

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

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل

للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الصفحة	الفهرس
١ - ٦	تقرير المراجع المستقل
٧	قائمة الدخل الموحدة
٨	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٩	قائمة المركز المالي الموحدة
١٠	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
١١	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
١٢ - ٥٦	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

رقم التسجيل ٤٥/١١/٢٢٣
رقم السجل التجاري ١٠١٠٣٨٣٨٢١

هاتف: ٩٨٩٨ ٢١٥ ١١ ٩٦٦
٤٧٤٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦
فاكس: ٤٧٣٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦

ey.ksa@sa.ey.com
ey.com/mena

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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة للشركة العقارية السعودية ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

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

لفت الانتباه

- نلفت الانتباه إلى الإيضاح (١٥- أ) حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، والذي يشير بأن بعض قطع الأراضي المملوكة للشركة غير متاحة حالياً للتصرف أو التطوير لأسباب مختلفة بعضها يتعلق بالمناطق التي تقع فيها تلك الأراضي وبعضها تحت الدراسة من قبل اللجان المختصة لمعالجتها. تقوم الإدارة حالياً بالعمل مع الجهات الحكومية المعنية لمعالجة هذه الأسباب لإتاحة التصرف في هذه الأراضي. لا يزال تأثير هذا الأمر على القيمة القابلة للاسترداد لتلك الأراضي غير مؤكد ويعتمد على النتائج النهائية لعمل اللجان والجهات المختصة. بلغت القيمة الدفترية لتلك الأراضي ٤١٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- نلفت الانتباه إلى الإيضاح (١٥- ب) حول القوائم المالية الموحدة والذي يشير إلى أنه لاحقاً وبعد السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم إحاطة الإدارة من قبل جهات حكومية معنية بأن أرض الشركة التي تم تخصيصها لمشروع الوديان تقع ضمن منطقة قيد الدراسة بهدف تطويرها من قبل تلك الجهات الحكومية، مما قد يؤدي إلى تغير جوهري في الخطة الرئيسية للمشروع والقيمة القابلة للاسترداد لتلك الأرض. لا يزال تأثير هذه الأمور غير مؤكد ويعتمد على إتمام الدراسة من قبل الجهات الحكومية والتطورات المستقبلية للمنطقة. بلغت القيمة الدفترية للأرض والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ ٢,١٦٨ مليون ريال سعودي و ٨٢٩ مليون ريال سعودي على التوالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

لم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذه الأمور.

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

الأمور الرئيسية للمراجعة

ان الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأي المراجع حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور. وفيما يلي وصف لكل أمر من الأمور الرئيسية للمراجعة وكيفية معالجته. لقد التزمنا بمسؤولياتنا التي تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. عليه، شملت مراجعتنا القيام بإجراءات صممت للرد على تقويمنا لمخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية الموحدة. إن نتائج إجراءات مراجعتنا، بما في ذلك الإجراءات المتبعة لمعالجة الأمور أدناه، توفر أساساً لرأينا في المراجعة عن القوائم المالية الموحدة المرفقة.

الأمور الرئيسية للمراجعة	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
إدارة السيولة من المبادئ الأساسية لإعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الافتراض بأن المنشأة ستستمر في العمل كمنشأة مستمرة، وهو ما يتطلب تحقيق الموجودات والوفاء بالالتزامات خلال دورة الأعمال العادية. كما هو موضح في قائمة المركز المالي الموحدة، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ١,٩٩٣ مليون ريال سعودي. تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية. لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة حيث إن تقييم الإدارة فيما إذا كانت المجموعة ستوفر تمويلاً كافياً لتتمكن من الاستمرار في الوفاء بالتزاماتها يشكل أمراً ذا أهمية بالنسبة للافتراض المتعلق بمبدأ الاستمرارية، وبالتالي فإن ذلك الأمر يعتبر من الجوانب الهامة في مراجعتنا. وقد استند هذا التقويم إلى حد كبير إلى التوقعات التي وضعتها الإدارة ب عوامل تقديرية مثل التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، والنتائج المتوقعة. يرجى الرجوع إلى الإيضاح (٣٩) "مخاطر السيولة" حول القوائم المالية الموحدة.	تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي: • مراجعة التوقعات التي وضعتها الإدارة بشأن التدفقات النقدية، لفهم الطريقة المستخدمة في إعداد التدفقات النقدية لغرض تقييم مبدأ الاستمرارية. • تقويم مدى معقولية الافتراضات المستخدمة في توقعات التدفقات النقدية مقابل الأداء التاريخي، والخطط الاستراتيجية للمجموعة لثلاثي عشر شهر القادمة. • مراجعة اتفاقيات تسهيلات القروض الحالية (بما في ذلك تعديل وتمديد التسهيلات) والتي تتعلق بتعهدات القرض والمبالغ الغير مسحوبه وغيرها. • مراجعة المراسلات مع المقرضين خلال العام والفترة اللاحقة فيما يتعلق بتجديد تسهيلات القروض وأي تجاوز لتعهدات القروض. • التأكد بأن الإيضاحات ذات صلة تتضمن إفصاحات كافية في القوائم المالية الموحدة.

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

الأمر الرئيسة للمراجعة (تتمة)

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	الأمر الرئيس للمراجعة
تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي: • تقويم موضوعية واستقلالية وخبرات المقيم. • مقارنة القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في نهاية السنة مع نتائج التقييم الموضحة في تقرير التقييم المقدم من قبل المقيم. • مراجعة طرق ومنهجية التقييم المستخدمة من قبل المقيم. • مراجعة – على أساس العينة، عمليات تقييم العقارات المنفذة من قبل المقيم، للتأكد من مدى معقولية الافتراضات الرئيسية التي تم استخدامها لتحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية. • الحصول على صكوك ملكية الاستثمارات العقارية ومناقشة وضعها الحالي مع الإدارة والإدارة القانونية في الشركة. • التأكد بأن القوائم المالية الموحدة تتضمن إفصاحات كافية بشأن عملية تقييم الاستثمارات العقارية.	الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تبلغ قيمة الاستثمارات العقارية ٦,٠٣٣ مليون ريال سعودي وتمثل ٨٠٪ من إجمالي موجودات المجموعة الموحدة، والتي تم إظهارها بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد. ولأغراض اختبار الانخفاض في القيمة والإفصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة، يتم تقييم الاستثمارات العقارية من قبل خبير تقييم خارجي مستقل معتمد ("المقيم")، يقوم بعملية التقييم باستخدام طرق ومنهجية تقييم متعارف عليها استناداً إلى افتراضات وتقديرات متعلقة بعدة عوامل مؤثرة على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسة للمراجعة حيث إن اختبار انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية يتطلب أحكام هامة من قبل الإدارة ويتضمن أيضاً تقديرات رئيسية. كما أن الأثر المحتمل لانخفاض قيمة الاستثمارات العقارية قد يكون جوهرياً على القوائم المالية الموحدة للمجموعة. يرجى الرجوع إلى ملخص السياسات المحاسبية الهامة حول القوائم المالية الموحدة بالإيضاح (٤) وتفاصيل الاستثمارات العقارية والقيمة العادلة في الإيضاح (١٥).

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

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٠
تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٠، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات حولها. إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى في تقريرها السنوي. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٠ متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

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

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

وعندما نقرأ التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٠، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

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

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

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

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

- تحديد وتقويم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهرية ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهرية، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.

- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

- الحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة حسابات المجموعة. ونظل المسؤولون الوحيديين عن رأينا في المراجعة.

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

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

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

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

عن إرنست ويونغ



راشد سعود الرشود
محاسب قانوني
تراخيص رقم (٣٦٦)



الرياض: ١٨ شعبان ١٤٤٢ هـ
(٣١ مارس ٢٠٢١)

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح	
			العمليات المستمرة
٣٣٨,٠٢١	٤٩٩,٨٥٥	٧	الإيرادات
(١٦٦,٣٨٧)	(٣٥٨,٧١٧)	٨	تكلفة الإيرادات
١٧١,٦٣٤	١٤١,١٣٨		إجمالي الربح
(٢١١,١٣٨)	(١٧١,٥٣٠)	٩	مصاريف عمومية وإدارية
(٤٥,١٤٦)	(٥٢,٦٣١)	١٠	مصاريف بيعية وتسويقية
(٨٤,٦٥٠)	(٨٣,٠٢٣)		خسارة العمليات
(٤٤,٨٢٥)	(١٧,٢٩٤)	١١	أعباء مالية
(٣٤,٣٧٧)	(٨٢,٦٩٨)	١٥	انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
(١٠,٨٦٥)	(٣٨,٣٧٠)	٢٠	مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
-	(٥,٧٥٥)	١٤	انخفاض في الممتلكات والمعدات
(٦٣,١٣٥)	-	١٥	استبعاد أعمال رأسمالية تحت التنفيذ
١٢,١٧١	٩,٦٤٦	١٨	مكاسب إعادة تقويم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٧,٤٤٦	١٦,٠٤٢	١٦	حصة في أرباح شركة زميلة
٩,١٤٨	٦,٠١٩		توزيعات أرباح
٤,٦٢٨	٦٦,٣٠٥	١٢	إيرادات أخرى
٢٣,٠١٩	-	١٨	مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٧١,٤٤٠)	(١٢٩,١٢٨)		الخسارة قبل الزكاة من العمليات المستمرة
(١٢,٦٨٧)	(٢٥,٣٠٤)	٣٦	الزكاة
(١٨٤,١٢٧)	(١٥٤,٤٣٢)		خسارة السنة من العمليات المستمرة
(١٣,٩١٩)	(٤,٦٦١)	٢٢	الخسارة بعد الزكاة من العمليات غير المستمرة
(١٩٨,٠٤٦)	(١٥٩,٠٩٣)		صافي خسارة السنة
			المتعلق بـ:
(١٨٦,٣٥١)	(١٤٠,٧٤١)		المساهمين في الشركة الأم
(١١,٦٩٥)	(١٨,٣٥٢)	٢٧	حقوق الملكية غير المسيطرة
(١٩٨,٠٤٦)	(١٥٩,٠٩٣)		
			خسارة السهم (بالريال السعودي):
(٠,٧٨)	(٠,٥٩)	١٣	خسارة السهم الأساسي والمخفض للسنة المتعلق بالمساهمين في الشركة الأم
			خسارة السهم للعمليات المستمرة (بالريال السعودي):
(٠,٧٤)	(٠,٥٧)	١٣	خسارة السهم الأساسي والمخفض من العمليات المستمرة للسنة المتعلق بالمساهمين في الشركة الأم

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي و العضو المنتدب

المدير المالي التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح
(١٩٨,٠٤٦)	(١٥٩,٠٩٣)	صافي خسارة السنة
		الدخل (الخسارة) الشامل الأخر:
		الدخل (الخسارة) الشامل الأخر الذي سيعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة (بعد خصم الزكاة):
(٤,٧٥٦)	٣١,٢٨٤	١٨ صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١,٧٠٥	٣,٤٧٩	١٦ الحصة في الدخل الشامل الأخر لشركة زميلة
		صافي الدخل (الخسارة) الشامل الأخر الذي سيعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة
(٣,٠٥١)	٣٤,٧٦٣	
		الخسارة الشاملة الأخرى التي لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة (بعد خصم الزكاة):
(٣,٤٧٣)	(٢,٦٩١)	٣٠ خسائر إعادة قياس برامج المنافع المحددة
		صافي الخسارة الشاملة الأخرى التي لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة
(٣,٤٧٣)	(٢,٦٩١)	
(٦,٥٢٤)	٣٢,٠٧٢	إجمالي الدخل (الخسارة) الشامل الأخر للسنة
(٢٠٤,٥٧٠)	(١٢٧,٠٢١)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة (بعد خصم الزكاة)
		المتعلق بـ:
(١٩٢,٤٣٧)	(١٠٧,٧٦٨)	المساهمين في الشركة الأم
(١٢,١٣٣)	(١٩,٢٥٣)	٢٧ حقوق الملكية غير المسيطرة
(٢٠٤,٥٧٠)	(١٢٧,٠٢١)	

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي و العضو المنتدب

المدير المالي التنفيذي

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

إيضاح	٢٠٢٠	٢٠١٩	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
ممتلكات ومعدات	٣٥,٠٧٨	٥٢,٦٣٣	١٤
استثمارات عقارية	٦,٠٣٢,٩٠٦	٥,٩٨٦,٦٥٥	١٥
موجودات غير ملموسة	١١,٤٠١	١٣,٨٣٠	
استثمار في شركة زميلة	٢٥٢,٦٦٣	٢٤٣,١٤١	١٦
استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٢٨١,٦٣٦	٣٨٤,٧٢٢	١٨
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٦٦,٧٥٥	٥٧,١٠٩	١٨
موجودات حق الاستخدام	٧٣,١٤٦	٧٤,٥٢٩	٣١
إجمالي الموجودات غير المتداولة	٦,٧٥٣,٥٨٥	٦,٨١٢,٦١٩	
الموجودات المتداولة			
مدينون تجاريون	١٤٦,٢٩٨	٩٦,٩٨٧	١٩
مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون	١٠٣,٦٦٧	٩٨,٩٤٦	٢٠
مخزون	٥,٨٢٤	٦,٠٢٢	
نقد وما في حكمه	٥٢٣,٣١٩	١٨٤,٤٨٠	٢١
إجمالي الموجودات المتداولة	٧٧٩,١٠٨	٣٨٦,٤٣٥	
موجودات محتفظ بها للبيع	٥,٨٤٥	-	٢٢
إجمالي الموجودات	٧,٥٣٨,٥٣٨	٧,١٩٩,٠٥٤	
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	٢,٤٠٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	٢٣
احتياطي نظامي	٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	٢٤
احتياطي اتفاقي	١٠,٠٥١	١٠,٠٥١	٢٥
خسائر متراكمة	(٢٦٢,٩١٤)	(١٥٩,٠٤٣)	
احتياطيات أخرى	(٦,١٢٥)	(٢,٢٢٨)	٢٦
حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم	٢,٨٦١,٠١٢	٢,٩٦٨,٧٨٠	
حقوق الملكية غير المسيطرة	(٢١,٧٤٤)	(٢,٤٩١)	٢٧
إجمالي حقوق الملكية	٢,٨٣٩,٢٦٨	٢,٩٦٦,٢٨٩	
المطلوبات غير المتداولة			
قروض لأجل	٥١٦,٦٨٧	٦٤٥,٤١١	٢٨
قرض من جهة ذات علاقة	١,٣٠١,٦٣٦	-	٢٩
التزامات منافع محددة للموظفين	٢٥,٣٩٢	٢٢,٦٢٩	٣٠
التزامات إيجار	٧١,٠٣٠	٧٥,٨٣٤	٣١
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	١,٩١٤,٧٤٥	٧٤٣,٨٧٤	
المطلوبات المتداولة			
داننون تجاريون	٩٢,٢٦٤	٩١,٠٦٨	٣٢
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى	٢٢٠,٧١٤	١٦٩,٧٢٥	٣٣
إيرادات غير مكتسبة	١٠٨,٣٣٧	١٠٣,٥٣٧	٣٤
قروض لأجل - جزء متداول	٢,٢٩٤,٢٦٢	٢,٠٧٤,٠٧٧	٢٨
قرض من جهة ذات علاقة - جزء متداول	-	١,٠١٢,٦٤٧	٢٩
مخصص زكاة	٥٦,٦٠٨	٣٧,٨٣٧	٣٦
إجمالي المطلوبات المتداولة	٢,٧٧٢,١٨٥	٣,٤٨٨,٨٩١	
مطلوبات مرتبطة بشكل مباشر بموجودات محتفظ بها للبيع	١٢,٣٤٠	-	٢٢
إجمالي المطلوبات	٤,٦٩٩,٢٧٠	٤,٢٣٢,٧٦٥	
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	٧,٥٣٨,٥٣٨	٧,١٩٩,٠٥٤	

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

المدير المالي التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم

رأس المال	الاحتياطي النظامي	الاحتياطي الاتفاقي	الخسائر المتراكمة	الاحتياطيات الأخرى	الإجمالي	حقوق الملكية غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
٢,٤٠٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	١٠,٠٥١	٢٧,٣٠٨	٣,٨٥٨	٣,١٦١,٢١٧	٩,٦٤٢	٣,١٧٠,٨٥٩
-	-	-	(١٨٦,٣٥١)	-	(١٨٦,٣٥١)	(١١,٦٩٥)	(١٩٨,٠٤٦)
-	-	-	-	(٦,٠٨٦)	(٦,٠٨٦)	(٤٣٨)	(٦,٥٢٤)
-	-	-	(١٨٦,٣٥١)	(٦,٠٨٦)	(١٩٢,٤٣٧)	(١٢,١٣٣)	(٢٠٤,٥٧٠)
٢,٤٠٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	١٠,٠٥١	(١٥٩,٠٤٣)	(٢,٢٢٨)	٢,٩٦٨,٧٨٠	(٢,٤٩١)	٢,٩٦٦,٢٨٩
-	-	-	(١٤٠,٧٤١)	-	(١٤٠,٧٤١)	(١٨,٣٥٢)	(١٥٩,٠٩٣)
-	-	-	-	٣٢,٩٧٣	٣٢,٩٧٣	(٩٠١)	٣٢,٠٧٢
-	-	-	(١٤٠,٧٤١)	٣٢,٩٧٣	(١٠٧,٧٦٨)	(١٩,٢٥٣)	(١٢٧,٠٢١)
-	-	-	٣٦,٨٧٠	(٣٦,٨٧٠)	-	-	-
٢,٤٠٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	١٠,٠٥١	(٢٦٢,٩١٤)	(٦,١٢٥)	٢,٨٦١,٠١٢	(٢١,٧٤٤)	٢,٨٣٩,٢٦٨

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

صافي خسارة السنة
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة

إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

صافي خسارة السنة
الدخل (الخسارة) الشامل الآخر للسنة

إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

محول من الاحتياطيات الأخرى إلى الخسائر المتراكمة (إيضاح ١٨)

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

المدير المالي التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح	الأنشطة التشغيلية
(١٧١,٤٤٠)	(١٢٩,١٢٨)		الخسارة قبل الزكاة من العمليات المستمرة
(١٣,٧٢٩)	(٤,٦٤٣)	٢٢	الخسارة قبل الزكاة من العمليات الغير مستمرة
			تعديلات لتسوية الخسارة قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:
٦٤,٣٣٨	٧٦,٠٧٠		استهلاك وانخفاض ممتلكات ومعدات واستثمارات عقارية
٢,٣٨٠	٢,٤٢٩		إطفاء موجودات غير ملموسة
١,٣٧٩	١,٣٨٣	٣١	استهلاك موجودات حق الاستخدام
(١٧,٤٤٦)	(١٦,٠٤٢)	١٦	حصة في أرباح شركة زميلة
١٢,٨٧٨	٢٣,١٤٤	١٩	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٢٣,٠١٩)	-	١٨	مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٢,١٧١)	(٩,٦٤٦)	١٨	مكاسب إعادة تقويم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(٤٤,٣١٦)	١٥	مكاسب استبعاد استثمارات عقارية
٦٣,١٣٥	-	١٥	استبعاد اعمال رأسمالية تحت التنفيذ
٣٤,٣٧٧	٨٢,٦٩٨	١٥	انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
١٠,٨٦٥	٣٨,٣٧٠	٢٠	مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
٨,٢٨٤	٧,١٠٣	٣٠	مخصص التزامات منافع محددة للموظفين
(٤٠,١٦٩)	٢٧,٤٢٢		
(٢١,١٠٢)	(٧٢,٨٦٣)		الزيادة/ النقص في رأس المال العامل:
٢,٣٦٩	-		مدينون تجاريون
٦٢,٨٢١	(٤٦,٢٣٤)		أدوات مالية مشنقة
٣٧	١٩٨		مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
٤,٤٣٥	٤,٨٦٥		مخزون
٥١,٠٠٠	٥٨,٥٩٦		دائنون تجاريون
(٣٦,٣٦٠)	٤,٨٠٠		مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٢٣,٠٣١	(٢٣,٢١٦)		إيرادات غير مكتسبة
(٧,٥٥٤)	(٦,١٥٩)	٣٠	النقدية (المستخدمة في) من الناتجة من العمليات
(١٥,٦٥٠)	(٦,٣٥٩)	٣٦	التزامات منافع محددة مدفوعة للموظفين
(١١٥,٥٦٦)	(٩٧,٣٤١)		زكاة مدفوعة
(١١٥,٧٣٩)	(١٣٣,٠٧٥)		أعباء مالية مدفوعة
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
(١٢,١٧٣)	(٩,٢٠١)	١٤	الأنشطة الاستثمارية
١٣,٧٧٠	١٣٤,٣٧٠	١٨	إضافات إلى الممتلكات والمعدات
١١,٦٦٧	٩,٩٩٩	١٦	متحصلات من استبعاد استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢٤٨,٩١٩	-	١٨	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
(٤,٤٩٧)	-		متحصلات من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٣٠,٩٠٧)	(٨٦,٤٩٩)	١٥	إضافات إلى موجودات غير ملموسة
-	٥٣,٦١١	١٥	إضافات إلى استثمارات عقارية
١,٦٩٩	٨٣		متحصلات من استبعاد استثمارات عقارية
٢٨,٤٧٨	١٠٢,٣٦٣		متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
(٥٥,٤٤٣)	٩١,٤٦١	٢٨	الأنشطة التمويلية
-	٢٨٨,٩٨٩	٢٩	قروض لأجل
(٤,٥٤٠)	(٩,٤٦٣)	٣١	قرض من جهة ذات علاقة
(٥٩,٩٨٣)	٣٧٠,٩٨٧		التزامات إيجار مدفوعة
(١٤٧,٢٤٤)	٣٤٠,٢٧٥		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
٣٣١,٧٢٤	١٨٤,٤٨٠		الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه
١٨٤,٤٨٠	٥٢٤,٧٥٥	٢١	النقد وما في حكمه في بداية السنة
			النقد وما في حكمه في نهاية السنة

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

المدير المالي التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

١ - معلومات عن الشركة

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

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

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

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

الاسم	بلد التأسيس	النشاط الرئيسي	سنة التأسيس	نسبة الملكية (بصورة مباشرة أو غير مباشرة)	
				٢٠٢٠	٢٠١٩
الشركة العقارية السعودية للتعمير (أ)	المملكة العربية السعودية	البناء والصيانة	٢٠١٦	٦٠٪	٦٠٪
الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية (ب)	المملكة العربية السعودية	البناء والصيانة	٢٠١٧	٦٠٪	٦٠٪
الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات (ج)	المملكة العربية السعودية	الصيانة والتشغيل	٢٠١٧	٦٠٪	٦٠٪
شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع (د)	المملكة العربية السعودية	توفير البرامج وتقديم خدمات إدارة المشاريع	٢٠١٧	٦٠٪	٦٠٪
شركة الوديان العقارية السعودية (هـ)	المملكة العربية السعودية	تطوير مشروع الوديان	٢٠١٨	١٠٠٪	١٠٠٪
صندوق الانماء العقارية العقاري (و)	المملكة العربية السعودية	تطوير العقارات	٢٠١٩	١٠٠٪	١٠٠٪

أ) الشركة العقارية السعودية للتعمير، شركة مساهمة مغلقة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٦٣٦٧ بتاريخ ١٥ ربيع الأول ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٤ ديسمبر ٢٠١٦). تقوم الشركة بأعمال إنشاء المباني وأعمال صيانة المباني وإدارة المشاريع الإنشائية ووضع التصاميم الهندسية التفصيلية وشراء المواد وتنفيذ ما تقوم بإدارته من هذه المشاريع بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم ١٠٢٠٦٣٧١٠٧٠٣٠٢ بتاريخ ٦ شوال ١٤٣٧ هـ (الموافق ١١ يوليو ٢٠١٦) (إيضاح ٤١).

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 والالفاق والأعمال الترابية وإنشاء وتمديد شبكات المياه والصرف الصحي والسيول ونظافتها وصيانتها وإنشاء وتمديد شبكات التوزيع للطاقة الكهربائية والغاز ومحطاتها وصيانتها وإنشاء وتمديد شبكات الاتصالات ومحطات ابراج الاتصالات وإنشاء الحدائق العامة والمنزهات وشبكات الري وصيانتها وإنشاء السدود وصيانتها وبيع الخرسانة الجاهزة.

١- معلومات عن الشركة – تتمة

(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) (إيضاح ٢٢).

(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 والمنزلات وإنشاء المباني وأعمال صيانة وتشغيل المباني وأعمال صيانة وتشغيل شبكات المياه والصرف الصحي وإنشاء الطرق وإنشاء الجسور وإنشاء الأنفاق وشراء وبيع وتأجير الأراضي والعقارات وأنشطة التطوير والاستثمار العقاري وصيانة وتشغيل المستشفيات والمراكز الطبية والمستوصفات الحكومية والأهلية.

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

٢- أسس الأعداد

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

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

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

٣- أسس توحيد القوائم المالية

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

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

وبشكل خاص، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها وذلك فقط عندما يكون لدى المجموعة:

◀ السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي وجود حقوق بمنح المجموعة المقدرة على توجيه الأنشطة ذات العلاقة بالشركة المستثمر فيها)

◀ التعرض لمخاطر، أو لديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.

٣ - أسس توحيد القوائم المالية - تتمة

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

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

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

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

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

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

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

الاستثمار في الشركة الزميلة

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

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

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

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

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

الاستثمارات في الشركة الزميلة - تنمة

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

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

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

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

تصنف كافة الموجودات الأخرى كـ "غير متداولة".

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

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

تصنف المجموعة كافة المطلوبات الأخرى كـ "غير متداولة".

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تتمة

قياس القيمة العادلة - تتمة

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

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

اثبات الإيرادات

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

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

دخل الإيجار

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

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

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

إيرادات العقود

يتم إثبات الإيرادات من العقود ذات الأسعار الثابتة استناداً إلى طريقة نسبة الإنجاز، التي تحدد باستخدام نسبة التكاليف المتكبدة حتى الآن إلى إجمالي التكاليف المتعلقة بإنجاز العقود وفقاً لتقدير الإدارة. ولا يتم إثبات أي أرباح في العقد إلى أن تعتقد الإدارة أن نتيجة ذلك العقد يمكن تقييمها بدرجة معقولة من التأكد. وفي حالة العقود المتوقع خسارتها، يجنب مخصص بالكامل للخسائر المستقبلية المقدرة. تدرج قيمة الأعمال المنجزة الزائدة عن المبالغ المقدم بها فواتير ضمن الموجودات المتداولة، بعد خصم مخصص أي خسائر متكبدة أو متوقعة عند إتمام العقود، والدفعات المقدمة لقاء الأعمال المنفذة، والمطالبات المرحلية المستلمة أو المستحقة القبض. وفي الحالات التي تزيد فيها المبالغ المرحلية المستلمة أو المستحقة القبض عن قيمة الأعمال المنجزة، يتم إدراج الزيادة ضمن المطلوبات المتداولة كمطالبات بالزيادة عن قيمة الأعمال المنفذة.

تتم المحاسبة عن تعديلات العقود، أي أوامر التغيير، كجزء من العقود القائمة، مع التعديل الاستدراكي المتراكم على الإيرادات. بالنسبة لتعديلات العقود الهامة، من الممكن القيام بإثبات عقد منفصل، وفقاً لتقدير الإدارة للعوامل التالية:

- زيادة نطاق أعمال العقد بسبب إضافة بضاعة أو خدمات متعهد بها تعتبر قابلة للتمييز بذاتها، و
- زيادة سعر العقد بمبلغ يعكس أسعار البيع المستقلة الخاصة بالشركة لبضاعة أو خدمات إضافية متعهد بها، وأية تعديلات ملائمة على ذلك السعر ليعكس الظروف المحيطة بالعقد المعني.

أرصدة العقود

قيمة الأعمال المنفذة بالزيادة عن المطالبات (إيرادات البنية التحتية المستحقة) تمثل قيمة الأعمال المنفذة بالزيادة عن المطالبات الحق في العوض مقابل البضاعة أو الخدمات المحولة إلى العميل. وفي حالة قيام الشركة بتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل قبل قيام العميل بدفع العوض أو قبل استحقاقه، يتم إثبات قيمة الأعمال المنفذة بالزيادة عن المطالبات لقاء العوض المكتسب والذي يكون مشروطاً.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

اثبات الإيرادات - تنمة

رسوم الخدمات وأتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين

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

توزيعات الأرباح

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

دخل العمولة

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

المصاريف العمومية والإدارية

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

المصاريف البيعية والتسويقية

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

الزكاة والضريبة

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

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

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تتمة

الاستثمارات العقارية

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

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

يحسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الانتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

- المباني ٥٠ سنة
- الأثاث والديكور ٥ - ٣٠ سنة

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

الممتلكات والمعدات

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

يحسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الانتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

الممتلكات والمعدات - تنمة

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

الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها للبيع في حالة استرداد قيمتها الدفترية بشكل أساسي عن طريق معاملة البيع وليس من خلال الاستخدام المستمر لها. تقاس الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. تمثل تكاليف البيع التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة باستبعاد الأصل (مجموعة الاستبعاد)، باستثناء تكاليف التمويل ومصروف ضريبة الدخل.

يتم الوفاء بمعايير تصنيف الموجودات المحتفظ بها للبيع فقط عندما تكون عملية البيع محتملة بشكل كبير وأن يكون الأصل أو مجموعة الاستبعاد متاحة للبيع فوراً بحالتها الحالية. يجب أن تشير الإجراءات المطلوبة لإتمام عملية البيع إلى أنه من غير المحتمل حدوث تغيرات هامة على عملية البيع أو الغاء قرار البيع. يجب على الإدارة أن تكون ملتزمة بخطة بيع الأصل والذي يتوقع أن يتم خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

لا يتم استهلاك أو اطفاء الممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة حال تصنيفها كمحتفظ بها للبيع.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها للبيع بصورة مستقلة كبنود متداولة في قائمة المركز المالي الموحدة.

إن مجموعة الاستبعاد مؤهلة لاعتبارها عملية غير مستمرة إذا كانت تشكل قطاعاً من منشأة تم استبعادها أو تصنيفها كمحتفظ بها للبيع، وأنها:

- تمثل نشاط رئيسي مستقل أو منطقة عمليات جغرافية
- تعتبر جزءاً من خطة منسقة لاستبعاد نشاط رئيسي مستقل أو منطقة عمليات جغرافية

يتم استبعاد العمليات غير المستمرة من نتائج العمليات المستمرة، وإظهارها كبند مستقل بعد الزكاة من العمليات غير المستمرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة

تشتمل كافة الايضاحات الأخرى حول القوائم المالية الموحدة على مبالغ العمليات المستمرة، ما لم يرد خلاف ذلك.

وقد اعتبر مجلس الإدارة أن الشركة التابعة، العقارية هانمي لإدارة المشاريع، قد استوفت المعايير اللازمة لتصنيفها كمحتفظ بها للبيع في ذلك التاريخ وذلك للأسباب التالية:

- أن شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع متاحة للبيع الفوري ويمكن بيعها إلى المشتري بحالتها الراهنة،
- تم البدء في إجراءات استكمال البيع ومن المتوقع الانتهاء منها خلال سنة واحدة تاريخ التصنيف الأولي،
- تم تحديد المشتري المحتمل ووصلت المفاوضات معه مرحلة متقدمة كما بتاريخ إعداد القوائم المالية، و
- وافق مجلس الإدارة على خطة البيع بتاريخ ٢ سبتمبر ٢٠٢٠.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تمة

العملات الأجنبية

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

المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية من قبل منشآت المجموعة بالأسعار الفورية للعملة الوظيفية المعنية بالتاريخ الذي تصبح فيه المعاملة أو لا مؤهلة للإثبات.

يعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار التحويل الفورية للعملة الوظيفية بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

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

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

عقود الإيجار

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

موجودات حق الاستخدام

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

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

عقود الإيجار (تنمة)

التزامات الإيجار

بتاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات الإيجار التي تم قياسها بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين سدادها على مدى فترة الإيجار. تشتمل دفعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مدينة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشتمل دفعات الإيجار أيضاً على سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد بصورة معقولة أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت فترة الإيجار تظهر ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. يتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى الدفع.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي بتاريخ بدء الإيجار إذا كان معدل العمولة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. وبعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة قيمة التزامات الإيجار لتعكس زيادة العمولة، وتُخفض لتعكس دفعات الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو وجود تغيير في التقويم الخاص بشراء الأصل المعني.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

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

الأعباء المالية

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

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تمة

الموجودات غير الملموسة

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

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

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

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

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

الأدوات المالية

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

(١) الموجودات المالية

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

- ◀ موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة، أو
- ◀ موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة.

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

القياس الأولى

تقاس الموجودات المالية، في الأصل، بالقيمة العادلة لها واند^١ تكاليف المعاملات. إن تكاليف المعاملات الخاصة بالموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل يتم إثباتها في قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها.

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

(١) الموجودات المالية - تنمة

القياس اللاحق

أدوات الدين

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

• التكلفة المطفأة

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

• القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

• القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

أدوات حقوق الملكية

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

(١) الموجودات المالية - تنمة

التوقف عن الإثبات

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

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

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

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

الانخفاض في القيمة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

(١) الموجودات المالية - تنمة

الانخفاض في القيمة - تنمة

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

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

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

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

(٢) المطلوبات المالية

الإثبات الأولى والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن أي من الفئتين التاليتين:

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

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

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

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

القياس اللاحق

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

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

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

٢) المطلوبات المالية - تنمة

القياس اللاحق - تنمة

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

الذمم الدائنة التجارية والأخرى

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

عقود الضمانات المالية

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

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

التوقف عن الاثبات

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

مقاصة الأدوات المالية

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

النقد وما في حكمه

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

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

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، واحتمالية ضرورة وجود تدفق صادر للموارد المتضمنة منافع اقتصادية لتسوية الالتزام وإمكانية إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام. إذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الزكاة الحالي والذي يعكس المخاطر المحددة للالتزام. عند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص بسبب مرور الوقت كتكلفة تمويل.

تأمينات المستأجرين

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

التزامات المنافع المحددة للموظفين

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

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

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

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

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

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

قامت المجموعة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صادرة وغير سارية المفعول بعد.

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

في أكتوبر ٢٠١٨، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على تعريف الأعمال الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) عمليات تجميع الأعمال، وذلك بهدف مساعدة المنشآت في تحديد ما إذا كانت مجموعة من الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها تعتبر أعمالاً أم لا. وتوضح تلك التعديلات الحد الأدنى من المتطلبات الخاصة بالأعمال، وتلغي تقييم ما إذا كان المتعاملون في السوق قادرين على استبدال أي عناصر غير موجودة، وتضيف إرشادات لمساعدة المنشآت في تقييم ما إذا كانت العملية المستحوذ عليها جوهرياً، وتضع قيوداً على تعريفات الأعمال والمخرجات، كما تقدم اختبار اختياري لتركز القيمة العادلة. وقد تم تقديم أمثلة توضيحية جديدة إلى جانب تلك التعديلات. وحيث أن التعديلات تطبق مستقبلاً على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تقع في أو بعد تاريخ التطبيق الأولي، فإن المجموعة لن تتأثر بهذه التعديلات في تاريخ التحول.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة - تنمة

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) ومعيار المحاسبة الدولي (٨): تعريف الأهمية النسبية

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

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات على تعريف الأهمية النسبية أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

الإطار المفاهيمي للتقرير المالي الصادر بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠١٨

إن الإطار المفاهيمي ليس معياراً ولا تلغي المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار آخر. يتمثل الغرض من الإطار المفاهيمي في مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في وضع المعايير، ومساعدة المُعَيِّن على تطوير سياسات محاسبية متسقة في الحالات التي لا يوجد فيها معيار ساري، ومساعدة جميع الجهات على فهم المعايير وتفسيرها. سيؤثر ذلك على المنشآت التي قامت بوضع سياساتها المحاسبية بناءً على الإطار المفاهيمي. يتضمن الإطار المفاهيمي المعدل بعض المفاهيم الجديدة، والتعريفات المحدثة ومعايير إثبات الموجودات والمطلوبات، ويوضح بعض المفاهيم الهامة. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦: امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩

في ٢٨ مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار" - امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩. توفر التعديلات إعفاء للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ المتعلقة بالمحاسبة عن تعديل عقود الإيجار وامتيازات الإيجار الناتجة مباشرة عن جائحة كوفيد-١٩. كوسيلة عملية، يمكن للمستأجر أن يختار عدم تقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المرتبط بكوفيد-١٩ من المؤجر يعد تعديلاً لعقد الإيجار. يقوم المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار بالمحاسبة عن أي تغيير في دفعات الإيجار ناتج عن امتياز الإيجار المرتبط بكوفيد-١٩ بنفس الطريقة التي يقوم فيها بالمحاسبة عن التغيير وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، إذا لم يكن التغيير تعديلاً لعقد الإيجار.

تسري التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في ١ يونيو ٢٠٢٠ أو بعد ذلك التاريخ، مع السماح بالتطبيق المبكر لها. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

فيما يلي بياناً بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة للمجموعة. تعتزم المجموعة إتباع هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إذا ينطبق ذلك، عند سريانها.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١): تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة

في يناير ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات ٦٩-٧٦ من معيار المحاسبة الدولي (١) لتحديد المتطلبات الخاصة بتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات:

- ما المقصود بحق تأجيل السداد
- أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية الفترة المالية
- أن التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في تأجيل السداد
- أنه فقط إذا كانت إحدى المشتقات الضمنية في التزام قابل للتحويل هي نفسها أداة حقوق ملكية، فلن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.

تسري التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، ويتعين تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة التفاوض بشأنها.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد - تنمة

الإشارة إلى الإطار المفاهيمي - التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية، في مايو ٢٠٢٠، تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) "عمليات تجميع الأعمال" - الإشارة إلى الإطار المفاهيمي. وتهدف التعديلات إلى استبدال الإشارة إلى الإطار المفاهيمي لإعداد وعرض القوائم المالية الصادر في عام ١٩٨٩، بالإشارة إلى الإطار المفاهيمي للتقرير المالي الصادر في مارس ٢٠١٨ دون تغيير جوهري في متطلباته. وأضاف المجلس أيضاً استثناءً لمبدأ الإثبات المنصوص عليه في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) تفادياً لإصدار أرباح أو خسائر محتملة في "اليوم الثاني" تنشأ عن المطلوبات والالتزامات المحتملة التي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي (٣٧) أو التفسير (٢١) الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي: الرسوم، إذا تم تكبدها بشكل مستقل. وفي الوقت ذاته، قرّر المجلس توضيح التوجيهات الإرشادية الحالية الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) بشأن الموجودات المحتملة التي لن تتأثر باستبدال الإشارة إلى إطار إعداد وعرض القوائم المالية.

تسري التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢، ويتم تطبيقها بأثر مستقبلي.

الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦

في مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية "الممتلكات والآلات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود"، والذي يحظر على المنشآت الخصم - من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات - أي متحصلات بيع البنود المنتجة أثناء إحضار ذلك الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة لتأهيله للعمل على النحو الذي تريده الإدارة. وبدلاً من ذلك، تقوم المنشأة بإثبات المتحصلات من بيع هذه البنود، والتكاليف المتعلقة بإنتاج تلك البنود، في الربح أو الخسارة.

يسري التعديل على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢ أو بعد ذلك التاريخ، ويجب تطبيقه بأثر رجعي على بنود الممتلكات والآلات والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية الفترة الأولى المعروضة عندما تقوم المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أي أثر جوهري على المجموعة.

العقود المتوقعة خسارتها - تكاليف الوفاء بالعقود - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧

في مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ لتحديد التكاليف التي يتعين على المنشأة إدراجها عند تقييم ما إذا كان العقد متوقع خسارته أو خاسراً. تطبق التعديلات "طريقة التكلفة المتعلقة مباشرة". تشمل التكاليف المتعلقة مباشرة بعقد تقديم البضاعة أو الخدمات على كل من التكاليف الإضافية وتوزيع التكاليف المرتبطة مباشرة بأنشطة العقد. لا تتعلق التكاليف العمومية والإدارية مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد. تسري التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢ أو بعد ذلك التاريخ. سوف تطبق المجموعة هذه التعديلات على العقود التي لم تف بعد بجميع التزاماتها في بداية الفترة المالية السنوية التي تطبق فيها التعديلات لأول مرة.

المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) الأدوات المالية - الأتعاب التي تكون في حدود اختبار نسبة ١٠٪ لغرض التوقف عن إثبات المطلوبات المالية

كجزء من التحسينات السنوية للأعوام ٢٠١٨-٢٠٢٠ على المعايير الدولية للتقرير المالي، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩. يوضح التعديل الأتعاب التي تقوم المنشأة بإدراجها عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط على تلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المقترض والجهة المقرضة، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقترض أو الجهة المقرضة نيابة عن الآخر. تطبق المنشأة هذا التعديل على المطلوبات المالية التي تم تعديلها أو تبديلها في أو بعد بداية الفترة المالية السنوية التي تطبق فيها المنشأة أولاً هذا التعديل.

يسري التعديل على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢، مع السماح بالتطبيق المبكر له. سوف تطبق المجموعة هذا التعديل على المطلوبات المالية التي تم تعديلها أو تبديلها في أو بعد بداية الفترة المالية السنوية التي تطبق فيها المنشأة أولاً هذا التعديل. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أي أثر جوهري على المجموعة.

٥ - استخدام التقديرات والأحكام

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

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

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

استخدام التقديرات والافتراضات

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

تقديرات تكاليف إتمام العقود

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إتمام المشاريع لتحديد التكلفة المتعلقة بالإيرادات التي يتم إثباتها. تشمل هذه التقديرات، من بين أمور أخرى، على تكاليف الإنشاء وأوامر التغيير وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء. تتم مراجعة هذه التقديرات على فترات منتظمة. إن أية تغييرات لاحقة في التكلفة المقدرة لإتمام المشروع قد تؤثر على نتائج الفترات اللاحقة.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

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

العمر الإنتاجي للاستثمارات العقارية والمعدات

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

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

الزكاة

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٥ - استخدام التقديرات والأحكام (تنمة)

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة

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

المستوى الأول: أسعار متداولة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة يمكن الحصول عليها في تاريخ القياس.

المستوى الثاني: مدخلات عدا الأسعار المدرجة التي تم إدراجها في المستوى ١ وهي قابلة للملاحظة للموجودات أو المطلوبات بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار).

المستوى الثالث: مدخلات لموجودات أو مطلوبات لا تستند إلى معلومات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

٦ - المعلومات القطاعية

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

(أ) القطاع السكني

(ب) القطاع التجاري

(ج) قطاع الخدمات

(د) المركز الرئيسي

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	القطاع السكني	القطاع التجاري	قطاع الخدمات	المركز الرئيسي	المجموع
الإيرادات	١٣٠,٨١٤	٣٣٢,٤٥١	٣٦,٥٩٠	-	٤٩٩,٨٥٥
تكلفة الإيرادات	(٦٨,٩٤٦)	(٢٧٥,٩٩٦)	(١٣,٧٧٥)	-	(٣٥٨,٧١٧)
إجمالي الربح	٦١,٨٦٨	٥٦,٤٥٥	٢٢,٨١٥	-	١٤١,١٣٨
مصاريف عمومية وإدارية	-	-	-	(١٧١,٥٣٠)	(١٧١,٥٣٠)
مصاريف بيعية وتسويقية	-	-	-	(٥٢,٦٣١)	(٥٢,٦٣١)
أعباء مالية	-	-	-	(١٧,٢٩٤)	(١٧,٢٩٤)
انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية	-	-	-	(٨٢,٦٩٨)	(٨٢,٦٩٨)
مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدماً ومدبون آخرون	-	-	-	(٣٨,٣٧٠)	(٣٨,٣٧٠)
انخفاض في الممتلكات والمعدات	-	-	-	(٥,٧٥٥)	(٥,٧٥٥)
مكاسب إعادة تقويم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	-	٩,٦٤٦	٩,٦٤٦
حصة في أرباح شركة زميلة	-	-	-	١٦,٠٤٢	١٦,٠٤٢
توزيعات أرباح	-	-	-	٦,٠١٩	٦,٠١٩
إيرادات أخرى	-	-	-	٦٦,٣٠٥	٦٦,٣٠٥
ربح (خسارة) القطاع قبل الزكاة	٦١,٨٦٨	٥٦,٤٥٥	٢٢,٨١٥	(٢٧٠,٢٦٦)	(١٢٩,١٢٨)
إجمالي الموجودات	١,٦٨٨,٥٨٤	٢,٦٧٦,١٥٣	٤٦,٩٨٧	٣,١٢٦,٨١٤	٧,٥٣٨,٥٣٨
إجمالي المطلوبات	٢٢٩,٤١٨	١٨٦,٨٥٢	٢٩,٢٤٣	٤,٢٥٣,٧٥٧	٤,٦٩٩,٢٧٠

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

٦- المعلومات القطاعية - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	القطاع السكني	القطاع التجاري	قطاع الخدمات	المركز الرئيسي	المجموع
الإيرادات	١٢٤,٥٦٣	١٧٧,٤١٤	٣٦,٠٤٤	-	٣٣٨,٠٢١
تكلفة الإيرادات	(٥٣,٠٧٩)	(٨٩,٠٨٩)	(٢٤,٢١٩)	-	(١٦٦,٣٨٧)
إجمالي الربح	٧١,٤٨٤	٨٨,٣٢٥	١١,٨٢٥	-	١٧١,٦٣٤
مصاريف عمومية وإدارية	-	-	-	(٢١١,١٣٨)	(٢١١,١٣٨)
مصاريف بيعية وتسويقية	-	-	-	(٤٥,١٤٦)	(٤٥,١٤٦)
أعباء مالية	-	-	-	(٤٤,٨٢٥)	(٤٤,٨٢٥)
انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية	-	-	-	(٣٤,٣٧٧)	(٣٤,٣٧٧)
مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون	-	-	-	(١٠,٨٦٥)	(١٠,٨٦٥)
استبعاد أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	-	-	-	(٦٣,١٣٥)	(٦٣,١٣٥)
مكاسب إعادة تقويم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	-	١٢,١٧١	١٢,١٧١
حصة في أرباح شركة زميلة	-	-	-	١٧,٤٤٦	١٧,٤٤٦
توزيعات أرباح	-	-	-	٩,١٤٨	٩,١٤٨
إيرادات أخرى	-	-	-	٤,٦٢٨	٤,٦٢٨
مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	-	٢٣,٠١٩	٢٣,٠١٩
ربح (خسارة) القطاع قبل الزكاة	٧١,٤٨٤	٨٨,٣٢٥	١١,٨٢٥	(٣٤٣,٠٧٤)	(١٧١,٤٤٠)
إجمالي الموجودات	١,٥٨٢,٩٤٦	١,٥٣٦,٨٠٠	-	٤,٠٧٩,٣٠٨	٧,١٩٩,٠٥٤
إجمالي المطلوبات	-	-	-	٤,٢٣٢,٧٦٥	٤,٢٣٢,٧٦٥

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

٧- الإيرادات

للسنة المنتهية في		
٢٠١٩	٢٠٢٠	
٢٦٣,٥٦٩	٢٥٢,٦٩٤	إيرادات إيجار (إيضاح ٣٤)
٣,٧٠٣	١٩٩,٨٣٦	إيرادات بنية تحتية
٣٦,٠٤٤	٣٦,٥٩٠	إيرادات إدارة المرافق
٣٤,٧٠٥	١٠,٧٣٥	إيرادات إنشاء
٣٣٨,٠٢١	٤٩٩,٨٥٥	

٨- تكلفة الإيرادات

للسنة المنتهية في		
٢٠١٩	٢٠٢٠	
١٨,٢٠٤	٩١,٨٠٣	تكاليف مواد
-	٨٤,٠١١	عقود من الباطن
٦٣,٢٢٧	٨١,٤٨٧	رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى
٤٧,١٩٠	٦١,٨٥٢	استهلاك
٣٠,٢٠٨	٢٤,٩١١	مصاريف صيانة
٧,٥٥٨	١٤,٦٥٣	أخرى
١٦٦,٣٨٧	٣٥٨,٧١٧	

٩- المصاريف العمومية والإدارية

للسنة المنتهية في		
٢٠١٩	٢٠٢٠	
٨٥,٢٨٣	٩٣,٢٨١	رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى
٤٤,٥٦٤	٤٠,٠١١	أتعاب مهنية واستشارية ورسوم حكومية
١٠,٤٤٧	١١,٤٠٨	بدلات حضور ومكافآت اللجان (إيضاح ٣٥)
٢,٧٣٤	٦,٣٥٤	مصاريف تقنية المعلومات
٣,٤٠٠	٤,٥٧٢	استهلاك
٦,٥٩٨	٣,٧٢٨	إطفاء موجودات غير ملموسة
٢٨,١١٤	-	أتعاب إدارة وهيكلية لصندوق الانماء العقارية العقاري
١٧,١٩١	-	مخصص رسوم الأراضي البيضاء
١٢,٨٠٧	١٢,١٧٦	أخرى
٢١١,١٣٨	١٧١,٥٣٠	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

١٠ - المصاريف البيعية والتسويقية

للسنة المنتهية في	٢٠٢٠	٢٠١٩
خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١٩)	٢٣,١٤٤	١٢,٨٧٨
عمولة مبيعات	١٣,٦٧١	-
رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى	١١,٢٠٣	٧,٥٧٧
إعلانات وتسويق	٣,١٣٢	٢٣,٢٨٣
أخرى	١,٤٨١	١,٤٠٨
	<u>٥٢,٦٣١</u>	<u>٤٥,١٤٦</u>

١١ - الأعباء المالية

للسنة المنتهية في	٢٠٢٠	٢٠١٩
قروض بنكية	١٢,٦٣٥	٣٨,٩٣٢
التكلفة المالية لالتزامات الإيجار (إيضاح ٣١)	٤,٦٥٩	٤,٤٦٦
مشتقات	-	١,٤٢٧
	<u>١٧,٢٩٤</u>	<u>٤٤,٨٢٥</u>

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم رسملة مبلغ قدره ١٠٢ مليون ريال سعودي (٢٠١٩: ١٤٥ مليون ريال سعودي) كتكلفة تمويل للمشاريع تحت الانشاء (إيضاح ١٥).

١٢ - الإيرادات الأخرى

للسنة المنتهية في	٢٠٢٠	٢٠١٩
مكاسب بيع أراضي (إيضاح ١٥)	٤٤,٣١٦	-
عكس أتعاب إدارة صندوق مستحقة لم تعد مطلوبة*	١٨,٨٤٧	-
إيرادات مالية	٦٨١	١,٦٧٢
إيرادات عقارية أخرى	٦٥٥	١,٠٦٤
أخرى	١,٨٠٦	١,٨٩٢
	<u>٦٦,٣٠٥</u>	<u>٤,٦٢٨</u>

* أبرمت إدارة الشركة اتفاقية مع مدير صندوق الإنماء العقارية (صندوق مملوك بالكامل) على التنازل عن أتعاب الإدارة المستحقة سابقاً والبالغة ١٨,٨ مليون ريال سعودي عند تصفية الصندوق. إن الصندوق تحت التصفية حالياً ولم تكتمل الإجراءات النظامية لتصفية الصندوق حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

١٣ - خسارة السهم

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

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

٢٠١٩	٢٠٢٠
(١٧٨,٠٠٠)	(١٣٧,٩٤٣)
(٨,٣٥١)	(٢,٧٩٨)
(١٨٦,٣٥١)	(١٤٠,٧٤١)
٢٤٠,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠
(٠,٧٨)	(٠,٥٩)
(٠,٧٤)	(٠,٥٧)

الخسارة المتعلقة بالمساهمين العاديين في الشركة:

العمليات المستمرة

العمليات الغير مستمرة

المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (سهم)

خسارة السهم - الأساسي والمخفض (بالريال السعودي)

خسارة السهم - الأساسي والمخفض للعمليات المستمرة
(بالريال السعودي)

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

١٤ - الممتلكات والمعدات

المباني	الألات والمعدات	الأثاث والديكور	أجهزة الحاسب الآلي	السيارات	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
التكلفة:						
في ١ يناير ٢٠١٩	١٠,٤٨٢	٩٢,٨٤٠	١٤,٥٢١	١٠,٠٩٥	٧,٩٦٣	١٣٦,٣٤١
إضافات	٨	٦,١٥٨	٢,١٤٣	١,٧١٣	-	١٢,١٧٣
استيعادات	-	(٢,٨٩٦)	(٩٢٤)	(٩٧٠)	(٤٤٠)	(٥,٣٦٠)
إعادة تصنيف	-	(١,٦٧٧)	١,٦٧٧	-	-	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	١٠,٤٩٠	٩٤,٤٢٥	١٧,٤١٧	١٢,١١٦	-	١٤٣,١٥٤
إضافات	-	٧,٩٦٤	١٤١	٧٤	-	٩,٢٠١
استيعادات	-	(٢٨٩)	(٨١)	(٦٠١)	-	(١,٢٩٢)
موجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح ٢٢)	-	(٨٩)	(١,١٥٢)	(٤٥٣)	-	(١,٦٩٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١٠,٤٩٠	١٠٢,٠١١	١٦,٣٢٥	١٢,٠٨٤	-	١٤٩,٣٦٩
الاستهلاك والانخفاض في القيمة:						
في ١ يناير ٢٠١٩	٧,٢٧٧	٤٥,٦١٨	١٠,٦٢٩	٥,٥٨٣	-	٧٤,٦٣٦
المحمل للسنة	٥٠٥	١٣,٧٥٠	٢,٠٠٤	١,٩١٣	-	١٩,٥٤٦
المتعلق باستيعادات	-	(٢,٨٠٩)	(٢٧٦)	(٢٨)	-	(٣,٦٦١)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٧,٧٨٢	٥٦,٥٥٩	١٢,٣٥٧	٧,٤٦٨	-	٩٠,٥٢١
المحمل للسنة	٢٢٣	١٤,٩٤٩	١,٧٧١	١,٩٤٧	-	٢٠,٠٦٠
انخفاض في القيمة	-	٥,٧٥٥	-	-	-	٥,٧٥٥
المتعلق باستيعادات	-	(٢١٧)	(٧١)	(٦٠١)	-	(١,٢٠٩)
موجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح ٢٢)	-	(٣٨)	(٥٩٩)	(١٩٩)	-	(٨٣٦)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٨,٠٠٥	٧٧,٠٠٨	١٣,٤٥٨	٨,٦١٥	-	١١٤,٢٩١
صافي القيمة الدفترية:						
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢,٤٨٥	٢٥,٠٠٣	٢,٨٦٧	٣,٤٦٩	-	٣٥,٠٧٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢,٧٠٨	٣٧,٨٦٦	٥,٠٦٠	٤,٦٤٨	-	٥٢,٦٣٣

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

١٥ - الاستثمارات العقارية

الأراضي	المباني	التجهيزات والديكورات	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
التكلفة:				
٣,٤٢٤,١٦٧	١,٥٠٤,٦٩٥	٥٢٢,٨٧١	١,١١٤,٠١٢	٦,٥٦٥,٧٤٥
-	-	٥٦٨	٣٨٥,٣٣٩	٣٨٥,٩٠٧
-	-	(٣٦٤)	(١٣,٣٢٨)	(١٣,٦٩٢)
-	-	-	(٦٣,١٣٥)	(٦٣,١٣٥)
-	(٦٣,٨٠٠)	٦٣,٨٠٠	-	-
٣,٤٢٤,١٦٧	١,٤٤٠,٨٩٥	٥٨٦,٨٧٥	١,٤٢٢,٨٨٨	٦,٨٧٤,٨٢٥
-	-	٣,٨٦٣	١٨٤,٦٣٦	١٨٨,٤٩٩
(٩,٢٩٥)	-	-	-	(٩,٢٩٥)
-	٥٢,٦٤٣	٨٥,٥٩٧	(١٣٨,٢٤٠)	-
٣,٤١٤,٨٧٢	١,٤٩٣,٥٣٨	٦٧٦,٣٣٥	١,٤٦٩,٢٨٤	٧,٠٥٤,٠٢٩
الاستهلاك والانخفاض في القيمة:				
-	٥١٨,٣٦١	٢٩٠,٦٥٧	-	٨٠٩,٠١٨
-	٢٨,٨٥٢	١٥,٩٤٠	-	٤٤,٧٩٢
٢٠,٤٠٠	-	-	١٣,٩٧٧	٣٤,٣٧٧
-	-	(١٧)	-	(١٧)
-	(١٤,٨٦٣)	١٤,٨٦٣	-	-
٢٠,٤٠٠	٥٣٢,٣٥٠	٣٢١,٤٤٣	١٣,٩٧٧	٨٨٨,١٧٠
-	٢٩,٣١٠	٢٠,٩٤٥	-	٥٠,٢٥٥
-	٦,٣٠٥	-	٧٦,٣٩٣	٨٢,٦٩٨
-	١٣,٩٧٧	-	(١٣,٩٧٧)	-
٢٠,٤٠٠	٥٨١,٩٤٢	٣٤٢,٣٨٨	٧٦,٣٩٣	١,٠٢١,١٢٣
صافي القيمة الدفترية:				
٣,٣٩٤,٤٧٢	٩١١,٥٩٦	٣٣٣,٩٤٧	١,٣٩٢,٨٩١	٦,٠٣٢,٩٠٦
٣,٤٠٣,٧٦٧	٩٠٨,٥٤٥	٢٦٥,٤٣٢	١,٤٠٨,٩١١	٥,٩٨٦,٦٥٥

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم رسملة مبلغ قدره ١٠٢ مليون ريال سعودي (٢٠١٩: ١٤٥ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض للمشاريع تحت الانشاء (إيضاح ١١، ٢٨، ٢٩).

١٥ - الاستثمارات العقارية - تمة

كما هو موضح في السياسات المحاسبية الهامة، تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض المتراكم. بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ١٠,١ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٠ مليار ريال سعودي) وذلك وفقاً لعملية التقييم التي قام بها عدة مقيمون وهم مكتب سنشري ٢١، ورواج للتقييم وخبراء القيمة وفاليوسترار. (مقيميين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) متخصصين في تقييم هذه الاستثمارات العقارية. بناء على عملية التقييم، تم تسجيل انخفاض في قيمة الأراضي والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بمبلغ ٦,٣ مليون ريال سعودي و ٧١,٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٩: ٢٠,٤ مليون ريال سعودي و ١٣,٩٧ مليون ريال سعودي)، على التوالي.

خلال عام ٢٠١٩ قامت الإدارة بإعادة تقييم الجدوى الاقتصادية لمشاريع تحت التنفيذ، والتي تتعلق بالمشاريع العقارية السكنية والتجارية وقررت الإدارة بأن هناك بعض المشاريع، والتي تتضمن مشاريع فندقية في الرياض لم تعد ذات منفعة اقتصادية، وأيضاً بسبب صدور أوامر بإيقاف التصرف في الأراضي شمال الرياض والتي تمثل ٧,٣ مليون ريال. وبالتالي، تم استبعاد الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ المتعلقة بتلك المشاريع بمبلغ ٦٣,١٣٥ ريال سعودي.

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع أراضي بقيمة ٩,٣ مليون ريال سعودي بمبلغ ٥٣ مليون ريال سعودي. وعليه، تم تسجيل ربح قدره ٤٤,٣ مليون ريال سعودي (إيضاح ١٢).

تم رهن بعض الأراضي بقيمة دفترية قدرها ٢ مليار ريال سعودي (٢٠١٩: ٢ مليار ريال سعودي) لقاء قرض إسلامي من بنك محلي (إيضاح ٢٨).

تتضمن الاستثمارات العقارية مباني مقامة بقيمة دفترية قدرها ٦٢٦ مليون ريال سعودي (٢٠١٩: ٦٣٩ مليون ريال سعودي) على أراضٍ 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 سيتم تحويلها إلى الهيئة في نهاية مدة العقد.

أ) أراضي غير متاحة للاستخدام

أن بعض قطع الأراضي المملوكة للشركة غير متاحة حالياً للتصرف أو التطوير لأسباب مختلفة بعضها يتعلق بالمناطق التي تقع فيها تلك الأراضي وبعضها تحت الدراسة من قبل اللجان المختصة لمعالجتها. تقوم الإدارة حالياً بالعمل مع الجهات الحكومية المعنية لمعالجة هذه الأسباب لإتاحة التصرف في هذه الأراضي. لا يزال تأثير هذه الأمور على القيمة القابلة للاسترداد لتلك الأراضي غير مؤكد ويعتمد على النتائج النهائية لعمل اللجان والجهات المختصة. بلغت القيمة الدفترية لتلك الأراضي ٤١٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. (٢٠١٩: ٤١٧ مليون ريال سعودي).

ب) الأحداث اللاحقة

بعد السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم إحاطة الإدارة من قبل جهات حكومية معنية بأن أرض الشركة التي تم تخصيصها لمشروع الوديان تقع ضمن منطقة قيد الدراسة بهدف تطويرها من قبل تلك الجهات الحكومية، مما قد يؤدي إلى تغيير جوهري في الخطة الرئيسية للمشروع والقيمة القابلة للاسترداد لتلك الأرض لا يزال تأثير هذه الأمور غير مؤكد ويعتمد على إتمام الدراسة من قبل الجهات الحكومية والتطورات المستقبلية للمنطقة. بلغت القيمة الدفترية للأرض والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢,١٦٨ مليون ريال سعودي و ٨٢٩ مليون ريال سعودي على التوالي (٢٠١٩: ٢,١٦٨ مليون ريال سعودي و ٧٩٠ مليون ريال سعودي على التوالي).

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

١٦ - الاستثمار في الشركة الزميلة

تمتلك المجموعة حصة قدرها ١٦,٦٧٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ في شركة الرياض القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية 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 الشركة الزميلة.

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٢٣٥,٦٥٧	٢٤٣,١٤١	في بداية السنة
١٧,٤٤٦	١٦,٠٤٢	الحصة في الأرباح
(١١,٦٦٧)	(٩,٩٩٩)	توزيعات أرباح مستلمة
١,٧٠٥	٣,٤٧٩	الحصة في الدخل الشامل الآخر
٢٤٣,١٤١	٢٥٢,٦٦٣	في نهاية السنة

فيما يلي قائمة المركز المالي الملخصة لشركة الرياض القابضة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
١٧٨,٨١٨	٢٠٤,٩٦٧	موجودات متداولة
١,٤١٧,٦٧٠	١,٤١٨,٨٣٠	موجودات غير متداولة
(٨٦,٩٧٣)	(٦٠,٣٢٣)	مطلوبات متداولة
(٥٠,٩٦٣)	(٤٧,٨٠٢)	مطلوبات غير متداولة
١,٤٥٨,٥٥٢	١,٥١٥,٦٧٢	حقوق الملكية
٢٤٣,١٤١	٢٥٢,٦٦٣	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ١٦,٦٧٪
٢٤٣,١٤١	٢٥٢,٦٦٣	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة

فيما يلي قائمة الدخل الملخصة لشركة الرياض القابضة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
١٦٧,٧٦٧	١٥١,٩٠٦	الإيرادات
(٦٥,٥٢٢)	(٧٤,٢٥٢)	تكلفة الإيرادات
(١٣,٦٨٧)	(١٣,٢٢١)	مصاريف عمومية وإدارية
١٩,١٣١	٣٥,٧١٧	إيرادات أخرى
١٠٧,٦٨٩	١٠٠,١٥٠	الدخل قبل الزكاة
(٣,٠٣٦)	(٣,٩١٨)	الزكاة
١٠٤,٦٥٣	٩٦,٢٣٢	صافي دخل السنة
١٧,٤٤٦	١٦,٠٤٢	حصة المجموعة في دخل السنة - ١٦,٦٧٪
١٠,٢٢٦	٢٠,٨٧١	الدخل الشامل الآخر للسنة
١,٧٠٥	٣,٤٧٩	حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر للسنة - ١٦,٦٧٪

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

١٧ - أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

تمثل أدوات الدين بالتكلفة المطفأة صكوك شركة البيان القابضة وقدرها ٢٠٦,٣ مليون ريال سعودي (٢٠١٩: ٢٠٦,٣ مليون ريال سعودي). خلال عام ٢٠١٨، قامت المجموعة بإثبات مخصص انخفاض في قيمة المبلغ بالكامل لأن الطرف المقابل لم يفي بالتزاماته. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بدأت المجموعة اتخاذ الإجراءات النظامية لاسترداد المبلغ.

١٨ - الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٣١١,٤٨٤	٢٨١,٥٩٨	استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أسهم غير متداولة (أ)
٧٣,٢٣٨	٣٨	استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أسهم متداولة (ب)
٣٨٤,٧٢٢	٢٨١,٦٣٦	إجمالي الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة من خلال الدخل الشامل الآخر
٥٧,١٠٩	٦٦,٧٥٥	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - صناديق استثمارية (ج)
٤٤١,٨٣١	٣٤٨,٣٩١	إجمالي الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	نسبة الملكية	
٧٨,١٧٨	٩٣,٤٣٦	٪٩,٤٨	شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية
٩٤,١٠٦	٩٢,٣٧١	٪١,١٣	شركة أم القرى للتنمية والإعمار
٤٩,٣٦٤	٤٨,٩٩٧	٪٩,١٨	شركة دار التملك
٤٤,٢٠٥	٤٢,١٨٨	٪٢,١١	شركة كنان العالمية للتطوير العقاري
٣٧,٥٠٠	-	٪٥	شركة العقير للتطوير
٧,٣٣١	٣,٨٠٦	٪٤,٤٠	الشركة العربية المتحدة للزجاج المسطح
٨٠٠	٨٠٠	٪٣,٢	شركة تمويل العقاري
٣١١,٤٨٤	٢٨١,٥٩٨		

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	نسبة الملكية	
٧٣,٢٠٠	-	٪٦,١٢	شركة اسمنت حائل
٣٨	٣٨	٪٠,٠٠١	شركة طيبة للاستثمار
٧٣,٢٣٨	٣٨		

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

١٨ - الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية - تنمة

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، تبلغ قيمتها الأصلية ٦٠ مليون ريال سعودي، بمبلغ ٩٦,٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٩: لا يوجد)، وتم إعادة تصنيف الربح المحقق عن بيع تلك الاستثمارات والبالغ قدره ٣٦,٨ مليون ريال سعودي من الاحتياطي الأخرى إلى الخسائر المتراكمة.

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٤٠٣,٢٤٨	٣٨٤,٧٢٢	في بداية السنة
(٤,٧٥٦)	٣١,٢٨٤	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات
(١٣,٧٧٠)	(١٣٤,٣٧٠)	متحصلات من عمليات استبعاد وتخفيض رأس المال
٣٨٤,٧٢٢	٢٨١,٦٣٦	في نهاية السنة

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٥٧,١٠٩	٦٦,٧٥٥	صندوق جدوى للاستثمار

كانت حركة الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٢٧٠,٨٣٨	٥٧,١٠٩	في بداية السنة
١٢,١٧١	٩,٦٤٦	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات
(٢٢٥,٩٠٠)	-	مستبعدة خلال السنة
٥٧,١٠٩	٦٦,٧٥٥	في نهاية السنة

خلال ٢٠١٩، قامت المجموعة ببيع الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تبلغ قيمتها الدفترية ٢٢٥,٩٠٠ ريال سعودي، بمبلغ ٢٤٨,٩١٩ ريال سعودي، وسجلت ربح عن هذا البيع قدره ٢٣,٠١٩ ريال سعودي.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

١٩ - المدينون التجاريون

٢٠١٩	٢٠٢٠
١٤٣,٣١٨	٢٠٩,٦١٤
(٤٦,٣٣١)	(٦٣,٣١٦)
٩٦,٩٨٧	١٤٦,٢٩٨

مدينون تجاريون
ناقصًا: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
مدينون تجاريون، صافي

كانت حركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠
٣٣,٤٥٣	٤٦,٣٣١
١٢,٨٧٨	٢٣,١٤٤
-	(٦,١٥٩)
٤٦,٣٣١	٦٣,٣١٦

في بداية السنة
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١٠)
استيعادات
في نهاية السنة

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

أكثر من سنة	٢٧١ - ٣٦٥ يومًا	١٨١ - ٢٧٠ يومًا	٩١ - ١٨٠ يومًا	١ - ٩٠ يومًا	الإجمالي	
						مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٤١,٣٧٩	٧,٥٦٠	٥,٩٥٨	٤,٦٨١	٣,٧٣٨	٦٣,٣١٦	٢٠٢٠
٣٢,٣٨٢	٦,٣٩٣	٢,١٤٦	٣,٠٤٣	٢,٣٦٧	٤٦,٣٣١	٢٠١٩
						المدينون التجاريون
٥٧,٣٥١	٢٦,٩٥٢	٢٠,٤٦١	٢٩,٧١٠	٧٥,١٤٠	٢٠٩,٦١٤	٢٠٢٠
٤٥,٠١٦	٣٢,٩١٤	٢١,٠٩٨	٢٢,٩٤٥	٢١,٣٤٥	١٤٣,٣١٨	٢٠١٩

٢٠ - المصاريف المدفوعة مقدّمًا والمدينون الآخرون

٢٠١٩	٢٠٢٠
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
٢١,٢٢١	٤٧,١٤٦
١٧,٥٩٥	٢٨,١٤٣
٣١,٤٩٩	١٥,٨٧٣
٢٢٠	١٣,٠٨٠
٣,٥١٧	١٠,٩٧٩
٢,١٥١	١,٦٢١
١,١١٥	٣٦١
٣,٨٩٠	٥,٩٢٩
١٣١,٢٠٨	١٧٣,١٣٢
(٣٢,٢٦٢)	(٦٩,٤٦٥)
٩٨,٩٤٦	١٠٣,٦٦٧

ناقصًا: مخصص خسائر انخفاض في قيمة المصاريف المدفوعة مقدّمًا والمدينون الآخرون

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٢٠ - المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون - تمة

٢٠١٩	٢٠٢٠	
		فيما يلي: الحركة في مخصص خسائر انخفاض في قيمة المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون:
٢١,٣٩٧	٣٢,٢٦٢	في بداية السنة
١٠,٨٦٥	٣٨,٣٧٠	المحمل للسنة
-	(١,١٦٧)	مبالغ مشطوبة خلال السنة
٣٢,٢٦٢	٦٩,٤٦٥	

٢١ - النقد وما في حكمه

٢٠١٩	٢٠٢٠	
١٨٤,٤٨٠	٣٢٣,٢٠٧	نقد لدى البنوك وفي الصندوق (إيضاح أ)
-	٢٠٠,١١٢	وديعة قصيرة الأجل (إيضاح ب)
١٨٤,٤٨٠	٥٢٣,٣١٩	

أ. يتعين على الشركة الاحتفاظ ببعض الودائع / الأرصدة بمبلغ ٥٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٩: لا شيء) لدى البنوك بشأن الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات تحت التطوير، والتي تم إيداعها في حسابات مقيدة. إن هذه الودائع / الأرصدة ليست مرهونة.

ب. تمثل الوديعة قصيرة الأجل، وديعة لدى بنك محلي بفترة استحقاق أصلية تقل عن ثلاثة أشهر ومتوسط معدل عمولة يبلغ ٠,٦٥٪ (٢٠١٩: لا شيء) سنوياً.

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة، يشتمل النقد وما في حكمه على ما يلي في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
١٨٤,٤٨٠	٣٢٣,٢٠٧	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
-	٢٠٠,١١٢	وديعة قصيرة الأجل
-	١,٤٣٦	نقد لدى البنوك وفي الصندوق متعلق بالعمليات غير المستمرة (إيضاح ٢٢)
١٨٤,٤٨٠	٥٢٤,٧٥٥	

٢٢ - الموجودات المحتفظ بها للبيع

في ٢ سبتمبر ٢٠٢٠، قرر مجلس الإدارة بيع حصة الشركة البالغة ٦٠٪ في شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع، ومن المتوقع أن يتم الانتهاء من بيع شركة هانمي خلال عام من تاريخ إعداد القوائم المالية.

كما في ٣١ ديسمبر، تم تصنيف شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع كمجموعة استبعاد محتفظ بها للبيع وعمليات غير مستمرة.

فيما يلي نتائج العقارية هانمي لإدارة المشاريع للسنة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
(١٣,٧٢٩)	(٤,٦٤٣)	صافي الخسارة قبل الزكاة
(١٩٠)	(١٨)	الزكاة
(١٣,٩١٩)	(٤,٦٦١)	صافي خسارة السنة بعد الزكاة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

٢٢ - الموجودات المحتفظ بها للبيع - تنمة

فيما يلي بيان بفئات الموجودات والمطلوبات الرئيسية لشركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع المصنفة كمحتفظ بها للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

٢٠٢٠	
٨٥٨	الموجودات:
٤٠٨	ممتلكات ومعدات (إيضاح ١٤)
١,١٢٦	مدينون تجاريون
١,٤٣٦	مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
٢,٠١٧	نقد وما في حكمه
٥,٨٤٥	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
	الموجودات المحتفظ بها للبيع
(٨٧٢)	المطلوبات
(٣,٦٦٩)	التزامات منافع محددة للموظفين (إيضاح ٣٠)
(٧٤٢)	دائنون تجاريون
(١٩٢)	مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
(٦,٨٦٥)	مخصص زكاة (إيضاح ٣٦)
(١٢,٣٤٠)	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
(٦,٤٩٥)	مطلوبات مرتبطة بشكل مباشر بالموجودات المحتفظ بها للبيع
	صافي المطلوبات المرتبطة بالمجموعة المستبعدة

٢٣ - رأس المال

يتكون رأسمال الشركة البالغ قدره ٢,٤٠٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ من ٢٤٠ مليون سهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢٤٠ مليون سهم)، قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي.

٢٤ - الاحتياطي النظامي

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

٢٥ - الاحتياطي الاتفاقي

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

٢٦ - الاحتياطيات الأخرى

٢٠٢٠	٢٠١٩	
(٧,٣٥٣)	(٥,٢٤٥)	استثمارات في أدوات حقوق ملكية
١,٢٢٨	٣,٠١٧	مكاسب اكتوارية عن التزامات المنافع المحددة للموظفين
(٦,١٢٥)	(٢,٢٢٨)	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٢٧ - حقوق الملكية غير المسيطرة

٢٠٢٠	٢٠١٩	
(٢,٤٩١)	٩,٦٤٢	في بداية السنة
(١٨,٣٥٢)	(١١,٦٩٥)	صافي خسارة السنة
(٩٠١)	(٤٣٨)	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(١٩,٢٥٣)	(١٢,١٣٣)	صافي الخسارة المتعلقة بحقوق الملكية غير المسيطرة
(٢١,٧٤٤)	(٢,٤٩١)	في نهاية السنة

٢٨ - القروض لأجل

٢٠٢٠	٢٠١٩	
٢,٢٩٤,٢٦٢	٢,٠٧٤,٠٧٧	الجزء المتداول
٥١٦,٦٨٧	٦٤٥,٤١١	الجزء غير المتداول
٢,٨١٠,٩٤٩	٢,٧١٩,٤٨٨	

خلال ٢٠١٦، حصلت الشركة على قرض إسلامي طويل الأجل من أحد البنوك المحلية قدره ٢,١٢ مليار ريال سعودي. يخضع هذا القرض لعمولة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) إند ١ هامش ربح، وكان يستحق السداد دفعة واحدة في نهاية مدة الاتفاقية في مايو ٢٠١٩. وقد قامت المجموعة بسداد مبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي خلال ٢٠١٩. وخلال عام ٢٠٢٠، قامت الشركة بإعادة جدولة القرض وبموجب تلك الجدولة يستحق سداد مبلغ ٤٥٠ مليون ريال سعودي في مايو ٢٠٢٠، وسيتم سداد باقي القرض البالغ ١,٦ مليار ريال سعودي على أقساط سنوية متساوية خلال خمس سنوات بعد فترة سماح، مدتها سنتان. يستحق القسط الأول السداد في نوفمبر ٢٠٢١. تخضع تسهيلات القرض لتعهدات المالية فيما يتعلق بنسبة الدين إلى حقوق الملكية ونسبة السيولة وتغطية العمولة والتي لم تكن المجموعة ملتزمة بها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، ووفقاً لمتطلبات الإفصاح الواردة في معيار المحاسبة الدولي ١ عرض القوائم المالية، تم تصنيف مبلغ ٢,٠٦٩ مليون ريال سعودي (٢٠١٩: ٢,٠٧٤ مليون ريال سعودي) كمطلوبات متداولة. وقد وافق البنك على تمديد سداد مبلغ ٤٥٠ مليون ريال سعودي حتى أبريل ٢٠٢١.

إن القرض طويل الأجل الممنوح للمجموعة مضمون باستثمارات عقارية مرهونة من قبل المجموعة (إيضاح ١٥).

حصلت المجموعة خلال ٢٠١٨ على قرض إسلامي آخر طويل الأجل من أحد البنوك المحلية بمبلغ ٦٥٠ مليون ريال سعودي. يخضع هذا القرض لعمولة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) إند ١ هامش ربح، ويسدد القرض على أقساط سنوية لمدة خمس سنوات بعد فترة سماح مدتها سنتين. وقد تم تصنيف القسط الأول الذي يبدأ في يونيو ٢٠٢١ وقدره ١٣٠ مليون ريال سعودي من المبلغ الأصلي كجزء متداول. إن القرض طويل الأجل الممنوح للمجموعة مضمون بأراضي مرهونة من قبل المجموعة.

خلال عام ٢٠٢٠، قامت المجموعة بالحصول على قرض إسلامي آخر قصير الأجل من بنك محلي بمبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي، استخدمت المجموعة منه ٨٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: لا شيء). تم الحصول على القرض لتمويل رأس المال العامل ويخضع لمعدلات العمولة السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) بالإضافة إلى هامش ربح. يستحق القرض السداد على أقساط نصف سنوية متساوية. تعهدت المجموعة بإيداع ٥٠٪ على الأقل من إيرادات المجموعة في حساباتها لدى البنك المقرض.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم رسملة مبلغ قدره ٧٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٩: ١٠٩ مليون ريال سعودي) كتكلفة تمويل للمشاريع تحت الانشاء (إيضاح ١٥).

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٢٩ - القرض من جهة ذات علاقة

٢٠١٩	٢٠٢٠	
١,٠١٢,٦٤٧	-	الجزء المتداول
-	١,٣٠١,٦٣٦	الجزء غير المتداول
١,٠١٢,٦٤٧	١,٣٠١,٦٣٦	

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. وفي مايو ٢٠٢٠، قامت الشركة بإعادة جدولة القرض وبموجب تلك الجدولة تبلغ قيمة التسهيلات الجديدة ١,٣ مليار ريال سعودي، وذلك بتخفيض التسهيل الأصلي بمبلغ قدره ٢٠٠ مليون ريال سعودي. ويستحق الآن سداد القرض على ١٦ قسط نصف سنوي غير متساوي، على أن يستحق القسط الأول في ١ يناير ٢٠٢٢ ويستحق القسط الأخير في يوليو ٢٠٢٩. يخضع القرض لمعدلات العمولة السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) أئد ١ هامش الربح.

سيخضع تسهيل القرض لتعهدات المالية متعلقة بنسبة الدين إلى حقوق الملكية، ونسبة السيولة ونسبة تغطية الدين، بدءًا من تاريخ القسط الأول.

إن تكاليف الاقتراض المرسلة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ قد بلغت ٢٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٩: ٣٦ مليون ريال سعودي) (إيضاح ١٥). استخدمت إدارة المجموعة القروض المستلمة بالكامل على المشاريع الجارية للمجموعة، وكان ما نسبته ٨٠٪ من مبلغ تكاليف الاقتراض مؤهلاً للرسلة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٩٥٪).

خلال السنة المنتهية في ٢٠١٩، لم تكن المجموعة ملتزمة بالتعهدات المالية الخاصة بالقرض. وعليه، تم تصنيف مبلغ قدره ١,٠١٢ مليون ريال سعودي كمطلوبات متداولة. وستبدأ التعهدات المالية بشأن القرض المعاد جدولته تبدأ عند تاريخ استحقاق أول قسط، أي في ١ يناير ٢٠٢٢.

٣٠ - التزامات المنافع المحددة للموظفين

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

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

الافتراضات الاكتوارية الأساسية:

القيمة السنوية %	٢٠٢٠	٢٠١٩	
	١,٨٠	٣,٢٠	الافتراضات المالية:
	٦,٠٠	٤,٦٠	- صافي معدل الخصم
			- معدل زيادة الرواتب
			الافتراضات الديموغرافية:
٦٠ سنة	٦٠ سنة		- سن التقاعد
			- معدلات الوفيات
			جدول الاعمار الصادر عن جدول الاعمار الصادر عن
			منظمة الصحة العالمية - منظمة الصحة العالمية -
			المملكة العربية السعودية المملكة العربية السعودية

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٣٠ - التزامات المنافع المحددة للموظفين - تنمة

الحركة في القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة

٢٠٢٠	٢٠١٩	
٢٢,٦٢٩	١٨,٤٢٦	الرصيد الافتتاحي - القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة
٦,٧٩٢	٧,٧٢٤	تكلفة الخدمة الحالية
٣١١	٥٦٠	تكلفة العمولة
(٦,١٥٩)	(٧,٥٥٤)	المنافع المدفوعة
٢,٦٩١	٣,٤٧٣	خسائر اكتوارية عن الالتزام
(٨٧٢)	-	مطلوبات مرتبطة بشكل مباشر بموجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح ٢٢)
٢٥,٣٩٢	٢٢,٦٢٩	الرصيد النهائي - القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة

٣١ - موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار

لدى المجموعة عقود إيجار لأراضي مختلفة تستخدم في عملياتها بفترات إيجار تتراوح من ٥٠ إلى ٩٩ عامًا.

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

٢٠٢٠	٢٠١٩	
٧٤,٥٢٩	-	الرصيد في بداية السنة
-	٧٥,٩٠٨	المثبت عند تطبيق المعيار الدولي ١٦
(١,٣٨٣)	(١,٣٧٩)	استهلاك السنة
٧٣,١٤٦	٧٤,٥٢٩	في نهاية السنة

فيما يلي القيمة الدفترية للالتزامات الإيجار والتغيرات خلال السنة:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
٧٥,٨٣٤	-	الرصيد في بداية السنة
-	٧٥,٩٠٨	المثبت عند تطبيق المعيار الدولي ١٦
(٩,٤٦٣)	(٤,٥٤٠)	المدفوع خلال السنة
٤,٦٥٩	٤,٤٦٦	زيادة العمولة
٧١,٠٣٠	٧٥,٨٣٤	في نهاية السنة (غير متداول)

فيما يلي المبالغ المثبتة في الربح أو الخسارة:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
١,٣٨٣	١,٣٧٩	مصرف استهلاك موجودات حق الاستخدام
٤,٦٥٩	٤,٤٦٦	مصرف عمولة على التزامات الإيجار
٦,٠٤٢	٥,٨٤٥	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

٣٢ - الدائنون التجاريون

٢٠٢٠	٢٠١٩	
٨٦,٢٢١	٨١,٧٦٨	مبالغ مستحقة لموردين ومقاولين
٦,٠٤٣	٦,٢٧٨	محتجزات دائنة لمقاولين
-	٣,٠٢٢	دائنون آخرون
٩٢,٢٦٤	٩١,٠٦٨	

٣٣ - المبالغ المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

٢٠٢٠	٢٠١٩	
٩٩,٨٩٠	٢٦,٠٩٩	دفعات مقدمة من العملاء
٤١,٩٩٠	١٦,٩٢٧	مصاريف مستحقة الدفع
٣٤,٣٣١	٣٤,٢٢٥	تأمينات مستردة
١٨,٢٦٤	١١,٠٤١	مستحقات الموظفين
٧,٦٤٧	٧,٦٤٧	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
٥,١٨٧	٢٤,٢٦٨	أتعاب إدارة وهيكله لصندوق الانماء العقارية العقاري (إيضاح ١٢)
٥,٠٥٢	٥,٩١٦	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٤,٥٥٠	-	اتعاب مهنية
١,٤٧٨	-	ضريبة قيمة مضافة دائنة
-	٢١,٦٥٤	مخصص رسوم على الأراضي البيضاء
-	١٧,٦٤٣	غرامات على أقساط متأخرة السداد - القرض طويل الأجل
٢,٣٢٥	٤,٣٠٥	(صندوق الاستثمارات العامة)
٢٢٠,٧١٤	١٦٩,٧٢٥	أخرى

٣٤ - الإيرادات غير المكتسبة

٢٠٢٠	٢٠١٩	
١٠٣,٥٣٧	١٣٩,٨٩٧	الرصيد الافتتاحي
٢٤٦,١٧٤	٢٢٧,٢٠٩	مبالغ مستلمة خلال السنة
(٢٥٢,٦٩٤)	(٢٦٣,٥٦٩)	إيرادات إيجارات مثبتة خلال السنة (إيضاح ٧)
٩٧,٠١٧	١٠٣,٥٣٧	إيرادات إيجار غير مكتسبة
١١,٣٢٠	-	إيرادات بنية تحتية غير مكتسبة
١٠٨,٣٣٧	١٠٣,٥٣٧	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٣٥ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

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

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
١٦,٩٣٧	١٧,٥٤٢	رواتب وبدلات الإدارة التنفيذية *
١٠,٤٤٧	١١,٤٠٨	بدلات حضور ومكافآت اللجان (إيضاح ٩)
٢٧,٣٨٤	٢٨,٩٥٠	

* تمثل المبالغ المفصح عنها في الجدول أعلاه المبالغ المقيدة كمصروف والمتعلقة بموظفي الإدارة العليا خلال الفترة المالية. بلغت الإيرادات المتعلقة بالمعاملات مع الجهات الحكومية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٤٩,٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٥٢,٥ مليون ريال سعودي).

تشتمل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة على قرض ممنوح من قبل صندوق الاستثمارات العامة. بلغ رصيد القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١,٣٠٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١,٠١٣ مليون ريال سعودي) (إيضاح ٢٩). تم الإفصاح عن المبالغ المستحقة من / إلى الجهات ذات العلاقة في إيضاح ٢٠ و ٣٣.

٣٦ - الزكاة

تتكون البنود الهامة للوعاء الزكوي مما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٢٩٠,٥٤٦	(٢٨,٠٧٣)	صافي (الخسارة) الدخل المعدل
٣,١٦٣,٢٠٠	٣,١٢٧,٨٢٣	حقوق المساهمين في بداية السنة
٤,٠٧٠,١٣٢	٤,٤٤٩,٠٥٦	أرصدة دائنة، مخصصات وقروض
(٧,٢٧٧,٧١٥)	(٦,٧٤٠,٩١٨)	موجودات
٢٤٦,١٦٣	٨٠٧,٨٨٨	
٢٩٠,٥٤٦	٨٠٧,٨٨٨	الوعاء الزكوي

كانت حركة مخصص الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر على النحو التالي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٤٠,٦١٠	٣٧,٨٣٧	في بداية السنة
١٢,٦٨٧	٢٥,٣٠٤	المحمل للسنة
١٩٠	١٨	المحمل للسنة بشأن الموجودات المحتفظ بها للبيع (إيضاح ٢٢)
(١٥,٦٥٠)	(٦,٣٥٩)	المدفوع خلال السنة
-	(١٩٢)	معاد تصنيفه إلى مطلوبات مرتبطة مباشرة بالموجودات المحتفظ بها للبيع (إيضاح ٢٢)
٣٧,٨٣٧	٥٦,٦٠٨	في نهاية السنة

٣٦ - الزكاة (تنمة)

الربوط الزكوية

قامت المجموعة بتقديم إقراراتها الزكوية عن كافة السنوات حتى عام ٢٠١٩، وقامت بسداد الالتزامات وفقًا لذلك. وقد تمت الموافقة على الربوط الزكوية من قبل الهيئة عن كافة السنوات حتى عام ٢٠١٤.

٣٧ - التعهدات والالتزامات المحتملة

التعهدات الرأسمالية

تقوم المجموعة بتنفيذ العديد من مشاريع التطوير. بلغت قيمة التعهدات غير المنفذة كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٨١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٥٥ مليون ريال سعودي).

مطالبات رسوم الأراضي البيضاء

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بلغت مطالبات رسوم الأراضي البيضاء التي تسلمتها المجموعة من وزارة الإسكان ١٧٠ 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، وذلك نظرا لعدم انطباق شروط فرض رسوم الأراضي البيضاء على تلك الأراضي.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، كانت حالة الاعتراض على النحو التالي:

- حكم المحكمة الإدارية النهائي لصالح المجموعة بإلغاء رسوم بمبلغ ١١٥ مليون ريال.
- حكم المحكمة الإدارية النهائي لصالح وزارة الإسكان بمبلغ ٢١ مليون ريال سعودي، وبناء عليه قامت المجموعة بتسجيل مخصص في عام ٢٠١٩ وسدادها خلال عام ٢٠٢٠.
- لا تزال هناك قضايا بمبلغ ٣٤ مليون ريال سعودي قيد النظر من قبل المحكمة الإدارية بحكم ابتدائي.

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

القضايا القانونية

في عام ٢٠١٥، عقدت الشركة اتفاقية مع عدة أطراف وهم شركتين استثماريتين وشركة ليمنتلس السعودية للتطوير العقاري لإنشاء صندوق عقاري. وحسب الاتفاقية، يجب على الشركة المساهمة دفع مبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي، كما يجب على شركة ليمنتلس للتطوير العقاري المساهمة بأرض معينة بقيمة ١,٧٧ مليار ريال سعودي للصندوق المقترح. قامت الشركة بدفع التزاماتها بالمساهمة بمبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي. لم يتم إنشاء الصندوق المقترح حسب الاتفاقية. خلال العام الحالي، قامت شركة ليمنتلس السعودية للتطوير العقاري برفع دعوى قضائية ضد الشركة والأطراف الأخرى بقيمة الأرض حسب الاتفاقية. وفي أكتوبر ٢٠٢٠، أصدرت المحكمة حكمها لصالح الشركة.

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

٣٨ - قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

القيمة الدفترية	(المستوى الأول)	(المستوى الثاني)	(المستوى الثالث)	القيمة العادلة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:				
الموجودات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة:				
استثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٢٨١,٦٣٦	٣٨	٩٣,٤٣٦	١٨٨,١٦٢
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٦٦,٧٥٥	-	٦٦,٧٥٥	-
	٣٤٨,٣٩١	٣٨	١٦٠,١٩١	١٨٨,١٦٢

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

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

تبين للإدارة أن القيمة العادلة للنقد وما في حكمه والمدينين التجاريين والدائنين التجاريين والمطلوبات المتداولة الأخرى تقارب قيمتها الدفترية بشكل كبير وذلك نظرًا لفترة الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

تبين للإدارة 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.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

٣٩ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

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

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية الناتجة من الأدوات المالية:

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

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

مخاطر السوق

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

تتعلق تحاليل الحساسية في الأقسام التالية بالوضع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩.

تم إعداد تحاليل الحساسية على أساس أن قيمة صافي الدين ونسبة أسعار عمولات الدين الثابتة إلى العائمة والمشتقات ونسبة الأدوات المالية في العملات الأجنبية هي جميعها ثابتة وعلى أساس تخصيصات تغطية المخاطر المحددة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. تستثنى التحاليل الأثر الناتج عن التغيرات في السوق على القيمة الدفترية للمعاشات والتزامات ما بعد التقاعد الأخرى والمخصصات.

تم استخدام الافتراضات التالية عند احتساب تحاليل الحساسية :

- ◀ تمثل حساسية البنود المتعلقة بقائمة الدخل الموحدة المعنية أثر التغيرات المفترضة في مخاطر السوق المعنية. ويعتمد ذلك على الموجودات المالية والمطلوبات المالية المقنتاة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩.

٣٩ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

مخاطر أسعار العملات

تمثل مخاطر أسعار العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق.

يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق بشكل رئيسي بالفروض. تتعرض المجموعة بشأن القروض المرتبطة بعمولة متغيرة لمخاطر التقلبات في التدفقات النقدية نتيجة التغيرات في معدلات العمولة. تقوم المجموعة بإبرام مقايضات أسعار العملات لتغطية مخاطرها. إن الزيادة (النقص) المحتملة بواقع ٢٠ نقطة أساس في معدل العمولة بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، من شأنها زيادة خسارة المجموعة بمبلغ ٣,٣ مليون ريال سعودي.

مخاطر العملات الأجنبية

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

مخاطر أسعار الأسهم

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

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن إخفاق الطرف الآخر في الوفاء بالتزاماته تجاه أداة مالية ما أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (بشكل أساسي المدينون التجاريون) وأنشطتها التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية والمعاملات بالعملات الأجنبية والأدوات المالية الأخرى.

لتقليل التعرض لمخاطر الائتمان، يوجد لدى المجموعة إجراءات اعتماد يتم من خلالها تطبيق حدود ائتمان على عملائها. كما تقوم الإدارة باستمرار بمراقبة التعرض لمخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء وتقوم بتجنب مخصص لقاء الخسائر الائتمانية المتوقعة وذلك بناء على وضع العميل وتاريخ السداد. كما يتم مراقبة ذمم العملاء المدينة القائمة بصورة منتظمة.

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٣٨٤,٧٢٢	٢٨١,٦٣٦	استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
٩٦,٩٨٧	١٤٦,٢٩٨	الدخل الشامل الآخر
٩٨,٩٤٦	١٠٣,٦٦٧	مدينون تجاريون
٥٧,١٠٩	٦٦,٧٥٥	مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
٦٣٧,٧٦٤	٥٩٨,٣٥٦	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

٣٩ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

الأدوات المالية والودائع النقدية

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

مخاطر السيولة

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

تتمثل طريقة المجموعة في إدارة مخاطر السيولة في التأكد، قدر المستطاع، من توفر السيولة الكافية للوفاء بالتزاماتها حين استحقاقها في ظل كل من الظروف العادية أو الظروف الصعبة وذلك دون تكبد أي خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بالإضرار بسمعة المجموعة. ولهذا الغرض، احتفظت المجموعة بحدود ائتمانية مع بنوك تجارية من أجل الوفاء بمتطلبات السيولة الخاصة بها.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة الموجودات المتداولة بمبلغ ١,٩٩٣ مليون ريال سعودي، وذلك بسبب إعادة تصنيف قرض طويل الأجل بمبلغ ٢,٠٦٩ مليون ريال سعودي إلى المطلوبات المتداولة والذي كان يستحق السداد دفعة واحدة لأحد البنوك المحلية (إيضاح ٢٨) خلال العام، قامت الشركة بإعادة جدولة القرض الذي بموجبه تستحق دفعة بمبلغ ٤٥٠ مليون ريال سعودي في مايو ٢٠٢٠ وقد وافق البنك على تأجيل الدفعة إلى أبريل ٢٠٢١. إن الإدارة على ثقة من أن المجموعة ستكون قادرة على تسوية جميع التزاماتها في الوقت المناسب وسيتم إدارة السيولة كما ما يلي:

- استخدام النقدية والأرصدة البنكية الحالية المتوفرة لدى المجموعة،
- بيع الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الآخر والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، و
- بيع الأراضي والاستثمارات العقارية تحت الإنشاء.

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

القيمة الدفترية	سنة	أكثر من سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
٩٢,٢٦٤	٩٢,٢٦٤	-	-
٤,١١٢,٥٨٥	٢,٢٩٤,٢٦٢	١,٨١٨,٣٢٣	-
٤,٢٠٤,٨٤٩	٢,٣٨٦,٥٢٦	١,٨١٨,٣٢٣	-
٩١,٠٦٨	٩١,٠٦٨	-	-
٣,٧٣٢,١٣٥	٣,٠٨٦,٧٢٤	٦٤٥,٤١١	-
٣,٨٢٣,٢٠٣	٣,١٧٧,٧٩٢	٦٤٥,٤١١	-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

دائنون تجاريون (إيضاح ٣٢)

قروض (إيضاح ٢٨ و ٢٩)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

دائنون تجاريون (إيضاح ٣٢)

قروض (إيضاح ٢٨ و ٢٩)

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٣٩ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تتمة

التركيز المفرط للمخاطر

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

٤٠ - إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال الخاص بها وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية والمتطلبات الخاصة بالتعهدات المالية. وللحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل دفع توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام نسبة الرفع المالي والتي تمثل صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المالوائد^١ صافي الدين.

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٣,٧٣٢,١٣٥	٤,١١٢,٥٨٥	قروض لاجل
٩١,٠٦٨	٩٢,٢٦٤	دائنون تجاريون
١٦٩,٧٢٥	٢٢٠,٧١٤	مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١٠٣,٥٣٧	١٠٨,٣٣٧	إيرادات غير مكتسبة
(١٨٤,٤٨٠)	(٥٢٣,٣١٩)	ناقصا: النقد وما في حكمه
٣,٩١١,٩٨٥	٤,٠١٠,٥٨١	صافي الدين
٢,٩٦٦,٢٨٩	٢,٨٣٩,٢٦٨	حقوق الملكية
٦,٨٧٨,٢٧٤	٦,٨٤٩,٨٤٩	رأس المال وصافي الدين
%٥٧	%٥٩	نسبة الرفع المالي

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

٤١ - الأحداث اللاحقة

بالإضافة الى ما تم الإفصاح عنه ضمن الإيضاح (١٥- ب) قامت الشركة في ٢٨ فبراير ٢٠٢١ بشراء أسهم الأقلية البالغ قدرها ٤٠٪ المتبقية في الشركة العقارية السعودية للتعمير، شركة تابعة، مقابل عوض قدره ٤,٣ مليون ريال سعودي

٤٢ - الأحداث الهامة

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

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

٤٣ - اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٧ شعبان ١٤٤٢ هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢١)