

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

القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة  
لفترة الثلاثة والسنة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
وتقرير فحص مراجع الحسابات المستقل

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة  
لفترة الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
وتقرير فحص مراجع الحسابات المستقل  
(غير مراجعة)

| الصفحة | الفهرس                                                 |
|--------|--------------------------------------------------------|
| ١      | تقرير فحص مراجع الحسابات المستقل                       |
| ٢      | قائمة الدخل الأولية الموحدة الموجزة                    |
| ٣      | قائمة الدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة             |
| ٤      | قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة            |
| ٥      | قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة الموجزة |
| ٦      | قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة         |
| ١٧-٧   | إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة    |

رقم التسجيل: ٤٥/١١/٣٧٣  
رقم السجل التجاري: ١٠١٠٣٨٣٨٢١  
هاتف: ٩٨٩٨ ٢١٥ ١١ ٩٦٦  
فاكس: ٤٧٤٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦  
riyadh@sa.ey.com  
www.ey.com/mena

شركة إرنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون)  
شركة تضامنية  
المركز الرئيس  
برج الفيصلية - الدور الرابع عشر  
طريق الملك فهد  
ص ب ٢٧٣٢  
الرياض ١١٤٦١  
المملكة العربية السعودية



## تقرير فحص مراجع الحسابات المستقل حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة إلى السادة مساهمي الشركة العقارية السعودية (شركة مساهمة سعودية)

### مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة المرفقة للشركة العقارية السعودية - شركة مساهمة سعودية - ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩، وقائمتي الدخل والدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة لفترتي الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ وقائمتي التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً بالسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إظهار نتيجة فحص هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

### نطاق الفحص

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشتمل فحص القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة على توجيه استفسارات، بشكل أساسي إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن الفحص إلى حد كبير أقل نطاقاً من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فهو لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. وعليه، فإننا لا نبدي رأي مراجعة.

### نتيجة الفحص

بناءً على فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن إرنست ويونغ

راشد سعود الرشود  
محاسب قانوني  
رقم الترخيص (٣٦٦)



الرياض: ٧ ذو الحجة ١٤٤٠ هـ  
(٨ أغسطس ٢٠١٩)

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الثلاثة والسنة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

| لفترة السنة أشهر المنتهية في<br>٣٠ يونيو |          | لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في<br>٣٠ يونيو |          | إيضاح |                                                                             |
|------------------------------------------|----------|--------------------------------------------|----------|-------|-----------------------------------------------------------------------------|
| ٢٠١٨                                     | ٢٠١٩     | ٢٠١٨                                       | ٢٠١٩     |       |                                                                             |
| ١٦٣,٤١٠                                  | ١٤٤,٢٠٨  | ٨٣,١٢٤                                     | ٧١,٨٠٢   |       | الإيرادات                                                                   |
| (٥٠,٧٩٦)                                 | (٦١,٠٢٨) | (٢٤,٦٢٦)                                   | (٣٣,٩٨٢) |       | تكلفة الإيرادات                                                             |
| ١١٢,٦١٤                                  | ٨٣,١٨٠   | ٥٨,٤٩٨                                     | ٣٧,٨٢٠   |       | إجمالي الربح                                                                |
| (٥٤,٨٤١)                                 | (٥٥,٦١٥) | (٣٥,١٩١)                                   | (٢٧,١٦٩) |       | مصاريف عمومية وإدارية                                                       |
| (٤,٣٨٩)                                  | (١٨,٨٦٧) | (٢,٩٠٧)                                    | (٣,٣٩٢)  |       | مصاريف بيعية وتسويقية                                                       |
| ٥٣,٣٨٤                                   | ٨,٦٩٨    | ٢٠,٤٠٠                                     | ٧,٢٥٩    |       | دخل العمليات                                                                |
| (٧,١٧٠)                                  | (٩,٠٤٦)  | (٢,٨٠٤)                                    | (٤,٥٢٢)  |       | أعباء مالية                                                                 |
| ١١,٩٦٢                                   | (١,٢٢٦)  | ٥,٤١٨                                      | -        |       | ربح (خسارة) إعادة تقييم أدوات مالية مشتقة                                   |
| ٢,٠٥١                                    | ١,٣٤٢    | (٥٧٠)                                      | ٦٤٢      |       | ربح (خسارة) إعادة تقييم استثمارات مصنفة بقيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل |
| ١٣,٥٧٢                                   | ٢١,٢٧٩   | ٤,٠٣٨                                      | ٤,٢٢٩    |       | أرباح بيع استثمارات مصنفة بقيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل               |
| ٦,١٩٨                                    | -        | ٣,٢٦٩                                      | -        |       | عوائد مراوحة قصيرة الأجل واستثمارات مالية مكتتة حتى تاريخ الاستحقاق         |
| -                                        | ٧,٤٥٤    | -                                          | ٧,٤٥٤    |       | توزيعات أرباح                                                               |
| ٨,٥٠٥                                    | ٦,١٩٥    | ٤,٩٤٦                                      | ٢,٩١٦    | ٥     | حصة الشركة في أرباح شركة زميلة                                              |
| ٣١٩                                      | ٣,٨٣١    | (٢٧٢)                                      | ٣٥٩      |       | إيرادات (مصاريف) أخرى                                                       |
| ٨٨,٨٢١                                   | ٣٨,٥٢٧   | ٣٤,٤٢٥                                     | ١٨,٣٣٧   |       | الدخل قبل الزكاة                                                            |
| (١٣,٤٦٨)                                 | (٨,٠٧٦)  | (٤,٩٥٩)                                    | (٢,٨١٩)  | ١٢    | الزكاة                                                                      |
| ٧٥,٣٥٣                                   | ٣٠,٤٥١   | ٢٩,٤٦٦                                     | ١٥,٥١٨   |       | صافي دخل الفترة                                                             |
| ٧٤,٩٠١                                   | ٤٠,٠٠٢   | ٣٠,٢٦٦                                     | ٢١,٥٠٨   |       | صافي الدخل (الخسارة) المتعلق بـ:                                            |
| ٤٥٢                                      | (٩,٥٥١)  | (٨٠٠)                                      | (٥,٩٩٠)  |       | المساهمين في الشركة الأم                                                    |
| ٧٥,٣٥٣                                   | ٣٠,٤٥١   | ٢٩,٤٦٦                                     | ١٥,٥١٨   |       | حقوق الملكية غير المسيطرة                                                   |
|                                          |          |                                            |          |       | ربح المسهم (بالريال السعودي):                                               |
| ٠,٣١                                     | ٠,١٧     | ٠,١٣                                       | ٠,٠٩     | ١٣    | ربح المسهم الأساسي والمخفض المتعلق بمساهمي الشركة الأم                      |

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الثلاثة والسنة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

| لفترة الستة أشهر المنتهية في<br>٣٠ يونيو                             |          | لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في<br>٣٠ يونيو |          |                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ٢٠١٨                                                                 | ٢٠١٩     | ٢٠١٨                                       | ٢٠١٩     |                                                                                                                       |
| ٧٥,٣٥٣                                                               | ٣٠,٤٥١   | ٢٩,٤٦٦                                     | ١٥,٥١٨   | صافي دخل الفترة                                                                                                       |
| (الخسارة) الدخل الشامل الآخر:                                        |          |                                            |          |                                                                                                                       |
| (خسارة) دخل شامل / آخر سيعاد تصنيفه إلى الدخل في الفترات<br>اللاحقة: |          |                                            |          |                                                                                                                       |
| (٢٦,٠٠١)                                                             | (١١,٤٨٤) | (١١,٤٦٤)                                   | (١٥,٧٥٠) | صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أدوات حقوق<br>الملكية المصنفة بقيمتها العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| -                                                                    | ٥٣       | -                                          | (١)      | الحصة في الدخل الشامل الآخر في الشركة الزميلة                                                                         |
| (٢٦,٠٠١)                                                             | (١١,٤٣١) | (١١,٤٦٤)                                   | (١٥,٧٥١) | الخسارة الشاملة الأخرى للفترة                                                                                         |
| ٤٩,٣٥٢                                                               | ١٩,٠٢٠   | ١٨,٠٠٢                                     | (٢٣٣)    | إجمالي (الخسارة) الدخل الشامل للفترة                                                                                  |
| ٤٨,٩٠٠                                                               | ٢٨,٥٧١   | ١٨,٨٠٢                                     | ٥,٧٥٧    | صافي (الخسارة) الدخل الشامل المتعلق بـ:                                                                               |
| ٤٥٢                                                                  | (٩,٥٥١)  | (٨٠٠)                                      | (٥,٩٩٠)  | مساهمي الشركة الأم                                                                                                    |
| ٤٩,٣٥٢                                                               | ١٩,٠٢٠   | ١٨,٠٠٢                                     | (٢٣٣)    | حقوق الملكية غير المسيطرة                                                                                             |

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة  
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

| كما في ٣٠ يونيو<br>٢٠١٩<br>(غير مراجعة) | كما في ٣١ ديسمبر<br>٢٠١٨<br>(مراجعة) | إيضاح | الموجودات                                                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------|
| ٦٢,٠٥٣                                  | ٦١,٧٠٥                               |       | الموجودات غير المتداولة                                                        |
| ٦,٠٣١,٣٣٣                               | ٥,٧٥٦,٧٧٧                            | ٤     | ممتلكات ومعدات                                                                 |
| ١٣,٠٦١                                  | ١١,٧١٣                               |       | استثمارات عقارية                                                               |
| ٢٣٠,٢٤٠                                 | ٢٣٥,٦٥٧                              | ٥     | موجودات غير ملموسة                                                             |
| ٣٩١,٧٦٥                                 | ٤٠٣,٢٤٨                              |       | استثمار في شركة زميلة                                                          |
| ٨٧,٥٧٩                                  | ٢٧٠,٨٣٨                              |       | استثمارات في أدوات حقوق ملكية مصنفة بقيمتها العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| ٨٢,٣١١                                  | -                                    | ٣     | استثمارات مصنفة بقيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل                            |
| ٦,٨٩٣,٣٤٢                               | ٦,٧٣٩,٨٨٨                            |       | موجودات حق الاستخدام                                                           |
| -                                       | ٢,٣٦٩                                |       | إجمالي الموجودات غير المتداولة                                                 |
| ١٤٥,١٢٤                                 | ٨٨,٧٦٣                               |       | الموجودات المتداولة                                                            |
| ١٥٤,٢٠٠                                 | ١٤٢,٩٦٦                              |       | أدوات مالية مشتقة                                                              |
| ٧,٠٨٥                                   | ٦,٠٥٩                                |       | مدينون تجاريون                                                                 |
| ٢٥٢,٤٨٩                                 | ٣٣١,٧٢٤                              |       | مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون                                             |
| ٥٥٨,٨٩٨                                 | ٥٧١,٨٨١                              |       | مخزون                                                                          |
| ٧,٤٥٢,٢٤٠                               | ٧,٣١١,٧٦٩                            |       | نقد وما في حكمه                                                                |
|                                         |                                      |       | إجمالي الموجودات المتداولة                                                     |
|                                         |                                      |       | إجمالي الموجودات                                                               |
|                                         |                                      |       | حقوق الملكية والمطلوبات                                                        |
| ٢,٤٠٠,٠٠٠                               | ٢,٤٠٠,٠٠٠                            | ٧     | حقوق الملكية                                                                   |
| ٧٢٠,٠٠٠                                 | ٧٢٠,٠٠٠                              | ٨     | رأس المال                                                                      |
| ١٠,٠٥١                                  | ١٠,٠٥١                               | ٩     | احتياطي نظامي                                                                  |
| ٦٧,٣١٠                                  | ٢٧,٣٠٨                               |       | احتياطي اتفاقي                                                                 |
| (٧,٥٧٣)                                 | ٣,٨٥٨                                |       | أرباح مبقاة                                                                    |
| ٣,١٨٩,٧٨٨                               | ٣,١٦١,٢١٧                            |       | احتياطيات أخرى                                                                 |
| ٩١                                      | ٩,٦٤٢                                |       | حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة الأم                                      |
| ٣,١٨٩,٨٧٩                               | ٣,١٧٠,٨٥٩                            |       | حقوق الملكية غير المسيطرة                                                      |
|                                         |                                      |       | إجمالي حقوق الملكية                                                            |
| ٥١٤,٦٩٨                                 | ٦٤٤,١٣٤                              | ١٠    | المطلوبات غير المتداولة                                                        |
| ٦٨١,٣٤٤                                 | ٦٨٠,٢٤٩                              | ١١    | قروض طويلة الأجل                                                               |
| ١٧,٠٥٧                                  | ١٨,٤٢٦                               |       | قرض من جهة ذات علاقة                                                           |
| ٧٤,١١٣                                  | -                                    | ٣     | التزامات منافع محددة للموظفين                                                  |
| ١,٢٨٧,٢١٢                               | ١,٣٤٢,٨٠٩                            |       | التزامات عقود الإيجار                                                          |
|                                         |                                      |       | إجمالي المطلوبات غير المتداولة                                                 |
| ١٠٢,٢٩٠                                 | ٦١,٤٨٦                               |       | المطلوبات المتداولة                                                            |
| ٩١,٣٥١                                  | ٩٦,٩١٠                               |       | دائنون تجاريون                                                                 |
| ١٥٠,٩٧٣                                 | ١٣٩,٨٩٧                              |       | مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى                                               |
| ٢,٢٤٩,٢٦٩                               | ٢,١٣٠,٧٩٧                            | ١٠    | إيرادات غير مكتسبة                                                             |
| ٣٣٣,١٩٢                                 | ٣٢٨,٤٠١                              | ١١    | قروض طويلة الأجل - جزء متداول                                                  |
| ٤٢,٢٣٣                                  | ٤٠,٦١٠                               | ١٢    | قرض من جهة ذات علاقة - جزء متداول                                              |
| ٥,٨٤١                                   | -                                    | ٣     | مخصص زكاة                                                                      |
| ٢,٩٧٥,١٤٩                               | ٢,٧٩٨,١٠١                            |       | التزامات عقود الإيجار - جزء متداول                                             |
| ٤,٢٦٢,٣٦١                               | ٤,١٤٠,٩١٠                            |       | إجمالي المطلوبات المتداولة                                                     |
| ٧,٤٥٢,٢٤٠                               | ٧,٣١١,٧٦٩                            |       | إجمالي المطلوبات                                                               |
|                                         |                                      |       | إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات                                                 |



رئيس مجلس الإدارة



الرئيس التنفيذي



المدير المالي التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.



الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة الموحدة  
للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
(بالآلاف ريال سعودي ما لم يرد خلاف ذلك)

| حقوق الملكية المتصلة بمساهمي الشركة الأم |                                |                                |                                 |                                |                                |                                |                                |
|------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| حقوق الملكية غير<br>المسيطر              | حقوق الملكية غير<br>المسيطر    | الإجمالي                       | الزيادة المقرحة<br>في رأس المال | الاحتياطيات<br>الأخرى          | الأرباح البقاة                 | الاحتياطي الائتماني            | الاحتياطي التقائي              |
| رأس المال                                | رأس المال                      | رأس المال                      | رأس المال                       | رأس المال                      | رأس المال                      | رأس المال                      | رأس المال                      |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجعة)           | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجعة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجعة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجعة)  | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجعة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجعة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجعة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مراجعة) |
| ٣,١٧٠,٨٥٩                                | ٩,٦٤٢                          | ٣,١٨٠,٥٠١                      | -                               | ٣,٨٥٨                          | ٧٧,٣٠٨                         | ١,٠٠,٥٠١                       | ٧٢,٠٠,٠٠٠                      |
| ٣,٠٤٥١                                   | (٩,٥٥١)                        | ٤,٠٠٠٢                         | -                               | -                              | ٤,٠٠٠٢                         | -                              | -                              |
| (١,٤٣١)                                  | -                              | (١,٤٣١)                        | -                               | (١,٤٣١)                        | -                              | -                              | -                              |
| ١٩,٠٢٠                                   | (٩,٥٥١)                        | ٢٨,٥٧١                         | -                               | (١,٤٣١)                        | ٤,٠٠٠٢                         | -                              | -                              |
| ٢,١٨٩,٨٧٩                                | ٩١                             | ٢,١٨٩,٩٧٠                      | -                               | (٧,٥٧٣)                        | ٩٧,٣١٠                         | ١,٠٠,٥٠١                       | ٧٢,٠٠,٠٠٠                      |
| ٢,٤٩١,٦٠٤                                | ٢٣,٨٤٩                         | ٢,٥١٥,٤٥٣                      | -                               | ٨٦,٣١٥                         | ٧٥١,٣٨٩                        | ٤٨٠,٢٥٠                        | ١,٢٠٠,٠٠٠                      |
| (٧,٣٨٧)                                  | -                              | (٧,٣٨٧)                        | -                               | (٢٦,٣٧٥)                       | ١٨,٩٨٨                         | -                              | -                              |
| ٢,٤٨٤,٢١٧                                | ٢٣,٨٤٩                         | ٢,٥٠٨,٠٦٦                      | -                               | ٥٩,٩٤٠                         | ٧٧٠,٣٧٧                        | ٤٨٠,٢٥٠                        | ١,٢٠٠,٠٠٠                      |
| ٧٥,٣٥٣                                   | ٤٥٢                            | ٧٥,٨٠٥                         | -                               | -                              | ٧٥,٩٠١                         | -                              | -                              |
| (٢١,٠٠١)                                 | -                              | (٢١,٠٠١)                       | -                               | (٢١,٠٠١)                       | -                              | -                              | -                              |
| ٤٩,٣٥٢                                   | ٤٥٢                            | ٤٩,٨٠٤                         | -                               | (٢١,٠٠١)                       | ٧٤,٩٠١                         | -                              | -                              |
| (٦,٠٠٠)                                  | -                              | (٦,٠٠٠)                        | -                               | -                              | (٦,٠٠٠)                        | (٤٦,٩٧٤)                       | -                              |
| -                                        | -                              | -                              | -                               | -                              | -                              | (٧٢,٠٠٠)                       | -                              |
| ٢,٤٧٢,٥٦٩                                | ٢٤,٣٠١                         | ٢,٤٩٦,٨٧٠                      | ١,٢٠٠,٠٠٠                       | ٢٣,٩٢٩                         | ٧٨٥,٢٧٨                        | ١,٠٠,٥٠١                       | ١,٢٠٠,٠٠٠                      |

مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩  
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

| ٢٠١٨      | ٢٠١٩      |                                                                        |
|-----------|-----------|------------------------------------------------------------------------|
| ٨٨,٨٢١    | ٣٨,٥٢٧    | الأنشطة التشغيلية                                                      |
| ٢٨,٨٢٩    | ٢٢,٨٢٥    | الدخل قبل الزكاة                                                       |
| -         | ٤٢٠       | تعديلات لتسوية الدخل قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:             |
| -         | ١,٢٠٩     | استهلاك ممتلكات ومعدات واستثمارات عقارية وموجودات حق استخدام           |
| (٨,٥٠٥)   | (٦,١٩٥)   | إطفاء موجودات غير ملموسة                                               |
| (٢,٨٤٧)   | -         | مخصص التزامات منافع محددة للموظفين                                     |
| (١١,٩٦٢)  | ١,٢٢٦     | الحصة في أرباح في شركات زميلة                                          |
| (٢,٠٥١)   | (١,٣٤٢)   | الانخفاض في قيمة الذمم المدينة                                         |
| (٦,١٩٨)   | -         | خسائر (أرباح) إعادة تقييم أدوات مالية مشتقة                            |
| (١٣,٥٧٢)  | (٢١,٢٧٩)  | أرباح إعادة تقييم استثمارات مصنفة بقيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل  |
| -         | (١,٧٧٨)   | عوائد مراهبة قصيرة الأجل واستثمارات مالية مقننة حتى تاريخ الاستحقاق    |
| ٧٢,٥١٥    | ٣٣,٦١٣    | أرباح بيع استثمارات مصنفة بقيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل          |
|           |           | (عكس) مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة                              |
| (٥٢,٠١٨)  | (٥٤,٥٨٣)  | تعديلات رأس المال العامل:                                              |
| (٣٥,٢٤٠)  | (١١,٢٣٤)  | مدينون تجاريون                                                         |
| (١٠,٦٩٧)  | (١,٠٢٦)   | مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون                                     |
| ٩,٩٠٣     | ٤٠,٨٠٤    | مخزون                                                                  |
| ٢٥,١٣٧    | ٨٢,٠٢٦    | دائنون تجاريون                                                         |
| (٦,١٣٨)   | ١١,٠٧٦    | مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى                                      |
| ٥٩,٩٣٠    | -         | إيرادات غير مكتسبة                                                     |
| ٦٣,٣٩٢    | ١٠٠,٦٧٦   | توزيعات أرباح مستحقة                                                   |
|           |           | النقدية الناتجة من العمليات التشغيلية                                  |
| (١,٩٩٠)   | (٢,٥٧٨)   | التزامات منافع محددة مدفوعة للموظفين                                   |
| (٣٨,٨٠٠)  | (٨٧,٥٨٥)  | أعباء مالية مدفوعة                                                     |
| -         | (٦,٤٥٣)   | زكاة مدفوعة                                                            |
| ٢٢,٦٠٢    | ٤,٠٦٠     | صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية                     |
| (٩,٤٠٥)   | (٣٤٨)     | الأنشطة الاستثمارية                                                    |
| (٨,٠٦٩)   | (١,٧٦٨)   | شراء ممتلكات والآلات ومعدات                                            |
| ١١,٦٦٧    | ١١,٦٦٧    | إضافات لموجودات غير ملموسة                                             |
| (٣٣١,٤٠٦) | (٢٩٦,٩٩٣) | توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة                                     |
| ٢٣٥,٠٠١   | ٢١٠,٨٧٨   | إضافات للاستثمارات العقارية                                            |
| -         | ١,١٤٢     | متحصلات من استبعاد استثمارات مصنفة بقيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل |
| (١٠٢,٢١٢) | (٧٥,٤٢٢)  | متحصلات من استبعاد أدوات مالية مشتقة                                   |
| ٦٦٠,٥٩٢   | (١٠,٩٦٤)  | صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية                 |
| -         | ٥,٨٨٦     | الأنشطة التمويلية                                                      |
| -         | (٢,٧٩٥)   | قروض طويلة الأجل                                                       |
| ٤٥٢       | -         | قرض من جهة ذات علاقة                                                   |
| ٦٦١,٠٤٤   | (٧,٨٧٣)   | التزامات عقود الإيجار                                                  |
| ٥٨١,٤٣٤   | (٧٩,٢٣٥)  | حقوق الملكية غير المسيطرة                                              |
| ٢٠٨,٤٦٦   | ٣٣١,٧٢٤   | صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التمويلية      |
| ٧٨٩,٩٠٠   | ٢٥٢,٤٨٩   | (النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه                                 |
|           |           | النقد وما في حكمه في بداية الفترة                                      |
|           |           | النقد وما في حكمه في نهاية الفترة                                      |

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.



## 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 (م/٥٨) 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.

يتكون رأس مال الشركة من ٢٤٠ مليون سهم كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢٤٠ مليون سهم)، بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم.

تقوم الشركة بتملك الأراضي الصالحة للبناء والتطوير وإقامة المباني السكنية والتجارية عليها 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.

استثمرت الشركة في الشركات التابعة التالية والتي تم توحيدها في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة:

| نسبة الملكية<br>(بصورة مباشرة أو غير مباشرة) |                   | سنة التأسيس | النشاط الرئيسي                                                                               | بلد التأسيس              | الاسم                                                      |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------|
| ٣٠ يونيو<br>٢٠١٩                             | ٣١ ديسمبر<br>٢٠١٨ |             |                                                                                              |                          |                                                            |
| ٦٠٪                                          | ٦٠٪               | ٢٠١٦        | البناء والصيانة                                                                              | المملكة العربية السعودية | الشركة العقارية السعودية<br>للتعمير (أ)                    |
| ٦٠٪                                          | ٦٠٪               | ٢٠١٧        | البناء والصيانة                                                                              | المملكة العربية السعودية | الشركة العقارية السعودية<br>للبنية التحتية (ب)             |
| ٦٠٪                                          | ٦٠٪               | ٢٠١٧        | الصيانة والتشغيل                                                                             | المملكة العربية السعودية | الشركة السعودية الكورية<br>للصيانة وإدارة الممتلكات<br>(ج) |
| ٦٠٪                                          | ٦٠٪               | ٢٠١٧        | توفير البرامج وتقديم<br>خدمات إدارة المشاريع<br>وإدارة وتقديم الخدمات<br>الاستشارية للمقرضين | المملكة العربية السعودية | شركة العقارية هانمي لإدارة<br>المشاريع (د)                 |
| ١٠٠٪                                         | ١٠٠٪              | ٢٠١٨        | تطوير مشروع الوديان                                                                          | المملكة العربية السعودية | شركة الوديان العقارية<br>السعودية (هـ)                     |

(أ) الشركة العقارية السعودية للتعمير، شركة مساهمة مقفلة 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 للإستثمار رقم ١٠٢٠٦٣٧١٠٧٠٣٠٢ بتاريخ ٦ شوال ١٤٣٧ هـ (الموافق ١١ يوليو ٢٠١٦).

١- معلومات عن الشركة - تنمة

(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 والأنفاق 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 أبراج الاتصالات وإنشاء الحدائق العامة والمنزهات وشبكات الري وصيانتها وإنشاء السدود وصيانتها وبيع الخرسانة الجاهزة.

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

(د) شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع، شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦١٢١١٦ بتاريخ ٢١ محرم ١٤٣٩ هـ (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 ١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٣ يوليو ٢٠١٧).

(هـ) شركة الوديان العقارية السعودية، شركة شخص واحد مساهمة مغلقة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٥٥٠٧١ بتاريخ ١٦ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٩ يوليو ٢٠١٨). تقوم الشركة بأعمال الكهرباء وصيانة الحدائق والمنزهات 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.

٢- السياسات المحاسبية الهامة

١-٢ أسس الأعداد

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

لا تشمل هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة على جميع الإيضاحات المطلوبة في القوائم المالية الموحدة السنوية الكاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي، لذا فإن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة يجب قراءتها مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

تم عرض القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بالريال السعودي، والذي يعتبر العملة الوظيفية والعملة التي يتم بها عرض القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة، وتم تقريب كافة المبالغ لأقرب ألف ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

٢-٢ أسس توحيد القوائم المالية

تشتمل القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة على القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ 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 القدرة على توجيه الأنشطة ذات العلاقة بالشركة المستثمر فيها)
- ◀ التعرض لمخاطر، أو لديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.
- ◀ القدرة على التأثير على عائدات الشركة المستثمر فيها.

٢- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢-٢ 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 تغيير 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 الفترة في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة 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 الأولية الموجزة.

يتم اعتبار أي تغيير 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 الأولية الموحدة الموجزة. يتم إثبات أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

٣-٢ ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة متطابقة مع تلك السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، فيما عدا إتباع المعايير الجديدة السارية من تاريخ ١ يناير ٢٠١٩. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صادرة وغير سارية المفعول بعد.

تُطبق المجموعة (للمرة الأولى) المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) "عقود الإيجار". كما هو مطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي (٣٤)، تم الإفصاح عن طبيعة وتأثير هذه التغييرات أدناه.

يتم تطبيق العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في ٢٠١٩، ولكن ليس لها تأثير أو لا تنطبق على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة.

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) محل معيار المحاسبة الدولي (١٧) - "عقود الإيجار"، وتفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي للمعيار الدولي للتقرير المالي (٤) - "فيما إذا كان الترتيب ينطوي على عقد إيجار"، وتفسير لجنة تفسير المعايير للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) - "عقود الإيجار التشغيلي - الحوافز"، وتفسير لجنة تفسير المعايير للمعيار (٢٧) - "تقييم جوهر المعاملات التي تنطوي على شكل قانوني لعقد الإيجار". يحدد المعيار مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح لعقود الإيجار ويتطلب من المستأجرين المحاسبة على جميع عقود الإيجار بموجب نموذج منفرد داخل قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة.

تظل محاسبة المؤجر بموجب المعيار (١٦) كما هي دون تغيير يذكر عن المحاسبة بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٧). يستمر المستأجرون في تصنيف عقود الإيجار إما كعقود إيجار تشغيلي أو تمويلي باستخدام نفس مبدأ التصنيف في معيار المحاسبة الدولي (١٧). ليس للمعيار (١٦) تأثير على عقود الإيجار حيثما تكون المجموعة هي المؤجر.

## ٣-٢ ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

## ١-٣-٢ المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) "عقود الإيجار"

فيما يلي السياسات المحاسبية للشركة وفقاً لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) والذي تم تطبيقه من تاريخ التطبيق الأولي:

## موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإدراج الموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد الإيجار (أي التاريخ الذي أصبح فيه الأصل الأساسي جاهزاً للاستعمال). يتم قياس الموجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض في القيمة، وتعديلها بأي إعادة قياس للالتزامات عقود الإيجار. تتضمن تكلفة الموجودات حق الاستخدام مبلغ التزامات عقود الإيجار المسجلة والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ودفعات الإيجار المنفذة في أو قبل تاريخ بداية العقد ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. ويتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت أو العمر الإنتاجي التقديري - أيهما أقصر - في نهاية مدة العقد إذا كانت المجموعة على يقين بأن ملكية الأصل المؤجر ستؤول في نهاية العقد إليها. تخضع الموجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة.

## الالتزامات عقود الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بتسجيل التزامات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي تتم على مدى مدة عقد الإيجار. تتضمن مدفوعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما فيها دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار قابلة للاستلام ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن مدفوعات الإيجار ثمن ممارسة خيار الشراء عندما يكون هناك تيقن معقول بأن المجموعة ستمارسه ومدفوعات غرامات إلغاء عقد الإيجار في حال كانت شروط الإيجار تنص على ممارسة المجموعة لخيار الإلغاء. بالنسبة لمدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل، فإنها تسجل كمصروف في الفترة التي يتم الدفع خلالها.

وفي سياق احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تقوم المجموعة باستخدام معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بداية عقد الإيجار إذا ما كان معدل الفائدة ضمن عقد الإيجار غير قابل للتحديد بشكل فوري. بعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ التزامات عقود الإيجار ليعكس تثبيت الفائدة ويتم خفض المبلغ بدفعات الإيجار المنفذة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات الإيجار إذا ما كان هناك تعديل أو تغيير في مدة العقد أو تغيير في دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو تغيير في التقييم لشراء الأصل الأساسي.

## عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار ذات موجودات منخفضة القيمة

عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود بمدة إيجار ١٢ شهر أو أقل. الموجودات منخفضة القيمة هي البنود التي لا تفي بحدود الرسملة الخاصة بالمجموعة وتعتبر غير جوهرية لقائمة المركز المالي بالمجموعة ككل. يتم الاعتراف بمدفوعات عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الموجودات منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت في قائمة الدخل الأولية الموحدة الموجزة.

## ٣- تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)

فيما يلي تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) كما في ١ يناير ٢٠١٩:

كما في ١ يناير ٢٠١٩

| الموجودات            | المطلوبات                        |
|----------------------|----------------------------------|
| موجودات حق الاستخدام | الالتزامات عقود الإيجار          |
| ٨٣,١٨٧               | ٨٣,١٨٧                           |
|                      | -                                |
|                      | مجموع التعديلات على حقوق الملكية |

### ٣- تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) - تنمة

لدى المجموعة عقود إيجار اراضي في منطقة الرياض. قبل تطبيق المعيار (١٦)، قامت المجموعة بتصنيف كل عقد من عقود الإيجار (كمستأجر) في بداية العقد كعقد إيجار تشغيلي. في عقود الإيجار التشغيلي، تم تسجيل دفعات الإيجار كمصروف إيجار في قائمة الدخل الأولية الموحدة الموجزة على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار. وتم تسجيل أي إيجار مدفوع مسبقاً وإيجار مستحق الدفع تحت بند "مبالغ مدفوعة مقدماً وضم مدينة تجارية وضم مدينة أخرى" على التوالي.

عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)، اعترفت المجموعة بموجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار لتلك العقود التي سبق تصنيفها كعقود إيجار تشغيلي، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الموجودات منخفضة القيمة. تم الاعتراف بموجودات حق الاستخدام على أساس المبلغ المساوي للالتزامات عقود الإيجار المعدلة مقابل أي دفعات إيجار مدفوعة مسبقاً ومستحقة الدفع والتي سبق الاعتراف بها. تم الاعتراف بالالتزامات عقود الإيجار على أساس القيمة الحالية لدفعات الإيجار المتبقية والمخصومة باستخدام معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ التطبيق الأولي. كان المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض المتزايد للمستأجر المطبق على التزامات عقود الإيجار في ١ يناير ٢٠١٩ هو ٧٪.

قامت المجموعة باستخدام الوسائل العملية لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) على تلك العقود التي سبق تصنيفها بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٧) وتفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي للمعيار الدولي للتقرير المالي (٤). عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)، قامت المجموعة بتطبيق الوسائل العملية التالية:

- استخدام معدل خصم واحد على محفظة عقود إيجار ذات خصائص متشابهة إلى حد معقول.
- المحاسبة عن عقود الإيجار التشغيلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (١٧) كعقد إيجار قصير الأجل مع فترة عقد الإيجار المتبقية أقل من ١٢ شهر كما في ١ يناير ٢٠١٩،
- استثناء التكاليف المباشرة الأولية من قياس موجودات حق الاستخدام في تاريخ التطبيق الأولي،
- استخدام التقدير في تحديد مدة عقد الإيجار بالنسبة للعقود التي تتضمن خيارات تمديد أو انتهاء للعقد،
- خيار، وفقاً لفئة الأصل الأساسي، عدم فصل المكونات غير الإيجارية عن المكونات الإيجارية، وبدلاً من ذلك احتساب كل مكون إيجاري وأي مكونات غير إيجارية ذات علاقة كمكون إيجاري منفرد.

### ٤- الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من قطع أراضي وعقارات بالملكة العربية السعودية.

تتكون الاستثمارات العقارية مما يلي:

| ٣٠ يونيو ٢٠١٩          | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ |
|------------------------|----------------|
| أراضي                  |                |
| مباني، صافي            |                |
| مشاريع تحت الإنشاء     |                |
| في نهاية الفترة/ السنة |                |
| ٣,٤٢٤,١٦٧              | ٣,٤٢٤,١٦٧      |
| ١,١٩٦,١٦١              | ١,٢١٨,٥٤٨      |
| ١,٤١١,٠٠٥              | ١,١١٤,٠١٢      |
| ٦,٠٣١,٣٣٣              | ٥,٧٥٦,٧٢٧      |

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩، بلغت الإضافات للاستثمارات العقارية ٢٩٧ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠١٨: ٢٨٥ مليون ريال سعودي) وكما بلغت قيمة الاستهلاك للفترة ٢٢ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠١٨: ٢٠ مليون ريال سعودي).

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك (ما عدا الأراضي)، بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ١٠ مليار سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١٠ مليار ريال سعودي) وذلك وفقاً لعملية التقييم التي قام بها كولويل بانكر (Coldwell Banker) (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) وهو متخصص في تقييم هذه الأنواع من الاستثمارات العقارية.

تتضمن الاستثمارات العقارية مباني مقامة 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.



الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة - تنمة (غير مراجعة)

٣٠ يونيو ٢٠١٩

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

٥- الاستثمار في الشركة الزميلة

تمتلك المجموعة حصة قدرها ١٦,٦٧٪ كما في ٣٠ يونيو 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 نظراً لممارسة المجموعة تأثيراً هاماً على شركة الرياض القابضة. كانت حركة الاستثمار في الشركة الزميلة خلال الفترة/السنة كما يلي:

| ٣٠ يونيو ٢٠١٩ | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ |                             |
|---------------|----------------|-----------------------------|
| ٢٣٥,٦٥٧       | ٢٢٤,٤٥٢        | في بداية السنة              |
| ٦,١٩٥         | ١٩,٧٤٣         | الحصة في الأرباح            |
| (١١,٦٦٧)      | (١١,٦٦٧)       | توزيعات أرباح مستلمة        |
| ٥٥            | ٣,١٢٩          | الحصة في الدخل الشامل الآخر |
| ٢٣٠,٢٤٠       | ٢٣٥,٦٥٧        | في نهاية الفترة/السنة       |

٦- الأرصدة والتعاملات مع الجهات ذات العلاقة

تمثل الجهات ذات العلاقة المعاملات مع المنشآت الخاضعة للسيطرة أو التي يمارس عليها تأثيراً هاماً من قبل تلك الجهات والمساهمين الرئيسيين في المجموعة. موظفو الإدارة الرئيسيون هم الأفراد الذين لديهم السلطة والمسؤولية في التخطيط وممارسة السلطة للتحكم بشكل مباشر أو غير مباشر في أنشطة المجموعة وموظفيها. تعتبر المجموعة أن أعضاء مجلس الإدارة (ولجانه الفرعية) والإدارة التنفيذية هم موظفوا الإدارة الرئيسيون لأغراض معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤ إفصاحات الأطراف ذات العلاقة.

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

| ٣٠ يونيو ٢٠١٩ | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ | كما في                                     |
|---------------|----------------|--------------------------------------------|
| ١١,١١١        | ٧٩٠            | مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة              |
|               |                | شركة محمد العلي السويلم للتجارة والمقاولات |
| ٦,٠١٩         | ٤,٣٦٢          | مبالغ مستحقة إلى جهة ذات علاقة             |
|               |                | هانمي جلوبال المحدودة                      |
| ٣٠ يونيو ٢٠١٩ | ٣٠ يونيو ٢٠١٨  | للفترة المنتهية في                         |
| ٤,٤٨٨         | ١,٧١٥          | المكافآت المدفوعة لموظفي الإدارة العليا    |
| ١,٩٢٥         | ٣,٩٦٠          | رواتب وبدلات الإدارة التنفيذية             |
| ٦,٤١٣         | ٥,٦٧٥          | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة                  |

تمثل المبالغ المفصح عنها في الجدول أعلاه المبالغ المقيدة كمصروف المتعلقة بموظفي الإدارة العليا.

تشتمل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة على قرض ممنوح من قبل صندوق الاستثمارات العامة، بلغ رصيد القرض كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ مبلغ ٩٩٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٩٩٢ مليون ريال سعودي) (إيضاح ١١).

-٧

رأس المال

يتكون رأس مال المجموعة البالغ قدره ٢,٤٠٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو 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 زيادة مقترحة 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.

-٨

الاحتياطي النظامي

طبقاً لنظام الشركات السعودي والنظام الأساسي للشركة، يجب على المجموعة تحويل ١٠٪ من صافي الدخل في كل سنة (بعد تغطية الخسائر المتراكمة). ويجوز للشركة التوقف عن إجراء مثل هذا التحويل عندما يبلغ مجموع الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

-٩

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.

-١٠

قروض طويلة الأجل

بتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠١٦ حصلت الشركة على قرض إسلامي طويل الأجل من أحد البنوك المحلية. يخضع هذا القرض للعمولة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائداً هامش ربح، ويستحق السداد دفعةً واحدة في نهاية مدة الاتفاقية في مايو ٢٠١٩ وعليه، تم خلال السنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ تصنيف القرض ضمن المطلوبات المتداولة. تعمل إدارة المجموعة حالياً على دراسة الخيارات المناسبة للوفاء بهذه الالتزامات في الموعد المحدد (إيضاح ١٩). تعهدت الشركة العقارية السعودية بإيداع ٥٠٪ على الأقل من إيرادات المجموعة في حساباتها لدى البنك المانح للقرض.

حصلت المجموعة خلال شهر مايو ٢٠١٨ على قرض إسلامي 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 ٢٠٢٠. إن القرض طويل الأجل الممنوح للمجموعة مضمون بأراضي مرهونة من قبل المجموعة للبنك.

بلغت تكاليف الاقتراض المرسلة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ مبلغ ٣٧ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠١٨: ٣٠ مليون ريال سعودي). استخدمت إدارة المجموعة القروض المستلمة لتمويل المشاريع الجارية للمجموعة. إن جميع تكاليف الاقتراض مؤهلة للرسملة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (٣٠ يونيو ٢٠١٨: ١٠٠٪).

-١١

قرض من جهة ذات علاقة

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 ٢٠١٨ مبلغ ٩٩٢ 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. تم الاتفاق مع صندوق الاستثمارات العامة على إعادة جدولة دفعات القرض مستحقة السداد خلال سنة ٢٠١٨ والفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ والبالغة ١٨٨ مليون ريال سعودي إلى يونيو ٢٠١٩. تقوم إدارة الشركة حالياً بإجراءات تأجيل الدفعات المستحقة مع صندوق الاستثمارات العامة إلى فترات لاحقة.

بلغت تكاليف الاقتراض المرسلة لقرض صندوق الاستثمارات العامة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ مبلغ ٧ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠١٨: ١٨ مليون ريال سعودي). استخدمت إدارة المجموعة كامل القروض المستلمة لتمويل المشاريع الجارية للمجموعة. إن جميع تكاليف الاقتراض مؤهلة للرسملة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ (٣١ يونيو ٢٠١٨: ١٠٠٪).

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة - تنمة (غير مراجعة)

٣٠ يونيو ٢٠١٩

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

١٢- الزكاة

حركة المخصص خلال الفترة/السنة

كانت حركة مخصص الزكاة على النحو التالي:

| ٣٠ يونيو ٢٠١٩ | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ |                         |
|---------------|----------------|-------------------------|
| ٤٠,٦١٠        | ٢٤,٥٣٧         | في بداية الفترة/السنة   |
| ٨,٠٧٦         | ٢١,٠٢٨         | مجانب خلال الفترة/السنة |
| (٦,٤٥٣)       | (٤,٩٥٥)        | مدفوع خلال الفترة/السنة |
| ٤٢,٢٣٣        | ٤٠,٦١٠         | في نهاية الفترة/السنة   |

قدمت المجموعة إقراراتها الزكوية عن جميع السنوات حتى عام ٢٠١٨، وسددت الالتزامات وفقاً لذلك. كما تمت الموافقة على الربوط الزكوية التي أجرتها الهيئة العامة للزكاة والدخل عن جميع السنوات حتى عام ٢٠٠٤.

١٣- ربح السهم

يتم احتساب الربح الأساسي والمخفض للسهم وذلك بقسمة ربح الفترة المتعلق بالمساهمين العاديين في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. تم تعديل احتساب ربح السهم للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ بأثر رجعي بناء على عدد الأسهم المصدرة بعد زيادة رأس المال والبالغ ٢٤٠ مليون سهم (إيضاح ٧).

يعكس الجدول التالي بيانات الدخل والأسهم المستخدمة في احتساب الربح الأساسي والمخفض للسهم:

| لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو |         |                                                   |
|-----------------------------------------|---------|---------------------------------------------------|
| ٢٠١٩                                    | ٢٠١٨    |                                                   |
| ٢١,٥٠٨                                  | ٣٠,٢٦٦  | صافي دخل الفترة المتعلق بالمساهمين في الشركة الأم |
| ٢٤٠,٠٠٠                                 | ٢٤٠,٠٠٠ | المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (سهم)          |
| ٠,٠٩                                    | ٠,١٣    | ربح السهم - الأساسي والمخفض (بالريال السعودي)     |

| لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو |         |                                                   |
|---------------------------------------|---------|---------------------------------------------------|
| ٢٠١٩                                  | ٢٠١٨    |                                                   |
| ٤٠,٠٠٢                                | ٧٤,٩٠١  | صافي دخل الفترة المتعلق بالمساهمين في الشركة الأم |
| ٢٤٠,٠٠٠                               | ٢٤٠,٠٠٠ | المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (سهم)          |
| ٠,١٧                                  | ٠,٣١    | ربح السهم - الأساسي والمخفض (بالريال السعودي)     |

١٤- التعهدات والالتزامات المحتملة

التعهدات الرأسمالية

يوجد لدى المجموعة عقود تصميم واستشارات هندسية وتنفيذ أعمال رأسمالية مع بعض الاستشاريين والمقاولين. بلغت قيمة التعهدات غير المنفذة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩: ٦١٠ مليون ريال سعودي (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٥٥٤ مليون ريال سعودي).

#### ١٤- التعهدات والالتزامات المحتملة - تنمة

##### الالتزامات المحتملة

##### • مطالبات رسوم الأراضي البيضاء

كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ بلغ إجمالي مطالبات رسوم الأراضي البيضاء وغرامات تأخير السداد المتعلق بها التي تسلمتها المجموعة من وزارة الإسكان مبلغ ١٠٢ مليون ريال سعودي (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٩٩ مليون ريال سعودي).

قدمت 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، نظرا لعدم انطباق شروط فرض رسوم الأراضي البيضاء على تلك الأراضي.

خلال يناير ٢٠١٩، حصلت الشركة على حكم ابتدائي من محكمة الرياض يقضي بإلغاء مطالبات وزارة الإسكان والتي تمثل رسوم الأراضي البيضاء لأرض تقع بمنطقة الرياض. ورافق قرار المحكمة الابتدائي إلغاء كافة ما ترتب على المطالبات من آثار. بلغت قيمة المطالبات الملغاة بحكم المحكمة الابتدائي والغرامات المتعلقة بها ٨٢ مليون ريال سعودي. قامت وزارة الإسكان بتقديم اعتراض على ذلك الحكم. وما تزال الدعوى منظورة أمام المحكمة.

كما صدر حكم من المحكمة بعدم قبول إحدى الدعاوى المرفوعة بخصوص رسوم الأراضي المتعلقة بأرض جدة والبالغة ٤,٥ مليون ريال سعودي. تم الاعتراض على الحكم من قبل الشركة، وما تزال الدعوى منظورة أمام المحكمة.

أما فيما يخص باقي القضايا والتي لا تزال منظورة أمام المحكمة ولم يصدر فيها أي حكم، واستنادا إلى 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 الغرامات المتعلقة بها والتي بلغ إجماليها ١٠٢ مليون ريال سعودي حتى تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠١٩.

##### • القضايا القانونية

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.

توجد دعوى قضائية مرفوعة ضد الشركة بخصوص حصة ملكية في أرض مشاع تبلغ قيمتها ٨٢ مليون ريال سعودي منظورة أمام المحكمة. تؤكد إدارة الشركة امتلاكها لكافة المستندات الثبوتية التي تحفظ حق الشركة بما فيها صكوك ملكية صادرة من كتابة العدل كما أن إدارة الشركة على درجة عالية من التأكد بأن نتائج الدعوى ستكون لصالح الشركة. وعليه لم يتم تكوين أي مخصصات حول هذه القضية.

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

##### • الربوط الزكوية

لم تتسلم الشركة أي ربوط زكوية عن السنوات بعد ٢٠٠٤، والتي لا تزال تحت الدراسة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل.

#### ١٥- 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 الدخل أو الخسارة ويقاس وفقا لأسس ثابتة بما يتوافق مع الدخل أو الخسارة في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة. ومع ذلك، يتم إدارة التمويل بالمجموعة (بما في ذلك الأعباء المالية) على أساس مستوى المجموعة، ولا توزع على القطاعات التشغيلية والإيرادات.

## ١٥- المعلومات القطاعية - تنمة

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

| المجموع               | المركز الرئيسي | القطاع التجاري | القطاع السكني | كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩:    |
|-----------------------|----------------|----------------|---------------|--------------------------|
| ١٤٤,٢٠٨               | -              | ٨٢,٩٣١         | ٦١,٢٧٧        | الإيرادات                |
| ٦١,٠٢٨                | -              | ٣٣,٤٨٧         | ٢٧,٥٤١        | تكلفة العمليات التشغيلية |
| ٧,٤٥٢,٢٤٠             | ٦,٧٩٠,٢٩١      | ٢,٣٨٨          | ٦٥٩,٥٦١       | الموجودات                |
| كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨: |                |                |               |                          |
| ١٦٣,٤١٠               | -              | ٩٠,٥٨١         | ٧٢,٨٢٩        | الإيرادات                |
| ٥٠,٧٩٦                | -              | ٢٨,٤٤٦         | ٢٢,٣٥٠        | تكلفة العمليات التشغيلية |
| ٧,٦٥٧,٠٣٠             | ٦,٥٠٧,٥٩٥      | ٤٧٢,٠٠٣        | ٦٧٧,٤٣٢       | الموجودات                |

## ١٦- قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية للمجموعة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

| القيمة الدفترية                                   | المستوى الأول | المستوى الثاني | المستوى الثالث | القيمة العادلة | كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩:                                                              |
|---------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| الموجودات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة: |               |                |                |                |                                                                                    |
| ٣٩١,٧٦٥                                           | ٥٣,٧٩٤        | ٨٩,٦٦٤         | ٢٤٨,٣٠٧        | ٣٩١,٧٦٥        | استثمارات في أدوات حقوق الملكية المصنفة بقيمتها العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| ٨٢,٥٧٩                                            | -             | ٨٢,٥٧٩         | -              | ٨٢,٥٧٩         | استثمارات مصنفة بقيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل                                |
| ٤٧٤,٣٤٤                                           | ٥٣,٧٩٤        | ١٧٢,٢٤٣        | ٢٤٨,٣٠٧        | ٤٧٤,٣٤٤        |                                                                                    |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:                            |               |                |                |                |                                                                                    |
| الموجودات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة: |               |                |                |                |                                                                                    |
| ٤٠٣,٢٤٨                                           | ٤٧,٤٣٦        | ١٠٢,٣٤٣        | ٢٥٣,٤٦٩        | ٤٠٣,٢٤٨        | استثمارات في أدوات حقوق الملكية المصنفة بقيمتها العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| ٢٧٠,٨٣٨                                           | -             | ٢٧٠,٨٣٨        | -              | ٢٧٠,٨٣٨        | استثمارات مصنفة بقيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل                                |
| ٢,٣٦٩                                             | -             | ٢,٣٦٩          | -              | ٢,٣٦٩          | أدوات مالية مشتقة                                                                  |
| ٦٧٦,٤٥٥                                           | ٤٧,٤٣٦        | ٣٧٥,٥٥٠        | ٢٥٣,٤٦٩        | ٦٧٦,٤٥٥        |                                                                                    |

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

تبين للإدارة بأن القيمة العادلة للنقدية وشبه النقدية والمدينين التجاريين والدائنين التجاريين والمطلوبات المتداولة الأخرى تقارب قيمتها الدفترية بشكل كبير وذلك نظراً لفترة الإستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

كما أن 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.

١٧- توزيعات الأرباح

وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٨ يونيو ٢٠١٨ على توزيع أرباح نقدية بقيمة ٦٠ مليون ريال سعودي للمساهمين عن النصف الثاني من السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ والتي بلغت ٠,٥ ريال سعودي للسهم الواحد وتمثل ٥٪ من القيمة الاسمية للسهم. وتم صرف هذه الأرباح بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠١٨.

١٨- اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

تم اعتماد والموافقة على إصدار هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٧ ذو الحجة ١٤٤٠ هـ (الموافق ٨ أغسطس ٢٠١٩).

١٩- مخاطر السيولة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة الموجودات المتداولة بمبلغ ٢,٤ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢,٣ مليار ريال سعودي). وذلك بسبب إعادة تصنيف قرض طويل الأجل بمبلغ ٢,١ مليار ريال سعودي إلى المطلوبات المتداولة والمطلوب سداؤه بالكامل لأحد البنوك المحلية خلال مايو ٢٠١٩ (إيضاح ١٠). تعمل إدارة المجموعة حالياً على دراسة الخيارات المناسبة لإعادة جدولة الدفعات المستحقة مع البنك ذو العلاقة.