



**RSM المحاسبون المتحدون**

شركة الدكتور عبد القادر بادقا وشركاه

شركة الرياض للتعمير  
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

صفحة

فهرس

-	تقرير مراجعي الحسابات المستقلين
٦	قائمة المركز المالي
٧	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٨	قائمة التغير في حقوق المساهمين
٩	قائمة التدفقات النقدية
٣٢ - ١٠	إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير مراجعى الحسابات المستقلين

إلى السادة / المساهمين المحترمين

شركة الرياض للتعمير  
(شركة مساهمة سعودية)

### الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة الرياض للتعمير "شركة مساهمة سعودية" (الشركة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وكل من قوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بعد، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة الرياض للتعمير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

### اساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا وفقاً لذلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية مراجع الحسابات حول مراجعة القوائم المالية. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد وسلوك أداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعةنا لهذه القوائم المالية، كما أوفينا أيضاً بمتطلبات سلوك وأداب المهنة الأخرى وفقاً لذلك القواعد، ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا حول المراجعة.

### الأمور الرئيسية للمراجعة

إن الأمور الرئيسية للمراجعة وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية البالغة في أعمال المراجعة التي قمنا بها للقوائم المالية للسنة الحالية. لقد تمت معالجة هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية كلّ وفي تكوين رأينا عنها وإننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور، وفيما يلي وصف لكلّ أمر من الأمور الرئيسية للمراجعة وكيفية معالجته:

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) "الإيراد من العقود مع العملاء"	<p>اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨، يجب على الشركة تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) "الإيراد من العقود مع العملاء".</p> <p>لقد اعتبرنا ذلك أمر مراجعة رئيسي لأن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) "الإيراد من العقود مع العملاء" له أثر هام على القوائم المالية من حيث الأثبات والقياس والإفصاح.</p> <p>قمنا بالإجراءات التالية فيما يتعلق بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) "الإيراد من العقود مع العملاء":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• قمنا بتقديم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبناة.</li> <li>• قمنا بتقديم أوراق العمل المتعلقة بالأمور الفنية وخطط التطبيق التفصيلية، والفروعات طبقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين التي حدتها إدارة الشركة.</li> </ul>

كيفية معالجة الأمرثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<ul style="list-style-type: none"> <li>• قمنا باختبار عينة من التسويات (بما في ذلك الاحساب والتسجيل) التي تم اجراؤها على مختلف الأرصدة والمعاملات كي تتفق مع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) "الإيراد من العقود مع العملاء".</li> <li>• قمنا بتقديم مدى ملائمة الاصحاحات المتعلقة بأثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) "الإيراد من العقود مع العملاء".</li> </ul>	<p>تطبيقات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) "الإيراد من العقود مع العملاء" (تنمية)</p> <p>يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم (٦) من الإيضاحات حول القوائم المالية لمزيد من التفاصيل حول أثر التطبيق وإعادة التصنيف الناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) "الإيراد من العقود مع العملاء".</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• قمنا بالإجراءات التالية فيما يتعلق بالإيرادات: تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها مراجعة مدى ملائمة السياسات المحاسبية لتحقيق إيرادات الشركة وتقييم مدى امتثال تلك السياسات مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.</li> <li>• أجرينا فحصاً لإجراءات الرقابة الداخلية على تحديد الإيرادات مع التركيز بشكل خاص على ما إذا كان يتم تسجيل دخل الإيجار خلال فترة الإيجار على أساس القسط الثابت.</li> <li>• أجرينا فحصاً للتفاصيل على أساس العينة لمراجعة عقود الإيجار المبرمة مع العملاء لتقييم ما إذا كان يتم تسجيل دخل الإيجار وفقاً لشروط العقد وأيضاً لتحديد أي بنود إيجار غير اعتيادية وتقييم مدى ملائمة محاسبة دخل الإيجار.</li> <li>• قمنا بتقييم مدى اكتمال دخل الإيجار المسجل خلال السنة من خلال مطابقة البيانات المستخدمة في تحديد الإيرادات مع عقود الإيجار المبرمة مع العملاء.</li> <li>• أجرينا إجراءات تحليلية مفصلة لأرصدة ومعاملات دخل الإيجار وتوقیت اثباتها.</li> </ul>	<p><b>الإيرادات</b></p> <p>ت تكون الإيرادات بشكل رئيسي من إيراد الإيجارات والتي يتم اثباتها على مدى فترة الإيجار على أساس القسط الثابت. نظراً لأهمية مبلغ دخل الإيجار والمخاطر الكامنة لأثبات الإيرادات بأعلى أو أقل من قيمتها الفعلية، فإنها تعتبر أحد أمور المراجعة الهامة.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تقييم السياسات ومدى مقولية التقديرات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة.</li> <li>• تقييم مدى دقة المدخلات التي استخدمها المقيم الخارجي.</li> <li>• تقييم موضوعية واستقلالية وخبرات المقيم الخارجي ومراجعة الافتراضات المستخدمة وتقويم منهجية التقييم المتبعة.</li> </ul>	<p><b>الاستثمارات العقارية</b></p> <p>تمثل الاستثمارات العقارية نسبة جوهرية من إجمالي موجودات الشركة كما في تاريخ القوائم المالية حيث بلغت ١,٣٣٤ مليون ريال سعودي. يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكם والانخفاض في القيمة، إن وجد، تقوم إدارة الشركة بتحديد القيمة العادلة لعقاراتها لأغراض الإفصاح واختبار الانخفاض في القيمة في تاريخ التقارير المالية، تم إجراء التقييمات من قبل مقيم خارجي مستقل تم تعينه من قبل الشركة. إن تقييم العقارات يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار ومعدلات</p>

كيفية معالجة الأمر اثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<ul style="list-style-type: none"> <li>• اجرينا تقييماً لمدى ملائمة الاصحاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للشركة في الإيضاح رقم (١٠) من الإيضاحات حول القوائم المالية.</li> </ul>	<b>الاستثمارات العقارية (تمه)</b> الأشغال ومعدلات الخصم والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية. ونظراً لأهمية وتعقيد عملية تقييم العقارات الاستثمارية واعتمادها بشكل كبير على مجموعة من التقديرات والافتراضات، فأنتا تعتبر هذا الأمر من أمور المراجعة الرئيسية.
<ul style="list-style-type: none"> <li>قمنا بالإجراءات التالية فيما يتعلق بالاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:</li> <li>• التحقق من القيمة العادلة للاستثمارات المدرجة ومطابقتها مع الأسعار المعرونة في الأسواق المالية بتاريخ المركز المالي وكذلك أسعار الوحدات للصناديق.</li> <li>• التتحقق من احتساب الفرق في القيمة العادلة واضافته من ضمن بنود الدخل الشامل الآخر مع اضافتها الى احتياطي إعادة تقييم استثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر.</li> <li>• تقييم مدى كفاية إفصاحات الشركة عن تلك الاستثمارات.</li> </ul>	<b>الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر</b> تمتلك الشركة استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر بلغت اجمالي قيمتها مبلغ ٧١٢ مليون ريال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وتتكون استثماراتها من استثمارات في أسهم مدرجة حيث جرى تقييم الاستثمارات المدرجة استناداً لأسعار السوق المالي بتاريخ المركز المالي واستثمارات في صناديق عقارية حيث جرى تقييم الاستثمارات في الصناديق على أساس سعر الوحدة للصندوق بتاريخ المركز المالي. يتم تقييم الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة مع تسجيل الربح او الخسارة عن الفرق في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الآخر مع اضافتها ضمن احتياطي إعادة تقييم استثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر بحقوق المساهمين. تم اعتبار ان الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر من أمور المراجعة الهامة لتأثرها بتقلبات أسعار سوق الأوراق المالية.

### المعلومات الأخرى

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للشركة، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقرير مراجعتنا حولها. ومن المتوقع ان يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ هذا التقرير. لا يغطي رأينا حول القوائم المالية المعلومات الأخرى، ونحن لا ندلي اي شكل من اشكال التأكيد حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة هذه المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند قيامنا بذلك فإننا نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت تلك المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية او مع معرفتنا التي تم اكتسابها خلال المراجعة او يظهر عليها بخلاف ذلك انها تحتوى على اخطاء جوهريه. وعندما نقرأ التقرير السنوي، وتبين لنا أن هنالك اخطاء جوهريه في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة للمسؤولين عن الحكومة.

### مسؤولية الادارة والأشخاص المسؤولين عن الحكومة حول القوائم المالية

إن الادارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكنها من إعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهريه، سواء كانت ناشئة عن غش أو عن خطأ.

## مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية (تتمة)

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بإستمرارية الشركة وإستخدام أسماء الإستمرارية في المحاسبة ما لم تتوافق الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

ان الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على إعداد التقارير المالية.

## مسؤولية مراجع الحسابات حول مراجعة القوائم المالية

ان هدفنا الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية كل خالية من الأخطاء الجوهرية. سواء كانت ناشئة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجعة والذي يتضمن رأينا حولها. التأكيد المعقول هو مستوى عالي من التأكيد. وإن إجراءات المراجعة التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية لا تضمن دائماً إكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت ويمكن أن تنشأ الأخطاء عن غش أو خطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية لمستخدمي القوائم المالية.

جزء من عملية المراجعة وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نقوم بممارسة الحكم المهني و المحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي المراجعة، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن غش أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفر أساساً لدينا. ان خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناجحة عن غش أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لأن الغش قد يشتمل على التواطؤ أو التزوير، أو الحذف المتعمد أو إفادات مضللة، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال المراجعة لغاييات تصميم إجراءات مراجعة مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك وجود لعدم تأكيد جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هناك وجود لعدم تأكيد جوهري، فنحن مطالبون بلفت الانتباه في تقرير مراجعتنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مراجعتنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار في اعمالها كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام وهيكيل ومحنتي القوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

## مسؤولية مراجع الحسابات حول مراجعة القوائم المالية (ستة)

تواصلنا مع المكلفين بالحكمة فيما يتعلق ببنطاق وتوقيت المراجعة المخطط له وملحوظات المراجعة الهامة، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال مراجعتنا.

كما اتنا قمنا بتزويد المكلفين بالحكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقدم ضوابط الالتزام ذات العلاقة اذا تطلب ذلك.

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحكمة، تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، وببناء على ذلك تُعد الأمور الرئيسية للمراجعة ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، او في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر ينافي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب انه من المتوقع بشكل معقول ان تفوق التبعات السلبية لفعل ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

المحاسبون المتحدون

شركة الدكتور عبد القادر بانقا وشركاه

محمد بن فرحان بن نادر  
٤٣٥ رقم ترخيص

الرياض، المملكة العربية السعودية

(٢١) فبراير ٢٠١٩ (١٤٤٠ هـ) ١٦



غير موحدة موحدة ٢٠١٧ ١ يناير ريال سعودي (معدلة لبيان) (٦)	غير موحدة ٢٠١٧ ٣١ ديسمبر ريال سعودي إيضاح (معدلة لبيان) (٦)	غير موحدة ٢٠١٨ ٣١ ديسمبر ريال سعودي إيضاح (معدلة لبيان) (٦)	الموجودات
٩٧٦,٥٩٧	١,٢٧٦,١٨١	٨٩٦,٠١٧	الموجودات غير المتداولة
١,٣٤٦,٦١٦,٣٢٣	١,٣٣٥,٨٤٢,٥٤٨	١,٣٣٤,٦٢٢,٥٩	ممتلكات وألات ومعدات ، صافي
٩٧,٩٦٢,٠٦١	٩٩,٤٧٣,٤٦٨	٧٤٠,١٩,٨٦٣	استثمارات عقارية ، صافي
٤٥٥,٢٥٧,٠٩٠	١٨٣,٩٥٨,٨٧١	٧	مشروعات تحت التنفيذ
٦٠٩,٣٨٣,٠٢٧	٦٣٥,٣٤١,٩٢٧	٨	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	-	١٧٥,٠٠٠,٠٠٠	و丹ان مرابحات استثمارية - طويلة الأجل
٥,٩٥٧,٣٩٩	-	-	مدفوعات مقدمة
<b>٢,٥١٦,١٥٢,٤٩٧</b>	<b>٢,٢٥٥,٨٩٢,٩٩٥</b>	<b>٢,٢٩٧,٢٢٣,١١٦</b>	<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
٤٧,٧٥٦,٠٥٩	٤٧,٧٥٣,٢٤٣	٥٨,٢٥٣,٤٣٩	الموجودات المتداولة
٣٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	ذمم مدينة و مدفوعات مقدمة و مديونون آخرون ، صافي
٤٣٠,٢٢٠,٩٢	٣١,٦١٨,٥٨٤	٣١,١١٥,٧٢٥	ودان مرابحات استثمارية
<b>١٢٥,٧٧٨,١٥٢</b>	<b>٧٩,٣٧١,٨٢٧</b>	<b>١١٤,٣٦٩,١٦٤</b>	<b> نقد لدى البنوك</b>
<b>٢,٦٤١,٩٣٠,٦٤٩</b>	<b>٢,٣٣٥,٢٦٤,٨٢٢</b>	<b>٢,٤١١,٦٠٢,٢٨٠</b>	<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
١,٣٣٣,٣٣٣,٣٣٠	١,٣٣٣,٣٣٣,٣٣٠	١	<b>مجموع الموجودات</b>
٢٢٩,٧٢٢,٨٩١	٢٥٠,٧٤٠,٠٣٨	٢٧١,١٣٢,٦٨٥	<b>حقوق المساهمين والطلوبات</b>
٣٣٤,٦٠٨,٢٢١	٣٥٨,٦٩٠,٢,٨٢٦	٣٦٤,٩٠٢,٣١٢	<b> حقوق المساهمين</b>
(٢,٩٦١,٣٣٥)	٢١,٩٣١,٦٨١	٩٨,١٨٠,٠٧٤	<b>رأس المال</b>
<b>١,٨٩٤,٧٤٠,١١٧</b>	<b>١,٩٦٤,٩٠٧,٨٧٥</b>	<b>٢,٠٦٧,٥٤٩,٤٠١</b>	<b>احتياطي نظامي</b>
<b>٢٥٨,١٨٨</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>أرباح مقاباه</b>
<b>١,٨٩٤,٩٦٢,٣٠٥</b>	<b>١,٩٦٤,٩٠٧,٨٧٥</b>	<b>٢,٠٦٧,٥٤٩,٤٠١</b>	<b>احتياطي إعادة تقييم استثمارات من خلال الدخل الشامل</b>
<b>٢٩٨,٦٠٦,٠٧٨</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>الأخر</b>
<b>٨,٨٣٧,٨٣٠</b>	<b>٩,٣٨٤,٨٧١</b>	<b>١٠,١٩٤,٤٣٩</b>	<b>مجموع حقوق المساهمين مالكي الشركة</b>
<b>٣٠,٧٤٤٣,٩٠٨</b>	<b>٩,٣٨٤,٨٧١</b>	<b>١٠,١٩٤,٤٣٩</b>	<b>حقوق الملكية غير المسيطرة</b>
١٤٨,٦٠٦,٠٧٩	-	-	<b>مجموع حقوق المساهمين</b>
٤٠,٩٩,٤٤٢	-	-	<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٢٠٦,١٢٢,٨٥٩	٢٨٥,٢٠٥,٠٤٧	٢٥٥,٣٥٢,٥٢٦	<b>قرض طويل الأجل</b>
٥٧,٨٩١,٠٤٢٢	٦١,٠١٥,٣٣٨	٦٣,٨٧٦,٤٥٢	<b>التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين</b>
٢٢,٨٨٥,٦٣٤	١٤,٧٥١,٦٩١	١٤,٦٢٩,٤٦٢	<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
٤٣٩,٥٢٤,٤٣٦	٣٦٠,٩٧٢,٠٧٦	٣٣٣,٨٥٨,٤٤٠	<b>المطلوبات المتداولة</b>
٧٤٦,٩٦٨,٣٤٤	٣٧٠,٤٣٦,٩٤٧	٣٤٤,٠٥٢,٨٧٩	<b>الجزء المتداول من القرض طويلاً</b>
<b>٢,٦٤١,٩٣٠,٦٤٩</b>	<b>٢,٣٣٥,٢٦٤,٨٢٢</b>	<b>٢,٤١١,٦٠٢,٢٨٠</b>	<b>مطلوب لطرف ذو علاقة</b>

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣١) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الرئيس التنفيذي  
م/ علي بن عبد الله الحسون

المدير المالي  
مدود أحمد شحاته

٤٢٢

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر  
للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح	
ريال سعودي (معدلة لإيضاح ١)	ريال سعودي		
٣١٤,٠٩٣,٣٣٧	٢٨٢,٩٩٠,١٥١	١٨	الإيرادات
(٦٦,٢٤٨,٨٠٨)	(٦٧,٦٣٥,٥٤١)	١٩	تكليف الإيرادات
٢٤٧,٨٤٤,٥٢٩	٢١٥,٣٥٤,٦١٠		مجمل الربح التشغيلي
(١٢,٧٠٩,٣٧٣)	(١٢,٧٧٣,٦٨٩)	٢٠	مصاريف عمومية وإدارية
٢٣٥,١٣٥,١٥٦	٢٠٢,٥٨٠,٩٢١		صافي الربح من الأعمال الرئيسية
(٢٦,٤٢٣,١٣٥)	-		تكليف تمويل
٣٠٢,٩٤٤	١,٢٤٢,٦٩٥		إيرادات مرباحات
٧,٥٣٦,١٣٠	٢,٩٨٢,١٤٧		أرباح محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢,٣١٦,٦٦٧	-	٧	أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٠٦٥,٨٨٤	١,١٠٤,٤٠٧	١٨	توزيعات أرباح استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٧,٨١٩,٥٦٠	١,٣٠٣,١٩٨	٢١	إيرادات أخرى
٢٢٧,٧٥٣,٢٠٦	٢٠٩,٢١٣,٣٦٨		صافي ربح السنة قبل الزكاة
(٥,٤٠٩,١٣١)	(٥,٢٨٦,٩٠٢)	١٦	الزكاة
٢٢٢,٣٤٤,٠٧٥	٢٠٣,٩٢٦,٤٦٦		صافي ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر
			بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة
٢٤,٨٩٣,٠١٦	٧٦,٢٤٨,٣٩٣	٨	الحركة في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر - أرباح غير محققة
٢٤٧,٢٣٧,٠٩١	٢٨٠,١٧٤,٨٥٩		اجمالي الدخل الشامل للسنة
			ربحية السهم
١,٢٦	١,٥٢		نسبة السهم الأساسي والمكت扣 في صافي الربح من الأعمال الرئيسية
١,٦٧	١,٥٣		نسبة السهم الأساسي والمكت扣 في صافي ربح السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣١) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الرئيس التنفيذي  
م/ علي بن عبد الله الحسون

المدير المالي  
أ/ مدوح أحمد شحاته

٢٠٢٢

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣١) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الرئيس التنفيذي  
م/ علي بن عبد الله الحسون

العنبر المالي  
امدود احمد شحاته

٢٠١٧

ريل سعودي  
 (معدلة إيضاح ٦)

٢٢٢,٣٤٤,٠٧٥	٢٠٣,٩٢٦,٤٦٦
٢٨,٤٨٨,٦٥٥	٢٩,١٣٤,٠٢٥
(٣٤,٩٨٠,٤٧٤)	-
٢٦,٤٢٣,١٣٥	-
(٣٠,٢٦,٩٤٤)	(١,٢٤٢,٦٩٥)
٥١,١٨٦	(٢,٣٤٢,١٣٤)
-	١,٢٣٣,٠١٨
(٢,٣١٦,٦٦٧)	-
-	٣,٦٩٧,١٤٥
(٨,١٣٥)	-
٧٥١,٥٩١	١,٠٢٩,٦٩٠
(١٥,٨٧٦)	-
٥,٤٩٦,١٣١	٥,٢٨٦,٩٠٢
<b>٢٤٥,٨٤٣,٦٧٧</b>	<b>٢٤٠,٧٢٢,٤١٧</b>

ريل سعودي

٥,٧٠٠,٦٤٠	(٨,١٤٨,٣٨٥)
٨٠,١٩٦,١٨٧	(٢٩,٨٥٢,٥٢١)
(٤٠,٩٩,٤٤٢)	-
(٢٤,٧٤٩,٢٩٢)	-
(١٣,٥٢٧,١٩٨)	(٥,٤٠٩,١٣١)
(٢٠,٤,٥٥٠)	(٢٢٠,١٢٢)
<b>٢٨٩,١٦٠,٠٢٢</b>	<b>١٩٧,٠٩٢,٢٥٨</b>

صافي ربح السنة

تعديلات لتسويقة صافي الربح إلى صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية :

**الأنشطة التشغيلية**

استهلاكات

أرباح بيع استثمارات عقارية

تكليف التمويل

إيرادات مراحيض

(مردود) / تكوين مخصص خسارة الانتeman المتوقعة

تكوين مخصص انخفاض في قيمة اتعاب استشارية مقدمة

أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

مصاريف مرتبطة بمشاريع تحت التنفيذ

أرباح بيع ممتلكات وألات ومعدات

مكافأة نهاية الخدمة

تسويات على مخصص الزكاة

المكون من الزكاة

**الموجودات والمطلوبات التشغيلية**

نعم مدينة ومدفوعات مقدمة ودينون آخرون

نعم دائنة ومصاريف مستحقة ودانلون آخرون

مستحق لطرف ذو علاقة

تكليف تمويل مدفوعة

الزكاة المدفوعة

مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة

صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية

**الأنشطة الاستثمارية**

شراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

شراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

ودائع مراحيض استثمارية

إيرادات مراحيض محصلة

شراء ممتلكات وألات ومعدات

العائد من بيع ممتلكات وألات ومعدات

العائد من بيع استثمارات عقارية

إضافات مشروعات تحت التنفيذ

صافي النقد (المستخدم في) المتوفر من الأنشطة الاستثمارية

**الأنشطة التمويلية**

قرصون مسددة

حقوق الملكية غير المسطرة

توزيعات أرباح مدفوعة

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

صافي النقص في النقد لدى البنك

النقد لدى البنك في بداية السنة

النقد لدى البنك في نهاية السنة

المعاملات غير النقية

توزيعات أرباح مستحقة

محول من مشروعات تحت التنفيذ إلى استثمارات عقارية

مستخدم من مخصص خسارة الانتeman المتوقعة

الحركة في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣١) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

المدير المالي

/ مدحوح أحمد شحاته

الرئيس التنفيذي

م/ علي بن عبد الله الحسون

٢٠١٨

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

-١ التكوين والنشاط

سجلت شركة الرياض للتعهير كشركة مساهمة سعودية بموجب المرسوم الملكي رقم م/٢ بتاريخ ٩ صفر ١٤١٤ هـ الموافق ٢٨ يونيو ١٩٩٣م، والشركة مسجلة في المملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم ١٠١٠١٢٤٥٠٠ والصادر من مدينة الرياض بتاريخ ٢٩ ذو القعدة ١٤١٤ هـ الموافق ١٠ مايو ١٩٩٤م. يتكون رأس مال الشركة والبالغ ١,٣٣٣,٣٣٣,٣٣٠ ريال سعودي من ١٣٣,٣٣٣ سهم قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي.

إن عنوان المركز الرئيسي للشركة في الرياض طريق الملك فهد حي الديرة، ص.ب. ٧٤٤٢، الرياض ١١٤٦٢، المملكة العربية السعودية.

يتمثل نشاط الشركة في إقامة المرافق والمباني التجارية والسكنية ومباني الخدمات والمتزهات العامة والمجمعات السياحية والسكنية وتاجيرها أو بيعها بالنقد أو بالتقسيط وإدارة المشاريع التعميرية وإنشاء المعارض التجارية والصناعية بغرض تاجيرها أو بيعها أو إدارتها وممارسة جميع أنواع النشاط اللازم لتحقيق أغراض الشركة.

-٢ أسس إعداد القوائم المالية

١-٢ المعايير المحاسبية المطبقة

أعدت هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

قررت هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية أن خيارات استخدام نموذج إعادة تقييم الممتلكات والآلات والمعدات الموجودات غير الملموسة في معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٨) وختار استخدام نموذج القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) لن يكون متاحاً خلال السنوات الثلاثة الأولى من تاريخ التحول ابتداء من عام ٢٠١٧م حتى عام ٢٠١٩م وذلك للشركات المدرجة.

٢-٢ إعداد القوائم المالية

أعدت القوائم المالية المرفقة على أساس التكلفة التاريخية وفقاً لمبدأ الاستحقاق باستثناء الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة.

تظهر البند في القوائم المالية بالريال السعودي وهو عملة التشغيل والإفصاح.

-٣ التغيرات في السياسات المحاسبية الهامة

باستثناء ما تم ذكره أدناه، فإن السياسات المحاسبية المطبقة على هذه القوائم المالية هي نفس تلك المطبقة على القوائم المالية للسنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ قامت الشركة بتطبيق المعايير التالية:

- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) وتم إعادة تصنيف بنود الاستثمارات المالية لدى الشركة (كما هو مبين في الإيضاح رقم ٦).

- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) وقد تم اجراء تسويات على الإيرادات طبقاً لمفهوم حصول العميل على السيطرة للخدمة المقدمة (كما هو مبين في الإيضاح رقم ٦).

### ٣- التغيرات في السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

و فيما يلي بيان أثر تطبيق تلك المعايير على السياسات المحاسبية المطبقة بالشركة:

#### ٣- ١. المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) - الأدوات المالية (النسخ المعدلة في ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ و ٢٠١٣ و ٢٠١٤ و ٢٠١٥)

يحدد المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) متطلبات إثبات وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض عقود شراء أو بيع البنود غير المالية، ويحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) "الأدوات المالية - الاعتراف والقياس" فيما يلي تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة الجديدة وطبيعة التغيرات التي طرأت على السياسات المحاسبية السابقة:

##### ٣-١-١. التصنيف للموجودات المالية

يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) ثلاثة فئات تصنيف رئيسية للموجودات المالية وهي : الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة، الموجودات التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والموجودات التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة. إن هذا المعيار يستبعد فئات معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) الحالية للاستثمارات المحافظ عليها حتى تاريخ الاستحقاق، والتزrost والنرم المدینة والاستثمارات المتاحة للبيع.  
بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩)، فإن المنشآت المالية المدمجة في العقود التي يكون فيها الأداة الأساسية هي الموجودات مالية ضمن نطاق المعيار لا يتم تقسيمها وإنما يتم تقييم الأداة المالية المختلفة كل بحسب تصنيفها.

##### ٣-١-٢. الانخفاض في القيمة

سيتبدل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) نموذج الخسارة المتکبدة في معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) بنموذج الخسارة الائتمانية المستقبلية المتوقعة. وهذا يتطلب تقدیراً كبيراً بشأن كيفية تأثير تغيرات العوامل الاقتصادية على نماذج الخسارة الائتمانية المتوقعة والتي سيتم تحديدها على أساس الاحتمال المرجح.

سيتم تطبيق النموذج الجديد للانخفاض في القيمة على الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ما عدا الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية وكذلك على موجودات العقود.

بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩)، سيتم قياس مخصصات الخسارة وفقاً لأحد الأسس التالية:

١- الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر. تنتج هذه الخسارة الائتمانية المتوقعة عن أحداث التغير في السداد والمحتملة خلال ١٢ شهر بعد تاريخ التقرير.

٢- الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية. هي الخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التغير في السداد على مدار العمر المتوقع للأداة المالية.

بالنسبة للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، يتم تطبيق القياس إذا زادت المخاطر الائتمانية للموجودات المالية بشكل كبير في تاريخ التقرير منذ الاعتراف الأولي لها، ويطبق قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر إذا لم تزيد هذه المخاطر الائتمانية بشكل كبير يجوز للمنشأة تحديد عدم زيادة المخاطر الائتمانية بشكل كبير في حالة أن تكون الأداة معرضة لمخاطر اجتماعية منخفضة في تاريخ التقرير. إلا أن قياس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر يتم تطبيقه على الدوام للذمم المدينة التجارية وموجودات العقد بدون أي مكونات تمويل هامة. يجوز للمنشأة اختيار تطبيق هذه السياسة أيضاً للذمم المدينة التجارية وموجودات العقد بمكونات تمويل هامة.

##### ٣-١-٣. التصنيف للمطلوبات المالية

يحتفظ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) بشكل كبير بالمتطلبات الحالية في معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) بهدف تصنيف المطلوبات المالية. إلا أنه وبموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) فإن جميع التغيرات في القيمة العادلة للمطلوبات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها في قائمة الربح أو الخسارة بينما يتم بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) عرض التغير في القيمة العادلة المتعلق بالتغييرات في المخاطر الائتمانية للمطلوبات في بيان الدخل الشامل الآخر بينما المبلغ المتبقى من التغير في القيمة العادلة يتم عرضه في قائمة الربح أو الخسارة.

-٣ التغيرات في السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-١ محاسبة التحوط

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) نموذج محاسبة تحوط جديد تم ادراجه ليتماشى بشكل أقرب مع كيفية قيام المنشآت بأنشطة إدارة المخاطر عند التحوط من التعرض للمخاطر المالية وغير المالية.

٤-٢ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) – الإيرادات من العقود مع العملاء

ينشئ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) إطار مفاهيم شامل لتحديد مبلغ وتوقيت الاعتراف بالإيرادات وحدد طريقة مؤلفة من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء، ليتم إثبات الإيرادات بالمبلغ الذي يعكس القيمة التي تتوقع أن تستحقها الشركة مقابل تحويل الخدمة أو البضاعة للعملاء. ويحل هذا المعيار محل إرشادات إثبات الإيرادات الحالي ويشمل معيار المحاسبة الدولي رقم (١٨) "الإيرادات" ومعيار المحاسبة الدولي رقم (١١) "عقود الانتشاءات" والتفصير المعيار الدولي رقم (١٣) "برامج ولاع العميل". وقد تم اجراء تسويات على الإيرادات طبقاً لتلاديه الخدمة للعميل ومفهوم حصول العميل على السيطرة على تلك الخدمة، بما يتماشى مع متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥)، (إيضاح رقم ٦).

٤-٣ المعايير الجديدة والتعديلات الصادرة التي لم تصبح سارية المفعول

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) – عقود الإيجار (يسري من ٢٠١٩/١/١)

إن هذا المعيار يسري مفعوله لفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم تفوم الشركة بتطبيقه عند إعداد هذه القوائم المالية.

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) كيف يقوم معد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بالاعتراف والتقياس والعرض والافتتاح عن عقود الإيجار. يوفر المعيار نموذج محاسبة واحد للمستأجر والذي يتطلب من المستأجرين الاعتراف بموجودات ومتطلبات جميع عقود الإيجار إلا إذا كانت مدة الإيجار ١٢ شهراً أو أقل أو إذا كان الأصل ذو قيمة منخفضة.

بينما يواصل المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تشغيلية أو تمويلية، حيث إن نهج المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) بشأن محاسبة المؤجرين لم يتغير بشكل جوهري عن سابقه وهو معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧).

وتحاري قيام الشركة بإعداد الدراسات اللاحمة لتحديد مدى الأثر على القوائم المالية من تطبيق هذا المعيار.

٤-٤ ملخص لأهم السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية المتبعه من قبل الشركة:

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعهول بها في المملكة العربية السعودية يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات، ترتكز هذه التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة السابقة والعديد من العوامل الأخرى التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الراهنة، والتي تشكل نتائجها أساساً لوضع الأحكام المتعلقة بالقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتضح بسهولة من مصادرها. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. تم مراجعة التقديرات والافتراضات المرتبطة بها بصورة مستمرة. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية بأثر مستقبلي.

٥ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

وفيما يلي أدناه التقديرات والافتراضات المعرضة لمخاطر جوهيرية قد تؤدي إلى تعديل هام على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنوات المالية اللاحقة:

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم الشركة بتاريخ اعداد التقارير المالية بتقييم الأصل فيما إذا كان هناك مؤشر بأن الأصل قد انخفضت قيمته. إذا وجد أي مؤشر على ذلك، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل. إن القيمة القابلة للاسترداد للأصل هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع وقيمتها المستخدمة أيهما أعلى. عند تقدير القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، تؤخذ عوامل السوق الأخيرة في الاعتبار. إذا تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن استردادها. يتم الاعتراف بخسارة الهبوط في القيمة مباشرةً في قائمة الربح أو الخسارة. في حالة عكس خسارة هبوط في القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة للقيمة الممكن استردادها، ولكن فقط إلى الحد الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها في حالة عدم وجود خسارة هبوط في القيمة الدفترية للأصل في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بعكس خسارة الهبوط في القيمة مباشرةً في قائمة الربح أو الخسارة.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة مطلوبات ناشئة (قانونية أو ضمنية) عن أحداث سابقة وإن تسديد المطلوبات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. إن المبلغ المعترض به كمخصص هو أفضل تقيير للمقابل المطلوب لتسوية الالتزام الحالي في تاريخ التقرير مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك المحبطية بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لتسوية التزام الحالي، فإن قيمته الدفترية هي القيمة الحالية ل تلك التدفقات النقدية. في حالة توقع استرداد بعض أو جميع المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية أحد المخصصات من طرف ثالث، يتم الاعتراف بالمبلغ المستحق كأصل إذا كان من المؤكد أن يتم استرداد المبلغ وأن قيمة المبلغ المستحق يمكن قياسها بشكل يعتمد عليه.

العمر الإنتاجي للاستثمارات العقارية والممتلكات والآلات والمعدات

تحدد إدارة الشركة العمر الإنتاجي المقدر للعقارات والممتلكات والآلات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. يتم هذا التقيير بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو التقادم الفعلي. تقوم الإدارة بمراجعة دورية للأعمار الإنتاجية المقدرة بصفة سنوية على الأقل وطريقة الاستهلاك للتتأكد من أن طريقة وفترات الاستهلاك تتنقق مع النطء المتوقع للمنافع الاقتصادية للأصول.

فرضيات التزامات منافع نهاية الخدمة للموظفين

تمثل منافع ما بعد انتهاء الخدمة المطلوبات التي سيتم تسويتها في المستقبل وتتطلب استخدام فرضيات تجاه المطلوبات المتوقعة. يتطلب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ "منافع الموظف" من الإدارة استخدام المزيد من الفرضيات المتعلقة بمتغيرات مثل معدلات الخصم ومعدل زيادات التعويضات والعائد على الأصل ومعدلات الوفيات ودوران التشغيل وتکاليف الرعاية الصحية المستقبلية. تقدّم إدارة الشركة بإجراء تقييم اكتواري لحساب الالتزام. يمكن أن يكون للتغييرات في الفرضيات الرئيسية تأثير كبير على مطلوبات المنافع المتوقعة و / أو تکاليف منافع الموظفين الدورية المتکبدة.

الزكاة

تخضع الشركة للزكاة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل بالمملكة العربية السعودية ويتم إثبات استحقاق للزكاة ويحمل على قائمة الربح أو الخسارة. ويتم احتساب مطلوبات الزكاة الإضافية، إن وجدت، والتي تتعلق بالربوط على سنوات سابقة من قبل الهيئة في السنة التي يتم فيها إصدار الربوط النهائية.

٥ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

استثمارات عقارية

أ) الاعتراف

إن الأراضي والمباني المملوكة من قبل الشركة لأغراض تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة قيمة رأس المال أو لكل الغرضين يتم تصنيفها كعقارات استثمارية. إن العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام في المستقبل كعقارات استثمارية يتم تصنيفها أيضاً على أنها عقارات استثمارية.

ب) القياس

يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة مخصوص منها الاستهلاكات المتراكمة إن وجدت. حيث لا يتم احتساب أي استهلاك للأراضي. يتم احتساب استهلاك المبني وفقاً لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي لها باعتماد النسب السنوية التالية:

مباني %٥١,٥١ - %٤

تتضمن الأرضيات الاستثمارية أراضي مملوكة بالكامل للشركة تقييد بالتكلفة مضافاً إليها مصاريف التطوير. تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة طبقاً لمعايير المحاسبة الدولي رقم (٤٠) حيث خير المعيار الشركة بقييد استثماراتها العقارية أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة نموذج التكلفة لقيد استثماراتها العقارية تماشياً مع التعليم الصادر من هيئة السوق المالية بتاريخ ١٦/١٠/٢٠١٧هـ الموافق ١٤٣٨/١٠/١٦.

الهبوط في القيمة

أ) الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية، لتحديد إن كان هناك ما يشير إلى انخفاض في قيمتها. أما بالنسبة إلى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة والموجودات المقيمة فردياً على أنها غير منخفضة القيمة، فيتم تقديرها لانخفاض القيمة على أساس جماعي. إن الدليل الموضوعي لانخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للشركة فيما يخص تحصيل الدفعات، والزيادة في عدد الفعاليات المتأخرة والتي تتعدي معدل فترة الاستدامة كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الاقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تعثر النميمة. يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الانخفاض بالقيمة مباشرةً، وذلك لكافحة الأصول المالية باستثناء الذمم المدينة التجارية، حيث يتم تخفيض القيمة المدرجة من خلال تكوين حساب مخصص. عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة غير قابلة للتحصيل يتم عندها شطب مبلغ الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصص. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في قائمة الربح أو الخسارة.

ب) الموجودات غير المالية

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هناك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للاسترداد الأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها. إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكفة البيع أو القيمة في الاستخدام، أيهما أعلى. في حال تقدير القيمة القابلة للاسترداد الأصل (أو لوحدة منتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض مباشرةً في قائمة الربح أو الخسارة، إلا إذا كان الأصل معاد تقديره فيتم عندها تسجيل خسائر الانخفاض كنفاذ من مخصص إعادة التقييم.

-٥- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بالغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي ، وبشكل جوهري انتقال كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى. أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو قيامها بالاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية واستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالاعتراف بحصتها المستبقة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقعة دفعها. أما في حالة احتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي.

ممتلكات وألات ومعدات

تظهر الممتلكات والألات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاكات المترادفة. تشمل التكلفة على المصروفات المنسوبة بصورة مباشرة إلى الاستهلاك على الموجودات. عندما يكون لأجزاء أحد بنود الممتلكات والألات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) من الممتلكات والألات والمعدات. تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية. ويجري احتساب الاستهلاكات على أساس عمرها الإنتاجي المقدر وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت. الأصل المباع أو المستبعد واستهلاكه المترادف يتم حذفهما من الحسابات بتاريخ البيع أو الاستبعاد.  
إن نسب الاستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي :

البيان	النسبة
آلات ومعدات	%٢٥
اثاث ومفروشات	%٢٥
سيارات	%٢٥

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

قامت الشركة خلال عام ٢٠١٧ باختيار نموذج التكلفة لقيد الممتلكات وألات والمعدات وفقاً لقرار هيئة سوق المال بتاريخ ١٤٣٨/١٠/١٧ الموافق ٢٠١٦/١٠/١٧م الذي ألزم الشركات المساهمة المدرجة بالسوق المالي باستخدام نموذج التكلفة.

الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالأصول والخصوم المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات.

يتم قياس الأصول والخصوم المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. ويتم إضافة تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الأصول والخصوم المالية أو إصدارها (بخلاف الأصول والخصوم المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة) إلى القيمة العادلة للأصول المالية والخصوم المالية أو تخصم منها، حسب الإقتضاء، عند الاعتراف الأولي. وأن تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الأصول والخصوم المالية والتي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تنمية)

**أولاً: الموجودات المالية**

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية وفقاً لنموذج الأعمال للشركة : الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل، والقروض والذمم المدينة. يعتمد التصنيف على طبيعة وهدف الموجودات المالية ويتم تحديده في وقت الاعتراف الأولى. ويتم الاعتراف بكل عمليات بيع وشراء الموجودات المالية بالطرق العادلة على أساس تاريخ التعامل. حيث أن عمليات الشراء أو البيع بالطرق المعتادة هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الأصول ضمن الإطار الزمني المحدد بموجب اللوائح أو العرف في السوق.

**أ) الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة**

يتم تصنيف الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة عندما تكون مقتناه لغرض المتاجرة أو اختياره لكي تصنف كذلك وفقاً لنموذج الأعمال للشركة.

يتم تصنيف الموجودات المالية بغرض المتاجرة إذا:

- تم اقتناها بشكل أساسي بهدف بيعها في المستقبل القريب.

- تمثل جزء من محفظة أدوات مالية معلومة تديرها الشركة وتشتمل على نمط فعلي لأداة مالية تحقق أرباح على المدى القصير.

- تمثل مشقة مالية لكنها غير مصنفة أو فعالة كأدلة تحوط.

يمكن تصنيف الموجودات المالية غير تلك المحافظ عليها بغرض المتاجرة، كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة عند التسجيل المبدئي إذا:

• كان مثل هذا التصنيف يزيل أو يقلل بصورة كبيرة أي قياس أو احتساب غير متسبق والذي من الممكن أن ينبع فيما لو لم يتم التصنيف على هذا النحو.

• كان الموجود المالي يمثل جزء من مجموعة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية أو كلاهما، والتي يتم إدارتها وتغيير أدانها على أساس القيمة العادلة، طبقاً لإدارة المخاطر أو استراتيجية الاستثمار الموقته لدى الشركة حيث يتم الحصول على المعلومات حول مجموعة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية داخلياً بناء على هذا الأساس.

• كان الموجود المالي يمثل جزء من عقد يحتوي على مشتق متضمن واحد أو أكثر، وأن معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) الأدوات المالية يسمح للعقد الكلي المجمع بتصنيفه كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة.

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة بقيمتها العادلة ويتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إعادة التقييم في الأرباح والخسائر. يتضمن صافي الربح أو الخسارة أي توزيعات للأرباح أو فائدة مستحقة من الأصل المالي ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة.

**ب) الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر**

تصنف الأسهم المدرجة المملوكة للشركة والتي يتم تداولها في سوق مالي نشط كاستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. كما تمتلك الشركة استثمارات في أسهم غير مدرجة والتي لا يتم تداولها في أسواق نشطة ولكنها مصنفة كذلك كاستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ولكنها مسجلة بالتكلفة، وذلك لاعتقاد الإدارة بعدم إمكانية قياس القيمة العادلة لها بطريقة موثوقة. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الآخر والتي يتم اضافتها إلى بند التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية باستثناء خسائر الانخفاض في القيمة والتي يتم إدراجها ضمن الأرباح والخسائر. في حال استبعاد الاستثمار أو وجود انخفاض في قيمته بشكل محدد، فإن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقًا والمثبتة ضمن الاحتياطي إعادة تقييم استثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل الشامل الآخر.

٥ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

يتم الاعتراف بأي إيرادات توزيعات أرباح للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل ضمن الأرباح والخسائر عند نشوء حق للشركة باستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الاستثمارات.

ج) **الذمم المدينة**

تعد الذمم المدينة بمثابة أصول مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد والتي لا تكون مدرجة في آية سوق نشطة يتم قياس الذمم المدينة بما في ذلك الذمم التجارية المدينة وغيرها والأرصدة البنكية والنقد بالتكلفة المطافية وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعلية دون أي خسارة انخفاض في القيمة والتي يتم تحديدها في الأرباح أو الخسائر. يتم تحديد إيرادات الفوائد بتطبيق معدل الفائدة الفعلي، باستثناء الذمم المدينة قصيرة الأجل حينما يكون تأثير الخصم غير جوهري.

ثانياً : **المطلوبات المالية**

يتم قياس المطلوبات المالية (بما في ذلك القروض والذمم الدائنة) أولياً ولاحقاً بالتكلفة المطافية باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تقوم الشركة بالتوقف عن الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغائه أو انتهاء صلاحيته. يتم تسجيل الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعة والمبلغ المدفوع في قائمة الربح أو الخسارة.

- **طريقة معدل الفائدة الفعلي**

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لحساب التكلفة المطافية لأداء الدين وتوزيع إيرادات الفوائد على الفترة ذات العلاقة. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المبالغ النقدية المستقبلية المقدرة ( بما في ذلك جميع الرسوم والنفقات المدفوعة أو المستلمة، التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي، وتکاليف المعاملة، والأقساط أو الخصومات الأخرى)، من خلال العمر المتوقع لأداء الدين، أو فترة أقصر- عند الاقتضاء- إلى صافي القيمة الدفترية عند الاعتراف الأولى.

**أرصدة لدى البنوك**

تضمن أرصدة لدى البنوك الأرصدة لدى البنوك والمرابحات البنكية والاستثمارات الأخرى عالية السيولة القابلة للتحويل إلى مبالغ نقية معلومة والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ شرائها.

**ذمم مدينة**

تظهر الذمم المدينة التجارية بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد خصم المخصصات بالديون المشكوك في تحصيلها. ويتم تكوين مخصص بالديون المشكوك في تحصيلها عند وجود دليل موضوعي يشير إلى عدم مقدرة المجموعة على تحصيل المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للذمم المدينة. ويتم شطب الديون المعدومة عند تحديدها مقابل المخصصات المتعلقة بها. ويتم تحويل المخصصات على قائمة الربح أو الخسارة. وأي استردادات لاحقة لمبالغ الذمم المدينة والتي تم شطبها سابقاً تتضاف إلى الإيرادات.

**ذمم دائنة**

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها مستقبلاً عن الخدمات المستلمة، سواء قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

**مخصص الزكاة**

إن الزكاة التقديرية التزام على الشركة ويتم استدراكتها في القوائم المالية المرفقة بتحصيلها على قائمة الربح أو الخسارة وفقاً لمعايير الزكاة والرأي الصادر من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، حيث يتم احتسابها للسنة تدريرياً وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

يتم احتساب الزكاة في نهاية السنة على أساس صافي الدخل المعدل أو وعاء الزكاة أيهما أكبر طبقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية.

يتم معالجة الفروقات ما بين المخصص والربط النهائي بالسنة التي يتم استلام الربط فيها.

٥- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)  
عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كإيجارات تمويلية عندما يتم تحويل المخاطر ومنافع التملك إلى المستأجر بشكل جوهري بموجب شروط عقود الإيجار، أما أنواع عقود الإيجار الأخرى فيتم تصنيفها كعقود إيجار تشغيلية. يتم الاعتراف بدفعات الإيجارات التشغيلية كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت بناءً على فترة التأجير المتعلقة بها، إلا إذا كان هناك أساساً منظماً آخر يمثل بشكل أفضل النموذج الزمني الذي تم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الأصل موضوع العقد.

**مكافآت الموظفين**

- **تعويضات نهاية الخدمة**

يتم تحديد تعويضات نهاية الخدمة باستخدام طريقة تكلفة الوحدة المتوقعة مع إجراء تقدير اكتواري بنهائية كل فترة مالية سنوية، ويتم إدراج إعادة القياس التي تشمل المكاسب والخسائر الاكتوارية في قائمة المركز المالي في حين يتم إدراج المكاسب والخسائر ضمن الدخل الشامل الآخر للفترة التي تم تكبدها فيها، ويتم إدراج إعادة القياس المعترض في الدخل الشامل الآخر ضمن الأرباح المتبقية فوراً ولا يتم إعادة إدراجها ضمن الربح أو الخسارة.

- **مزايا التقاعد**

تقوم الشركة بسداد اشتراكات تقاعد لموظفيها السعوديين إلى مؤسسة التأمينات الاجتماعية، ويمثل خطة مساهمة محددة، وتحتسب الدفعات كمصاريف عند تكبدها.

- **مزايا الموظفين قصيرة الأجل**

يتم الاعتراف بالالتزام عن المزايا المستحقة للموظفين بالنسبة للأجور والرواتب، والإجازة السنوية والاجازة المرضية في الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمة المتعلقة بها بالمبلغ غير المخصص للمزايا المتوقع أن يتم دفعها مقابل تلك الخدمة.

تقاس الالتزامات المعترف بها والمتعلقة بمزايا الموظفين قصيرة الأجل بالمبلغ المتوقع أن يتم دفعه مقابل الخدمة المقدمة.

**الإيرادات**

**(أ) إيرادات بيع الاستثمارات العقارية**

يتم إثبات إيرادات بيع الأرضي الاستثمارية المعدة للبيع (المطورة أو غير المطورة) عند تنفيذ وإتمام عملية البيع وتحويل مخاطر وامتيازات الملكية الهامة إلى المشتري وكذلك يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع مساهمات الأرضي (تحت التطوير) عند إبرام عقد البيع وإصدار شهادة مساهمة لمالك الجديد.

**(ب) إيرادات التأجير**

ويتم إثبات الإيرادات الناتجة من تأجير وتشغيل الممتلكات الاستثمارية عند التعاقد أو عند تقديم الخدمة ويتم احتساب الإيراد عن المدة التي تخص الفترة المالية بطريقة القسط الثابت على مدى الإيجار ويتم إثبات الإيرادات الأخرى عند تحقيقها.

**المصاريف**

تتضمن تكلفة الإيرادات مصاريف إدارة وصيانة العقارات واستهلاكاتها وتكلفة الأرضي المباعة، ويتم تصنيف كافة المصاريف الأخرى كمصاريف إدارية وعمومية.

**المخصصات**

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

**ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمه)**

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحاطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

المعلومات القطاعية

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشتراك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعواوند تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي تم استعمالها من قبل المدير التنفيذي.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئة اقتصادية

المقاصة

يتم اجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات واظهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس المقاصة أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة باستخدام المتوسط المرجح لعدد الأسماء القائمة كما في نهاية السنة

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة عند إجراء المعاملة . ويتم تحويل الموجدات والمطلوبات النقدية بالمعاملات الأجنبية كما في تاريخ قائمة المركز المالي إلى الريال السعودي بأسعار السائدة في نهاية السنة. إن المكاسب والخسائر الناتجة عن التسديدات أو تحويل العملات الأجنبية يتم إدراجها ضمن قائمة الربح أو الخسارة

اثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) ورقم (١٥)

قامت إدارة الشركة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) "ال أدوات المالية" والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) "الإيراد من العقود مع العملاء" وقامت بإعادة تصنيف بعض الاستثمارات المالية طبقاً لنموذج الأعمال الخاصة بها. كما قامت بإجراء تسويات على الإيرادات بما ينماشى مع مفهوم حصول العميل على السيطرة على تلك الخدمة وفيما يلى أثر تلك التسويات على القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ١ يناير ٢٠١٨:

٦-١. أثر التطبيق وإعادة التصنيف على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

الرصيد بعد التعديل	٢٠١٧ ديسمبر ٣١	ريال سعودي	أثر إعادة التصنيف	٢٠١٧ ديسمبر ٣١	ريال سعودي	المبالغ المسجلة سابقاً
			ريال سعودي		ريال سعودي	
١,٣٣٥,٨٤٢,٥٤٨			١٤٠,٨٧٠,٦٩٣			١,١٩٤,٩٧١,٨٥٥
٩٩,٤٧٣,٤٦٨	(١٥٦,٢٤٧,٤٤٠)			٢٥٥,٧٢٠,٩٠٨		
-	(٨١٩,٣٠٠,٧٩٨)			٨١٩,٣٠٠,٧٩٨		
١٨٣,٩٥٨,٨٧١	١٨٣,٩٥٨,٨٧١			-		
٦٣٥,٣٤١,٩٢٧	٦٣٥,٣٤١,٩٢٧			-		
٣٥٨,٩٠٢,٨٢٦	١٢,٧٢٣,٧٠٤			٣٤٦,١٧٩,١٢٢		
٢١,٩٣١,٦٨١	(٢,٥٧٣,٧٥٧)			٢٤,٥٠٥,٤٣٨		
٢٨٥,٢٠٥,٠٤٧	(٢٥,٥٢٦,٦٩٤)			٣١٠,٧٣١,٧٤١		

استثمارات عقارية، صافي

مشر و عات تحت التنفيذ

استثمارات متاحة للبيع

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

## استثمارات با

رباح مبقاءه

حياطي إعادة تقييم استثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر

٤-٦ أثر التطبيق وإعادة التصنيف على قائمة التغير في حقوق المساهمين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

الإجمالي	الدخل الشامل	أرباح مبقة	الاحتياطي النظامي	رأس المال
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١,٩٥٤,٧٥٧,٩٢٨	٢٤,٥٠٥,٤٣٨	٣٤٦,١٧٩,١٢٢	٢٥٠,٧٤٠,٠٣٨	١,٣٣٣,٣٣٣,٣٣٠
١٠,١٤٩,٩٤٧	(٢,٥٧٣,٧٥٧)	١٢,٧٢٣,٧٠٤	-	-
١,٩٦٤,٩٠٧,٨٧٥	٢١,٩٣١,٦٨١	٣٥٨,٩٠٢,٨٢٦	٢٥٠,٧٤٠,٠٣٨	١,٣٣٣,٣٣٣,٣٣٠

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ كما تم الإفصاح عنه سابقاً

أثر التطبيق وإعادة التصنيف

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (المعدل)

٤-٦ أثر التطبيق وإعادة التصنيف على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

الإجمالي	الدخل المسجلة سابقاً	الرصيد بعد التعديل	٢٠١٧	٣١
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٣١٤,٠٩٣,٣٣٧	٢٤,٦١٢,٤٤٩	٢٨٩,٤٨٠,٨٨٨		
٦٦,٢٤٨,٨٠٨	١٤,٧٤٦,٥٠٨	٥١,٥٠٢,٣٠٠		
-	(٨,٦٠٢,٠١٤)	٨,٦٠٢,٠١٤		
٧,٥٣٦,١٣٠	٧,٥٣٦,١٣٠	-		
٢,٣١٦,٦٦٧	٢,٣١٦,٦٦٧	-		
١,٠٦٥,٨٨٤	١,٠٦٥,٨٨٤	-		

الإيرادات  
تكليف الإيرادات  
إيرادات استثمارات متاحة للبيع

أرباح محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة  
أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة  
توزيعات أرباح استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر  
الدخل الشامل الآخر

بنود لا يتم إعادة تضمينها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة  
الحركة في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر

٤-٦ أثر التطبيق وإعادة التصنيف على قائمة المركز المالي كما في ١ يناير ٢٠١٧:

الإجمالي	الدخل المسجلة سابقاً	٢٠١٧	١ يناير ٢٠١٧	٢٠١٧
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١,٣٤٦,٦١٦,٣٢٣	١٣٠,٧١٥,٠٣١	١,٢١٥,٩٠١,٢٩٢		
٩٧,٩٦٢,٠٦١	(١٣١,٣٤٥,٢٧٠)	٢٢٩,٣٠٧,٣٣١		
-	(١,٠٦٤,٦٤٠,١١٧)	١,٠٦٤,٦٤٠,١١٧		
٤٥٥,٢٥٧,٠٩٠	٤٥٥,٢٥٧,٠٩٠	-		
٦٠٩,٣٨٣,٠٢٧	٦٠٩,٣٨٣,٠٢٧	-		
٣٣٤,٦٠٨,٢٣١	٥٤١,٠٩٦	٣٣٤,٠٦٧,١٣٥		
(٢,٩٦١,٣٣٥)	(٢٥٧,٠٩٠)	(٢,٧٠٤,٤٤٥)		
٢٠٦,١٢٢,٨٥٩	(٩١٤,٢٤٥)	٢٠٧,٠٣٧,١٠٤		

استثمارات عقارية، صافي  
مشروعات تحت التنفيذ  
استثمارات متاحة للبيع

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة  
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

أرباح مبقة  
احتياطي إعادة تقييم استثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر

ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ودائنون آخرون - إيرادات مقوضة مقدماً

٤-٦ أثر التطبيق وإعادة التصنيف على قائمة التغير في حقوق المساهمين كما في ١ يناير ٢٠١٧:

الإجمالي	الدخل الشامل	أرباح مبقة	الاحتياطي النظامي	رأس المال
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١,٨٩٤,٦٧٨,٢٩٩	٢٥٨,١٨٨	(٢,٧٠٤,٢٤٥)	٣٣٤,٠٦٧,١٣٥	١,٣٣٣,٣٣٣,٣٣٠
٢٨٤,٠٠٦	-	(٢٥٧,٠٩٠)	٥٤١,٠٩٦	-

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧ كما تم الإفصاح عنه سابقاً

أثر التطبيق وإعادة التصنيف

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧ (المعدل)

## ٦-٦ إيضاحات حول التسويات

### أولاً التسويات الناتجة من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ "الأدوات المالية"

ينص المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ "الأدوات المالية" أن يتم تصنيف الاستثمارات المالية طبقاً لنموذج الأعمال الموجود لدى الشركة لكل استثمار على حدى وكانت إعادة التصنيف والتسويات التي تخص الاستثمارات المالية كالتالي:

أ) تم إعادة تصنيف استثمار الشركة لدى صندوق المبارك للمتاجرة بمبلغ ٤٥٥,٢٥٧,٠٩٠ ريال سعودي ومبلغ ١٨٣,٩٥٨,٨٧١ ريال سعودي كما في ١ يناير ٢٠١٧ و٣١ ديسمبر ٢٠١٧ على التوالي، من استثمارات متاحة للبيع إلى استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وذلك وفقاً لنموذج الأعمال للشركة والخاص بهذا الاستثمار طبقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) – الأدوات المالية.

ب) تم إعادة تصنيف الربح غير المحقق الخاص بالاستثمار السابق ذكره بمبلغ ٢٥٧,٠٩٠ ريال سعودي ومبلغ ٢,٥٧٣,٧٥٧ ريال سعودي كما في ١ يناير ٢٠١٧ و٣١ ديسمبر ٢٠١٧ على التوالي، من احتياطي إعادة تقييم استثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المتبقية طبقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) – الأدوات المالية.

ت) تم إعادة تصنيف إيرادات استثمارات متاحة للبيع بمبلغ ٨,٦٠٢,٠١٤ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ إلى أرباح محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وتوزيعات أرباح استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر طبقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) – الأدوات المالية.

ث) تم إعادة تصنيف الحركة في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ ٢,٣١٦,٦٦٧ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ والتي تخص الربح غير المحقق الناتج من إعادة تقييم الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والسابق ذكره بالفترات السابقة.

### ثانياً التسويات الناتجة من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ "الإيراد من العقود مع العملاء"

ينص المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء" في الفقرة رقم ٣١ منه أنه يتم الاعتراف بالإيراد عندما أو حيثما تقوم المنشأة باستيفاء التزامات الأداء عند نقل السلع أو الخدمات وذلك عند حصول العميل على السيطرة على ذلك الأصل ، وبما أن الشركة تمكنت من تأجير جزء من عقاراتها واكتسبت إيراد إيجار خلال السنة الحالية والسنوات السابقة وذلك قبل استلام المبنى بشكل نظامي، فإنه وطبقاً لهذا المعيار يجب على المنشأة أن تثبت إيراداً عندما (أو حالما) تفي المنشأة بالالتزام أداء عن طريق تحويل سلعة أو خدمة متعددة بها إلى عميل وبعد الأصل بأنه قد تم تحويله عندما (أو حالما) يحصل العميل على السيطرة على ذلك الأصل، وتطبيقاً لهذا المعيار قامت إدارة الشركة بالاعتراف بالإيرادات وفقاً لفترات التي تخصها ولغايات مقابلة الإيراد بالمصروفات فقد قامت إدارة الشركة بتحويل الأصول العقارية من المشاريع تحت التنفيذ إلى الاستثمارات العقارية وبدأ استهلاك هذه العقارات بأثر رجعي وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي رقم ٤٠ "الاستثمارات العقارية" وعلى ما سبق نبين أثر هذه التسويات وهي كالتالي:

أ) تم إعادة تصنيف مبلغ ١٣١,٣٤٥,٢٧٠ ريال سعودي من بند مشروعات تحت التنفيذ إلى بند الاستثمارات العقارية كما في ١ يناير ٢٠١٧ والتي تمثل في تكلفة المرحلة الأولى من مشروع سوق عتيقة والتي أصبحت جاهزة للتأجير.

ب) تم اثبات استهلاك بمبلغ ٦٣٠,٢٣٩ ريال سعودي والذي يخص استهلاك المرحلة الأولى من مشروع سوق عتيقة حيث تم تخفيض رصيد الاستثمارات العقارية مع تخفيض الأرباح المتبقية بذات القيمة كما في ١ يناير ٢٠١٧.

ت) تم إعادة تببيب مبلغ ٩١٤,٤٤٥ ريال سعودي من بند الإيرادات المقدمة ضمن ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ودائعون آخرون إلى الأرباح المتبقية وذلك كما في ١ يناير ٢٠١٧ وذلك عن الإيرادات المحققة من مشروع سوق عتيقة – المرحلة الأولى طبقاً لمفهوم حصول العميل على السيطرة للخدمة المقدمة طبقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) – الإيراد من العقود مع العملاء.

#### ٦-٦ إيضاحات حول التسويات (تتمة)

ث) تم إعادة تصنيف مبلغ ١٨,٥٥٢ ريال سعودي من بند مشروعات تحت التنفيذ إلى بند الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ والتي تتمثل في تكلفة مبني البلازا (٣) والتي أصبحت جاهزة للتأجير.

ج) تم إعادة تبويب مبلغ ٢٥,٥٢٦,٦٩٤ ريال سعودي من بند الإيرادات المقدمة ضمن ندم دائنة ومصاريف مستحقة ودانتون آخرون إلى الأرباح المبقة وذلك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وذلك عن الإيرادات المحققة من مشروع سوق عتيقة ومبني البلازا (٣) بمركز التعمير طبقاً لمفهوم حصول العميل على السيطرة للخدمة المقدمة طبقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) - الإيراد من العقود مع العملاء.

ح) تم اثبات استهلاك بمبلغ ٧,٩١٠,٨٩٠ ريال سعودي ضمن بند تكاليف الإيرادات وذلك بقائمة الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ والذي يخص استهلاك المرحلة الأولى من مشروع عتيقة ومبني البلازا (٣).

خ) تم اثبات إيرادات إيجارات المرحلة الأولى من مشروع سوق عتيقة ومبني البلازا (٣) بمركز التعمير طبقاً لمفهوم حصول العميل على السيطرة للخدمة المقدمة وذلك بقائمة الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بمبلغ ٢٤,٦١٢,٤٤٩ ريال سعودي والتي كانت مبوبة ضمن بند الإيرادات المقدمة، طبقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) - الإيراد من العقود مع العملاء.

د) تم اثبات تكاليف التشغيل التي تخص سوق عتيقة وذلك بقائمة الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بمبلغ ٦,٦١٨,٨٣٥ ريال سعودي والتي كانت مبوبة ضمن بند مشروعات تحت التنفيذ.

#### ٧- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

قامت إدارة الشركة خلال الربع الرابع من عام ٢٠١٦ بالاستثمار في صندوق المبارك للمتاجرة لدى شركة العربي الوطني للاستثمار (صندوق مفتوح) مرخص من هيئة السوق المالية ومتواافق مع المعايير والضوابط الشرعية وخلال الربع الرابع من عام ٢٠١٨ قامت إدارة الشركة ببيع كامل الاستثمار بمبلغ ٣٢٦,٩٤١,٠١٨ ريال سعودي ونتج عنها أرباح محققة من البيع بمبلغ ٢,٩٨٢,١٤٧ ريال سعودي وتتمثل حركة الاستثمار كالتالي:

٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٧	٢٠١٨
١ يناير	٣١ ديسمبر	١ يناير	٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٤٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٥٥,٢٥٧,٩٩٠	٤٥٥,٢٥٧,٨٧١	٤٥٥,٢٥٧,٩٩٠	٤٥٥,٢٥٧,٩٩٠
-	٣٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٤٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٣٤٥,٠٠٠,٠٠٠
٢٥٧,٠٩٠	(٦١٨,٦١٤,٨٨٦)	(٦١٨,٦١٤,٨٨٦)	٢,٣١٦,٦٦٧	(٣٢٣,٩٥٨,٨٧١)
<u>٤٥٥,٢٥٧,٩٩٠</u>	<u>١٨٣,٩٥٨,٨٧١</u>	<u>٢,٣١٦,٦٦٧</u>	<u>-</u>	<u>(٣٢٣,٩٥٨,٨٧١)</u>

رصيد أول السنة  
اضافات خلال السنة  
استبعادات خلال السنة  
أرباح غير محققة من إعادة تقييم الاستثمار

#### ٨- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتمثل الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٧	٢٠١٨
١ يناير	٣١ ديسمبر	١ يناير	٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر
ريال سعودي				
٣٢,٦٦٥,٦٣٠	٣٣,٤١٣,٤٤٧	٣٣,٤١٣,٤٤٧	٣٥,٣٣٤,٤٦٤	٣٥,٣٣٤,٤٦٤
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٧٢,٣٦٠,٢٦٣	٦٧٢,٣٦٠,٢٦٣
٥٧١,٧١٧,٣٩٧	٥٩٦,٩٢٨,٤٨٠	٥٩٦,٩٢٨,٤٨٠	٦٣٥,٣٤١,٩٢٧	٦٣٥,٣٤١,٩٢٧
<u>٦٠٩,٣٨٣,٠٢٢</u>	<u>٧١٢,٦٩٤,٧٧٧</u>	<u>٧١٢,٦٩٤,٧٧٧</u>	<u>٦٣٥,٣٤١,٩٢٧</u>	<u>٦٣٥,٣٤١,٩٢٧</u>

استثمارات في أدوات حقوق ملكية لشركات  
مدرجة بالسوق المالي السعودي (أ)  
استثمارات في أدوات حقوق ملكية لشركات غير  
مدرجة بالسوق المالي السعودي (ب)  
استثمارات في صناديق عقارية (ج)

٨- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تمه)

(أ) استثمارات في أدوات حقوق ملكية لشركات مدرجة بالسوق المالي السعودي

٢٠١٧ ١ يناير	٢٠١٧ ريال سعودي ٥١,٩٤٨,٩١٨	٢٠١٨ ٣١ ديسمبر ريال سعودي ٥٢,٨٠٦,٥٤٦	٢٠١٧ ٣١ ديسمبر ريال سعودي ٥٣,٨٧٢,٤٣٠	رصيد أول السنة (بالتكلفة) إضافات خلال السنة خسائر غير محققة من إعادة تقييم الاستثمار
٨٥٧,٦٢٨	١,٦٥٨,٨٨٤	١,١٠٤,٤٠٧		
(١,٦٧٨,٧٣٢)	(١,٩٩٦,٧٩٩)	(١,١٨٠,١٨٩)		
٥١,١٢٧,٨١٤	٥١,٨٧٥,٦٣١	٥٣,٧٩٦,٦٤٨		
(١٨,٤٦٢,١٨٤)	(١٨,٤٦٢,١٨٤)	(١٨,٤٦٢,١٨٤)		مخصص هبوط أسعار في أوراق مالية *
٣٢,٦٦٥,٦٣٠	٣٣,٤١٣,٤٤٧	٣٥,٣٣٤,٤٦٤		

\* قامت الشركة خلال الربع الثالث والرابع من عام ٢٠١٥ بأخذ مخصص هبوط أسعار في أوراق مالية بناءً على تقريرات الإدارة وإلى دراسة تم عملها في ذلك الوقت حول الانخفاض الدائم لقيمة الاستثمارات خلال عام ٢٠١٨ تم عمل دراسة حول زيادة انخفاض القيمة لهذه الأوراق المالية ولم ينتج عنها أثر لزيادة مخصص هبوط الأسعار في الأوراق المالية.

(ب) استثمارات في أدوات حقوق ملكية لشركات غير مدرجة بالسوق المالي السعودي

قرر مجلس إدارة الشركة خلال اجتماعه المنعقد بتاريخ ١٥ يناير ٢٠١٥م الدخول كشريك مؤسس في الشركة السعودية للضيافة التراثية (شركة مساهمة سعودية مقلدة) والواقعة بمدينة الرياض بعدد أسهم ٢,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة إجمالية ٢٠ مليون ريال سعودي وبنسبة ٨٪ من رأس مال الشركة. وقامت الشركة بسداد ٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كلفة من حصتها في هذا الاستثمار وسيتم تمويل كامل المبلغ من الموارد الذاتية للشركة، يتم معالجة الاستثمار بطريقة القيمة العادلة، ولتعد تحديد القيمة العادلة لها فإن أفضل طريقة لتحديد القيمة العادلة هي التكلفة.

ج) استثمارات في صناديق عقارية

قرر مجلس إدارة الشركة خلال اجتماعه المنعقد بتاريخ ٢ نوفمبر ٢٠١٥م المشاركة في صندوق استثمار عقاري أسس وفقاً لنظام السوق المالية واللوائح التنفيذية ذات العلاقة على أن تتولى إدارته شركة الانماء للاستثمار وفقاً للترخيص المنحون لها من هيئة السوق المالية ، وفي تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠١٦م استحوذ الصندوق على كامل حصة الشركة في الأرض الخام الواقعة شمال شرق مدينة الرياض والمملوكة من قبل الشركة بنسبة (٨٥٪) وحصة شركة أدير العقارية بنسبة (١٥٪)، وقد بلغت قيمة حصة الشركة (٩٧٤,١٠٠,٠٠٠ ريال) سدد الصندوق منها للشركة ما قيمته (٤٠١,١٠٠,٠٠٠ ريال) والباقي وقيمتها (٥٧٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال) يتمثل في مساهمة الشركة في صندوق رياض التعمير العقاري الأول، وقد بلغت القيمة السوقية لوحدات الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٦٧٢,٣٦٠,٢٦٣ ريال سعودي وذلك طبقاً للبيانات التي تم موافقتنا بها من قبل إدارة الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ، وعدم اصدار الصندوق القوائم المالية السنوية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ حتى تاريخ التقرير عن تلك القوائم المالية، فقد تم الاعتماد في التقييم على قيمة الوحدة للصندوق من واقع تلك البيانات التي تم موافقتنا بها من قبل إدارة الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وتتمثل حركة الاستثمار كالتالي:

٢٠١٧ ١ يناير	٢٠١٨ ريال سعودي ٥٧٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٧ ٣١ ديسمبر ريال سعودي ٥٧٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٧ ٣١ ديسمبر ريال سعودي ٥٧٣,٠٠٠,٠٠٠	رصيد أول السنة (بالتكلفة) إضافات خلال السنة أرباح / (خسائر) غير محققة من إعادة تقييم الاستثمار
٥٧٣,٠٠٠,٠٠٠				
(١,٢٨٢,٦٠٣)	٢٣,٩٢٨,٤٨٠	٩٩,٣٦٠,٢٦٣		
٥٧١,٧١٧,٣٩٧	٥٩٦,٩٢٨,٤٨٠	٦٧٢,٣٦٠,٢٦٣		

-٩- مشاريعات تحت التنفيذ

الإجمالي ريل سعودي	مشاريع وعقود أخرى ريل سعودي	مشروع تطوير الظهيرة ريل سعودي	سوق عتيقة (المرحلة الثانية) ريل سعودي
٩٩,٤٧٣,٤٦٨	٢٨,٩٧٣,٠٥٦	١,٤٢٦,٥٧٠	٦٩,٠٧٣,٨٤٢
٥,٥٢٠,٠٦٤	٣,٣٥٧,٥٦٥		٢,١٦٤,٤٩٩
(٢٧,٢٧٦,٥٢٤)	(٢٧,٢٧٦,٥٢٤)	-	-
(٣,٦٩٧,١٤٥)	-	-	(٣,٦٩٧,١٤٥)
٧٤,٠١٩,٨٦٣	٥,٠٥٤,٠٩٧	١,٤٢٦,٥٧٠	٦٧,٥٣٩,١٩٦

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ :

الرصيد في بداية السنة

إضافات خلال السنة

محول للاستثمارات العقارية (إيضاح ١٠)

تسويات

الرصيد في نهاية السنة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ :

الرصيد في بداية السنة (معدل)

إضافات خلال السنة

محول للاستثمارات العقارية (إيضاح ١٠)

الرصيد في نهاية السنة

-١٠- استثمارات عقارية، صافي

الإجمالي ريل سعودي	المبني ريل سعودي	الأراضي مباني ريل سعودي	الكلفة الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
١,٦١٨,٦٣٦,٤٥٢	٤٠١,٤٢٨,٧٠٥	٢١١,١٢٣,٣٤٢	محول من مشاريعات تحت التنفيذ (إيضاح ٩)
٢٧,٢٧٦,٥٢٤	-	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١,٦٤٥,٩١٢,٩٧٦	٤٠١,٤٢٨,٧٠٥	٢١١,١٢٣,٣٤٢	الاستهلاكات
٢٨٢,٧٩٣,٩٠٤	٢٨٢,٧٩٣,٩٠٤	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
٢٨,٤٩٦,٥٦٣	٢٨,٤٩٦,٥٦٣	-	استهلاك السنة
٣١١,٢٩٠,٤٦٧	٣١١,٢٩٠,٤٦٧	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١,٣٣٤,٦٢٢,٥٠٩	٧٢٢,٠٧٠,٤٦٢	٤٠١,٤٢٨,٧٠٥	صافي القيمة الدفترية
		٢١١,١٢٣,٣٤٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

يوجد ضمن الاستثمارات العقارية أراضي بـاجمالي مبلغ ٢٩,١٠٤,٨٠٠ ريل سعودي غير مسجلة باسم الشركة حيث انها تم نزع ملكيتها بموجب الأمر السامي رقم ٤/ب/٢٧٣٢ بتاريخ ١٤١٢/٣/٨ ولم يتقدم أصحابها لاستلام مستحقاتهم ونقل ملكية الأرض للشركة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (إيضاح رقم ١٣).

تضمن الاستثمارات العقارية مباني مقامة على أرض مستأجرة من أمانة الرياض بموجب عقد ايجار لمدة ٢٥ سنة تبدأ من ١٨ سبتمبر ١٩٩٦م والتي يتم تحويلها إلى الأمانة في نهاية مدة العقد بلغت صافي قيمتها الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ٣,٨ مليون ريل سعودي.

تضمن الاستثمارات العقارية مباني مقامة على أرض مستأجرة من أمانة الرياض بموجب عقد ايجار لمدة ٢٣ سنة تبدأ من ٣٠ مارس ٢٠١١م والتي يتم تحويلها إلى الأمانة في نهاية مدة العقد بلغت صافي قيمتها الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ١١٥,٦ مليون ريل سعودي.

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية مبلغ ٣,٧٣٤,٥٩٧,٩١٧ ريل سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ : ٣,٦٠٢,٠٣٠,٩٤٣ ريل سعودي وذلك وفقاً لعملية التقييم التي قام بها المقيم العقاري شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٤٤٨ (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين).

وتقع جميع الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية وتصنف ضمن المستوى الثالث في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

١٠ - استثمارات عقارية، صافي (تتمة)

الإجمالي	المبني	أراضي مقام عليها مبني	الأراضي
ريل سعودي	ريل سعودي	ريل سعودي	ريل سعودي
١,٦٠١,٦٩٤,٧٠٩	٩٨٨,٠١٧,٨٥٣	٤٠١,٤٢٨,٧٠٥	٢١٢,٢٤٨,١٥١
١٨,٠٦٦,٥٥٢	١٨,٠٦٦,٥٥٢	-	-
(١,١٢٤,٨٠٩)	-	-	(١,١٢٤,٨٠٩)
<b>١,٦١٨,٦٣٦,٤٥٢</b>	<b>١,٠٠٦,٠٨٤,٤٠٥</b>	<b>٤٠١,٤٢٨,٧٠٥</b>	<b>٢١١,١٢٣,٣٤٢</b>
<b>٢٥٥,٠٧٨,٣٨٦</b>	<b>٢٥٥,٠٧٨,٣٨٦</b>	-	-
<b>٢٧,٧١٥,٥١٨</b>	<b>٢٧,٧١٥,٥١٨</b>	-	-
<b>٢٨٢,٧٩٣,٩٠٤</b>	<b>٢٨٢,٧٩٣,٩٠٤</b>	-	-
<b>١,٣٣٥,٨٤٢,٥٤٨</b>	<b>٧٢٣,٢٩٠,٥٠١</b>	<b>٤٠١,٤٢٨,٧٠٥</b>	<b>٢١١,١٢٣,٣٤٢</b>
<b>١,٣٤٦,٦١٦,٣٢٣</b>	<b>٧٣٢,٩٣٩,٤٦٧</b>	<b>٤٠١,٤٢٨,٧٠٥</b>	<b>٢١٢,٢٤٨,١٥١</b>

التكلفة  
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧ (معدل)

محول من مشروعات تحت التنفيذ (بيانات)  
استبعادات خلال السنة

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
الاستهلاكات

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧ (معدل)

استهلاك السنة

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
صافي القيمة الدفترية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

كما في ١ يناير ٢٠١٧

١١ - ممتلكات وآلات ومعدات، صافي

المجموع	سيارات	اثاث ومفروشات	الات ومعدات
ريل سعودي	ريل سعودي	ريل سعودي	ريل سعودي
١٦,١١٠,٢٨٣	١,٤٩٢,٦٢٠	٤,٨١٢,٢٥٥	٩,٨٠٥,٤٠٨
<b>٢٥٧,٢٩٨</b>	<b>٤٠,٠٠٠</b>	<b>٦,٠٥٠</b>	<b>٢١١,٢٤٨</b>
<b>١٦,٣٦٧,٥٨١</b>	<b>١,٥٣٢,٦٢٠</b>	<b>٤,٨١٨,٣٠٥</b>	<b>١٠,٠١٦,٦٥٦</b>

التكلفة  
في ١ يناير ٢٠١٨

إضافات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨  
مجموع الاستهلاك

في ١ يناير ٢٠١٨  
المحمل للسنة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨  
القيمة الدفترية الصافية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨  
في ١ يناير ٢٠١٨

المجموع	سيارات	اثاث ومفروشات	الات ومعدات
ريل سعودي	ريل سعودي	ريل سعودي	ريل سعودي
١٥,١٣٢,٥٥٠	١,٥٧٧,٦٢٠	٤,٨٠٥,٥٥٥	٨,٧٤٩,٣٧٥
١,٠٧٢,٩٣٣	-	٦,٧٠٠	١,٠٦٦,٢٣٣
(٩٥,٢٠٠)	(٨٥,٠٠٠)	-	(١٠,٢٠٠)
<b>١٦,١١٠,٢٨٣</b>	<b>١,٤٩٢,٦٢٠</b>	<b>٤,٨١٢,٢٥٥</b>	<b>٩,٨٠٥,٤٠٨</b>

التكلفة  
في ١ يناير ٢٠١٧

إضافات

استبعادات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
مجموع الاستهلاك

في ١ يناير ٢٠١٧  
المحمل للسنة

استبعادات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
القيمة الدفترية الصافية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧  
في ١ يناير ٢٠١٧

المجموع	سيارات	اثاث ومفروشات	الات ومعدات
ريل سعودي	ريل سعودي	ريل سعودي	ريل سعودي
١٤,١٥٥,٩٥٣	١,٢٣٧,٤٦٢	٤,٧٤٢,٧٨١	٨,١٧٥,٧١٠
٧٧٣,١٣٧	١٧١,٢٤٤	٢٠,٤٥٩	٥٨١,٤٣٤
(٩٤,٩٨٨)	(٨٥,٠٠٠)	-	(٩,٩٨٨)
<b>١٤,٨٣٤,١٠٢</b>	<b>١,٣٢٣,٧٠٦</b>	<b>٤,٧٦٣,٢٤٠</b>	<b>٨,٧٤٧,١٥٦</b>
<b>١,٢٧٦,١٨١</b>	<b>١٦٨,٩١٤</b>	<b>٤٩,٠١٥</b>	<b>١,٠٥٨,٢٥٢</b>
<b>٩٧٦,٥٩٧</b>	<b>٣٤٠,١٥٨</b>	<b>٦٢,٧٧٤</b>	<b>٥٧٣,٦٦٥</b>

في ١ يناير ٢٠١٧

١٢ - دعم مدينة ومدفوّعات مقدمة ومدينون آخرون، صافي			
٢٠١٧ ١ يناير ريال سعودي	٢٠١٧ ٣١ ديسمبر ريال سعودي	٢٠١٨ ٣١ ديسمبر ريال سعودي	٢٠١٨ ٣١ ديسمبر ريال سعودي
٥٠,٣١٧,٩٨٤	٥٢,٩١٦,٨١١	٥٧,٤٣٠,٠٤٢	٦٣٠,٠٠٠
(١١,٠٨٠,٨٩٤)	(١١,١٢٣,٠٨٠)	(٨,٦٩٧,٩١٥)	
٣٩,٢٣٧,٠٩٠	٤١,٧٩٣,٧٣١	٤٨,٧٣٢,١٢٧	
-	-	٣,٢٦٤,١٩٠	أيجارات مقدمة
١,٢٣٣,٠١٨	١,٢٣٣,٠١٨	١,٦٣٣,٠١٨	أتعاب استشارية
٢٠٨,٣٨٩	-	١,٢٤٢,٦٩٥	إيرادات مراقبات مستحقة من ودائع
٣,٦٨٩,٩٥٩	١,٦٤٥,٩٢١	١,٢٤٠,٤٧٢	دفعات مقدمة لموردين
١,١٠٨,٧٧٤	١,٠٣١,٠٩٢	٩٥٣,٩١١	رسوم امتياز
٩٨١,٤٧٧	٧١٥,٤٨٣	٨٥٤,٥١٧	عهد وسلف عاملين
٢١٥,٦٥٢	٣٤٢,٧٠٨	٢٧٥,٦٨٣	مبالغ محتجزة لدى البنوك لتوزيعات الأرباح
٢٥٥,٦٩٧	٢٥٥,٦٩٧	٣٣٥,١٩٣	تأمينات لدى الغير
٨٢٦,٠٠٣	٧٣٥,٥٩٣	٩٥٤,٦٥١	أخرى
-	-	(١,٢٣٣,٠١٨)	بخصم : مخصص انخفاض في قيمة اتعاب استشارية مقدمة
٤٧,٧٥٦,٠٥٩	٤٧,٧٥٣,٢٤٣	٥٨,٢٥٣,٤٣٩	

- ان حركة مخصص خسارة الائتمان المتوقعة خلال السنة كما يلي:

٢٠١٧ ١ يناير ريال سعودي	٢٠١٧ ٣١ ديسمبر ريال سعودي	٢٠١٨ ٣١ ديسمبر ريال سعودي	٢٠١٨ ٣١ ديسمبر ريال سعودي
١٠,٦٠٥,٩٣٣	١١,٠٨٠,٨٩٤	١١,١٢٣,٠٨٠	١١,١٢٣,٠٨٠
٥٣٦,٣٢٣	٥١,١٨٦	-	١١,١٢٣,٠٨٠
-	-	(٢,٣٤٢,١٣٤)	١١,١٢٣,٠٨٠
(٦١,٣٦٢)	(٩,٠٠٠)	(٨٣,٠٣١)	٨,٦٩٧,٩١٥
١١,٠٨٠,٨٩٤	١١,١٢٣,٠٨٠	٨,٦٩٧,٩١٥	٨,٦٩٧,٩١٥

\* طبقاً لاعتماد الإدارة بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠١٨ قامت إدارة الشركة بتغيير سياسة تكوين مخصص خسارة الائتمان المتوقعة مما نتج عنه رد مبلغ ٢,٣٤٢,١٣٤ ريال سعودي من مخصص خسارة الائتمان المتوقعة المكون خلال السنوات السابقة على قائمة الربح أو الخسارة خلال العام وذلك وفقاً للدراسة المقدمة حول الدعم المتعثرة (إيضاح رقم ٢٠).

حيث إن أعمار الدعم المدينة كالتالي:

٢٠١٧ ١ يناير ريال سعودي	٢٠١٧ ٣١ ديسمبر ريال سعودي	٢٠١٨ ٣١ ديسمبر ريال سعودي	٢٠١٨ ٣١ ديسمبر ريال سعودي
٢٤,٨٧٠,٨١٤	١٦,٤٣٢,٧٥٢	١٣,٠٢٧,٠٧١	٩٠ يوم حتى من يوم
٧,٣٤٩,٥٥٣	١٦,٣٥٣,٥٤٣	٢١,٣٣٠,٠٤٣	١٨٠ يوم حتى ٩١ من يوم
٣,٤٨٧,٨٤٥	٤,٥٣٩,١٣٢	٣,٥٥٢,٧١٤	٣٦٠ يوم حتى ١٨١ من يوم
١٤,٦٠٩,٧٧٢	١٥,٥٩١,٣٨٤	١٩,٥٢٠,٢١٤	٣٦٠ يوم أكثر من
٥٠,٣١٧,٩٨٤	٥٢,٩١٦,٨١١	٥٧,٤٣٠,٠٤٢	

بلغت إجمالي الأرصدة المرفوع عنها قضايا على المستأجرين مبلغ ١٩,٩٨٣,٢٧٤ ريال سعودي وتم الحصول حكم تنفيذي حولها بمبلغ ٣,٥٠٣,٦٤٥ ريال سعودي وجاري تنفيذ تلك الأحكام.

١٣ - ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ودائعون آخرون

٢٠١٧ ١ يناير ريال سعودي	٢٠١٧ ٣١ ديسمبر ريال سعودي	٢٠١٨ ٣١ ديسمبر ريال سعودي
٢٣,٢٦٤,٣١٨	٨٧,٦٦٤,٩٦٣	٨٧,٦٦٤,٩٦٣
٩,٣٥٥,٨٧٦	٣٣,٩٧٧,٥٦٨	٣٤,٠٧٠,٥٣٤
٥٨,٣٦٣,٩٧٦	٦٠,٩٦٨,٦٠٠	٣٣,٠١٦,٦١٤
٢٩,١٠٤,٨٠٠	٢٩,١٠٤,٨٠٠	٢٩,١٠٤,٨٠٠
١٤,٦٧٢,٦٥٢	٢٢,١٣٧,٠٨٦	١٤,٩٢٤,٨٦٩
١٤,١٤٢,١٧٢	١٤,١٤٢,١٧٢	١٤,١٤٢,١٧٢
١٢,٩٨٨,١٤٤	١٣,٨٣٤,٦٧٩	١٣,٩٤٦,٤٦١
٦,٥٠٩,٧٤٨	٦,٤١٥,١٩١	٤,٣٧٩,٢١٨
٣,٩٥٨,٩٢٦	٣,٩٤٤,٦٦٧	٣,٣٤٣,٣٨١
١٦,٦٥١,٧٨٦	١,٨٩٩,١٢١	١,٥٠٨,١٠٣
٨١,٠٠٠	٧٦,٣٣٩	-
١٧,٠٢٩,٤٦١	١١,٠٣٩,٨٦١	١٩,٢٥١,٤١١
<b>٢٠٦,١٢٢,٨٥٩</b>	<b>٢٨٥,٢٠٥,٠٤٧</b>	<b>٢٥٥,٣٥٢,٥٢٦</b>

مبالغ تحت التسوية مساهمة أرض الشروق (أ)  
مبالغ محجوزة من مقاولين  
إيرادات مفوضة مقدماً (ب)  
ذمم عقارية متزوعة مستحقة الدفع (ج)  
ذمم دائنة  
مخصصات (د)  
تأمينات للغير  
أجور ومزایا عاملين مستحقة  
مصاريف مستحقة عن خدمات  
دفعات مقدمة من المستاجرین  
مستحقات بدل حضور أعضاء مجلس الادارة  
دائعون متذوعون

- أ) يتمثل المبلغ في قيمة مبيعات أراضي مساهمة الشروق وجارى العمل على تصفية المساهمة بعد خصم كافة التكاليف المتبقية على مساهمين أرض الشروق لصالح الشركة.
- ب) تتمثل الإيرادات المفوضة مقدماً بالإيرادات المفوضة عن عقود تأجير الاستثمارات العقارية والتي لا تخص السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.
- ج) تتمثل في قيمة المبالغ المستحقة لأصحاب العقارات التي تم نزع ملكيتها بموجب الأمر السامي رقم ٤/ب/٢٧٣٢ بتاريخ ٢٠١٨/٣/٨ هـ ولم يتقدم أصحابها لاستلام مستحقاتهم حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.
- د) يتمثل مبلغ المخصصات في قيمة المبلغ المخصص لأعمال تنفيذ قناة لتصريف مياه السيول والامطار بأرض الشروق بحي الرمال.

١٤ - توزيعات أرباح مستحقة

يمثل الرصيد الظاهر بالقوائم المالية المتبقى من المبالغ التي أقرتها الجمعية العمومية العادية للشركة عن سنوات سابقة ولم يتقدم السادة المساهمين حتى تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ لاستلامها والتي بلغت ٦٣,٨٧٦,٤٥٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ : ٢٠١٧,٣٣٨ : ٢٠١٧,٦١,٠١٥,٣٣٨ ريال سعودي).

١٥ - التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي (رقم ١٩) "منافع الموظف" أجرت الإدارة اختبار لتقييم القيمة الحالية لالتزاماتها من المزايا المحددة في تاريخ المركز المالي، والمتعلقة بمكافآت نهاية الخدمة للموظفين وفقاً للقواعد المحلية والترتيبيات التعاقدية، وفيما يلي الافتراضات الاكتواريالية الرئيسية المستخدمة لاحتساب التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وهي كالتالي:

٢٠١٧ ١ يناير ريال سعودي	٢٠١٧ ٣١ ديسمبر ريال سعودي	٢٠١٨ ٣١ ديسمبر ريال سعودي
% ٣,٠	% ٣,١	% ٣,٠
% ٣,٠	% ٣,٥	% ٤,٠

معدل الخصم  
معدل نمو المرتبات

ان حركة التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كما يلي:

٢٠١٧ ١ يناير ريال سعودي	٢٠١٧ ٣١ ديسمبر ريال سعودي	٢٠١٨ ٣١ ديسمبر ريال سعودي
٦,٩٣٨,٤٧٩	٨,٨٣٧,٨٣٠	٩,٣٨٤,٨٧١
٢,٤٧٢,١٢١	٧٥١,٥٩١	١,٠٢٩,٦٩٠
(٥٧٢,٧٧٠)	(٢٠٤,٥٥٠)	(٢٢٠,١٢٢)
<b>٨,٨٣٧,٨٣٠</b>	<b>٩,٣٨٤,٨٧١</b>	<b>١٠,١٩٤,٤٣٩</b>

الرصيد أول السنة  
المحمل على قائمة الربح أو الخسارة  
مكافآت مدفوعة خلال السنة  
الرصيد نهاية السنة

#### ١٦- مخصص الزكاة

٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٩	
٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٩	الرصيد في بداية السنة
١٠٠٠٠٠٠٠	١٤,٧٥١,٦٩١	١٤,٦٢٩,٤٦٢	المكون خلال السنة
١٧,٢٢٥,٦٤٧	٢٢,٨٨٥,٦٣٤	(١٤,٦٢٩,٤٦٢)	المسدود خلال السنة
١٣,٥٤٣,٠٧٤	٥,٤٠٩,١٣١	(٥,٤٠٩,١٣١)	تسويات
(٧,٨٨٣,٠٨٧)	(١٣,٥٢٧,١٩٨)	(١٥,٨٧٦)	رصيد المخصص في نهاية السنة
-	-	-	
٢٢,٨٨٥,٦٣٤	١٤,٧٥١,٦٩١	١٤,٦٢٩,٤٦٢	

قدمت الشركة الاقرارات الزكوية حتى عام ٢٠١٧، حصلت على الرابط الزكوي حتى عام ٢٠٠٦م، اعترضت الشركة على الرابط الزكوي لعام ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ وتنتظر الرد عليها من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل.

#### ١٧- احتياطي نظامي

يتطلب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية أن يحول ما نسبته ١٠% من صافي الربح السنوي إلى الاحتياطي النظامي وإن يستمر هذا التحويل حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠% من رأس المال، إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع على المساهمين.

#### ١٨- الإيرادات

ت تكون الإيرادات للستين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر مما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨		إيرادات التشغيل
٢٠١٧	٢٠١٨		إيرادات التأجير
١٦٣,٣٢٢,٩٠٧	١٤٨,٢١٨,٢٥٨		إيرادات بيع أراضي استثمارية
١١٤,٦٦٥,١٤٧	١٣٤,٧٧١,٨٩٣		
٣٦,١٠٥,٢٨٣	-		
٣١٤,٠٩٣,٣٣٧	٢٨٢,٩٩٠,١٥١		

#### ١٩- تكاليف الإيرادات

ت تكون تكاليف الإيرادات للستين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر مما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨		تكاليف التأجير
٢٠١٧	٢٠١٨		تكاليف التشغيل
٣٥,٩١٥,٧٧١	٣٩,٣٨٣,٦٠٣		تكاليف بيع أراضي استثمارية (إيضاح ١٠)
٢٩,٢٠٨,٢٢٨	٢٨,٢٥١,٩٣٨		
١,١٤٤,٨٠٩	-		
٦٦,٢٤٨,٨٠٨	٦٧,٦٣٥,٥٤١		

#### ٢٠- مصاريف عمومية وإدارية

ت تكون المصاريف العمومية والإدارية للستين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر مما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨		أجور ورواتب موظفين
٢٠١٧	٢٠١٨		تكوين مخصص انخفاض في قيمة اتعاب استشارية مقدمة (إيضاح ١٢)
١٠,٤٩١,٩٧٠	١١,٧٠٠,٩٨٠		أتعاب مهنية واستشارات
-	١,٢٣٣,٠١٨		الصيانة والتشغيل
٥٩٧,٥٠٦	٧٠٠,٢٥٠		دعالية وإعلان
٤٤٤,٥٦٣	٣٩٣,٠٢٩		استهلاكات
٢٧٥,٧٠٠	٢٦٣,٦٧٦		بدل حضور جلسات مجلس الإدارة
٢٤٦,٤٧٢	٢٢١,٤٤٨		مصاريف عقود خدمات
١٩٢,٠٠٠	٢٠١,٠٠٠		مصاريف بنكية
١٣٠,٥٦٩	١٣٧,٧٦٨		كهرباء ومياه
٥٢,٧٧٢	١١٥,٨٠٦		(رد) / تكوين مخصص خسارة الائتمان المتوقعة (إيضاح رقم ١٢)
٢٤,٨٨٣	٢٧,٦٥٤		أخرى
٥١,١٨٦	(٢,٣٤٢,١٣٤)		
٢٠١,٧٥٢	١٢١,١٩٤		
١٢,٧٠٩,٣٧٣	١٢,٧٧٣,٦٨٩		

- ٢١ إيرادات أخرى

ت تكون الإيرادات الأخرى للستين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر مما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨
ريال سعودي	ريال سعودي
٦٧١,٨٧٨	٦٦١,٣٨٦
٦,٣٩٥,٩٩٨	-
٨,١٣٥	-
٧٤٣,٥٤٩	٦٤١,٨١٢
<u>٧,٨١٩,٥٦٠</u>	<u>١,٣٠٣,١٩٨</u>

إيرادات مشروع العدل وعقار بن حيان  
أتعاب إشراف وتطوير  
أرباح بيع ممتلكات ومعدات  
آخر

- ٢٢ معلومات قطاعية

تعلق المعلومات القطاعية بنشاطات وأعمال الشركة والتي اعتمدت عليها إدارة الشركة كأساس لإعداد المعلومات المالية الخاصة بها، بما يتفق مع طرق إعداد التقارير الداخلية. تتم المعاملات بين القطاعات بنفس شروط التعامل مع الأطراف الأخرى.

تضمن موجودات ومطلوبات ونشاطات التشغيل للقطاعات على بند تتعلق بصورة مباشرة بقطاع معين وبنود يمكن توزيعها على القطاعات المختلفة وفق أسس معقولة يتم تصنيف البند الذي لا يمكن توزيعها بين القطاعات تحت بند موجودات ومطلوبات مشتركة.

في ما يلي ملخص بالمعلومات القطاعية المالية بالريال السعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، ٢٠١٧ على التوالي وفقاً لطبيعة النشاط:

الإجمالي	موجودات والمساهمات ومطلوبات مشتركة	قطاع بيع الأراضي			كم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:
		قطاع التأجير	قطاع التشغيل	الإيرادات	
٢,٤١١,٦٠٢,٢٨٠	٩٣٢,٣٩٣,٥٨٠	٢٣,٠٤٦,٠٥٠	١,١٦٢,١٧١,٣٦١	٢٩٣,٩٩١,٤٨٩	إجمالي الموجودات
٣٤٤,٠٥٢,٨٧٩	١٢٤,٦٨٨,٦٤٩	١٠٧,٣٩٤,٣٥٩	٧٤,٥٥٦,٤٧٢	٣٧,٤١٣,٣٩٩	إجمالي المطلوبات
<b>٢٨٢,٩٩٠,١٥١</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>١٣٤,٧٧١,٨٩٣</b>	<b>١٤٨,٢١٨,٢٥٨</b>	<b>الإيرادات</b>
<b>٢١٥,٣٥٤,٦١٠</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>٩٥,٣٨٨,٢٩١</b>	<b>١١٩,٩٦٦,٣١٩</b>	<b>إجمالي الربح</b>
<hr/>					
٢,٣٣٥,٢٦٤,٨٢٢	٨٣٦,٥٦٧,٧٠٥	٢٣,٠٤٦,٠٥٠	١,١٧٧,٣٧٦,٢١٤	٢٩٨,٢٧٤,٨٥٣	كم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:
٣٧٠,٣٥٦,٩٤٧	١٢٣,٠٧٥,٦٢١	١٠٧,٣٩٤,٣٥٩	١٠٩,٩٩٦,٣٩٢	٢٩,٨٩٠,٥٧٥	إجمالي الموجودات
<b>٣١٤,٠٩٣,٣٣٧</b>	<b>-</b>	<b>٣٦,١٠٥,٢٨٣</b>	<b>١١٤,٦٦٥,١٤٦</b>	<b>١٦٣,٣٢٢,٩٠٨</b>	<b>الإيرادات</b>
<b>٢٤٧,٨٤٤,٥٢٩</b>	<b>-</b>	<b>٣٤,٩٨٠,٤٧٤</b>	<b>٧٨,٧٤٩,٣٧٥</b>	<b>١٣٤,١١٤,٦٨٠</b>	<b>إجمالي الربح</b>

- ٢٣ أدوات مالية وإدارة المخاطر

القيمة العادلة

ان القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والذمم المدينة والآوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة والقروض والارصدة الدائنة الأخرى.  
المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

### ٢٣ - أدوات مالية وإدارة المخاطر (تتمة)

المستوى الثاني: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٧١٢,٦٩٤,٧٢٧	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٧٠٧,٦٩٤,٧٢٧	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٧١٢,٦٩٤,٧٢٧	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٧٠٧,٦٩٤,٧٢٧	
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
١٨٣,٩٥٨,٨٧١	-	-	١٨٣,٩٥٨,٨٧١	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٣٥,٣٤١,٩٢٧	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٦٣٠,٣٤١,٩٢٧	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٨١٩,٣٠٠,٧٩٨	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٨١٤,٣٠٠,٧٩٨	

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كافة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وترى ادارة الشركة ان كلفة الشراء هي انسنة طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وانه لا يوجد تدني في قيمتها.

**ادارة مخاطر رأس المال**  
تقوم الشركة بإدارة رأس المالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأدنى لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠١٧.

إن هيكلة رأس مال الشركة تضم حقوق الملكية العائد للمساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والاحتياطيات واحتياطي القيمة العادلة والارباح المتبقية كما هي مدرجة في قائمة التغيرات في حقوق المساهمين.

**ادارة المخاطر المالية**  
إن نشاطات الشركة يمكن أن تتعرض بشكل رئيسي لمخاطر مالية ناتجة عن ما يلي:

**ادارة مخاطر العملات الأجنبية**  
لا تتعرض الشركة لمخاطر هامة مرتبطة بتغيير العملات الأجنبية وبالتالي لا حاجة لإدارة فاعلة لهذا التعرض.

**ادارة مخاطر سعر الفائدة**  
ان الأدوات المالية في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر واسعار الفوائد.

**مخاطر أسعار أخرى**  
تتعرض الشركة لمخاطر أسعار ناتجة عن استثماراتها في حقوق ملكية شركات أخرى . تحفظ الشركة بمستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى لأغراض استراتيجية وليس بهدف المتاجرة بها ولا تقوم الشركة بالمتاجرة النشطة في تلك الاستثمارات.

**ادارة مخاطر الائتمان**  
تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على أرصادتها البنكية والذمم المدينة كما يلي:

٤٣ - أدوات مالية وإدارة المخاطر (تممه)

٢٠١٧	٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣١,٦١٨,٥٨٤	٣١,١١٥,٧٢٥	
٤١,٧٩٣,٧٣١	٤٨,٧٣٢,١٢٧	
٧٣,٤١٢,٣١٥	٧٩,٨٤٧,٨٥٢	

نقد لدى البنوك  
ذمم مدينة، صافي

إدارة مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي تواجهها منشأة ما في توفير الأموال لوفاء بالالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. يمكن أن تنتج مخاطر السيولة عن عدم المقدرة على بيع موجودات مالية ما بسرعة وبمبلغ يقارب القيمة العادلة لها.

تم إدارة مخاطر السيولة وذلك بمراقبتها بصورة منتظمة لضمان توفر الأموال اللازمة لوفاء بالالتزامات المستقبلية للشركة.

٤٤ - توزيعات أرباح ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة

- وافقت الجمعية العامة العادية باجتماعها المنعقد بتاريخ ٣٠ رجب ١٤٣٩ هـ (الموافق ١٦ أبريل ٢٠١٨) على اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع مبلغ ١٧٣,٣٣٣,٣٣٣ ريال سعودي والتي تمثل ٦٪ من رأس المال كأرباح نقدية عن العام المالي ٢٠١٧ بواقع (١,٣٠ ريال للسهم الواحد)، والتي تم توزيعها كالتالي:

المبلغ	البيان
ريال سعودي	
٦٦,٦٦٦,٦٦٦	أرباح نصف سنوية تم توزيعها خلال عام ٢٠١٧ بموجب قرار مجلس الإدارة
١٠٦,٦٦٦,٦٦٧	باقي توزيعات الأرباح تمت خلال السنة
١٧٣,٣٣٣,٣٣٣	اجمالي التوزيعات
٤,٢٠٠,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة
١٧٧,٥٣٣,٣٣٣	اجمالي توزيعات الأرباح ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة

- وافق مجلس الإدارة باجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٨ شوال ١٤٣٩ هـ (الموافق ١٢ يوليو ٢٠١٨) بالقرار رقم ٢٠١٨/٨/٣٨ بناءً على التفويض المنحون من الجمعية العامة على توزيع أرباح نصف سنوية خلال الفترة عن عام ٢٠١٨ قيمتها ٦٦,٦٦٦,٦٦٥ ريال سعودي بواقع (٥٠ هللة للسهم الواحد).

٤٥ - ربحية السهم

تم حساب ربحية السهم الأساسية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ والمنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بقسمة صافي الربح من الاعمال الرئيسية وصافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة وباللغة ١٣٣,٣٣٣,٣٣٣ سهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ : ١٣٣,٣٣٣,٣٣٣ سهم).

تم حساب ربحية السهم المخفضة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ والمنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بقسمة صافي الربح من الاعمال الرئيسية وصافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة والمعدلة باثر التخفيض المحتوم للأسهم العادي. حيث انه لا يوجد إلتزام قابل للتحول لأدوات حقوق ملكية، فإن ربحية السهم المخفضة لا تختلف عن ربحية السهم الأساسية.

٤٦ - التزامات محتملة

بلغت قيمة الارتباطات الرأسمالية المتعلقة بالمشروعات تحت التنفيذ مبلغ ٢٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ : ٤٠ مليون ريال سعودي).

توجد دعوى قضائية على أرض الشروق والخدمات الفنية المملوكة للشركة بموجب صك شرعي والتي تبلغ قيمتها الفترية ٣٠,٧٢٦,١٢١ ريال سعودي مقام عليها مبني صافي قيمتها الفترية تبلغ ٤٢,١٨١,٢٢٢ ريال سعودي وقد تم اظهارها ضمن بند الاستثمارات العقارية. حيث صدر قرار برفع الحجز عن الأرض من ناظري الدعوى، والتي أعطت بدورها الحق للشركة باليبيع ويتم الان البيع من هذه الأرضي ونقل الملكية بموجب هذا القرار.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

-٢٧- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا بالشركة حيث يعتبر موظفي الإدارة العليا الأشخاص الذين يمارسون السلطة والمسؤولية في تخطيط وإدارة ومراقبة أنشطة الشركة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بما في ذلك المديرين.

وكانت معاملاتهم خلال السنة كالتالي:

٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٨ ريال سعودي	طبيعة المعاملة	أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين	موظفي الإدارة العليا
١٩٢,٠٠٠	٢٠١,٠٠٠	رواتب وبدلات وحوافز		
٦,٩٢١,٠٩٠	٦,١٤٢,١١٣	رواتب وبدلات وحوافز		

-٢٨- عام

تم تقرير الأرقام الواردة بالقوائم المالية إلى أقرب ريال سعودي.

-٢٩- أرقام المقارنة

تم تعديل وإعادة إصدار وعرض وتبويب وتصنيف بنود وعناصر وإيضاحات القوائم المالية المقارنة بما يتوافق مع السياسات المحاسبية المطبقة في إصدار وعرض وتبويب وتصنيف بنود وعناصر وإيضاحات القوائم المالية للسنة الحالية التي تم إعدادها وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) "الإيراد من العقد مع العملاء" ولمعرفة المزيد عن ذلك، يمكن الرجوع للإيضاح رقم ٦ (أثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) ورقم (١٥) في الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨).

-٣٠- اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٦ جمادى الآخرة ١٤٤٠ هـ (٢١ فبراير ٢٠١٩م).

-٣١- الأحداث اللاحقة

بتاريخ ١٦ جمادى الآخرة ١٤٤٠ هـ (الموافق ٢١ فبراير ٢٠١٩م):

- أوصى مجلس الإدارة باجتماعه المنعقد بذلك التاريخ، بزيادة رأس مال الشركة عن طريق منح أسهم مجانية لمساهمي الشركة بواقع عدد واحد سهم لكل ثلاثة أسهم، لتكون الزيادة في رأس المال بمبلغ ٤٤٤,٤٤٤,٤٤٣,٣ ريال سعودي وذلك من خلال تحويل مبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من الأرباح المبقاء ومبغ ٢٤٤,٤٤٤,٤٣,٣ ريال سعودي من الاحتياطي النظامي.

- أوصى مجلس الإدارة باجتماعه المنعقد بذلك التاريخ، للجمعية العمومية القادمة والتي سيحدد تاريخ انعقادها لاحقاً بتوزيع أرباح عن النصف الثاني من عام ٢٠١٨م بواقع ٨٠ هلله للسهم الواحد والتي تتمثل ٨% من القيمة الأساسية للسهم وبمبلغ ١٠٦,٦٦٦,٦٦٦ ريال سعودي، وذلك إضافة إلى ما سبق أن وزعته الشركة من أرباح عن النصف الأول من عام ٢٠١٨م ومقداره ٥٠ هلله لكل سهم، بحيث يصبح إجمالي التوزيعات عن عام ٢٠١٨م (مبلغ ١,٣٠ ريال للسهم الواحد) بإجمالي مبلغ ١٧٣,٣٣٣,٣٣٣ ريال سعودي.

وبخلاف ما جاء أعلاه، وفي رأي الإدارة لم يكن هناك احداث لاحقة هامة أخرى بعد ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة والتي قد يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.