقارات المؤجرة ٢٨٥ مليون ريال بنهاية عام ٢٠٢٢ م.

تتضمن العقارات المؤجرة ما يلي:

أ- مبنى سكني بعي حطين

يقع مجمع حطين السكني في مدينة الرياض بعي حطين، بمساحة إجمالية قدرها ١٠,٥٤٨ متر مربع (مسطحات بناء ومواقف)، يضم عدد ٦٢ شقة وخدمات متكاملة تشمل مواقف للسيارات ونادي رياضي متكامل وحديقة تتوسط المبنى. والمجمع مؤجر على المستشفى الجامعي.



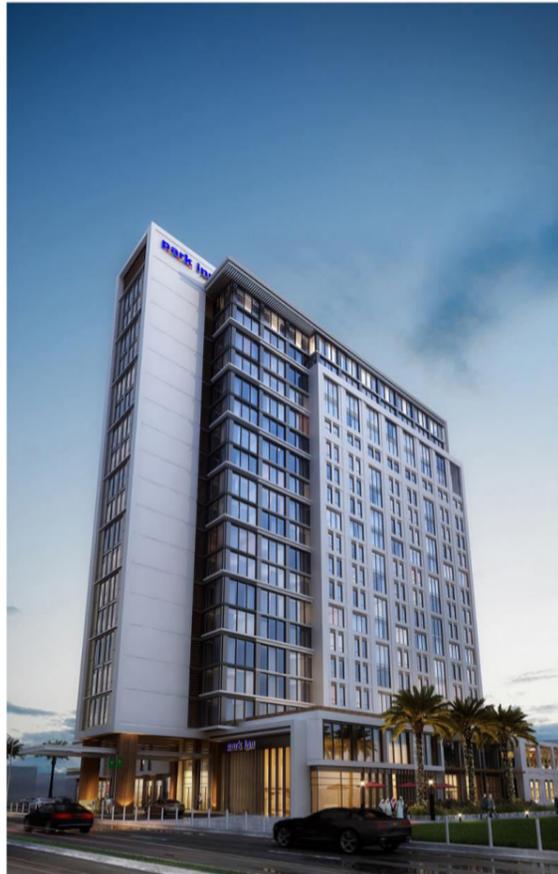
٢- المشاريع العقارية تحت التطوير:-

بلغت قيمة المشاريع تحت التطوير ٣٤٦ مليون ريال بنهاية عام ٢٠٢٢ م:

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

- يقع الفندق في مدينة الرياض بحي الياسمين على جزء من الأرض المملوكة للشركة بمساحة إجمالية تبلغ ٥,٣١١ م٢.
- بعدد ١٠٠ غرفة و ١٠٠ شقة فندقية، كما سيحتوي الفندق على قاعة احتفالات متعددة الاستخدامات اضافة الى نادي صحي متكامل.
- تم التعاقد مع شركة راديسون العالمية للفنادق لإدارة الفندق تحت ماركة بارك إن.
- بدأ العمل بالمشروع خلال النصف الاول من عام ٢٠٢٠ م، وتم الانتهاء من الأعمال الإنشائية وجاري حالياً الانتهاء من أعمال التشطيب.
- التاريخ المتوقع لانتهاء المشروع النصف الثاني من عام ٢٠٢٣ م.

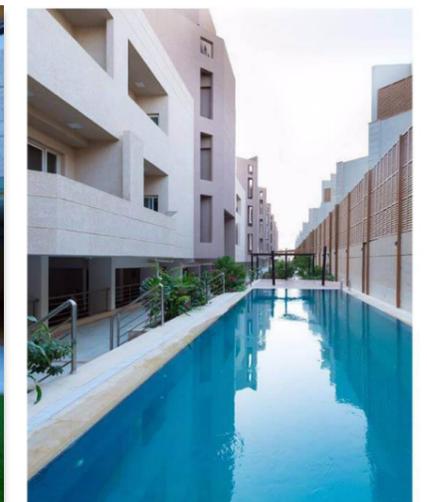
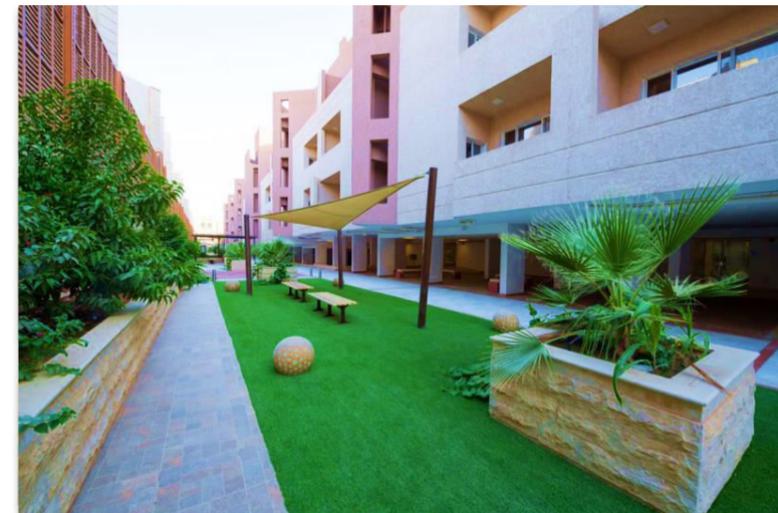
park inn
by Radisson



ب- مجمع فيولا السكني بحي الملقا

يقع فيولا كومباوند في مدينة الرياض بحي الملقا، ويحتوي على عشرة مباني بها ١٤٨ شقة فاخرة، ومبنيين تضم خدمات للمجمع بمدخل منفصل لسكن السائقين والمراقبة الامنية. ويضم أيضا حديقة ونادى رياضي ومسبح وصالات للمناسبات، ومواقف ارضية، مؤجر بالكامل.


فيولا كومباوند
VIOLA COMPOUND



٣- المشاريع المستقبلية :

ج _ مشروع سوق تجاري ترفيهي بالدمام:

ضمن خطط الشركة المستقبلية تطوير سوق تجاري ترفيهي مفتوح على الأرض المملوكة للشركة والمجاورة لويست افنيو مول على طريق الملك عبد الله بحي الفيصلية بالدمام، والبالغ مساحتها ١٧,٩٢٢ م^٢. وتهدف الشركة إلى أن تصبح منطقة تجارية متكاملة الخدمات.

LUXURY
PLAZA

ب _ لوكشري بلازا (سوق تجاري ترفيهي مفتوح بالرياض):

- يقع لوكشري بلازا في مدينة الرياض بحي الياسمين على الأرض المجاورة لفندق بارك إن والبالغ مساحتها ٢٥٠,٣٦٩ م^٢، ويشتمل على مطاعم ومقاهي ومكاتب فخمة.

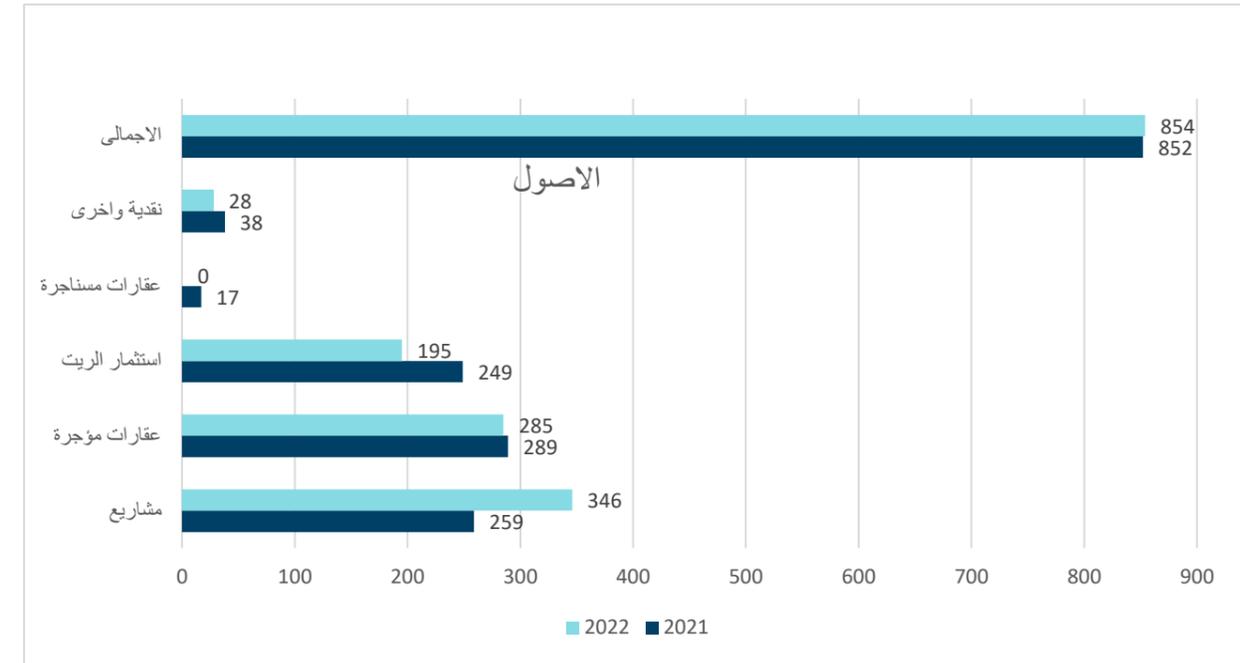
- تم الانتهاء من جميع الأعمال واختبار وتشغيل الأنظمة الإلكترونية وميكانيكية.

- تم تأجير المكاتب بالكامل بعقد واحد وبدأ التشغيل منتصف أكتوبر ٢٠٢٢ م. وبلغت نسبة التأجير ٨٠% من إجمالي المساحة التأجيرية.



سادساً- التوزيع الكمي للأصول:

التوزيع الكمي للأصول بنهاية عامي ٢٠٢١ م، ٢٠٢٠ م.



سابعاً- الإدراج بالسوق الموازي:

وافقت الجمعية العمومية لمساهمي الشركة خلال عام ٢٠١٧ م على إدراج أسهم الشركة بالسوق الموازي، وبناء عليه تم تعيين شركة فالكم للاستشارات المالية مستشاراً مالياً للإدراج حسب المتطلبات النظامية. قام المستشار المالي بإعداد ملف الإدراج بالتعاون مع إدارة الشركة وفق المتطلبات النظامية، وتم تقديمه إلى هيئة السوق المالية وتداول في ٢١ سبتمبر ٢٠٢٠ م، كما تم تحديثه في فترات متلاحقة حسب طلب الهيئة. وقد استوفت الشركة جميع المتطلبات النظامية للإدراج واكتمال الملف.

وخلال هذه الفترة بذل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية جهود كبيرة عن طريق التواصل والاجتماع مع هيئة السوق المالية للحصول على الموافقة. وخلال عام ٢٠٢٢ م صدر قرار من الهيئة برفض الطلب بسبب عدم إمكانية نقل ملكية أو تداول أسهم أحد مساهمي الشركة. وسوف يتم تقديم الطلب مرة أخرى بعد رفع الجهات الرسمية القيود المفروضة على تلك الأسهم وبيعها إلى مساهم آخر.

ثامناً- التمويل:

لدى الشركة اتفاقية تسهيلات بنكية مع البنك السعودي للاستثمار بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال، وشركة الاستثمار كابيتال بمبلغ ٧٠ مليون ريال.

تاسعاً - مكافأة مجلس الإدارة:

م	الاسم	المنصب	تاريخ اجتماعات مجلس الإدارة					
			٢١/٠٣/٢٠٢٢	١١/٠٥/٢٠٢٢	١٨/٠٥/٢٠٢٢	٢٩/٠٨/٢٠٢٢	٠١/١١/٢٠٢٢	١٤/١٢/٢٠٢٢
١	عبد الوهاب أسعد عبدالعزيز السند	الرئيس	✓	✓	✓	✓	✓	✓
٢	أحمد بن إبراهيم بن سعيدان انضم للمجلس في تاريخ ١٧/٥/٢٠٢٢	نائب الرئيس	×	×	✓	✓	✓	✓
٣	ناصر عبدالله محمد البداح	العضو المنتدب	✓	✓	✓	✓	✓	✓
٤	عبدالله بن عبدالمحسن عبداللطيف العيسى	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓
٥	عبدالعزیز أسعد عبدالعزيز السند	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓
٦	وسام بن حسين الفريحي	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓
٧	د. عبدالعزيز بن فهد بن دخيل انضم للمجلس في تاريخ ١٧/٥/٢٠٢٢	عضو	×	×	✓	✓	✓	✓
٨	عمران بن عمران العمران انضم للمجلس في تاريخ ١٧/٥/٢٠٢٢	عضو	×	×	✓	✓	✓	✓
٩	محمد صلاح الأيوب انضم للمجلس في تاريخ ١٧/٥/٢٠٢٢	عضو	×	×	✓	✓	✓	✓

م	الاسم	المنصب	بديل حضور الجلسات	تكاليف السفر والإقامة	بديل إندتاب مهام عمل	مكافآت أداء سنوية (لعام ٢٠٢١ م)	المجموع
١	عبد الوهاب أسعد عبدالعزيز السند	الرئيس	٣٠,٠٠٠ ريال	١١,٢٠٠ ريال	٦,١٦٠ ريال	٥٠,٠٠٠ ريال	٩٧,٣٦٠ ريال
٢	أحمد بن إبراهيم بن سعيدان	نائب الرئيس	٢٠,٠٠٠ ريال	---	---	---	٢٠,٠٠٠ ريال
٣	ناصر عبد الله محمد البداح	العضو المنتدب	٣٠,٠٠٠ ريال	---	---	٥٠,٠٠٠ ريال	٨٠,٠٠٠ ريال
٤	عبد الله بن عبدالمحسن عبد اللطيف العيسى	عضو	٣٠,٠٠٠ ريال	---	---	٥٠,٠٠٠ ريال	٨٠,٠٠٠ ريال
٥	عبد العزيز أسعد عبدالعزيز السند	عضو	٣٠,٠٠٠ ريال	٣,٧٠٠	---	٥٠,٠٠٠ ريال	٨٣,٧٠٠ ريال
٦	وسام بن حسين الفريحي	عضو	٣٠,٠٠٠ ريال	---	---	٥٠,٠٠٠ ريال	٨٠,٠٠٠ ريال
٧	د. عبدالعزيز بن فهد بن دخيل	عضو	٢٠,٠٠٠ ريال	---	---	---	٢٠,٠٠٠ ريال
٨	عمران بن عمران العمران	عضو	٢٠,٠٠٠ ريال	---	---	---	٢٠,٠٠٠ ريال
٩	محمد صلاح الأيوب	عضو	٢٠,٠٠٠ ريال	---	---	---	٢٠,٠٠٠ ريال

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

١. لجان مجلس الإدارة:

م	الاسم	المنصب	تاريخ اجتماعات لجنة المراجعة والمخاطر				
			٢١/٠٣/٢٠٢٢ م	١١/٠٥/٢٠٢٢	٢٨/٠٨/٢٠٢٢	٣١/١٠/٢٠٢٢	١٢/١٢/٢٠٢٢
١	مشاري بدر المنزن	الرئيس	✓	✓	✓	✓	✓
٢	عبد العزيز أسعد السند	نائب الرئيس	✓	✓	✓	✓	×
٣	بشار علي عبد الرحمن	عضو	×	✓	✓	✓	✓

م	الاسم	المنصب	بديل حضور الجلسات	تكاليف السفر والإقامة	مكافآت سنوية (مكافأة عام ٢٠٢١ م)	المجموع
١	مشاري بدر المنزن	الرئيس	١٠,٠٠٠ ريال	٣,٧٠٠	---	١٣,٧٠٠ ريال
٢	عبد العزيز أسعد السند	نائب الرئيس	٢٠,٠٠٠ ريال	---	---	٢٠,٠٠٠ ريال
٣	بشار علي عبد الرحمن	عضو - مستقل	---	---	٣٠,٠٠٠ ريال	٣٠,٠٠٠ ريال

الحادي عشر - توصيات مجلس الإدارة:

وافق مجلس الإدارة على انعقاد الجمعية العمومية العادية للشركة في تمام الساعة الواحدة ظهراً من يوم الثلاثاء بتاريخ ١٠/١١/١٤٤٤ هـ الموافق ٢٣/٠٥/٢٠٢٣ م، بواسطة وسائل التقنية الحديثة، وذلك

لمناقشة والتصويت على بنود جدول الأعمال التالي:-

١. التصويت على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠٢٢ م.
٢. التصويت على القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠٢٢ م.
٣. التصويت على تقرير مراجع الحسابات عن العام المالي ٢٠٢٢ م.
٤. التصويت على تقرير لجنة المراجعة والمخاطر عن السنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠٢٢ م.
٥. التصويت على تعيين مراجع الحسابات من بين المرشحين من قبل لجنة المراجعة، للقيام بمراجعة القوائم المالية للعام المالي ٢٠٢٣ م وتحديد أتعابه.
٦. التصويت على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن أعمالهم خلال العام المالي ٢٠٢٢ م.
٧. التصويت على صرف مبلغ (٤٥٠.٠٠٠) ريال مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة على الجهود والأعمال التي قدموها خلال عام ٢٠٢٢ م، بواقع (٥٠.٠٠٠) ريال لكل عضو.
٨. 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

اجتماعات اللجنة التنفيذية			
م	الاسم	المنصب	تاريخ اجتماعات اللجنة التنفيذية
			٢٦/٠٦/٢٠٢٢ م
			٣٠/١٠/٢٠٢٢ م
			٠٨/١٢/٢٠٢٢ م
١	محمد صلاح الأيوب	الرئيس	✓
٢	أحمد بن إبراهيم بن سعيدان	عضو	✓
٣	ناصر عبد الله البداح	عضو	✓

مكافآت اللجنة التنفيذية						
م	الاسم	المنصب	بدل حضور الجلسات	تكاليف السفر والإقامة	مكافآت سنوية (مكافأة عام ٢٠٢١)	المجموع
١	محمد صلاح الأيوب	الرئيس	١٥,٠٠٠ ريال	----	----	١٥,٠٠٠ ريال
٢	أحمد بن إبراهيم بن سعيدان	عضو	١٥,٠٠٠ ريال	----	----	١٥,٠٠٠ ريال
٣	ناصر عبد الله البداح	عضو	١٥,٠٠٠ ريال	----	----	١٥,٠٠٠ ريال

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

المبلغ	البيان
١٤٤٠,٠٠٠ ريال	الرواتب
٤٣٢,٠٠٠ ريال	البدلات
----	الأتعاب الدورية والسنوية
----	الخطط التحفيزية أو مكافأة الإدارة التنفيذية
----	أي تعويضات أو مزايا عينية
٣٠,٠٠٠ ريال	بدلات حضور جلسات مجلس الإدارة
١٥,٠٠٠ ريال	بدلات حضور جلسات اللجنة التنفيذية
٥٠,٠٠٠ ريال	مكافأة بصفته عضو في مجلس الإدارة
١,٩٦٧,٠٠٠ ريال	المجموع



المحترمين

تقرير المراجع المستقل إلى السادة مساهمي شركة عقارات الخليج

تقرير حول مراجعة القوائم المالية

رأينا

في رأينا، أن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة عقارات الخليج ("الشركة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

ما قمنا بمراجعته

تتألف القوائم المالية للشركة مما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- إيضاحات حول القوائم المالية، التي تتضمن السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

أساس الرأي

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها في تقريرنا بالتفصيل ضمن قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية.

نعتقد أن أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأينا.

الاستقلال

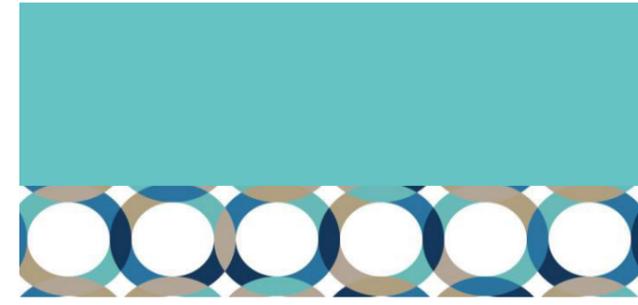
إننا مستقلون عن الشركة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين المعتمد المعتمد في المملكة العربية السعودية ("الميثاق") (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذا الميثاق.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل للقوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ومتطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه الإدارة ضرورياً لتتمكن من إعداد قوائم مالية خالية من التحريفات الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار في أعمالها والإفصاح - عند الضرورة - عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تنو الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها أو عدم وجود بديل حقيقي بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.



القوائم المالية للسنة المنتهية في 2022/12/31م مع تقرير مراجع الحسابات المستقل

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)



تقرير المراجع المستقل إلى السادة مساهمي شركة عقارات الخليج المحترمين (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريفات الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. يُعد التأكيد المعقول مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه لا يضمن أن عملية المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ستكشف دائماً عن تحريف جوهري عند وجوده. يمكن أن تنتج التحريفات من غش أو خطأ، وتُعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان من المتوقع إلى حد معقول أن تؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وفي إطار عملية المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، نمارس الحكم المهني ونحافظ على الشك المهني خلال عملية المراجعة. كما نقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة هذه المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف أي تحريفات جوهرية ناتجة عن الغش يعد أكبر من المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث قد ينطوي الغش على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية المراجعة لغرض تصميم إجراءات مراجعة ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية للشركة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، تحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تشير إلى وجود شك كبير حول قدرة الشركة على الاستمرار في أعمالها. وإذا توصلنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، يجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي أحداث أو ظروف مستقبلية إلى عدم استمرار الشركة في أعمالها.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

نقوم بإبلاغ الإدارة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط لعملية المراجعة ونتائج المراجعة الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلي التي نكتشفها خلال مراجعتنا.

برايس وترهاوس كوبرز

وليد بن عبدالعزيز الحيدري
ترخيص رقم ٥٥٩



٢٧ رمضان ١٤٤٤ هـ
(١٨ أبريل ٢٠٢٣)

٢٠٢١	٢٠٢٢	ايضاح
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
		ممتلكات ومعدات
٦٦٤,٧٦٤	٥٢٠,٦٧٩	٤ عقارات استثمارية
٥٤٨,٠٧٢,٥١٨	٦٣٠,٩٣٨,٣٦٥	٥-١ موجودات حق الاستخدام
١٧,٢٩٧,٣٨٠	-	٦ استثمارات بطريقة حقوق الملكية
٢٤٨,٥٧٠,٠٠٠	١٩٤,٦٣٠,٧٨٢	إجمالي الموجودات غير المتداولة
٨١٤,٦٠٤,٦٦٢	٨٢٦,٠٨٩,٨٢٦	الموجودات المتداولة
		٧ ذمم إيجارات مدينة، بالصافي
١١,١٦٤,٣١٩	١٥,٢٦٧,٦٨٢	٨ مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٧,٩٦٢,٩٦٤	٦,٣٥٣,٧١٧	٩ إيراد مستحق
١,٧٤٨,٠٩٣	٣٨٠,٥٤٠	نقد وما في حكمه
٥,٨٩٦,٦٧٦	٦,٣٢٨,٢٨٢	إجمالي الموجودات المتداولة
٣٦,٧٧٢,٠٥٢	٢٨,٣٣٠,٢٢١	إجمالي الموجودات
٨٥١,٣٧٦,٧١٤	٨٥٤,٤٢٠,٠٤٧	
		حقوق الملكية والمطلوبات
		حقوق الملكية
		١٦ رأس المال
٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	١٧ احتياطي نظامي
٥٠,٩٣٧,٢٨٨	٥٠,٩٣٧,٢٨٨	أرباح مبقاة
٤٠,٧٤٤,٩٩٦	٢٧,٢٤٤,٣٦٨	إجمالي حقوق الملكية
٦١٤,٠١٦,٥٨٤	٦٠٠,٥١٥,٩٥٦	المطلوبات
		المطلوبات غير المتداولة
		١١ قروض طويلة الأجل
١٣٩,١٥٧,٢٧٥	٢٠٩,١٢٦,٥٦٧	١٠ التزامات منافع الموظفين
٤,٧٢٩,٣٢١	٤,٩٧٧,٨٣٥	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
١٤٣,٨٨٦,٥٩٦	٢١٤,١٠٤,٤٠٢	المطلوبات المتداولة
		ب-٥ الجزء المتداول من مطلوبات عقود الإيجار
١٢,١٦٠,١٧٣	-	١١ الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٣٠,٢٩٣,٤٩٥	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢ ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٣٠,٦٢٨,٣٧٠	١١,٢٩٠,٠٠٨	١٣ إيرادات إيجارية مؤجلة
١٠,٥٩١,٤٩٦	٨,٣٨٦,٨٥٠	١٤ مخصص الزكاة
٩,٨٠٠,٠٠٠	١٢٢,٨٣١	إجمالي المطلوبات المتداولة
٩٣,٤٧٣,٥٣٤	٣٩,٧٩٩,٦٨٩	إجمالي المطلوبات
٢٣٧,٣٦٠,١٣٠	٢٥٣,٩٠٤,٠٩١	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
٨٥١,٣٧٦,٧١٤	٨٥٤,٤٢٠,٠٤٧	

تعتبر الإيضاحات المرفقة في الصفحات من رقم 23 إلى رقم 44 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

قائمة الدخل الشامل
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

الإيرادات	٢٠٢٢	٢٠٢١	ايضاح
الإيرادات	٤٠,٥٨٦,٧١٨	٣٩,٥٢٠,٠٤٠	
تكلفة الإيرادات	(٢٨,١٢١,٢٥٨)	(٣٠,٧٥٦,١٨٢)	١٨
مجمول الربح	١٢,٤٦٥,٤٦٠	٨,٧٦٣,٨٥٨	
مصروفات عمومية وإدارية	(٨,٢٧٦,٩١٧)	(٧,٨٦٤,٨٢٥)	١٩
مصروفات بيعية وتسويقية	(١١٥,٢١٠)	(١٣٥,٨٧٩)	
(مصروفات) / إيرادات أخرى بالصافي	(٦,٣٣٤,٥٩١)	٨,١٥٦	٢٠
خسائر الانخفاض في ذمم إيجارات مدينة	(٤٢٥,٥٤٤)	(٣٠٤,٩١١)	٧
أرباح من استثمارات بطريقة حقوق الملكية	٥٥,٩٥٢	١١,٩٥٥,٠٠٠	٦
خسارة من بيع استثمارات باستخدام طريقة حقوق الملكية	(٤,٧٩١,٧٠٦)	-	
(خسارة) / ربح التشغيل	(٧,٤٢٢,٥٥٦)	١٢,٤٢١,٣٩٩	
مصروفات تمويلية، بالصافي	(٤,٥٦٥,٦٦٥)	(٥,٢٤٥,٧٨٦)	٢١
صافي (خسارة) / ربح السنة قبل الزكاة	(١١,٩٨٨,٢٢١)	٧,١٧٥,٦١٣	
مصروف الزكاة	(١,٧٦٥,٠٣٨)	(١١,٠٣٨,٨٧٥)	١٤
صافي خسارة السنة بعد الزكاة	(١٣,٧٥٣,٢٥٩)	(٣,٨٦٣,٢٦٢)	
البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة	٢٥٢,٦٣١	(٨,٣٨٥)	١٠
ارباح (خسائر) إكثوارية ناتجة من إعادة قياس التزام منافع الموظفين			
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	(١٣,٥٠٠,٦٢٨)	(٣,٨٧١,٦٤٧)	
ربحية السهم الأساسية والمخفضة من صافي خسارة السنة	(٠,٢٦)	(٠,٠٧)	٢٥

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

رأس المال	إحتياطي نظامي	أرباح مبقاة	إجمالي حقوق الملكية
٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٥٠,٩٣٧,٢٨٨	٤٤,٦١٦,٦٤٣	٦١٧,٨٨٨,٢٣١
-	-	(٣,٨٦٣,٢٦٢)	(٣,٨٦٣,٢٦٢)
-	-	(٨,٣٨٥)	(٨,٣٨٥)
-	-	(٣,٨٧١,٦٤٧)	(٣,٨٧١,٦٤٧)
٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٥٠,٩٣٧,٢٨٨	٤٠,٧٤٤,٩٩٦	٦١٤,٠١٦,٥٨٤
٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٥٠,٩٣٧,٢٨٨	٤٠,٧٤٤,٩٩٦	٦١٤,٠١٦,٥٨٤
-	-	(١٣,٧٥٣,٢٥٩)	(١٣,٧٥٣,٢٥٩)
-	-	٢٥٢,٦٣١	٢٥٢,٦٣١
-	-	(١٣,٥٠٠,٦٢٨)	(١٣,٥٠٠,٦٢٨)
٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٥٠,٩٣٧,٢٨٨	٢٧,٢٤٤,٣٦٨	٦٠٠,٥١٥,٩٥٦

تعتبر الإيضاحات المرفقة في الصفحات من رقم 23 إلى رقم 44 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

تعتبر الإيضاحات المرفقة في الصفحات من رقم 23 إلى رقم 44 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

	٢٠٢٢	٢٠٢١
الأنشطة التشغيلية		
صافي (خسارة) ربح السنة قبل الزكاة	(١١,٩٨٨,٢٢١)	٧,١٧٥,٦١٣
التعديلات		
استهلاك ممتلكات ومعدات	٢٥٣,٣٤٦	٢١٥,٢٨٣
استهلاك عقارات استثمارية	٤,١١٧,٣٦١	٤,١١٧,٣٦١
استهلاك حق استخدام الموجودات	١٧,٢٩٧,٣٨٠	٢٠,٧١٠,٣٠٠
خسائر الإنخفاض في ذمم إيجارات مدينة	٤٢٥,٥٤٤	-
خسائر بيع ممتلكات ومعدات	-	٤٨٩
خسائر من بيع استثمارات بطريقة حقوق الملكية	٤,٧٩١,٧٠٦	-
أرباح غير محققة من استثمارات بطريقة حقوق الملكية	(٥٥,٩٥٢)	(١١,٩٥٥,٠٠٠)
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٤٤٠,٦٧٧	٤٢٧,٨٤٢
تكاليف تمويلية لمطلوبات عقود الإيجار	٢٠٠,٧٠٠	١,٢٨٦,٢٨٨
تكاليف تمويلية	٤,٣٦٤,٩٦٥	٣,٩٥٩,٤٩٨
التغيرات في رأس المال العامل:		
ذمم إيجارات مدينة ومصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	٧,٠٨٠,٣٤٠	(١,٤٥٤,٤٨٥)
إيراد مستحق	١,٣٦٧,٥٥٣	١,٤٦٧,٤٤٩
ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى	(٢١,٧٤٤,٣٦٦)	١,٢٣٠,٣٢٤
إيرادات مقدمة	(٢,٢٠٤,٦٤٦)	٥,١٩٥,٦٧٦
الزكاة المدفوعة	(١١,٤٤٢,٢٠٧)	(٤,٠٣٩,٢٤٥)
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	(٨٠,٢٠٨)	(١٧٨,٤٥٧)
صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التشغيلية	(٧,١٧٦,٠٢٨)	٢٨,١٥٨,٩٣٦
التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية		
مدفوعات لشراء استثمارات في مشروعات عقارية تحت التنفيذ	(٨٦,٩٨٣,٢٠٨)	(٥٨,١٢٣,٤٣٦)
مدفوعات لشراء ممتلكات ومعدات	(١٠٩,٢٦١)	(٥٢٣,٥٥٣)
متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات	-	٣٠٠
متحصلات من بيع استثمارات بطريقة حقوق الملكية	٣٤,٣٣٠,٣٤٩	-
توزيعات أرباح مستلمة من استثمارات بطريقة حقوق الملكية	١٤,٨٧٣,١١٥	١٣,٠١٥,٠٠٠
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(٣٧,٨٨٩,٠٠٥)	(٤٥,٦٣١,٦٨٩)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
متحصلات من قروض طويلة الأجل	٩٩,٩٩٥,٢٥٢	٩٤,٩١٧,٧٥٧
سداد قروض طويلة الأجل	(٤٠,٣١٩,٤٥٥)	(٤٥,٨٨٠,٤٨٥)
تكاليف تمويلية مدفوعة	(٢,٠١٨,٩٨٥)	(٦,٠١٤,٧٩٤)
مسدد من مطلوبات عقود الإيجار	(١٢,١٦٠,١٧٣)	(٢٣,٤٤٨,٠١٢)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية	٤٥,٤٩٦,٦٣٩	١٩,٥٧٤,٤٦٦
صافي التغير في النقد وما يعادله	٤٣١,٦٠٦	٢,١٠١,٧١٣
نقد وما يعادله كما في بداية السنة	٥,٨٩٦,٦٧٦	٣,٧٩٤,٩٦٣
نقد وما يعادله كما في نهاية السنة	٦,٣٢٨,٢٨٢	٥,٨٩٦,٦٧٦
المعاملات غير النقدية		
تكاليف تمويلية مرسلة على مشروعات تحت التنفيذ	٦,٩٧٦,٧٠٤	٢,٣٦٢,٦١٦

تعتبر الإيضاحات المرفقة في الصفحات من رقم 23 إلى رقم 44 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١ التنظيم والنشاط

تأسست شركة عقارات الخليج ("الشركة")، كشركة مساهمة سعودية مغلقة بموجب القرار الوزاري رقم ١٩٤٨٣ بتاريخ ١٩/١١/٢٢ هـ الموافق ٢٠٠٥/١٠/٠٣م في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٧٦١٢ بتاريخ ١٤/٢٦/٠١/٢٤ هـ الموافق ٢٠٠٥/٠٤/٠٣م.

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

يقع المقر الرئيسي للشركة:

مدينة الرياض، ص.ب ٣٠٠٧١٨، الرياض ١١٣٧٢
المملكة العربية السعودية.

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

١-٢ أسس الإعداد

(أ) بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، المشار إليها فيما يلي باعتبارها "المعايير الدولية للتقرير المالي".

تم عرض المبالغ الواردة في القوائم المالية بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

(ب) مبدأ التكلفة التاريخية

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 أساس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية كما هو موضح في السياسات المحاسبية أدناه.

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

٢-٢ السياسات المحاسبية الهامة

(أ) المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات:

قامت الشركة بتطبيق المعايير والتعديلات التالية لأول مرة على فترة تقريرها السنوي اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢ وهي:

- يحظر معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦، "الممتلكات والألات والمعدات" على الشركة أن تخصم من تكلفة الممتلكات والألات والمعدات المبالغ المستلمة من بيع العناصر المنتجة أثناء تحضير الشركة للأصل للاستخدام المقصود منه. بدلاً من ذلك، سوف تعترف الشركة بعائدات المبيعات هذه والتكاليف ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة.
- يحدد المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧، "المخصصات والمطلوبات والموجودات المحتملة" التكاليف التي تتضمنها الشركة عند تقييم ما إذا كان العقد سيتسبب في خسارة.

لم يكن للتعديلات المذكورة أعلاه أي تأثير على المبالغ المثبتة في الفترات السابقة وليس من المتوقع أن تؤثر بشكل جوهري على الفترات الحالية أو المستقبلية.

(ب) المعايير الصادرة والتي لم يتم تطبيقها بعد

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم يتم الشركة بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١، "عرض القوائم المالية" على تصنيف المطلوبات:

توضح هذه التعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ "عرض القوائم المالية"، على أن المطلوبات يتم تصنيفها على أنها متداولة أو غير متداولة، اعتماداً على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير. لا يتأثر التصنيف بتوقعات المنشأة أو بالأحداث بعد تاريخ التقرير (على سبيل المثال، استلام تنازل أو إخلال بتعهد). يوضح التعديل أيضاً ما يعنيه معيار المحاسبة الدولي رقم ١ عندما يشير إلى "تسوية" التزام.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقلدة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
٢-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(ب) المعايير الصادرة والتي لم يتم تطبيقها بعد (تتمة)

• تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨:

تهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية.

• تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة:

تتطلب هذه التعديلات من الشركات أن تثبت الضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي، عند الإثبات المبني، إلى مبالغ متساوية من الفروقات المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة.

(ج) المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ "عقود 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.

كمتأجر

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. و لتقييم 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 لالتزامات الإيجار. تشمل تكلفة حق استخدام الأصول على المبلغ الأولي لالتزامات الإيجار المعدلة لأي مدفوعات إيجار تم إجراؤها في أو قبل تاريخ البدء، وأي تكاليف مباشرة أولية متكبدة وتقدير التكاليف التي سيتم تكبدها في تفكيك وإزالة الأصل محل العقد وإعادة الموقع أو الأصل إلى الحالة المطلوبة 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 الإيجار قصيرة الأجل ومنخفضة القيمة

يتم إثبات المدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وإيجارات الموجودات منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في قائمة الدخل الشامل. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار ذات فترة إيجار مدتها ١٢ شهرًا أو أقل. وتشمل الموجودات منخفضة القيمة معدات تقنية المعلومات والقطع الصغيرة من المعدات المكتنبة والأثاث.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقلدة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
٢-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(ج) المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ "عقود الإيجار" (تتمة)

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 عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي.

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:

- المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة جوهرياً) ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة القبض.

- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل.

- المبالغ المتوقع دفعها من قبل المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية.

- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكدًا بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار.

- مدفوعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة المستأجر لذلك 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 الإعفاء، يتم تصنيف عقد الإيجار الثانوي على أنه عقد إيجار تشغيلي.

إذا كان الترتيب يتضمن مكونات إيجارية وغير إيجارية، فإنه يجب على الشركة تخصيص العوض في العقد بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ لتخصيص المقابل في العقد.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
٢-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(د) ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة. عند بيع الموجودات أو التخلص منها، أي عند نقل ضاغط ومناقص الملكية إلى المشتري، يتم حذف تكلفتها واستهلاكها المتراكم من الحسابات ويتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التخلص منها في قائمة الربح أو الخسارة. عندما تختلف الأعمار الإنتاجية للأجزاء لأي بند من الممتلكات والمعدات، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) من الممتلكات والمعدات.

لا يتم استهلاك الأراضي. يتم إثبات الاستهلاك في قائمة الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدر للممتلكات والمعدات على النحو التالي ويتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة:

سنوات	تخصينات على مباني مستأجرة
٥ سنوات أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقل	معدات مكتبية
٤	أثاث ومفروشات
٥	

يتم فحص العمر الإنتاجي والقيم المتبقية وطريقة الاستهلاك في كل فترة تقرير ويتم تعديلها عند الضرورة للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك متوافقة مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية الناشئة من بنود الممتلكات والمعدات.

(هـ) العقارات الاستثمارية والمشروعات تحت التنفيذ

يتم الاحتفاظ بالممتلكات الاستثمارية، وذلك لتحقيق عائدات إيجار طويل الأجل أو زيادة قيمتها أو كلاهما، ويتم قياسها بالقيمة العادلة. وتعرض التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي تنشأ فيها. يقتصر إثبات أي ربح على عكس خسائر انخفاض القيمة المسجلة في الفترة الحالية والفترات السابقة. تتبع الشركة نموذج القيمة العادلة للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ لقياس الممتلكات الاستثمارية اللاحقة. يتم تحديد القيمة العادلة بناءً على تقييم يتم إجراؤه بواسطة مقيم معتمد خارجي مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين السعوديين عند وجود مؤشر بأن هناك تغير جوهري بالقيمة العادلة، وتطبيق نموذج تقييم موصى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية.

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 إجراء التحويلات إلى أو من الممتلكات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام.

يتم إلغاء الاعتراف بالممتلكات الاستثمارية إما عند التخلص منها أو عندما يتم سحب الممتلكات الاستثمارية بشكل دائم من الاستخدام والتي لا يتوقع منها منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم إثبات الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في الربح أو الخسارة في فترة إلغاء الاعتراف.

إذا أصبحت الممتلكات الاستثمارية تستخدم من قبل الشركة يعاد تصنيفها كممتلكات ومعدات، وتصبح قيمتها العادلة في تاريخ التغيير هي تكلفتها للأغراض المحاسبية اللاحقة.

إذا تم تحويل الممتلكات المستخدمة من قبل الشركة إلى ممتلكات استثمارية، تقوم الشركة بالمحاسبة عنها وفقاً للسياسة الموضحة ضمن بند الممتلكات والمعدات حتى تاريخ التحويل.

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.

(و) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يحدث انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مدرة للنفد قيمتها القابلة للاسترداد، ويتمثل القيمة القابلة للاسترداد في القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد والقيمة المستخدمة، أيهما أعلى. تُحتسب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد بناءً على البيانات المتاحة من معاملات البيع الملزمة التي تُجرى على أساس تجاري لموجودات مماثلة أو على الأسعار التي يمكن رصدها في السوق بعد خصم التكاليف الإضافية لاستبعاد الأصل. يستند حساب القيمة المستخدمة إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تُستمد التدفقات النقدية من الموازنة الخاصة بالسنوات الخمس القادمة ولا تشمل على أنشطة إعادة الهيكلة التي لا تكون الشركة ملتزمة بها حتى تاريخه أو على الاستثمارات المستقبلية الكبيرة التي من شأنها أن تدعم أداء الموجودات الخاصة بالوحدة المدرة للنفد التي يجري فحصها. يتأثر المبلغ القابل للاسترداد إلى حد كبير بمعدل الخصم المستخدم في نموذج التدفقات النقدية المخصومة، وكذلك التدفقات النقدية الواردة المتوقعة مستقبلاً ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء. هذه التقديرات هي الأكثر صلة بالشهرة وغيرها من الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة المثبتة من قبل الشركة.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
٢-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(ز) استثمارات بطريقة حقوق الملكية

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس عليها الشركة تأثيراً كبيراً. والتأثير الجوهري 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 أصبح 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 مدينياً 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.

(ح) الأدوات المالية

الاعتراف الأولي – الموجودات المالية والمطلوبات المالية

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

الموجودات المالية

القياس الأولي

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

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

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم الشركة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن الفئات التالية:

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

(ب) تلك الموجودات التي يجب قياسها بالتكلفة المطفأة.

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

لم يتكون لدى الشركة أية موجودات مالية يتوافق تصنيفها كأصل مالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل خلال عام ٢٠٢١.

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

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

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

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

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

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
٢-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(ح) الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

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

إعادة التصنيف

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

إلغاء إثبات الموجودات المالية

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

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

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

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

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

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

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
٢-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المطلوبات المالية

القياس الأولي

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

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

التصنيف والقياس اللاحق

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

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

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

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

إعادة التصنيف

لا يسمح المعيار بإعادة تصنيف أي التزام مالي.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

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

(ط) النقد وما يعادله

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، يشتمل النقد وما يماثله على النقد والأرصدة البنكية والودائع والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل ذات السيولة العالية التي تبلغ فترات استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر من تاريخ الشراء والتي تكون جاهزة للتحويل إلى مبالغ نقدية معلومة والتي لا تتعرض لمخاطر جوهريّة جراء التغير في القيمة.

(ي) منافع نهاية الخدمة للموظفين

١- منافع الموظفين قصيرة الأجل

تدرج المطلوبات عن الأجور والرواتب، بما في ذلك المنافع غير النقدية والإجازات السنوية والإجازات المرضية المتركمة والمتوقع تسويتها بشكل كامل خلال ١٢ شهراً بعد نهاية السنة التي يقدم فيها الموظفون الخدمة ذات العلاقة فيما يتعلق بخدمات الموظفين حتى نهاية فترة التقرير ويتم قياسها بالمبالغ المتوقعة دفعها عند تسوية المطلوبات. وتعرض المطلوبات على أنها التزامات منافع الموظفين المتداولة في قائمة المركز المالي.

٢- خطط المنافع المحددة

تدير الشركة نظاماً واحداً لمنافع التوظيف حسب خطة منافع محددة تتفق مع أنظمة العمل والعمال في المملكة العربية السعودية بناءً على آخر راتب وعدد سنوات الخدمة.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
٢-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(ي) منافع نهاية الخدمة للموظفين (تتمة)

لا يتم تمويل خطط منافع ما بعد التوظيف، وبالتالي، فإن تقييمات الالتزامات بموجب الخطة يتم تنفيذها من قبل خبير اكتواري مستقل بناءً على طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. إن التكاليف المتعلقة بهذه الخطط تتكون أساساً من القيمة الحالية للمنافع المنسوبة وذلك على أساس متساو في كل سنة من سنوات الخدمة والفائدة على هذا الالتزام فيما يتعلق بخدمة الموظف في السنوات السابقة.

يتم إثبات تكاليف الخدمة الحالية والسابقة المتعلقة بمنافع ما بعد الخدمة على الفور في الربح أو الخسارة في حين يتم تسجيل عكس الالتزام بمعدلات الخصم المستخدمة في الربح أو الخسارة. تعتبر أي تغييرات في صافي الالتزام بسبب التقييم الاكتواري والتغيرات في الافتراضات كإعادة قياس في قائمة الدخل الشامل الآخر.

يتم إثبات أرباح وخسائر إعادة القياس التي تنشأ من تعديلات الخبرة والتغيرات في الافتراضات الاكتوارية مباشرة على قائمة الدخل الشامل الآخر ويتم تحويلها إلى الأرباح المبقاة في قائمة التغيرات في حقوق الملكية في الفترة التي تحدث فيها.

يتم إثبات التغيرات في القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة الناتجة من تعديلات أو تقليصات النظام فوراً في الربح أو الخسارة كتكاليف خدمة سابقة. تعتمد مدفوعات نهاية الخدمة بشكل أساسي على رواتب الموظفين النهائية والبدلات وسنوات الخدمة المترجمة، كما هو موضح في نظام العمل في المملكة العربية السعودية.

٣- منافع نهاية الخدمة

تُستحق منافع نهاية الخدمة عندما تنهي الشركة خدمة الموظف قبل تاريخ التقاعد الاعتيادي، أو عندما يوافق الموظف على الإنهاء الطوعي مقابل هذه المنافع. تثبت الشركة منافع نهاية الخدمة في إحدى الحالتين التاليتين: (أ) عندما لا تستطيع الشركة سحب عرض هذه المنافع و(ب) عندما تثبت الشركة تكاليف إعادة الهيكلة التي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ تتضمن مدفوعات مكافآت نهاية الخدمة. في حالة تقديم عرض للتشجيع على الإنهاء الطوعي، تُقاس منافع نهاية الخدمة بناءً على عدد الموظفين المتوقع قبولهم لهذا العرض. تخصص المنافع المستحقة لأكثر من ١٢ شهراً بعد نهاية فترة التقرير إلى القيمة الحالية.

(ل) إثبات الإيرادات

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للتعويض المستلم أو المدين. تكون المبالغ المفصح عنها كإيرادات صافية من العوائد والمخصصات التجارية والحسومات والمبالغ المحصلة نيابة عن الغير.

تقوم الشركة بإثبات الإيرادات عندما يكون بالإمكان قياس مبلغ الإيرادات بشكل موثوق به، وعندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المنشأة منافع اقتصادية مستقبلية، وعندما يتم استيفاء معايير محددة لكل نشاط من أنشطة الشركة على النحو المبين أدناه. تستند الشركة في إعداد تقديراتها إلى النتائج التاريخية، مع الأخذ في الاعتبار نوع العمل ونوع المعاملة وشروط كل اتفاق.

يتم الاعتراف بالإيرادات لأنشطة الأعمال الرئيسية باستخدام الطرق المبينة أدناه:

إيرادات الإيجار - تمثل إيرادات الإيجار من الممتلكات الاستثمارية في المبالغ المحملة للمستأجرين مقابل استئجار ممتلكات الشركة الاستثمارية، ويتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدة عقد الإيجار.

أرباح من بيع الاستثمارات - يتم إثبات الإيرادات من بيع الاستثمارات في تاريخ نقل جميع المخاطر والمنافع الجوهرية الخاصة بالملكية إلى المشتري، وعندما يكون من الممكن استرداد التعويض وعندما لا يكون هناك تدخل مستمر من الإدارة في الموجودات.

إيرادات توزيعات الأرباح - يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كإيرادات عند وجود حق باسئلام تلك المبالغ.

(ك) احتياطي نظامي

بموجب أحكام نظام الشركات الجديد في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة، يجب على الشركة تحويل ١٠٪ على الأقل من صافي الدخل إلى احتياطي نظامي إلى أن يعادل هذا الاحتياطي نسبة ٣٠٪ على الأقل من رأس مال الشركة. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع على المساهمين.

(م) الزكاة

تخضع الشركة للزكاة وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة"). يتم استحقاق زكاة الشركة وتحملها على قائمة الربح أو الخسارة. يتم احتساب الزكاة الإضافية، إن وجدت، المتعلقة بربوط السنوات السابقة في الفترة التي يتم فيها الانتهاء من الربوط النهائية.

(ن) مخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يترتب على الشركة التزام قائم (نظامي أو ضمنى) نتيجة لحدث سابق، ويكون من المرجح أن يقتضي الأمر تدفقاً خارجياً لموارد تمثل منافع اقتصادية من أجل تسديد الالتزام، ويكون بالإمكان وضع تقدير معقول لمبلغ الالتزام. عندما تتوقع الشركة تعويض بعض المخصصات أو جميعها، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يتم إثبات مبالغ التعويض كأصل منفصل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً فعلياً. يتم عرض المصاريف المرتبطة بأي مخصص في قائمة الدخل صافية من أي تعويضات.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، تحدد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، حيثما يقتضي الأمر، تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام. ويتم إثبات عكس الخصم كتكاليف تمويل.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
٢-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(س) 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.

(ع) الذمم التجارية الدائنة والمستحقات

يمثل هذه المبالغ مبالغ تأمين دائنة للمستأجرين يتم سدادها بعد إنتهاء عقود الإيجار مع المستأجرين.

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

(ف) توزيعات أرباح

يتم تسجيل توزيعات الأرباح في القوائم المالية في السنة التي تمت الموافقة عليها من قبل المساهمين في الشركة.

(ص) ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة أرباح أو خسائر السنة المنتهية الخاصة بملك الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة.

(ق) التقارير القطاعية

القطاع هو أحد المكونات المميزة للشركة التي تشارك في أنشطة الأعمال التي تكسب منها الإيرادات وتتكبد التكاليف. تستخدم إدارة الشركة قطاعات التشغيل لتخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تجميع قطاعات التشغيل التي تظهر خصائص اقتصادية متشابهة والمنتجات والخدمات وفتة العملاء حيثما كان ذلك مناسباً، وإدراجها كقطاعات يمكن التقرير بها.

(ر) 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.

(ش) قياس القيمة العادلة

تقيس الشركة بعض الأدوات المالية والموجودات غير المالية بالقيمة العادلة في تاريخ كل قائمة مركز مالي.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه من بيع أصل أو يتم دفعه لتحويل التزام في معاملة نظامية بين أطراف مشاركين في السوق وذلك في تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض بأن عملية بيع الأصل أو تحويل الالتزام قد تمت إما:

من خلال السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام، أو
في غياب سوق رئيسية، في أكثر الأسواق فائدة بالنسبة للأصل أو الالتزام

يجب أن يتاح للشركة السوق الرئيسية أو الأكثر أفضلية. يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ما باستعمال الافتراضات التي يستخدمها المتعاملون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام على افتراض أن المتعاملين في السوق يعملون من منطلق مصالحهم الاقتصادية المتلى.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الحسبان قدرة الأطراف في السوق على توفير منافع اقتصادية باستخدام الأصل فيما يحقق أفضل منفعة منه أو يبيعه إلى طرف آخر من أطراف السوق يمكنه استخدام الأصل لتحقيق أفضل منفعة منه.

تستخدم الشركة أساليب التقييم التي تعد مناسبة وفقاً للظروف المحيطة وكذلك التي تتوفر لها البيانات الكافية لقياس القيمة العادلة، وإثبات استخدام المدخلات التي يمكن رصدها ذات العلاقة وإثبات استخدام المدخلات التي لا يمكن رصدها. يتم إثبات جميع الموجودات والمطلوبات المقاسة بالقيمة العادلة أو المفصح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، على النحو المبين أدناه، استناداً إلى أدنى مستوى المدخلات المهمة لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى ١ - أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.

المستوى ٢ - أساليب التقييم التي يكون فيها أقل قدر من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة يمكن رصدها بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.

المستوى ٣ - أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات والذي يعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة لا يمكن رصدها.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
٢-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

لقياس القيمة العادلة للممتلكات، تقوم الشركة بإشراك مقيم مستقل حاصل على مؤهلات مهنية مناسبة معترف بها وخبرات حديثة في الموقع وفئة الأصل الذي يتحرى تقييمه. تقوم الإدارة بفحص تقرير المقيم وتقرير مدى ملاءمة الافتراضات وأساليب التقييم والمعقولية العامة للتقييم. لغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت الشركة فئات الموجودات بناءً على طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، كما هو موضح أعلاه.

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة في سوق نشطة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار السوق المدرجة. تستخدم أسعار العطاءات للموجودات وأسعار العروض للمطلوبات. تستند القيمة العادلة للاستثمارات في الصناديق المشتركة أو صناديق الاستثمار أو أدوات الاستثمار المماثلة إلى آخر قيمة صافية للموجودات المنشورة بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمار مماثل، والتدفقات النقدية المخصصة، نماذج تقييم ملائمة أخرى أو عروض أسعار الوسطاء.

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم تقدير القيمة العادلة بخصم التدفقات النقدية المستقبلية بسعر السوق الحالي لعائد الأدوات المالية المماثلة. بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية، حيث لا يمكن تحديد تقدير معقول للقيمة العادلة، يتم إثبات الاستثمار بالتكلفة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تقرر الشركة ما إذا كان قد حدث تحويل بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقدير التصنيف (بناءً على أدنى مستوى مدخلات هام لقياس القيمة العادلة بشكل عام) في نهاية كل فترة تقرير.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت الشركة فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة حسبما تم إيضاحه أعلاه.

ت) 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.

ث) مقاصة الأدوات المالية

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

خ) تصنيف المتداول مقابل غير المتداول

تعرض الشركة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي على أساس التصنيف المتداول وغير المتداول. تعتبر الموجودات متداولة في إحدى الحالات التالية:

- ١- عندما يتوقع إثباتها أو يقصد بيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل العادية.
- ٢- يحتفظ بها بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة.
- ٣- عندما يتوقع إثباتها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.
- ٤- عندما تكون مصنفة ضمن النقد وما يماثلها ما لم يكن ممنوعاً استبدالها أو استخدامها لتسوية التزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.

تصنف الشركة جميع الموجودات الأخرى باعتبارها غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة في إحدى الحالات التالية:

- ١- عندما يتوقع تسويتها في دورة التشغيل العادية.
 - ٢- عندما يحتفظ بها بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة.
 - ٣- عندما يُستحق تسويتها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.
 - ٤- في حال عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.
- تصنف الشركة جميع المطلوبات الأخرى باعتبارها غير متداولة

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية

يتطلب إعداد القوائم المالية للشركة من الإدارة إبداء التقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاحات المرفقة، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. وقد ينتج عن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تأثرت في الفترات المستقبلية. قامت الشركة ببناء الافتراضات والتقديرات الخاصة بها وفقاً للعوامل المتاحة عند إعداد القوائم المالية. وعلى الرغم من ذلك، فإن الظروف الحالية والافتراضات بشأن التطورات المستقبلية قد تختلف بسبب التغيرات أو الظروف الخارجة عن سيطرة الشركة. يتم عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

فيما يلي الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة:

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 بالنظر 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 التغيرات في التقديرات التي تتسم بالنظر 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

خطوات المزايا المحددة

يتم تحديد تكلفة خطط منافع نهاية الخدمة والقيمة الحالية للالتزام منافع نهاية الخدمة باستخدام التقديرات الاكتوارية. يتضمن التقييم الاكتواري وضع افتراضات متعددة قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. ويشمل ذلك تحديد معدل الخصم والزيادات المستقبلية في الرواتب ومعدلات الوفيات والزيادات المستقبلية في المعاشات التقاعدية. نظراً لتعقيد التقييم، والافتراضات الأساسية وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة حساس للتغيرات في هذه الافتراضات. تتم مراجعة جميع الافتراضات في تاريخ كل تقرير.

عند تحديد معدل الخصم المناسب، تأخذ الإدارة في الاعتبار معدلات الفائدة على سندات الشركات بالعملة المعنية ذات تصنيف (أ) على الأقل، وذات استحقاقات استقرار تتوافق مع المدة المتوقعة للالتزام المنافع المحددة. تتم مراجعة السندات الأساسية من أجل الجودة، ويتم إلغاء السندات ذات الفروق الائتمانية المفرطة من عدد السندات التي يستند إليها معدل الخصم، على أساس أنها لا تمثل سندات عالية الجودة.

يعتمد معدل الوفيات على جداول الوفيات المتاحة للعملاء في البلدان المحددة. لا توجد جداول وفيات متاحة للعملاء في البلد المحدد. تستند الزيادات المستقبلية في الرواتب والمعاشات التقاعدية إلى معدلات التضخم المستقبلية المتوقعة وتوقعات الإدارة للبلد المعني.

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 احتساب 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 جوهرياً بالتغيرات في مبالغ وتوقيت النفقات المسجلة الناتجة عن التغيرات في العوامل المذكورة أعلاه

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٤ عقارات استثمارية (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ يوجد رهن على العقارات الاستثمارية لصالح أحد البنوك المحلية وقد بلغت قيمته الدفترية ٢٨٤,٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٢٨٨,٩ مليون ريال سعودي). (إيضاح رقم ١١).

قامت الشركة بتقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وبلغت قيمتها ٣١٨,٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣١٧,٥ 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 ١٢١٠٠٠٠٣٧.

١-٤ مشروعات تحت التنفيذ

تتمثل مشاريع تحت التنفيذ فيما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢
١٩٥,٨٦٤,٠٠٥	٢٨٠,٧٨٩,٨٧٢
٦٣,٣١٠,٦٧٧	٦٥,٣٦٨,٠١٨
٢٥٩,١٧٤,٦٨٢	٣٤٦,١٥٧,٨٩٠

مشروع فندق ومجمع ترفيهي العليا - الرياض
مشروع فندق ومجمع ترفيهي - الدمام

يتمثل رصيد مشروعات تحت التنفيذ في مايلي:

الأجمالي	مباني	أراضي
١٩٨,٦٨٨,٦٣٠	٦٤,٣٧٥,٨٧٦	١٣٤,٣١٢,٧٥٤
٦٠,٤٨٦,٠٥٢	٦٠,٤٨٦,٠٥٢	-
٢٥٩,١٧٤,٦٨٢	١٢٤,٨٦١,٩٢٨	١٣٤,٣١٢,٧٥٤
٨٦,٩٨٣,٢٠٨	٨٦,٩٨٣,٢٠٨	-
٣٤٦,١٥٧,٨٩٠	٢١١,٨٤٥,١٣٦	١٣٤,٣١٢,٧٥٤

التكلفة:

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١

إضافات

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

إضافات

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

بلغت القيمة العادلة للمشروعات تحت التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٣٩٥,٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٨٠,٥ 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 ١٢١٠٠٠٠٣٧.

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 ٦,٩٧٦,٧٠٤ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢,٣٦٢,٦١٦ ريال سعودي).

٥ عقود الإيجار

أ-٥ موجودات حق الاستخدام

٢٠٢١	٢٠٢٢
٣٨,٠٠٧,٦٨٠	١٧,٢٩٧,٣٨٠
(٢٠,٧١٠,٣٠٠)	(١٧,٢٩٧,٣٨٠)
١٧,٢٩٧,٣٨٠	-

موجودات حق الاستخدام

الرصيد في بداية السنة

استهلاك السنة

الرصيد كما في نهاية السنة

ب-٥ التزامات عقود الإيجار

٢٠٢١	٢٠٢٢
٣٥,٦٠٨,١٨٥	١٢,١٦٠,١٧٣
(٢٣,٤٤٨,٠١٢)	(١٢,١٦٠,١٧٣)
١٢,١٦٠,١٧٣	-
١٢,١٦٠,١٧٣	-
١٢,١٦٠,١٧٣	-

التزامات عقود الإيجار

الرصيد في بداية السنة

إضافات خلال السنة

دفعات إيجار خلال السنة

الرصيد في نهاية السنة

مطلوبات عقود الإيجار - متداولة

الإجمالي

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٤ عقارات استثمارية

أراضي	مباني	مشروعات تحت التنفيذ (١-٤)	الإجمالي
١٤٤,٤٢٦,٨٠١	١٦٤,٦٩٤,٤٣٦	٢٥٩,١٧٤,٦٨٢	٥٦٨,٢٩٥,٩١٩
-	-	٨٦,٩٨٣,٢٠٨	٨٦,٩٨٣,٢٠٨
١٤٤,٤٢٦,٨٠١	١٦٤,٦٩٤,٤٣٦	٣٤٦,١٥٧,٨٩٠	٦٥٥,٢٧٩,١٢٧
-	٢٠,٢٢٣,٤٠١	-	٢٠,٢٢٣,٤٠١
-	٤,١١٧,٣٦١	-	٤,١١٧,٣٦١
-	٢٤,٣٤٠,٧٦٢	-	٢٤,٣٤٠,٧٦٢
١٤٤,٤٢٦,٨٠١	١٤٠,٣٥٣,٦٧٤	٣٤٦,١٥٧,٨٩٠	٦٣٠,٩٣٨,٣٦٥
١٤٤,٤٢٦,٨٠١	١٦٤,٦٩٤,٤٣٦	١٩٨,٦٨٨,٦٣٠	٥٠٧,٨٠٩,٨٦٧
-	-	٦٠,٤٨٦,٠٥٢	٦٠,٤٨٦,٠٥٢
١٤٤,٤٢٦,٨٠١	١٦٤,٦٩٤,٤٣٦	٢٥٩,١٧٤,٦٨٢	٥٦٨,٢٩٥,٩١٩
-	١٦,١٠٦,٠٤٠	-	١٦,١٠٦,٠٤٠
-	٤,١١٧,٣٦١	-	٤,١١٧,٣٦١
-	٢٠,٢٢٣,٤٠١	-	٢٠,٢٢٣,٤٠١
١٤٤,٤٢٦,٨٠١	١٤٤,٤٧١,٠٣٥	٢٥٩,١٧٤,٦٨٢	٥٤٨,٠٧٢,٥١٨

التكلفة:

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢

إضافات

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الإستهلاك المتراكم:

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢

المحمل للسنة

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

صافي القيمة الدفترية كما في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

التكلفة:

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١

إضافات

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الإستهلاك المتراكم:

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١

المحمل للسنة

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

صافي القيمة الدفترية كما في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقللة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٦ استثمارات بطريقة حقوق الملكية

تتمثل الاستثمارات في حصص الشركة في صندوق - عقارات الخليج ("الصندوق") والدرج في السوق السعودي ("تداول")، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ في عدد ٢٢,١ مليون وحدة (٢٠٢١: ٢٦,٥ مليون وحدة) بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي (٢٠٢١: ١٠ ريال سعودي)، تمثل نسبة ٣٢,٤٪ (٢٠٢١: ٣٨,٩٠٪).

وقعت الشركة تسهيلات مرابحة مع أحد شركات الاستثمار بالأوراق المالية والوساطة وقد تضمنت ضمانات من ضمنها أن شركة الاستثمار كإيصال بحق لها التنفيذ على وحدات الصندوق في حال الإخلال بشروط اتفاقية التسهيلات (إيضاح ١١).

٢٠٢١	٢٠٢٢
٢٤٩,٦٣٠,٠٠٠	٢٤٨,٥٧٠,٠٠٠
١١,٩٥٥,٠٠٠	٥٥,٩٥٢
(١٣,٠١٥,٠٠٠)	(١٤,٨٧٣,١١٥)
-	(٣٩,١٢٢,٠٥٥)
٢٤٨,٥٧٠,٠٠٠	١٩٤,٦٣٠,٧٨٢

الرصيد كما في ١ يناير
أرباح غير محققة عن استثمارات بطريقة حقوق الملكية
توزيعات أرباح مستلمة
تكلفة بيع وحدات
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

٧ ذمم إيجارات مدينة بالصافي

٢٠٢١	٢٠٢٢
١١,٤٦٩,٢٣٠	١٥,٩٩٨,١٣٧
(٣٠٤,٩١١)	(٧٣٠,٤٥٥)
١١,١٦٤,٣١٩	١٥,٢٦٧,٦٨٢

ذمم إيجارات مدينة
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

فيما يلي بيان بالحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٢٠٢١	٢٠٢٢
٢,٨٧٥,٧١٦	٣٠٤,٩١١
(٢,٨٧٥,٧١٦)	-
٣٠٤,٩١١	٤٢٥,٥٤٤
٣٠٤,٩١١	٧٣٠,٤٥٥

الرصيد كما في ١ يناير
شطب
المكون خلال السنة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

٨ مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢
٤٨٨,٢٣٣	٢,٨٣٨,٥٦٢
١٠,٣٤١,١٢٣	٢,٣٣٦,٢٣٧
٥٣٥,٧٤٤	٧١٤,٤٢٤
٣٠٤,٥٧٩	٣١٥,٤٤٤
٦,١٧٠,٧٢٥	-
١٢٢,٥٦٠	١٤٩,٠٥٠
١٧,٩٦٢,٩٦٤	٦,٣٥٣,٧١٧

تأمين اعتمادات مستندية
ريبة القيمة المضافة
سلف وعهد الموظفين
مصروفات مدفوعة مقدماً
دفعات مقدمة للمقاولين
أخرى

٩ نقد وما في حكمه

٢٠٢١	٢٠٢٢
٥,٨٩٦,٦٧٦	٦,٣٢٨,٢٨٢
٥,٨٩٦,٦٧٦	٦,٣٢٨,٢٨٢

نقد لدى البنوك

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقللة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٠ التزامات منافع الموظفين

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

٢٠٢١	٢٠٢٢
٤,٣٦٨,٨٨٢	٤,٧٢٩,٣٢١
٤٢٧,٨٤٢	٤٤٠,٦٧٧
١٠٢,٦٦٩	١٤٠,٦٧٦
٨,٣٨٥	(٢٥٢,٦٣١)
(١٧٨,٤٥٧)	(٨٠,٢٠٨)
٤,٧٢٩,٣٢١	٤,٩٧٧,٨٣٥

الرصيد كما في ١ يناير
تكلفة الخدمة الحالية
تكلفة الفائدة
(أرباح) خسائر ائتمانية ناتجة من إعادة قياس التزامات منافع الموظفين
مبالغ مدفوعة خلال السنة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

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

٢٠٢١	٢٠٢٢
%٣,٠٠	%٥,٥٠
%٢,٠٠	%٤,٠٠

معدل الخصم
معدل زيادة الرواتب

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

٢٠٢١		٢٠٢٢	
١٪ نقص	١٪ زيادة	١٪ نقص	١٪ زيادة
(٤,٩٤٩,١٤٠)	٤,٥٢٩,٠٨٣	(٥,١١٢,٧٥٩)	٤,٨٥٦,٩٩٨
(٤,٥٠٣,٠٦٠)	٤,٩٧٣,٣٤٢	(٤,٨٤٤,٩٧٩)	٥,١٢٣,٨٨٢

معدل الخصم
معدل زيادات الرواتب المستقبلية

١١ القروض

ضد

قامت الشركة بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢ بتجديد اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع أحد البنوك المحلية ("البنك") للحصول على تمويل في صيغة تسهيلات تمويل المرابحة وإيجارة ومرابحة شراء وبيع السلع لمدة خمس سنوات، بقيمة إجمالية قدرها ٢٥٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: 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 من إطار هذه الاتفاقيات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٢٩,١٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٦٩,٤٥ مليون ريال سعودي) أن هذه التسهيلات مضمونة بغيرات مرهونة لصالح البنك ومدرجة ضمن الاستثمارات العقارية والاستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ (إيضاح رقم ٤) وبناء 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 ٢٠٢٢، لم تخالف الشركة أي من تلك التعهدات.

قامت الشركة بتاريخ ١٥ مايو ٢٠٢٢ بتحرير اتفاقية تسهيلات المرابحة مع أحد شركات الاستثمار بالأوراق المالية والوساطة (الإستثمار كابيتال) للحصول على تسهيلات بالمرابحة سارية حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بحد أقصى لا يزيد عن ٧٠ 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 المحتفظ فيه) حيث تحتفظ الشركة باستثماراتها المشار إليها لدى هذه الشركة المالية (إيضاح ٦).

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

٢٠٢١	٢٠٢٢
١٢٠,٤١٣,٤٩٨	١٦٩,٤٥٠,٧٧٠
٩٤,٩١٧,٧٥٨	٩٩,٩٩٥,٢٥٢
(٤٥,٨٨٠,٤٨٦)	(٤٠,٣١٩,٤٥٥)
١٦٩,٤٥٠,٧٧٠	٢٢٩,١٢٦,٥٦٧

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

٢٠٢١	٢٠٢٢
٣٠,٢٩٣,٤٩٥	٢٠,٠٠٠,٠٠٠
١٣٩,١٥٧,٢٧٥	٢٠٩,١٢٦,٥٦٧
١٦٩,٤٥٠,٧٧٠	٢٢٩,١٢٦,٥٦٧

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

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٢ ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢
١٢,٣١٦,٧٥٧	٥,٢٠٨,٤٢٤
١,٤٩٠,٩٣٩	٢,٤٠٦,٠٠٤
١,٢٦٧,٤١٨	١,٢١٩,٦٦٣
٩٥٤,٣٣٣	٨٩٧,٠٣٩
٢٨١,٨٧٣	٦٣٣,٥٥٤
-	٥٧٨,٥١٣
٣٠٣,٦٩٦	٣٤٦,٨١١
٥,١٢٥,٦٤٦	-
٨,٨٨٧,٧٠٨	-
٣٠,٦٢٨,٣٧٠	١١,٢٩٠,٠٠٨

ذمم دائنة تجارية
تكاليف تمويلية مستحقة
مبالغ مستحقة للمقاولين - تأمينات للغير
مخصص أجازات مستحقة
مصروفات مستحقة
تسويات ضريبة دفعات مقدمة
مخصص تذاكر مستحقة
ضمان حسن تنفيذ
توزيعات أرباح مستحقة

١٣ إيرادات إيجارية مؤجلة

يمثل رصيد الإيرادات الإيجارية المؤجلة مبالغ محصلة مقدما عن عقود تأجير العقارات الاستثمارية التي سيتم الاعتراف بها كإيراد في الفترة القادمة. كان رصيد الإيرادات الإيجارية المؤجلة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٨,٣٨٦,٨٥٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٠,٥٩١,٤٩٦ ريال سعودي).

١٤ الزكاة

أ- الوضع الزكوي

قامت الشركة بتقديم إقرارها الزكوي هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

قامت إدارة الشركة بالاتفاق مع إدارة الصندوق على تسجيل الصندوق بالزكاة بدايةً من عام ٢٠١٩ على أن تتحمل شركة عقارات الخليج زكاة عام ٢٠١٩م والبالغ قيمتها ٠,٩٥ مليون ريال. وقد قامت إدارة الصندوق بتسجيل زكاة الصندوق وتقديم إقرارها الزكوي عن الأعوام ٢٠١٩ و ٢٠٢٠م وتزويد الهيئة بإقرارات الصندوق وجميع المعلومات والمستندات المطلوبة. تم الرد على استفسارات الهيئة وعقد عدة اجتماعات وقد تم إعادة الربط الأولي وتخفيض المبلغ من ١٣,٣٣ مليون ريال إلى مبلغ ٤٥٨,٦١١ ريال عن الأعوام ٢٠١٩ و ٢٠٢٠م. عرضت الهيئة على الشركة تخفيض فروقات الزكاة للعام ٢٠١٩ و ٢٠٢٠م بمبلغ ٧٤,١١٨ ريال، لتصبح الفروقات المطلوب سدادها من الشركة ٣٨٤,٤٩٣ ريال بدلا من ٤٥٨,٦١١ ريال. وتم الاتفاق على التسوية والسداد.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٤ الزكاة (تتمة)

ب- وعاء الزكاة

يتم احتساب الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢
٧,١٦٧,٢٢٨	(١١,٩٨٨,٢٢١)
(١١,١١٩,٥٧٨)	١,٠٠٦,٨٩٧
(٣,٩٥٢,٣٥٠)	(١٠,٩٨١,٣٢٤)
٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠
٥٠,٩٣٧,٢٨٨	٥٠,٩٣٧,٢٨٨
٤٤,٦١٦,٦٤٣	٤٠,٧٤٤,٩٩٦
١٥٣,٠٨٦,٥٧٩	٢١٦,٥٢٧,٤٧٢
٤,١٩٠,٤٢٥	٤,٩٥٤,٠٢٤
٥,٣٩٥,٨٢٠	٦,٠٠٧,٢٨٠
٨,٤٣٧,٧٠٨	-
١٢,١٦٠,١٧٣	-
٧٩٧,٢٠٦,٥٨٦	٨٣٠,٥٢٤,٠٣٦
(٥٤٨,٧٣٧,٢٨٢)	(٦٣١,٤٥٩,٠٤٤)
(١٧,٢٩٧,٣٨٠)	-
(٢٣٦,٣٥٠,٠٠٠)	(١٩٤,٦٣٠,٧٨٢)
(٨٠٢,٣٨٤,٦٦٢)	(٨٢٦,٠٨٩,٨٢٦)
(٥,١٧٨,٠٧٦)	٤,٤٣٤,٢١٠

(خسارة)/ربح السنة المعدل قبل الزكاة
تسويات على صافي الربح
صافي الدخل المعدل

إضافات
رأس المال كما في بداية السنة
الإحتياطي النظامي كما في بداية السنة
الأرباح المبقاة كما في بداية السنة
قروض ومطلوبات متداولة أخرى
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كما في بداية السنة
إيرادات مقدمة
توزيعات أرباح مستحقة
مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام الموجودات

خصومات

استثمارات وممتلكات ومعدات
حق استخدام موجودات
استثمارات بطريقة حقوق الملكية

الوعاء الزكوي

فيما يلي حركة مخصص الزكاة:

٢٠٢١	٢٠٢٢
٢,٨٠٠,٣٧٠	٩,٨٠٠,٠٠٠
-	١٢٢,٨٣١
١١,٠٣٨,٨٧٥	١,٦٤٢,٢٠٧
١١,٠٣٨,٨٧٥	١,٧٦٥,٠٣٨
(٤,٠٣٩,٢٤٥)	(١١,٤٤٢,٢٠٧)
٩,٨٠٠,٠٠٠	١٢٢,٨٣١

١ يناير
مصروف الزكاة الظاهر في قائمة الدخل الشامل

مصروف الزكاة المكون عن السنة
مخصص زكاة إضافي عن السنوات السابقة

المدفوع خلال السنة
٣١ ديسمبر

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٥ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

طبيعة العلاقة	معاملات خلال ٢٠٢٢		معاملات خلال ٢٠٢١		الرصيد كما في
	خدمات الإيجار	خدمات الإيجار	٢٠٢١	٢٠٢٢	
مستحق إلى طرف ذو علاقة:					
مساهم شركة الخزف السعودي	٥٣٨,٤٨٨	-	٤٩٦,٤٣٨	-	-
مساهم شركة سعد للتجارة والمقاولات	-	-	-	-	-

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

	٢٠٢١	٢٠٢٢
رواتب وأجور وتعويضات الإدارة العليا	٣,٩٩٥,٥٥٠	٣,٧٥٩,٢٩٢
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	٤٥٠,٠٠٠	٤٥٠,٠٠٠
	٤,٤٤٥,٥٥٠	٤,٢٠٩,٢٩٢

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٦ رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة ٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠ ريال سعودي (٢٠٢١: ٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠ ريال سعودي) موزعة على ٥٢,٢٣٣,٤٣٠ سهم (٢٠٢١: ٥٢,٢٣٣,٤٣٠ سهم) بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم.

١٧ 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.

١٨ تكلفة الإيرادات

٢٠٢١	٢٠٢٢
٢٤,٨٢٧,٦٦١	٢١,٤١٢,٣٣٦
٥,٩٢٨,٥٢١	٦,٧٠٨,٩٢٢
٣٠,٧٥٦,١٨٢	٢٨,١٢١,٢٥٨

استهلاك استثمارات عقارية
تكلفة إيجارات استثمارات عقارية

١٩ مصروفات عمومية وإدارية

٢٠٢١	٢٠٢٢
٥,٢٠٣,٤٥١	٥,٥٤٨,٥٢٧
١,٤١٩,٤٥٢	١,٢٤٣,٣٤٦
٦٠٧,١٤٣	٧٦٣,٤٥٠
٤١٩,٤٩٦	٤٦٨,٢٤٨
٢١٥,٢٨٣	٢٥٣,٣٤٦
٧,٨٦٤,٨٢٥	٨,٢٧٦,٩١٧

رواتب وأجور الموظفين
أخرى
استشارات وخدمات مهنية
إيجارات
استهلاك ممتلكات ومعدات

٢٠ مصروفات / إيرادات أخرى , بالاصافي

٢٠٢١	٢٠٢٢
٨,١٥٦	١١,٠٠٠
-	(٦,٣٤٥,٥٩١)
٨,١٥٦	(٦,٣٣٤,٥٩١)

إيرادات أخرى
خسائر من مطالبات مالية*

* خلال عام ٢٠٢٠ قام احد المقاولين لمشروع ويست افينيو برفع دعوى مطالبة مالية ضد الشركة على عقد مقاولات وتوريد. وقد تم الحكم بالمطالبة بتاريخ ١٧ أغسطس ٢٠٢٢, وقد تم الاعتراف بخسائر من مطالبات مالية بمبلغ ٦,٣ مليون مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٢١ مصروفات تمويلية، بالاصافي

٢٠٢١	٢٠٢٢
٣,٨٥٦,٨٢٩	٤,٢٢٤,٢٨٩
١,٢٨٦,٢٨٨	٢٠٠,٧٠٠
١٠٢,٦٦٩	١٤٠,٦٧٦
٥,٢٤٥,٧٨٦	٤,٥٦٥,٦٦٥

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

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقللة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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 ودمم مدينة ومدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى وتمويل مرابحة ودمم دائنة تجارية مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى. إن طرق القيد المطبقة والخاصة بهذه البنود تم الإفصاح عنها ضمن السياسة المحاسبية لكل منها. يتم إجراء المقاصة بين الأصل والالتزام المالي وإثبات صافي المبالغ بالقوائم المالية عندما يكون لدى الشركة حقًا قانونيًا يلزم بمقاصة المبالغ التي تم إثباتها والنية إما للتسوية على أساس الصافي أو إثبات الموجودات والمطلوبات في أن واحد.

أ) مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق مخاطر تعرض القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية لأصل مالي أو التزام مالي للتقلبات نتيجة التغيرات في أسعار السوق. إن مخاطر السوق المتعلقة بالمجموعة هي:

- مخاطر صرف العملات الأجنبية.
- مخاطر سعر العمولة (الفائدة).

تتضمن الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق الموجودات والمطلوبات المالية.

1-أ) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملة هي مخاطر التغير في القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن العملة الوظيفية والرئيسية للمجموعة هي الريال السعودي. تتم معاملات المجموعة بشكل أساسي بالريال السعودي والدولار الأمريكي، والريال مرتبط بالدولار حاليًا. تقوم الإدارة بمراقبة تقلبات أسعار صرف العملات وتعتقد أن مخاطر العملة ليست جوهرية.

2-أ) مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر سعر الفائدة هي مخاطر تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. ويرجع تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة السوقية في المقام الأول إلى التزامات الدين طويلة الأجل لدى المجموعة والمحملة بأسعار فائدة متغيرة وكما في تاريخ المركز المالي، لم يكن التعرض المرتبط جوهرياً. تدبر الشركة التعرض الذي يلحق بها من مخاطر أسعار الفائدة من خلال الحفاظ على محفظة متوازنة من القروض طويلة الأجل وقصيرة الأجل وكذلك المراقبة المستمرة للحركات في أسعار الفائدة.

ب) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتعلقة بعدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. تسعى المجموعة إلى إدارة مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالبنوك من خلال التعامل مع البنوك ذات السمعة الجيدة وفيما يتعلق بالعملاء من خلال وضع سقف ائتمانية لكل عميل على حدة ومراقبة الذمم المدينة القائمة والتأكد من متابعتها بشكل دقيق. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان من الذمم الإيجابية المدينة والنقد وما في حكمه والأرصدة المدينة الأخرى.

٢٠٢٢	٢٠٢١
١٥,٩٩٨,١٣٧	١١,٤٦٩,٢٣٠
٦,٣٢٨,٢٨٢	٥,٨٩٦,٦٧٦
٢٢,٣٢٦,٤١٩	١٧,٣٦٥,٩٠٦

ذمم إيجارات مدينة وأرصدة مدينة أخرى
نقد وما في حكمه

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
٢٠٢٢	١٥,٩٩٨,١٣٧	٥,٦٤٤,٧٠٨	١,٢٧٠,٨٧٥	٩,٠٨٢,٥٥٤
٢٠٢١	١١,٤٦٩,٢٣٠	٦,٦٦٨,٠٩٣	٧٧٤,٥٠٦	٤,٠٢٦,٦٣١

يتم إيداع النقد وما في حكمه لدى البنوك ذات تصنيف ائتماني جيد.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقللة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٢ الأدوات المالية (تتمة)

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 مطلوبات متداولة بمبلغ ٣٩,٧٩٩,٦٨٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ يتضمن هذا المبلغ إيرادات غير مكتسبة بمبلغ ٨,٣٨٦,٨٥٠ ريال سعودي يتعلق بإيجارات محصلة مقدماً سيتم الاعتراف بها كإيرادات خلال السنة اللاحقة. وعليه، لا يترتب سداد أية مبالغ نقدية فيما يخص هذا الرصيد.

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 ٩٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ لإدارة متطلبات السيولة.

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

القيمة الدفترية	أقل من سنة	سنة إلى ٣ سنوات	أكثر من ٣ سنوات
٢٠٢٢			
قروض طويلة الأجل	٢٢٩,١٢٦,٥٦٧	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٩,١٢٦,٥٦٧
ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى	١١,٢٩٠,٠٠٨	-	-
	٢٤٠,٤١٦,٥٧٥	٣١,٢٩٠,٠٠٨	٢٠٩,١٢٦,٥٦٧
٢٠٢١			
قروض طويلة الأجل	١٦٩,٤٥٠,٧٧٠	٣٠,٢٩٣,٤٩٥	١٣٩,١٥٧,٢٧٥
مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام الموجودات	١٢,١٦٠,١٧٣	-	-
ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى	٣٠,٦٢٨,٣٧٠	-	-
	٢١٢,٢٣٩,٣١٣	٧٣,٠٨٢,٠٣٨	١٣٩,١٥٧,٢٧٥

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 مقدرة 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:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
قروض طويلة الأجل	٢٢٩,١٢٦,٥٦٧	١٦٩,٤٥٠,٧٧٠
ب طرح: نقد وما في حكمه	(٦,٣٢٨,٢٨٢)	(٥,٨٩٦,٦٧٦)
صافي الدين	٢٢٢,٧٩٨,٢٨٥	١٦٣,٥٥٤,٠٩٤
إجمالي حقوق الملكية	٦٠٠,٥١٥,٩٥٦	٦١٤,٠١٦,٥٨٤
نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية	٣٧,١%	٢٦,٦٤%

٢٤ التزامات رأسمالية وضمانات بنكية

لدى الشركة التزامات رأسمالية تتعلق بعقود الإنشاءات الخاصة بالعقارات الاستثمارية لمشروع فندق وشقق بارك ان والمجمع التجاري في الرياض بقيمة ٧٩,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ١٢٨ مليون ريال سعودي).

لدى الشركة خطاب اعتماد مستندي من بنك محلي بمبلغ ٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بغرض تأييد لمباني الأستثمارات العقارية (٢٠٢١: ٠,٤٨ مليون ريال سعودي).

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٥ 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 ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(٣,٨٦٣,٢٦٢)	(١٣,٧٥٣,٢٥٩)
٥٢,٢٣٣,٤٣٠	٥٢,٢٣٣,٤٣٠
(٠,٠٧)	(٠,٢٦)

صافي خسارة السنة
المتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية القائمة خلال السنة
ربحية السهم الأساسية والمخفضة من صافي خسارة السنة

٢٦ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية للإصدار عن طريق مجلس الإدارة بتاريخ ٢٥ رمضان ١٤٤٤ هـ (الموافق ١٦ ابريل ٢٠٢٣).

ص.ب 300718 الرياض 11372

هاتف : + 966 11 4648210

فاكس : + 966 11 2932144

www.gulf-re.com