

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القواعد المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
مع
تقرير مراجعي الحسابات

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقلدة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م

صفحة

فهرس

--

تقرير مراجعى الحسابات

١

قائمة المركز المالى

٢

قائمة الأرباح والخسائر والدخل الشامل الآخر

٣

قائمة التدفقات النقدية

٤

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

٢٩-٥

إيضاحات حول القوائم المالية



كي بي إم جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون
برج كي بي إم جي
طريق سلاح الدين الأيوبي
منطقة ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية

٤٠١٤١٢/٩/٧ تاريخ
رقم الترخيص ٤٣٢٢
فأكسن
إنترنت
+٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٨٥٠٠
+٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٨٦٠٠
www.kpmg.com

تقرير مراجعي الحسابات

السادة/المساهمون
الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
الرياض، المملكة العربية السعودية

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة للشركة السعودية لتمويل المساكن ("الشركة") والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م وقوائم الأرباح والخسائر والدخل الشامل الآخر والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٨) المعتبرة جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

تعتبر الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ووفقاً لنظام الأساسي للشركة وكذلك عن نظام الرقابة الداخلية الذي تعتبره الإدارة ضرورياً لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواءً كانت ناشئة عن غش أو خطأ. كما أن الإدارة قدمت لنا كافة المعلومات والإيضاحات التي طلبناها للقيام بمراجعة هذه القوائم المالية.

مسؤولية مراجعي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي على هذه القوائم المالية استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها. تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية وتتطلب تلك المعايير التزامنا بمتطلبات أخلاقيات المهنة وتحقيق وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على درجة معقولة من التأكيد بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية.

تشتمل المراجعة على القيام بإجراءات للحصول على أدلة مؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في القوائم المالية. تعتمد الإجراءات التي يتم اختيارها على تقديرنا بما في ذلك تقديرنا لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية سواءً كانت ناشئة عن غش أو خطأ. عند قيامنا بتقييم هذه المخاطر نأخذ في الاعتبار نظام الرقابة الداخلية الخاص بإعداد وعرض قوائم مالية عادلة للمنشأة بغض تصميم إجراءات مراجعة ملائمة للظروف المتاحة، ولكن ليس بهدف إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمنشأة. كما تتضمن أعمال المراجعة تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية التي استخدمتها الإدارة، بالإضافة إلى تقييم العرض العام للقواعد المالية.

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



الرأي

وفي رأينا، أن القوائم المالية ككل:

١. تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة السعودية لتمويل المساكن ("الشركة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.
٢. تتفق مع متطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية.

نفت الانتباه

نفت الانتباه إلى أن هذه القوائم المالية تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وليس وفقاً للمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

عن كي بي إم جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

عبدالله حمد الفوزان
ترخيص رقم ٣٤٨



الرياض في: ٢٦ جمادى الأولى ١٤٣٨
الموافق: ٢٣ فبراير ٢٠١٧م

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
(بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر
٢٠١٥

٣١ ديسمبر
٢٠١٦

الموجودات

٨,٢٠٠,٨٣٦	٣٤,٧٢٩,٥٥٨	نقد و ما في حكمه (ايضاح ٣ب و ٤)
٤,٤٩٢,٠٠٠	٦,٩٤٣,٠٠٠	دفعات مقدمة لمالكي العقارات (ايضاح ١١)
٢,٦٠٧,٠٦١	١,١٦٦,٣٤٢	مستحق من أطراف ذات علاقه (ايضاح ٩)
١٩,١٦٦,٦٢٣	١٧,٧٢٣,٢٠٦	مصاروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي (ايضاح ١٠)
٢٢٤,٦٨٥	١,٠٧٩,٦٨٥	موجودات عقارية أخرى (ايضاح ٥٣)
٣,٦٨٩,٥٩٥,٤٧٥	٣,٩٨٩,٦٦١,٨٧٢	استثمارات طويلة الأجل في تأجير تمويلي، صافي (ايضاح ٣ج و ايضاح ٧)
٣٤,١٤٧,٨٣١	٣٣,٧٩٨,٣٤٤	أتعاب تنظيم مؤلة (ايضاح ٣ و ايضاح ٨)
٦,٠٧٠,٢١٥	٥,٤٥٧,٠٦٧	موجودات غير ملموسة، صافي (ايضاح ٣ز، و ايضاح ٥)
٥,٣٦٩,٧٢٦	٥,١٩٩,٥٠٩	ممتلكات ومعدات، صافي (ايضاح ٣و، و ايضاح ٦)
٣,٧٦٩,٨٧٤,٤٥٢	٤,٠٩٥,٥٥٨,٥٨٣	مجموع الموجودات

المطلوبات وحقوق المساهمين

٢,٦٩٠,٥٤٦	٧٥٤,٩٣٣	نجم دائنة
٧,٣٥٣,٨٣٦	٦,٩١٥,٦٥٣	مصاروفات مستحقة ومطلوبات أخرى (ايضاح ٣ي، و ايضاح ١٦)
١٣,٩٧٠,١٦٠	١٤,٥٤٠,٠٠٨	دفعات تأجير مقدمة (ايضاح ٣ط)
٧,٨٤٧,٥٥٣	٦,٤٤١,٧٥٢	مخصص الزكاة وضريبة الدخل المقدرة (ايضاح ٣ف، و ايضاح ٢١)
٢,٤٨٥,٢٣٩,٥١٧	٢,٧١٩,١٠٢,٦٩٧	تسهيلات تمويل تورق (ايضاح ١٥)
٣,٨١٥,٨٥٠	٤,٩٤٩,٢٤٩	مخصص مكافأة نهاية الخدمة (ايضاح ٣ع، و ايضاح ١٧)
٢,٥٢٠,٩١٧,٤٦٢	٢,٧٥٢,٧٠٤,٢٩٢	مجموع المطلوبات

حقوق المساهمين

٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال (ايضاح ١٢)
٤٨,٠٧٥,٨٧٧	٥٨,١٠١,٧٨٦	احتياطي نظامي (ايضاح ١٣)
٤٠,٥٨١,٣٧١	٥٠,٦٠٧,٢٨٠	احتياطي عام (ايضاح ١٤)
٣٦٠,٢٩٩,٧٤٢	٤٣٤,١٤٥,٢٢٥	أرباح مبقة
١,٢٤٨,٩٥٦,٩٩٠	١,٣٤٢,٨٥٤,٢٩١	مجموع حقوق المساهمين
٣,٧٦٩,٨٧٤,٤٥٢	٤,٠٩٥,٥٥٨,٥٨٣	مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى (٢٨) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
 (شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الأرباح والخسائر والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
 (بالريلال السعودي)

٢٠١٥ م	٢٠١٦ م	
٢٤٤,٧٧٤,٥٢٧	٢٥٨,٨٠٦,٤٠٠	إيرادات تأجير تمويلي (إيضاح ٣ ص)
١٤,٣٧٨,٦١٤	١٣,٠٢٥,٤١١	أتعاب خدمات، صافي (إيضاح ٣ ص)
<u>(٧٧,٢٥٢,٥١٢)</u>	<u>(١٠٨,٤١٦,٢٤٠)</u>	نفقات تمويلية (إيضاح ١٥)
١٨١,٩٠٠,٦٢٩	١٦٣,٤١٥,٥٧١	صافي ربح التأجير التمويلي
٢,٣٤٦,٦٨٥	٣,٨٨٠,٣٥٠	إيرادات طلبات التمويل والتقييم (إيضاح ٣ ص)
١٨٤,٢٤٧,٣١٤	١٦٧,٢٩٥,٩٢١	إجمالي ربح التشغيل
<u>(٤٣,٠١٠,١٢٤)</u>	<u>(٤٤,٦٥٧,٨٢٦)</u>	مصاروفات عمومية وإدارية (إيضاح ٣ ص، وإيضاح ١٨)
<u>(٢٠,٧٦٩,١٠٦)</u>	<u>(٢٣,٧٧٣,٢٥٤)</u>	مصاروفات بيع وتسويق (إيضاح ٣ ص، وإيضاح ١٩)
١٢٠,٤٦٨,٠٨٤	٩٨,٨٦٤,٨٤١	صافي الإيرادات التشغيلية
١٢٤,٨٨١	١,٣٩٤,٢٤٥	إيرادات أخرى
<u>١٢٠,٥٩٢,٩٦٥</u>	<u>١٠٠,٢٥٩,٠٨٦</u>	صافي الربح للسنة
-	--	الدخل الشامل الآخر:
-	--	بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى حساب الأرباح أو الخسائر
<u>١٢٠,٥٩٢,٩٦٥</u>	<u>١٠٠,٢٥٩,٠٨٦</u>	بنود قد يعاد تصنيفها لاحقاً إلى حساب الأرباح أو الخسائر
١,٥١	١,٢٥	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		ربحية السهم الأساسي والمخفض (إيضاح ٢٢)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى (٢٨) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقلدة)
قائمة التدفقات النقدية
لسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٦ م
(بالريال السعودي)

٢٠١٥

٢٠١٦

١٢٠,٥٩٢,٩٦٥	١٠٠,٤٥٩,٠٨٦
١,٤٢٣,١٠٢	١,٣١٩,٧٨٥
٦٩١,٣٤٥	١,٤٧٥,٩٩٩
٣,١٥٣,٨٥٥	٣,٦٧٥,٧٢٦
-	(٦٤,٩٩٨)
١,٢١٧,٦٠٥	١,٣٢٠,٩٥١
٤,٤٥٠,١٤٥	٢,٣٠٢,٠٩٨
(١,٢٥٥,٢٠٣)	(١,٠٩٤,٤٤٥)
(١١٨,٩٢٧,٧٣٩)	(٣٠٣,٢٢٣,٤٩٥)
(١,١٧٩,٧٠٣)	١,٤٤٠,٧١٩
(٧,٧١٠,٩٠٨)	٢,٥٣٧,٦٦٢
٣٤,٦٥٢,٢٠٠	(٢,٤٥١,٠٠٠)
(٤,٧٢٨,٥٩٩)	(٤٣٨,١٨٢)
٢,٠٠٤,٤١٧	٥٦٩,٨٤٨
٦١٩,٢٢٠	(١,٩٣٥,٦١٣)
(١,٧١٥,٥٠٢)	(٣,٣٢٦,٢٣٩)
(٤٤٦,٠٧٣)	(١٨٧,٥٥٢)
(٩,٧٧٦,٣١٢)	(٧,٧٦٧,٥٨٦)
<hr/> ٢٣,٠٦٤,٨١٥	<hr/> (٢٠٥,٥٨٧,٠٣٧)
(٤,٥٨٨,٨٨٣)	(١,٨١٢,٤٢١)
٨,١٢٠	٦٥,٠٠٠
<hr/> (٤,٥٨٠,٧٦٣)	<hr/> (١,٧٤٧,٤٢١)

٢٢٣,٤٤٥,٠٠٥	٥٦٢,٦٦٥,٧٤٦
(٢٣٦,٥٥٥,٣٥٧)	(٣٢٨,٨٠٢,٥٦٦)
<hr/> (١٣,١١٠,٣٥٢)	<hr/> ٢٣٣,٨٦٣,١٨٠
٥,٣٧٣,٧٠٠	٢٦,٥٢٨,٧٢٢
٢,٨٢٧,١٣٦	٨,٢٠٠,٨٣٦
<hr/> ٨,٢٠٠,٨٣٦	<hr/> ٣٤,٧٢٩,٥٥٨

٩,٠٣٢,٧٤٦	١,٨١٢,٤٢١
-----------	-----------

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

صافي ربح السنة
 تعديلات لمطابقة صافي الربح إلى النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:
 استهلاك (إيضاح ٦)
 اطفاءات لموجودات غير ملموسة (إيضاح ٥)
 اطفاءات أتعاب تنظيم (إيضاح ٨)
 مكاسب من بيع ممتلكات ومعدات
 مخصص مكافأة نهاية الخدمة (إيضاح ١٧)
 مخصص خسائر عقود التأجير (إيضاح ٧)
 عكس مخصصات

الغيرات في الموجودات والمطلوبات:

صافي التغيير في استثمار التأجير التمويلي (إيضاح ٧)
 صافي التغيير في أرصدة أطراف ذات علاقة
 مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى (إيضاح ١٠)
 دفعات مقدمة لمالك العقارات
 مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى (إيضاح ١٦)
 دفعات تأجير مقدمة
 نعم دائنة
 أتعاب التنظيم الموزجة المدفوعة (إيضاح ٨)
 مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة (إيضاح ١٧)
 الزكاة وضريبة الدخل مدفوعة (إيضاح ٢١)
 صافي النقد (المستخدم في) الناتج من الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

شراء ممتلكات ومعدات (إيضاح ٦)
 متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
 صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

إضافات تسهيلات تمويل تورق
 سداد تسهيلات تمويل تورق
 صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التمويلية

صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
 النقد وما في حكمه بداية السنة
 النقد وما في حكمه نهاية السنة

المعاملات غير النقدية:
 الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ المحولة إلى الأصول غير الملموسة والممتلكات
 والمعدات (إيضاح ٦)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٨) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م

مجموع حقوق المساهمين	أرباح مبقة	احتياطي عام	احتياطي نظامي	رأس المال		
١,١٣٦,٣٨٨,٦٦٣	٢٧١,٨٥٠,٠٠٧	٢٨,٥٢٢,٠٧٥	٣٦,٠١٦,٥٨١	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠		في بداية السنة
١٢٠,٥٩٢,٩٦٥	١٢٠,٥٩٢,٩٦٥	--	--	--		صافي ربح السنة
--	(٢٤,١١٨,٥٩٢)	١٢,٠٥٩,٢٩٦	١٢,٠٥٩,٢٩٦	--		المحول إلى الاحتياطيات
(٨,٠٢٤,٦٣٨)	(٨,٠٢٤,٦٣٨)	--	--	--		الزكاة وضريبة الدخل
١,٢٤٨,٩٥٦,٩٩٠	٣٦٠,٢٩٩,٧٤٢	٤٠,٥٨١,٣٧١	٤٨,٠٧٥,٨٧٧	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠		

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م

مجموع حقوق المساهمين	أرباح مبقة	احتياطي عام	احتياطي نظامي	رأس المال		
١,٢٤٨,٩٥٦,٩٩٠	٣٦٠,٢٩٩,٧٤٢	٤٠,٥٨١,٣٧١	٤٨,٠٧٥,٨٧٧	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠		في بداية السنة
١٠٠,٢٥٩,٠٨٦	١٠٠,٢٥٩,٠٨٦	--	--	--		صافي ربح السنة
--	(٢٠,٠٥١,٨١٨)	١٠,٠٢٥,٩٠٩	١٠,٠٢٥,٩٠٩	--		المحول إلى الاحتياطيات
(٦,٣٦١,٧٨٥)	(٦,٣٦١,٧٨٥)	-	-	-		الزكاة وضريبة الدخل
١,٣٤٢,٨٥٤,٢٩١	٤٣٤,١٤٥,٢٢٥	٥٠,٦٠٧,٢٨٠	٥٨,١٠١,٧٨٦	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠		

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٨) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م
(ريال سعودي)

١ - التنظيم والأنشطة

إن الشركة السعودية لتمويل المساكن ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية مسجلة في الرياض، المملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤١٩٣٤ بتاريخ ٢٢ ذو الحجة ١٤٢٨هـ (الموافق ١ يناير ٢٠٠٨م) . كما تعمل الشركة بموجب الترخيص الصادر عن الهيئة العامة للاستثمار رقم ١٠٢٠٣٠٧٤٢٥-٠١ بتاريخ ٢٣ رجب ١٤٤٠هـ (الموافق ١٦ يوليو ٢٠٠٩م) .

تتمثل أنشطة الشركة الرئيسية في تمويل شراء المنازل والأراضي والشقق السكنية في المملكة العربية السعودية، وتمويل العقارات التي يتم تطويرها من قبل جميع الشركات العاملة في مجال التطوير العقاري وتمويل إنشاء المشاريع التجارية والمشاريع الصناعية فيما عدا مكة المكرمة والمدينة المنورة.

٢ - أساس الإعداد

٢-١ المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية. تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية.

٢-٢ عملية العرض والنشاط

يتم قياس البنود المدرجة في هذه القوائم المالية باستخدام عملية البينة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها الشركة. يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي والذي يمثل عملية العرض والنشاط للشركة. تم تزويق كافة المعلومات المالية المعروضة في هذه القوائم المالية إلى أقرب ريال سعودي.

٢-٣ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير المحاسبية المعتمدة، يتطلب من الإدارة إجراء الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات ومبانع الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات .. النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات. يتم مراجعة التقديرات والافتراضات على نحو مستمر. والمعترف بها مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات إذا يؤثر على استعراض تلك الفترة فقط، أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كان التعليق يؤثر على كل الفترات الحالية والمستقبلية.

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير المحاسبية المعتمدة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات ومبانع الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. يتم مراجعة التقديرات والافتراضات على أساس مستمر. يتم إثبات التعديلات في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها التعديل، إذا كانت التعديلات تؤثر على تلك الفترة فقط، أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كانت التعديلات تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

فيما يلي المجالات التي تنطوي على تقديرات وأحكام:

- (أ) تحديد القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات
- (ب) مخصص إنخفاض خسائر التأجير والقروض الأخرى المحتملة
- (ج) المخصصات
- (د) إثبات الزكاة وضريبة الدخل
- (ه) المحاسبة عن نهاية الخدمة

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
(ريال سعودي)

٣ - **ملخص السياسات المحاسبية الهامة**

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة بواسطة الشركة في إعداد هذه القوائم المالية:

(١) تبني المعايير الجديدة والتعديلات والتقيحات على المعايير الحالية كما هو مشار إليها أدناه والتي لم يكن لها أثر مالي هام على القوائم المالية للشركة:

• التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) "عرض القوائم المالية" يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦ م توضح متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١ فيما يتعلق بـ:

- المتطلبات الهامة في معيار المحاسبة الدولي رقم ١
- قد تكون مصنفة في بنود محددة في قوائم الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر وقائمة المركز المالي.
- المنشآت التي لها مرونة لعرض الإيضاحات حول القوائم المالية.
- يجب عرض حصة الدخل الشامل للشركات الشقيقة أو المشروعات المشتركة التي تم المحاسبة باستخدام طريقة حقوق الملكية بالإجمالي كبند واحد وتصنيفها بين تلك البنود التي لم ولن يتم تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة.

كما توضح التعديلات المتطلبات التي تتطبق عندما يتم عرض المجاميع الفرعية الإضافية في قائمة المركز المالي وقوائم الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

• التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ - "الممتلكات والألات والمعدات" ومعايير المحاسبة الدولي رقم ٣٨ - "الموجودات غير الملموسة" تسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦ م تقييد استخدام معدل الإيراد المحقق إلى إجمالي الإيراد المتوقع تتحققه لاستهلاك الممتلكات والألات والمعدات وقد يتم استخدامها في ظروف محددة جداً لإطفاء الموجودات غير الملموسة.

• التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ - "الممتلكات والألات والمعدات" ومعايير المحاسبة الدولي رقم ٤١ - "الزراعة" يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦ م، بغير نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ليشمل الموجودات الحيوانية التي تفي بتعريف النباتات المثمرة. تظل المنتجات الزراعية التي تمو على النباتات المثمرة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١. إضافة إلى ذلك سيتم المحاسبة عن المنح الحكومية المتعلقة بالنباتات المثمرة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي رقم ٢٠ - "المحاسبة عن المنح الحكومية وإصلاحات المساعدات الحكومية" بدلاً من معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١.

فيما يلي ملخصاً بالتحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة ٢٠١٢ م - ٢٠١٤ م السارية على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦ م.

• تم تعديل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ - "الموجودات غير المتداولة المحفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة" لتوضيح أن التغيير من طريقة استبعاد واحدة إلى أخرى لا يعتبر خطة استبعاد جديدة بل استمرار للخطة الأصلية. لذلك لا يوجد انقطاع في تطبيق متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٥.

• تم تعديل معيار التقارير المالية الدولية رقم (٧) - "الأدوات المالية: الإصلاحات" لتوضيح أن عقد تقديم الخدمات الذي يشتمل على أتعاب قد يشكل مشاركة مستمرة في أصل مالي. ينبغي أن يتم تقييم طبيعة الأتعاب والترتيبات لتحديد فيما إذا كانت الإصلاحات مطلوبة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٧) ويجب أن يتم التقييم باثر رجعي. كما تم تعديل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٧) لتوضيح أن متطلبات إصلاحات المقاصلة لا تطبق على القوائم المالية إلا إذا كانت تلك الإصلاحات توفر تحديداً هاماً للمعلومات المدرجة في أحد تقارير سنوي.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
لسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٦ م
(ريال سعودي)

٣ - **ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبّع)**

- معيار التقرير المالية الدولية رقم (١٩) - "مكافآت الموظفين". توضح التعديلات أنه يتم تقدير السوق لسندات الشركات عالية الجودة استناداً إلى العملة المقدمة بها تلك الإلتزامات، عوضاً عن عملة البلد المتواجدة بها. وفي حال لم يكن هناك سوق لسندات الشركات عالية الجودة في تلك العملة، فيجب استخدام معدلات السندات الحكومية الملائمة.

ب) النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق والنقد لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل (إن وجدت) والمتأتية للشركة دون أي قيود.

ج) الاستثمارات طويلة الأجل في التأجير التمويلي

تمثل الاستثمارات طويلة الأجل في التأجير التمويلي صافي الاستثمار في عقود تأجير إجارة والتي تستحق من العملاء على حساب التأجير التمويلي. تصنف عقود التأجير التي تقوم فيها الشركة فعلياً بتحويل جميع المخاطر والمكافآت العائدة لملكية الأصل إلى المستأجر في نهاية العقد كعقد تأجير تمويلي وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. يتم تسجيل الاستثمار طويل الأجل في عقود الإيجار التمويلي عند بداية عقد الإيجار بالقيمة العادلة للأصل المؤجر والقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار أيهما أقل.

كافة العقارات المؤجرة باسم الشركة السعودية لتمويل المساكن والعقود المبرمة مع العميل تمثل عقد إجارة مع وعد غير قابل للقضاء بنقل الملكية، حيث سيتم تحويل الملكية القانونية للأصل إلى المستأجر بمجرد تسوية كافة أقساط إجارة. وفقاً للشروط المنصوص عليها في معيار المحاسبة الدولي ١٧، إن هذه العقود ينطبق عليها تعريف التأجير التمويلي، حتى ولو لم يتم نقل الملكية القانونية لهذه الممتلكات الأساسية كما في تاريخ قائمة المركز المالي.

يتضمن إجمالي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي إجمالي دفعات التأجير المستقبلية على التأجير التمويلي (مدينى عقود التأجير) مضافاً إليها المبالغ المتبقية المقدرة المستحقة. يتم تسجيل الفرق بين مدينى عقود التأجير وتكلفة الأصل المؤجر كأرباح عقود إيجار تمويلي غير محققة ولا لأغراض العرض يتم خصمها من إجمالي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي.

الإثبات

بداية التأجير هو تاريخ إتفاقية التأجير وتاريخ تعهد الأطراف بالأحكام الأساسية لعقد التأجير أيهما أسبق. في بداية عقد التأجير يتم تحديد المبالغ التي يتم الاعتراف بها عند بدء فترة عقد التأجير.

يعتبر تاريخ بدء التأجير هو التاريخ الذي يحق فيه للمستأجر ممارسة حقه في استخدام الأصل المؤجر. هو تاريخ الإثبات الأولى لعقد التأجير.

د) الإنخفاض في الاستثمارات طويلة الأجل في التأجير التمويلي

تقوم الشركة بمراجعة نعم عقود التأجير المدينة على أساس شهري وذلك لتقييم ما إذا كانت هناك ضرورة لتسجيل مخصصات محددة للإنخفاض في قائمة الدخل. على وجه الخصوص، يتطلب من الإدارة أحكاماً هامة في تقييم مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة. تستند هذه التقديرات بالضرورة على افتراضات تتصل بعده عوامل تتطوّر على درجات متقلّبة من الحكم وعدم التأكيد، وقد تختلف النتائج الفعلية مما قد يؤدي إلى تغيرات مستقبلية في هذه المخصصات.

يمثل مخصص خسائر التأجير ("مخصص") نفقات الإنخفاض المتعلقة بصفتي الاستثمار في التأجير التمويلي. تقوم الإدارة بتقدير المخصص باستخدام معدلات استرداد محددة استناداً على عمر نعم التأجير التمويلي وأحدث تقييم للعقار والخسائر السابقة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
(ريال سعودي)

٣- **ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)**

ه) الموجودات العقارية الأخرى

تستحوذ الشركة خلال السوق الاعتيادي للأعمال على موجودات عقارية محددة لتسوية عقود التأجير التمويلي المستحقة، وتعتبر هذه الممتلكات العقارات موجودات محتفظ بها لغرض البيع ويتم قيدها مبدئياً بصفى القيمة القابلة للتحقق لعقود التأجير التمويلي المدينة أو القيمة العادلة للعقارات ذات العلاقة أيهما أقل بعد خصم أي تكاليف بيع إن كانت هامة. لم يتم تحويل أي استهلاك على مثل هذه الموجودات العقارية.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم تسجيل أي تخفيض للقيمة العادلة بعد خصم تكاليف البيع في قائمة الدخل. يتم الاعتراف بالأرباح اللاحقة في القيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف بيع تلك الموجودات بالقدر الذي تتجاوز فيه التخفيض المتراكم ويتم قيدها كدخل مع أي أرباح / خسائر عند الاستبعاد.

و) ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاكات المتراكم. يتم قيد مصاريف الإصلاح والصيانة بينما مصروفات الصيانة يتم رسمتها. ويتم احتساب الاستهلاك على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات باستخدام طريقة القسط الثابت. ويتم إطفاء التحسينات على العقارات المستأجرة على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لهذه التحسينات أو المتبقى من مدة عقد الأيجار أيهما أقل.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للفئات الرئيسية لهذه الموجودات هي :

النسبة	
٪ ١٠	تحسينات عقارات مستأجرة
٪ ٢٥	سيارات
٪ ٢٥-٪ ١٠	اثاث ومفروشات وأدوات مكتبية
٪ ٣٣,٣-٪ ٢٥	حاسب آلي

يتم تحويل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر، بالمعدلات المحددة أعلاه بعد الأخذ في الحسبان القيمة المتبقية. يتم تحويل الاستهلاك على الإضافات من الشهر الذي تكون فيه الموجودات متاحة للاستخدام. يتم تحويل الأرباح / الخسائر عند استبعاد الأصل، إن وجد، إلى حساب الأرباح أو الخسائر في الفترة التي نشأت فيها. يتم قيد الموجودات التي لها عمر إنتاجي غير محدد بتكلفة الاستحواذ ناقصاً خسائر الانخفاض المتراكم، إن وجدت. يتم مراجعة القيمة المتبقية للموجودات والأعمار الإنتاجية ويتم تعديلات، عند الضرورة في كل تاريخ قائمة مركز مالي.

ر) الموجودات غير الملموسة

يتم قياس الأصول غير الملموسة التي تم اقتناها من قبل الشركة والتي لها عمر إنتاجي محدد، بالتكلفة ناقصاً إطفاء المتر acum و الإنخفاض المتراكم.

الإطفاء

يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة بطريقة القسط الثابت في الأرباح أو الخسائر على مدى العمر الإنتاجي المقدر لها من التاريخ الذي تكون فيه متاحة للاستخدام.

تشتمل الموجودات غير الملموسة على برامج الحاسوب الآلي و عمرها الإنتاجي المقدر للسنوات الحالية والمقارنة هو من ٣ - ٥ سنوات.

يتم تحديد استهلاك الممتلكات والآلات والمعدات وإطفاء الموجودات غير الملموسة باستخدام الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل أصل من هذه الأصول. يتم تقدير الأعمار الإنتاجية بصورة سنوية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مفلاة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م
(ريال سعودي)

٣- **ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)**

ح) أتعاب تنظيم مؤجلة

تمثل أتعاب التنظيم المؤجلة الجزء غير المطفل من العمولات المدفوعة لأحد المساهمين عن معاملات أبرمت من خلال استخدام البنية التحتية والموارد وقاعدة العملاء الخاصة بالمساهم. يتم إطفاء هذه الأتعاب باستخدام طريقة المعدل الفعلي على مدة عقود الإيجار ذات العلاقة.

ط) دفعات الإيجار المقدمة

تتضمن دفعات الإيجار المقدمة الإيجار المستلم مقدماً من العملاء، وودائع التأمينات والدفعات غير المفوتة من العملاء.

ي) مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
تتضمن المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى التكاليف المتعلقة بالموظفين والصيانة وأتعاب الاستشارات القانونية.

ك) المخصصات الأخرى

يتم إثبات المخصصات عندما يكون للشركة إلتزام حالي قانوني أو تعاقدي نتيجة لأحداث سابقة يمكن تقدير مبلغه بشكل موثوق ومن المحتمل أن يتطلب تتفقات خارجية لمنافع إقتصادية لتسوية هذا الإلتزام ويمكن عمل تقدير موثوق من مبلغ الإلتزام. يتم مراجعة المخصصات في كل تاريخ قائمة مركز مالي وتسويتها لعكس أفضل تقديرات الإدارة.

ل) الأدوات المالية

يتم تسجيل الموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الإتفاقيات التعاقدية للأداة.

تقوم الشركة باستبعاد أصل مالي عند إنتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية أو عندما تحول الأصل المالي في معاملة يتم بموجبها تحويل جميع مخاطر وحوافز ملكية الموجودات المالية بأصورة جوهيرية وعندما لا تنقل الشركة ولا تحفظ بجميع مخاطر وحوافز الملكية كما لا تقوم بالاحتفاظ بالسيطرة على الأصل المالي.

أي ملكية في الموجودات المالية المحولة المؤهلة للاستبعاد تم إنشاءها أو محفظتها يتم الإعتراف بها كموجودات أو مطلوبات مالية منفصلة في قائمة المركز المالي.

توقف الشركة عن إثبات أو المطلوبات المالية عند إنتهاء الإلتزامات التعاقدية أو إلغاءه أو إنهاءها.

عند التوقف عن إثبات أصل مالي أو إلتزام مالي فإن الفرق بين القيمة الدفترية والمقابل المستلم (دين) أو المدفوع (المستحق) يتم قيده في قائمة الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية

الإثبات والقياس المبدئي

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الإعتراف المبدئي كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر وقروض وسلف واستثمارات محفظتها حتى تاريخ الاستحقاق والموجودات المالية المتاحة للبيع أو كمشتقات مخصصة كأدوات تحوط في تحوط فعال عندما يكون ملائماً. تقوم الإدارة بتحديد تصنيف الموجودات المالية عند الإعتراف المبدئي.

يتم الإعتراف بكافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائدًا، إذا لم يتم تسجيلها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وتکاليف المعاملات العائنة لاقتناء الأصل المالي.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
(ريال سعودي)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق تم تصنيف الموجودات المالية في أربع فئات:

- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
- القروض والسلف
- الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
- الاستثمارات المالية المتاحة للبيع

لم تخصل الشركة أي موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
والاستثمارات المحتفظ بها للبيع.

القروض والسلف

القروض والسلف هي موجودات مالية غير مشتقة بتاريخ دفعات ثابتة أو قابلة للتثبيت غير مدرجة في سوق نشط. تكون القروض والسلف من القروض والدفقات والودائع والمدفوعات المقدمة والنفم المدينة الأخرى والنقد وما في حكمه. بعد الإعتراف المبدئي يتم قياس القروض والسلف بالتكلفة المقطفة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال بعد خصم أي إنخفاض. يتم تسجيل الدعم المدينة بعد إعادة هيكلتها/ جدولتها بالشروط والأحكام المنقحة أو المعايير التي تشير إلى أن الدفعات مستمرة على الأرجح.

المطلوبات المالية

الإثبات والقياس المبدئي

يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة خلال الأرباح والخسائر أو مطلوبات مالية أخرى، أيهما ملائماً. تقوم الشركة بتحديد تصنيف مطلوباتها المالية عند الإثبات المبدئي.

يتم الإعتراف بكافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف بالصافي بعد خصم التكاليف العادلة مباشرةً للمعاملات.

تضمن المطلوبات المالية للشركة الدعم الدائنة التجارية والأخرى والسحب على المكتفوف والقروض والسلف وعقود الضمان المالية والأدوات المالية المشتقة.

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة خلال الأرباح والخسائر أو "مطلوبات مالية أخرى".

لم تخصل الشركة أي مطلوبات مالية كمطلوبات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

المطلوبات المالية الأخرى

المطلوبات المالية الأخرى (بما في ذلك القروض والمسحوبات والدعم الدائنة التجارية والأخرى) يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المقطفة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال.

تكاليف المعاملات المتعلقة بالقروض طويلة الأجل والمسحوبات يتم إطفاؤها على مدى فترة الإتفاقية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال.

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي يتم استلامه للبيع أصل أو دفع لتحويل الإنعام في معاملة متكافئة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الإنعام باستخدام الإفتراءضات التي يستخدمها المشاركين في السوق عند تسعير الأصل أو الإنعام بافتراض أن المشاركين في السوق يمثلون مصلحتهم الاقتصادية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقلدة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
(ريال سعودي)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية في الحساب قدرة المشاركين في السوق على تحقيق فوائد اقتصادية باستخدام الموجودات في أقصى وأفضل استخداماتها أو بيعها لمشارك آخر في السوق يستخدم الأصل في أفضل وأقصى استخدام له. تستخدم الشركة طرق التقييم الملائمة في ظل الظروف والذي تكون فيه المعلومات اللازمة لقياس القيمة العادلة ورفع الاستخدام للمدخلات القابلة لللاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير الملاحظة.

العقود بالطرق العادلة

المشتريات والمبيعات بالطرق العادلة للموجودات المالية هي العقود التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الإطار الزمني حسب الأنظمة أو المتعارف عليه في السوق. كافة مشتريات مبيعات "الطرق العادلة" للموجودات المالية يتم الاعتراف بها في تاريخ التسوية، أي التاريخ الذي يتم فيه تسليم الموجودات إلى أو بواسطة الشركة.

المقاصلة

يتم إجراء مقاصلة بين مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق نظامي ملزم إجراء مقاصلة لتلك المبالغ المدرجة وكذلك عندما يكون لدى المجموعة نية لتسويتها على أساس الصافي أو بيع الموجودات لتسديد المطلوبات في آن واحد. بالمقابل بنود الدخل والمصروفات لهذه الموجودات والمطلوبات يتم مقاصتها بالصافي وصافي المبلغ يتم تسجيله في القوائم المالية.

(م) توزيعات الأرباح المقترحة والتحويلات بين الاحتياطيات

التوزيعات والإعتمادات للاحتياطيات باستثناء الإعتمادات التي يتطلبها النظام التي تم إجراؤها لاحقاً لقائمة المركز المالي تم اعتبارها كأحداث غير معدلة وتم تسجيلها في القوائم المالية في السنة التي تم فيها الإعتماد/ التحويل.

(ن) الإنخفاض

الموجودات المالية

يتم إجراء تقييم في كل تاريخ قائمة مركز مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي أن هناك أصل مالي محدد قد تنخفض قيمته، يشمل الدليل الموضوعي فيما إذا كانت الموجودات منخفضة ما يلي:

- تغير أو إفلاس المستأجر
- قيود على المبلغ المستحق للشركة بشرط أن الشركة لا تأخذ في الاعتبار خلاف ذلك
- مؤشرات أن الطرف المستحق منه المبلغ للشركة سيدخل في إفلاس
- التغيرات في موقف الدفعات المستأجر، أو
- تشير البيانات الملاحظة إلى إنخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المتوقعة من مجموعة من الموجودات المالية.

في حال وجود تلك المؤشرات يتم الإعتراف بالإنخفاض في قائمة الأرباح والخسائر. يتم تحديد الإنخفاض كما يلى:
بالنسبة للموجودات المثبتة بالقيمة العادلة يمثل الإنخفاض الفرق بين التكالفة والقيمة العادلة ناقصاً أي خسائر إنخفاض تم الإعتراف بها سابقاً في قائمة الدخل.

بالنسبة للموجودات المثبتة بالتكلفة المطफأة يمثل الإنخفاض الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة على أساس معدل الفائدة الفعل الأصلي.

الموجودات غير المالية

يتم إجراء تقييم في تاريخ قائمة مركز مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشرات لإنخفاض الموجودات. في حال وجود تلك المؤشرات أو عندما يكون إجراء اختبار إنخفاض سنوي للموجودات مطلوب، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد.

القيمة القابلة للاسترداد للموجودات هي الوحدات المولدة للنقد والقيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع وقيمتها قيد الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديدها للموجودات الفردية، إلا إذا كان الأصل لا يولد تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعة الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للموجودات أو الوحدة المولدة للنقد قيمتها الدفترية تعتبر الموجودات منخفضة و يتم تخفيضها للقيمة القابلة للاسترداد.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقلدة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
(ريال سعودي)

٣- **ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)**

خسائر الإنفاض المعترض بها سابقاً يتم عكسها فقط إذا كان هناك تغير في الإفتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للأسترداد للموجودات حيث أن خسائر الإنفاض الأخيرة تم الإعتراف بها. عكس خسائر الإنفاض محددة ولذلك فإن مبلغ الموجودات لا يتجاوز قيمتها القابلة للأسترداد ولا تتجاوز القيمة الخفترية التي تم تحديدها بالصافي بعد خصم الاستهلاك ولم يتم الإعتراف بخسائر إنفاض للموجودات في السنوات السابقة.

س) مكافآت نهاية الخدمة

يتم إحتساب مكافأة نهاية الخدمة كما تتطلبها أنظمة العمل في المملكة العربية السعودية في قائمة المركز المالي على أساس فترة خدمة الموظف. يتم إحتساب مكافأة نهاية الخدمة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩.

يتم تقدير الالتزام مكافأة نهاية الخدمة باستخدام متوسط خدمة الموظف وال عمر التعاقدى للتقاعد و متوسط الزيادات السابقة في الراتب. يتم خصم الالتزام باستخدام معدلات السنديات الحكومية الملائمة.

ع) الزكاة و ضريبة الدخل المقدرة

تخضع الشركة لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية. يتم تحويل الزكاة على حساب حقوق المساهمين السعوديين بينما يتم تحويل ضريبة الدخل على حساب حقوق المساهمين الأجانب. يتم إحتساب الزكاة و ضريبة الدخل على أساس الأستحقاق. يتم إحتساب الزكاة على الوعاء الزكوي. يتم إحتساب ضريبة الدخل على صافي الربح المعدل. ويجري تسجيل أية فروقات في التقدير حينما يتم اعتماد الربط النهائي حيث يتم حينئذ إغفال المخصص.

ف) تحقق الإيرادات

يتم احتساب إيراد عقود الإيجار التمويلي باستخدام طريقة العائد الفعلي والمعترض به على أساس طريقة الاستحقاق. تمثل الإيرادات المالية غير المحققة الإيرادات غير المكتسبة من عقود الإيجار ويتم خصمها من رصيد أوراق القبض الناتجة عن التأجير والتي تمثل رصيد الإيجارات المتبقية.

يتم تسجيل إيرادات التأجير التمويلي على مدى فترة الإيجار باستخدام طريقة العائد الفعلي. في بعض حالات التأجير تحمل الشركة نفقات أولية غير قابلة للأسترداد يتم الإعتراف بها كإيرادات عند إسلامها.

يتم احتساب أتعاب الخدمات بمعدل ربح موحد ويتحقق على أساس نسبة من الوقت. تكون الأتعاب مستحقة بواسطة الشركة بسبب بيع محفظة قرض لبنك سعودي وتكون قابلة للأسترداد بواسطة الشركة متى ما كان القرض قائماً عند تقديم الخدمة ويسجل بالصافي بعد خصم المصاريف ذات العلاقة.

ص) مصروفات التشغيل

تتبع الشركة أساس الاستحقاق المحاسبي لتسجيل المصروفات التشغيلية والإعتراف بها كمصروف في قائمة الدخل في الفترة التي يتم تكبدها فيها. المصروفات التي يتم تأجيلها لأكثر من فترة مالية واحدة يتم توزيعها على المصروفات في تلك الفترات المالية باستخدام التكلفة التاريخية.

ن) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

ترتبط الشركة بعلاقات مع أطراف ذات علاقة بشركات ذات صلة وشركات شقيقة والمدراء وأعضاء الإدارة العليا والمنشآت التي يمارس عليها المدراء أو أعضاء الإدارة العليا نفوذ هام. تتعامل الشركات خلال نشاطها المعتمد مع عدة أطراف ذات علاقة مختلفة. تم الإفصاح عن المبالغ المستحقة من وإلى الأطراف ذات العلاقة في الإفصاحات ذات العلاقة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
(ريال سعودي)

٣ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ف) المعاملات بالعملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة عند إجراء المعاملة . ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية كما في تاريخ قائمة المركز المالي بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. الأرباح والخسائر الناتجة عن التسويات أو تحويل العملات الأجنبية يتم إدراجها ضمن قائمة الدخل.

٤ - النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق ولدى البنوك

<u>م ٢٠١٥</u>	<u>م ٢٠١٦</u>	
١٧,٥٠٠	١٧,٥٠	النقد في الصندوق
٨,١٨٣,٣٣٦	٣٤,٧١٢,٠٥٨	الحسابات الجارية
٨,٢٠٠,٨٣٦	٣٤,٧٢٩,٥٥٨	

٥ - الموجودات غير الملموسة

<u>م ٢٠١٥</u>	<u>م ٢٠١٦</u>	
٢٣١,١٧١	٦,٠٧٠,٢١٥	الرصيد في بداية السنة
٦,٥٣٠,٣٨٩	٦٦٢,٨٥١	إضافات
(٦٩١,٣٤٥)	(١,٤٧٥,٩٩٩)	الإطفاء للسنة
٦,٠٧٠,٢١٥	٥,٢٥٧,٠٦٧	الرصيد في نهاية السنة

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م
أيضاً ثبات حول القوائم المالية
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الشركة السعودية للمواد المسالك

٦- الممتلكات والمعدات

<u>المجموع</u>	<u>أعمال تحت التنفيذ</u>	<u>حساب إلى</u>	<u>أثاث ومخروشات</u> <u>ومعدات مكتبية</u>	<u>سيارات</u>	<u>تحسينات عقارات</u> <u>مستأجرة</u>
١٨,٤٤,٤٢,٨,٠	١٩٦,٢٥	١,٥٦٦,٣٧٤	٥,٦٩٥,٧٠٣	٥٧٧,٧٠١	٥,١٨,٥٧٨
٢,٩,٩,٩,٩,١	١,٨١٢,٤,٤,٢	٦,٩,٩,٩	٨,٥٨٩	٣,٠٠,٠٠٠	١٥١,٠,٧٦
(٤,٨٨,٠,٦,٠)	(١,٨١٢,٤,٢)	(١,٩٥)	(٩,٦٦١)	(٣٨٢,٧,٠)	--
١٨,٨٨,٣,٥٣٩	١٩٦,١٢	--	--	--	--
		٧,١٦٩,٠,٨٨	٦,٢٩٣,٢٧٥	٤٩٥,٠,١	٦,٣٣١,٦٥
١٢,٨٦٦,٧٥٤	--	٥,٧٧٨,١٣	٤,٣٣٩,٨٦١	٦٢,٨٢	٢,٢٤,٥٨٣
١,٣١٩,٧٨٥	--	٥,٤٥٨	١٨٩,٥٨٩	١١١,٦٦٤	٥١٦,٦٧٤
(٤,٨,٠,٥,٦)	(١,٨,٠,٥,٣)	(١,٩٥)	(٩,٦٦)	(٣٨٢,٦٩٨)	--
١٢,٢٦٢,٠٣٣	--	٦,٢٧٧,٣٨٦	٤,٦٩٨,٨٣٩	١٦٩,٧٦٩	٢,٧٥٦,٠٥٦
٥,١٩٩,٥,٩	١٩٦,١٢	٨٩١,٧,٠	١,١٩٤,٨٣٦	٣٤٥,٦٠٢	٢,٥٧٤,٥٩٤

الشركة السعودية للتمويل المسكنية (شركة مساهمة سعودية مقفلة) أضافات حول القوائم المالية لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م (بيان سعودي)

١- المهمات والمعدات (بنية)

المجموع	أصل تحت التنفيذ	حساب الأئمـة	أثاث و مفروشات معدات مكتبيـة	سيارات		تحسينات عقارـات مستـأجرة
				إيجـار	إيجـار	
٢,٠٧,٥٩,٦٧٨	٤,٦٣٧,٩٨٩	٥,٩٩٢,٤٧٧	٥,٤٤٢,٢٨٨	٤٩٧,٨٠١	٤٣٩,٠٢٣	٤,٤٩,١٤٣
٢,٠٩١,٤٤٠	٤,٥٨٨,٨٨٢	٥٧٩,٤٤٧	٥٥٧,٣٧١	٧٩,٩٠٠	١,٢٨٥,٦٤٠	(١,٠٣,٥٩١)
(١,٠٣,٥٩١)	(٤,٥٣٢,٧٤١)	(٥,٥٥٠)	(٣٤٣,٩٥٧)	—	(٣٠٤,٠٨٠)	(٣٤٣,٩٥٧)
١,٨,٤٤,٨٨٠	١٩٢	٧,٥٦٦,٣٧٤	٥,٦٩٥,٦٠٢	٥٧٧,٧٠١	٥,١٨,٠٥٧	٥,١٨,٠٥٧
٢,٠١٧,١٧٩	—	٥,٣٥٣,٥٢٦	٤,٣٢٢,٢٣١	٣٠٧,١٢٥	٢,٣٦٢,٢٧	٢,٩٣٤,٩٩٦
١,٤٤,٢٢٢,١٠٢	—	٤٣٠,١٤٧	٤١٣,٤٧٧	١١٤,٠٨٨	١٤٥,٤٦٤	(٥٩٥,٦٧٧)
(٥٩٥,٦٧٧)	٣٦,٨٦٦,٧٧٦	(٥٥٠)	(٣٣٥,٨٤٦)	—	(٣٥٤,٠٨٣)	(٣٥٤,٠٨٣)
٢,٣٦٢,٢٧	٥,٧٨٨,١٢٣	٥,٧٧٨,١٢٣	٤,٣٩٩,٨٦٦	٤٢١,٦٤٣	٢,٣٦٢,٢٧	٢,٣٦٢,٢٧
٢,٣٦٢,٢٧	٧,٨٨٨,٢٥١	٧,٨٨٨,٢٥١	٦,٢٩٥,٨٣٦	١,٢٩٥,٨٣٦	٢,٩٣٤,٩٩٦	٢,٩٣٤,٩٩٦

١٣٢
سبتمبر ٢٠١٤

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مفلاة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
(ريال سعودي)

٧ - الاستثمارات طويلة الأجل

يمثل الرصيد صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي كما هو موجز أدناه:

<u>٢٠١٥</u>	<u>٢٠١٦</u>	
٥,٧٢٣,٧٢٩,٩٢٠	٦,٢٠٠,٨٦٣,٦٣١	الحد الأدنى لدفعات التأجير
١١١,٤٤٩,٢٤١	١١٠,٢٧٠,١٨٤	عقود الإيجار العاملة
٥,٨٣٥,١٧٩,١٦١	٦,٣١١,١٣٣,٨١٥	عقود الإيجار غير العاملة
(٢,١٣٦,٠٣١,٥٩٩)	(٢,٣٠٩,٦٦٧,٢٦٧)	اجمالي الاستثمارات طويلة الأجل
٣,٦٩٩,١٤٧,٥٦٢	٤,٠٠١,٤٦٦,٥٤٨	إيرادات تمويل غير محققة
(٩,٥٥٢,٠٨٧)	(١١,٨٠٤,٦٧٦)	الاستثمارات طويلة الأجل قبل الإنفاض
٣,٦٨٩,٥٩٥,٤٧٥	٣,٩٨٩,٦٦١,٨٧٢	يخصم: مخصص خسائر الإنفاض
(١٨٦,٩٢٦,٩٢١)	(٢٢١,١٦١,٧٣١)	الاستثمارات طويلة الأجل في التأجير التمويلي
(٢٦,١٤٥,٧٢٥)	(٢٢,٧٣٦,٧٧٣)	يخصم: الجزء المتداول
٣,٤٧٦,٥٢٢,٨٢٩	٣,٧٤٥,٧٦٣,٣٦٨	يخصم: ذمم عقود التأجير التمويلي المستحقة
		الجزء غير المتداول

تحقق الشركة كافة إيراداتها بصورة جوهرية من عقود تأجير العقارات داخل المملكة العربية السعودية. يستحق إجمالي المبالغ المستحقة والمتعلقة بعقود التأجير التمويلي من عملاء أفراد. إن ملكية العقارات الأساسية باسم الشركة فيما عدا تلك التي تم تحويل ملكيتها إلى البنك العربي الوطني (مساهم) وفقاً للشروط المعينة في اتفاقيات تسهيلات تمويل تورق (إيضاح ١٥)، وكذلك بالنسبة للعقارات المحفظة بملكيتها باسم شركة مملكة التقسيط (مساهم) كاملاً حفظ وفقاً لاتفاقية الحفظ.

استحقاقات الحد الأدنى لدفعات التأجير وإيرادات التمويل غير المحققة والاستثمارات طويلة الأجل في التأجير التمويلي قبل مخصص الإنفاض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م كما يلي:

<u>٢٠١٥</u>	<u>٢٠١٦</u>		<u>السنوات</u>
الاستثمارات طويلة الأجل	الاستثمارات طويلة الأجل	إيرادات التمويل غير المحققة	الحد الأدنى لدفعات التأجير
٢٢٢,٦٢٤,٧٣٠	٢٥٥,٧٠٣,١٧٩	٢٥٥,١١٨,٢٦٠	خلال سنة واحدة
٢٠٦,١١٤,٣٢٢	٢٤٣,٩٦٠,٠٤٤	٢٣٨,٩٣٧,٠٤٦	ستنان
٢١٥,٤٧٥,٥٧٢	٢٥٢,١٠٥,٢٧٨	٢٢١,٩٧٢,٣٠٧	ثلاث سنوات
٢٢٢,٠٩٥,٠١٧	٢٥٥,٢٧٦,٢٣٣	٢٠٤,٧٧٤,٠١١	أربع سنوات
٢,٨٣٢,٨٣٧,٩٢١	٢,٩٩٤,٤٢١,٨١٤	١,٣٨٨,٨٦٥,٦٤٣	خمس سنوات وأكثر
٣,٦٩٩,١٤٧,٥٦٢	٤,٠٠١,٤٦٦,٥٤٨	٢,٣٠٩,٦٦٧,٢٦٧	

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
(ريال سعودي)

٧- الاستثمارات طويلة الأجل

توزيع المبالغ المستحقة بموجب التأجير التمويلي وصافي إيرادات التمويل غير المحققة ومخصص الإنفاذ في ذمم مدیني عقود التأجير التمويلي كما يلي:

الاستثمارات طويلة الأجل	مخصص خسائر التأجير	إيجارات غير العاملة	إيجارات العاملة	كما ٣١ ديسمبر: ٢٠١٦
٣,٩٨٩,٦٦١,٨٧٢	(١١,٨٠٤,٦٧٦)	٦١,٣٢٤,١٢١	٣,٩٤٠,١٤٢,٤٢٧	كما ٣١ ديسمبر: ٢٠١٦
٣,٦٨٩,٥٩٥,٤٧٥	(٩,٥٥٢,٠٨٧)	٦٧,٢٧٠,٨٦٠	٣,٦٣١,٨٧٦,٧٠٢	٢٠١٥

الحركة في مخصص الاستثمارات طويلة الأجل في التأجير التمويلي كما يلي:

<u>٢٠١٥</u>	<u>٢٠١٦</u>	
-------------	-------------	--

٣,٨٤٦,٧٣٩	٩,٥٥٢,٠٨٧	في بداية السنة
٥,٧٠٥,٣٤٨	٤,٤٥٢,٥٨٩	الإنفاذ المحمى للسنة
<u>٩,٥٥٢,٠٨٧</u>	<u>١١,٨٠٤,٦٧٦</u>	في نهاية السنة

٨- أتعاب تنظيم مؤجلة

تمثل أتعاب التنظيم المؤجلة الجزء غير المطفأ من العمولات المدفوعة إلى البنك العربي الوطني (مساهم) عن معاملات نشأت من خلال استخدام البنية التحتية والموارد وقاعدة العملاء. يتم إطفاء هذه الأتعاب باستخدام طريقة المعدل الفعلي على مدة عقود الإيجار ذات العلاقة.

٢٠١٥	٢٠١٦	أتعاب تنظيم مؤجلة يخص: الجزء المتداول الجزء غير المتداول
٣٤,١٤٧,٨٣١	٣٣,٧٩٨,٣٤٤	
(٣,٠٠١,٨٠٧)	(٣,١٥٥,٧٨٢)	
<u>٣١,١٤٦,٠٢٤</u>	<u>٣٠,٦٤٢,٥٦٢</u>	

الحركة في أتعاب التنظيم المؤجلة كما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	في بداية السنة أتعاب التنظيم المتبدلة للسنة أتعاب التنظيم المحملة للسنة في نهاية السنة
٣٥,٥٨٦,١٨٤	٣٤,١٤٧,٨٣١	
١,٧١٥,٥٠٢	٢,٣٢٦,٢٢٩	
(٣,١٥٣,٨٥٥)	(٣,٦٧٥,٧٢٦)	
<u>٣٤,١٤٧,٨٣١</u>	<u>٣٣,٧٩٨,٣٤٤</u>	

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
(ريال سعودي)

٩ - المعاملات مع أطراف ذات علاقة

وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي ٤٤ "إيضاحات الطرف ذو العلاقة" تعتبر الأطراف ذات علاقة إذا كان لأحد الأطراف الحق السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة نفوذ هام على الطرف الآخر في إتخاذ قرارات مالية أو تشغيلية. عند تقييم علاقة كل طرف ذو علاقة محتمل يوجه الإنتباه إلى جوهر العلاقة وليس مجرد الشكل القانوني.

قد تدخل الأطراف ذات العلاقة في معاملات قد لا تكون أطراف ذات علاقة لها ومعاملات بين أطراف ذات علاقة قد لن تنفذ بنفس الشروط والأحكام والمبالغ مثل المعاملات بين الأطراف غير ذات العلاقة.

قامت الشركة في سياق النشاط المعتمد بالتعامل مع الأطراف ذات العلاقة التالية. إن شروط هذه المعاملات والنفقات تم الاتفاق عليها مع الأطراف ذات العلاقة:

العلاقة	الاسم
مساهم	البنك العربي الوطني
شركة شقيقة	شركة أمواج للاستثمارات
المعاملات الهامة خلال السنة والمبالغ المتعلقة بها كما يلي :	
<u>٢٠١٥</u>	<u>٢٠١٦</u>
٢,٣٨٣,٨٦٦,٩٨٧	قرض مستلم من مساهم (إيضاح ١٥)
٧٥,٤٦٩,٩٠٣	أعباء تمويل تورق (إيضاح ١٥)
١٤,٣٧٨,٦١٤	أتعاب خدمات، صافي (إيضاح ١٩)
١,٧١٥,٥٠٢	أتعاب تنظيم مؤجلة مدفوعة (إيضاح ٨)
١,٥٧٨,٦٥٥	إيجار محمل من شركة شقيقة
٢,٤٢٥,٤٨٠,٥٩٥	
٩٧,٠٦٥,٦٨٧	
١٣,٠٢٥,٤١١	
٣,٣٢٦,٢٣٩	
١,٨٨٢,٠٩٠	

جزء من اتفاقية بيع الأصول وقرارات مجلس الإدارة أقرت البنك العربي الوطني اتفاقية الخدمات مع الشركة وتعيين البنك العربي الوطني لتقييم الخدمات الإدارية فيما يتعلق بالاستثمارات المباعة. بلغت الأتعاب المحققة من الخدمات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م ١٤,٧٢ مليون ريال سعودي (١٦,٣ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٢٠١٥ م) ومصروفات متعلقة بها بمبلغ ١,٧ مليون ريال سعودي (١,٩ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٢٠١٥ م).

يتكون المستحق من الأطراف ذات العلاقة مما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
٢,٦٠٧,٠٦١	١,١٦٦,٣٤٢	البنك العربي الوطني
٢,٦٠٧,٠٦١	١,١٦٦,٣٤٢	الإجمالي

تعويضات المدراء التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا الآخرين

تعتبر الشركة المدير التنفيذي الرئيسي والمدير التنفيذي والمدير المالي من أعضاء الإدارة العليا.

٢٠١٥	٢٠١٦	
٣,٥٤٤,٣٤٤	٣,٤٢٥,٥٩٢	راتب
٢٩٥,٣٦٢	٢٨٥,٤٦٦	مكافأة نهاية الخدمة
١,٧٢١,١٨٣	١,٧٤٤,٢٤٩	بدلات أخرى
٥,٥٦٠,٨٨٩	٥,٤٥٥,٣٠٧	الإجمالي

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
(ريال سعودي)

- ١٠ - المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى، صافي

ت تكون المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى بما يلي :

٢٠١٥	٢٠١٦	
١٤,٦٧٩,٠٣٧	١٣,٤٤٠,٤٠٤	مطالبات تأمين
٣,٦٢٠,٥٦١	٣,٩٥٥,٣٦٩	ضريبة مدفوعة مقدماً
١,٠١٨,٣٥٦	١,٠١٨,٣٥٦	مطالبات قانونية
٥٥٩,٤٠٠	٥٦١,٩٨٩	إيجار مدفوع مقدماً
١,٩٨٧,٥٠٠	١,٥٣٧,٥٠٠	مصاريف تسهيلات بنك الخليج الدولي
٥٧٩,٢٤٣	١٩٥,٧٢٥	صيانة نفقة معلومات مقدمة
٦٥,٨٤١	٩٥,٤٠٩	سلف موظفين وذمم مدينة
٧١,٠٠٧	٣٩,١٨٥	أخرى
٢٢,٥٨٠,٥٨٥	٢٠,٨٢٣,٩٣٢	الإجمالي قبل المخصص مخصص لن:
(٢,٣٩٥,٦٠٦)	(٢,٠٨٢,٣٧١)	مطالبات تأمين مستحقة
(١,٠١٨,٣٥٦)	(١,٠١٨,٣٥٦)	مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
١٩,١٦٦,٦٢٣	١٧,٧٢٣,٢٠٦	الصافي

- ١١ - دفعات مقدمة لمالكي الممتلكات

يمثل هذا الرصيد شيكات مصدقة صادرة بإسم مالكي الممتلكات لغرض شراء ممتلكات لعقود الإجارة للشركة السعودية لتمويل المساكن (عقود معتمدة) والتي لم تزل إجراءات نقل ملكية هذه الممتلكات إلى الشركة قيد التنفيذ. لم يتم تحويل مخاطر ومكافآت عقود إجارة كما في تاريخ القوائم المالية.

- ١٢ - رأس المال

يتكون رأس المال من ٨٠ مليون سهم قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ موزعة كالتالي:

رأس المال	عدد الحصص	
٣٢٠,٠٠٠,٤٤٤	٣٢,٠٠٠,٠٠٠	البنك العربي الوطني
١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	شركة دار الأركان للتطوير العقاري
٧٢,٠٠٠,٠٠٠	٧,٢٠٠,٠٠٠	شركة مملكة التقسيط للتجارة
٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٦,٤٠٠,٠٠٠	يوسف بن عبدالله الشلاش
٤٨,٠٠٠,٠٠٠	٤,٨٠٠,٠٠٠	طارق محمد الجار الله
٤٨,٠٠٠,٠٠٠	٤,٨٠٠,٠٠٠	هذلول بن صالح الهذلول
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	مؤسسة التمويل الدولية
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	عبداللطيف بن عبدالله الشلاش
٣٢,٠٠٠,٠٠٠	٣,٢٠٠,٠٠٠	شركة إنماء المدائن
١٦,٠٠٠,٠٠٠	١,٦٠٠,٠٠٠	شركة دعائم الخليج
٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	المجموع

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
(ريال سعودي)

١٢ - رأس المال (يتبع)

إدارة رأس المال:

للشركة قاعدة رأس مال تتكون من رأس المال الأولي المكتتب به بواسطة المساهمين أعلاه في ٢٠٠٨ م والأرباح المبقاة منذ ذلك الحين.

رفعت الشركة تمويل تورق لتمويل الاستثمار طولية الأجل في التأجير التمويلي والمساعدة في تحقيق الفارق بين تكلفة التمويل ودخل التمويل من صافي الاستثمار في التأجير التمويلي.

تحقق الشركة أهدافها لإدارة رأس المال بضمان أساس مربح لكافة عملياتها وبالتالي زيادة الأرباح المبقاة والحفاظ على قاعدة رأس مالها. لا توجد قيود نظامية مفروضة على الشركة.

١٣ - احتياطي نظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، على الشركة تحويل ما نسبته ١٠٪ من صافي دخلها السنوي إلى الاحتياطي النظامي.

١٤ - احتياطي عام

بتاريخ ٢٩ رجب ١٤٣٣ هـ (الموافق ١٩ يونيو ٢٠١٢ م) وافق المساهمون على تكوين الاحتياطي العام بنسبة ١٠٪ من صافي الدخل السنوي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال.

١٥ - تسهيلات تمويل تورق

يمثل هذا البند تسهيلات تمويل التورق من البنك العربي الوطني (مساهم) وبنك الخليج الدولي لتمويل استثمارات التأجير التمويلي طولية الأجل. إن تسهيلات البنك العربي الوطني مضمونة بسندات لأمر وتحويل ملكية بعض العقارات وكذلك التنازل عن بعض العقود والمتاحصلات من استثمارات التأجير التمويلي طولية الأجل في التأجير التمويلي تقطي ١٠٥٪ من مبلغ التسهيلات القائمة البالغة ٢,٦٠٨,١٠٧,٨٢٠ ريال سعودي لصالح البنك. تحمل هذه التسهيلات نفقات تمويلية بواقع ستة أشهر سايبور بالإضافة إلى هامش ربح سنوي يتراوح بين ٢٪ إلى ٥٪. سيتم سداد عشرين في المائة من هذه التسهيلات على ثمانية إلى عشرة أقساط نصف سنوية شبه متساوية بدءاً من عام ٢٠١٢ م بحيث يكون تاريخ استحقاق دفع الثمانين في المائة المتبقية في تاريخ استحقاق التسهيلات.

خلال الاجتماعين المنعقدين في ٢٧ مارس ٢٠١٤ م و ٧ يونيو ٢٠١٤ م على التوالي قرر أعضاء مجلس الإدارة وفقاً لاحكام المادة ٢٤ من النظام الأساسي للشركة إبرام اتفاقية بيع أصول مع البنك العربي الوطني لبيع استثمارات التأجير التمويلي طولية الأجل بقيمة دفترية بلغت ٧٠,٥ مليون ريال سعودي متمثلة في ١,٤٠٤ عقد إجارة لتسوية تسهيلات متساوية للقيمة الدفترية لاستثمارات التأجير التمويلي طولية الأجل. تتكون من ثلاثة عمليات منفذة في ٢٧ مارس ٢٠١٤ م و ٢٢ مايو ٢٠١٤ م و ٢٠ يونيو ٢٠١٤ م على التوالي.

تم توقيع وبداية تسهيلات بنك الخليج الدولي في يونيو ٢٠١٥ م وهي تسهيلات مرابحة لمدة ٥ سنوات بحيث يسد ٢٠٪ من قيمة التسهيلات على ١٠ أقساط سنوية شبه متساوية ويسد المتنقي البالغ ٨٠٪ كمبلغ مقطوع في تاريخ الاستحقاق النهائي. إن هذه التسهيلات مضمونة بإصدار سندات لأمر ومقابل التنازل مستحقات عقود تغطي ١٢٠٪ من قيمة التمويل بلغت ٣٤٩,٥٦٩,٤٥١ ريال سعودي من مبلغ التمويل. وتحمل التسهيلات تكاليف تمويل بمعدل ٦ شهور سايبور بالإضافة إلى هامش ربح سنوي بنسبة ١,٩٥٪.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
(ريال سعودي)

١٥ - تسهيلات تمويل تورق (يتبع)

<u>م٢٠١٥</u>	<u>م٢٠١٦</u>
٤٩٢,٥٠٠,٢٧٠	٢٤٥,٨١,٤٩٢
١,٩٨٩,٣٦٦,٧١٧	٢,٤٦٩,٦١٦,٥٠٤
٢,٤٨١,٨٦٦,٩٨٧	٢,٧١٤,٦٩٧,٩٩٦
٣,٣٧٢,٥٣٠	٤,٤٠٤,٧٠١
<u>٢,٤٨٥,٢٣٩,٥١٧</u>	<u>٢,٧١٩,١٠٢,٦٩٧</u>

الجزء المتداول من التسهيلات
 الجزء غير المتداول من التسهيلات
 الإجمالي بحسب إنتهاء النفقات التمويلية
 أتعاب تمويل تورق المستحقة
 الإجمالي مع الأتعاب التمويلية

بلغ القرض من البنك العربي الوطني (٢٠١٥ م: ٢,٤٢٥,٤٨٠,٥٩٥ ريال سعودي) و (٢٠١٦ م: ٢,٣٨٧,١٢٣,٩٧١ ريال سعودي) ومن بنك الخليج الدولي (٢٠١٥ م: ٢٩٣,٦٢٢,١٠٢ ريال سعودي) (٢٠١٦ م: ٩٨,١١٥,٥٤٧ ريال سعودي).

تم قيد نفقات التمويل خلال ٢٠١٦ م كما يلي:

<u>م٢٠١٥</u>	<u>م٢٠١٦</u>
٧٥,٤٩٤,٧٤٩	٩٧,٠٦٥,٦٨٧
١,٧٥٧,٧٦٣	١١,٣٥٠,٥٥٣
<u>٧٧,٢٥٢,٥١٢</u>	<u>١٠٨,٤٩٦,٢٤٠</u>

تفاصيل التسهيلات والأرصدة القائمة كما يلي:

البنك	تاريخ الاستحقاق	مبلغ التسهيلات	رصيد القائم	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول
البنك العربي الوطني	يناير ٢٠١٧ م	٢٤٧,٠٠٠,٠٠٠	٩٦,١٨٢,٩٩٨	--	٩٦,١٨٢,٩٩٨
البنك العربي الوطني	يونيو ٢٠٢١ م	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٦,٢٣٧,٦٥٩	١٠,٨٦٦,٨٤٣	٢٥٥,٣٧٠,٨١٦
البنك العربي الوطني	مارس ٢٠٢٢ م	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٥٨,٧٢٣,٩٨٧	٢٦,٧٩١,٥٢٠	٣٣١,٩٣٢,٤٦٧
البنك العربي الوطني	يونيو ٢٠٢٢ م	٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٤٤,١٤٦,٠١٢	٣٨,٧٧٣,٧٩٣	٤٠٥,٣٧٢,٢١٩
البنك العربي الوطني	ديسمبر ٢٠١٨ م	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧٧,٦٧٩,٣٦٩	٩,٨٧٢,٣٧٠	١٦٧,٨٠٦,٩٩٩
البنك العربي الوطني	أبريل ٢٠١٩ م	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٤٩,٦٤٢,٣٩٥	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٢٤,٦٤٢,٣٩٥
البنك العربي الوطني	أبريل ٢٠١٩ م	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٣٢,٤٠٦,٣٣٥	٦,٦٢٠,٤٦٧	١٢٥,٧٨٥,٨٦٨
البنك العربي الوطني	يناير ٢٠٢٠ م	٢٠٦,٦٩٦,٩٦٩	٢٠١,٥٢٩,٥٤٥	١٠,٣٣٤,٨٤٨	١٩١,١٩٤,٦٩٧
البنك العربي الوطني	يناير ٢٠٢١ م	٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٩٨,٩٣٢,٢٩٥	٩,٤٢١,٢٥٢	٢٨٩,٥١١,٠٤٣
بنك الخليج الدولي	مايو ٢٠٢٠ م	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٩٣,٦٢٢,١٠٢	١٥,٦٢٢,١٠٢	٢٧٨,٠٠٠,٠٠٠
		٣,٦٠٣,٦٩٦,٩٦٩	٢,٧١٩,١٠٢,٦٩٧	٢٤٩,٤٨٦,١٩٣	٢,٤٦٩,٦١٦,٥٠٤

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقلدة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م
(ريال سعودي)

١٥ - تسهيلات تمويل تورق (بيع)

تم جدولة سداد تسهيلات تمويل التورق كما يلي:

<u>٢٠١٥</u>	<u>٢٠١٦</u>	<u>السنة</u>
٤٩٥,٨٧٢,٨٠٠	--	٢٠١٦
١,٠٣٤,٤٣٤,٤٨٥	٢٤٩,٤٨٦,١٩٣	٢٠١٧
٢٣٣,٤٢٦,٨٦٦	٢٨٢,٦٧١,٦٠٦	٢٠١٨
٥٥٢,٨٠٨,٣٩٨	٦٠٢,٠٥٣,١٣٨	٢٠١٩
١٦٨,٦٩٦,٩٦٨	٣٢١,٤٣٤,٨٩١	٢٠٢٠
--	٦٥٦,٣٢٤,٣٧٧	٢٠٢١
--	٦٠٧,١٣٢,٤٩٢	٢٠٢٢
<u>٢,٤٨٥,٢٣٩,٥١٧</u>	<u>٢,٧١٩,١٠٢,٦٩٧</u>	

١٦ - المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

<u>٢٠١٥</u>	<u>٢٠١٦</u>	
١,٢٩٦,٨١٥	٣٠٦,٣٩١	مخصص صيانة على عقود التأجير التمويلي
--	١,٠٩١,٨٦٠	تأمين مستحق
٤,٨٠٧,٢٠٠	٤,٧٨٦,٧٨٥	مصاريف متعلقة بالموظفين مستحقة
٢٥٥,٦٠٤	١٢٢,٤٦٠	أتعاب وساطة مستحقة
٤٥٧,٧١٤	٣٧٥,٠٠٠	أتعاب قانونية واستشارات مستحقة
٥٣٦,٥٠٣	٢٣٣,١٥٧	أخرى
<u>٧,٣٥٣,٨٣٦</u>	<u>٦,٩١٥,٦٥٣</u>	الاجمالي

يمثل مخصص الصيانة على عقود التأجير التمويلي مخصص مطالبات صيانة سكن وشقق ممولة من خلال عقود تأجير تمويلي.

١٧ - مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

<u>٢٠١٥</u>	<u>٢٠١٦</u>	
٣,٠٤٤,٣١٨	٣,٨١٥,٨٥٠	الرصيد في بداية السنة
١,٢١٧,٦٠٥	١,٣٢٠,٩٥١	مخصص السنة
(٤٤٦,٠٧٣)	(١٨٧,٥٥٢)	مدفوعات خلال السنة
<u>٣,٨١٥,٨٥٠</u>	<u>٤,٩٤٩,٢٤٩</u>	الرصيد في نهاية السنة

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
(ريال سعودي)

١٨ - مصروفات عمومية وإدارية

م ٢٠١٥	م ٢٠١٦	
٢٨,٢١٧,٢٩٥	٣٠,٤٧٦,٠٦١	رواتب ومزايا موظفين أخرى
٢,١١٤,٤٤٧	٢,٧٩٥,٧٨٤	إستهلاك وإطفاء
٢,٦٤٩,٥٢٤	٢,٧٥١,٠٥٥	إيجار
١,٩٤٣,٧٠٢	١,٧١٩,٩٩٥	أتعاب استشارات
٣٦٥,٥٦٧	٤١٤,٩٦٤	صيغة واصلاح
٧١٢,٥٥٥	٦٥٦,٥٠٠	اتصالات
٧٧٢,١٤٨	٨٥٠,٨٢٤	سفر
٤,٤٥٠,١٤٥	٢,٢٥٢,٥٨٩	مخصص خسائر تأجير (إيضاح ٧)
١٥٣,٤٠٨	١١٨,٦٤٦	مصروفات توظيف
١٠٣,٨٧٥	١٥٠,٤٤٣	طباعة وقرطاسية
٤٣,٨٢٣	٣٩,٤٦٢	ضريبة استقطاع
١,٥٨٣,٦٣٥	٢,٤٣١,٥٠٣	أخرى
٤٣,٠١٠,١٢٤	٤٤,٦٥٧,٨٤٦	

١٩ - مصروفات بيع وتسويق

م ٢٠١٥	م ٢٠١٦	
١٢,٤٤٥,٣٢٧	١٢,٥٠١,٧٨٠	مصروفات تأمين
١,١٤٠,٨٠٠	١,٩٨١,٨٥٠	أتعاب تقدير
١,٩٥٢,٩١٧	٣,٠٠٠,٠٦٢	مبيعات وتحصيل وعمولة تحويل ملكية
٣,١٥٣,٨٥٥	٣,٦٧٥,٧٢٦	أتعاب تنظيم
١,٨٤٧,٤٣٥	٢,٤٨٦,٨٧٣	مصروفات تسويق
٢٢٨,٧٧٢	١٢٦,٩٦٣	أخرى
٢٠,٧٦٩,١٠٦	٢٣,٧٧٣,٢٥٤	

٢٠ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر

تعرض أنشطة الشركة لمخاطر مالية متعددة بصورة تتضمن بصورة رئيسية مخاطر السوق والإئتمان والسيولة. مجلس الإدارة مسؤول مسئولية كاملة عن تأسيس ومراقبة إطار إدارة مخاطر الشركة. كما أن مجلس الإدارة مسؤول عن تطوير ومراقبة سياسات إدارة المخاطر للشركة.

- **مخاطر الإئتمان** تمثل مخاطر الإئتمان عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته، مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. تسعى الشركة على تقليل مخاطر الإئتمان فيما يخص العملاء بالمرافقة المنتظمة للخدم المقدمة القائمة.

- تشتهر مخاطر الإئتمان عندما تشارك عدد من الأطراف الأخرى في أنشطة مماثلة أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية أو لديهم سمات اقتصادية مماثلة مما قد يجعل قدرتهم على مقابلة الالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل بالتغييرات الاقتصادية أو السياسية أو غيرها من الظروف. تشير تركزات المخاطر حساسية أداء الشركة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أو منطقة جغرافية معينة.

- تقوم الشركة بإدارة التعرض لمخاطر الإئتمان من خلال تنويع أنشطتها التجاريه لضمان عدم وجود تركزات مخاطر لا ينبع لها مع الأفراد أو مجموعات العملاء في مناطق أو قطاعات معينة.

- يمكن التقليل من مخاطر الإئتمان على المبالغ الإجمالية المستحقة فيما يخص الاستثمارات طويلة الأجل في التأجير التمويلي بالإحتفاظ بملكية الموجودات المؤجرة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
(ريال سعودي)

٢٠ - **الأدوات المالية وإدارة المخاطر (بيتع)**

مخاطر الإنتمان (بيتع)

- تستحق الاستثمار طويل الأجل في التأجير التمويلي من عملاء وطالبات تأمين مستحقة من شركة تأمين ليس لها تصنيف إنتماني متاح.
- الأرصدة البنكية والمستحق من الأطراف ذات علاقة لدى بنوك ذات تصنيف إنتماني "A" مقارنة بـ "A" في السنة الأخيرة وفقاً لمؤسسة فيتش للتصنيف.

مخاطر العملات هي مخاطر التغير في قيمة أدوات مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. جميع تعاملات الشركة هي بالريال السعودي. ترى الإدارة أنه لا يوجد مخاطر لديها مخاطر عمليات هامة.

تبعد الشركة آلية تصنيف إنتماني كأداة لإدارة جودة مخاطر الإنتمان لمحفظة التأجير. تقوم الشركة بتصنيف العملاء الأفراد على أساس موضوعي وسجل السداد أخذًا في الحسبان عدد من العوامل مثل جودة إنتمان العميل والقدرة المالية والأمان وجودة الإدارة. تراقب الشركة تصنيف العملاء بصورة منتظمة.

يوضح الجدول التالي الحد الأعلى للتعرض لمخاطر الإنتمان لمكونات قائمة المركز المالي:

م٢٠١٥	م٢٠١٦	
٨,٢٠٠,٨٣٦	٣٤,٧٢٩,٥٥٨	أرصدة بنكية (إيضاح ٣ ب)
٣,٦٨٩,٥٩٥,٤٧٥	٣,٩٨٩,٦٦١,٨٧٢	استثمارات طويلة الأجل في التأجير التمويلي (إيضاح ٧)
٤,٤٩٢,٠٠٠	٦,٩٤٣,٠٠٠	دفعات مقدمة لملوك العقار
٢,٦٠٧,٠٦١	١,١٦٦,٣٤٢	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٤,٦٧٩,٠٣٧	١٣,٤٢٠,٤٤٠٤	طالبات تأمين
٣,٦٩٣,٤٢٨,٦٨٤	٤,٠٤٥,٩٢١,١٧٦	

متاخرة السداد ولم تنخفض قيمتها - صافي الاستثمار في التأجير التمويلي

م٢٠١٥	م٢٠١٦	
٧٣٢,٥٤,٠٧٨	١,١٨٧,٠٨٥,٥٨٦	متاخرة حتى ٣٠ يوماً
٢٨٠,١٨١,٣١٢	٣٥١,٩٣١,٨٨٦	متاخرة ٦٠-٣١ يوماً
٦٠,٩٦٨,٠٦٥	٦٤,٣٦٠,٧٠٣	متاخرة ٩٠-٦١ يوماً
١,٠٧٣,٢٠٣,٤٥٥	١,٦٠٣,٣٧٨,١٧٥	

مخاطر السيولة هي مخاطر عدم مقدرة الشركة على مقابلة صافي متطلباتها التمويلية. قد تنتج مخاطر السيولة بسبب التقلبات في السوق أو انخفاض مستوى التصنيف الإنتماني مما قد يسبب نضوب بعض مصادر التمويل فوراً.

تراقب الإدارة سجل استحقاق موجودات وطالبات الشركة بناء على الفترة المتبقية في تاريخ قائمة المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية لضمان توفر السيولة الكافية. تستحق كافة الالتزامات باستثناء مكافأة نهاية الخدمة تعديلاً على أساس حالى. يبين الجدول التالي تحليلًا للموجودات والمطالبات المالية على أساس التاريخ المتوقع لاستردادها أو تسويتها:

يلخص الجدول التالي سجل استحقاق موجودات وطالبات الشركة استناداً إلى التزامات السداد غير المخصومة التعاقدية. تم تحديد الاستحقاقات التعاقدية للمطالبات على أساس الفترة المتبقية في تاريخ قائمة المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية ولا تأخذ في الإعتبار الاستحقاقات المتوقعة الفعلية:

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
(ريال سعودي)

٤٠ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر (بيتب)

الموجودات	أقل من ١٢ شهر										
نقد وأرصدة بنكية	٨,٢٠٠,٨٣٦	٨,٢٠٠,٨٣٦	٣٤,٧٢٩,٥٥٨	٤,٠٠١,٤٦٦,٥٤٨	٣,٧٤٥,٧٦٣,٣٦٩	٢٥٥,٧٠٣,١٧٩	١,٨٩١,٥٩١,٢٥٨	٢٤٤,٤٤١,٣٤١	٢,٣٠٩,٦٦٧,٢٦٧	٢,٠٥٤,٥٤٩,٠٠٧	٢٥٥,١١٨,٢٦٠
الاستثمار طويل الأجل في التأجير التمويلي	٣,٦٩٩,١٤٧,٥٦٢	٣,٤٧٦,٥٢٢,٨٣٢	٢٢٢,٦٢٤,٧٣٠	٤,٠٠١,٤٦٦,٥٤٨	٣,٧٤٥,٧٦٣,٣٦٩	٢٥٥,٧٠٣,١٧٩	١,٨٩١,٥٩١,٢٥٨	٢٤٤,٤٤١,٣٤١	٢,٣٠٩,٦٦٧,٢٦٧	٢,٠٥٤,٥٤٩,٠٠٧	٢٥٥,١١٨,٢٦٠
ربح تمويل غير محقق *	٢,١٣٦,٠٣١,٥٩٩	١,٨٩١,٥٩١,٢٥٨	٢٤٤,٤٤١,٣٤١	٢,٣٠٩,٦٦٧,٢٦٧	٢,٠٥٤,٥٤٩,٠٠٧	٢٥٥,١١٨,٢٦٠					
مدفوعات مقدمة وموجودات أخرى	٢١,٥٦٢,٢٢٩	--	٢١,٥٦٢,٢٢٩	١٧,٧٢٣,٢٠٦	--	١٧,٧٢٣,٢٠٦					
انتعاب تنظيم مؤجلة	٣٤,١٤٧,٨٣١	٣١,١٤٦,٠٢٤	٣,٠٠١,٨٠٧	٣٣,٧٩٨,٣٤٤	٣٠,٦٤٢,٥٦٢	٣,١٥٥,٧٨٢					
دفعه مقدمة لملوك العقار	٤,٤٩٢,٠٠٠	--	٤,٤٩٢,٠٠٠	٦,٩٤٣,٠٠٠	--	٦,٩٤٣,٠٠٠					
مستحق لأطراف ذات علاقة	٢,٦٠٧,٦٦١	--	٢,٦٠٧,٦٦١	١,١٦٦,٣٤٢	--	١,١٦٦,٣٤٢					
	٥,٩٠٦,١٨٩,١١٨	٥,٣٩٩,٢٦٠,١١٤	٥٠٦,٩٢٩,٠٠٤	٦,٤٠٥,٤٩٤,٢٦٥	٥,٨٣٠,٩٥٤,٩٣٨	٥٧٤,٥٣٩,٣٢٧					

المطلوبات	أقل من ١٢ شهر	أقل من ١٢ شهر	أقل من ١٢ شهر	أقل من ١٢ شهر	أقل من ١٢ شهر	أقل من ١٢ شهر	أقل من ١٢ شهر	أقل من ١٢ شهر			
تسهيلات تمويل تورق	٢,٤٨١,٨٦٦,٩٨٧	١,٩٨٩,٣٦٦,٧١٧	٤٩٢,٥٠٠,٢٧٠	٢,٧١٩,١٠٢,٦٩٧	٢,٤٦٩,٦١٦,٥٠٤	٢٤٩,٤٨٦,١٩٣					
نفقات تمويلية *	٥٣١,٨٨٩,٩٢٩	٤٢٣,٤٧٣,٦٨٩	١,٠٨,٤١٦,٢٤٠	٤٢٣,٤٧٣,٦٨٩	٣٢٢,٢٧٤,٠١٢	١٠١,١٩٩,٦٧٧					
ذمم دائنة	٢,٦٩٠,٥٤٦	--	٢,٦٩٠,٥٤٦	٧٥٤,٩٣٣	--	٧٥٤,٩٣٣					
دفعه مقدمة مستلمة من العلاء	١٣,٩٧٠,١٦٠	--	١٣,٩٧٠,١٦٠	١٤,٥٤٠,٠٠٨	--	١٤,٥٤٠,٠٠٨					
مصرفات مستحقة	١٣,١٢١,٩٧٢	--	١٣,١٢١,٩٧٢	٦,٩١٥,٦٥٣	--	٦,٩١٥,٦٥٣					
ومطلوبات أخرى	٧,٨٤٧,٥٥٣	--	٧,٨٤٧,٥٥٣	٦,٤٤١,٧٥٢	--	٦,٤٤١,٧٥٢					
مخصص الزكاة وضريبة الدخل	٣,٨١٥,٨٥٠	٣,٨١٥,٨٥٠	--	٤,٩٤٩,٢٤٩	٤,٩٤٩,٢٤٩	--					
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	٣,٠٥٥,٢٠٢,٩٩٧	٢,٤١٦,٦٥٦,٢٥٦	٦٣٨,٥٤٦,٧٤١	٣,٦١٧,٦١٧,٧٩٨١	٢,٧٩٦,٨٣٩,٧٦٥	٣٧٩,٣٣٨,٢١٦					
اجمالي المطلوبات	٢,٨٥٠,٩٨٦,١٢١	٢,٩٨٢,٦٠٣,٨٥٨	(١٣١,٦٦٧,٧٣٧)	٣,٤٢٩,٣١٦,٢٨٤	٣,٠٣٤,١١٥,١٧٣	١٩٥,٢٠١,١١١					
الصافي											

* تمثل ربح التمويل من الاستثمار طويل الأجل في التأجير التمويلي من تاريخ قائمة المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدى للاستثمار طويل الأجل في التأجير التمويلي.

** تمثل نفقات التمويل على تسهيلات تمويل التورق من تاريخ قائمة المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدى لتسهيلات تمويل التورق.

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في السوق مثل معدلات العمولات وصرف العملات الأجنبية وأسعار الملكية.

ليس لدى الشركة مخاطر تعرض هامة فيما يتعلق بالعملات الأجنبية حيث أن كافة الموجودات والمطلوبات تتم بالريال السعودي.

ويوضح الجدول التالي الحساسية للتغيرات المحتملة في معدلات العمولات مع افتراض ثبات المتغيرات الأخرى على قائمة الدخل والملكية للشركة:

حساسية الملكية	الزيادة/ النقص في حساسية النفقات	النفقات الأساسية	النفقات التمويلية	أقل من ١٢ شهر	أقل من ١٢ شهر	الإجمالي	+١٠	-١٠	تسهيلات تمويل تورق الصافي
				١٠٠٠٤٧,١٧٣	٢,٤٠٠,٥٠١	١٠٠٠٤٧,١٧٣	+١٠	-١٠	
				(١٠٠٠٤٧,١٧٣)	(٢,٤٠٠,٥٠١)	(٢,٤٠٠,٥٠١)			

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م
(ريال سعودي)

٢١ - **مخصص الزكاة وضريبة الدخل**

ت تكون المكونات الرئيسية لوعاء الزكاة للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر والتي تخضع لبعض التسويات وفقاً لأنظمة الزكاة مما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
١٢٧,٠٢٢,٠٠١	١٠٣,٨٣٠,٣٣٠	الربح المعدل للسنة
١١,٦٤٥,٦٤٧	١٦,٥٣٧,٩٩٤	مخصصات
٢,٤٨١,٨٦٦,٩٨٧	٢,٦٥٤,٨١٨,٨٩٦	تسهيلات تمويل تورق
٦٤,٥٣٨,٦٥٦	٨٨,٦٥٧,٢٤٨	احتياطي نظامي وعام
(٣,٦٦٣,٤٤٩,٧٥٠)	(٣,٩٨٩,٦٦١,٨٧٢)	استثمارات طويلة الأجل في التأجير التمويلي
(١٩,٢٨٧,٦٥٥)	(١٨,٦٩١,٧٥٣)	ممتلكات ومعدات، صافي
٢٧١,٨٥٠,٠٠٧	٣٦٠,٣٧٩,٧٠٩	أرباح مبقة
٢٢,٦٧٩	--	إضافات أخرى على وعاء الزكاة
(٣٧,٨١٩,٢٢٦)	(٤٣,١٥٥,٢١١)	خصميات أخرى من وعاء الزكاة
٣٦,٣٨٩,٣٤٦	(٢٧,٢٨٤,٣٥٩)	
٢٨,٧٤٧,٥٨٣	(٢١,٥٥٤,٨٨١)	
٢,٥٠٨,٦٨٥	٢,٠٥٠,٦٤٩	
		وعاء الزكاة للشركاء السعوديين٪ ٧٩
		مخصص الزكاة بواقع٪ ٢,٥ على صافي الربح المعدل للسنة

تم إحتساب وعاء الزكاة على أساس صافي الربح المعدل حيث أن وعاء الزكاة أقل من صافي الربح المعدل:

٢٠١٥	٢٠١٦	ضريبة الدخل:
٢٦,٦٧٤,٦٢٠	٢١,٨٠٤,٣٦٩	الجزء من صافي الربح المعدل للمساهمين غير السعوديين
--	٤٧٤,٦٩٦	النفقات التمويلية الزائدة عن المبلغ المسموح به
(٩٣,٦٧٥)	(٣٢٣,٥٥١)	حصة المساهم غير السعودي في المخصصات المستخدمة سلفاً المضافة إلى
٢٦,٥٨٠,٩٤٥	٢١,٩٥٥,٥١٤	الربح الضريبي
٥,٣١٦,١٨٩	٤,٣٩١,١٠٣	
		الضريبة المحمولة للسنة بواقع٪ (٢٠)

الحركة في مخصص الزكاة وضريبة الدخل كما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
٩,٥٩٩,٢٢٢	٧,٨٤٧,٥٥٣	الرصيد في بداية السنة
٧,٨٢٤,٨٧٤	٦,٤٤١,٧٥٢	مخصص السنة
١٩٩,٧٦٩	(٧٩,٩٦٧)	تسويات سنة سابقة
(٣,٠٣١,٧٣٤)	--	تسويات الربح الضريبي
(٦,٧٤٤,٥٧٨)	(٧,٧٦٧,٥٨٦)	مدفوعات خلال السنة
٧,٨٤٧,٥٥٣	٦,٤٤١,٧٥٢	الرصيد في نهاية السنة

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية والضريبية للسنوات من ٢٠٠٨م إلى ٢٠١٥م. استلمت الشركة خلال ٢٠١٤م الربط النهائي فيما يتعلق بالسنوات من ٢٠٠٨م إلى ٢٠١١م مطالبة بالالتزام زكاة إضافي بمبلغ ٤٥,٦٣٨,٧٠١ ريال سعودي. إلا أن الشركة قدمت اعتراضاً على هذا الربط إلى لجنة الاعتراضات الزكوية والضريبية التمهيدية. إن هذا الإلتزام بصورة رئيسية بسبب عدم السماح بخصم الاستثمار في التأجير التمويلي من وعاء الزكاة للشركة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
(ريال سعودي)

-٤١

مخصص الزكاة وضريبة الدخل (يتبع)

تم رفض الاعتراض لدى لجنة الإعتراضات الزكوية والضريبية التمهيدية في ٢٠١٥ م، قامت الشركة بتقديم اعتراض آخر لدى لجنة الإعتراضات العليا. كما تم تقديم ضمان بنكي غير ممول بمبلغ ٤٥,٦٣٨,٧٠١ ريال سعودي (٢٠١٥ م: ٤٥,٦٣٨,٧٠١ ريال سعودي) إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل كمتطلبات روتينية للإعتراضات إلى لجنة الإعتراضات العليا فيما يتعلق بالربط الزكوي الإضافي لثلاث السنوات. كما قامت الشركة بدفع مبلغ إجمالي قدره ١٧١,٥٧٥ ريال سعودي فروق ضرائب في ٢٠١٥ م.

بناء على تقييم مستشار الزكاة والضريبة المستقل للشركة لا ترى الشركة حاجة لتسجيل أي مخصص إضافي. إن الإدارة وافقة من أن نتيجة الإعتراض ستكون في صالح الشركة ولذا لم تقم بتكوين أي مخصص فيما يتعلق بالمثل أغلاه. يعتقد المساهمين بالشركة أنه تم تكوين مخصص زكاة وضريبة وضريبة استقطاع كافي في القوائم المالية للسنة الحالية والسنوات السابقة.

لم يتم إصدار الربط للسنوات من ٢٠١٥ إلى ٢٠١٢ م بواسطة الهيئة العامة للزكاة والدخل. إلا أنه في حال لم يتم السماح بالاستثمارات طويلة الأجل في التأجير التمويلي وتم إضافته إلى وعاء الزكاة، وفقاً للربط النهائي من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل للسنوات المشار إليها أغلاه، سيؤدي ذلك إلى تعرض إضافي كبير للزكاة للشركة التي لا تزال قضية على مستوى القطاع والإفصاح عنها قد يؤثر على موقف الشركة في هذا الخصوص.

-٤٢

ربح/(خسارة) السهم الأساسي والمخفض

تم إحتساب ربحية السهم الأساسي والمخفض للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م بتقسيم صافي الربح للفترات المعنية على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م على التوالي. متوسط عدد الأسهم هو ٨٠,٠٠٠,٠٠٠ للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م.

-٤٣

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية

عند قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تستخدم الشركة معلومات سوقية قابلة للملاحظة قدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة في مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة على أساس المدخلات المستخدمة في أسلوب التقييم كما يلي:

- المستوى الأول: الأسعار المتداولة (بدون تعديل) في أسواق نشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة القابلة للملاحظة.
- المستوى الثاني: قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة المدرجة في المستوى الأول الذي يمكن ملاحظته إما بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (المشتقة من الأسعار).
- المستوى الثالث: قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات الموجودات والمطلوبات التي لا تعتمد على بيانات سوقية قابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
(ريال سعودي)

٢٣ - **القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية (تتم)**

يتم قياس كافة الموجودات (بما فيها ذمم عقود التأجير) والمطلوبات المالية التي تم قياسها التكلفة المطافأة باستثناء الأدوات المالية المشتقة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة. القيم الدفترية لكافـة الموجودات والمطلوبات التي تم قياسها بالتكلفة المطافأة تقارب قيمها العادلة باستثناء صافي الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي. القيم العادلة لصافي الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي والأدوات المالية المشتقة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦ م كما يلي.

نحو القوائم المالية	سلسل القيمة العادلة	المبلغ	صافي الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي	المستوى ٣
		٣,٩٧٤,٣٥٨,٠٣١		

يتم تحديد القيمة العادلة لصافي الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي باستخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة بالأخذ في الإعتبار المعدلات السوقية. يتم تحديد المعدلات السوقية على أساس سجل المخاطر لذمم التأجير ومعدلات العمولة الحالية.

٤ - **الالتزامات والمطلوبات المحتملة**

لدى الشركة مطلوبات محتملة متعلقة بخطابات ضمن قائمة صادرة من قبل الشركة في سياق أعمالها الاعتيادي بمبلغ ٤٥,٦٣٨,٧٠١ ريال سعودي (٢٠١٥م: ٤٥,٦٣٨,٧٠١ ريال سعودي) تم إصدارها لصالح الهيئة العامة للزكاة والدخل المتعلقة بالربوط الزكوية والضريبية للسنوات السابقة .

تواجه الشركة خلال ممارستها نشاطها الاعتيادي بعض الدعوى القضائية والمطالبات الأخرى المتعلقة بطبيعة هذا النشاط ولا يتوقع أن ينتج من الدعوى القائمة أي مطالبات ذات أهمية جوهرية كما في تاريخ القوائم المالية.

٥ - **أرقام المقارنة**

عند الضرورة، دخل التمويل المستحق على صافي الاستثمار في التأجير التمويلي والنفقات التمويلية المستحقة على تسهيلات تمويل التورق تم إدراجها بالقيمة الدفترية لصافي الاستثمار في التأجير التمويلي وتسهيلات تمويل التورق على التوالي لتعكس بصورة أفضل التكلفة المطافأة لصافي الاستثمار في التأجير التمويلي وتسهيلات تمويل التورق لسنة ٢٠١٥ ولتنماشى مع عرض السنة الحالية:

٦ - **المعايير المحاسبية الصادرة ولكن لم يتم تطبيقها بعد**

لم تختار الشركة التطبيق المبكر للمعايير الجديدة التي تم إصدارها ولكن لم تطبق للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٧م وتقوم حالياً ببنقيمه أثراها:

- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ "الأدوات المالية" يسري على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨م وسيتم تطبيقه بأثر رجعي مع بعض الاستثناءات. يعرض المعيار الجديد إرشادات معدلة على تصنيف وقياس الموجودات المالية التي تشمل نموذج خسارة إنتمان متوقعة جديد لاحتساب الانخفاض.
- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ - "الإيرادات من العقود مع العملاء" يسري للفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٧م أو بعدها. يعرض المعيار الجديد نموذج من خمس خطوات لتحديد متى يتم إثبات الإيرادات وبأي مبلغ. إن تطبيق هذا المعيار سيكون له أثر هام على كيـفـة وتوقيـت إثباتـ الإـيرـادـ وبـتقـديرـاتـ وأـحكـامـ جـيـدةـ وإـمـكـانـيـةـ إـثـباتـ الإـيرـادـ عـاجـلاـ أوـ مـؤـجاـ.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقلدة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م
(ريال سعودي)

٤٦ - المعايير المحاسبية الصادرة ولكن لم يتم تطبيقها بعد (يتبع)

- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ - "قائمة التدفقات النقدية" يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٧ أو بعدها. تتطلب التعديلات الإيضاحات التي تمكن من استخدامي القوائم المالية من تقدير التغيرات في الإيرادات الناتجة من الأنشطة التمويلية بما في ذلك كلاً من التغيرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغيرات من التدفقات غير النقدية.
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - "ضريبة الدخل" يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٧ أو بعدها. توضح هذه التعديلات وجود الفروق المؤقتة القابلة للخصم يعتمد فقط على مقارنة القيمة الدفترية للأصل ووعائه الضريبي في نهاية فترة التقرير، ولا يتأثر بالتغييرات المستقلة المحتملة لقيمة الدفترية أو الطريقة المتوقعة لاسترداد الأصل. وعليه، بافتراض أن الواقع الضريبي يظل بالتكلفة الأصلية لأداء الدين فإنه يوجد فرق مؤقت.
- التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٢ - "الدفع على أساس الأسهم" يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨ أو بعدها. تغطي التعديلات التصنيف والقياس لثلاثة مجالات محاسبية، الأول قياس الدفعات على أساس الأسهم تم تسويتها نقداً، والثاني تصنيف الدفعات على أساس الأسهم تم تسويتها بالصافي بعد خصم ضريبة الاستقطاع، والثالث المحاسبة عن تعديلات دفعات على أساس الأسهم من تسويتها نقداً إلى تسويتها بحقوق الملكية.
- المعيار الدولي للتقارير المالي رقم ١٦ - "عقود الإيجار" يسري للفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩ أو بعدها. يلغى المعيار الجديد النموذج المحاسبى المزدوج الحالى لعقود الإيجار بموجب معيار المحاسبة الدولى رقم ١٧ والذي يميز بين عقود الإيجار على قائمة المركز المالى لعقود الإيجار التمويلية وخارج قائمة المركز المالى لعقود الإيجار التشغيلية. بدلاً من ذلك، يقترح المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ نموذج المحاسبة على قائمة المركز المالى.
- يسري المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ "الأدوات المالية" من ١ يناير ٢٠١٨ ويحل محل معيار المحاسبة الدولي ٣٩ بإنشاء نماذج تستخدم خبراء محليين ودوليين. ستقوم المجموعة ببيانات مخصوص الخسارة على أساس خسائر الإنتمان المتوقعة آخذة في الاعتبار النظر في المعلومات المستقلة.
- سيتم تنفيذ وضع إطار مفصل للسياسات والضوابط بما في ذلك الأدوار والمسؤوليات. المجموعة بصدد إجراء تقدير لأثر نموذج خسائر الإنتمان المتوقعة الجديد على استمرارية خطط هيئة رأس المال النظمي وسيتم توفير مزيد من التفاصيل بمجرد الإنتهاء من التقديم.

عام - ٢٧

تم تقرير الأرقام في هذه القوائم المالية إلى أقرب ريال سعودي.

- ٢٨ - **اعتماد القوائم المالية**

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٢ جمادى الأولى ١٤٣٨ هـ الموافق ١٩ فبراير ٢٠١٧.