

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

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات المستقل

للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

الصفحة

الفهرس

٥-١	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٦	قائمة الدخل الموحدة
٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٨	قائمة المركز المالي الموحدة
٩	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٦٠-١١	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير مراجع الحسابات المستقل إلى مساهمي الشركة العقارية السعودية (شركة مساهمة سعودية)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة للشركة العقارية السعودية ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تشمل على قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، وقائمة المركز المالي الموحدة كما في ذلك التاريخ، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات 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 نلتزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

إن الأمر 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.

تقرير مراجع الحسابات المستقل
إلى مساهمي الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية) - تنمة

الأمر الرئيسي للمراجعة - تنمة

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	الأمر الرئيسي للمراجعة
<p>لقد قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية بشأن التحول إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية:</p> <ul style="list-style-type: none"> تقويم مدى ملائمة اتباع المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية وفقاً للأحكام الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (1) المعتمد في المملكة العربية السعودية. تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة. تقويم فروقات المعايير المحاسبية المتعارف عليها التي حددتها إدارة المجموعة. اختبار عينة من التسويات (بما في ذلك الاحتساب والتسجيل) التي تم إجراؤها على مختلف الأرصدة والمعاملات لتتماشى مع المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية. تقويم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بأثر التحول من المعايير المحاسبية المتعارف عليها المعتمدة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين إلى المعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة في المملكة العربية السعودية. تقويم مدى ملائمة الاستثناءات من تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الأخرى المعتمدة في المملكة العربية السعودية بأثر رجعي والاعفاء الاختيارية المستخدمة من قبل المجموعة بشأن الاعفاء من تطبيق بعض المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية بأثر رجعي كامل عند إعداد القوائم المالية الموحدة. 	<p>اتباع المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة</p> <p>نتيجة للمتطلبات النظامية في المملكة العربية السعودية، اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٧، يتعين على المجموعة إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. (يشار إليها بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية")</p> <p>بالنسبة لجميع الفترات بما في ذلك السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، قامت المجموعة بإعداد ونشر قوائمها المالية الموحدة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين في المملكة العربية السعودية. إن القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ هي أول قوائم مالية موحدة للمجموعة تعد وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية.</p> <p>عليه، قامت المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية لأول مره لإعداد قوائمها المالية الموحدة للسنة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٧ بالإضافة إلى عرض بيانات فترة المقارنة ذات الصلة. والتزاماً بالمتطلبات المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقرير المالي (١) المعتمد في المملكة العربية السعودية، تم إعداد قائمة المركز المالي الموحدة الافتتاحية للمجموعة كما في ١ يناير ٢٠١٦ بعد إدراج التسويات المطلوبة لتعكس التحول من المعايير المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية. وقد قامت المجموعة بتقويم الأثر الناتج عن ذلك التحول وإجراء التسويات اللازمة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة كما في ١ يناير ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا من الأمور الرئيسية للمراجعة لأن اتباع المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة له أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة من حيث الإثبات والقياس وكذلك العرض والإفصاح.</p> <p>يرجى الرجوع إلى الإيضاح (٤) حول القوائم المالية الموحدة بخصوص تفاصيل التحول والتسويات بين المبادئ المحاسبية المتعارف عليها المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية.</p>

تقرير مراجع الحسابات المستقل
إلى مساهمي الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية) - تنمة

الأمور الرئيسية للمراجعة - تنمة

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	الأمر الرئيس للمراجعة
<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • مطابقة قيمة الاستثمارات العقارية المحفوظ بها في نهاية السنة مع عمليات تقييم السوق المفتوحة المدرجة في تقرير التقييم المقدم من قبل مقيم خارجي. • مطابقة عينة من المدخلات الرئيسية المستخدمة من قبل المقيم الخارجي في إعداد التقييم مع. • تقييم موضوعية واستقلالية وخبرات المقيم الخارجي ومراجعة الافتراضات المستخدمة وتقويم منهجية التقييم المتبعة. • قمنا بالاستعانة بخبير تقييم العقارات لدينا لمراجعة عينة من عمليات تقييم العقارات المنفذة من قبل المقيم، للتأكد من مدى معقولية القيم السوقية للعقارات. • مراجعة محفظة الاستثمارات العقارية للوقوف على أي تجاوزات أو مبالغات في القيمة. • التأكد من تضمن القوائم المالية الموحدة على إفصاحات كافية للسياسات المحاسبية والتفاصيل الهامة بخصوص تقييم الاستثمارات العقارية. 	<p>الانخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تمثل الاستثمارات العقارية جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة (٧٤٪) بمبلغ ٥ مليار ريال سعودي تم إظهارها بالتكلفة، بعد خصم الاستهلاك المتراكم.</p> <p>ولغرض تقويم الانخفاض في القيمة والافصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة، يتم تقويم الاستثمارات العقارية من قبل مقيم خارجي مستقل معتمد نيابة عن المجموعة، ويقوم بعملية التقييم في السوق المفتوحة باستخدام طرق تقييم معترف بها كإجراء تقييم للاستثمارات العقارية عن طريق مقارنة العقارات بعقارات مماثلة لها من حيث الموقع والحالة. تتم هذه التقديرات بناءً على أوضاع السوق المحلية القائمة بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة لأن تقويم انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية يتطلب من إدارة المجموعة تبني أحكام وتقديرات. إن الأثر المحتمل لانخفاض قيمة الاستثمارات العقارية قد يكون جوهرياً على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.</p> <p>يرجى الرجوع إلى ملخص السياسات المحاسبية الهامة الايضاح (٢.٣) حول القوائم المالية الموحدة والايضاح (١٤) بخصوص تفاصيل الاستثمارات العقارية والقيمة العادلة المفصّل عنها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.</p>

تقرير مراجع الحسابات المستقل
إلى مساهمي الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية) - تنمة

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠١٧
تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠١٧، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير
مراجع الحسابات. إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى في تقريرها السنوي. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي
للمجموعة لعام ٢٠١٧ 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 فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة، أو مع المعرفة التي
حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة محرفة بشكل جوهري.

وعندما نقرأ التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠١٧، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين
بالحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن 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 المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام نظام الشركات والنظام
الأساسي للشركة، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش
أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية
والإفصاح، حسبما هو ملانم، 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 ملانم بخلاف ذلك.

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

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. يمكن
أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهريّة، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على
القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

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 وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة 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 جوهري 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.

تقرير مراجع الحسابات المستقل
إلى مساهمي الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية) - تنمة

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة - تنمة

- 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.
 - تقييم 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 تأكّد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكّد جوهري، 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. نستند 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.
 - تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما 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. ونظّل المسؤولين الوحيدين عن رأينا في المراجعة.
- 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 التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبغهم 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، فإننا 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 عنه تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية الموحدة للشركة العقارية السعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ والتي تم إعدادها وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، من قبل مراجع آخر والذي أبدا رأياً غير متحفظ حول تلك القوائم بتاريخ ٢٣ جمادى الأولى ١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٠ فبراير ٢٠١٧).

عن إرنست ويونغ



رائد سعود الرشود
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٣٦٦)



الرياض: ١٢ رجب ١٤٣٩ هـ
(الموافق ٢٩ مارس ٢٠١٨)

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٠١٦ (إيضاح ٤)	٢٠١٧	إيضاح	
٣١٤,٤٧٢	٣١٥,٠١٠	٦	الإيرادات
(٩٨,٠٦٩)	(١٠٥,٠٩٦)	٧	تكلفة الإيرادات
٢١٦,٤٠٣	٢٠٩,٩١٤		إجمالي الربح
(٤٩,٦٨٥)	(٦٠,١٧٩)	٨	مصاريف عمومية وإدارية
(٤,٠٩٩)	(٥,٧٤٨)		مصاريف بيع وتسويق
١٦٢,٦١٩	١٤٣,٩٨٧		دخل العمليات
(١١٢,١٢٨)	(٢١,٤١٥)	٩	أعباء مالية
(٧٧٧)	(٧,٥١٤)	١٠	خسارة إعادة تقويم أدوات مالية مشتقة
٥,٠٨٣	٦,١٥٢	١١	إيرادات أخرى
١٤,٩٨٣	١٧,٤٩٠		عوائد مرابحة قصيرة الأجل وصكوك
٨,٣٣٥	٤,٧٣٥		توزيعات أرباح
١٥,١٠٥	١٨,٠٥٣	١٥,١٦	حصة الشركة في أرباح شركة زميلة ومشروع مشترك
-	(٨,٨٠١)	١٦	انخفاض في قيمة الإستثمار في مشروع مشترك
(٢,٦٣٠)	(٤٤٧)	١٨	انخفاض في قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع
٩٠,٥٩٠	١٥٢,٢٤٠		الدخل قبل الزكاة
(١٧,٨٨١)	(٢٤,٥٣٧)	٣٤	زكاة
٧٢,٧٠٩	١٢٧,٧٠٣		صافي دخل السنة
٧٣,٦٧٩	١٣٢,٤٨٤		المتعلق بـ:
(٩٧٠)	(٤,٧٨١)	٢٦	مساهمي الشركة الأم
٧٢,٧٠٩	١٢٧,٧٠٣		حقوق الملكية غير المسيطرة
٠,٦١	١,١٠	١٢	ربح السهم (بالريال السعودي):
			ربح السهم الأساسي والمخفض للسنة المتعلق بمساهمي الشركة الأم

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤١ 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 ٢٠١٧
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٠١٦ (إيضاح ٤)	٢٠١٧	إيضاح
٧٢,٧٠٩	١٢٧,٧٠٣	
		صافي دخل السنة
		(الخسارة) الدخل الشامل الاخر:
		(الخسارة) الدخل الشامل الاخر الذي سيعاد تصنيفه إلى الدخل في
		الفترات اللاحقة (بعد خصم الزكاة):
٤٢,٥٨٥	(٥٢,٨١٦)	١٨ صافي التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع
٤,١٥٤	١,٩٣٢	١٥ صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمار في الشركة الزميلة
		صافي (الخسارة) الدخل الشامل الاخر الذي سيعاد تصنيفه إلى
٤٦,٧٣٩	(٥٠,٨٨٤)	الدخل في الفترات اللاحقة
		(الخسارة) الدخل الشامل الاخر الذي لن يعاد تصنيفه إلى الدخل في
		الفترات اللاحقة (بعد خصم الزكاة):
١,٢١٢	(١٩٧)	(خسارة) إيرادات إعادة قياس برامج المنافع المحددة للموظفين
		صافي (الخسارة) الدخل الشامل الاخر الذي لن يعاد تصنيفه إلى
١,٢١٢	(١٩٧)	الدخل في الفترات اللاحقة
٤٧,٩٥١	(٥١,٠٨١)	إجمالي (الخسارة) الدخل الشامل الاخر
١٢٠,٦٦٠	٧٦,٦٢٢	إجمالي الدخل الشامل للسنة (بعد خصم الزكاة)
		المتعلق بـ:
١٢١,٦٣٠	٨١,٤٠٣	مساهمي الشركة الأم
(٩٧٠)	(٤,٧٨١)	٢٦ حقوق الملكية غير المسيطرة
١٢٠,٦٦٠	٧٦,٦٢٢	


عضو مجلس الإدارة المفوض


الرئيس التنفيذي


المدير المالي التنفيذي

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

١ يناير ٢٠١٦ (إيضاح ٤)	٢٠١٦ (إيضاح ٤)	٢٠١٧	إيضاح
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١٢,٠٥٦	٢٢,٣٥١	٦٨,٥٦٦	١٣
٤,٦٤٥,٥٥٧	٤,٨١٢,٢٩١	٥,٠٨٦,٥٧١	١٤
-	-	٣,٩٥١	
٢٤٩,٧٩٢	٢٤٢,٣٨٤	٢٢٤,٤٥٢	١٦,١٥
-	١٩٣,٧١٠	١٨٧,٥٠٠	١٧
٢,٤٩٦	-	-	١٠
٥٥٩,٣٣٦	٨٩٧,٩٣٦	٨٤٤,٦٧٣	١٨
٥,٤٦٩,٢٣٧	٦,١٦٨,٦٧٢	٦,٤١٥,٧١٣	
			إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
-	-	١٨,٨٣٨	١٧
٥٠,٤١٧	٩٧,٦٩٤	١٥٢,٢٦١	١٩
١٢,٧٠٧	٧٤,٤٣٣	١٢٢,٢٨٦	٢٠
٨٦٤,٩٨٩	٦٣٢,٣٥٠	٢٠٨,٤٦٦	٢١
٩٢٨,١١٣	٨٠٤,٤٧٧	٥٠١,٨٥١	
٦,٣٩٧,٣٥٠	٦,٩٧٣,١٤٩	٦,٩١٧,٥٦٤	
			إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
١,٢٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	٢٢
١,٤٥٠,٠٢٦	١,٤٥٠,٠٢٦	١,٤٥٠,٠٢٦	٢٣
٤٥٨,١٢٨	٤٦٦,٧٧٧	٤٨٠,٠٢٥	٢٤
٣٠٧,١٢٣	٢٥٢,١٥٣	٢٥١,٣٨٩	
٨٩,٤٤٥	١٣٧,٣٩٦	٨٦,٣١٥	٢٥
٣,٥٠٤,٧٢٢	٣,٥٠٦,٣٥٢	٣,٤٦٧,٧٥٥	
-	٩,٠٣٠	٢٣,٨٤٩	٢٦
٣,٥٠٤,٧٢٢	٣,٥١٥,٣٨٢	٣,٤٩١,٦٠٤	
٢,١١٨,٤٦٢	٢,١١٨,٤٦٢	٢,١١٨,٤٦٢	٢٧
٤٨٠,٤٣٦	٩٨٨,١١٨	٩٢٨,٠٥٨	٢٨
٢٧,٧٧١	٢٩,٤٨٣	٢٨,٨٢٣	٢٩
-	٣,٢٧٣	١٠,٧٨٧	١٠
٢,٦٢٦,٦٦٩	٣,١٣٩,٣٣٦	٣,٠٨٦,١٣٠	
			إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٣٢,١٦٢	٥٣,٠٤٣	٢٧,٧٤٤	٣٠
٣٢,٤٨٥	٤٦,٠٢٥	٥٨,٢١٤	٣١
١٦٢,٥٨٤	١٧٤,٥٦٤	١٥٤,٤٧٠	٣٢
١٦,٤٣٣	٧,٩٢٩	٨,٣٨٠	٣٧
٤,٥٤٩	١٩,٧١٧	٦٦,٤٨٥	٣٨
١٧,٧٤٦	١٧,١٥٣	٢٤,٥٣٧	٣٤
٢٦٥,٩٥٩	٣١٨,٤٣١	٣٣٩,٨٣٠	
٢,٨٩٢,٦٢٨	٣,٤٥٧,٧٦٧	٣,٤٢٥,٩٦٠	
٦,٣٩٧,٣٥٠	٦,٩٧٣,١٤٩	٦,٩١٧,٥٦٤	
			إجمالي المطلوبات
			إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤١ 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 ٢٠١٧
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة الأم

حقوق الملكية غير المسيطرة	حقوق الملكية غير المسيطرة	الإجمالي	الإحتياطيات الأخرى	الأرباح المتبقية	الإحتياطي الاتفاقي	الإحتياطي النظامي	الإحتياطي النظامي	رأس المال	
٣,٥١٥,٣٨٢	٩,٠٣٠	٣,٥٠٦,٣٥٢	١٣٧,٣٩٦	٢٥٧,١٥٣	٤٦٦,٧٧٧	١,٤٥٠,٠٢٦	١,٤٥٠,٠٢٦	١,٢٠٠,٠٠٠	كما في ١ يناير ٢٠١٧
١٢٧,٧٠٣	(٤,٧٨١)	١٣٢,٤٨٤	(٥١,٠٨١)	-	-	-	-	-	صافي دخل السنة
(٥١,٠٨١)	-	(٥١,٠٨١)	(٥١,٠٨١)	-	-	-	-	-	المسحرة الشاملة الأخرى للسنة
٧٢,٦٢٢	(٤,٧٨١)	٨١,٤٠٣	(٥١,٠٨١)	١٣٢,٤٨٤	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	-	(١٣,٢٤٨)	١٣,٢٤٨	-	-	-	محول إلى الإحتياطي الاتفاقي
١٩,٦٠٠	١٩,٦٠٠	-	-	-	-	-	-	-	حقوق الملكية غير المسيطرة
(١٢٠,٠٠٠)	-	(١٢٠,٠٠٠)	-	(١٢٠,٠٠٠)	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ٣٩)
٣,٤٩٩,٦٠٤	٢٣,٨٤٩	٣,٤٢٧,٧٥٥	٨٦,٣١٥	٢٥١,٣٨٩	٤٨٠,٠٢٥	١,٤٥٠,٠٢٦	١,٢٠٠,٠٠٠	٢٠١٧	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
٣,٥٠٤,٧٢٢	-	٣,٥٠٤,٧٢٢	٨٩,٤٤٥	٣٠٧,١٢٣	٤٥٨,١٢٨	١,٤٥٠,٠٢٦	١,٢٠٠,٠٠٠	٢٠١٦	كما في ١ يناير (إيضاح ٢-٤)
٧٢,٧٠٩	(٩٧٠)	٧٣,٦٧٩	-	٧٣,٦٧٩	-	-	-	-	صافي دخل السنة (إيضاح ٢-٤)
٤٧,٩٥١	-	٤٧,٩٥١	٤٧,٩٥١	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الأخرى للسنة
١٢٠,٦٦٠	(٩٧٠)	١٢١,٦٣٠	٤٧,٩٥١	٧٣,٦٧٩	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	-	(٨,٦٤٩)	٨,٦٤٩	-	-	-	محول إلى الإحتياطي الاتفاقي
١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	حقوق الملكية غير المسيطرة
(١٢٠,٠٠٠)	-	(١٢٠,٠٠٠)	-	(١٢٠,٠٠٠)	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ٣٩)
٣,٥١٥,٣٨٢	٩,٠٣٠	٣,٥٠٦,٣٥٢	١٣٧,٣٩٦	٢٥٢,١٥٣	٤٦٦,٧٧٧	١,٤٥٠,٠٢٦	١,٢٠٠,٠٠٠	٢٠١٦	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر (إيضاح ٢-٤)

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي التنفيذي

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح
٩٠,٥٩٠	١٥٢,٢٤٠	الأنشطة التشغيلية
٣٧,٥٢٠	٤٩,٥٣٤	الدخل قبل الزكاة
(١٩٣)	(١١٦)	تعديلات لتسوية الدخل قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:
٣,٩٧٢	٨٩٨	استهلاك
(١٥,١٠٥)	(١٨,٠٥٣)	مكاسب استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
٩,٣٦٦	١,٧١٠	مخصص التزامات منافع محددة للموظفين
(٤,٢٥٢)	(٤٤٧)	حصة الشركة في أرباح شركة زميلة
٧٧٧	٧,٥١٤	الإنخفاض في قيمة الذمم المدينة
-	٨,٨٠١	انخفاض في قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع
(١٤,٩٨٣)	(١٧,٤٩٠)	خسارة من إعادة تقويم أدوات مالية مشتقة
١٠٧,٦٩٢	١٨٤,٥٩١	انخفاض في قيمة الإستثمار في مشروع مشترك
		عوائد مرابحة قصيرة الأجل
		تعديلات رأس المال العامل:
(٥٦,٦٤٣)	(٥٦,٢٧٧)	الزيادة/النقص في:
(٦١,٧٢٦)	(٤٧,٨٥٣)	مدينون تجاريون
٢٠,٨٨١	(٢٥,٢٩٩)	مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
١٣,٥٤٠	١٢,١٨٩	دائنون تجاريون
١١,٩٨٠	(٢٠,٠٩٤)	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٣٥,٧٢٤	٤٧,٢٥٧	إيرادات غير مكتسبة
(٢,٢٦٠)	(١,٥٥٨)	النقدية الناتجة عن العمليات
(١٨,٤٧٤)	(١٧,١٥٣)	التزامات منافع محددة مدفوعة للموظفين مدفوعة
(٩٤,٣٦٦)	(٩١,٧٨٦)	زكاة مدفوعة
(٧٩,٣٧٦)	(٦٣,٢٤٠)	أعباء مالية مدفوعة
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
(١٤,٦٢١)	(٥٣,٥٧٣)	الأنشطة الاستثمارية
(٢٩٨,٦٤٥)	-	شراء ممتلكات وآلات ومعدات
٤٥,٠٠٢	١٦,٤٠٢	إضافات إلى الاستثمارات في الموجودات المالية المتاحة للبيع
١٩٣	١١٦	توزيعات أرباح مستلمة
-	(٣,٩٥١)	متحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(١٠١,٥٨٣)	(٢١٩,٠٩٨)	إضافات إلى موجودات غير ملموسة
(١٨٧,٥٠٠)	-	إضافات إلى استثمارات عقارية
-	١٧,٠٠٠	إضافات إلى استثمارات مالية مقتناه حتى تاريخ الاستحقاق
(٥٥٧,١٥٤)	(٢٤٣,١٠٤)	متحصلات من استبعاد مشروع مشترك
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
٥٢٢,٨٥٠	(١٢,٨٤١)	الأنشطة التمويلية
(١١٩,٤٨٥)	(١١٩,٥١٨)	قرض من جهة ذات علاقة
٩,٠٣٠	١٤,٨١٩	توزيعات أرباح مدفوعة
(٨,٥٠٤)	-	حقوق الملكية غير المسيطرة
٤٠٣,٨٩١	(١١٧,٥٤٠)	قرض طويل الأجل
(٢٣٢,٦٣٩)	(٤٢٣,٨٨٤)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التمويلية
٨٦٤,٩٨٩	٦٣٢,٣٥٠	النقص في النقد وما في حكمه
٦٣٢,٣٥٠	٢٠٨,٤٦٦	النقد وما في حكمه في بداية السنة
		النقد وما في حكمه في نهاية السنة
٤٦,٧٣٩	(٥٠,٨٨٤)	المعاملات غير النقدية الهامة:
-	٩٥,٥٧٧	صافي التغير في القيمة العادلة
		فوائد مرسلة

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

يتكون رأسمال الشركة من ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ١ يناير ٢٠١٦، بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم.

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 الاعمال المتصلة بتحقيق أغراضها.

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

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

نسبة الملكية
(بصورة مباشرة أو غير مباشرة)

الاسم	بلد التأسيس	النشاط الرئيسي	سنة التأسيس	٢٠١٧	٢٠١٦
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٪	-
الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات (ج)	المملكة العربية السعودية	الصيانة والتشغيل	٢٠١٧	٦٠٪	-
شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع (د)	المملكة العربية السعودية	توفير البرامج وتقديم خدمات إدارة المشاريع وإدارة وتقديم الخدمات الاستشارية للمقرضين	٢٠١٧	٦٠٪	-

(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 للإستثمار رقم ١٠٢٠٦٣٧١٠٧٠٣٠٢ بتاريخ ٦ شوال ١٤٣٧ هـ (الموافق ١١ يوليو ٢٠١٦).

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

١- معلومات عن الشركة - تتمة

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

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

٢- السياسات المحاسبية الهامة

٢-١ أسس الأعداد

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

بالنسبة لكافة الفترات وبما في ذلك السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، قامت المجموعة بإعداد وعرض قوائمها المالية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

بالنسبة للفترات المالية التي تبدأ من ١ يناير ٢٠١٧، وبناءً على قرار مجلس إدارة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين بشأن تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي، فإنه يتعين على المجموعة إعداد وعرض قوائمها المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (ويشار إليهم مجتمعين بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية"). وكجزء من هذه المتطلبات، قامت المجموعة بإعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

إن هذه القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ هي أول قوائم مالية موحدة للمجموعة يتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٤ للمعلومات بشأن كيفية تطبيق المجموعة للمعايير الدولية للتقرير المالي للمرة الأولى.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء "الموجودات المالية المتاحة للبيع والادوات المالية المشتقة" والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

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

٢-٢ أسس توحيد القوائم المالية

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ 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 المقدررة على توجيه الأنشطة ذات العلاقة بالشركة المستثمر فيها)
- ◀ التعرض لمخاطر، أو لديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.
- ◀ المقدررة على التأثير على عائدات الشركة المستثمر فيها.

٢- السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٢-٢ 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 احد 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 الأخر 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 اجراء 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.

٢-٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي بياناً بالسياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل المجموعة في إعداد قوائمها المالية الموحدة:

الاستثمار في الشركة الزميلة والمشروع المشترك

الشركة الزميلة والمشروع المشترك 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 والمشروع المشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

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

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

يتم اظهار إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة والمشروع المشترك في قائمة الدخل الموحدة، والتي تمثل الدخل أو الخسارة بعد الزكاة وحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة والمشروع المشترك.

٢- السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٢-٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

الاستثمارات في الشركة الزميلة والمشروع المشترك - تتمة

تعد القوائم المالية للشركة الزميلة والمشروع المشترك لنفس الفترة المالية للمجموعة. وعند الضرورة، يتم اجراء 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 اثبات خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركتها الزميلة والمشروع المشترك. وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية موحدة، تقوم المجموعة بالتأكد من وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في أي شركة زميلة أو مشروع مشترك. وعند وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة والمشروع المشترك وقيمتها الدفترية، وإثبات الخسارة ضمن بند "حصة الشركة في أرباح شركة زميلة ومشروع مشترك" في قائمة الدخل الموحدة.

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 تحقيها أو ينوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية.
- ◀ في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- ◀ عندما يتوقع تحقيها خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية، أو
- ◀ عندما تكون نقدية وشبه نقدية ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية.

تصنف كافة الموجودات الأخرى كـ "غير متداولة".

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

- ◀ عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية
- ◀ في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- ◀ عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية، أو
- ◀ عند عدم وجود حق غير مشروع لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية.

تصنف المجموعة كافة المطلوبات الأخرى كـ "غير متداولة".

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل المشتقات، والموجودات المالية مثل الموجودات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية موحدة.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداها 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.

٢- السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

٢-٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة – تتمة

قياس القيمة العادلة - تتمة

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

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

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

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

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

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

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية الموحدة 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.

٢- السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٢-٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

اثبات الإيرادات - تتمة

دخل الإيجار - تتمة

يتم اثبات حوافز إيجار المستأجر كمنقص 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.

رسوم الخدمات وأتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم اثبات 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 الاعتراف بتوزيعات الأرباح من الاستثمارات عند الاقرار بأحقية المجموعة في استلامها (إذا كان من المحتمل أن المنافع الاقتصادية ستندفق للمجموعة، والإيرادات يمكن قياسها بشكل موثوق به).

دخل العمولة

بالنسبة لكافة الأدوات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة والموجودات المالية المرتبطة بعمولة والمصنفة كمتاحة للبيع، يتم تسجيل دخل العمولة باستخدام معدل العمولة الفعلية 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.

مصاريف البيع والتسويق

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

مصاريف العمومية والإدارية

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

الزكاة والضريبة

يجنب مخصص الزكاة على الشركة وشركاتها التابعة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية، يحمل 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 الضريبة على المعاملات مع شركات اجنبية غير مقيمة في المملكة العربية السعودية وفقاً للأنظمة المطبقة من قبل الهيئة.

٢- السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

٢-٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة – تتمة

الاستثمارات العقارية

يتم في الأصل، قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة. تحدد القيمة العادلة بناءً على تقييم سنوي من قبل مقيم خارجي معتمد ومستقل وذلك بتطبيق طريقة التقييم الموصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية.

تظهر الأعمال الانشائية تحت التنفيذ بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. تظهر الأعمال الانشائية تحت التنفيذ بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والآلات والمعدات وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الانشائية طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الاثبات. وإذا كان مطلوباً استبدال أجزاء هامة من الممتلكات والآلات والمعدات على مراحل، تقوم المجموعة باستهلاك هذه الأجزاء بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية. وبالمقابل، فعند إجراء فحص رئيسي، يتم اثبات تكلفته في القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات كإحلال وذلك في حالة الوفاء بمعايير اثباته. يتم اثبات 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 باثبات المخصص.

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

- المباني الاستثمارية ٥٠ سنة
- الأثاث والديكورات ٥ - ٣٠ سنوات

يتم التوقف عن الاثبات لأي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات 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 اثبات 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 الممتلكات والآلات والمعدات في نهاية كل فترة مالية، وتتم التعديلات مستقبلاً، إذا كان ذلك ملائماً.

الممتلكات والآلات والمعدات

تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والآلات والمعدات وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الانشائية طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الاثبات. وإذا كان مطلوباً استبدال أجزاء هامة من الممتلكات والآلات والمعدات على مراحل، تقوم المجموعة باستهلاك هذه الأجزاء بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية. وبالمقابل، فعند إجراء فحص رئيسي، يتم اثبات تكلفته في القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات كإحلال وذلك في حالة الوفاء بمعايير اثباته. يتم اثبات 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 باثبات المخصص.

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

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

يتم التوقف عن الاثبات لأي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات 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 اثبات 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 الممتلكات والآلات والمعدات في نهاية كل فترة مالية، وتتم التعديلات مستقبلاً، إذا كان ذلك ملائماً.

٢- السياسات المحاسبية الهامة – تتمة

٢-٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة – تتمة

العملات الأجنبية

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

المعاملات والأرصدة

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

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

يتم اثبات الفروقات الناتجة عن السداد أو تحويل البنود النقدية في قائمة الدخل الموحدة، ، باستثناء البنود النقدية المخصصة كجزء من تغطية مخاطر صافي استثمار المجموعة في عملية خارجية، ويتم اثباتها 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 قائمة الدخل الشامل الموحدة.

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 اثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن التعبير في القيمة العادلة للبنود (أي يتم اثبات فروقات التحويل عن البنود التي يتم قياس أرباحها أو خسائرها بالقيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة أو قائمة الدخل الموحدة، ، ويتم أيضاً إدراج الربح والخسارة في قائمة الدخل الشامل الموحدة أو قائمة الدخل الموحدة، على التوالي).

الإيجارات

يتوقف تصنيف العقد فيما إذا كانت الترتيبات تعتبر إيجار (أو تنطوي على إيجار) على جوهر الترتيبات عند نشأة العقد. يتم تقويم الترتيبات للتأكد فيما إذا كان الوفاء بالترتيبات يتوقف على استخدام أصل (أو موجودات) محددة أو نقل حق الاستخدام حتى لو لم يكن هذا الحق منصوصاً عليه صراحة في الترتيبات.

المجموعة كمتأجر

يصنف عقد الإيجار عند نشأته كعقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي. يصنف العقد الذي يتم بموجبه تحويل كافة المنافع والمخاطر المصاحبة للملكية بصورة جوهرية إلى المجموعة كعقد إيجار تمويلي.

ترسمل عقود الإيجارات التمويلية التي تحول بموجبها كافة المنافع والمخاطر المصاحبة للملكية العقار المستأجر إلى المجموعة عند بداية الإيجار بالقيمة العادلة للعقار المستأجر أو، إذا كانت أقل، بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار. يتم تجزئة دفعات الإيجار بين مصاريف التمويل والنقص في التزامات الإيجار للوصول إلى معدل عائد ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. تحمل مصاريف التمويل ضمن الأعباء المالية في قائمة الدخل الموحدة.

يستهلك الأصل المستأجر على مدى العمر الانتاجي للأصل. وفي حالة عدم وجود قناعة معقولة بأنه سيتم نقل الملكية إلى المجموعة في نهاية فترة الإيجار، يستهلك الأصل على مدى العمر الانتاجي المقدر للأصل أو فترة الإيجار، أيهما أقصر.

٢- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢-٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تنمة

الإيجارات - تنمة

المجموعة كمستأجر - تنمة

إن عقد الإيجار التشغيلي هو عقد إيجار يختلف عن عقد الإيجار التمويلي. يتم إثبات دفعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلي كمصاريف تشغيلية في قائمة الدخل الموحدة بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار، باستثناء دفعات الإيجار الشريطية والتي تقيد كمصاريف عند نشأتها.

المجموعة كمؤجر

تصنف الإيجارات التي لا تحول المجموعة بموجبها المنافع والمخاطر الهامة المصاحبة لملكية الأصل كعقود إيجار تشغيلي. تضاف التكاليف المباشرة الأولية التي يتم تكبدها أثناء التفاوض والترتيب بشأن عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر، ويتم إثباتها على مدى فترة الإيجار وفق نفس الأسس كدخل إيجار. يتم إثبات الإيجارات الشريطية كإيرادات خلال الفترة التي تتحقق فيها.

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.

الموجودات غير الملموسة

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

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

تقوم المجموعة بإطفاء برنامج المحاسبة (ساب) والذي له عمر مقدر بطريقة القسط الثابت على مدى خمسة أعوام. إن 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.

٢- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢-٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تنمة

الأدوات المالية

الموجودات المالية

الإثبات الأولي والقياس

تصنف الموجودات المالية عند الإثبات الأولي لها كقروض وذمم مدينة، أو استثمارات مالية مقتناة حتى تاريخ الاستحقاق، أو موجودات مالية متاحة للبيع، أو مشتقات مخصصة كأدوات تغطية مخاطر في عمليات تغطية فعالة، حسبما هو ملائم. تقوم المجموعة بإثبات كافة أدواتها المالية في الأصل بالقيمة العادلة.

يتم إثبات كافة العمليات الاعتيادية المتعلقة بشراء أو بيع الموجودات - التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الفترة الزمنية التي تنص عليها الأنظمة أو تلك المتعارف عليها بالسوق - بتاريخ التداول، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

لغرض القياس اللاحق، تصنف الموجودات المالية إلى ثلاث فئات:

- استثمارات مالية مقتناة حتى الاستحقاق
- قروض ومدينون
- موجودات مالية متاحة للبيع

الاستثمارات المالية المقتناة حتى الاستحقاق

يتم تصنيف الموجودات المالية غير المشتقة ذات الدفعات الثابتة أو القابلة للتحديد ولها فترات استحقاق ثابتة كاستثمارات مالية مقتناة حتى تاريخ الاستحقاق عندما يكون لدى المجموعة النية والمقدرة على الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق. وبعد القياس الأولي، تقاس الاستثمارات المالية المقتناة حتى الاستحقاق بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلية، ناقصاً الانخفاض في القيمة. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار الخصم أو العلاوة عند الشراء وكذلك أية أتعاب أو تكاليف تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل العمولة الفعلية. يتم إدراج إطفاء معدل العمولة الفعلية كإيرادات تمويل في قائمة الدخل الموحدة. يتم إثبات الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة ضمن قائمة الدخل الموحدة كأعباء مالية.

القروض والمدينون

تعتبر القروض والمدينون موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير متداولة في سوق مالي نشط. وبعد القياس الأولي لها، تقاس هذه الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلية ناقصاً الانخفاض في القيمة. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار الخصم أو العلاوة عند الشراء وكذلك أية أتعاب أو تكاليف تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل العمولة الفعلية. يتم إدراج إطفاء معدل العمولة الفعلية كإيرادات تمويل في قائمة الدخل الموحدة. يتم إثبات الخسائر الناتجة عن الانخفاض في قائمة الدخل الموحدة ضمن تكاليف تمويل القروض وفي تكلفة الإيرادات أو مصاريف العمليات الأخرى المتعلقة بالمدينين.

الموجودات المالية المتاحة للبيع

تشتمل الموجودات المالية المتاحة للبيع على استثمارات الأسهم والصكوك. إن الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المصنفة كممتاحة للبيع هي التي لم يتم تصنيفها كمقتناة لأغراض المتاجرة أو تخصيصها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الموحدة. إن الصكوك المصنفة ضمن هذه الفئة هي تلك التي ينوي الاحتفاظ بها لأجل غير مسمى وأنه يجوز بيعها لتلبية متطلبات السيولة أو لمواجهة التغيرات في السوق.

وبعد القياس الأولي لها، تقاس الموجودات المالية المتاحة للبيع لاحقاً بالقيمة العادلة، وتدرج الأرباح والخسائر غير المحققة ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة وتفيد ضمن احتياطي الاستثمارات المتاحة للبيع لحين التوقف عن إثبات الاستثمارات، وعندئذ يدرج الربح أو الخسارة المترجمة ضمن دخل العمليات الأخرى أو يتم اعتبار الاستثمارات منخفضة القيمة، وعندئذ يعاد تصنيف الخسارة المترجمة احتياطي الاستثمارات المتاحة للبيع إلى قائمة الدخل الموحدة ضمن أعباء مالية. يتم اظهار العمولة المتحققة أثناء إقتناء الموجودات المالية المتاحة للبيع كدخل عمولة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلية.

٢- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢-٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

الموجودات المالية - تنمة

الموجودات المالية المتاحة للبيع - تنمة

تقوم المجموعة بتقويم موجوداتها المالية المتاحة للبيع للتأكد فيما إذا كانت المقدرة والنية للبيع في المستقبل المنظور لا تزال ملائمة. وفي حالات نادرة، عند عدم مقدرة المجموعة على تداول هذه الموجودات المالية نظراً لركود السوق، فإنه يمكن للمجموعة، إعادة تصنيف هذه الموجودات المالية إذا كان لدى الإدارة القدرة والنية في اقتناء الموجودات في المستقبل المنظور أو حتى تاريخ الاستحقاق.

بالنسبة للموجودات المالية المعاد تصنيفها من فئة "المتاحة للبيع"، تصبح القيمة العادلة بتاريخ إعادة التصنيف بمثابة التكلفة المطفأة الجديدة لها، وتطفاً أية أرباح أو خسائر تم إثباتها على الأصل ضمن حقوق الملكية في قائمة الدخل الشامل الموحدة على مدى العمر المتبقي للاستثمار باستخدام معدل العمولة الفعلية. كما يدرج الفرق بين التكلفة المطفأة الجديدة وإجمالي الاستحقاق على مدى العمر المتبقي للأصل باستخدام معدل العمولة الفعلية. وإذا ما اعتبر الأصل لاحقاً منخفض القيمة، عندئذ يعاد تصنيف المبلغ المسجل ضمن حقوق الملكية إلى قائمة الدخل الموحدة.

تفيد استثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المتداولة بالتكلفة لعدم إمكانية قياس القيمة العادلة لها بشكل موثوق به.

التوقف عن الاثبات

يتم التوقف عن اثبات الموجودات المالية (أو، عندما ينطبق ذلك، أي جزء منها أو مجموعة من الموجودات المالية المتشابهة) (أي حذفها من قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة) عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الموجودات، أو
- قيام المجموعة بتحويل حق استلام التدفقات النقدية في الأصل أو التعهد بسدادها بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق اتفاقية "ترتيبات فورية" وإما (أ) قامت المجموعة بتحويل معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو (ب) لم تقم بتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

وفي الحالات التي تقوم فيها المجموعة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو إبرام اتفاقية ترتيبات فورية، فإنه يجب عليها تقويم فيما إذا ولأي مدى قامت بالاحتفاظ بالمنافع والمخاطر المصاحبة للملكية. وفي الحالات التي لا يتم فيها تحويل أو الإبقاء على معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للملكية أو لم يتم فيها تحويل السيطرة على الأصل، يتم إثبات الأصل بقدر ارتباط المجموعة المستمر به. وفي تلك الحالة، تقوم المجموعة بإثبات المطلوبات المصاحبة لها. يتم قياس الموجودات المحولة والمطلوبات المصاحبة لها وفق نفس الأساس الذي يعكس الحقوق والالتزامات التي أقيمت عليها المجموعة.

يتم قياس الارتباط المستمر الذي يكون على شكل ضمان على الموجودات المحولة بالقيمة الدفترية الأصلية للموجودات أو الحد الأقصى للمبلغ الذي يجب على المجموعة دفعه، أيهما أقل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة، بتاريخ إعداد كل قوائم مالية موحدة، بإجراء تقويم للتأكد من وجود دليل موضوعي على وجود انخفاض في قيمة أصل مالي ما أو مجموعة من الموجودات المالية. يعتبر الانخفاض موجوداً في حالة وقوع حدث أو أكثر منذ الاثبات الأولي للأصل ("حدث خسارة" تم تكبدها) وأن لحدث الخسارة أثر على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية التي يمكن تقديرها بشكل موثوق به. يشتمل الدليل على وقوع الانخفاض على مؤشرات توحى بأن المدنين أو مجموعة من المدنين تعاني من صعوبات مالية هامة، أو الإخفاق في سداد أصل المبلغ أو العمولة، أو احتمال الإفلاس، أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وعندما تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود انخفاض قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات الاخفاق في السداد.

٢- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢-٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

الموجودات المالية - تنمة

الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة

بالنسبة للموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة، تقوم المجموعة في البداية بإجراء تقويم بصورة فردية للتأكد من وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة أي من الموجودات المالية التي تعتبر هامة بمفردها، أو بشكل جماعي بالنسبة للموجودات المالية التي لا تعتبر هامة بمفردها. وإذا ما تبين للمجموعة عدم وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الموجودات التي تم تقويمها بشكل فردي للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها، سواء كان جوهرياً أم لا، فإنها تقوم بإدراج الأصل في مجموعة من الموجودات المالية التي لها خصائص ومخاطر ائتمان متشابهة وتقوم بتقويمها بشكل جماعي للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها. إن الموجودات، التي يتم تقويمها على أساس فردي للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها والتي يتم بشأنها إثبات أو الاستمرار في إثبات خسارة انخفاض في القيمة، لا يتم إدراجها في عملية تقويم الانخفاض في القيمة التي تتم على أساس جماعي.

تقاس خسارة الانخفاض المحددة وذلك بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (باستثناء خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلية غير المتكبدة بعد). تخصم القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية بمعدل العمولة الفعلية الأصلية للأصل المالي.

تخفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص، ويتم إثبات خسارة الانخفاض في قائمة الدخل الموحدة. ويستمر في احتساب دخل العمولة (المسجل كإيرادات تمويل في قائمة الدخل الموحدة) على القيمة الدفترية المخفضة، باستخدام معدل العمولة المستخدم في خصم التدفقات النقدية المستقبلية لأغراض قياس خسارة الانخفاض في القيمة. ويتم شطب القروض والمخصص المتعلق بها عند عدم وجود توقعات معقولة لاستردادها مستقبلاً أو أنه تم مصادرة الضمانات أو تحويلها للمجموعة. وإذا ما ازداد أو انخفض، في السنوات اللاحقة، مبلغ خسارة الانخفاض المقدرة نتيجة وقوع حدث بعد إثبات الانخفاض في القيمة، عندئذ يتم زيادة أو تخفيض خسارة الانخفاض المثبتة سابقاً وذلك بتعديل حساب المخصص. وإذا ما تم لاحقاً استرداد المبلغ المشطوب، عندئذ يقيد المبلغ المسترد إلى أعباء التمويل في قائمة الدخل الموحدة.

الموجودات المالية المتاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة، بتاريخ إعداد كل قوائم مالية موحدة، بإجراء تقويم للتأكد من وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في استثمار ما أو مجموعة من الاستثمارات.

بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المصنفة كمتاحة للبيع، فإن الانخفاض الجوهري أو المستمر في القيمة العادلة دون التكلفة يعتبر دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة. تم تقويم "الانخفاض الجوهري" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار، بينما تم تقويم "الانخفاض المستمر" مقابل الفترة التي تقل فيها القيمة العادلة عن تكلفتها الأصلية. وفي حالة وجود دليل على وقوع الانخفاض، يتم استبعاد الخسارة التراكمية - التي تم قياسها كفرق بين تكلفة الاستحواذ والقيمة العادلة الحالية ناقصاً خسارة الانخفاض على تلك الاستثمارات المثبتة سابقاً في قائمة الدخل الموحدة - من قائمة الدخل الشامل الموحدة وتدرج في قائمة الدخل الموحدة. لا يتم عكس قيد خسارة الانخفاض في قيمة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية من خلال قائمة الدخل الموحدة، ويتم إثبات الزيادة في قيمتها العادلة بعد احتساب الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

إن تحديد ما إذا كان الانخفاض في القيمة "جوهري" أو "مستمر" يتطلب إجراء الأحكام. وللقيام بذلك، تقوم المجموعة بتقويم، من بين عوامل أخرى، الفترة أو المدى الذي ستكون من خلاله القيمة العادلة للاستثمار أقل من التكلفة.

بالنسبة لأدوات الدين المصنفة كـ "متاحة للبيع"، يتم تقويم الانخفاض في القيمة باستخدام نفس المعايير كموجودات مالية مسجلة بالتكلفة المطفأة. يمثل المبلغ المسجل للانخفاض في القيمة الخسارة التراكمية التي تم قياسها كفرق بين التكلفة المطفأة والقيمة العادلة الحالية ناقصاً خسارة الانخفاض على تلك الاستثمارات المثبتة سابقاً في قائمة الدخل الموحدة.

ويتم الاستمرار في احتساب دخل العمولة المستقبلية على أساس القيمة الدفترية المخفضة للأصل باستخدام معدل العمولة المستخدم في خصم التدفقات النقدية المستقبلية لأغراض قياس خسارة الانخفاض في القيمة. يسجل دخل العمولة كجزء من إيرادات التمويل. وإذا ما حدث في السنة اللاحقة زيادة في القيمة العادلة لأداة الدين وأن هذه الزيادة تتعلق بصورة موضوعية بوقوع حدث بعد إثبات خسارة الانخفاض في قائمة الدخل الموحدة، يتم عكس قيد خسارة الانخفاض في قائمة الدخل الموحدة.

٢- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢-٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

المطلوبات المالية

الاثبات الأولي والقياس

تصنف المطلوبات المالية عند الاثبات الأولي لها كمطلوبات مالية مدرجة قيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل الموحدة، أو قروض أو ذمم دائنة أو كمشترقات تم تخصيصها كأدوات تغطية فعالة، حسبما هو ملائم.

يتم، في الأصل، إثبات كافة المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وبالنسبة للقروض والذمم الدائنة، فيتم إظهارها بعد خصم تكاليف المعاملات المتعلقة بها مباشرة .

تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة على الدائنين التجاريين والآخرين، والقروض بما في ذلك الحسابات المكشوفة لدى البنوك، والأدوات المالية المشتقة .

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها المبين أدناه:

القروض

تتعلق هذه الفئة كثيراً بالمجموعة. بعد الاثبات الأولي لها، تقاس القروض المرتبطة بعمولة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلية. يتم إثبات الأرباح والخسائر في قائمة الدخل الموحدة عند التوقف عن إثبات المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل العمولة الفعلية.

تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل العمولة الفعلية ويُدْرَجُ إطفاء معدل العمولة الفعلية كأعباء مالية في قائمة الدخل الموحدة.

التوقف عن الاثبات

يتم التوقف عن اثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل الالتزامات المالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً، أو بتعديل شروط الالتزامات الحالية، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن اثبات الالتزامات الأصلية واثبات التزامات 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 ملزم لمقاصة المبالغ المثبتة وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي، أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد.

٢- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢-٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تنمة

الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة تغطية المخاطر

تستخدم المجموعة مقايضات أسعار العمولات لتغطية المخاطر المصاحبة لأسعار العمولات. يتم في الأصل إثبات عمليات التغطية التي لا تفي بشروط محاسبة تغطية المخاطر المنصوص عليها في معيار المحاسبة الدولي ٣٩ بالقيمة العادلة بتاريخ إبرام عقد المشتقات، ويعاد قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. تقيد المشتقات كموجودات مالية عندما تكون القيمة العادلة لها إيجابية، وكمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة لها سلبية.

يتم إدراج التغير في القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة المصنفة كأدوات تغطية فعالة للتدفقات النقدية المستقبلية مباشرة في حقوق الملكية، في حال تم إثبات الجزء ذو الأهمية النسبية وغير الفعال فوراً في قائمة الدخل الموحدة. وإذا ما أدت تغطية مخاطر التدفقات النقدية للالتزام مؤكد أو معاملة متوقعة إلى إثبات الموجودات أو المطلوبات، عندئذ، وفي وقت إثبات الأصل أو المطلوبات، يتم إدراج الأرباح أو الخسائر المرتبطة بالمشتقات التي تم إثباتها سابقاً في القياس الأولي للموجودات أو المطلوبات. بالنسبة لتغطية المخاطر التي لم تؤدي إلى إثبات موجودات أو مطلوبات ما، يتم إثبات المبالغ المؤجلة ضمن حقوق الملكية في قائمة الدخل الموحدة في نفس الفترة التي يؤثر فيها البند المغطى على صافي الدخل أو الخسارة.

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

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة، بتاريخ كل قوائم مالية موحدة، بإجراء تقويم للتأكد من وجود دليل على وقوع انخفاض في قيمة أصل ما. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، أو عندما يكون ضرورياً إجراء اختبار سنوي للتأكد من وجود انخفاض في القيمة، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل والتي تمثل القيمة العادلة للأصل أو الوحدة المدرة للتدفق نقدية ناقصاً تكاليف الاستبعاد والقيمة الحالية، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل ما لم ينتج من الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للتدفق عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويخفض إلى القيمة القابلة للاسترداد له.

وعند تقدير القيمة الحالية، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم لما قبل الضريبة والذي يعكس تقديرات السوق أو القيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. ولتحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بعين الاعتبار أحدث معاملات تمت في السوق. وعند عدم إمكانية تحديد هذه المعاملات، يتم استخدام طريقة التقويم الملائمة. تدعم عمليات الاحتساب هذه بمضاعفات التقويم واسعار الأسهم المتداولة للشركات المدرجة في الأسواق المالية أو المؤشرات الأخرى المتاحة عن القيمة العادلة.

تقوم المجموعة باحتساب الانخفاض في القيمة على أساس الموازنات التفصيلية والتوقعات والتي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من الوحدات المدرة للتدفق بالمجموعة التي خصصت إليها الموجودات الفردية. تغطي هذه الموازنات والتوقعات عادة فترة خمس سنوات. يتم احتساب معدل النمو للمدى الطويل الأجل، ويطبق على التدفقات النقدية المستقبلية للمشروع بعد السنة الخامسة.

يتم إثبات خسائر انخفاض العمليات المستمرة، في قائمة الدخل الموحدة ضمن فئات المصاريف وبما يتماشى مع وظيفة الأصل المنخفض القيمة باستثناء العقارات المعاد تقييمها سابقاً حيث ترحل إعادة التقييم إلى قائمة الدخل الشامل الموحدة. وفي مثل هذه الحالة، يتم أيضاً إثبات الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل الموحدة ولغاية مبلغ إعادة التقييم السابق.

٢- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢-٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تنمة

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية - تنمة

وبالنسبة للموجودات فيما عدا الشهرة، يتم بتاريخ إعداد كل قوائم مالية موحدة إجراء تقييم للتأكد من وجود دليل على أن خسائر الانخفاض المثبتة سابقاً لم تعد موجودة أو أنها قد نقصت. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية. يتم عكس قيد خسارة الانخفاض المثبتة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير في الافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ تاريخ إثبات آخر خسارة انخفاض في القيمة. يعتبر عكس القيد هذا محدوداً بحيث لا تزيد القيمة الدفترية للأصل عن القيمة القابلة للاسترداد له أو القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض للأصل في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس القيد هذا في قائمة الدخل الموحدة ما لم يتم قيد الأصل بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يتم اعتبار عكس القيد كزيادة إعادة تقييم.

النقد وما في حكمة

تشتمل النقدية وشبه النقدية الظاهرة في قائمة المركز المالي الموحدة على النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق والودائع قصيرة الأجل وفترة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل وتخضع لمخاطر غير جوهرية بشأن التغيرات في القيمة.

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة، تشتمل النقدية وشبه النقدية على النقد في الصندوق والودائع قصيرة الأجل كما هو موضح أعلاه بعد خصم الحسابات المكشوفة لدى البنوك حيث أنها تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقدية للمجموعة.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، واحتمالية ضرورة وجود تدفق خارجي 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 جوهرية. 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 للموظفين المحددة تمثل القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة للموظفين في نهاية الفترة المالية. يتم احتساب التزامات المنافع المحددة للموظفين سنوياً من قبل اكتوبريين مستقلين باستخدام طريقة ائتمان الوحدة المتوقعة.

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

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

يتم إثبات أرباح وخسائر إعادة القياس الناتجة عن التسويات 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.

٢- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٤- استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على مبالغ الإيرادات والتكاليف والموجودات والمطلوبات المعلن عنها والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في تاريخ التقرير.

يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر وهي تستند إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الحالية.

يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية في السنة التي يتم فيها مراجعة التقديرات أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترات الحالية والفترات المستقبلية.

استخدام التقديرات والفرضيات

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

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ إعداد التقارير المالية بتقييم الأصل فيما إذا كان هناك مؤشر بأن الأصل قد انخفضت قيمته. إذا وجد أي مؤشر على ذلك، تقوم المجموعة بتقييم المبلغ الممكن تحصيله للأصل. إن مبلغ الأصل الممكن تحصيله هو القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع وقيمه المستخدمة أيهما أعلى. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، تؤخذ معاملات السوق الأخيرة في الاعتبار.

إذا تم تقدير القيمة الممكن تحصيلها للأصل بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن تحصيلها. يتم الاعتراف بخسارة هبوط في القيمة مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

في حالة عكس خسارة هبوط في القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة للقيمة الممكن تحصيلها، ولكن فقط إلى الحد الذي لا يزيد فيه القيمة الدفترية عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها في حالة عدم وجود خسارة هبوط في القيمة الدفترية للأصل في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بعكس خسارة هبوط في القيمة مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة مطلوبات ناشئة (قانوني أو ضمني) عن أحداث سابقة وإن تسديد المطلوبات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

إن المبلغ المعترف به كمخصص هو أفضل تقدير للمقابل المطلوب لتسوية الالتزام الحالي في تاريخ التقرير مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لتسوية التزام الحالي، فإن قيمته الدفترية هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

في حالة توقع استرداد بعض أو جميع المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية أحد المخصصات من طرف ثالث، يتم الاعتراف بالمبلغ المستحق كأصل إذا كان من المؤكد أن يتم استرداد المبلغ وأن قيمة المبلغ المستحق يمكن قياسها بشكل يعتمد عليه.

العمر الإنتاجي للاستثمارات العقارية والآلات والمعدات

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

٢- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٢- ٤ استخدام التقديرات والأحكام - تنمة

فرضيات التزامات منافع نهاية الخدمة للموظفين

تمثل منافع ما بعد انتهاء الخدمة المطلوبة التي سيتم تسويتها في المستقبل وتتطلب استخدام فرضيات تجاه المطلوبات المتوقعة. يتطلب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ من الإدارة استخدام المزيد من الفرضيات المتعلقة بمتغيرات مثل معدلات الخصم ومعدل زيادات التعويضات والعائد على الأصل ومعدلات الوفيات ودوران التشغيل وتكاليف الرعاية الصحية المستقبلية. تستخدم إدارة المجموعة خبيراً إكتوارياً خارجياً لحساب الالتزام. يمكن أن يكون للتغيرات في الفرضيات الرئيسية تأثير كبير على مطلوبات المنافع المتوقعة و / أو تكاليف منافع الموظفين الدورية المتكبدة.

الزكاة

تخضع الشركة وشركاتها التابعة للزكاة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل بالمملكة العربية السعودية ("الهيئة") ويتم إثبات استحقاق للزكاة ويحمل 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.

تقديرات القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة

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

- المستوى ١: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة يمكن الحصول عليها في تاريخ القياس.
- المستوى ٢: 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 ٣: مدخلات لموجودات أو مطلوبات لا تستند إلى معلومات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

٣- المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

المعيار الدولي للتقرير المالي ٩: الأدوات المالية

في شهر يوليو ٢٠١٤، صدر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية الإصدار النهائي للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩): الأدوات المالية والذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي (٣٩) - الأدوات المالية: الاثبات والقياس وكافة الاصدارات السابقة للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩). لقد جمع المعيار كافة النواحي الثلاث الخاصة بالمحاسبة عن الأدوات المالية: التصنيف والقياس، والانخفاض في القيمة ومحاسبة تغطية المخاطر. يسري المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨، ويسمح بالاتباع المبكر له. وباستثناء محاسبة تغطية المخاطر، يجب تطبيقه بأثر رجعي ولكن معلومات المقارنة غير إلزامية. وبالنسبة لمحاسبة تغطية المخاطر، يتم بصورة عامة تطبيق المتطلبات مستقبلاً مع بعض الاستثناءات المحدودة.

تعتمد المجموعة اتباع المعيار الجديد بتاريخ السريان المطلوب ولن تقوم بتعديل بيانات المقارنة. وخلال عام ٢٠١٧، قامت المجموعة بإجراء تقويم مفصل للأثر الناتج عن كافة النواحي الثلاث للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩). يعتمد هذا التقويم المبني على المعلومات المتوفرة حالياً ومن الممكن أن يخضع للتغيرات الناتجة عن المعلومات الإضافية المعقولة والمؤيدة التي تتوفر لدى المجموعة في ٢٠١٨ عند تطبيق المجموعة المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). وبشكل عام، تتوقع المجموعة عدم وجود تأثير جوهري على قائمة المركز المالي الموحدة وحقوق الملكية الخاصة بها باستثناء الأثر الناتج عن تطبيق متطلبات الانخفاض في القيمة المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). وتتوقع المجموعة أن وجود زيادة في مخصص الخسائر لن يؤدي إلى تأثير سلبي على حقوق الملكية كما هو مبين أدناه. إضافة إلى ذلك، ستقوم المجموعة بتطبيق التغيرات في تصنيف بعض الأدوات المالية.

لن يكون لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

٣- المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد - تنمة

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ : الإيرادات من العقود مع العملاء

لقد صدر هذا المعيار في شهر مايو ٢٠١٤ وتم تعديله في أبريل ٢٠١٦، وحدد طريقة مؤلفة من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة عن العقود المبرمة مع العملاء. وبموجب هذا المعيار، يتم إثبات الإيرادات بالمبلغ الذي يعكس القيمة التي يتوقع أن تستحقها المنشأة مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات للعملاء.

سيحل معيار الإيرادات الجديد محل كافة متطلبات إثبات الإيرادات الحالية المنصوص عليها في المعايير الدولية للتقرير المالي. ويجب تطبيق المعيار الجديد إما بأثر رجعي كامل أو بأثر رجعي معدل للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨، ويسمح بالتطبيق المبكر له. تعزز المجموعة إتباع المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب بأثر رجعي كامل. خلال عام ٢٠١٦، قامت المجموعة بإجراء تقييم أولي للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥)، والذي كان مستمراً مع تحليل مفصل تم إكماله في عام ٢٠١٧.

لن يكون لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ : عقود الإيجار

صدر المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) في شهر يناير ٢٠١٦ وحل محل معيار المحاسبة الدولي (١٧) عقود الإيجار، والتفسير ٤ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي "تحديد ما إذا كان الترتيب ينطوي على عقد إيجار"، والتفسير ١٥ الصادر عن لجنة التفسيرات الدائمة "عقود الإيجارات التشغيلية - الحوافز"، والتفسير ٢٧ الصادر عن لجنة التفسيرات الدائمة "تقييم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار". يحدد المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) مبادئ إثبات وقياس وعرض والإفصاح عن عقود الإيجار، ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة عقود الإيجار بنداً مستقلاً داخل قائمة المركز المالي تماماً مثل المحاسبة عن عقود الإيجار التمويلي بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٧). يتضمن المعيار إعفاءين من الإثبات بخصوص المستأجرين - عقود الإيجار لموجودات "منخفضة القيمة" (على سبيل المثال، أجهزة الحاسب الآلي الشخصية) وعقود الإيجار قصيرة الأجل (أي عقود الإيجار لمدة ١٢ شهراً أو أقل). وفي تاريخ بدء عقد الإيجار، سيقوم المستأجر بإثبات التزام لإجراء دفعات الإيجار (أي التزام الإيجار)، وإثبات الأصل الذي يمثل حق في استخدام الموجودات المعنية خلال فترة الإيجار (أي حق استخدام الأصل).

يتعين على المستأجرين إثبات مصروف العمولة بشكل منفصل على التزام الإيجار ومصروف الاستهلاك على حق استخدام الأصل. كما يتعين على المستأجرين إعادة قياس التزام الإيجار عند وقوع أحداث معينة (على سبيل المثال، تغيير في مدة الإيجار، أو تغيير في دفعات الإيجار المستقبلية الناتجة عن التغيير في مؤشر أو معدل مستخدم لتحديد تلك الدفعات). سيقوم المستأجر بشكل عام بإثبات مبلغ إعادة قياس التزام الإيجار كتعديل لحق استخدام الأصل.

بالنسبة للمؤجر فإن طريقة المحاسبة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) لم تتغير كثيراً عن طريقة المحاسبة عنها الآن بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٧). سيستمر المؤجرون في تصنيف كافة عقود الإيجار باستخدام نفس مبدأ التصنيف المنصوص عليه في معيار المحاسبة الدولي (١٧) وسوف يميزون بين نوعين من عقود الإيجار: عقود الإيجارات التشغيلية وعقود الإيجار التمويلي. كما يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) من المستأجرين والمؤجرين إجراء إفصاحات أكثر شمولية من معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧). يسري مفعول المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩. ويسمح بالاتباع المبكر له، ولكن ليس قبل أن تتبع المنشأة المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥). يمكن أن يختار المستأجر تطبيق المعيار إما بأثر رجعي كامل أو بأثر رجعي معدل. تسمح تطبيق الأحكام الانتقالية الواردة بالمعيار ببعض الإعفاءات .

٤- إتباع المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة

إن هذه القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ هي أول قوائم مالية موحدة تعدها المجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية. بالنسبة للفترة حتى وبما في ذلك السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، أعدت المجموعة قوائمها المالية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (المعايير المحاسبية السعودية السابقة).

عليه، قامت المجموعة بإعداد القوائم المالية الموحدة - والتي تتماشى مع المعايير الدولية للتقرير المالي المطبقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، مع بيانات المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، كما هو مبين في ملخص السياسات المحاسبية الهامة. وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، تم إعداد قائمة المركز المالي الافتتاحية للمجموعة كما في ١ يناير ٢٠١٦، تاريخ تحول المجموعة إلى المعايير الدولية للتقرير المالي. يوضح هذا الإيضاح التسويات الرئيسية التي أجرتها المجموعة في تعديل قوائمها المالية المعدة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (المعايير المحاسبية السعودية السابقة)، بما في ذلك قائمة المركز المالي كما في ١ يناير ٢٠١٦ والقوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

٤- إتباع المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة - تنمة

١-٤ تسويات المجموعة للقوائم المالية الموحدة

تسويات المجموعة لقائمة المركز المالي كما في ١ يناير ٢٠١٦

المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية كما في ١ يناير ٢٠١٦	التسويات	المعايير المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين كما في ١ يناير ٢٠١٦ (معدلة)	إيضاح
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١٢,٠٥٦	١٠٢	١١,٩٥٤	و
٤,٦٤٥,٥٥٧	٤٥٧,٦٩٥	٤,١٨٧,٨٦٢	أ، و
-	(٤٣٧,٤٥١)	٤٣٧,٤٥١	أ، و
٢٤٩,٧٩٢	-	٢٤٩,٧٩٢	
٢,٤٩٦	٢,٤٩٦	-	و
٥٥٩,٣٣٦	١٧١,٣٨٨	٣٨٧,٩٤٨	و
٥,٤٦٩,٢٣٧	١٩٤,٢٣٠	٥,٢٧٥,٠٠٧	
			إجمالي الموجودات غير المتداولة
٥٠,٤١٧	-	٥٠,٤١٧	و
-	(١٧١,٣٨٨)	١٧١,٣٨٨	و
-	(٢,٨٨٢)	٢,٨٨٢	و
١٢,٧٠٧	(١٦,١٤٢)	٢٨,٨٤٩	ب، و
٨٦٤,٩٨٩	١,٥٤٧	٨٦٣,٤٤٢	و
٩٢٨,١١٣	(١٨٨,٨٦٥)	١,١١٦,٩٧٨	
٦,٣٩٧,٣٥٠	٥,٣٦٥	٦,٣٩١,٩٨٥	
			الموجودات المتداولة
			مدنيون تجاريون
			موجودات مالية متاحة للبيع
			استثمارات عقارية
			مصاريف مدفوعة مقدما ومدنيون آخرون
			نقد وما في حكمه
			إجمالي الموجودات المتداولة
			إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
١,٢٠٠,٠٠٠	-	١,٢٠٠,٠٠٠	رأس المال
١,٤٥٠,٠٢٦	-	١,٤٥٠,٠٢٦	احتياطي نظامي
٤٥٨,١٢٨	-	٤٥٨,١٢٨	احتياطي اتفاقي
٣٠٧,١٢٣	١٢,٥٨٠	٢٩٤,٥٤٣	أرباح مبقاة
٨٩,٤٤٥	-	٨٩,٤٤٥	احتياطيات أخرى
٣,٥٠٤,٧٢٢	١٢,٥٨٠	٣,٤٩٢,١٤٢	
			إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
٢,١١٨,٤٦٢	(٤٩٥,٠٠٠)	٢,٦١٣,٤٦٢	ب، و
٤٨٠,٤٣٦	٤٨٠,٤٣٦	-	و
٢٧,٧٧١	٧,٤٧٢	٢٠,٢٩٩	ج
٢,٦٢٦,٦٦٩	(٧,٠٩٢)	٢,٦٣٣,٧٦١	
			إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٣٢,١٦٢	(٢٩,٢٣٨)	٦١,٤٠٠	و
٣٢,٤٨٥	٨,١٣٣	٢٤,٣٥٢	و
١٦٢,٥٨٤	-	١٦٢,٥٨٤	
١٦,٤٣٣	١٦,٤٣٣	-	و
٤,٥٤٩	٤,٥٤٩	-	
١٧,٧٤٦	-	١٧,٧٤٦	
٢٦٥,٩٥٩	(١٢٣)	٢٦٦,٠٨٢	
٢,٨٩٢,٦٢٨	(٧,٢١٥)	٢,٨٩٩,٨٤٣	
٦,٣٩٧,٣٥٠	٥,٣٦٥	٦,٣٩١,٩٨٥	
			إجمالي المطلوبات
			إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

٤- إتباع المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة - تنمة

٤-١ تسويات المجموعة للقوائم المالية الموحدة - تنمة

تسويات المجموعة لقائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

المعايير الدولية للتقرير
المالي المعتمدة في
المملكة العربية
السعودية كما في ٣١
ديسمبر ٢٠١٦

المعايير المحاسبية المتعارف
عليها الصادرة عن الهيئة
السعودية للمحاسبين
القانونيين كما في ٣١ ديسمبر
٢٠١٦ (معدلة)

التسويات	إيضاح	٢٠١٦ (معدلة)	٢٠١٧
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
			ممتلكات والآلات ومعدات
٢٢,٣٥١	-	٢٢,٣٥١	أ، و
٤,٨١٢,٢٩١	١٩٩,٧٤٧	٤,٦١٢,٥٤٤	أ، و
-	(١٨٧,٧٧٤)	١٨٧,٧٧٤	أ، و
٢٤٢,٣٨٤	(١,٧١٣)	٢٤٤,٠٩٧	و
١٩٣,٧١٠	١٩٣,٧١٠	-	و
٨٩٧,٩٣٦	(٣٨,١٨٥)	٩٣٦,١٢١	و
-	(١٥,٠٠٠)	١٥,٠٠٠	و
٦,١٦٨,٦٧٢	١٥٠,٧٨٥	٦,٠١٧,٨٨٧	
			إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
			مدينون تجاريون
٩٧,٦٩٤	(٣,٦٠٩)	١٠١,٣٠٣	و
-	(١٢٠,٥٥٠)	١٢٠,٥٥٠	و
-	(٢,٨٨٢)	٢,٨٨٢	و
٧٤,٤٣٣	(٢٨,٥٥٤)	١٠٢,٩٨٧	ب، و
٦٣٢,٣٥٠	٤٥,٥١٩	٥٨٦,٨٣١	و
٨٠٤,٤٧٧	(١١٠,٠٧٦)	٩١٤,٥٥٣	
٦,٩٧٣,١٤٩	٤٠,٧٠٩	٦,٩٣٢,٤٤٠	
			إجمالي الموجودات المتداولة
			إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
			رأس المال
١,٢٠٠,٠٠٠	-	١,٢٠٠,٠٠٠	
١,٤٥٠,٠٢٦	-	١,٤٥٠,٠٢٦	
٤٦٦,٧٧٧	-	٤٦٦,٧٧٧	
٢٥٢,١٥٣	(٧,٤٢٤)	٢٥٩,٥٧٧	و
١٣٧,٣٩٦	٣٣,٢٤٩	١٠٤,١٤٧	و
٣,٥٠٦,٣٥٢	٢٥,٨٢٥	٣,٤٨٠,٥٢٧	
٩,٠٣٠	٩,٠٣٠	-	و
٣,٥١٥,٣٨٢	٣٤,٨٥٥	٣,٤٨٠,٥٢٧	
			حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة الأم
			حقوق الملكية غير المسيطرة
			إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
			قرض طويل الأجل
٢,١١٨,٤٦٢	(٩٨٦,٩٧٣)	٣,١٠٥,٤٣٥	ب
٩٨٨,١١٨	٩٨٨,١١٨	-	و
٢٩,٤٨٣	٧,٢٠٣	٢٢,٢٨٠	ج
٣,٢٧٣	-	٣,٢٧٣	
٣,١٣٩,٣٣٦	٨,٣٤٨	٣,١٣٠,٩٨٨	
			إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
			دائنون تجاريون
٥٣,٠٤٣	(٢٢,٧٨٦)	٧٥,٨٢٩	و
٤٦,٠٢٥	(٤,٣٤٠)	٥٠,٣٦٥	و
١٧٤,٥٦٤	(٣,٠١٤)	١٧٧,٥٧٨	و
٧,٩٢٩	٧,٩٢٩	-	و
١٩,٧١٧	١٩,٧١٧	-	و
١٧,١٥٣	-	١٧,١٥٣	
٣١٧,٤٣١	(٢,٤٩٤)	٣٢٠,٩٢٥	
٣,٤٥٧,٧٦٧	٥,٨٥٤	٣,٤٥١,٩١٣	
٦,٩٧٣,١٤٩	٤٠,٧٠٩	٦,٩٣٢,٤٤٠	
			إجمالي المطلوبات المتداولة
			إجمالي المطلوبات
			إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

٤- إتباع المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة - تنمة

٤-١ تسويات المجموعة للقوائم المالية الموحدة - تنمة

تسويات المجموعة لقائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	التسويات	المعايير المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (معدلة)	إيضاح
٣١٤,٤٧٢ (٩٨,٠٦٩)	- (٨,٨٥٨)	٣١٤,٤٧٢ (٨٩,٢١١)	د الإيرادات تكلفة الإيرادات
٢١٦,٤٠٣	(٨,٨٥٨)	٢٢٥,٢٦١	إجمالي الربح
(٤٩,٦٨٥) (٤,٠٩٩)	(١١,٠٢٩) (٤٤٤)	(٣٨,٦٥٦) (٣,٦٥٥)	هـ مصاريف عمومية وإدارية و مصاريف بيع وتسويق
١٦٢,٦١٩	(٢٠,٣٣١)	١٨٢,٩٥٠	دخل العمليات
(١١٢,١٢٨) (٧٧٧) ٤٠,٨٧٦	(١,١٧٧) (٧٧٧) ١١٤	(١١٠,٩٥١) - ٤٠,٧٦٢	ب أعباء مالية و خسارة إعادة تقويم أدوات مالية مشتقة و إيرادات أخرى
٩٠,٥٩٠	(٢٢,١٧١)	١١٢,٧٦١	الدخل قبل الزكاة
(١٧,٨٨١)	-	(١٧,٨٨١)	الزكاة
٧٢,٧٠٩	(٢٢,١٧١)	٩٤,٨٨٠	صافي دخل السنة
الدخل الشامل الأخر:			
الدخل الشامل الأخر الذي سيعاد تصنيفه إلى الدخل في الفترات اللاحقة (بعد خصم الزكاة):			
٤٢,٥٨٥ ٤,١٥٤	٤٢,٥٨٥ ٤,١٥٤	- -	صافي التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع
٤٦,٧٣٩	٤٦,٧٣٩	-	صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمار في شركة الزميلة
صافي الدخل الشامل الأخر الذي سيعاد تصنيفه إلى الدخل في الفترات اللاحقة:			
١,٢١٢	١,٢١٢	-	الدخل الشامل الأخر الذي لن يعاد تصنيفه إلى الدخل في الفترات اللاحقة (بعد خصم الزكاة):
٤٧,٩٥١	٤٧,٩٥١	-	مكاسب إعادة تقييم برنامج المنافع المحددة للموظفين
١٢٠,٦٦٠	٢٥,٧٨٠	٩٤,٨٨٠	إجمالي الدخل الشامل الأخر إجمالي الدخل الشامل للسنة (بعد خصم الزكاة)

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

٤- إتباع المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة - تتمة

٤-١ تسويات المجموعة للقوائم المالية الموحدة - تتمة

إيضاحات حول تسوية قائمة المركز المالي كما في ١ يناير ٢٠١٦ ، وتسوية قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وقائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦:

أ) الاستثمارات العقارية

لدى المجموعة بعض المباني المقتناة لأغراض الإيجارات التشغيلية وأراضي مطورة أو مازالت قيد الدراسة من قبل الإدارة لتطویرها. وبموجب معيار المحاسبة الدولي (٤٠) - الاستثمارات العقارية، فإن أي عقارات (أراضي أو مباني) مقتناة لأغراض الإيجار أو لإنماء رأس المال أو كلاهما معاً يتم إثباتها كاستثمارات عقارية. عليه، تم تصنيف هذه العقارات كاستثمارات عقارية.

ب) إطفاء الأعباء المالية المؤجلة للقروض طويلة الأجل

طبقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين المتبعة سابقاً، يتم إطفاء العمولة المحملة على القروض طويلة الأجل بطريقة القسط الثابت على مدى مدة القروض. وبموجب المعايير الدولية للتقرير المالي، فإنه يتم إطفاء هذه التكاليف على أساس معدل العائد الداخلي باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلية.

تم إثبات فروقات إطفاء تلك القروض في قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

ج) التزامات المنافع المحددة للموظفين

طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، يتعين احتساب مكافأة نهاية الخدمة باستخدام عمليات التقويم الإكتواري. وقد قامت المجموعة في السابق باحتساب هذه الالتزامات وفقاً للأنظمة المحلية بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة دون الأخذ بعين الاعتبار فترات الخدمة المستقبلية المتوقعة للموظفين وزيادة الرواتب ومعدلات الخصم وقد نتج عن هذا التغيير زيادة في أرصدة التزام منافع الموظفين ونقص في الأرباح المبقاة في قائمة المركز المالي الموحدة.

د) استهلاك الاستثمارات العقارية

وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، يجب تحديد مكونات الاستثمارات العقارية وتحديد العمر الإنتاجي لكل مكون بشكل مستقل. ولم يكن مبدأ تسجيل الموجودات حسب مكوناتها تطبيقاً متبعاً في المملكة العربية السعودية. وكجزء من عملية التحول إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، قامت المجموعة بتطبيق مبدأ تسجيل الموجودات حسب مكوناتها والمحاسبة عن أثر ذلك على أعمارها الانتاجية، مما نتج عن ذلك أثر إيجابي على الأرباح المبقاة الموحدة وزيادة في صافي القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية.

هـ) مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، يتم تسجيل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة من خلال قائمة الدخل الموحدة. وقد قامت المجموعة في السابق بتسجيل المكافأة من خلال قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وفقاً للمعايير السابقة المتبعة في المملكة العربية السعودية. وكجزء من عملية التحول إلى المعايير الدولية للتقرير المالي، تم تسجيل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة من خلال قائمة الدخل الموحدة مما نتج عن ذلك نقص في صافي دخل السنة.

و) أخرى

إضافة إلى التسويات الناتجة عن تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، تم إعادة تصنيف بعض البنود في قائمة المركز المالي الموحدة وقائمة الدخل الموحدة للوفاء بمتطلبات العرض والإفصاح في المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والتي لم ينتج عنها أية آثار إضافية على حقوق الملكية أو صافي الدخل للسنة لأرقام المقارنة. تم إعادة تصنيف الممتلكات والآلات والمعدات والاستثمارات العقارية والاعمال رأسمالية تحت التنفيذ والموجودات المالية المتاحة للبيع والاستثمارات في الشركات التابعة والمدينون التجاريون والمصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون والنقد وما في حكمة والقروض طويلة الأجل ودائنون تجاريون ومبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى والإيرادات غير المكتسبة في قائمة المركز المالي الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

٤- إتباع المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة - تنمة

٤-٢ أرقام المقارنة وتعديلات الفترات السابقة

قامت إدارة المجموعة خلال الفترة بدراسة ومراجعة تفصيلية لبعض حسابات القوائم المالية الموحدة، وقد تبين وجود بعض الأرصدة التي كان من الواجب تعديلها كما في الفترات المبينة أدناه، لكي تتفق مع المعايير المحاسبية المتعارف عليها سابقاً في المملكة العربية السعودية، والتي تتوافق أيضاً مع المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. عليه قامت الإدارة خلال الفترة الحالية بإجراء هذه التعديلات وذلك بتسوية الحسابات ذات الصلة بأثر رجعي.

يظهر التحليل أدناه هذه التعديلات:

المعايير المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين معدلة	التعديل	المعايير المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين كما ورد سابقاً	إيضاح
قائمة المركز المالي الموحدة (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦)			
٢٢,٣٥١	١,٥٠٥	٢٠,٨٤٦	أ
٤,٦١٢,٥٤٤	٨,٧١٩	٤,٦٠٣,٨٢٥	أ
٩٣٦,١٢١	٦١,٨٧٨	٨٧٤,٢٤٣	ب
٢٥٩,٥٧٧	١٠,٢٢٤	٢٤٩,٣٥٣	أ
١٠٤,١٤٧	٦١,٨٧٨	٤٢,٢٦٩	ج
قائمة المركز المالي الموحدة (كما في ١ يناير ٢٠١٦):			
١١,٩٥٤	١,٨٣٣	١٠,١٢١	أ
٣٨٧,٩٤٨	٦١,٨٧٨	٣٢٦,٠٧٠	ب
٢٩٤,٥٤٣	١,٨٣٣	٢٩٢,٧١٠	أ
٨٩,٤٤٥	٦١,٨٧٨	٢٧,٥٦٧	ج
قائمة الدخل الموحدة (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦):			
٨٩,٢١١	(٨,٣٩١)	٩٧,٦٠٢	أ
التأثير على ربح السهم الأساسي والمخفض للسنة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم ربح السهم الأساسي والمخفض للسنة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم			
٠,٧٩	٠,٠٧	٠,٧٢	

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

٤- إتباع المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة - تنمة

٤-٢ أرقام المقارنة وتعديلات الفترات السابقة - تنمة

أ) تبين للإدارة خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وجود فرق في احتساب مصروف الاستهلاك المسجل لبعض بنود الممتلكات والآلات والمعدات والاستثمارات العقارية للفترات السابقة، عليه تم تسجيل هذه الفروقات بأثر رجعي على حسابات فترات المقارنة ذات العلاقة. كما هو مبين في الجدول أعلاه.

ب) تم تسجيل أحد الاستثمارات المالية ضمن الموجودات المتاحة للبيع بالتكلفة ولم يتم تعديل هذا الرصيد بالتغيرات في القيمة العادلة خلال الفترات اللاحقة لتسجيله وفقا للمعايير المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. كما تم تعديل الأرصدة ذات العلاقة بأثر رجعي كما هو مبين في الجدول أعلاه لتعكس القيمة العادلة لهذا الاستثمار.

ج) تبين للإدارة بعد مراجعة عقود الادوات المالية المشتقة التي أبرمتها المجموعة أنها لا تستوفي الشروط اللازمة لمعالجتها محاسبيا كأدوات مالية لتغطية المخاطر، وهي المعالجة التي اتبعتها المجموعة سابقا، عليه فقد تم عكس قيد المبالغ المسجلة مسبقا كبنود مستقل ضمن حقوق الملكية والناجمة عن التغير في القيمة العادلة، وتم تسجيلها بشكل مباشر على قائمة الدخل الموحدة كما هو مبين في الجدول أعلاه.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

٥- المعلومات القطاعية

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

(أ) القطاع السكني

(ب) القطاع التجاري

يتم تقييم أداء القطاعات على أساس الدخل أو الخسارة ويقاس وفقا لأسس ثابتة بما يتوافق مع الدخل أو الخسارة في القوائم المالية 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 في المملكة العربية السعودية. وفيما يلي تحليلاً للمعلومات القطاعية:

المجموع	المركز الرئيسي	القطاع التجاري	القطاع السكني	
٣١ ديسمبر ٢٠١٧:				
٣١٥,٠١٠	-	١٧٧,٧٧٤	١٣٧,٢٣٦	الإيرادات
تكاليف الإيرادات				
(٢٤,٥١٢)	(٦,٣٢٢)	(٤,٨٨٣)	(١٣,٣٠٧)	مصاريف منافع الموظفين
(٤٢,١٩٨)	(١,٣٥٩)	(١٧,٢٥٣)	(٢٣,٥٨٦)	الإستهلاك
(١٠٤,٣١٣)	(٦٨,٧٣٠)	(٢٢,٥٧٣)	(١٣,٠١٠)	تكاليف الإيرادات الأخرى
(٢١,٤١٥)	(٢١,٤١٥)	-	-	أعباء مالية
(٧,٥١٤)	(٧,٥١٤)	-	-	خسارة من إعادة تقييم أدوات مالية مشتقة
٦,١٥٢	٦,٠٥٦	-	-	إيرادات أخرى
١٧,٤٩٠	١٧,٤٩٠	-	-	عوائد مرابحة قصيرة الأجل وصكوك
٤,٧٣٥	٤,٧٣٥	-	-	توزيعات أرباح
١٨,٠٥٣	١٨,٠٥٣	-	-	حصة الشركة في أرباح شركة زميلة ومشروع مشترك
(٨,٨٠١)	(٨,٨٠١)	-	-	انخفاض في قيمة مشروع مشترك
(٤٤٧)	(٤٤٧)	-	-	انخفاض في قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع
١٥٢,٢٤٠	(٦٨,١٥٩)	١٣٣,٠٦٥	٨٧,٣٣٣	ربح (خسارة) القطاع قبل الزكاة
٦,٩١٧,٥٦٤	٥,٧٥٨,٤١٢	٤٧٤,٦٧٧	٦٨٤,٤٧٥	إجمالي الموجودات
٣,٤٢٥,٩٦٠	٣,٤٥٢,٩٦٠	-	-	إجمالي المطلوبات
المجموع	المركز الرئيسي	القطاع التجاري	القطاع السكني	
٣١ ديسمبر ٢٠١٦:				
٣١٤,٤٧٢	-	١١٥,٦٧٨	١٩٨,٧٩٤	الإيرادات
تكاليف الإيرادات				
(٢٢,٠١٦)	(١١,٣٩٨)	(٦,١٤٢)	(٤,٤٧٦)	مصاريف منافع الموظفين
(٤١,٣٥٦)	(١,٧٧٠)	(١٦,٤٢٩)	(٢٣,١٥٧)	الإستهلاك
(٨٦,٨٥٩)	(٣٦,٠٣٨)	(٣٥,٦٣٨)	(١٥,١٨٣)	تكاليف الإيرادات الأخرى
(١١٢,١٢٨)	(١١٢,١٢٨)	-	-	أعباء مالية
(٧٧٧)	(٧٧٧)	-	-	خسارة من إعادة تقييم أدوات مالية مشتقة
٥,٠٨٣	٥,٠٨٣	-	-	إيرادات أخرى
١٤,٩٨٣	١٤,٩٨٣	-	-	عوائد مرابحة قصيرة الأجل وصكوك
٨,٣٣٥	٨,٣٣٥	-	-	توزيعات أرباح
١٥,١٠٥	١٥,١٠٥	-	-	حصة الشركة في أرباح شركة زميلة ومشروع مشترك
(٤,٢٥٢)	(٤,٢٥٢)	-	-	انخفاض في قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع
٩٠,٥٩٠	(١٢٢,٨٥٧)	٥٧,٤٦٩	١٥٥,٩٧٨	ربح (خسارة) القطاع قبل الزكاة
٦,٩٧٣,١٤٩	٥,٧٩٩,٢٣١	٤١٧,٢٨٣	٧٥٦,٦٣٥	إجمالي الموجودات
٣,٤٥٧,٧٦٧	٣,٤٥٧,٧٦٧	-	-	إجمالي المطلوبات

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

الإيرادات -٦	
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٣٠١,٧٧٥	٣١٣,٧٤٧
١,٦٣٧	١,٢٦٣
١١,٠٦٠	-
<u>٣١٤,٤٧٢</u>	<u>٣١٥,٠١٠</u>

إيرادات إيجار
إيرادات صيانة
إيرادات بيع استثمارات عقارية

تكلفة الإيرادات -٧	
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٣٢,٦٣٧	٤٢,١٩٨
٢٣,٦٣٨	٢٤,٥١٤
٢٠,٠٨٤	١٨,٩٢٠
٦,٩٩٤	٦,٦٢٧
٦,٩٥٨	٦,٢٣٥
٨٥٤	١,٣٣٢
١,٦٦٠	-
٥,٢٤٤	٥,٢٧٠
<u>٩٨,٠٦٩</u>	<u>١٠٥,٠٩٦</u>

استهلاك (إيضاحي ١٣ و ١٤)
رواتب ومنافع الموظفين
منافع عامة
مصاريف صيانة
مصاريف حراسة
أراضي مستأجرة
تكلفة استثمارات عقارية مبيعة
أخرى

المصاريف العمومية والإدارية -٨	
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٢٦,٩٣٥	٣٤,١٦١
٣,٢٤٩	٩,١٨٨
١,٢٠٠	٤,٧٧٧
١,٨٩٠	٢,٢٨١
٩,٣٦٦	١,٧١٠
-	١,١١١
٧,٠٤٥	٦,٩٥١
<u>٤٩,٦٨٥</u>	<u>٦٠,١٧٩</u>

أجور ورواتب
أتعاب مهنية واستشارية
مكافأة مجلس الإدارة
استهلاك
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
مصاريف إيجار
أخرى

٩- الأعباء المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
١٢,٨٤٣	١٧,٣٥٨	مصاريف تحوط
٩٩,٢٨٥	٤,٠٥٧	مصاريف قروض بنكية
<u>١١٢,١٢٨</u>	<u>٢١,٤١٥</u>	

١٠- الأدوات المالية المشتقة

تمثل الأدوات المالية المشتقة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الموحدة محفظة من القروض المشتركة بمعدلات متغيرة والتي يتم تغطية مخاطرها اقتصادياً من خلال المشتقات. ويكون تاريخ الاستحقاق هو ٢١ مايو ٢٠١٩ مع معدل فائدة عائم لمدة ٣ أشهر سايبور + ١٪. إن الأدوات المالية المشتقة لا تفي بمعايير محاسبية تغطية المخاطر. تبلغ القيمة العادلة للمشتقات (١٠,٧) مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: (٣,٣) مليون ريال سعودي, ١ يناير ٢٠١٦: ٢,٥ مليون ريال سعودي). يمثل التغير في القيمة العادلة للمشتقات خسارة قدرها ٧,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: خسارة قدرها ٠,٧ مليون ريال سعودي).

١١- إيرادات أخرى

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٢,٣٢١	٤,٨٣٤	إيرادات غرامات المقاولين
١,٣١٥	٧٥٥	بيع الخردة ومخزون تالف
١,٤٤٧	٥٦٣	أخرى
<u>٥,٠٨٣</u>	<u>٦,١٥٢</u>	

١٢- ربح السهم

يتم احتساب الربح الأساسي للسهم وذلك بقسمة صافي دخل السنة المتعلق بالمساهمين العاديين في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب ربح السهم المخفض وذلك بقسمة الدخل المتعلق بالمساهمين العاديين في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية.

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٧٣,٦٧٩	١٣٢,٤٨٤	الدخل المتعلق بالمساهمين العاديين في الشركة الأم
		بخصوص الربح الأساسي والمخفض
<u>١٢٠,٠٠٠</u>	<u>١٢٠,٠٠٠</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (سهم)
<u>٠,٦١</u>	<u>١,١٠</u>	ربح السهم - الأساسي والمخفض (بالريال السعودي)

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

١٣ - الممتلكات والآلات والمعدات

الإجمالي	السيارات	أجهزة الحاسب الآلي	الأثاث والديكور	الآلات والمعدات	المباني	
						التكلفة
٥٧,٢٦٦	٧,٢٨٨	٤,٠٠٠	٨,٧٧٥	٣٠,٩٧٣	٦,٢٣٠	١ يناير ٢٠١٦
١٤,٢٦١	١٣٤	١,٨٤٦	٨٦٤	١١,٤١٧	-	إضافات
(١,٥٦٠)	(٨٨١)	-	-	(٦٧٩)	-	إستبعادات
٣,٢٣٩	-	-	-	-	٣,٢٣٩	محول من الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ
٧٣,٢٠٦	٦,٥٤١	٥,٨٤٦	٩,٦٣٩	٤١,٧١١	٩,٤٦٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٥٣,٥٧٣	١,٩٩٦	١,٩٤٢	٢,٨٨٥	٤٦,٧٥٠	-	إضافات
(٣٦٤)	(٢١١)	-	-	(١٥٣)	-	إستبعادات / تحويلات
١٢٦,٤١٥	٨,٣٢٦	٧,٧٨٨	١٢,٥٢٤	٨٨,٣٠٨	٩,٤٦٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
						الاستهلاك:
٤٥,٢١٠	٤,٣٧٦	٣,٠٩٣	٤,٦٤٦	٢٧,٣٥٣	٥,٧٤٢	١ يناير ٢٠١٦
٧,٢٠٥	٨٩٩	٥٦٢	٢,٠٤٣	٢,٨٧٨	٨٢٣	المحمل للسنة
(١,٥٦٠)	(٨٨١)	-	-	(٦٧٩)	-	إستبعادات
٥٠,٨٥٥	٤,٣٩٤	٣,٦٥٥	٦,٦٨٩	٢٩,٥٥٢	٦,٥٦٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٩,٠٢١	١,١٦٣	٧٥٨	٢,٠٤٥	٤,٧٧٧	٢٧٨	المحمل للسنة
(٢,٠٢٧)	(٢١١)	-	-	(١,٨١٦)	-	إستبعادات/ تحويلات
٥٧,٨٤٩	٥,٣٤٦	٤,٤١٣	٨,٧٣٤	٣٢,٥١٣	٦,٨٤٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
						صافي القيمة الدفترية:
٦٨,٥٦٦	٢,٩٨٠	٣,٣٧٥	٣,٧٩٠	٥٥,٧٩٥	٢,٦٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٢٢,٣٥١	٢,١٤٧	٢,١٩١	٢,٩٥٠	١٢,١٥٩	٢,٩٠٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٦
١٢,٠٥٦	٢,٩١٢	٩٠٧	٤,١٢٩	٣,٦٢٠	٤٨٨	١ يناير ٢٠١٦

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

١٤- الاستثمارات العقارية

الإجمالي	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	الأثاث والديكورات	أراضي بمباني استثمارية	أراضي بمباني استثمارية	أراضي استثمارية	
						التكلفة:
٥,٣٤٤,٧٠٢	٤٣٧,٤٥١	٣٣٣,٩٧١	١,١٤٧,٤٥٣	٩٩,٠٧٥	٣,٣٢٦,٧٥٢	١ يناير ٢٠١٦
١٩٨,٧١٠	١٩١,٠٥٩	٧,٦٥١	-	-	-	إضافات
(٢,٦٠٤)	-	-	(٩٤٤)	(١,٦٦٠)	-	إستبعادات
-	(٤٤٠,٢٥١)	١٣٧,٩٩٨	٣٠٢,٢٥٣	-	-	محول من أعمال رأسمالية تحت التنفيذ
٥,٥٤٠,٨٠٨	١٨٨,٢٥٩	٤٧٩,٦٢٠	١,٤٤٨,٧٦٢	٩٧,٤١٥	٣,٣٢٦,٧٥٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٣١٤,٧٩٣	٣١٤,٧٩٣	-	-	-	-	إضافات
٥,٨٥٥,٦٠١	٥٠٣,٠٥٢	٤٧٩,٦٢٠	١,٤٤٨,٧٦٢	٩٧,٤١٥	٣,٣٢٦,٧٥٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
						الاستهلاك:
٦٩٩,١٤٥	-	٢٥٩,٥٦٨	٤٣٩,٥٧٧	-	-	١ يناير ٢٠١٦
٣٠,٣١٦	-	٧,٣٨٦	٢٢,٩٣٠	-	-	المحمل للسنة
(٩٤٤)	-	-	(٩٤٤)	-	-	إستبعادات
٧٢٨,٥١٧	-	٢٦٦,٩٥٤	٤٦١,٥٦٣	-	-	٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٤٠,٥١٣	-	١١,٥٣٨	٢٨,٩٧٥	-	-	المحملة للسنة
٧٦٩,٠٣٠	-	٢٧٨,٤٩٢	٤٩٠,٥٣٨	-	-	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
						صافي القيمة الدفترية:
٥,٠٨٦,٥٧١	٥٠٣,٠٥٢	٢٠١,١٢٨	٩٥٨,٢٢٤	٩٧,٤١٥	٣,٣٢٦,٧٥٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٤,٨١٢,٢٩١	١٨٨,٢٥٩	٢١٢,٦٦٦	٩٨٧,١٩٩	٩٧,٤١٥	٣,٣٢٦,٧٥٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٤,٦٤٥,٥٥٧	٤٣٧,٤٥١	٧٤,٤٠٣	٧٠٧,٨٧٦	٩٩,٠٧٥	٣,٣٢٦,٧٥٢	١ يناير ٢٠١٦

١٤- الاستثمارات العقارية - تنمة

كما هو موضح في السياسات المحاسبية الهامة، تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك، بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ١٠ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ١٠ مليار ريال سعودي) وذلك وفقا لعملية التقييم التي قام بها كولدويل بانكر (Coldwell Banker) (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) وهو متخصص في تقييم هذه الأنواع من الاستثمارات العقارية.

تتضمن الأراضي الاستثمارية أرض بتكلفة ٢ مليار ريال سعودي تم تمويلها بموجب قرض إسلامي من بنك محلي (إيضاح ٢٧) وتم رهنها للبنك ضمانا للقرض.

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

١٥- الاستثمار في الشركة الزميلة

تمتلك المجموعة حصة قدرها ١٦,٦٧٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ١ يناير ٢٠١٦ في شركة الرياض القابضة، وهي شركة ذات مسئولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية. تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية في هذه القوائم المالية الموحدة نظرا لممارسة المجموعة تأثير هام على شركة الرياض القابضة.

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

٣١ يناير ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٢٠٠,٤١٤	٢٠٤,٨٨٣	٢١٦,٠٦٢	في بداية السنة
١٤,٤٦٩	١٨,٦٩٢	١٨,٥٧٤	الحصة في الأرباح
(١٠,٠٠٠)	(١١,٦٦٧)	(١٢,١١٦)	توزيعات أرباح مستلمة
-	٤,١٥٤	١,٩٣٢	صافي التغير في القيمة العادلة لشركة زميلة
٢٠٤,٨٨٣	٢١٦,٠٦٢	٢٢٤,٤٥٢	في نهاية السنة

فيما يلي قائمة المركز المالي الملخصة لشركة الرياض القابضة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
١٣٩,٣٠٩	١٥٠,٤٦٩	موجودات متداولة
١,٣٢٣,٤١٧	١,٣٨٠,٨٨٩	موجودات غير متداولة
٨٩,٥١٦	١١٦,١٨٢	مطلوبات متداولة
٧٧,٠٩٦	٦٨,٧٣٥	مطلوبات غير متداولة
١,٢٩٦,١١٤	١,٣٤٦,٤٤١	حقوق الملكية
٢١٦,٠٦٢	٢٢٤,٤٥٢	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ١٦,٦٧٪
٢١٦,٠٦٢	٢٢٤,٤٥٢	القيمة الدفترية لاستثمارات المجموعة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

١٥- الاستثمار في الشركة الزميلة - تنمة

فيما يلي قائمة الدخل الملخصة لشركة الرياض القابضة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٦	٢٠١٧	
١٦٦,٢٥٥	١٦٠,٦٧٦	الإيرادات
(٥٧,٩٠٧)	(٥٢,٤١١)	تكلفة الإيرادات
(١٢,٧٤٦)	(١٢,٠٢٥)	المصاريف العمومية والإدارية
١٩,٦٠٧	١٨,٠٦١	إيرادات أخرى
١١٥,٢٠٩	١١٤,٣٠١	الدخل قبل الزكاة
(٣,٠٧٨)	(٢,٨٨١)	الزكاة
١١٢,١٣١	١١١,٤٢٠	صافي دخل السنة
١١٢,١٣١	١١١,٤٢٠	إجمالي الدخل الشامل للسنة
١٨,٦٩٢	١٨,٥٧٤	حصة المجموعة في ربح السنة

١٦- الاستثمار في مشروع مشترك

تمتلك المجموعة حصة قدرها ٥٠٪ في شركة المعرفة العقارية (مشروع مشترك) بتكلفة قدره ٢٥,٨ مليون ريال سعودي. خلال السنة، أعلنت المجموعة على موقع تداول عن قرار مجلس الإدارة نيته ببيع حصة المجموعة والتي بلغت القيمة الدفترية لها ٢٥,٨ مليون ريال سعودي، وتم إثبات انخفاض بقيمة قدرها ٨,٨ مليون ريال سعودي في قائمة الدخل الموحدة خلال السنة. خلال الربع الرابع من السنة قامت المجموعة ببيع حصتها والتي بلغت القيمة العادلة لها بتاريخ البيع ١٧ مليون ريال سعودي.

١ يناير ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٦٦,٤١٨	٤٤,٩٠٩	٢٦,٣٢٢	في بداية السنة
٣,٤٩١	(٣,٥٨٧)	(٥٢١)	الحصة في (الخسائر) الأرباح
(٢٥,٠٠٠)	(١٥,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح مستلمة
-	-	(٨,٨٠١)	انخفاض في قيمة مشروع مشترك
-	-	(١٧,٠٠٠)	استبعاد استثمار
٤٤,٩٠٩	٢٦,٣٢٢	-	في نهاية السنة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

١٨- الموجودات المالية المتاحة للبيع - تنمة

(ب) الأسهم المدرجة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	نسبة الملكية %	
٢٠٣,١١٢	١٤٤,٢٩٣	٣,٣١	مدينة المعرفة الاقتصادية
٧١,٧٦٠	٥٩,٤٠٠	٦,١٢	شركة اسمنت حائل
٤٩	٤٢	٠,٠٠١	شركة طيبة للاستثمار
<u>٢٧٤,٩٢١</u>	<u>٢٠٣,٧٣٥</u>		

(ج) الصناديق الاستثمارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٢٣٤,٦٢٦	٢٥٠,٢١٠	صندوق جدوى
١٤٥,٧١٩	١٢٦,٩٦٣	أسهم جدوى
<u>٣٨٠,٣٤٥</u>	<u>٣٧٧,١٧٣</u>	

كان التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٥٥٩,٣٣٦	٨٩٧,٩٣٦	الرصيد الافتتاحي
٢٩٨,٦٤٥	-	إضافات
(٢,٦٣٠)	(٤٤٧)	انخفاض في قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
٤٢,٥٨٥	(٥٢,٨١٦)	التغير في القيمة العادلة
<u>٨٩٧,٩٣٦</u>	<u>٨٤٤,٦٧٣</u>	الرصيد الختامي

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

١٩ - المدينون التجاريون

١ يناير ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٥٧,٥٥٩	١١٤,٢٠٢	١٦٣,٠١٨	إيجارات مستحقة
(٧,١٤٢)	(١٦,٥٠٨)	(١٠,٧٥٧)	ناقصاً: انخفاض قيمة إيجارات مستحقة
٥٠,٤١٧	٩٧,٦٩٤	١٥٢,٢٦١	مدينون تجاريون، صافي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، انخفضت ذمم مدينة بمبالغ قيمتها الاسمية ١٦٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ١١٤ مليون ريال سعودي، ١ يناير ٢٠١٦: ٥٨ مليون ريال سعودي) وتم تجنب تخفيضها بالكامل نظراً لحالات تعثر المستأجرين. كانت حركة الانخفاض في قيمة الذمم المدينة كما يلي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٧,١٤٢	١٦,٥٠٨	الرصيد الافتتاحي
٩,٣٦٦	١,٧١٠	انخفاض خلال السنة
-	(٧,٤٦١)	مبالغ مشطوبة خلال السنة
١٦,٥٠٨	١٠,٧٥٧	الرصيد الختامي

فيما يلي تحليلاً للإيجارات المتأخرة السداد والتي لم تنخفض قيمتها كما في ٣١ ديسمبر:

متأخرة السداد ولم تنخفض قيمتها

أكثر من ٣٦٥ يوماً	١٨١-٣٦٥ يوماً	٩١ - ١٨٠ يوماً	٣٠ - ٩٠ يوماً	أقل من ٣٠ يوماً	الإجمالي	
٤٥,١٦٤	٥٥,٠١٢	١٩,٩٥٥	١٧,٧٢٨	١٤,٤٠٢	١٥٢,٢٦١	٢٠١٧
٣,٦٧٦	٢,٦١٠	٦٤,٦٩٧	١٥,٣٦٤	١١,٣٤٧	٩٧,٦٩٤	٢٠١٦

لا تحتفظ المجموعة بأي ضمانات مقابل هذه الذمم المدينة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

٢٠- المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون

١ يناير ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
-	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	دفعة مقدمة لشراء أرض
٢,٥٧٤	١٥,٣٢١	٣٨,٨٧٢	دفعات مقدمة للموردين
-	-	٢١,٢٨٨	إيرادات مستحقة
١,٥٧٤	١,٠٨٥	١,٠٦٨	سلف للموظفين
١,٥٥٦	١,٢١٦	٢,٩٦٩	بضاعة
٨,٣٨٥	٨,٢٠٥	٩,٤٨٦	أخرى
١٤,٠٨٩	٧٥,٨٢٧	١٢٣,٦٨٣	
(١,٣٨٢)	(١,٣٩٤)	(١,٣٩٧)	ناقصاً: انخفاض قيمة دفعات مقدمة للموردين
١٢,٧٠٧	٧٤,٤٣٣	١٢٢,٢٨٦	

٢١- نقد وما في حكمه

١ يناير ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٨,٤٤٢	٤٧,٠٣٣	١٠٩,٢٣٩	نقدية لدى البنوك وفي الصندوق
٨٥٦,٥٤٧	٥٨٥,٣١٧	٩٩,٢٢٧	ودائع مرابحة إسلامية قصيرة لأجل
٨٦٤,٩٨٩	٦٣٢,٣٥٠	٢٠٨,٤٦٦	

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متفاوتة تتراوح بين يوم واحد وثلاثة أشهر بمعدلات مرابحة تتراوح من ١,٧% إلى ١,٩%, بناء على المتطلبات النقدية المباشرة للمجموعة.

٢٢- رأس المال

يتكون رأس المال المجموعة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل البالغ قدره ١,٢٠٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ١ يناير ٢٠١٦ من ١٢٠ مليون سهم، قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي.

٢٣- الاحتياطي النظامي

طبقاً لنظام الشركات السعودي والنظام الأساسي للشركة، يجب على المجموعة تحويل ١٠% من صافي الدخل في كل سنة (بعد تغطية الخسائر المتراكمة) إلى الاحتياطي النظامي حتى يبلغ مجموع هذا الاحتياطي ٣٠% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

تم إضافة علاوة الإصدار البالغة ١,٢٦٠ مليون ريال سعودي والنتيجة عن زيادة رأس المال المجموعة خلال عام ٢٠٠٦ إلى الاحتياطي النظامي، ونظراً لتجاوز رصيد الاحتياطي النظامي رأس المال، فقد قررت المجموعة التوقف عن إجراء هذا التحويل.

٢٤- الاحتياطي الاتفاقي

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، تقوم المجموعة بتحويل ١٠% من صافي دخل السنة إلى الاحتياطي الاتفاقي حتى يبلغ مجموع هذا الاحتياطي ٥٠% من رأس المال.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

٢٥- الاحتياطات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٩٠,٦٤٢	٣١,٨٢٣	مدينة المعرفة الاقتصادية
٣,٤٥٣	١٩,٠٣٧	صندوق جدوى
-	١١,٩٢٤	شركة كنان العالمية للتطوير العقاري
-	٩,٦١٧	شركة دار التمليك
٧,٢٧٤	٩,٢٠٦	شركة الرياض القابضة
٢٣,٠١٦	٤,٢٦١	أسهم جدوى
١,٢١٢	١,٠١٥	التزامات منافع الموظفين المحددة
٣٩	٣٢	شركة طيبة للاستثمار
١١,٧٦٠	(٦٠٠)	شركة اسمنت حائل
١٣٧,٣٩٦	٨٦,٣١٥	

٢٦- حقوق الملكية غير المسيطرة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
١٠,٠٠٠	٩,٠٣٠	الرصيد الافتتاحي
(٩٧٠)	(٤,٧٨١)	صافي الدخل العائد لحقوق الملكية غير المسيطرة
-	١٩,٦٠٠	الدخل الشامل الاخر العائد لحقوق الملكية غير المسيطرة
٩,٠٣٠	٢٣,٨٤٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٧- القرض طويل الأجل

١ يناير ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	تاريخ الاستحقاق	معدل العمولة %	
١٦,٤٣٣	٧,٩٢٩	٨,٣٨٠	مايو ٢٠١٩	سايبور + ١%	قرض البنك الأهلي التجاري طويل الأجل الجزء المتداول
٢,١١٨,٤٦٢	٢,١١٨,٤٦٢	٢,١١٨,٤٦٢	مايو ٢٠١٩	سايبور + ١%	الجزء غير المتداول
٢,١٣٤,٨٩٥	٢,١٢٦,٣٩١	٢,١٢٦,٨٤٢			

حصلت المجموعة على قرض إسلامي طويل الأجل من أحد البنوك المحلية. يخضع هذا القرض للعمولة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائداً هامش ربح قدره ١٪، ويستحق السداد دفعةً واحدة في نهاية مدة الاتفاقية في مايو ٢٠١٩.

إن القرض طويل الأجل الممنوح للمجموعة مضمون برهون قدمتها المجموعة.

وفيما يلي بيان بتعهدات القرض طبقاً للاتفاقية:

- تتعهد الشركة العقارية السعودية بإيداع ٥٠٪ على الأقل من إيرادات المجموعة في حساباتها لدى البنك.

بلغت تكاليف الاقتراض المرسمة لقرض البنك الأهلي التجاري خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٦٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٦: لاشي). استخدمت إدارة المجموعة القروض المستلمة على المشاريع الجارية للمجموعة. ان ما نسبته ١٠٠٪ من مبلغ تكاليف الاقتراض مؤهل للرسمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: لاشي).

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

٢٨- القرض من جهة ذات علاقة

٢٠١٦	٢٠١٦	٢٠١٧	تاريخ الاستحقاق	معدل العمولة %	
يناير ٢٠١٦	ديسمبر ٢٠١٦	ديسمبر ٢٠١٧			قرض صندوق الاستثمارات العامة طويل الأجل الجزء المتداول
٤,٥٤٩	١٩,٧١٧	٦٦,٤٨٥	يونيو ٢٠٢٥	سايبور + ١٪	
٤٨٠,٤٣٦	٩٨٨,١١٨	٩٢٨,٠٥٨	يونيو ٢٠٢٥	سايبور + ١٪	الجزء غير المتداول
٤٨٤,٩٨٥	١,٠٠٧,٨٣٥	٩٩٤,٥٤٣			

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية قرض طويل الأجل مع صندوق الاستثمارات العامة بمبلغ ١,٥ مليار ريال سعودي خلال عام ٢٠١٥ لأغراض تمويل إنشاء المشاريع العقارية. بلغ إجمالي الرصيد القائم للقرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ واحد مليار ريال سعودي، ويسدد القرض على أقساط نصف سنوية متساوية. يخضع القرض لعمولة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك في المملكة العربية السعودية (سايبور) إضافة إلى هامش ربح قدره ١٪. يستحق القسط الأول السداد في ١ يناير ٢٠١٨، بينما يستحق القسط الأخير السداد في يوليو ٢٠٢٥.

وفيما يلي بيان بتعهدات القرض طبقاً للاتفاقية:

- تتعهد الشركة العقارية السعودية ألا تزيد نسبة الدين إلى حقوق الملكية غير المحسوبة على أساس التكاليف الفعلية للمشاريع التي تكبدها المجموعة حتى، وبما في ذلك، كافة تواريخ الاحتساب عن ٤٠:٦٠.
- اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٦، تتعهد الشركة العقارية السعودية بأنه طالما بقي أي مبلغ من القرض قائماً غير مسدد، وان الصندوق وافق على ذلك، بأن تلتزم بما يلي:
 - ألا تقل نسبة السيولة وهي النسبة الناتجة عن قسمة الموجودات المتداولة على المطلوبات المتداولة عن ١:١.
 - ألا تقل نسبة تغطية الدين (والمعرفة بإجمالي التدفقات النقدية مقسوماً على مبالغ خدمة الدين) عن ١:١,٢٥.

بلغت تكاليف الاقتراض المرسمة لقرض صندوق الاستثمارات العامة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٣٦ مليون ريال سعودي (٢٠١٦: لا شيء). استخدمت إدارة المجموعة كامل القروض المستلمة على المشاريع الجارية للمجموعة. ان ما نسبته ١٠٠٪ من مبلغ تكاليف الاقتراض مؤهلة للرسملة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: لا شيء).

٢٩- التزامات المنافع المحددة للموظفين

تقوم المجموعة بمنح مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها بعد الأخذ في عين الاعتبار نظام العمل المحلي وسوق العمل وأنظمة الضمان الاجتماعي. إن هذه المنافع هي عبارة عن خطة منافع محددة غير ممولة.

تستند المنافع التي تقدمها برامج التقاعد هذه أساساً على سنوات الخدمة وتعويضات الموظفين. يتمشى 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			
%			
٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٧	
			الافتراضات المالية:
(١,٨١)	(١,٥٣)	(١,٤٨)	- صافي معدل الخصم
٥,٢٠	٤,٣٠	٤,٨٠	- معدل زيادة الرواتب
			الافتراضات الديموغرافية:
٥٨ سنة و ٣ أشهر	٥٨ سنة و ٣ أشهر	٥٨ سنة و ٣ أشهر	- سن التقاعد
٦,٠٠	٦,٠٠	٦,٠٠	- معدلات ترك الخدمة
جدول الاعمار حسب منظمة جدول الاعمار حسب منظمة جدول الاعمار حسب منظمة	جدول الاعمار حسب منظمة جدول الاعمار حسب منظمة جدول الاعمار حسب منظمة	جدول الاعمار حسب منظمة جدول الاعمار حسب منظمة جدول الاعمار حسب منظمة	- معدلات الوفيات
الصحة العالمية	الصحة العالمية	الصحة العالمية	

التزامات المنافع المحددة

١ يناير ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
(٢٧,٧٧١)	(٢٩,٤٨٣)	(٢٨,٨٢٣)	إجمالي التزامات منافع الموظفين

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

٢٩- التزامات المنافع المحددة للموظفين - تنمة

مصرف منافع الموظفين

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
(٢,٥٧٨)	(٢,٢١٠)	تكلفة الخدمة الحالية
(٦٢٥)	(٤٦٥)	تكلفة العمولة على التزامات المنافع
٤٤٠	٤٣	التغيرات الاكتوارية الناتجة عن التغيرات في الافتراضات المالية
٧٧٢	٩٧٢	تسويات على أساس الخبرة
٢,٢٦٠	١,٥٥٨	منافع مدفوعة
٢٦٩	(١٠٢)	إجمالي مصرف المنافع

الحركة في القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة

١ يناير ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٢٨,٨٠٨	٢٧,٧٧١	٢٩,٤٨٣	الرصيد الافتتاحي - القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة
-	٢,٥٧٨	٢,٢١٠	تكلفة الخدمة الحالية
(١,٠٣٧)	(٢,٢٦٠)	(١,٥٥٨)	المنافع المدفوعة
-	٦٢٥	٤٦٥	تكلفة العمولة
-	(١,٢١٢)	(١,٠١٥)	أرباح اكتوارية عن الالتزام
-	١,٩٨١	(٧٦٢)	أخرى
٢٧,٧٧١	٢٩,٤٨٣	٢٨,٨٢٣	الرصيد الختامي - القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة

٣٠- الدائنون التجاريون

١ يناير ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٢٣,٢٦٨	٤٥,٩٥٧	٢٤,٤٥٧	موردون ومقاولون
٨,٨٩٤	٧,٠٨٦	٣,٢٨٧	محتجزات دائنة إلى المقاولين
٣٢,١٦٢	٥٣,٠٤٣	٢٧,٧٤٤	

٣١- المبالغ المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

١ يناير ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٨,١٣٦	٢٥,٧٠٢	٣٤,٠٣٠	تأمينات مستردة
١٣,٢٤٧	٩,٤١٩	١٣,٠٨٠	مصاريف مستحقة الدفع
٨,٤٤٧	٨,٨٣٨	٧,٨٩٣	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
٢,٦٥٥	٢,٠٦٦	٣,٢١١	أخرى
٣٢,٤٨٥	٤٦,٠٢٥	٥٨,٢١٤	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

٣٢- إيرادات غير مكتسبة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٦	٢٠١٧	
١٦٢,٥٨٤	١٧٤,٥٦٤	الرصيد في بداية السنة
(٢٨٩,٧٩٥)	(٣٣٣,٨٤١)	إيجارات مستلمة خلال السنة
٣٠١,٧٧٥	٣١٣,٧٤٧	المعترف بها خلال السنة
١٧٤,٥٦٤	١٥٤,٤٧٠	

٣٣- الأرصدة والمعاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٦	٢٠١٧	
١,٢٠٠	٣,٢٤٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١,٧٣٩	٣,٢٠٦	رواتب وبدلات الإدارة التنفيذية
٢,٩٣٩	٦,٤٤٦	إجمالي التعويضات المدفوعة لموظفي الإدارة العليا

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 ٢٠١٧ مبلغ ٥٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٦٥ مليون ريال سعودي).

تشتمل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة على قرض ممنوح من قبل صندوق الاستثمارات العامة، بلغ رصيد القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٩٩٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٢٠١٦ مليار ريال سعودي) (إيضاح ٢٨).

٣٤- الزكاة

تتكون المكونات الهامة للوعاء الزكوي مما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
١٠٩,٤٢٦	١٤٠,٨٤٤	صافي الدخل المعدل
٣,٣٦٦,١٩٠	٣,٢٥١,٦٣٤	حقوق المساهمين في بداية السنة
٢,٦١٣,٤٦٢	٣,١٢١,٣٨٥	أرصدة دائنة وقروض
١٨,١٨٨	٣٨,٠١٠	مخصصات
(٥,٣٧٨,٩٦٦)	(٥,٦٠٥,٨٦٦)	أصول
٧٢٨,٣٠٠	٩٤٦,٠٠٧	وعاء الزكاة

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

٢٠١٦	٢٠١٧	
١٧,٧٤٦	١٧,١٥٣	الرصيد في ١ يناير
١٧,٨٨١	٢٤,٥٣٧	المحمل للسنة
(١٨,٤٧٤)	(١٧,١٥٣)	المدفوع خلال السنة
١٧,١٥٣	٢٤,٥٣٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر

قدمت المجموعة إقراراتها الزكوية عن جميع السنوات حتى عام ٢٠١٦، وسددت الالتزامات وفقاً لذلك. كما تمت الموافقة على الربوط الزكوية التي أجرتها الهيئة العامة للزكاة والدخل عن جميع السنوات حتى عام ٢٠٠٤.

٣٥- التعهدات والالتزامات المحتملة

التعهدات الرأس مالية

يوجد لدى المجموعة عقود تصميم واستشارات هندسية وتنفيذ أعمال رأس مالية مع بعض الاستشاريين والمقاولين. بلغت قيمة التعهدات غير المنفذة كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٦١٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٥٩ مليون ريال سعودي، ١ يناير ٢٠١٦: ١٦٨ مليون ريال سعودي).

الالتزامات بموجب عقود الإيجارات التشغيلية - المجموعة كمستأجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار بشأن محطة العقارات الخاصة بها. وعادة ما تتراوح مدة عقود إيجار العقارات التجارية لمدة سنة واحدة. وتتضمن بعض عقود الإيجار خيار فسخها قبل نهاية مدة الإيجار.

فيما يلي بيان بالحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية المستحقة الدفع بموجب عقود الإيجارات التشغيلية:

١ يناير ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٩٩٠	١,٠٠٠	١,١١٢	خلال سنة واحدة
٣,٩٢١	٤,٠٠١	٤,٤٤٦	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
٧٨,٢٣٧	٧٧,٤٦٢	٧٦,٦٩٥	أكثر من خمس سنوات
٨٣,١٤٨	٨٢,٤٦٣	٨٢,٢٥٣	

الالتزامات بموجب عقود الإيجارات التشغيلية - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجارات تشغيلية بشأن محطة الاستثمارات العقارية الخاصة بها والتي تتكون من مباني ومكاتب معينة. إن مدة إيجار هذه العقود سنة واحدة. وتتضمن كافة عقود الإيجار شرطا يسمح بزيادة الإيجار على أساس سنوي وفقا لأوضاع السوق السائدة.

الالتزامات المحتملة

خلال الربع الأول من ٢٠١٧ تسلمت المجموعة مطالبة من وزارة الإسكان بمبلغ ٣٦ مليون ريال سعودي والتي تمثل فواتير رسوم الأراضي البيضاء للدورة الأولى وتتعلق بالفترة من مارس ٢٠١٧ وحتى فبراير ٢٠١٨. قدمت المجموعة اعتراضها على مبلغ المطالبة المذكور أعلاه من خلال الموقع الإلكتروني لوزارة الإسكان والذي تم رفضه من قبل الوزارة. وعليه، أقامت المجموعة دعوى قضائية لدى ديوان المظالم والتي لاتزال منظورة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

لاحقا، خلال الربع الأول من ٢٠١٨ تسلمت المجموعة مطالبة من وزارة الإسكان بمبلغ ٣٣ مليون ريال سعودي تمثل فواتير رسوم الأراضي البيضاء للدورة الثانية وتتعلق بالفترة من مارس ٢٠١٨ وحتى فبراير ٢٠١٩. وتقوم إدارة المجموعة بإعداد اعتراض على مبلغ المطالبة المذكورة من خلال الموقع الإلكتروني لوزارة الإسكان.

استنادا الى رأي الاستشاري القانوني لدى المجموعة والحالات مماثلة أخرى فإن إدارة المجموعة تعتقد بأن الدعوى القضائية المنظورة حاليا لدى ديوان المظالم تسير في صالح المجموعة وبناء عليه، لا ترى تكوين أي مخصص فيما يتعلق بهذه المبالغ.

توجد دعوى مرفوعة ضد شركة الرياض القابضة - شركة زميلة - من قبل أحد المقاولين بمبلغ ١٥٨ مليون ريال سعودي وذلك مقابل الدعوى المرفوعة من قبل شركة الرياض القابضة ضد نفس المقاول بمبلغ ١٥٧ مليون ريال سعودي بسبب التأخر في تنفيذ مشروع بناء. ماتزال الدعوى منظورة أمام المحكمة ولم يصدر فيها أي حكم. لا تعتقد إدارة الشركة أن يكون لهذه القضية أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

هناك بعض القضايا المرفوعة ضد المجموعة خلال دورة الأعمال العادية ويتم الترافع بشأنها حالياً، ويبلغ إجمالي المطالبات لهذه القضايا القائمة ٢٦ مليون ريال سعودي تقريبا. وقد صدر حكم ابتدائي لصالح المجموعة ومازالت القضية قائمة بسبب استئناف المحكوم ضده للحكم.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

٣٦- قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ١ يناير ٢٠١٦:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧: القيمة الدفترية (المستوى الأول) (المستوى الثاني) (المستوى الثالث) القيمة العادلة

الموجودات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة:

موجودات مالية متاحة للبيع	٢٦٣,٧٦٥	-	-	-
- بالتكلفة	٥٨٠,٩٠٨	-	-	-
- بالقيمة العادلة	٥٨٠,٩٠٨	-	-	-
-	٨٤٤,٦٧٣	-	-	-

المطلوبات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة:

أدوات مالية مشتقة	١٠,٧٨٧	-	١٠,٧٨٧	-
-------------------	--------	---	--------	---

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦:

الموجودات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة:

موجودات مالية متاحة للبيع	٢٤٢,٦٧٠	-	-	-
- بالتكلفة	٦٥٥,٢٦٦	-	-	-
- بالقيمة العادلة	٦٥٥,٢٦٦	-	-	-
-	٨٩٧,٩٣٦	-	-	-

المطلوبات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة:

أدوات مالية مشتقة	٣,٢٧٣	-	٣,٢٧٣	-
-------------------	-------	---	-------	---

كما في ١ يناير ٢٠١٦:

الموجودات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة:

موجودات مالية متاحة للبيع	٢٤٥,٣٠٠	-	-	-
- بالتكلفة	٣١٤,٠٣٦	-	-	-
- بالقيمة العادلة	٣١٤,٠٣٦	-	-	-
-	٥٥٩,٣٣٦	-	-	-

أدوات مالية مشتقة	٢,٤٩٦	-	٢,٤٩٦	-
-------------------	-------	---	-------	---

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

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

تبين للإدارة بأن 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.

٣٧- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة، فيما عدا المشتقات، من القروض والدائنين التجاريين والدائنين الآخرين. إن الغرض الرئيسي لهذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة وتقديم ضمانات لدعم عملياتها. بينما تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة المدينين التجاريين والمدينين الآخرين والنقد في الصندوق والودائع قصيرة الأجل الناتجة مباشرة من عملياتها. كما تمتلك المجموعة أيضاً موجودات مالية متاحة للبيع وتقوم بإبرام عقود مشتقات. تتعرض المجموعة للمخاطر التالية الناتجة من الأدوات المالية:

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

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

مخاطر السوق

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

تتعلق تحاليل الحساسية في الأقسام التالية بالوضع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٢٠١٦.

تم إعداد تحاليل الحساسية على أساس أن قيمة صافي الدين ونسبة أسعار عملوات الدين الثابتة إلى العائمة والمشتقات ونسبة الأدوات المالية في العملات الأجنبية هي جميعها ثابتة وعلى أساس تخصيصات تغطية المخاطر المحددة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. تستثنى التحاليل الأثر الناتج عن التغيرات في السوق على القيمة الدفترية للمعاشات والتزامات ما بعد التقاعد الأخرى والمخصصات والموجودات والمطلوبات غير المالية للعمليات الأجنبية.

تم استخدام الافتراضات التالية عند احتساب تحاليل الحساسية :

- تمثل حساسية البنود المتعلقة بقائمة الدخل الموحدة المعنية أثر التغيرات المفترضة في مخاطر السوق المعنية. ويعتمد ذلك على الموجودات المالية والمطلوبات المالية المقنتاة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٢٠١٦ بما في ذلك الأثر الناتج عن محاسبة تغطية المخاطر.
- يتم احتساب حساسية حقوق الملكية بالأخذ بعين الاعتبار الأثر الناتج عن تغطية مخاطر التدفقات النقدية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ لتحديد الأثر الناتجة عن التغيرات المفترضة في المخاطر المعنية.

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. تتعلق مخاطر التغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق التي تتعرض لها المجموعة بشكل رئيسي بالتزامات بموجب الديون طويلة الأجل الخاصة بالمجموعة والمرتبطة بعمولة عائمة.

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار العملات الخاصة بها من خلال الاحتفاظ بمحفظة من القروض المرتبطة بعمولة ثابتة ومتغيرة. ولإدارة ذلك، تقوم المجموعة بإبرام مقايضات أسعار عملوات توافق بموجبها على التبادل، في فترات محددة، الفرق بين أسعار العملات الثابتة والمتغيرة المحتسبة على أساس المبلغ الاسمي الأساسي المتفق عليه.

٣٧- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية- تنمة

مخاطر معدل الربح

تتمثل مخاطر معدل الربح في التذبذب في القيمة العادلة او التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في سوق معدلات الربح.

تعرض المجموعة إلى مخاطر التغيرات في سوق معدلات الربح يعود أساساً إلى القروض. إن القروض الصادرة بمعدلات متغيرة تعرض المجموعة للتغير في التدفقات النقدية نتيجة للتغير في أسعار الفائدة. تدخل المجموعة في مقايضات معدلات ربح للتحوط من مخاطرهما، ويتم تصنيف هذه المقايضات كمطلوبات مالية مشتقة في المركز المالي.

حساسية معدل الربح

إن الزيادة (النقصان) المحتمل ل ٢٠ نقطة أساس لمعدل الربح بتاريخ التقارير المالية، مع إبقاء بقية المتغيرات ثابتة، من شأنه انخفاض (زيادة) ربح المجموعة بمبلغ ٢٤٨ ألف ريال سعودي (٢٠١٦: ٥٤٣ ألف ريال سعودي).

مخاطر العملات الأجنبية

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. إن العملة الرئيسية للمجموعة هي الريال السعودي. ولم تقم المجموعة بأية معاملات هامة بعملات عدا الريال السعودي والدولار الأمريكي. تقوم الإدارة بمراقبة التقلبات في أسعار صرف العملات الأجنبية وتعتقد أن مخاطر العملات غير جوهرية. إن غالبية التعرض للمخاطر بالدولار الأمريكي والريال السعودي مثبتة بمبلغ ٣,٧٥ ريال سعودي: ١ دولار أمريكي وبالتالي فإن المجموعة غير معرضة لأي مخاطر من الأدوات المالية المسجلة بالدولار الأمريكي.

مخاطر أسعار الأسهم

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

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن إخفاق الطرف الآخر في الوفاء بالتزاماته تجاه أداة مالية ما أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (وبشكل أساسي المدينون التجاريون) وأنشطتها التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية ومعاملات العملات 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 بتجنيب مخصص لقاء الأرصدة المشكوك في تحصيلها وذلك بناء 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:

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٩٧,٦٩٤	١٥٢,٢٦١

مدينون تجاريون

إن الجودة الائتمانية لذمم المدينة للمجموعة هي كما يلي:

الإجمالي	مخفضة	مستحقة وغير	غير مستحقة وغير مخفضة	
١٥٢,٢٦١	٤٥,١٦٤	٩٢,٦٩٥	١٤,٤٠٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٩٧,٦٩٤	٣,٦٧٦	٨٢,٦٧١	١١,٣٤٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٦

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

٣٧- 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 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.

خصائص الانخفاض

فيما يلي بيان بأعمار الذمم المدينة التجارية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧		
الانخفاض	الإجمالي	
-	١٤,٤٠٢	غير متأخرة السداد
-	١٧,٧٢٨	متأخرة السداد لمدة من ٣٠ - ٩٠ يوماً
-	١٩,٩٥٥	متأخرة السداد لمدة من ٩١ - ١٨٠ يوماً
-	٥٥,٠١٢	متأخرة السداد لمدة من ١٨١ - ٣٦٥ يوماً
(١٠,٧٥٧)	٥٥,٩٢١	متأخرة السداد لمدة تزيد عن ٣٦٥ يوماً

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المجموعة في توفير الأموال للوفاء بالالتزامات 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 الشركة. ولهذا الغرض، احتفظت المجموعة بحدود ائتمانية مع بنوك تجارية من أجل الوفاء بمتطلبات السيولة الخاصة بها. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، يوجد لدى المجموعة تسهيلات تمويل بنكية غير مستخدمة قدرها ٥٠٠ مليون ريال سعودي وذلك لإدارة متطلبات السيولة قصيرة الأجل وطويلة الأجل.

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٧			
القيمة الدفترية	سنة	أكثر من سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
٢٧,٧٤٤	٢٧,٧٤٤	-	-
٣,١٢١,٣٨٥	٧٤,٨٦٥	٢,٧٤٣,٤٦٢	٣٠٣,٠٥٨
٧,٨٩٣	٧,٨٩٣	-	-
١٦,٢٩١	١٦,٢٩١	-	-
٣,١٧٣,٣١٣	١٢٦,٧٩٣	٢,٧٤٣,٤٦٢	٣٠٣,٠٥٨
٣١ ديسمبر ٢٠١٦			
٥٣,٠٤٣	٥٣,٠٤٣	-	-
٣,١٣٤,٢٢٦	٢٧,١٢٦	٢,٧٦٠,١٣٥	٣٤٦,٩٦٥
٨,٨٣٨	٨,٨٣٨	-	-
١١,٤٨٥	١١,٤٨٥	-	-
٣,٢٠٧,٥٩٢	١٠٠,٤٩٢	٢,٧٦٠,١٣٥	٣٤٦,٩٦٥

٣٧- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تتمة
مخاطر السيولة - تتمة

التركز 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.

٣٨- إدارة رأس المال

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

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

٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٢,٥٩٨,٧٧٥	٣,١٠٧,١٠٠	٣,٠٤٦,٥٢٠	قروض طويلة الاجل
٣٢,١٦٢	٥٣,٠٤٣	٢٧,٧٤٤	داننوتون تجاريون
٣٢,٤٨٥	٤٦,٠٢٥	٥٨,٢١٤	مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١٦٢,٥٨٤	١٧٤,٥٦٤	١٥٤,٤٧٠	الإيرادات غير المكتسبة
(٨٦٤,٩٨٩)	(٦٣٢,٣٥٠)	(٢٠٨,٤٦٦)	ناقصا: نقدية وشبه نقدية
١,٩٦١,٠١٧	٢,٧٤٨,٣٨٢	٣,٠٧٨,٤٨٢	صافي الدين
٣,٥٠٤,٧٢٢	٣,٥١٥,٣٨٢	٣,٤٩١,٦٠٤	حقوق الملكية
٥,٤٦٥,٧٣٩	٦,٢٦٣,٧٦٤	٦,٥٧٠,٠٨٦	رأس المال وصافي الدين
%٥٦	%٧٨	%٨٨	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. لم تكن هناك حالات عدم التزام بالتعهدات المالية المتعلقة بالقروض المرتبطة بعمولة خلال الفترة الحالية.

٣٩- توزيعات الأرباح

قرر مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٨ أغسطس ٢٠١٧ التوصية للجمعية العمومية لمساهمي الشركة بتوزيع أرباح نقدية بقيمة ٦٠ مليون ريال سعودي للمساهمين عن النصف الأول لعام ٢٠١٧ بواقع ٠,٥ ريال سعودي عن للسهم الواحد.

وافقت الجمعية العمومية لمساهمي الشركة في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٦ ابريل ٢٠١٧ على توزيع أرباح نقدية بقيمة ٦٠ مليون ريال سعودي للمساهمين عن النصف الثاني لعام ٢٠١٦ وذلك بواقع ٠,٥ ريال سعودي للسهم الواحد.

وافقت الجمعية العمومية لمساهمي الشركة في اجتماعها المنعقد بتاريخ ١٠ ابريل ٢٠١٦ على توزيع أرباح نقدية بقيمة ٦٠ مليون ريال سعودي للمساهمين عن النصف الثاني لعام ٢٠١٥ وذلك بواقع ٠,٥ ريال سعودي للسهم الواحد. وتم توزيع ارباح نقدية عن النصف الاول لعام ٢٠١٦ بواقع ٠,٥ ريال سعودي عن كل سهم، بإجمالي مبلغ قدره ٦٠ مليون ريال سعودي.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

٤٠ - المعلومات المفصلة عن الشركات التابعة

فيما يلي بيان بالمعلومات المالية للشركات التابعة التي لها حقوق ملكية غير مسيطرة هامة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
-	٨,٥٧٤
-	٧,٩٥٢
٩,٠٣٠	٥,٩٤٦
-	١,٣٧٧
٩,٠٣٠	٢٣,٨٤٩

الأرصدة المتراكمة لحقوق الملكية غير المسيطرة الهامة:
الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية
الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة المشاريع
الشركة العقارية السعودية للتعمير
شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠١٦	٢٠١٧
٩٧٠	٣,٠٨٤
-	١,٤٢٦
-	٢٢٣
-	٤٨
٩٧٠	٤,٧٨١

الأرباح المخصصة لحقوق الملكية غير المسيطرة الهامة:
الشركة العقارية السعودية للتعمير
الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية
الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة المشاريع
شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

٤٠ - المعلومات المفصلة عن الشركات التابعة - تنمة

فيما يلي بيان بالمعلومات المالية الملخصة لهذه الشركات التابعة. تستند هذه المعلومات على المبالغ قبل حذف الأرصدة المتداخلة بين الشركات.

قائمة الدخل الملخصة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع	الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة المشاريع	الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية	الشركة العقارية السعودية للتعمير	
-	-	-	١٣٦,٢٦١	الإيرادات
-	-	-	(١١٧,٨٦٠)	تكلفة الإيرادات
(٥٥٩)	(١٢١)	(٣,٦٠٤)	(٦,٤١٠)	مصاريف عمومية وإدارية
-	-	-	(١٠٧)	مصاريف تأسيس
-	-	٣٩	١٥٩	إيرادات أخرى
-	-	-	(٤٦٤)	أعباء مالية
(٥٥٩)	(١٢١)	(٣,٥٦٥)	١١,٥٨٠	الدخل (الخسارة) قبل الزكاة
-	-	-	(٨٨٧)	الزكاة
(٥٥٩)	(١٢١)	(٣,٥٦٥)	١٠,٦٩٣	صافي دخل (خسارة) السنة
(٥٥٩)	(١٢١)	(٣,٥٦٥)	١٠,٦٩٣	إجمالي الدخل (الخسارة) الشامل

قائمة الدخل الملخصة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦:

شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع	الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة المشاريع	الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية	الشركة العقارية السعودية للتعمير	
-	-	-	(٢,٤٢٥)	مصاريف عمومية وإدارية
-	-	-	(٢,٤٢٥)	الدخل قبل الزكاة
-	-	-	-	الزكاة
-	-	-	(٢,٤٢٥)	صافي دخل السنة
-	-	-	(٢,٤٢٥)	إجمالي الدخل الشامل

قائمة المركز المالي الملخصة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع	الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة المشاريع	الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية	الشركة العقارية السعودية للتعمير	
٣,٥٨٤	١٩,٠٣٧	٢٣,١٧٦	١٢١,٥٢١	موجودات متداولة
٥٦٦	٨٨٧	٣٥٦	٥٢,١٠٥	موجودات غير متداولة
٧١٠	٤٥	٢,٠٩٧	١٠٢,٠٦٨	مطلوبات متداولة
-	-	-	٣٨,٢٩٠	مطلوبات غير متداولة
٣,٤٤١	١٩,٨٧٩	٢١,٤٣٥	٣٣,٢٦٨	إجمالي حقوق الملكية

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

٤٠ - المعلومات المفصلة عن الشركات التابعة - تنمة

قائمة المركز المالي الملخصة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦:

شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع	الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة المشاريع	الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية	الشركة العقارية السعودية للتعمير	
-	-	-	٤١,١٧٠	موجودات متداولة
-	-	-	-	موجودات غير متداولة
-	-	-	(١٨,٥٩٥)	مطلوبات متداولة
-	-	-	-	مطلوبات غير متداولة
-	-	-	٢٢,٥٧٥	إجمالي حقوق الملكية

بيانات التدفقات النقدية الملخصة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع	الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة المشاريع	الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية	الشركة العقارية السعودية للتعمير	
١٧٠	(٧١)	(١,٦٨٦)	٤٢,٠٢٤	النشاطات التشغيلية
(٥٨٦)	(٩٠٢)	(٣٦٥)	(٥٥,٥٤١)	النشاطات الاستثمارية
٤,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	٣٨,١١٢	النشاطات التمويلية
٣,٥٨٤	١٩,٠٢٧	٢٢,٩٤٩	٢٤,٥٩٤	صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية

بيانات التدفقات النقدية الملخصة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦:

شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع	الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة المشاريع	الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية	الشركة العقارية السعودية للتعمير	
-	-	-	١٥,٢٠٣	النشاطات التشغيلية
-	-	-	-	النشاطات الاستثمارية
-	-	-	٢٥,٠٠٠	النشاطات التمويلية
-	-	-	٤٠,٢٠٣	صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية

٤١ - اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد والموافقة على إصدار هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٢ رجب ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٩ مارس ٢٠١٨).