

**الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)**

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل

للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الصفحة	الفهرس
١ - ٦	تقرير المراجع المستقل
٧	قائمة الدخل الموحدة
٨	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٩	قائمة المركز المالي الموحدة
١٠	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
١١	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
١٢ - ٥٠	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل إلى المساهمين في الشركة العقارية السعودية (شركة مساهمة سعودية)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة للشركة العقارية السعودية ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ والقوائم الموحدة للدخل، والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمور الرئيسية للمراجعة

إن الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأي المراجع حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور. وفيما يلي وصف لكل أمر من الأمور الرئيسية للمراجعة وكيفية معالجته.

لقد التزمنا بمسؤولياتنا التي تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. عليه، شملت مراجعتنا القيام بإجراءات صممت للرد على تقوينا لمخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية الموحدة. إن نتائج إجراءات مراجعتنا، بما في ذلك الإجراءات المتبعة لمعالجة الأمور أدناه، توفر أساساً لرأينا في المراجعة عن القوائم المالية الموحدة المرفقة.

تقرير المراجع المستقل
إلى المساهمين في الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية) (تنمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة (تنمة)

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	الأمر الرئيس للمراجعة
<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • مراجعة التوقعات التي وضعتها الإدارة بشأن التدفقات النقدية، لفهم الطريقة المستخدمة في إعداد التدفقات النقدية لغرض تقييم مبدأ الاستمرارية. • اختبار مدى معقولية الافتراضات المستخدمة في توقعات التدفقات النقدية مقابل الأداء التاريخي، والخطط الاستراتيجية للمجموعة للاثني عشر شهر القادمة. • مراجعة اتفاقيات تسهيلات القروض الحالية (بما في ذلك تعديل وتمديد التسهيلات) والتي تتعلق بتعهدات القرض والمبالغ الغير مسحوبه وغيرها. • مراجعة المراسلات مع المقرضين خلال العام والفترة اللاحقة فيما يتعلق بتجديد تسهيلات القروض وأي تجاوز لتعهدات القروض. • التأكد بأن الإيضاحات ذات صلة تتضمن إفصاحات كافية في القوائم المالية الموحدة. 	<p>إدارة السيولة</p> <p>من المبادئ الأساسية لإعداد القوائم المالية الموحدة وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي الافتراض بأن المنشأة ستستمر في العمل كمنشأة مستمرة، وهو ما يتطلب تحقيق الموجودات والوفاء بالالتزامات خلال دورة الأعمال العادية.</p> <p>كما هو موضح في قائمة المركز المالي الموحدة، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٣,١٠٢ مليون ريال سعودي. تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة حيث إن تقييم الإدارة فيما إذا كانت المجموعة ستوفر تمويلاً كافياً لتتمكن من الاستمرار في الوفاء بالتزاماتها يشكل أمراً ذا أهمية بالنسبة للافتراض المتعلق بمبدأ الاستمرارية، وبالتالي فإن ذلك الأمر يعتبر من الجوانب الهامة في مراجعتنا. وقد استند هذا التقويم إلى حد كبير إلى التوقعات التي وضعتها الإدارة بعوامل تقديرية مثل التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة والنتائج المتوقعة.</p> <p>يرجى الرجوع إلى الإيضاح (٣٨) "مخاطر السيولة" حول القوائم المالية الموحدة.</p>

تقرير المراجع المستقل
إلى المساهمين في الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية) (تتمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)

الأمور الرئيس للمراجعة	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
<p>الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تبلغ قيمة الاستثمارات العقارية ٥,٩٨٦ مليون ريال سعودي وتمثل ٨٣٪ من إجمالي موجودات المجموعة، والتي تم إظهارها بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد.</p> <p>ولأغراض اختبار الانخفاض في القيمة والإفصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة، يتم تقييم الاستثمارات العقارية من قبل خبير تقييم خارجي مستقل معتمد ("المقيم")، يقوم بعملية التقييم باستخدام طرق ومنهجية تقييم متعارف عليها استناداً إلى افتراضات وتقديرات متعلقة بعدة عوامل مؤثرة على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة حيث إن اختبار انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية يتطلب أحكام هامة من قبل الإدارة ويتضمن أيضاً تقديرات رئيسية.</p> <p>كما أن الأثر المحتمل لانخفاض قيمة الاستثمارات العقارية قد يكون جوهرياً على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.</p> <p>يرجى الرجوع إلى ملخص السياسات المحاسبية الهامة حول القوائم المالية الموحدة بالإيضاح (٤) وتفاصيل الاستثمارات العقارية والقيمة العادلة في الإيضاح (١٥).</p>	<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • مقارنة القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في نهاية السنة مع نتائج التقييم الموضحة في تقرير التقييم المقدم من قبل المقيم. • تقييم موضوعية واستقلالية وخبرات المقيم. • مراجعة طرق ومنهجية التقييم المستخدمة من قبل المقيم. • مراجعة - على أساس العينة، عمليات تقييم العقارات المنفذة من قبل المقيم، للتأكد من مدى معقولية الافتراضات الرئيسية التي تم استخدامها لتحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية. • التأكد بأن القوائم المالية الموحدة تتضمن إفصاحات كافية بشأن عملية تقييم الاستثمارات العقارية.

تقرير المراجع المستقل إلى المساهمين في الشركة العقارية السعودية (شركة مساهمة سعودية) (تتمة)

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠١٩
تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠١٩، بخلاف القوائم المالية
الموحدة وتقرير مراجع الحسابات حولها. إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى في تقريرها السنوي. ومن
المتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠١٩ متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة تلك المعلومات الأخرى، ولن نُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عند توفرها،
وعند القيام بذلك يتم الأخذ في الحسبان ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة،
أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

وعندما نقرأ التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠١٩، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن
الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في
المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام نظام
الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من
تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ
الاستمرارية والإفصاح، حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في
المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي للمجموعة.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن
غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس
ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف
دائماً عن تحريف جوهري موجود. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها،
إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية
الموحدة.

تقرير المراجع المستقل
إلى المساهمين في الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية) (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

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

- تحديد وتقويم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأي. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهرية ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهرية، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأي. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- الحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة حسابات المجموعة. ونظراً لمسؤولون الوحيدين عن رأينا في المراجعة.

تقرير المراجع المستقل
إلى المساهمين في الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية) (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد أننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تعد هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما - في ظروف نادرة للغاية - نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن إرنست ويونغ


راشد سعود الرشود
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٣٦٦)



الرياض: ٧ شعبان ١٤٤١ هـ
(٣١ مارس ٢٠٢٠)

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح
٢٩٦,٥٦٩	٣٣٨,٨١٤	٧ الإيرادات
(١١١,٣٦٩)	(١٦٧,٦٦٥)	٨ تكلفة الإبرادات
١٨٥,٢٠٠	١٧١,١٤٩	إجمالي الربح
(١٢٢,٠١٧)	(٢٢٣,٦٩١)	٩ مصاريف عمومية وإدارية
(٢٤,١٤٧)	(٤٥,٨٣٧)	١٠ مصاريف بيعية وتسويقية
٣٩,٠٣٦	(٩٨,٣٧٩)	(خسارة) دخل العمليات
-	(١٣,١٣٥)	١٥ استبعاد أفعال رأسمالية تحت التنفيذ
-	(٣٤,٣٧٧)	١٥ انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
(٢٠٦,٣٣٨)	-	١٧ خسائر انخفاض في قيمة صكوك
(٢٠,٠٠٠)	(١٠,٨٦٥)	٢٠ مخصص انخفاض في قيمة صكوك
(٤٩,١٩٣)	(٤٤,٨٢٥)	أعباء مالية
(٨٩٣)	١٢,١٧١	مكاسب (خسائر) إعادة تقييم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٢,٩٨٠	٢٣,٠١٩	مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٩,٧٤٣	١٧,٤٤٦	حصة في أرباح شركة زبيلة
١٣,١٥٦	-	مكاسب إعادة تقييم أدوات مالية مشتقة
٢,٨٠٢	٩,١٤٨	توزيعات أرباح
١,٥٠٦	٤,٦٢٨	إيرادات أخرى
٩٥٣	-	عوائد مرابحة قصيرة الأجل وصكوك
(١٧٦,٢٤٨)	(١٨٥,١٦٩)	الخسارة قبل الزكاة
(٢١,٠٢٨)	(١٢,٨٧٧)	الزكاة
(١٩٧,٢٧٦)	(١٩٨,٠٤٦)	صافي خسارة السنة
(١٨٣,٠٦٩)	(١٨٦,٣٥١)	المتعلق بـ:
(١٤,٢٠٧)	(١١,٦٩٥)	المساهمين في الشركة الأم
(١٩٧,٢٧٦)	(١٩٨,٠٤٦)	حقوق الملكية غير المسيطرة
(٠,٧٦)	(٠,٧٨)	خسارة السهم (بالريال السعودي):
١٣	١٣	خسارة السهم الأساسي والمخفض للسنة المتعلق بالمساهمين في الشركة الأم

رئيس مجلس الإدارة

العضو المنتدب

المدير المالي التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح
(١٩٧,٢٧٦)	(١٩٨,٠٤٦)	صافي خسارة السنة
		الخسارة الشاملة الأخرى:
		الخسارة الشاملة الأخرى التي سيعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة (بعد خصم الزكاة):
(٦٤,٢٥٢)	(٤,٧٥٦)	١٨ صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٣,١٣١	١,٧٠٥	١٦ الحصة في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة
(٦١,١٢١)	(٣,٠٥١)	صافي الخسارة الشاملة الأخرى التي سيعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة
		الدخل الشامل الآخر الذي لن يعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة (بعد خصم الزكاة):
٥,٠٣٩	(٣,٤٧٣)	٢٩ (خسائر) أرباح إعادة قياس برامج المنافع المحددة
٥,٠٣٩	(٣,٤٧٣)	صافي (الخسارة) الدخل الشامل الآخر الذي لن يعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة
(٥٦,٠٨٢)	(٦,٥٢٤)	إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(٢٥٣,٣٥٨)	(٢٠٤,٥٧٠)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة (بعد خصم الزكاة)
		المتعلق بـ:
(٢٣٩,١٥١)	(١٩٢,٤٣٧)	المساهمين في الشركة الأم
(١٤,٢٠٧)	(١٢,١٣٣)	٢٦ حقوق الملكية غير المسيطرة
(٢٥٣,٣٥٨)	(٢٠٤,٥٧٠)	

رئيس مجلس الإدارة

العضو المنتدب

المدير المالي التنفيذي

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٦١,٧٠٥	٥٢,٦٣٣	١٤	ممتلكات ومعدات
٥,٧٥٦,٧٢٧	٥,٩٨٦,٦٥٥	١٥	استثمارات عقارية
١١,٧١٣	١٣,٨٣٠		موجودات غير ملموسة
٢٣٥,٦٥٧	٢٤٣,١٤١	١٦	استثمار في شركة زميلة
٤٠٣,٢٤٨	٣٨٤,٧٢٢	١٨	استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢٧٠,٨٣٨	٥٧,١٠٩	١٨	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٧٤,٥٢٩	٣٠	موجودات حق الاستخدام
٦,٧٣٩,٨٨٨	٦,٨١٢,٦١٩		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٢,٣٦٩	-	١٢	أدوات مالية مشتقة
٨٨,٧٦٣	٩٦,٩٨٧	١٩	مدينون تجاريون
١٧٢,٦٣٢	٩٨,٩٤٦	٢٠	مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
٦,٠٥٩	٦,٠٢٢		مخزون
٣٣١,٧٢٤	١٨٤,٤٨٠	٢١	نقد وما في حكمه
٦٠١,٥٤٧	٣٨٦,٤٣٥		إجمالي الموجودات المتداولة
٧,٣٤١,٤٣٥	٧,١٩٩,٠٥٤		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٢,٤٠٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	٢٢	رأس المال
٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	٢٣	احتياطي نظامي
١٠,٠٥١	١٠,٠٥١	٢٤	احتياطي اتفاقي
٢٧,٣٠٨	(١٥٩,٠٤٣)		(خسائر متراكمة) أرباح مبقاة
٣,٨٥٨	(٢,٢٢٨)	٢٥	احتياطيات أخرى
٣,١٦١,٢١٧	٢,٩٦٨,٧٨٠		حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم
٩,٦٤٢	(٢,٤٩١)	٢٦	حقوق الملكية غير المسيطرة
٣,١٧٠,٨٥٩	٢,٩٦٦,٢٨٩		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
٦٤٤,١٣٤	٦٤٥,٤١١	٢٧	قروض طويلة الأجل
٦٨٠,٢٤٩	-	٢٨	قرض من جهة ذات علاقة
١٨,٤٢٦	٢٢,٦٢٩	٢٩	التزامات منافع محددة للموظفين
-	٧٥,٨٣٤	٣٠	التزامات إيجار
١,٣٤٢,٨٠٩	٧٤٣,٨٧٤		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٨٦,٦٣٣	٩١,٠٦٨	٣١	دائنون تجاريون
١٠١,٤٢٩	١٦٩,٧٢٥	٣٢	مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١٣٩,٨٩٧	١٠٣,٥٣٧	٣٣	إيرادات غير مكتسبة
٢,١٣٠,٧٩٧	٢,٠٧٤,٠٧٧	٢٧	قروض طويلة الأجل - جزء متداول
٣٢٨,٤٠١	١,٠١٢,٦٤٧	٢٨	قرض من جهة ذات علاقة - جزء متداول
٤٠,٦١٠	٣٧,٨٣٧	٣٥	مخصص زكاة
٢,٨٢٧,٧٦٧	٣,٤٨٨,٨٩١		إجمالي المطلوبات المتداولة
٤,١٧٠,٥٧٦	٤,٢٣٢,٧٦٥		إجمالي المطلوبات
٧,٣٤١,٤٣٥	٧,١٩٩,٠٥٤		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

رئيس مجلس الإدارة

العضو المنتدب

المدير المالي التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم	حقوق الملكية	الاختياطيات	الخسائر المتراكمة	الأرباح المتبقية	الاتفاقي	الاختياطي	النظامي	الاختياطي	رأس المال	
حقوق الملكية غير المسيطرة	حقوق الملكية غير المسيطرة	الإجمالي	الأخرى	الأرباح المتبقية	الاتفاقي	الاختياطي	النظامي	الاختياطي	رأس المال	
إجمالي حقوق الملكية	٣,٤٨٤,٢١٧	٣,٤٨٤,٢١٧	٣,٤٦٠,٣٦٨	٥٩,٩٤٠	٢٧٠,٣٧٧	٤٨٠,٠٢٥	١,٤٥٠,٠٢٦	١,٢٠٠,٠٠٠	٢,٠١٨	كما في ١ يناير ٢٠١٨
(١٩٧,٢٧٦)	(١٤,٢٠٧)	(١٨٣,٠٦٩)	-	(١٨٣,٠٦٩)	-	-	-	-	-	صافي خسارة السنة
(٥٦,٠٨٢)	-	(٥٦,٠٨٢)	(٥٦,٠٨٢)	-	-	-	-	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(٢٥٣,٣٥٨)	(١٤,٢٠٧)	(٢٣٩,١٥١)	(٥٦,٠٨٢)	(١٨٣,٠٦٩)	-	-	-	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
(٦٠,٠٠٠)	-	(٦٠,٠٠٠)	-	(٦٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ٤٠)
-	-	-	-	-	(٤٦٩,٩٧٤)	-	(٧٣٠,٠٢٦)	١,٢٠٠,٠٠٠	٢,٠١٨	زيادة في رأس المال (إيضاح ٢٢)
٣,١٧٠,٨٥٩	٩,٦٤٢	٣,١٦١,٢١٧	٣,٨٥٨	٢٧,٣٠٨	١٠,٠٥١	٧٢٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	٢,٠١٨	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(١٩٨,٠٤٦)	(١١,٦٩٥)	(١٨٦,٣٥١)	-	(١٨٦,٣٥١)	-	-	-	-	-	صافي خسارة السنة
(٦,٠٢٤)	(٤٣٨)	(٦,٠٨٦)	(٦,٠٨٦)	-	-	-	-	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(٢٠٤,٥٧٠)	(١٢,١٣٣)	(١٩٦,٤٣٧)	(٦,٠٨٦)	(١٨٦,٣٥١)	-	-	-	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
٢,٩٦٦,٢٨٩	(٢,٤٩١)	٢,٩٦٨,٧٨٠	(٢,٢٢٨)	(١٥٩,٠٤٣)	١٠,٠٥١	٧٢٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	٢,٠١٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

رئيس مجلس الإدارة

المضو المنتدب

المدير المالي التنفيذي

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح	الأنشطة التشغيلية
(١٧٦,٢٤٨)	(١٨٥,١٦٩)		الخسارة قبل الزكاة
٥٩,١٢٨	٦٤,٣٣٨		تعديلات لتسوية الخسارة قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:
٣,٧٩١	٢,٣٨٠		استهلاك ممتلكات ومعدات واستثمارات عقارية
-	١,٣٧٩	٣٠	إطفاء موجودات غير ملموسة
(١٩,٧٤٣)	(١٧,٤٤٦)	١٦	إطفاء موجودات حق الاستخدام
١٥,٢٢٦	١٢,٨٧٨	١٩	حصة في أرباح شركة زميلة
(١٣,١٥٦)	-	١٢	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٢٢,٩٨٠)	(٢٣,٠١٩)	١٨	مكاسب إعادة تقويم أدوات مالية مشنقة
٨٩٣	(١٢,١٧١)	١٨	مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٦٣,١٣٥	١٥	(مكاسب) خسائر إعادة تقويم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٣٤,٣٧٧	١٥	استبعاد أعمال رأسمالية تحت التنفيذ
٢٠,٠٠٠	١٠,٨٦٥	٢٠	انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
٢٠٦,٣٣٨	-	١٧	مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
٤,٨٣٩	٨,٢٨٤	٢٩	خسائر انخفاض في قيمة الصكوك
٧٨,٠٨٨	(٤٠,١٦٩)		مخصص التزامات منافع محددة للموظفين
٤٨,٢٧٢	(٢١,١٠٢)		الزيادة/ النقص في رأس المال العامل:
-	٢,٣٦٩		مدينون تجاريون
(٦٨,٦٨٧)	٦٢,٨٢١		أدوات مالية مشنقة
(٣,٠٩٠)	٣٧		مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
٥٨,٨٨٩	٤,٤٣٥		مخزون
٣٥,٤٤٠	٥١,٠٠٠		دائنون تجاريون
(١٤,٥٧٣)	(٣٦,٣٦٠)		مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١٣٤,٣٣٩	٢٣,٠٣١		إيرادات غير مكتسبة
(١٠,١٩٧)	(٧,٥٥٤)	٢٩	النقدية الناتجة من العمليات
(٤,٩٥٥)	(١٥,٦٥٠)	٣٥	التزامات منافع محددة مدفوعة للموظفين
(٩٨,٧٢٣)	(١١٥,٥٦٦)		زكاة مدفوعة
٢٠,٤٦٤	(١١٥,٧٣٩)		أعباء مالية مدفوعة
(١٧,١٩٣)	(١٢,١٧٣)	١٤	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٢٧٠,٨٣٨)	-		الأنشطة الاستثمارية
-	١٣,٧٧٠		شراء ممتلكات ومعدات
١٤,٤٦٩	١١,٦٦٧		شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٧٧,١٧٣	٢٤٨,٩١٩	١٨	متحصلات من استبعاد استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١١,٥٥٣)	(٤,٤٩٧)		توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة واستثمارات في أدوات حقوق ملكية
(٥٩١,٤٦٠)	(٢٣٠,٩٠٧)		مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	١,٦٩٩		متحصلات من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٤٩٩,٤٠٢)	٢٨,٤٧٨		إضافات إلى موجودات غير ملموسة
٦٤٨,٠٨٩	(٥٥,٤٤٣)		إضافات إلى استثمارات عقارية
١٤,١٠٧	-		متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
-	(٤,٥٤٠)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
(٦٠,٠٠٠)	-	٤٠	الأنشطة التمويلية
٦٠٢,١٩٦	(٥٩,٩٨٣)		قروض طويلة الأجل
١٢٣,٢٥٨	(١٤٧,٢٤٤)		قرض من جهة ذات علاقة
٢٠٨,٤٦٦	٣٣١,٧٢٤		التزامات إيجار مدفوعة
٣٣١,٧٢٤	١٨٤,٤٨٠		توزيعات أرباح مدفوعة

رئيس مجلس الإدارة

العضو المنتدب

المدير المالي التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١ - معلومات عن الشركة

الشركة العقارية السعودية ("الشركة" أو "الشركة الأم")، شركة مساهمة سعودية مدرجة في سوق الأسهم السعودية. تأسست الشركة بموجب المرسوم الملكي رقم (٥٨/م) وتاريخ ١٧ رجب ١٣٩٦ هـ (الموافق ١٥ يوليو ١٩٧٦) وهي مسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٠١٢٥٣٩ وتاريخ ١٧ جمادى الآخر ١٣٩٧ هـ (الموافق ٤ يونيو ١٩٧٧). يقع المقر الرئيسي للشركة في شارع العليا العام، صندوق بريد ٣٥٧٢، الرياض ١١٤٨١، المملكة العربية السعودية. تبلغ مدة الشركة ١٣٠ سنة ميلادية تبدأ من تاريخ قيدها بالسجل التجاري، ويجوز إطالة هذه المدة بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء أجلها بسنة واحدة على الأقل.

تقوم الشركة بتملك الأراضي الصالحة للبناء والتطوير وإقامة المباني السكنية والتجارية عليها وبيعها وتأجيرها بموجب عقد إيجار تشغيلي وإدارة العقارات لحسابها أو لحساب الغير وشراء وإنتاج المواد والمعدات اللازمة للبناء وبيعها وتأجيرها والقيام بأعمال المقاولات للمباني والقيام بجميع الأعمال المتصلة بتحقيق أغراضها.

إن المساهم الرئيسي في الشركة والشركات التابعة لها ("المجموعة") هو صندوق الاستثمارات العامة والذي يمتلك ٦٤,٥٧٪ من أسهم الشركة، بينما الأسهم المتبقية، والتي تمثل ٣٥,٤٣٪، مملوكة من قبل مساهمين آخرين يمتلك كل منهم نسبة تقل عن ٥٪.

استثمرت الشركة في الشركات التابعة التالية والمدرجة في هذه القوائم المالية الموحدة:

نسبة الملكية (بصورة مباشرة أو غير مباشرة)	سنة التأسيس	النشاط الرئيسي	بلد التأسيس	الاسم
٢٠١٨	٢٠١٩			
٦٠٪	٦٠٪	٢٠١٦	البناء والصيانة	الشركة العقارية السعودية للتعمير (أ)
٦٠٪	٦٠٪	٢٠١٧	البناء والصيانة	الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية (ب)
٦٠٪	٦٠٪	٢٠١٧	الصيانة والتشغيل	الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات (ج)
٦٠٪	٦٠٪	٢٠١٧	توفير البرامج وتقديم خدمات إدارة المشاريع	شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع (د)
١٠٠٪	١٠٠٪	٢٠١٨	تطوير مشروع الوديان	شركة الوديان العقارية السعودية (هـ)
-	١٠٠٪	٢٠١٩	تطوير العقارات	صندوق الانماء العقارية العقاري (و)

(أ) الشركة العقارية السعودية للتعمير، شركة مساهمة مغلقة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٦٣٦٧ بتاريخ ١٥ ربيع الأول ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٤ ديسمبر ٢٠١٦). تقوم الشركة بأعمال إنشاء المباني وأعمال صيانة المباني وإدارة المشاريع الإنشائية ووضع التصاميم الهندسية التفصيلية وشراء المواد وتنفيذ ما تقوم بإدارته من هذه المشاريع بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم ١٠٢٠٦٣٧١٠٧٠٣٠٢ بتاريخ ٦ شوال ١٤٣٧ هـ (الموافق ١١ يوليو ٢٠١٦).

(ب) الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية، شركة مساهمة مغلقة تم تسجيلها في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٩٥٦١ بتاريخ ٦ رجب ١٤٣٨ هـ (الموافق ٣ أبريل ٢٠١٧). تقوم الشركة بأعمال الطرق والشوارع والجسور والانفاق والأعمال الترابية وإنشاء وتمديد شبكات المياه والصرف الصحي والسيول ونظافتها وصيانتها وإنشاء وتمديد شبكات التوزيع للطاقة الكهربائية والغاز ومحطاتها وصيانتها وإنشاء وتمديد شبكات الاتصالات ومحطات ابراج الاتصالات وإنشاء الحدائق العامة والمنزهات وشبكات الري وصيانتها وإنشاء السدود وصيانتها وبيع الخرسانة الجاهزة.

١- معلومات عن الشركة – تنمة

(ج) الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات، شركة ذات مسئولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦١٢٦٨٧ بتاريخ ١١ صفر ١٤٣٩هـ (الموافق ٣١ أكتوبر ٢٠١٧). تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المباني بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم ١٠٢١٤٣٨١٠٧٦٩٩٧ وتاريخ ٢٩ شوال ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٣ يوليو ٢٠١٧).

(د) شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع، شركة ذات مسئولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦١٢١١٦ بتاريخ ٢١ محرم ١٤٣٩هـ (الموافق ١١ أكتوبر ٢٠١٧). تقوم الشركة بتوفير خدمات إدارة المشاريع وإدارة وتقديم الخدمات الاستشارية للمقرضين بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم ١٠٢١٣٣٨١٠٧٦٨٢٥ وتاريخ ٢٩ شوال ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٣ يوليو ٢٠١٧).

(هـ) شركة الوديان العقارية السعودية، شركة شخص واحد مساهمة مقفلة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٥٥٠٧١ بتاريخ ١٦ ذو القعدة ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٩ يوليو ٢٠١٨). تقوم الشركة بأعمال الكهرباء وصيانة الحدائق والمنتنزهات وإنشاء المباني وأعمال صيانة وتشغيل المباني وأعمال صيانة وتشغيل شبكات المياه والصرف الصحي وإنشاء الطرق وإنشاء الجسور وإنشاء الأنفاق وشراء وبيع وتأجير الأراضي والعقارات وأنشطة التطوير والاستثمار العقاري وصيانة وتشغيل المستشفيات والمراكز الطبية والمستوصفات الحكومية والأهلية.

(و) صندوق الإنماء العقارية العقاري هو صندوق خاص تم إنشاؤه بموجب اتفاقية بين إنماء للاستثمار ("مدير الصندوق") إحدى الشركات التابعة لبنك الإنماء والمستثمرين ("مالك الوحدة") في الصندوق وفقاً للمعايير والضوابط الشرعية المعتمدة من هيئة الرقابة الشرعية لمدير الصندوق. يتمثل هدف الاستثمار الأساسي للصندوق في تزويد المستثمرين بنمو رأس المال على المدى المتوسط والطويل من خلال الاستثمار بشكل أساسي في العقارات والقطاعات ذات الصلة في المملكة العربية السعودية. عين الصندوق بنك الإنماء ليقوم بدور الوصي والمدير والمسجل للصندوق. تأسس الصندوق في ٢٥ جمادى الأولى ١٤٤٠هـ (الموافق ٣١ يناير ٢٠١٩) بناءً على موافقة هيئة السوق المالية. صدرت أحكام وشروط الصندوق في ٢٥ جمادى الأولى ١٤٣٨هـ (الموافق ٣١ يناير ٢٠١٩).

٢- أسس الأعداد

أعدت هذه القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي والتفسيرات الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يشار إليهم مجتمعين بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء الأدوات المالية المشتقة والاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي، والذي يعتبر العملة الوظيفية للمجموعة. تم تقريب كافة المبالغ لأقرب ألف ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

٣- أسس توحيد القوائم المالية

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها ويشار إليهم مجتمعين بـ ("المجموعة") والمذكورة في الإيضاح (١).

الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها القدرة على التأثير على العوائد من خلال ممارسة سلطاتها على الشركة المستثمر فيها. وبشكل خاص، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها وذلك فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- ◀ السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي وجود حقوق بمنح المجموعة المقطرة على توجيه الأنشطة ذات العلاقة بالشركة المستثمر فيها)
- ◀ التعرض لمخاطر، أو لديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٣ - أسس توحيد القوائم المالية - تنمة

وبشكل عام، هناك افتراض بأنه ينتج عن أغلبية حقوق التصويت سيطرة. وتأييداً لهذا الافتراض، فعندما يكون لدى المجموعة أقل من الأغلبية في حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف المتعلقة بذلك عند التأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها، ويشمل ذلك:

- ◀ الترتيب (الترتيبات) التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت للآخرين.
- ◀ الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- ◀ حقوق التصويت الخاصة بالمجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإجراء إعادة تقويم للتأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها من عدمه وذلك عندما تشير الحقائق والظروف إلى وجود تغير في أحد عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركات التابعة عند سيطرة المجموعة على الشركة التابعة ويتم التوقف عند تخلي المجموعة عن ممارسة مثل هذه السيطرة. تدرج موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركات التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ولحين تخلي المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

يتعلق الدخل أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر بالمساهمين في الشركة الأم بالمجموعة وبحقوق الملكية غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى أن يكون رصيد حقوق الملكية غير المسيطرة عجز. وعند الضرورة، يتم إجراء تسويات على القوائم المالية للشركات التابعة كي تتماشى سياساتها المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة. يتم حذف كافة الموجودات والمطلوبات المتداخلة وكذلك حقوق الملكية والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

يتم اعتبار أي تغير في حصص الملكية في الشركة التابعة، بدون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. في حالة فقدان المجموعة السيطرة على الشركات التابعة، فإنها تتوقف عن إثبات الموجودات والمطلوبات ذات العلاقة (بما في ذلك الشهرة) وحقوق الملكية غير المسيطرة وعناصر حقوق الملكية الأخرى، بينما يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الموحدة. يتم إثبات أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

فيما يلي بياناً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة في إعداد قوائمها المالية الموحدة:

الاستثمار في الشركة الزميلة

الشركة الزميلة عبارة عن منشأة تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً. يمثل التأثير الهام المقدرة على المشاركة في اتخاذ السياسات والقرارات المالية والتشغيلية للمنشآت المستثمر فيها، وليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات. إن الاعتبارات الموضوعة للتأكد فيما إذا كان هناك تأثير هام أو سيطرة مشتركة تماثل الاعتبارات الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. تتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في الشركة الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

وبموجب طريقة حقوق الملكية، يتم في الأصل إثبات الاستثمار في الشركة الزميلة بالتكلفة. تعدل القيمة الدفترية للاستثمار وذلك لإثبات التغيرات التي تطرأ على حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الاستحواذ.

تعكس قائمة الدخل الموحدة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم إظهار أي تغير في الدخل الشامل الآخر لتلك المنشآت المستثمر فيها كجزء من قائمة الدخل الشامل الموحدة للمجموعة. إضافة إلى ذلك، في حالة إثبات أي تغير مباشر ضمن حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي تغيرات، عندما ينطبق ذلك، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بقدر حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

تعد القوائم المالية للشركة الزميلة لنفس الفترة المالية للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء التسويات اللازمة كي تتفق السياسات المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركتها الزميلة. وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية موحدة، تقوم المجموعة بالتأكد من وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في أي شركة زميلة. وعند وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية، وإثبات الخسارة ضمن بند "حصة الشركة في أرباح شركة زميلة" في قائمة الدخل الموحدة.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

الاستثمارات في الشركة الزميلة - تنمة

وعند فقدان التأثير الهام على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وإثبات الاستثمار المحتفظ به بالقيمة العادلة. سيتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الهام والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به ومتحصلات الاستبعاد في قائمة الدخل الموحدة.

تصنيف الموجودات والمطلوبات من "متداولة" إلى "غير متداولة"

تقوم المجموعة بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس متداول/غير متداول. تعتبر الموجودات متداولة وذلك:

- ◀ عندما يتوقع تحقيقها أو ينوي بيعها أو إستفادها خلال دورة العمليات العادية.
- ◀ عندما يتوقع تحقيقها خلال اثني عشر شهرًا بعد الفترة المالية، أو
- ◀ عندما تكون نقد وما في حكمه ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهرًا بعد الفترة المالية.

تصنف كافة الموجودات الأخرى كـ "غير متداولة".

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

- ◀ عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية
- ◀ عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهرًا بعد الفترة المالية، أو
- ◀ عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهرًا بعد الفترة المالية.

تصنف المجموعة كافة المطلوبات الأخرى كـ "غير متداولة".

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل المشتقات، والاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية موحدة.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

- ◀ في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
- ◀ في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات.

إن السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل المجموعة.

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية عن طريق الاستخدام الأفضل والأقصى للأصل أو بيعه لمتعاملين آخرين في السوق يستخدمون الأصل على النحو الأفضل وبأقصى حد.

تستخدم المجموعة طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- ◀ المستوى الثاني: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- ◀ المستوى الثالث: طرق تقويم لا تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

قياس القيمة العادلة - تنمة

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين المستويات الهرمية لقياس القيمة العادلة وذلك بإعادة تقييم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات الموجودات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه.

اثبات الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يحتمل أن يتدفق عنه منافع اقتصادية للمجموعة، وأنه يمكن قياس الإيرادات بشكل موثوق به وذلك بصرف النظر عن التاريخ الذي يتم فيه استلام المبلغ. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المستلم أو المستحق القبض بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المحددة المتعاقد عليها وبعد استبعاد الضرائب أو الرسوم.

كما يجب الوفاء بمعايير الإثبات المحددة المذكورة أدناه قبل إثبات الإيرادات.

دخل الإيجار

إن المجموعة هي المؤجر في عقود الإيجار التشغيلي. يتم إثبات دخل الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي للاستثمارات العقارية بطريقة القسط الثابت على مدى فترات الإيجار، ويُدرج ضمن الإيرادات في قائمة الدخل الموحدة بسبب طبيعته التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجار المشروطة التي يتم إثباتها عند نشأتها. يتم إثبات التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض وإبرام عقد إيجار تشغيلي كمصروف على مدى فترة الإيجار على نفس أساس دخل الإيجار.

يتم إثبات حوافز إيجار المستأجر كنقص في إيرادات الإيجارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. إن مدة الإيجار هي فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار الاستمرار في عقد الإيجار، والتي، عند نشأة العقد، كانت الإدارة واثقة بشكل معقول من أن المستأجر سوف يمارس هذا الخيار.

يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو التعويض عن التخريب في قائمة الدخل الموحدة عند نشوء الحق في استلامها.

رسوم الخدمات وأتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم إثبات الدخل من المصاريف المعاد تحميلها على المستأجرين في الفترة التي يصبح فيها التعويض مستحقاً. يتم إدراج رسوم الخدمات وأتعاب الإدارة وغيرها من المقبوضات في دخل الإيجار من التكاليف ذات الصلة، حيث تعتبر الإدارة أن المجموعة تعمل كاصيل في هذا الصدد.

توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح من الاستثمارات عند الاقرار بأحقية المجموعة في استلامها (إذا كان من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة، وإمكانية قياس الإيرادات بشكل موثوق به).

دخل العمولة

بالنسبة لكافة الأدوات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة والموجودات المالية المرتبطة بعمولة والمصنفة كاستثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر واستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتم تسجيل دخل العمولة باستخدام معدل العمولة الفعلي والذي يمثل المعدل الذي يتم بموجبه خصم المقبوضات النقدية والمستقبلية المقدرة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة أقل، أيهما أنسب، لصافي القيمة الدفترية للأصل المالي. يدرج دخل العمولة في الإيرادات المالية في قائمة الدخل الموحدة.

المصاريف العمومية والإدارية

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية المصاريف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تتعلق بشكل مباشر بتكلفة الإيرادات أو البيع أو أنشطة التسويق الخاصة بالمجموعة.

المصاريف البيعية والتسويقية

إن المصاريف البيعية والتسويقية هي تلك التكاليف المتعلقة ببيع وتسويق منتجات المجموعة بما في ذلك مصاريف الإعلان وأتعاب التسويق ومصاريف البيع غير المباشرة ذات الصلة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تمة

الزكاة والضريبة

يجنب مخصص الزكاة على الشركة وشركاتها التابعة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية، ويحمل المخصص على قائمة الدخل الموحدة. يتم تسوية الفروقات، إن وجدت، الناتجة عن الربوط النهائية خلال الفترة التي يتم فيها إصدار هذه الربوط.

تقوم المجموعة باستقطاع ضرائب على بعض المعاملات مع الأطراف غير المقيمة في المملكة العربية السعودية وفقاً للأنظمة المطبقة من قبل الهيئة.

الاستثمارات العقارية

يتم في الأصل، قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة. تحدد القيمة العادلة بناءً على تقويم سنوي من قبل مقيم خارجي مستقل حاصل على مؤهل مهني معترف به.

تظهر الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من الاستثمارات العقارية وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الانشائية طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الاثبات. وإذا كان مطلوباً استبدال أجزاء هامة من الاستثمارات العقارية على مراحل، تقوم المجموعة باستهلاك هذه الأجزاء بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية. وبالمقابل، فعند إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته في القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كإحلال وذلك في حالة الوفاء بمعايير اثباته. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها. تدرج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإزالة أصل ما بعد استخدامه ضمن تكلفة الأصل المعني وذلك في حالة الوفاء بمعايير الاثبات المتعلقة بإثبات المخصص.

يحسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات وكما يلي:

المباني	٥٠ سنة
الأثاث والديكور	٥ - ٣٠ سنوات

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الاستثمارات العقارية وأي جزء جوهري وذلك عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال أو الاستبعاد. تدرج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الدخل الموحدة للسنة التي يتم التوقف عن الاثبات فيها. يتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية، وطرق استهلاك الاستثمارات العقارية في نهاية كل فترة مالية، ويتم التعديلات مستقبلاً، إذا كان ذلك ملائماً.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمعدات وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الانشائية طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الاثبات. وإذا كان مطلوباً استبدال أجزاء هامة من الممتلكات والمعدات على مراحل، تقوم المجموعة باستهلاك هذه الأجزاء بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية. وبالمقابل، فعند إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته في القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات كإحلال وذلك في حالة الوفاء بمعايير اثباته. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها. تدرج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإزالة أصل ما بعد استخدامه ضمن تكلفة الأصل المعني وذلك في حالة الوفاء بمعايير الاثبات المتعلقة بإثبات المخصص.

يحسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات وكما يلي:

المباني	١٤ سنة
الأدوات والمعدات	٥ سنوات
الأثاث والديكور	٥ سنوات
أجهزة الحاسب الآلي	٥ سنوات
السيارات	٤ سنوات

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

الممتلكات والمعدات - تنمة

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مثبت في الأصل وذلك عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال أو الاستبعاد. تدرج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الدخل الموحدة للسنة التي يتم التوقف عن الإثبات فيها. يتم مراجعة القيم المتبقية والاعمار الانتاجية، وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات في نهاية كل فترة مالية، ويتم التعديلات مستقبلاً، إذا كان ذلك ملائماً.

العملات الأجنبية

تظهر القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالريال سعودي والذي يعتبر أيضاً العملة الوظيفية للشركة الأم. بالنسبة لكل منشأة، تقوم المجموعة بتحديد العملة الوظيفية، ويتم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة الوظيفية. تقوم المجموعة باستخدام طريقة التوحيد المباشر وعند استبعاد العملية، تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة، المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم، في الأصل، تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية من قبل منشآت المجموعة بالأسعار الفورية للعملة الوظيفية المعنية بالتاريخ الذي تصبح فيه المعاملة أولاً مؤهلة للإثبات. يعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار التحويل الفورية للعملة الوظيفية بتاريخ إعداد القوائم المالية.

يتم إثبات الفروقات الناتجة عن السداد أو تحويل البنود النقدية في قائمة الدخل الموحدة، باستثناء البنود النقدية المخصصة كجزء من تغطية مخاطر صافي استثمار المجموعة في عملية خارجية، ويتم إثباتها في قائمة الدخل الشامل الموحدة لحين بيع الاستثمار، وعندئذ يعاد تصنيف المبلغ التراكمي إلى قائمة الدخل الموحدة، يتم أيضاً تسجيل الضريبة المحملة والإعفاءات الضريبية المتعلقة بفروقات التحويل على تلك البنود النقدية في الدخل الشامل الآخر.

تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية المسجلة بعملة أجنبية بأسعار التحويل السائدة بتاريخ المعاملات الأولية. تحول البنود غير النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية والتي تم قياسها بالقيمة العادلة بأسعار التحويل السائدة بالتاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم معالجة الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية التي تم قياسها بالقيمة العادلة بما يتفق مع إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للبند (أي أن فروقات التحويل الناتجة عن البنود التي يتم إثبات أرباح أو خسائر القيمة العادلة لها في الدخل الشامل الآخر أو قائمة الدخل الموحدة، يتم أيضاً إثباتها في قائمة الدخل الشامل الآخر أو قائمة الدخل الموحدة، على التوالي).

عقود الإيجار

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) "عقود الإيجار"

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) اعتباراً من تاريخ تطبيقه الإلزامي في ١ يناير ٢٠١٩ وذلك باستخدام طريقة التحويل المبسطة المعدلة المسموح بها طبقاً للأحكام الانتقالية المحددة في المعيار. وعليه، لم يتم تعديل بيانات المقارنة.

تقوم المجموعة عند نشأة العقد بتحديد ما إذا كان العقد يعتبر إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. وبالنسبة لكافة ترتيبات الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار، فيما عدا عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة وذلك على النحو التالي:

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

عقود الإيجار (تنمة)

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) "عقود الإيجار" (تنمة)

موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإثبات الموجودات الخاصة بحق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها نتيجة لإعادة قياس التزامات الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. وما لم تكن المجموعة متأكدة بصورة معقولة من الحصول على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار، فإنه يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام التي تم إثباتها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقرر لها أو مدة الإيجار، أيهما أقصر. تخضع موجودات حق الاستخدام للانخفاض في القيمة.

التزامات الإيجار

بتاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات الإيجار التي تم قياسها بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين سدادها على مدى فترة الإيجار. تشمل دفعات الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مدنية ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل دفعات الإيجار أيضاً على سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد بصورة معقولة أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت فترة الإيجار تظهر ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. يتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى الدفع. عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي بتاريخ بدء الإيجار إذا كان معدل العملة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. وبعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة قيمة التزامات الإيجار لتعكس زيادة العملة، وتُخفض لتعكس دفعات الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو وجود تغيير في التقويم الخاص بشراء الأصل المعني.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

تقوم المجموعة بتطبيق الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالمباني التجارية وأماكن السكن والمكاتب (أي عقود الإيجار التي تبلغ ١٢ شهراً أو أقل اعتباراً من تاريخ بدء الإيجار ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضاً الإعفاء من إثبات الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار المباني التجارية وأماكن السكن والمكاتب التي تعتبر منخفضة القيمة (أي أقل من ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي). يتم إدراج دفعات الإيجار المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

أثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) "عقود الإيجار"

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) محل معيار المحاسبة الدولي (١٧) "عقود الإيجار"، والتفسير (٤) الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي "التأكد فيما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار"، والتفسير (١٥) الصادر عن لجنة التفسيرات الدائمة "عقود الإيجارات التشغيلية - الحوافز"، والتفسير (٢٧) الصادر عن لجنة التفسيرات الدائمة "تقويم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار". ينص المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) على مبادئ إثبات وقياس وعرض والافصاح عن عقود الإيجار، ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة عقود الإيجار بموجب طريقة واحدة داخل قائمة المركز المالي.

إن محاسبة المؤجر بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) لم تتغير بشكل جوهري عن المحاسبة بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٧). وسيستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار إما كعقود إيجار تشغيلي أو عقود إيجار تمويلي باستخدام نفس المبادئ المذكورة في معيار المحاسبة الدولي ١٧. وعليه، لم يكن للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) أثر على عقود الإيجار التي تكون فيها المجموعة هي المؤجر.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

أثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) "عقود الإيجار" (تنمة)

خلال الفترة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) باستخدام طريقة التطبيق بأثر رجعي معدل وتاريخ التطبيق الأولي هو ١ يناير ٢٠١٩.

وقد اختارت المجموعة استخدام الوسيلة العملية المتاحة عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) وذلك بعدم إجراء إعادة تقويم للتأكد فيما إذا كان العقد يعتبر إيجار أو ينطوي على عقد إيجار، والتي تسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي تم تحديدها سابقاً كعقود إيجار طبق معيار المحاسبة الدولي (١٧) والتفسير (٤) الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي بتاريخ التطبيق الأولي.

قامت المجموعة أيضاً بتطبيق الوسائل العملية التالية عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) على العقود التي تم تصنيفها سابقاً كعقود إيجار تشغيلي بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٧):

- (أ) قامت باستخدام معدل خصم واحد على محفظة عقود إيجار ذات خصائص متشابهة بصورة معقولة.
- (ب) قامت بتطبيق الإعفاء من إثبات موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار بشأن العقود التي تنتهي خلال ٢٠١٩.
- (ج) قامت باستبعاد التكاليف المباشرة الأولية من قياس أصل حق الاستخدام بتاريخ التطبيق الأولي.

كما اختارت المجموعة أيضاً استخدام إعفاءات الإثبات بشأن عقود الإيجار التي تكون منتهية، بتاريخ بدء العقد، ١٢ شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار شراء ("عقود الإيجار قصيرة الأجل")، وعقود الإيجار الذي يكون فيها الأصل محل العقد منخفض القيمة ("الموجودات منخفضة القيمة").

قبل تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦):

يوجد لدى المجموعة عقود إيجار أراضي. وقبل تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)، قامت المجموعة (كمستأجر) بتصنيف كافة عقود الإيجار الخاصة بها بتاريخ نشأتها إما كعقود إيجار تمويلي أو عقود إيجار تشغيلي بناءً على جوهر الترتيبات عند نشأة العقد.

تم تصنيف عقود الإيجار التي تحول بموجبها كافة المخاطر والمنافع المصاحبة لملكية البند المؤجر إلى المجموعة كعقود إيجار تمويلي، ويتم رسملتها عند بدء عقد الإيجار بالقيمة العادلة للعقار المستأجر أو، إذا كانت أقل، بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار. يتم تجزئة دفعات الإيجار بين تكاليف التمويل والنقص في التزامات الإيجار للوصول إلى معدل عائد ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزامات.

وفي أحد عقود الإيجار التشغيلي، لم يتم رسملة العقار المستأجر وتم إثبات دفعات الإيجار كمصروف عمليات في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. تم إثبات أي مبالغ مدفوعة مقدماً ومستحقة ضمن المصاريف المدفوعة مقدماً والدائنين الآخرين، على التوالي.

بعد تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦):

عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)، قامت المجموعة بتطبيق طريقة واحدة لإثبات وقياس كافة عقود الإيجار التي تكون فيها المجموعة هي المستأجر، فيما عدا عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بإثبات التزامات الإيجار من أجل سداد الإيجار، وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات المعنية. وطبقا لطريقة التطبيق بأثر رجعي معدل، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) بتاريخ التطبيق الأولي. وبموجب طريقة التطبيق بأثر رجعي معدل، تم قياس موجودات حق الاستخدام بمبلغ مساوي لالتزامات عقود الإيجار، بعد تعديله بمبلغ الدفعات المدفوعة مقدماً أو المستحقة المتعلقة بذلك الإيجار الذي تم إثباته في قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. وعليه، لم يتم تعديل بيانات المقارنة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

أثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) "عقود الإيجار" (تنمة)

بعد تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) - تنمة:

إن التغيير في السياسة المحاسبية قد أثر على البنود التالية في قائمة المركز المالي الموحدة في ١ يناير ٢٠١٩:

كما في ١ يناير ٢٠١٩	الموجودات موجودات حق الاستخدام
٧٥,٩٠٨	المطلوبات التزامات إيجار
٧٥,٩٠٨	إجمالي الأثر على حقوق الملكية
-	

الأعباء المالية

ترسل الأعباء المالية المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل ما والذي يستغرق إنشاؤه أو إعدادة وقتًا طويلاً كي يكون جاهزاً للغرض الذي أنشئ من أجله أو للبيع كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تقيد كافة الأعباء المالية الأخرى كمصروف خلال الفترة التي تتكبد فيها. تتكون الأعباء المالية من العمولات والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها المنشأة في الحصول على القروض.

الموجودات غير الملموسة

تقاس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بصورة مستقلة عند الإثبات الأولي لها بالتكلفة، بينما تقاس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها في عملية تجميع أعمال بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. وبعد الإثبات الأولي لها، تقيد الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت. لا يتم رسمة الموجودات غير الملموسة المطورة داخلياً، فيما عدا تكاليف التطوير المرسمة، وتحمل المصاريف على قائمة الدخل الموحدة خلال الفترة التي تتكبد فيها.

تصنف الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة كمحددة أو غير محددة المدة. تطفأ الموجودات غير الملموسة التي لها عمر محدد على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها، ويتم مراجعتها للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عند وجود دليل يشير إلى حدوث هذا الانخفاض. يتم مراجعة فترة وطريقة إطفاء الموجودات غير الملموسة التي لها عمر محدد مرة واحدة على الأقل في نهاية كل فترة مالية. يتم معالجة التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو طريقة استنفاد المنافع الاقتصادية المستقبلية التي تضمنها الأصل - محاسبياً وذلك بتعديل فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما هو ملائم، ويتم قيدها كتغيرات في التقديرات المحاسبية.

تدرج مصاريف إطفاء الموجودات غير الملموسة التي لها عمر محدد في قائمة الدخل الموحدة كمصروف وبما يتماشى مع وظيفة الموجودات غير الملموسة.

تقوم المجموعة بإطفاء برنامج المحاسبة والذي له عمر مقدر بطريقة القسط الثابت على مدى خمسة أعوام. إن جزء من برنامج المحاسبة لا يزال في مرحلة التطبيق ولم يتم بعد تطبيقه بالكامل كما في تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

لا يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة التي ليس لها عمر محدد بل يتم اختبارها سنوياً للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك بصورة فردية أو على مستوى الوحدة المدرة للنقدية. ويتم مراجعة تقويم العمر الإنتاجي للموجودات غير الملموسة التي ليس لها عمر انتاجي غير محدد سنوياً وذلك للتأكد فيما إذا كان التقويم الذي تم إجراؤه للعمر الإنتاجي لا يزال هناك ما يؤيده، وإلا يتم التغيير من "عمر محدد" إلى "عمر غير محدد" على أساس مستقبلي.

تقاس الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التوقف عن إثبات الموجودات غير الملموسة كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل، ويتم إدراجها في قائمة الدخل الموحدة عند التوقف عن إثبات الأصل.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

الأدوات المالية

الأداة المالية عبارة عن عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

الموجودات المالية

يعتمد تصنيف الموجودات المالية على نموذج الأعمال الخاص بالمجموعة لإدارة موجوداتها المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية كما يلي:

◀ موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة، أو

◀ موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة.

يتم إثبات مكاسب أو خسائر الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة إما من خلال قائمة الدخل الموحدة أو من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة.

القياس الأولي

تقاس الموجودات المالية، في الأصل، بالقيمة العادلة لها، زاندا تكاليف المعاملات. إن تكاليف المعاملات الخاصة بالموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل يتم إثباتها في قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها.

يتم أخذ الموجودات المالية التي تتضمن مشتقات مدمجة بعين الاعتبار، بالكامل عند تحديد فيما إذا كانت تدفقاتها النقدية تفي بمتطلبات إثباتها على أنها "تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة".

القياس اللاحق

أدوات الدين

تقوم المجموعة بإثبات ثلاث فئات تصنيف للقياس اللاحق لأدوات الدين الخاصة بها.

● التكلفة المطفأة

إن الموجودات المالية المكتتاة لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، والتي تمثل تدفقات نقدية تعد فقط تدفقات من المبلغ الأصلي والعمولة، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. ويتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستثمار في أدوات الدين والتي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة ولا تشكل جزءاً من أداة تحوط في قائمة الدخل الموحدة، وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل أو انخفاض قيمته. يتم إدراج دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

● القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن الموجودات المالية المكتتاة لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية، والتي تمثل تدفقات نقدية تعد فقط تدفقات من المبلغ الأصلي والعمولة، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. يتم إثبات التغيرات في القيمة الدفترية من خلال الدخل الشامل الآخر، فيما عدا إثبات أرباح أو خسائر الانخفاض في القيمة، وإيرادات العمولة وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية، والتي يتم إثباتها في قائمة الدخل الموحدة. وعند التوقف عن إثبات الأصل المالي، فإن الأرباح أو الخسائر التراكمية المثبتة سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر، يعاد تصنيفها من حقوق الملكية إلى قائمة الدخل الموحدة، ويتم إثباتها ضمن الإيرادات/ المصاريف الأخرى. كما يتم إدراج دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إظهار أرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات/ المصاريف الأخرى.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

الموجودات المالية - تنمة

القياس اللاحق - تنمة

• القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشتمل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على الموجودات المالية المقتناة لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المخصصة عند الإثبات الأولى لها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو الموجودات المالية التي يجب قياسها بالقيمة العادلة بشكل إلزامي. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بصرف النظر عن نموذج الأعمال.

تقيد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي الموحدة بالقيمة العادلة، ويُدْرَج صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الدخل الموحدة. تشتمل هذه الفئة على الأدوات المالية المشتقة.

أدوات حقوق الملكية

تقوم المجموعة بقياس كافة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة، وتعرض التغيرات في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في الدخل الشامل الآخر. ويستمر إثبات توزيعات الأرباح من تلك الاستثمارات في قائمة الدخل الموحدة كإيرادات أخرى وذلك عند الإقرار بأحقية المجموعة في استلامها. لن يكون هناك إعادة تصنيف لاحق للتغيرات في القيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الموحدة.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات أصل مالي أو جزء من أصل مالي عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق ترتيبات "فورية" وإذا ما:

(أ) قامت المجموعة بتحويل معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو

(ب) لم تقم المجموعة بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

الانخفاض في القيمة

بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مكونة من ثلاث مراحل لقياس خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الموجودات المالية التي يتم المحاسبة عنها بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. وتنتقل الموجودات خلال المراحل الثلاث التالية بناء على التغير في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولى:

(أ) المرحلة ١: خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهر

بالنسبة للتعرضات الائتمانية، التي لم تزداد مخاطر الائتمان الخاصة بها بشكل جوهري منذ الإثبات الأولى لها وليس لها مستوى ائتماني منخفض منذ نشأتها، فإنه يتم إثبات الجزء من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر والمصاحب لاحتمالية حدوث حالات التعثر خلال فترة الاثني عشر شهراً التالية.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

الموجودات المالية - تنمة

الانخفاض في القيمة - تنمة

ب) المرحلة ٢ : خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر - التي ليس لها مستوى ائتماني منخفض

بالنسبة للتعرضات الائتمانية التي حدث فيها زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي وليس لها مستوى ائتماني منخفض، فإنه يتم إثبات خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر.

ج) المرحلة ٣ : خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر - ذات مستوى ائتماني منخفض

تعتبر الموجودات المالية ذات مستوى ائتماني منخفض عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لتلك الموجودات. وبالنسبة للموجودات المالية التي أصبحت ذات مستوى ائتماني منخفض، فإنه يتم إثبات خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر ويتم احتساب إيرادات العمولة بتطبيق معدل العمولة الفعلي على التكلفة المطفأة (بعد خصم المخصص) وليس إجمالي القيمة الدفترية.

تقوم المجموعة بأخذ احتمالية التعثر بعين الاعتبار عند الإثبات الأولي للموجودات وإذا ما كان هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان وذلك على أساس مستمر خلال كل فترة مالية. ولتحديد ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر حدوث التعثر بشأن الأصل بتاريخ إعداد القوائم المالية مع مخاطر التعثر بتاريخ الإثبات الأولي للأصل. كما تأخذ المجموعة بعين الاعتبار المعلومات المستقبلية المؤيدة والمعمولة المتوفرة لديها.

وبالنسبة لأدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه لا يتم الإفصاح عن خسائر الانخفاض في القيمة (وعكس قيد خسائر الانخفاض في القيمة) بصورة مستقلة عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة. وفيما يتعلق بأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يتم إثبات أرباح أو خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل والدخل الشامل الموحدة.

وبالنسبة للذمم المدينة التجارية فقط، تقوم المجموعة بإثبات خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية وفقاً للطريقة المبسطة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). لا تتطلب الطريقة المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة من المجموعة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك، تقوم المجموعة بإثبات مخصص خسائر بناء على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية منذ تاريخ إثبات الذمم المدينة التجارية.

يشتمل الدليل الموضوعي على وقوع الانخفاض في قيمة الموجودات المالية على مؤشرات توحى بأن المدينين أو مجموعة من المدينين تعاني من صعوبات مالية هامة أو إخفاق أو تأخير في سداد العمولات أو أصل المبلغ أو احتمال الإفلاس أو حالات إعادة هيكلة مالية أخرى، وعندما تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود انخفاض قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التعثر في السداد.

تقاس خسائر الائتمان المتوقعة بالفرق في القيمة الحالية للتدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة بموجب العقد، والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. تقوم المجموعة بتقويم كافة المعلومات المتوفرة، بما في ذلك حالة التأخر عن السداد ودرجات التصنيف الائتماني ووجود تأمين طرف ثالث وعوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية عند قياس خسائر الائتمان المتوقعة المصاحبة لموجوداتها المقيدة بالتكلفة المطفأة.

تقوم المجموعة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة وذلك من خلال النظر في مخاطر التعثر على مدى فترة العقد وإدراج المعلومات المستقبلية في قياسها.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

المطلوبات المالية

الإثبات الأولي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن أي من الفئتين التاليتين:

- مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- مطلوبات مالية أخرى مقاسة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

تشتمل فئة المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على فئتين فرعيتين:

- مخصصة: مطلوبات مالية مخصصة من قبل المنشأة كمطلوبات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الإثبات الأولي، و
- مقتناة لأغراض المتاجرة: مطلوبات مالية مصنفة كمقتناة لأغراض المتاجرة، مثل الالتزام المتعلق بالأوراق المالية المقترضة في عملية بيع قصيرة، والتي يجب إعادتها في المستقبل. تتضمن هذه الفئة أيضا الأدوات المالية المشتقة المبرمة من قبل المجموعة والتي لم يتم تصنيفها كأدوات تغطية مخاطر. يتم أيضا تصنيف المشتقات المدمجة المنفصلة كمقتناة لأغراض المتاجرة ما لم يتم تصنيفها كأدوات تغطية مخاطر فعالة.

يتم، في الأصل، إثبات كافة المطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام والالتزامات التعاقدية لأداة مالية ما. تقيد المطلوبات بالقيمة العادلة، وبالنسبة للقروض والذمم الدائنة، فيتم إظهارها بالمبالغ المستلمة، بعد خصم تكاليف المعاملات المتعلقة بها مباشرة.

القياس اللاحق

يستمر تسجيل المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة، وتدرج التغيرات في قائمة الدخل الموحدة.

بالنسبة للمطلوبات المالية الأخرى، بما في ذلك القروض، بعد الإثبات الأولي لها، فإنه يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في قائمة الدخل الموحدة عند التوقف عن إثبات المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل العمولة الفعلي.

تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الدخل الموحدة.

الذمم الدائنة التجارية والأخرى

تمثل هذه المبالغ المطلوبات المتعلقة بالبضاعة والخدمات المقدمة للمجموعة ولم يتم دفعها قبل نهاية الفترة المالية. يتم إثبات الذمم الدائنة التجارية والأخرى في الأصل بالقيمة العادلة، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

عقود الضمانات المالية

يتم إثبات عقود الضمانات المالية كمطلوبات مالية بتاريخ إصدار الضمان. يتم في الأصل، قياس المطلوبات بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة بإصدار الضمان. يتم تحديد القيمة العادلة للضمانات المالية على أنها القيمة الحالية للفرق في صافي التدفقات النقدية بين المدفوعات التعاقدية بموجب أدوات الدين والمدفوعات التي قد تكون مطلوبة بدون الضمان أو المبلغ المقرر المستحق الدفع لطرف آخر نظير التعهد بالالتزامات.

في حالة تقديم ضمانات بشأن القروض أو الذمم الدائنة الأخرى الخاصة بالشركات الزميلة دون أي مقابل، فإنه تتم المحاسبة عن القيمة العادلة للضمانات كمساهمات ويتم إثباتها كجزء من تكلفة الاستثمار.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

المطلوبات المالية - تنمة

التوقف عن الاثبات

يتم التوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام أو إلغائه. وفي حالة تبديل المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تمامًا، أو بتعديل شروط المطلوبات الحالية بشكل شبه كامل، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات المطلوبات الأصلية وإثبات مطلوبات جديدة. يتم اثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الدخل الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة، فقط عند وجود حق نظامي حالي ملزم لتسوية المبالغ المثبتة وعند وجود نية للسداد على أساس الصافي، أو بتسييل الموجودات وسداد المطلوبات في أن واحد.

الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة تغطية المخاطر

تستخدم المجموعة مقايضات أسعار العملات لتغطية المخاطر المصاحبة لأسعار العملات. يتم في الأصل إثبات عمليات التغطية التي لا تفي بشروط محاسبة تغطية المخاطر المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). بالقيمة العادلة بتاريخ إبرام عقد المشتقات، ويعاد قياسها لاحقًا بالقيمة العادلة. تقيد المشتقات كموجودات مالية عندما تكون القيمة العادلة لها إيجابية، كمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة لها سلبية.

يتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة غير المؤهلة لمحاسبة تغطية المخاطر في قائمة الدخل الموحدة عند نشوئها. يتم التوقف عن محاسبة تغطية المخاطر عند انتهاء أداة التغطية أو يتم بيعها أو إنهاؤها أو ممارستها أو أنها لم تفي بمعايير محاسبة تغطية المخاطر. وبالنسبة للمعاملات المتوقعة، فإن أية أرباح أو خسائر متراكمة من أداة تغطية المخاطر مثبتة في حقوق الملكية يتم الاحتفاظ بها ضمن حقوق الملكية لحين حدوث المعاملات المتوقعة. وإذا لم يعد من المتوقع حدوث معاملة مغطاة، فإنه يتم تحويل صافي الأرباح أو الخسائر المتراكمة المثبتة في حقوق الملكية إلى قائمة الدخل الموحدة.

النقد وما في حكمه

يشتمل النقد وما في حكمه الظاهر في قائمة المركز المالي الموحدة على النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق والنقد في صناديق استثمارية والودائع قصيرة الأجل وفترة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل وتخضع لمخاطر غير جوهرية بشأن التغيرات في القيمة.

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة، يشتمل النقد وما في حكمه على النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق ونقد في صناديق استثمارية والودائع قصيرة الأجل كما هو موضح أعلاه.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات مالية (قانونية أو متوقعة) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، واحتمالية ضرورة وجود تدفق صادر للموارد المتضمنة منافع اقتصادية لتسوية الالتزام وإمكانية إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام.

إذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهريًا، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الزكاة الحالي والذي يعكس المخاطر المحددة للالتزام. عند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص بسبب مرور الوقت كتكلفة تمويل.

تأمينات المستأجرين

يتم، في الأصل، إثبات تأمينات المستأجرين بالقيمة العادلة وتقاس لاحقًا بالتكلفة المطفأة عندما تكون جوهريّة. ويتم إثبات أي فروقات بين القيمة العادلة المثبتة أولاً والقيمة الاسمية كبند ضمن إيرادات عقود الإيجار التشغيلي بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

التزامات المنافع المحددة للموظفين

إن الالتزامات المثبتة في قائمة المركز المالي الموحدة فيما يتعلق بالتزامات المنافع المحددة للموظفين تمثل القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة للموظفين في نهاية الفترة المالية. يتم احتساب التزامات المنافع المحددة للموظفين سنوياً من قبل اكتواريين مستقلين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

وبما أن المملكة العربية السعودية ليس لديها سوق مستقر في سندات الشركات ذات الجودة العالية، فإن أسعار السوق لسندات الشركات ذات الجودة العالية في الولايات المتحدة الأمريكية تستخدم لغرض إظهار قيمة التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين من خلال خصم التدفقات النقدية الخارجة المقدرة المستقبلية.

يتم احتساب صافي تكلفة التمويل بتطبيق معدل الخصم على صافي رصيد التزامات المنافع المحددة للموظفين. يتم إدراج هذه التكلفة ضمن مصاريف منافع الموظفين في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إثبات أرباح وخسائر إعادة القياس الناتجة عن التسويات المبينة على أساس الخبرة والتغيرات في الافتراضات الاكتوارية في الفترة التي تحدث فيها، مباشرة في قائمة الدخل الشامل الموحدة. ويتم إدراجها ضمن الأرباح المبقاة في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وفي قائمة المركز المالي الموحدة.

يتم إثبات التغيرات في القيمة الحالية لالتزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين الناتجة عن تعديلات الخطة أو عمليات تقليص الأيدي العاملة مباشرة في قائمة الدخل الموحدة كتكاليف خدمة سابقة.

المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

فيما يلي نظرة عامة على التغيرات في المعايير المحاسبية التي سيتعين على المجموعة اتباعها في السنوات المقبلة. تستمر المجموعة في تقييم أثر هذه المعايير على القوائم المالية الموحدة.

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) "عقود التأمين"

في مايو ٢٠١٧، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) "عقود التأمين"، وهو معيار محاسبة جديد شامل لعقود التأمين يشمل الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. بمجرد تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧)، هذا المعيار سيحل محل المعيار الدولي للتقرير المالي (٤) "عقود التأمين" الذي تم إصداره في عام ٢٠٠٥. لا ينطبق هذا المعيار على المجموعة.

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣): تعريف الأعمال

في أكتوبر ٢٠١٨، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على تعريف "الأعمال" المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ - عمليات تجميع الأعمال وذلك لمساعدة المنشآت فيما إذا كانت الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها تشكل أعمالاً أم لا. توضح التعديلات الحد الأدنى من متطلبات الأعمال، وتستبعد التقويم فيما إذا كان المتعاملين في السوق قادرين على استبدال أية عناصر مفقودة وإضافة توجيهات لمساعدة المنشآت على التأكد فيما إذا كانت العملية المستحوذ عليها أساسية، وتقلص تعريف الأعمال والمخرجات، واستحداث اختبار تركب القيمة العادلة الاختياري. وقد تم تقديم أمثلة توضيحية جديدة مع هذه التعديلات.

وحيث أن التعديلات تطبق مستقبلاً على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تقع في أو بعد تاريخ التطبيق الأولي، فإن المجموعة لن تتأثر بهذه التعديلات في تاريخ التحول.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١، ومعيار المحاسبة الدولي ٨: تعريف "الأهمية النسبية"

في أكتوبر ٢٠١٨، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) - عرض القوائم المالية، ومعيار المحاسبة الدولي (٨) - السياسات المحاسبية، والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء، وذلك لتوحيد تعريف "الأهمية النسبية" في كافة المعايير ولتوضيح جوانب معينة في التعريف. يوضح التعريف الجديد أن المعلومات تكون ذات أهمية نسبية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر إغفالها أو تحريفها أو حجبها على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون للقوائم المالية المعدة لغرض عام وذلك على أساس تلك القوائم المالية، والتي توفر معلومات مالية عن المنشأة المُعدة للقوائم المالية. لا يتوقع بأن يكون للتعديلات على تعريف الأهمية النسبية أي أثر هام على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

٥ - استخدام التقديرات والأحكام

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إجراء الأحكام والتقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. وقد يترتب على عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستأثر بذلك في المستقبل.

تم أدناه بيان الافتراضات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ إعداد القوائم المالية، والتي لها تأثير جوهري قد يؤدي إلى إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة، كما هو موضح أدناه. وقد قامت المجموعة بتحديد التقديرات والافتراضات الخاصة بها على أساس العوامل المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة.

ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات القائمة والمتعلقة بالتطورات المستقبلية نتيجة لتغيرات السوق أو الظروف التي تنشأ خارج سيطرة المجموعة. وتنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

استخدام التقديرات والافتراضات

تقوم المجموعة بوضع تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. ونادرًا ما تتساوى التقديرات المحاسبية الناتجة عن ذلك مع النتائج الفعلية ذات الصلة. وفيما يلي أدناه التقديرات والافتراضات المعرضة لمخاطر جوهريّة قد تؤدي إلى تعديل هام على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

بالنسبة للذمم المدينة، تطبق المجموعة النهج المبسط لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، تم تقسيم الذمم المدينة إلى مجموعات وفقًا لخصائص مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخر عن السداد. تم الحصول على معدلات الخسارة المتوقعة من المعلومات التاريخية للمجموعة وتم تعديلها لتعكس النتيجة المستقبلية المتوقعة والتي تتضمن أيضًا معلومات مستقبلية لعوامل الاقتصاد الكلي مثل التضخم ومعدل نمو الناتج المحلي الإجمالي.

العمر الإنتاجي للاستثمارات العقارية والمعدات

تحدد إدارة المجموعة العمر الإنتاجي المقدر للعقارات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. يتم هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة دورية للأعمار الإنتاجية المقدرة سنويًا وطريقة الاستهلاك للتأكد من أن طريقة وفترات الاستهلاك تتفق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية للأصول.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحدد تكلفة التزام المنافع المحددة للموظفين ومنافع ما بعد التوظيف الأخرى باستخدام عمليات التقويم الاكتوارية. يتضمن التقويم الاكتواري إجراء العديد من الافتراضات والتي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وتشتمل هذه الافتراضات على تحديد معدل الخصم، والزيادات المستقبلية في الرواتب، ومعدلات الوفيات. ونظرًا للطبيعة المعقدة للتقويم والافتراضات الأساسية وطبيعتها طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يتأثر بصورة كبيرة بالتغيرات في هذه الافتراضات. تتم مراجعة كافة الافتراضات بتاريخ إعداد كل قوائم مالية.

الزكاة

تخضع الشركة وشركاتها التابعة للزكاة وفقًا لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية ويحمل المخصص على قائمة الدخل الموحدة. ويتم احتساب مطلوبات الزكاة الإضافية، إن وجدت، والتي تتعلق بالربوط على سنوات سابقة من قبل الهيئة في السنة التي يتم فيها إصدار الربوط النهائية.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٥ - استخدام التقديرات والأحكام - تتمة

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة

عند قياس القيمة العادلة للأصل أو الإلتزام، تستخدم المجموعة معطيات السوق القابلة للملاحظة قدر الإمكان. ويتم تصنيف القيم العادلة في مستويات مختلفة في نظام متدرج للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقويم المبينة على النحو التالي: -

- ◀ المستوى الأول: أسعار متداولة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة يمكن الحصول عليها في تاريخ القياس.
- ◀ المستوى الثاني: مخلات عدا الأسعار المدرجة التي تم إدراجها في المستوى ١ وهي قابلة للملاحظة للموجودات أو المطلوبات بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار).
- ◀ المستوى الثالث: مدخلات لموجودات أو مطلوبات لا تستند إلى معلومات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

٦ - المعلومات القطاعية

لأغراض إدارية، تتكون المجموعة من وحدات عمل بناء على المنتجات والخدمات التي تقدمها ولديها قطاعين يتم إعداد التقرير بشأنها، وكما يلي:

(أ) القطاع السكني

(ب) القطاع التجاري

يتم تقييم أداء القطاعات على أساس الربح أو الخسارة ويقاس وفقاً لأسس ثابتة بما يتوافق مع الربح أو الخسارة في القوائم المالية الموحدة. ومع ذلك، يتم إدارة التمويل بالمجموعة (بما في ذلك الأعباء المالية) على أساس مستوى المجموعة، ولا توزع على القطاعات التشغيلية والإيرادات.

تتم أنشطة المجموعة وشركاتها التابعة بشكل أساسي في المملكة العربية السعودية. وفيما يلي تحليلاً للمعلومات القطاعية :

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	القطاع السكني	القطاع التجاري	قطاع الخدمات	المركز الرئيسي	المجموع
الإيرادات	١٢٤,٥٦٣	١٧٧,٤١٤	٣٦,٨٣٧	-	٣٣٨,٨١٤
تكلفة الإيرادات	(٥٣,٠٧٩)	(٨٩,٠٨٩)	(٢٥,٤٩٧)	-	(١٦٧,٦٦٥)
إجمالي الربح	٧١,٤٨٤	٨٨,٣٢٥	١١,٣٤٠	-	١٧١,١٤٩
مصاريف عمومية وإدارية	-	-	-	(٢٢٣,٦٩١)	(٢٢٣,٦٩١)
مصاريف بيعية وتسويقية	-	-	-	(٤٥,٨٣٧)	(٤٥,٨٣٧)
استبعاد أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	-	-	-	(٦٣,١٣٥)	(٦٣,١٣٥)
انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية	-	-	-	(٣٤,٣٧٧)	(٣٤,٣٧٧)
مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدماً ومديون آخرون	-	-	-	(١٠,٨٦٥)	(١٠,٨٦٥)
أعباء مالية	-	-	-	(٤٤,٨٢٥)	(٤٤,٨٢٥)
مكاسب إعادة تقويم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	-	١٢,١٧١	١٢,١٧١
مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	-	٢٣,٠١٩	٢٣,٠١٩
حصة في أرباح شركة زميلة	-	-	-	١٧,٤٤٦	١٧,٤٤٦
توزيعات أرباح	-	-	-	٩,١٤٨	٩,١٤٨
إيرادات أخرى	-	-	-	٤,٦٢٨	٤,٦٢٨
دخل (خسارة) القطاع قبل الزكاة	٧١,٤٨٤	٨٨,٣٢٥	١١,٣٤٠	(٣٥٦,٣١٨)	(١٨٥,١٦٩)
إجمالي الموجودات	١,٥٨٢,٩٤٦	١,٥٣٦,٨٠٠	-	٤,٠٧٩,٣٠٨	٧,١٩٩,٠٥٤
إجمالي المطلوبات	-	-	-	٤,٢٣٢,٧٦٥	٤,٢٣٢,٧٦٥

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٦- المعلومات القطاعية - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	القطاع السكني	القطاع التجاري	المركز الرئيسي	المجموع
الإيرادات	١٣٢,٠٠٨	١٦٤,٥٦١	-	٢٩٦,٥٦٩
تكلفة الإيرادات	(٤٩,٥٧٢)	(٦١,٧٩٧)	-	(١١١,٣٦٩)
إجمالي الربح	٨٢,٤٣٦	١٠٢,٧٦٤	-	١٨٥,٢٠٠
مصاريف عمومية وإدارية	-	-	(١٢٢,٠١٧)	(١٢٢,٠١٧)
مصاريف بيعية وتسويقية	-	-	(٢٤,١٤٧)	(٢٤,١٤٧)
خسائر انخفاض في قيمة صكوك	-	-	(٢٠٦,٣٣٨)	(٢٠٦,٣٣٨)
مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدماً	-	-	-	-
ومدينون آخرون	-	-	(٢٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠)
أعباء مالية	-	-	(٤٩,١٩٣)	(٤٩,١٩٣)
خسائر إعادة تقويم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من	-	-	-	-
خلال الربح أو الخسارة	-	-	(٨٩٣)	(٨٩٣)
مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من	-	-	-	-
خلال الربح أو الخسارة	-	-	٢٢,٩٨٠	٢٢,٩٨٠
حصة في أرباح شركة زميلة	-	-	١٩,٧٤٣	١٩,٧٤٣
مكاسب إعادة تقويم أدوات مالية مشتقة	-	-	١٣,١٥٦	١٣,١٥٦
توزيعات أرباح	-	-	٢,٨٠٢	٢,٨٠٢
إيرادات أخرى	-	-	١,٥٠٦	١,٥٠٦
عوائد مرابحة قصيرة الأجل وصكوك	-	-	٩٥٣	٩٥٣
دخل (خسارة) القطاع قبل الزكاة	٨٢,٤٣٦	١٠٢,٧٦٤	(٣٦١,٤٤٨)	(١٧٦,٢٤٨)
إجمالي الموجودات	٦٧٧,٤٣٢	٤٧٢,٠٠٣	٦,١٩٢,٠٠٠	٧,٣٤١,٤٣٥
إجمالي المطلوبات	-	-	٤,١٧٠,٥٧٦	٤,١٧٠,٥٧٦

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٧- الإيرادات

للسنة المنتهية في		
٢٠١٨	٢٠١٩	
٢٩٤,٨٩٧	٢٦٣,٥٦٩	إيرادات إيجار (إيضاح ٣٣)
١,٢٢٨	٣٦,٠٤٤	إيرادات إدارة المرافق
٤٤٤	٣٩,٢٠١	أخرى
٢٩٦,٥٦٩	٣٣٨,٨١٤	

٨- تكلفة الإيرادات

للسنة المنتهية في		
٢٠١٨	٢٠١٩	
٢٩,٣٠٨	٦٤,١٧٢	رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى
٤٣,٧٦٩	٤٧,١٩٠	استهلاك
٢٨,٥٤٠	٣٠,٢٠٨	مصاريف صيانة
-	١٨,٢٠٤	تكاليف مواد
٩,٧٥٢	٧,٨٩١	أخرى
١١١,٣٦٩	١٦٧,٦٦٥	

٩- المصاريف العمومية والإدارية

للسنة المنتهية في		
٢٠١٨	٢٠١٩	
٦٦,٠٨٥	٩٤,٥٧٠	رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى
١٣,٠٣٢	٤٥,٠٦٨	أتعاب مهنية واستشارية*
-	٢٨,١١٤	أتعاب إدارة وهيكله لصندوق الانماء العقارية العقاري
٤,٥١٩	١٧,١٩١	مخصص رسوم الأراضي البيضاء
١٠,٤٠٠	١١,٢٤٨	بدلات حضور ومكافآت اللجان (إيضاح ٣٤)
٣,٧٩١	٦,٥٩٨	إطفاء موجودات غير ملموسة
٢,١٣٣	٤,٢٤٤	مصاريف إيجار قصيرة الاجل
٤,١٠٣	٣,٧٤٠	استهلاك
٩٦٧	٢,٧٣٤	مصاريف تقنية المعلومات
٣,٣٠٧	١,٢٤١	منافع عامة
١,٨٠٧	١,٢٠٧	مصاريف السفر
١١,٨٧٣	٧,٧٣٦	أخرى
١٢٢,٠١٧	٢٢٣,٦٩١	

* هذا البند يتضمن بشكل رئيسي اتعاب مهنية واستشارية تتعلق بمشروع الوديان التابع لشركة الوديان العقارية السعودية.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

١٠ - المصاريف البيعية والتسويقية

للسنة المنتهية في		
٢٠١٨	٢٠١٩	
٢,٨٧٩	٢٣,٩٧٤	إعلانات وتسويق
١٥,٢٢٦	١٢,٨٧٨	خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١٩)
٣,٨٦٢	٧,٥٧٧	رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى
٢,١٨٠	١,٤٠٨	أخرى
٢٤,١٤٧	٤٥,٨٣٧	

١١ - الأعباء المالية

للسنة المنتهية في		
٢٠١٨	٢٠١٩	
٣٨,٤١١	٣٨,٩٣٢	قروض بنكية
-	٤,٤٦٦	التكلفة المالية للالتزامات الإيجار (إيضاح ٣٠)
١٠,٧٨٢	١,٤٢٧	مشتقات
٤٩,١٩٣	٤٤,٨٢٥	

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تم رسملة مبلغ قدره ١٤٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٨: ٩٦ مليون ريال سعودي) كتكلفة تمويل للمشاريع تحت الانشاء (إيضاح ١٥).

١٢ - الأدوات المالية المشتقة

تمثل الأدوات المالية المشتقة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة محفظة القروض بمعدلات متغيرة والتي يتم تغطية مخاطرها اقتصاديا من خلال المشتقات، وكان تاريخ الاستحقاق هو ٢١ مايو ٢٠١٩ مع معدل فائدة عائم لمدة ٣ أشهر وفقاً لمعدلات سايبور + ١٪. تبلغ القيمة العادلة للمشتقات صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢,٣ مليون ريال سعودي). يمثل التغير في القيمة العادلة للمشتقات صفر (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: مكاسب قدرها ١٣,٢ مليون ريال سعودي). بلغ الربح من تسوية الأدوات المالية المشتقة بتاريخ الاستحقاق ٥٥٣ ريال سعودي وتم تصنيفها ضمن الإيرادات الأخرى.

١٣ - خسارة السهم

يتم احتساب خسارة السهم الأساسي والمخفض بقسمة خسارة السنة المتعلقة بالمساهمين العاديين في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يوضح الجدول التالي بيانات الدخل والأسهم المستخدمة في احتساب الخسارة للسهم/ الأساسي والمخفض:

٢٠١٨	٢٠١٩	
(١٨٣,٠٦٩)	(١٨٦,٣٥١)	الخسارة المتعلقة بالمساهمين العاديين في الشركة
٢٤٠,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠	الأم بخصوص خسارة السهم الأساسي والمخفض
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (سهم)
(٠,٧٦)	(٠,٧٨)	خسارة السهم - الأساسي والمخفض (بالريال السعودي)

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

١٤ - الممتلكات والمعدات

الإجمالي	الأصول الرأسمالية تحت التنفيذ	السيارات	أجهزة الحاسب الآلي	الأثاث والديكور	الألات والمعدات	المباني	
١٢١,٤٤٦	٩٣	٨,٣٢٦	٧,٧٨٨	١٢,٥٢٤	٨٣,٢٤٦	٩,٤٦٩	التكلفة:
١٧,١٩٣	٦,٣٩٢	١,٧٥٠	٢,٣٠٧	٢,١٧٩	٣,٥٥٢	١,٠١٣	في ١ يناير ٢٠١٨
-	(٦,٠٤٥)	-	-	-	٦,٠٤٥	-	إضافات
(٢,٢٩٨)	-	(٢,١١٣)	-	(١٨٢)	(٣)	-	تحويلات
١٣٦,٣٤١	٤٤٠	٧,٩٦٣	١٠,٠٩٥	١٤,٥٢١	٩٢,٨٤٠	١٠,٤٨٢	استيعادات
١٢,١٧٣	-	١,٧١٣	٢,١٥١	٢,١٤٣	٦,١٥٨	٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(٥,٣٦٠)	(٤٤٠)	(٩٧٠)	(١٣٠)	(٩٢٤)	(٢,٨٩٦)	-	إضافات
-	-	-	-	١,٦٧٧	(١,٦٧٧)	-	استيعادات
١٤٣,١٥٤	-	٨,٧٠٦	١٢,١١٦	١٧,٤١٧	٩٤,٤٢٥	١٠,٤٩٠	إعادة تصنيف
							في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٥٧,٨٥٨	-	٥,٣٤٦	٤,٤١٣	٨,٧٣٤	٣٢,٥٢٢	٦,٨٤٣	الاستهلاك:
١٨,٠٢١	-	١,٢٢٩	١,٣٦٥	١,٨٩٥	١٣,٠٩٨	٤٣٤	في ١ يناير ٢٠١٨
(١,٢٤٣)	-	(١,٠٠١)	(١٩٥)	-	(٢)	-	المحمل للسنة
٧٤,٦٣٦	-	٥,٥٢٩	٥,٥٨٣	١٠,٦٢٩	٤٥,٦١٨	٧,٢٧٧	المتعلق باستيعادات
١٩,٥٤٦	-	١,٣٧٤	١,٩١٣	٢,٠٠٤	١٣,٧٥٠	٥٠٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(٣,٦٦١)	-	(٥٤٨)	(٢٨)	(٢٧٦)	(٢,٨٠٩)	-	المحمل للسنة
٩٠,٥٢١	-	٦,٣٥٥	٧,٤٦٨	١٢,٣٥٧	٥٦,٥٥٩	٧,٧٨٢	المتعلق باستيعادات
							في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٥٢,٦٣٣	-	٢,٣٥١	٤,٦٤٨	٥,٠٦٠	٣٧,٨٦٦	٢,٧٠٨	صافي القيمة البتيرية:
٦١,٧٠٥	٤٤٠	٢,٤٣٤	٤,٥١٢	٣,٨٩٢	٤٧,٢٢٢	٣,٢٠٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
							في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

١٥ - الاستثمارات العقارية

الإجمالي	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	التجهيزات والديكورات	المباني	الأراضي	التكلفة:-
٥,٨٨١,٨٦٧	٥٢٩,٣١٨	٤٧٩,٦٢٠	١,٤٤٨,٧٦٢	٣,٤٢٤,١٦٧	١ يناير ٢٠١٨
٦٨٦,٠٩٩	٦٨٤,٣١٣	١,٢٥١	٥٣٥	-	إضافات
-	(٩٩,٦١٩)	٤٤,٢٢١	٥٥,٣٩٨	-	تحويلات
(٢,٢٢١)	-	(٢,٢٢١)	-	-	استبعادات
٦,٥٦٥,٧٤٥	١,١١٤,٠١٢	٥٢٢,٨٧١	١,٥٠٤,٦٩٥	٣,٤٢٤,١٦٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٣٨٥,٩٠٧	٣٨٥,٣٣٩	٥٦٨	-	-	إضافات
(١٣,٦٩٢)	(١٣,٣٢٨)	(٣٦٤)	-	-	استبعادات وتسويات
(٦٣,١٣٥)	(٦٣,١٣٥)	-	-	-	استبعاد أعمال رأسمالية تحت التنفيذ
-	-	٦٣,٨٠٠	(٦٣,٨٠٠)	-	إعادة تصنيف
٦,٨٧٤,٨٢٥	١,٤٢٢,٨٨٨	٥٨٦,٨٧٥	١,٤٤٠,٨٩٥	٣,٤٢٤,١٦٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٧٦٩,٠٣٠	-	٢٧٨,٤٩٢	٤٩٠,٥٣٨	-	الاستهلاك والانخفاض في القيمة:
٤١,١٠٧	-	١٣,٢٨٤	٢٧,٨٢٣	-	١ يناير ٢٠١٨
(١,١١٩)	-	(١,١١٩)	-	-	المحمل للسنة
٨٠٩,٠١٨	-	٢٩٠,٦٥٧	٥١٨,٣٦١	-	المتعلق باستبعادات
٤٤,٧٩٢	-	١٥,٩٤٠	٢٨,٨٥٢	-	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٣٤,٣٧٧	١٣,٩٧٧	-	-	٢٠,٤٠٠	المحمل للسنة
(١٧)	-	(١٧)	-	-	انخفاض في القيمة
-	-	١٤,٨٦٣	(١٤,٨٦٣)	-	المتعلق باستبعادات
٨٨٨,١٧٠	١٣,٩٧٧	٣٢١,٤٤٣	٥٣٢,٣٥٠	٢٠,٤٠٠	إعادة تصنيف
٥,٩٨٦,٦٥٥	١,٤٠٨,٩١١	٢٦٥,٤٣٢	٩٠٨,٥٤٥	٣,٤٠٣,٧٦٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٥,٧٥٦,٧٧٧	١,١١٤,٠١٢	٢٣٢,٢١٤	٩٨٦,٣٣٤	٣,٤٢٤,١٦٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تم رسملة مبلغ قدره ١٤٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٨ : ٩٦ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض للمشاريع تحت الانشاء (إيضاح ١١، ٢٧، ٢٨).

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

١٥ - الاستثمارات العقارية - تنمة

كما هو موضح في السياسات المحاسبية الهامة، تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم. بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ١٠,٤ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٠ مليار ريال سعودي) وذلك وفقا لعملية التقييم التي قام بها مقيمون مختلفون وهم مكتب سنشري ٢١، ورواج للتقييم وخبراء القيمة وفاليوسترات (مقيمين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) متخصصين في تقييم هذه الاستثمارات العقارية. بناء على عملية التقييم، تم تسجيل انخفاض في قيمة الأراضي والاعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بمبلغ ٢٠,٤ مليون ريال سعودي و١٤ مليون ريال سعودي على التوالي، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: لا يوجد).

خلال العام، قامت الإدارة بإعادة تقييم المنفعة الاقتصادية لمشاريع تحت التنفيذ، والتي تتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية وقررت الإدارة بأن هناك بعض المشاريع، والتي تتضمن مشاريع فندقية في الرياض لم تعد ذات منفعة اقتصادية، وأيضًا تم إيقاف أحد المشاريع بسبب صدور أوامر بإيقاف التصرف في الأراضي شمال الرياض والتي تمثل ٧,٣ مليون ريال. وبالتالي، تم استبعاد الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ المتعلقة بتلك المشاريع بمبلغ ٦٣,١٣٥ ريال سعودي (٢٠١٨: لا يوجد).

تتضمن الأراضي أراضي بقيمة دفترية قدرها ٢ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢ مليار ريال سعودي) تم رهنها ضمانًا لقرض إسلامي من بنك محلي (إيضاح ٢٧).

تتضمن الاستثمارات العقارية مباني مقامة بقيمة دفترية ٦٣٩ مليون ريال على أرض مستأجرة من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بموجب عقدين لمدة ٩٩ سنة و ٥٠ سنة تبدأ من ٧ يناير ١٩٩٣ و ٦ يوليو ٢٠٠٩، على التوالي على أساس حق الانتفاع والتي يتم تحويلها إلى الهيئة في نهاية مدة العقد.

١٦ - الاستثمار في الشركة الزميلة

تمتلك المجموعة حصة قدرها ١٦,٦٧٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ في شركة الرياض القابضة، وهي شركة ذات مسئولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية. تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية في هذه القوائم المالية الموحدة نظرا لممارسة المجموعة تأثيرًا هامًا على الشركة الزميلة.

يوضح الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة لاستثمارات المجموعة في شركة الرياض القابضة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
٢٢٤,٤٥٢	٢٣٥,٦٥٧	في بداية السنة
١٩,٧٤٣	١٧,٤٤٦	الحصة في الأرباح
(١١,٦٦٩)	(١١,٦٦٧)	توزيعات أرباح مستلمة
٣,١٣١	١,٧٠٥	الحصة في الدخل الشامل الآخر
٢٣٥,٦٥٧	٢٤٣,١٤١	في نهاية السنة

فيما يلي قائمة المركز المالي الملخصة لشركة الرياض القابضة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
١٣٤,٥٤٥	١٧٨,٨١٨	موجودات متداولة
١,٤٢٥,٠١٠	١,٤١٧,٦٧٠	موجودات غير متداولة
(٨٨,٩٨٤)	(٨٦,٩٧٣)	مطلوبات متداولة
(٥٦,٩١٢)	(٥٠,٩٦٣)	مطلوبات غير متداولة
١,٤١٣,٦٥٩	١,٤٥٨,٥٥٢	حقوق الملكية
٢٣٥,٦٥٧	٢٤٣,١٤١	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ١٦,٦٧٪
٢٣٥,٦٥٧	٢٤٣,١٤١	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

١٦ - الاستثمار في الشركة الزميلة - تنمة

فيما يلي قائمة الدخل الملخصة لشركة الرياض القابضة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
١٥٩,١١٠	١٦٧,٧٦٧	الإيرادات
(٥٦,٥٦٧)	(٦٥,٥٢٢)	تكلفة الإيرادات
(١٤,٦٧٢)	(١٣,٦٨٧)	مصاريف عمومية وإدارية
٣٣,٧٢٩	١٩,١٣١	إيرادات أخرى
١٢١,٦٠٠	١٠٧,٦٨٩	الربح قبل الزكاة
(٣,١٦٥)	(٣,٠٣٦)	الزكاة
١١٨,٤٣٥	١٠٤,٦٥٣	صافي ربح السنة
١٩,٧٤٣	١٧,٤٤٦	حصة المجموعة من ربح السنة
١٨,٧٨٢	١٠,٢٢٦	الدخل الشامل الآخر للسنة
٣,١٣١	١,٧٠٥	حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر للسنة

١٧ - أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

تمثل أدوات الدين بالتكلفة المطفأة صكوك شركة البيان القابضة بمبلغ ٢٠٦,٣ مليون ريال سعودي (٢٠١٨: ٢٠٦,٣ مليون ريال سعودي). خلال عام ٢٠١٨، قامت المجموعة بإثبات مخصص انخفاض في كامل القيمة لأن الطرف المقابل لم يف بالتزاماته. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بدأت المجموعة إجراءات قانونية لاسترداد المبلغ.

١٨ - الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية

٢٠١٨	٢٠١٩	
٣٥٥,٨١٢	٣١١,٤٨٤	استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أسهم غير متداولة (أ)
٤٧,٤٣٦	٧٣,٢٣٨	استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أسهم متداولة (ب)
٤٠٣,٢٤٨	٣٨٤,٧٢٢	إجمالي الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢٧٠,٨٣٨	٥٧,١٠٩	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - صناديق استثمارية (ج)
٦٧٤,٠٨٦	٤٤١,٨٣١	إجمالي الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٨ - الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية - تتمة

(أ) الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أسهم غير متداولة:

٢٠١٨	٢٠١٩	نسبة الملكية	
١٠٢,٣٤٣	٧٨,١٧٨	%٩,٤٨	شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية
٩٥,٦١٤	٩٤,١٠٦	%١,٨١	شركة أم القرى للتنمية والإعمار
٥٧,٥٩١	٤٩,٣٦٤	%٩,٣٤	شركة دار التمليك
٥٤,٧١٤	٤٤,٢٠٥	%٢,١١	شركة كنان العالمية للتطوير العقاري
٣٧,٥٠٠	٣٧,٥٠٠	%٥	شركة العقير للتطوير
٧,٢٥٠	٧,٣٣١	%٤,٦٩	الشركة العربية المتحدة للزجاج المسطح
٨٠٠	٨٠٠	%٣,٢	شركة تمويل العقاري
٣٥٥,٨١٢	٣١١,٤٨٤		

(ب) استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أسهم متداولة:

٢٠١٨	٢٠١٩	نسبة الملكية	
٤٧,٤٠٠	٧٣,٢٠٠	%٦,١٢	شركة اسمنت حائل
٣٦	٣٨	%٠,٠٠١	شركة طيبة للاستثمار
٤٧,٤٣٦	٧٣,٢٣٨		

حركة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
٤٦٧,٥٠٠	٤٠٣,٢٤٨	في بداية السنة
(٦٤,٢٥٢)	(٤,٧٥٦)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات
-	(١٣,٧٧٠)	عائدات تخفيض رأس المال (دار التمليك)
٤٠٣,٢٤٨	٣٨٤,٧٢٢	في نهاية السنة

(ج) الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - صناديق استثمارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
٤٤,٩٣٨	٥٧,١٠٩	صندوق جدوى للاستثمار
١٩٠,٤٧٧	-	صندوق دراية
٣٥,٤٢٣	-	صندوق برزم الاستثماري
٢٧٠,٨٣٨	٥٧,١٠٩	

حركة استثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
٣٧٧,١٧٣	٢٧٠,٨٣٨	في بداية السنة
٢٤٨,٧٥١	-	الإضافات
(٨٩٣)	١٢,١٧١	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات
(٣٥٤,١٩٣)	(٢٢٥,٩٠٠)	الاستبعادات خلال السنة
٢٧٠,٨٣٨	٥٧,١٠٩	في نهاية السنة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

١٨ - الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية - تتمة

خلال السنة قامت المجموعة ببيع الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تبلغ قيمتها الدفترية ٢٢٥,٩٠٠ ريال سعودي (٢٠١٨: ٣٥٤,١٩٣ ريال سعودي)، بمبلغ ٢٤٨,٩١٩ ريال سعودي (٢٠١٨: ٣٧٧,١٣٧ ريال سعودي)، وتسجيل ربح استبعاد قدره ٢٣,٠١٩ ريال سعودي (٢٠١٨: ٢٢,٩٨٠ ريال سعودي).

١٩ - المدينون التجاريون

٢٠١٨	٢٠١٩	
١٢٢,٢١٦	١٤٣,٣١٨	مدينون تجاريون
(٣٣,٤٥٣)	(٤٦,٣٣١)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٨٨,٧٦٣	٩٦,٩٨٧	مدينون تجاريون، صافي

كانت حركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
١٨,٢٢٧	٣٣,٤٥٣	في بداية السنة
١٥,٢٢٦	١٢,٨٧٨	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١٠)
٣٣,٤٥٣	٤٦,٣٣١	في نهاية السنة

فيما يلي تحليلًا بجدول أعمار الذمم المدينة ومخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر:

أكثر من سنة	٢٧١ - ٣٦٥	١٨١ - ٢٧٠	٩١ - ١٨٠	١ - ٩٠ يوماً	الإجمالي	
						مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٣٢,٣٨٢	٦,٣٩٣	٢,١٤٦	٣,٠٤٣	٢,٣٦٧	٤٦,٣٣١	٢٠١٩
١١,٧٦١	٤,٣٢٢	٤,١٤١	٥,٧١٨	٧,٥١١	٣٣,٤٥٣	٢٠١٨
						المدينون التجاريون
٤٥,٠١٦	٣٢,٩١٤	٢١,٠٩٨	٢٢,٩٤٥	٢١,٣٤٥	١٤٣,٣١٨	٢٠١٩
٢٤,٣٢٣	٨,٥٨٥	٨,٩٧٨	٢٢,٥٢٦	٥٧,٨٠٤	١٢٢,٢١٦	٢٠١٨

٢٠ - المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون

٢٠١٨	٢٠١٩	
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	دفعة مقدمة لشراء أرض
١٢,٧٥٠	٣١,٤٩٩	ضمانات بنكية
٤٢,٩٨٦	٢١,٢٢١	دفعات مقدمة للموردين
١٠,٥٨٥	١٧,٥٩٥	ضريبة قيمة مضافة مدينة
-	٣,٥١٧	إيرادات مستحقة
٥,٣٩٥	٢,١٥١	مصاريف مدفوعة مقدماً
٥٩٨	١,١١٥	سلف للموظفين
٤,٧١٦	٢٢٠	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٥٠,٠٠٠	-	دفعة مقدمة لتأسيس صندوق الانماء العقاري العقاري (إيضاح ١ و))
١٦,٩٩٩	٣,٨٩٠	أخرى
١٩٤,٠٢٩	١٣١,٢٠٨	
(٢١,٣٩٧)	(٣٢,٢٦٢)	ناقصاً: مخصص خسائر انخفاض في قيمة المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون
١٧٢,٦٣٢	٩٨,٩٤٦	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٢٠ - المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون - تتمة

٢٠١٨	٢٠١٩
١,٣٩٧	٢١,٣٩٧
٢٠,٠٠٠	١٠,٨٦٥
٢١,٣٩٧	٣٢,٢٦٢

فيما يلي: الحركة في مخصص خسائر انخفاض في قيمة المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون:
في بداية السنة
المحمل للسنة

٢١ - النقد وما في حكمه

٢٠١٨	٢٠١٩
٣٠٨,٤١٠	١٨٤,٤٨٠
١٤,٤٦٦	-
٨,٨٤٨	-
٣٣١,٧٢٤	١٨٤,٤٨٠

نقدية لدى البنوك وفي الصندوق
ودائع مرابحة إسلامية قصيرة الأجل*
نقد في صناديق استثمارية

* يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متفاوتة تتراوح بين يوم واحد وثلاثة أشهر بمعدلات عمولة تتراوح من ١,٧٪ إلى ١,٩٪، بناءً على المتطلبات النقدية العاجلة للمجموعة.

٢٢ - رأس المال

يتكون رأس مال الشركة البالغ قدره ٢,٤٠٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ من ٢٤٠ مليون سهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢٤٠ مليون سهم)، قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي.

تم بناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة في اجتماعها المنعقد بتاريخ ١٤ شوال ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٨ يونيو ٢٠١٨) زيادة رأس مال الشركة من ١,٢٠٠ مليون ريال سعودي إلى ٢,٤٠٠ مليون ريال سعودي وذلك من خلال تحويل مبلغ ٤٧٠ مليون ريال سعودي من حساب "الاحتياطي الاتفاقي" ومبلغ ٧٣٠ مليون ريال سعودي من حساب "الاحتياطي النظامي" إلى الزيادة المقترحة في رأس المال. تم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ تحويل هذه الزيادة المقترحة إلى حساب رأس المال وانتهاء كافة الإجراءات النظامية وتعديل السجل التجاري للشركة.

٢٣ - الاحتياطي النظامي

طبقاً لنظام الشركات السعودي والنظام الأساسي للشركة، يجب على الشركة تحويل ١٠٪ من صافي الدخل في كل سنة (بعد تغطية الخسائر المتراكمة) حتى يبلغ مجموع هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. نظراً لبلوغ رصيد الاحتياطي المبلغ المحدد، قررت الشركة التوقف عن إجراء مثل هذا التحويل. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

٢٤ - الاحتياطي الاتفاقي

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، تقوم المجموعة بتحويل ١٠٪ من صافي دخل السنة إلى الاحتياطي الاتفاقي حتى يبلغ مجموع هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال. نظراً لوجود خسائر، لم يتم إي تحويل خلال السنة.

٢٥ - الاحتياطيات الأخرى

٢٠١٨	٢٠١٩
(٢,١٩٤)	(٥,٢٤٥)
٦,٠٥٢	٣,٠١٧
٣,٨٥٨	(٢,٢٢٨)

استثمارات في أدوات حقوق ملكية:

مكاسب اكتوارية: التزامات المنافع المحددة للموظفين

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٦ - حقوق الملكية غير المسيطرة

٢٠١٨	٢٠١٩	
٢٣,٨٤٩	٩,٦٤٢	في بداية السنة
(١٤,٢٠٧)	(١١,٦٩٥)	صافي خسارة السنة
-	(٤٣٨)	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(١٤,٢٠٧)	(١٢,١٣٣)	صافي الخسائر العائد لحقوق الملكية غير المسيطرة
٩,٦٤٢	(٢,٤٩١)	في نهاية السنة

٢٧ - القروض طويلة الأجل

٢٠١٨	٢٠١٩	
٢,١٣٠,٧٩٧	٢,٠٧٤,٠٧٧	الجزء المتداول
٦٤٤,١٣٤	٦٤٥,٤١١	الجزء غير المتداول
٢,٧٧٤,٩٣١	٢,٧١٩,٤٨٨	

خلال ٢٠١٦، حصلت الشركة على قرض إسلامي طويل الأجل من أحد البنوك المحلية قدره ٢,١٢ مليار ريال سعودي يخضع هذا القرض للعمولة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائداً هامش ربح، ويستحق السداد دفعة واحدة في نهاية مدة الاتفاقية في مايو ٢٠١٩. وقامت المجموعة بسداد مبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي خلال ٢٠١٩، وتم تصنيف مبلغ القرض المتبقي وقدره ٢,٠٧ مليار ريال سعودي ضمن المطلوبات المتداولة. تعمل إدارة الشركة حالياً على دراسة الخيارات المتاحة لإعادة جدولة القرض (إيضاح ٣٨). تعهدت المجموعة بإيداع ٥٠٪ على الأقل من إيرادات المجموعة في حساباتها لدى البنك المانح للقرض.

حصلت المجموعة خلال ٢٠١٨ على قرض إسلامي آخر طويل الأجل من أحد البنوك المحلية بمبلغ ٦٥٠ مليون ريال سعودي، يخضع هذا القرض للعمولة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائداً هامش ربح، ويسدد القرض على أقساط سنوية لمدة خمس سنوات بعد فترة سماح سنتين يبدأ أول قسط بتاريخ مايو ٢٠٢١. إن القرض طويل الأجل الممنوح للمجموعة مضمون بأراضي مرهونة من قبل المجموعة للبنك.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تم رسملة مبلغ قدره ١٠٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٦٧ مليون ريال سعودي) كتكلفة تمويل للمشاريع تحت الانشاء (إيضاح ١٥).

٢٨ - القرض من جهة ذات علاقة

٢٠١٨	٢٠١٩	
٣٢٨,٤٠١	١,٠١٢,٦٤٧	الجزء المتداول
٦٨٠,٢٤٩	-	الجزء غير المتداول
١,٠٠٨,٦٥٠	١,٠١٢,٦٤٧	

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية قرض طويل الأجل مع صندوق الاستثمارات العامة بمبلغ ١,٥ مليار ريال سعودي خلال عام ٢٠١٥ لأغراض تمويل إنشاء المشاريع العقارية. بلغ إجمالي الرصيد القائم للقرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١,٠١٢ مليون ريال سعودي، ويسدد القرض على أقساط نصف سنوية متساوية. يخضع هذا القرض للعمولة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك في المملكة العربية السعودية (سايبور) إضافة إلى هامش ربح. يستحق القسط الأول السداد في ١ يناير ٢٠١٨، بينما يستحق القسط الأخير السداد في يوليو ٢٠٢٥. لم تقم المجموعة بسداد الأقساط المستحقة البالغة ٣١٢ مليون ريال سعودي. وتقوم الإدارة حالياً بالمفاوضات مع صندوق الاستثمارات العامة لإعادة جدولة القرض.

يخضع تسهيل القرض للتعهدات المالية المتعلقة بنسبة الدين إلى حقوق الملكية، ونسبة السيولة ونسبة تغطية الدين، والتي لم تلتزم بها المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. وطبقاً لمتطلبات الإفصاح لمعيار المحاسبة الدولي (١) عرض القوائم المالية، تم تصنيف الرصيد البالغ ١,٠١٢ مليون ريال سعودي (٢٠١٨: لا شيء) ضمن المطلوبات المتداولة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٢٨ - القرض من جهة ذات علاقة - تنمة

بلغت تكاليف الاقتراض المرسمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٣٦ مليون ريال سعودي (٢٠١٨: ٢٩ مليون ريال سعودي). استخدمت إدارة المجموعة كامل القروض المستلمة على المشاريع الجارية للمجموعة. ان ما نسبته ٩٥٪ من مبلغ تكاليف الاقتراض مؤهلة للرسمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٨٦٪).

٢٩ - التزامات المنافع المحددة للموظفين

تقوم المجموعة بمنح مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها بعد الأخذ في عين الاعتبار نظام العمل الساري في المملكة العربية السعودية. إن هذه المنافع هي عبارة عن خطة منافع محددة غير ممولة.

تستند المنافع التي تقدمها برامج التقاعد هذه أساساً على سنوات الخدمة وتعويضات الموظفين. يتماشى تمويل البرامج مع المتطلبات المحلية. وتخضع الالتزامات لمخاطر ديموغرافية وقانونية واقتصادية. وتعزى المخاطر الاقتصادية في المقام الأول إلى التطورات غير المتوقعة في السلع وأسواق رأس المال والتغيرات في معدل الخصم المستخدم لاحتساب التزامات المنافع المحددة.

الافتراضات الاكتوارية الأساسية:

القيمة السنوية %

٢٠١٨

٢٠١٩

الافتراضات المالية:

- صافي معدل الخصم

- معدل زيادة الرواتب

الافتراضات الديموغرافية:

- سن التقاعد

- معدلات الوفيات

٥٨ سنة و ٣ أشهر

٦٠ سنة

جدول الاعمار الصادر عن

منظمة الصحة العالمية -

المملكة العربية السعودية

٢٠١٨

٢٠١٩

٢٨,٨٢٣

١٨,٤٢٦

٤,١٠٩

٧,٧٢٤

٧٣٠

٥٦٠

(١٠,١٩٧)

(٧,٥٥٤)

(٥,٠٣٩)

٣,٤٧٣

١٨,٤٢٦

٢٢,٦٢٩

الحركة في القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة

الرصيد الافتتاحي - القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة

تكلفة الخدمة الحالية

تكلفة العمولة

المنافع المدفوعة

خسائر (أرباح) اكتوارية عن الالتزام

الرصيد الختامي - القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٣٠ - موجودات حق الاستخدام وعقود الايجار

لدى المجموعة عقود ايجار لأراضي تستخدم في عملياتها بفترات ايجار تتراوح من ٥٠ إلى ٩٩ عامًا

فيما يلي القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام المثبتة والتغيرات خلال السنة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
-	٧٥,٩٠٨	المثبت عند تطبيق المعيار الدولي ١٦ (إيضاح ٤)
-	(١,٣٧٩)	إطفاء السنة
-	٧٤,٥٢٩	

فيما يلي القيمة الدفترية لالتزامات الايجار والتغيرات خلال السنة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
-	٧٥,٩٠٨	المثبت عند تطبيق المعيار الدولي ١٦ (إيضاح ٤)
-	(٤,٥٤٠)	المدفوع خلال السنة
-	٤,٤٦٦	زيادة العمولة
-	٧٥,٨٣٤	في نهاية السنة (غير متداول)

فيما يلي المبالغ المتبقية في الربح أو الخسارة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
-	١,٣٧٩	مصرف استهلاك موجودات حق الاستخدام
-	٤,٤٦٦	مصرف عمولة على التزامات الايجار
-	٥,٨٤٥	

٣١ - الدائنون التجاريون

٢٠١٨	٢٠١٩	
٧٩,٤٠٠	٨١,٧٦٨	مبالغ مستحقة لموردين ومقاولين
٧,٢٣٣	٦,٢٧٨	محتجزات دائنة لمقاولين
-	٣,٠٢٢	دائنون آخرون
٨٦,٦٣٣	٩١,٠٦٨	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٣٢ - المبالغ المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
٣٢,٤٥٧	٣٤,٢٢٥	تأمينات مستردة
٦,٧١٨	٢٦,٠٩٩	دفعات مقدمة من العملاء
-	٢٤,٢٦٨	أتعاب إدارة وهيكله لصندوق الانماء العقارية العقاري
٤,٥١٩	٢١,٦٥٤	مخصص رسوم على الأراضي البيضاء
١١,٢٥٠	١٦,٩٢٧	مصاريف مستحقة الدفع
		غرامات على أقساط متأخرة السداد - القرض طويل الأجل
٦,٤٥٧	١٧,٦٤٣	(صندوق الاستثمارات العامة)
٢,٩٠٤	١١,٠٤١	مستحقات الموظفين
٧,٦٤٠	٧,٦٤٧	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
١١,٨٧٧	٥,٩١٦	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٥,٩٢٢	-	مصاريف أدوات مالية مشتقة مستحقة
١١,٦٨٥	٤,٣٠٥	أخرى
١٠١,٤٢٩	١٦٩,٧٢٥	

٣٣ - الإيرادات غير المكتسبة

٢٠١٨	٢٠١٩	
١٥٤,٤٧٠	١٣٩,٨٩٧	الرصيد الافتتاحي
٢٨٠,٣٢٤	٢٢٧,٢٠٩	إيجارات مستلمة خلال السنة
(٢٩٤,٨٩٧)	(٢٦٣,٥٦٩)	المعترف بها خلال السنة (إيضاح ٧)
١٣٩,٨٩٧	١٠٣,٥٣٧	

٣٤ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تمثل الجهات ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين في الشركة والمنشآت الخاضعة للسيطرة أو التي يمارس عليها تأثيراً هاماً من قبل تلك الجهات. إن كبار موظفي الإدارة هم الأفراد الذين لديهم السلطة والمسؤولية في التخطيط وممارسة السلطة وإدارة أنشطة المجموعة وموظفيها بشكل مباشر أو غير مباشر. تعتبر المجموعة أن أعضاء مجلس الإدارة (ولجانه الفرعية) واللجنة التنفيذية يمثلون كبار موظفي الإدارة لأغراض معيار المحاسبة الدولي ٢٤ الإفصاحات المتعلقة بالجهات ذات العلاقة.

يوضح الجدول التالي المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
١١,٥٣٥	١٦,٩٣٧	رواتب وبدلات الإدارة التنفيذية *
١٠,٤٠٠	١١,٢٤٨	بدلات حضور و مكافآت اللجان (إيضاح ٩)
٢١,٩٣٥	٢٨,١٨٥	

* تمثل المبالغ المفصّل عنها في الجدول أعلاه المبالغ المقيّدة كمصروف والمتعلقة بموظفي الإدارة العليا خلال السنة المالية.

بلغت الإيرادات المتعلقة بالمعاملات مع الجهات الحكومية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٥٢,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٥٣ مليون ريال سعودي).

تشتمل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة على قرض ممنوح من قبل صندوق الاستثمارات العامة. بلغ رصيد القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١,٠١٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٩٩٢ مليون ريال سعودي) (إيضاح ٢٨).

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٣٥ - الزكاة

تتكون البنود الهامة للوعاء الزكوي مما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
٩٢,٧٥٠	٢٩٠,٥٤٦	صافي الدخل المعدل
٣,٤٠٧,٨٣٦	٣,١٦٣,٢٠٠	حقوق المساهمين في بداية السنة
٣,٨٢٩,٢٩٥	٤,٠٧٠,١٣٢	أرصدة دائنة، مخصصات وقروض
(٦,٧٣٨,٢٢٢)	(٧,٢٧٧,٧١٥)	أصول
٥٩١,٦٥٩	٢٤٦,١٦٣	
٥٩١,٦٥٩	٢٩٠,٥٤٦	وعاء الزكاة المعدل
كانت حركة مخصص الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر على النحو التالي:		
٢٠١٨	٢٠١٩	
٢٤,٥٣٧	٤٠,٦١٠	في بداية السنة
٢١,٠٢٨	١٢,٨٧٧	المحمل للسنة
(٤,٩٥٥)	(١٥,٦٥٠)	المدفوع خلال السنة
٤٠,٦١٠	٣٧,٨٣٧	في نهاية السنة

قامت المجموعة بتقديم إقراراتها الزكوية عن كافة السنوات حتى عام ٢٠١٨، وقامت بسداد الالتزامات وفقاً لذلك. تمت الموافقة على الربوط الزكوية من قبل الهيئة عن السنوات حتى عام ٢٠٠٤.

٣٦ - التعهدات والالتزامات المحتملة

التعهدات الرأسمالية

تقوم المجموعة بتنفيذ العديد من مشاريع التطوير. بلغت قيمة التعهدات غير المنفذة كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١٥٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٥٥٤ مليون ريال سعودي).

الالتزامات المحتملة

مطالبات رسوم الأراضي البيضاء

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بلغت مطالبات رسوم الأراضي البيضاء التي تسلمتها المجموعة من وزارة الإسكان مبلغ ١٣٤,٢ مليون ريال سعودي.

قمت المجموعة اعتراضها على المبالغ المذكورة أعلاه من خلال الموقع الإلكتروني لوزارة الإسكان والذي تم رفضه من قبل الوزارة. وعليه، قامت المجموعة برفع دعوى قضائية لدى ديوان المظالم بعدم أحقية تلك المطالبات، نظراً لعدم انطباق شروط فرض رسوم الأراضي البيضاء على تلك الأراضي.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، كانت الاستئنافات على النحو التالي:

- حكم المحكمة الإدارية النهائي لصالح المجموعة بإلغاء رسوم بمبلغ ٧٠ مليون ريال.
- حكم المحكمة الإدارية النهائي لصالح وزارة الإسكان بمبلغ ٢١,٦ مليون ريال سعودي، وبناء عليه قامت المجموعة بتسجيل مخصص.
- حكم المحكمة الإدارية المبدئي لصالح المجموعة بإلغاء رسوم بمبلغ ٧,١ مليون ريال سعودي، وعليه قامت الوزارة بتقديم اعتراض على ذلك الحكم، ولا تزال الدعوى منظورة أمام المحكمة.
- لا تزال هناك قضايا بمبلغ ٣٥,٥ مليون ريال سعودي قيد النظر من قبل المحكمة الإدارية بحكم ابتدائي.

**الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)**

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٣٦ - التعهدات والالتزامات المحتملة - تتمة

الالتزامات المحتملة - تتمة

« مطالبات رسوم الأراضي البيضاء - تتمة »

واستنادا الى رأي المستشار القانوني المعين من قبل إدارة المجموعة، فإن الإدارة على درجة عالية من التأكد بأن جميع الدعاوى القضائية المنظورة حاليا لدى ديوان المظالم تسير في صالح المجموعة. وعليه، لا ترى الإدارة ضرورة لتكوين أي مخصص مقابل تلك المطالبات أو الرسوم المتعلقة بها.

القضايا القانونية

في عام ٢٠١٥، أبرمت الشركة اتفاقية مع عدة أطراف وهم شركتين استثماريتين وشركة ليمتلس السعودية للتطوير العقاري لإنشاء صندوق عقاري. وحسب الاتفاقية، يجب على الشركة المساهمة بدفع مبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي، كما يجب على شركة ليمتلس للتطوير العقاري المساهمة بأرض متفق عليها بقيمة ١,٧٧ مليار ريال سعودي للصندوق المقترح. قامت الشركة بدفع التزاماتها بالمساهمة بمبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي. لم يتم إنشاء الصندوق المقترح حسب ما نصت عليه الاتفاقية. خلال العام الحالي، قامت شركة ليمتلس السعودية للتطوير العقاري برفع دعوى قضائية ضد الشركة والأطراف الأخرى بقيمة الأرض لتطبيق الاتفاقية. ما زالت القضية منظورة أمام المحكمة وقد أبلغ محامي الشركة بأنه بناء على المعلومات المتاحة وإجراءات المحكمة حتى الآن، فإن القضية تسير في صالح الشركة. وعليه، لم يتم تسجيل أي مخصص إضافي لهذه القضية.

كذلك هناك بعض القضايا المرفوعة ضد المجموعة خلال دورة الأعمال العادية ويتم الترافع بشأنها حاليا. لا يوجد لهذه القضايا أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة.

توجد دعوى قضائية مرفوعة ضد شركة الرياض القابضة - شركة زميلة - من قبل أحد المقاولين بمبلغ ١٠٩ مليون ريال سعودي. صدر حكم ابتدائي بدفع المبلغ وتم الاعتراض على الحكم لدى محكمة الاستئناف.

٣٧ - قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩: القيمة الدفترية (المستوى الأول) (المستوى الثاني) (المستوى الثالث) القيمة العادلة

الموجودات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة:				
استثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٣٨٤,٧٢٢	٧٣,٢٣٨	٧٨,١٧٨	٢٣٣,٣٠٦
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥٧,١٠٩	-	٥٧,١٠٩	-
	<u>٤٤١,٨٣١</u>	<u>٧٣,٢٣٨</u>	<u>١٣٥,٢٨٧</u>	<u>٢٣٣,٣٠٦</u>

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

الموجودات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة:				
استثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٤٠٣,٢٤٨	٤٧,٤٣٦	١٠٢,٣٤٣	٢٥٣,٤٦٩
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٢٧٠,٨٣٨	-	٢٧٠,٨٣٨	-
أدوات مالية مشتقة	٢,٣٦٩	-	٢,٣٦٩	-
	<u>٦٧٦,٤٥٥</u>	<u>٤٧,٤٣٦</u>	<u>٣٧٥,٥٥٠</u>	<u>٢٥٣,٤٦٩</u>

تدرج الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة باستخدام أساليب التقويم التي تستخدم المدخلات القابلة للملاحظة في السوق.

٣٧ - قياس القيمة العادلة - تنمة

قامت الإدارة بتقدير القيمة العادلة للنقد وما في حكمه والمدينين التجاريين والدائنين التجاريين والمطلوبات المتداولة الأخرى تقارب قيمتها الدفترية بشكل كبير وذلك نظرًا لفترة الإستحقاق القصيرة الأجل لهذه الأدوات.

قامت الإدارة بتقدير القيمة الدفترية للقروض لأجل المرتبطة بعمولات ثابتة ومتغيرة تقارب قيمتها العادلة وذلك لأنها تحمل عمولات تعكس المعدلات السائدة في السوق بشأن التمويل والقروض المشابهة. ونتيجة لذلك، فإن قيمة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة الناتجة عن التمويل والقروض لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية الحالية.

٣٨ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة، فيما عدا المشتقات، من القروض والدائنين التجاريين والدائنين الآخرين. إن الغرض الرئيسي لهذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة وتقديم ضمانات لدعم عملياتها. بينما تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة المدينين التجاريين والمدينين الآخرين والنقد وما في حكمه الناتجة مباشرة من عملياتها. كما تمتلك المجموعة أيضًا استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر واستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وتقوم بإبرام عقود مشتقات.

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية الناتجة من الأدوات المالية:

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| - مخاطر السوق | - مخاطر أسعار الأسهم |
| - مخاطر أسعار العملات | - مخاطر الائتمان |
| - مخاطر العملات الأجنبية | - مخاطر السيولة |

يركز برنامج إدارة المخاطر الشامل للمجموعة على إدارة السيولة بالإضافة إلى مراقبة مختلف التغيرات بالسوق ذات العلاقة، وبالتالي يسعى باستمرار إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل من هذه المخاطر والتي تم تلخيصها أدناه:

مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. تتضمن أسعار السوق ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار العملات، مخاطر العملات ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع. تشمل الأدوات المالية التي تأثرت بمخاطر السوق على القروض والودائع والموجودات المالية المتاحة للبيع والأدوات المالية المشتقة.

تتعلق تحاليل الحساسية في الأقسام التالية بالوضع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨.

تم إعداد تحاليل الحساسية على أساس أن قيمة صافي الدين ونسبة أسعار عمولات الدين الثابتة إلى العائمة والمشتقات ونسبة الأدوات المالية في العملات الأجنبية هي جميعها ثابتة وعلى أساس تخصيصات تغطية المخاطر المحددة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. تستثنى التحاليل الأثر الناتج عن التغيرات في السوق على القيمة الدفترية للمعاشات والتزامات ما بعد التقاعد الأخرى والمخصصات والموجودات والمطلوبات غير المالية للعمليات الأجنبية.

تم استخدام الافتراضات التالية عند احتساب تحاليل الحساسية :

◀ تمثل حساسية البنود المتعلقة بقائمة الدخل الموحدة المعنية أثر التغيرات المفترضة في مخاطر السوق المعنية. ويعتمد ذلك على الموجودات المالية والمطلوبات المالية المقتناة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨ بما في ذلك الأثر الناتج عن محاسبة تغطية المخاطر.

◀ يتم احتساب حساسية حقوق الملكية بالأخذ بعين الاعتبار الأثر الناتج عن تغطية مخاطر التدفقات النقدية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ لتحديد الآثار الناتجة عن التغيرات المفترضة في المخاطر المعنية.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٣٨ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

مخاطر أسعار العملات

تمثل مخاطر أسعار العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق بشكل رئيسي بالقروض. تتعرض المجموعة بشأن القروض المرتبطة بعمولة متغيرة لمخاطر التقلبات في التدفقات النقدية نتيجة التغيرات في معدلات العمولة. تقوم المجموعة بإبرام مقايضات أسعار العملات لتغطية مخاطرها. وتصنيف هذه المقايضات كمطلوبات مالية مشتقة في قائمة المركز المالي الموحدة. إن الزيادة (النقص) المحتملة بواقع ٢٠ نقطة أساس في معدل العمولة بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، من شأنها زيادة خسارة المجموعة بمبلغ ٧,٥ مليون ريال سعودي.

مخاطر العملات الأجنبية

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. إن العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة هي الريال السعودي. تتم معاملات المجموعة بالريال سعودي والدولار الأمريكي. تقوم الإدارة بمراقبة التقلبات في أسعار صرف العملات الأجنبية وتعتقد أن مخاطر العملات غير جوهرية. إن غالبية التعرض للمخاطر بالدولار الأمريكي وأن الريال السعودي مثبت عند ٣,٧٥ ريال سعودي: ١ دولار أمريكي. وبالتالي، فإن المجموعة غير معرضة لأي مخاطر من الأدوات المالية المسجلة بالدولار الأمريكي.

مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الأسهم المدرجة وغير المدرجة الخاصة بالمجموعة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من القيمة المستقبلية للسندات الاستثمارية. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الأسهم من خلال تنويع محفظة الاستثمارات ووضع حدود لكل أداة مالية على حده وبشكل إجمالي. يتم تقديم التقارير حول محفظة الأسهم إلى الإدارة العليا بالمجموعة بشكل منتظم. تقوم الإدارة العليا بمراجعة واعتماد كافة القرارات المتعلقة باستثمارات الأسهم.

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن إخفاق الطرف الآخر في الوفاء بالتزاماته تجاه أداة مالية ما أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (بشكل أساسي المدينون التجاريون) وأنشطتها التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية والمعاملات بالعملات الأجنبية والأدوات المالية الأخرى. لتقليل التعرض لمخاطر الائتمان، يوجد لدى المجموعة إجراءات اعتماد يتم من خلالها تطبيق حدود ائتمان على عملائها. كما تقوم الإدارة باستمرار بمراقبة التعرض لمخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء وتقوم بتجنب مخصص لقاء الخسائر الائتمانية المتوقعة وذلك بناء على وضع العميل وتاريخ السداد. كما يتم مراقبة ذمم العملاء المدينة القائمة بصورة منتظمة.

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. وقد كان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ إعداد القوائم المالية كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
٤٠٣,٢٤٨	٣٨٤,٧٢٢	استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢٧٠,٨٣٨	٥٧,١٠٩	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٣٥,٦٥٧	٢٤٣,١٤١	استثمار في شركة زميلة
٨٨,٧٦٣	٩٦,٩٨٧	مدينون تجاريون
١٧٢,٦٣٢	٩٨,٩٤٦	مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
١,١٧١,١٣٨	٨٨٠,٩٠٥	

٣٨ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

الأدوات المالية والودائع النقدية

تتم إدارة مخاطر الائتمان الناتجة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزينة بالمجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. تتم استثمارات الأموال الفائضة مع أطراف أخرى معتمدة فقط وضمن الحدود الائتمانية المحددة لكل طرف. يتم مراجعة حدود الائتمان الخاصة بالأطراف الأخرى من قبل مجلس إدارة المجموعة على أساس سنوي ومن الممكن تحديثها خلال السنة شريطة موافقة اللجنة المالية بالمجموعة. يتم وضع هذه الحدود لتقليل تركيزات المخاطر ومن ثم الحد من حدوث خسارة مالية من خلال الاختلاف المحتمل للطرف الآخر في عملية السداد.

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المجموعة في توفير الأموال للوفاء بالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. تنشأ مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبمبلغ يقارب قيمته العادلة. يتم إدارة السيولة وذلك بالتأكد بصورة دورية من توفر الأموال الكافية من خلال التسهيلات الائتمانية المتعهد بها للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

تتمثل طريقة المجموعة في إدارة مخاطر السيولة في التأكد، قدر المستطاع، من توفر السيولة الكافية للوفاء بالتزاماتها حين استحقاقها في ظل كل من الظروف العادية أو الظروف الصعبة وذلك دون تكبد أي خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بالإضرار بسمعة المجموعة. ولهذا الغرض، احتفظت المجموعة بحدود ائتمانية مع بنوك تجارية من أجل الوفاء بمتطلبات السيولة الخاصة بها. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، يوجد لدى المجموعة تسهيلات تمويل بنكية غير مستخدمة قدرها ٥٠٠ مليون ريال سعودي وذلك لإدارة متطلبات السيولة قصيرة الأجل وطويلة الأجل.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، أظهرت قائمة المركز المالي الموحدة زيادة المطلوبات المتداولة عن الأصول المتداولة بقيمة ٣,١٠٢ مليون ريال سعودي. وذلك بسبب إعادة تصنيف قرض طويل الأجل بمبلغ ٣,٠٨٥ مليار ريال سعودي إلى المطلوبات المتداولة والتي يتعين سدادها بالكامل لأحد البنوك المحلية خلال مايو ٢٠١٩ (إيضاح ٢٩)، ونتيجة لعدم الالتزام بتعهدات قرض صندوق الاستثمارات العامة.

تعمل إدارة المجموعة حالياً على دراسة الخيارات المتاحة لترتيب عملية سداد القروض أو إعادة جدولة الأقساط إلى فترات لاحقة. إن الإدارة على ثقة من أن المجموعة ستكون قادرة على تسوية جميع التزاماتها في الوقت المناسب وسيتم إدارة السيولة كما ما يلي:

- إعادة جدولة القرض البنكي المستحق اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وقرض الصندوق والذي تجري فيه مفاوضات حالياً، وقد أظهر المقرضين عن رغبتهم في ذلك؛

- تخطط المجموعة لتدوير ١٢٥ مليون ريال سعودي في ٢٠٢٠.

- استخدام التسهيلات غير المستخدمة والبالغة ٥٠٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ والتي يحق للمجموعة سحبها

يبين الجدول أدناه تواريخ الاستحقاق التعاقدية المتبقية للمطلوبات المالية للمجموعة وفترات السداد المتفق عليها. تم إعداد الجدول على أساس التدفقات النقدية غير المخصومة للمطلوبات المالية ووفقاً لأقرب تاريخ يجب على المجموعة السداد فيه.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٣٨ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

مخاطر السيولة - تنمة

أكثر من ٥ سنوات	أكثر من سنة إلى ٥ سنوات	سنة	القيمة الدفترية	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
-	-	٩١,٠٦٨	٩١,٠٦٨	دائنون تجاريون (إيضاح ٣١)
-	٦٤٥,٤١١	٣,٠٨٦,٧٢٤	٣,٧٣٢,١٣٥	قروض (إيضاح ٢٧ و ٢٨)
-	٧,٦٤٧	-	٧,٦٤٧	توزيعات أرباح (إيضاح ٣٢)
-	٦٥٣,٠٥٨	٣,١٧٧,٧٩٢	٣,٨٣٠,٨٥٠	
-	-	٨٦,٦٣٣	٨٦,٦٣٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
-	-	٨٦,٦٣٣	٨٦,٦٣٣	دائنون تجاريون (إيضاح ٣١)
٦٩٩,٣٨٣	٦٢٥,٠٠٠	٢,٤٥٩,١٩٨	٣,٧٨٣,٥٨١	قروض (إيضاح ٢٧ و ٢٨)
-	-	٧,٦٤٠	٧,٦٤٠	توزيعات أرباح (إيضاح ٣٢)
٦٩٩,٣٨٣	٦٢٥,٠٠٠	٢,٥٥٣,٤٧١	٣,٨٧٧,٨٥٤	

التركيز المفرط للمخاطر

تنشأ تركيزات المخاطر عند مزاوله عدد من الأطراف الأخرى لنشاطات مماثلة أو نشاطات في نفس المنطقة الجغرافية أو يكون لديهم خصائص اقتصادية قد تحد من قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على صناعة معينة.

٣٩ - إدارة رأس المال

لغرض إدارة رأس المال الخاص بالمجموعة، يشتمل رأس المال على رأس المال المصدر وكافة احتياطات حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم. يتمثل الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال الخاص بالمجموعة في زيادة المنفعة للمساهمين.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال الخاص بها وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية والمتطلبات الخاصة بالتعهدات المالية. وللحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل دفع توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام نسبة الرفع المالي والتي تمثل صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين.

٢٠١٨	٢٠١٩	
٣,٧٨٣,٥٨١	٣,٧٣٢,١٣٥	قروض طويلة الاجل
٨٦,٦٣٣	٩١,٠٦٨	دائنون تجاريون
١٠١,٤٢٩	١٦٩,٧٢٥	مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١٣٩,٨٩٧	١٠٣,٥٣٧	ايرادات غير مكتسبة
(٣٣١,٧٢٤)	(١٨٤,٤٨٠)	ناقصا: النقد وما في حكمه
٣,٧٧٩,٨١٦	٣,٩١١,٩٨٥	صافي الدين
٣,١٧٠,٨٥٩	٢,٩٦٦,٢٨٩	حقوق الملكية
٦,٩٥٠,٦٧٥	٦,٨٧٨,٢٧٤	رأس المال وصافي الدين
٥٤%	٥٧%	نسبة الرفع المالي

من أجل تحقيق هذا الهدف الكلي، تهدف إدارة رأس المال الخاص بالمجموعة، من بين أمور أخرى، إلى ضمان وفاء المجموعة بالتعهدات المالية المصاحبة للقروض المرتبطة بعمولة والتي تحدد متطلبات هيكل رأس المال. إن عدم الوفاء بالتعهدات المالية يسمح للبنوك طلب السداد الفوري للقروض.

٤٠ - توزيعات الأرباح

وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة في اجتماعها المنعقد بتاريخ ١٧ يونيو ٢٠١٩ على توصية مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح على المساهمين عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٨): تم توزيع أرباح نقدية بواقع ٠,٥ ريال سعودي للسهم الواحد بإجمالي مبلغ ٦٠ مليون ريال سعودي للنصف الثاني لسنة ٢٠١٧).

٤١ - الأحداث اللاحقة

إن تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد ١٩) لا يزال في تطور وازدياد. ولذلك، فإنه من الصعوبة التنبؤ الآن بحجم ومدى الأثر الكامل الناتج عن ذلك على الأعمال التجارية والاقتصادية.

ولا يزال من غير المؤكد تحديد حجم ومدى تلك الآثار ويتوقف ذلك على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بشكل دقيق في الوقت الحالي، مثل معدل انتقال الفيروس وحجم ومدى فعالية الإجراءات المتخذة بهدف احتوائه. وفي ضوء عدم التأكد حاليًا من الأثر الاقتصادي، فإنه من غير الممكن إجراء تقدير موثوق به للأثر الناتج عن ذلك بتاريخ اعتماد هذه القوائم المالية. إن هذه التطورات قد تؤثر على النتائج المالية المستقبلية للمجموعة والتدفقات النقدية والمركز المالي.

٤٢ - اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٧ شعبان ١٤٤١ هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠٢٠).