

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
مع
تقرير مراجعي الحسابات

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة المساهمين
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
الرياض - المملكة العربية السعودية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("الشركة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، وقوائم الربح أو الخسارة، الدخل الشامل، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بعدل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما وفينا أيضاً بمتطلبات سلوك وأداب المهنة الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا في المراجعة.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها العادل، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل، أحكام نظام الشركات، والنظام الأساس للشركة، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقدير قدرة الشركة على البقاء كشركة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور ذات العلاقة بالإستمرارية، وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار واقعي بخلاف ذلك.

والمكلفين بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الشركة.

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب 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 عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرياً إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

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

- تحديد مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة إستجابة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا. 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 الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية الرقابة الداخلية بالشركة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- إستنتاج مدى مناسبة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خُصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإننا مطالبون بأن نلفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإننا مطالبون بتعديل رأينا. وتستند إستنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية إكتشفناها خلال المراجعة لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("الشركة").

عن كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

خليل إبراهيم السديس
ترخيص رقم ٣٧١



الرياض في: ١١ جمادى الآخر ١٤٣٩ هـ
الموافق: ٢٧ فبراير ٢٠١٨ م

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م (معدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	إيضاح	
			الموجودات
٩,٣٤٧	٢٩,٦٣٤	٤	نقد وما في حكمه
١٠,٩٨٨	١٢,٨٨٧	٥	استثمارات متاحة للبيع
٤٣٢,٠٤٢	٢٦٠,٧٤٩	٦	ذمم مديني عقود مرابحة، صافي
٢,٥٣٧,٤١٣	٢,٧٤٤,٤٢١	٧	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
١٢٠,٢١٨	١١٦,٦٩٦	٨	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
٢,٥٨٢	١,٠٤٦	١٣	القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
٣٤,٩٢١	١٠٣,٢١٨	٩	مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
١١٢,٨٢٤	٢٩,٥٣٠	١٠	إستثمارات في مشروعات مشتركة
٢٩,١٨٢	٢٨,٨٩٩	١١	ممتلكات ومعدات، صافي
٣,٢٨٩,٥١٧	٣,٣٢٧,٠٨٠		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
٤٠,٣٩٢	٦٨,٣١٢	١٢	مصرفوات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
٧٤٦	٦٦٦	١٣	القيمة العادلة السلبية للمشتقات
٤,٠٠٣	٣,٧٢٢	١٤	زكاة وضريبة دخل مستحقة
٢,١٠٢,٢٧٠	٢,٠٧٢,١٧٥	١٥	قروض بنكية
٨,٨٣٤	١٢,٩٠٩	١٦	منافع الموظفين
٢,١٥٦,٢٤٥	٢,١٥٧,٧٨٤		إجمالي المطلوبات
			حقوق المساهمين
٩٠٠,٠٠٠	٩٠٣,٠٠٠	١٧	رأس المال
٤١,٣٢٩	٥١,٦٥٤	١٨	إحتياطي نظامي
(١,٠١٢)	٨٨٧	٥	أرباح/(خسائر) غير محققة من إستثمارات متاحة للبيع
١,٨٣٦	٣٨٠	١٣	إحتياطي تغطية مخاطر التدفقات النقدية
١٩١,١١٩	٢١٣,٣٧٥		أرباح مبقاه
١,١٣٣,٢٧٢	١,١٦٩,٢٩٦		إجمالي حقوق المساهمين
٣,٢٨٩,٥١٧	٣,٣٢٧,٠٨٠		إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الربح أو الخسارة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٠١٦ م (معدلة)	٢٠١٧ م	إيضاح	الدخل
٣٩,٠٨٥	٢٩,٧٥٩		ربح من عقود المرابحة
٢١٠,٩٩٤	٢٢٤,١٣٩		ربح من عقود الإجارة
٧,٢٦٢	٧,٦٤٦		ربح من عقود الإجارة الموصوفة في الذمة
٣,٠٤٦	٤,٤٤٨		أتعاب تسيير معاملات وتقييم، صافي
٢٦٠,٣٨٧	٢٦٥,٩٩٢		الربح من عقود الإجارة، والمرابحة، والإجارة الموصوفة في الذمة
(٨١,٨٠٩)	(٩١,٧٥٥)	١٥	تكلفة تسهيلات بنكية وأعباء اقتراض
١٧٨,٥٧٨	١٧٤,٢٣٧		صافي الربح من عقود الإجارة والمرابحة والإجارة الموصوفة في الذمة
١٢,٧٩٧	٨,٩١١	١٠	الإيرادات التشغيلية الأخرى
٥٣٠	٥٠٠		حصة الشركة في صافي الربح من المشروعات المشتركة
١٣٣	--		أتعاب ترتيب
١٩٢,٠٣٨	١٨٣,٦٤٨		مكاسب مبيعات محفظة
(٦٤,٦٢٧)	(٦٧,١٠٠)	٢١	مصرفات تشغيلية
(٨,٩٢٠)	(٨,٩٥٥)	٢٢	مصرفات عمومية وإدارية
--	(٢,٩٠٥)	١١	مصرفات بيع وتسويق
(٩,٤٥١)	(١,٤٣٤)	٦,٧ و ٨	خسارة الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
١٠٩,٠٤٠	١٠٣,٢٥٤		مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان، صافي
١,٢١	١,١٤	٢٠	ربح السنة
			الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال السعودي)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٠١٦ م (معدلة)	٢٠١٧ م	إيضاح	ربح السنة
١٠٩,٠٤٠	١٠٣,٢٥٤		
(٦١٤)	(١,٤٥٦)		الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى: بنود سيعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة: صافي الحركة في تغطية مخاطر التدفقات النقدية التغير في القيمة العادلة للإستثمارات المتاحة للبيع
(٣٢٤)	١,٨٩٩	٥	
--	٢٦٨	١٦	بنود لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة: إعادة قياس الأرباح الناتجة عن منافع الموظفين
(٩٣٨)	٧١١		الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
١٠٨,١٠٢	١٠٣,٩٦٥		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

الإجمالي	أرباح مبقاه	احتياطي تغطية مخاطر التدفقات التقديمية	أرباح/خسائر غير محققة من استثمارات متاحة للبيع	احتياطي نظامي	رأس المال	
١,١٣٥,١٨٨	١٩٣,٠٣٥	١,٨٣٦	(١,٠١٢)	٤١,٣٢٩	٩٠٠,٠٠٠	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م:
(١,٩١٦)	(١,٩١٦)	-	-	-	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م - المدرج سابقاً
١,١٣٣,٢٧٢	١٩١,١١٩	١,٨٣٦	(١,٠١٢)	٤١,٣٢٩	٩٠٠,٠٠٠	أثر التعديل (إيضاح ٣٠)
١٠٣,٢٥٤	١٠٣,٢٥٤	-	-	-	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م - المعدل
٧١١	٢٦٨	(١,٤٥٦)	١,٨٩٩	-	-	ربح السنة
١٠٣,٩٦٥	١٠٣,٥٢٢	(١,٤٥٦)	١,٨٩٩	-	-	الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى
(٢,٧١٧)	(٢,٧١٧)	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
(٧٢٤)	(٧٢٤)	-	-	-	-	الزكاة للسنة (إيضاح ١٤)
-	(١٠,٣٢٥)	-	-	١٠,٣٢٥	-	ضريبة الدخل للسنة (إيضاح ١٤)
(٦٧,٥٠٠)	(٦٧,٥٠٠)	-	-	-	-	المحول إلى الاحتياطي النظامي (إيضاح ١٨)
٣,٠٠٠	-	-	-	-	٣,٠٠٠	توزيعات الأرباح المدفوعة (إيضاح ١٩)
١,١٦٩,٢٩٦	٢١٣,٣٧٥	٣٨٠	٨٨٧	٥١,٦٥٤	٩٠٣,٠٠٠	الزيادة في رأس المال (إيضاح ١٧)
						الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
١,٠٩٧,٨٧٩	١٦٥,٣٦٣	٢,٤٥٠	(٦٨٨)	٣٠,٧٥٤	٩٠٠,٠٠٠	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م:
(١,٥٠٣)	(١,٥٠٣)	-	-	-	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م - المدرج سابقاً
١,٠٩٦,٣٧٦	١٦٣,٨٦٠	٢,٤٥٠	(٦٨٨)	٣٠,٧٥٤	٩٠٠,٠٠٠	أثر التعديل (إيضاح ٣٠)
١٠٥,٧٤٧	١٠٥,٧٤٧	-	-	-	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م - المعدل
٣,٢٩٣	٣,٢٩٣	-	-	-	-	ربح السنة المدرج سابقاً
١٠٩,٠٤٠	١٠٩,٠٤٠	-	-	-	-	أثر التعديل (إيضاح ٣٠)
(٩٣٨)	-	(٦١٤)	(٣٢٤)	-	-	ربح السنة - المعدل
١٠٨,١٠٢	١٠٩,٠٤٠	(٦١٤)	(٣٢٤)	-	-	(الخسارة) الشاملة الأخرى
(٢,٩٢٦)	(٢,٩٢٦)	-	-	-	-	إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل
(٧٨٠)	(٧٨٠)	-	-	-	-	الزكاة للسنة (إيضاح ١٤)
(٦٧,٥٠٠)	(٦٧,٥٠٠)	-	-	-	-	ضريبة الدخل للسنة (إيضاح ١٤)
-	(١٠,٥٧٥)	-	-	١٠,٥٧٥	-	توزيعات الأرباح المدفوعة (إيضاح ١٩)
١,١٣٣,٢٧٢	١٩١,١١٩	١,٨٣٦	(١,٠١٢)	٤١,٣٢٩	٩٠٠,٠٠٠	المحول إلى الاحتياطي النظامي (إيضاح ١٨)
						الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م - المعدل

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	إيضاح
١٠٩,٠٤٠	١٠٣,٢٥٤	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		ربح السنة
		تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح السنة مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
٢,٠٣٠	٢,٠٥٤	١١ استهلاك
--	٢,٩٠٥	١١ خسائر الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
٨١,٨٠٩	٩١,٧٥٥	١٥ تكلفة تسهيلات بنكية وأعباء واقتراض
١,٥٨٣	٤,٥٠٩	١٦ منافع الموظفين
٩,٤٢٢	١,٤٣٤	مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان
(١٢,٧٩٧)	(٨,٩١١)	١٠ حصة الشركة في صافي الربح من المشروعات المشتركة
١٩١,٠٨٧	١٩٧,٠٠٠	
		النقص/(الزيادة) في الموجودات التشغيلية
(١٧,٧٨٩)	١٧٥,٦٩٤	ذمم مديني عقود مرابحة
(٢٥٩,٤١٤)	(٢١٣,٤٦١)	ذمم مديني عقود إجازة
(٩,٦٩٥)	٤,١٤٠	ذمم مديني عقود إجازة موصوفة في الذمة
١٨,٤٠٩	(٦٨,٢٩٧)	مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
		الزيادة/(النقص) في المطلوبات التشغيلية:
(١٨,٨١٤)	٣٠,٩٢٠	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
(٩٦,٢١٦)	١٢٥,٩٩٦	النقد الناتج من/(المستخدم في) العمليات
(٧٧,٤١٤)	(٩٣,٠١٩)	١٥ تكلفة تسهيلات بنكية وأعباء اقتراض مدفوعة
(٥٨٨)	(١٦٦)	١٦ منافع موظفين مدفوعة
(٣,٥٠١)	(٣,٧٢٢)	١٤ زكاة وضريبة دخل مدفوعة
(١٧٧,٧١٩)	٢٩,٠٨٩	صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٤,٠٦٤)	(٤,٦٧٦)	١١ شراء ممتلكات ومعدات
٦٣,١٥٦	١٤٤,٤٣٥	١٠ متحصل من سحب إستثمارات في مشروعات مشتركة
(٥١,٩٨٦)	(٥٢,٢٣٠)	١٠ إستثمارات في مشروعات مشتركة
٧,١٠٦	٨٧,٥٢٩	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٩٩٢,٥٨٦)	(٨٤٦,٣٣١)	١٥ المسدد من قروض بنكية
١,٢٢٩,٧٠٠	٨١٧,٥٠٠	١٥ المتحصل من قروض بنكية
(٦٧,٥٠٠)	(٦٧,٥٠٠)	١٩ توزيعات أرباح مدفوعة
١٦٩,٦١٤	(٩٦,٣٣١)	صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التمويلية
(٩٩٩)	٢٠,٢٨٧	صافي الزيادة/(النقص) في النقد وما في حكمه
١٠,٣٤٦	٩,٣٤٧	٤ النقد وما في حكمه في بداية السنة
٩,٣٤٧	٢٩,٦٣٤	٤ النقد وما في حكمه في نهاية السنة
		معلومات إضافية غير نقدية:
(٣٢٤)	١,٨٩٩	صافي التغيرات في القيمة العادلة لتغطية مخاطر التدفقات النقدية
(٦١٤)	(١,٤٥٦)	صافي الحركة في تغطية التدفقات النقدية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م

١ - الشركة وطبيعة أنشطتها

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ("أملاك"، "الشركة")، شركة مساهمة سعودية مقفلة تم تأسيسها وتسجيلها في الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٤٣٥٦ بتاريخ ٢٥ جمادى الأولى ١٤٢٨هـ (الموافق ١١ يونيو ٢٠٠٧م).

يتمثل نشاط الشركة وفقاً للسجل التجاري المعدل بتاريخ ١١ رمضان ١٤٣٥هـ (الموافق ٨ يوليو ٢٠١٤م) في القيام بالتمويل العقاري وفقاً لترخيص مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢١ صفر ١٤٣٥هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠١٣م). وكجزء من نظام الرهن العقاري الجديد، فإن الشركة بصدد التوقف عن الأعمال المتعلقة بالاستثمار.

يقع مكتب الشركة المسجل في طريق الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية.

تمتلك الشركة الفروع التالية:

رقم السجل التجاري للفروع	التاريخ	المكان
٢٠٥٠٠٥٧٨١٦	١٤٢٨/١٢/٣٠هـ	الخبر
٤٠٣٠١٧١٦٨٠	١٤٢٨/٧/٢٤هـ	جده

٢ - أسس الإعداد

١-٢ المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد القوائم المالية للشركة:

(أ) وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل، والتي تتطلب تطبيق جميع المعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ما عدا تطبيق معيار المحاسبة الدولي (١٢) - "ضرائب الدخل" وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي (٢١) - "الرسوم" حتى الآن حيث أنها تتعلق بالزكاة وضريبة الدخل. وبموجب التعميم رقم ٣٨١٠٠٠٧٤٥١٩ الصادر عن مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ١١ أبريل ٢٠١٧م وتعديلاته اللاحقة من خلال بعض التوضيحات المتعلقة بالمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل ("تعميم مؤسسة النقد العربي السعودي")، تستحق الزكاة وضريبة الدخل على أساس ربع سنوي من خلال حقوق المساهمين ضمن الأرباح المبقاه.

(ب) وتماشياً مع أحكام نظام الشركات المعمول به في المملكة العربية السعودية والنظام الأساس للشركة.

يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم (٣) المتعلق بالسياسة المحاسبية للزكاة وضريبة الدخل وكذلك الإيضاح رقم (٣٠) بشأن أثر التغيير في السياسة المحاسبية الناتج عن تعميم مؤسسة النقد العربي السعودي.

٢-٢ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية بموجب التكلفة التاريخية ما عدا القياس بالقيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع والمشتقات.

٣-٢ العملة الوظيفية وعملة النشاط

يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي الذي يمثل العملة الوظيفية للشركة. تم تقريب كافة المعلومات المعروضة لأقرب ألف ريال سعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

٤-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة التي تؤثر على المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات. كما يتطلب من الإدارة ممارسة أحكامها عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة. يتم تقييم هذه الأحكام والتقديرات والافتراضات بصورة مستمرة وتستند إلى الخبرات السابقة والعوامل الأخرى التي تشمل الحصول على المشورة المهنية وتوقع الأحداث المستقبلية التي يُعتقد بأنها معقولة وفقاً للظروف. وفيما يلي المجالات الهامة التي استخدمت الإدارة فيها الأحكام والتقديرات والافتراضات:

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م

٢ - أسس الإعداد (يتبع)

٢-٤ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

(١) الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي بممارسة أحكامها للتأكد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي يشير إلى الانخفاض في قيمة أي من الموجودات المالية أو مجموعة من الموجودات المالية. يستند الدليل الموضوعي للانخفاض في القيمة إلى نتائج وقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي بالموجودات ("حدث خسارة" متكبدة) وأن لحدث الخسارة هذا (أو الأحداث) تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية التي يمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتضمن الانخفاض في قيمة الاستثمارات في أدوات الملكية المتاحة للبيع تحديد الانخفاض الهام أو الدائم في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة كخسارة إنخفاض في قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع.

قد يتضمن دليل الانخفاض في قيمة ذمم مديني عقود المرابحة وذمم مديني عقود الإجارة وذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة مؤشرات تدل على أن المقترض أو مجموعة من المقترضين يواجهون صعوبات مالية كبيرة، واحتمالية دخولهم في إفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى أو التعثر أو الانحراف في الأرباح أو سداد المبالغ الأساسية.

تقوم الشركة بمراجعة محفظة موجوداتها المالية لتقييم الانخفاض في القيمة بشكل فردي وجماعي بصورة ربع سنوية. وعند تحديد ما إذا كان يجب تسجيل خسائر إنخفاض في القيمة، تستخدم الشركة دليل موضوعي وتقديرات عند استخدام الأحكام حول الانخفاض في القيمة عند تحديد ما إذا كان هناك أي معطيات يمكن ملاحظتها تشير إلى أن هناك إنخفاضاً يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة. قد يتضمن هذا الدليل معطيات يمكن ملاحظتها تشير إلى وجود تغير سلبي في موقف السداد للطرف المقابل. يستند مخصص الانخفاض في قيمة الائتمان إلى تقدير الإدارة فيما إذا كان هناك دليل موضوعي يشير إلى أن الأصل المالي قد تعرض للانخفاض في قيمته. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تحديد القيمة المقدرة القابلة للاسترداد كما يتم الاعتراف بأي خسارة إنخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة.

(٢) قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تمت بين أطراف متعاملة في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات قد تمت إما:

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

إن السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة يجب أن يكون قابلاً للوصول إليها من قبل الشركة. تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات أو المطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية. إن قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل، أو من خلال بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه الاستخدام الأمثل والأفضل.

تستخدم الشركة طرق التقييم الملائمة للظروف والتي تم توفير معطيات كافية لها لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المدخلات ذات العلاقة التي يمكن ملاحظتها وتقليل استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها.

تُصنف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم بموجبها قياس القيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، المشار إليه أدناه، وذلك على أساس أقل مستوى مدخلات والذي يُعد جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق المالية النشطة لنفس الموجودات أو المطلوبات.

- المستوى الثاني: مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة تقع ضمن المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها إما بصورة مباشرة (كأسعار) أو بصورة غير مباشرة (كمستمدة من الأسعار). وتشمل هذه الفئة أدوات مقيمة باستخدام أسعار السوق المدرجة في الأسواق المالية النشطة لأدوات مماثلة؛ أو الأسعار المتداولة لأدوات مماثلة أو مشابهة في الأسواق التي تُعد أقل من نشطة؛ أو طرق التقييم الأخرى التي تكون جميع المدخلات الهامة يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال معطيات السوق.

- المستوى الثالث: مدخلات الأصل أو الالتزام التي لا تستند إلى معطيات السوق التي يمكن ملاحظتها (مدخلات لا يمكن ملاحظتها).

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م

٢ - أسس الإعداد (يتبع)

٢-٤ الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

(٢) قياس القيمة العادلة (يتبع)

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها على نحو متكرر في القوائم المالية، تحدد الشركة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى الحد الأدنى من المدخلات التي تعد جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

تقوم إدارة الشركة في تاريخ قائمة كل مركز المالي بتحليل الحركة في قيم الموجودات والمطلوبات التي يتعين على الشركة إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسة المحاسبية للشركة. ولغرض هذا التحليل، تتحقق الشركة من المدخلات الرئيسية المستخدمة في التقييم الأخير بمطابقة المعلومات عند احتساب العقود والمستندات الأخرى ذات العلاقة.

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، حددت الشركة فئات الموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة المذكورة أعلاه.

(٣) الاستمرارية

أجرت إدارة الشركة تقييماً لمقدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية حيث توصلت إلى قناعة بوجود الموارد الكافية لدى الشركة والتي تمكنها من الاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. كما أن الإدارة ليست على علم بوجود أي حالات عدم تأكد هامة يمكن أن تثير شكوكاً حول مقدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وعليه فقد تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

٣ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي بياناً بأهم السياسات المحاسبية المتبعة عند إعداد هذه القوائم المالية. تتماشى السياسات المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المتبعة عند إعداد القوائم المالية للسنة السابقة، باستثناء ما يلي:

التغير في السياسة المحاسبية المتعلقة بالمحاسبة عن الزكاة وضرريبة الدخل. كما هو مبين في الإيضاح رقم (٢)، عدلت الشركة سياستها المحاسبية المتعلقة بالزكاة وضرريبة الدخل اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٧ م. وكانت الموجودات/المطلوبات الضريبية المؤجلة في السابق تسجل وفقاً للفروقات الضريبية/المؤقتة القابلة للخصم، الأمر الذي لا يتفق مع متطلبات تعميم مؤسسة النقد العربي السعودي رقم ٣٨١٠٠٠٠٧٤٥١٩ الصادر في أبريل ٢٠١٧ م بشأن المحاسبة عن الزكاة وضرريبة الدخل. يتم المحاسبة عن أثر السياسة المحاسبية الجديدة المتعلقة بالزكاة وضرريبة الدخل بأثر رجعي في القوائم المالية (إيضاح ٣٠).

نقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك.

ذمم مديني عقود المرابحة

اتفاقية المرابحة هي إتفاقية تقوم بموجبها الشركة ببيع أصل للعميل بعد أن تكون الشركة قد قامت بشرائه، بناءً على وعد من نفس العميل بشراء هذا الأصل من الشركة. يتضمن سعر البيع التكلفة بالإضافة إلى هامش ربح متفق عليه. يتضمن إجمالي المبالغ المستحقة بموجب عقد المرابحة مجموع دفعات البيع المستقبلية المتعلقة بعقد المرابحة (ذمم مديني عقود بيع المرابحة). يتم قيد الفرق بين ذمم مديني عقود بيع المرابحة وتكلفة الأصل المباع كربح مرابحة غير مكتسب، ولأغراض العرض يتم خصمه من إجمالي المبالغ المستحقة بموجب ذمم مديني عقود بيع المرابحة.

ذمم مديني عقود إجارة

تمثل ذمم مديني عقود إجارة موجودات منقولة بموجب عقد تأجير إسلامي ويتم الاعتراف بالقيمة الحالية لدفعات التأجير كذمم مدينة والإفصاح عنها ضمن "ذمم مديني عقود إجارة". يتم الاعتراف بالفرق بين إجمالي الذمم المدينة والقيمة الحالية للذمم المدينة كربح إجارة غير مكتسب. يتم الاعتراف بربح الإجارة على مدى فترة عقد الإجارة باستخدام طريقة صافي الاستثمار والتي تعكس معدل عائد دوري ثابت.

٣ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة

إن الإجارة الموصوفة في الذمة عبارة عن إتفاقية يشتمل فيها المبالغ الإجمالية المستحقة بموجب الإجارة الموصوفة في الذمة الأصلية على إجمالي دفعات الإيجار المستقبلية للإجارة الموصوفة في الذمة (ذمم مديني عقود الإيجار) زائداً المبالغ المتبقية المقدرة المستحقة. يتم قيد الفرق بين ذمم مديني عقود الإيجار وتكلفة الموجودات المؤجرة كعائد غير مكتسب عن عقود إجارة موصوفة في الذمة، ولأغراض العرض يتم خصمه من إجمالي المبالغ المستحقة بموجب الإجارة الموصوفة في الذمة. يتم الاعتراف بعائد الإجارة الموصوفة في الذمة على مدى فترة عقد الإجارة باستخدام طريقة صافي الاستثمار والتي تعكس معدل عائد دوري ثابت.

استثمارات متاحة للبيع

الاستثمارات المتاحة للبيع هي استثمارات غير مشتقة مصنفة كمسألة للبيع أو غير مصنفة كفئة أخرى من الموجودات المالية. تقيد أو تحمل الأرباح أو الخسائر غير المحققة عند إعادة تقييم تلك الاستثمارات على قائمة التغيرات في حقوق المساهمين من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر. يحمل أي انخفاض غير مؤقت في قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع على قائمة الربح أو الخسارة. وعند بيع الاستثمار يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة في حقوق الملكية على قائمة الربح أو الخسارة.

الإنخفاض في قيمة الموجودات المالية

يصنف الأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية كمنخفضة القيمة وذلك عند وجود دليل موضوعي للانخفاض في قيمتها نتيجة لوقوع حدث خسارة واحد أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي بالأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية لها تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية للأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية والتي يمكن تقديرها بشكل موثوق.

يشتمل الدليل الموضوعي للانخفاض في قيمة الموجودات المالية على ما يلي:

- صعوبات مالية هامة تواجه المقترض.
- التعثر أو التقصير في السداد من جانب المقترض.
- إعادة هيكلة ذمم مديني إجارة بواسطة الشركة بفترات لا تأخذها الشركة بالاعتبار.
- مؤشرات على دخول المقترض مرحلة الإفلاس.
- معطيات قابلة للملاحظة تتعلق بمجموعة من الموجودات مثل التغيرات السلبية في موقف السداد الخاص بالمقترض في المجموعة أو أوضاع اقتصادية ترتبط بالتعثر في المجموعة.

يتم في كل تاريخ قائمة مركز مالي إجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن الموجودات المالية أو مجموعة من الموجودات المالية قد تنخفض قيمتها في تاريخ قائمة المركز المالي. وفي حال وجود مثل هذا الدليل، يتم تحديد القيمة المقدرة القابلة للاسترداد ويتم الاعتراف بأي خسائر انخفاض في القيمة على أساس صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للتغيرات في قيمتها الدفترية.

بمجرد تخفيض الموجودات المالية لقيمتها المقدرة القابلة للاسترداد يتم بعد ذلك الاعتراف بالربح على أساس معدل الربح المستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لغرض قياس القيمة القابلة للاسترداد.

إضافة لذلك، بالنسبة للاستثمار في أوراق الملكية، يُعد الانخفاض الهام أو الدائم في قيمتها العادلة دون تكلفتها دليلاً موضوعياً على الانخفاض في قيمتها. وبشكل عام، تعتبر الشركة أن الانخفاض بنسبة ٢٠٪ انخفاضاً هاماً وأن فترة التسعة أشهر انخفاضاً دائماً. إلا أنه وفي ظروف محددة فإن الانخفاض الأصغر أو الأقصر قد يكون ملائماً.

عندما يكون الأصل المالي غير قابل للتحويل يتم شطبه مقابل مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان المتعلق به سواءً بتحمله مباشرة على قائمة الربح أو الخسارة أو من خلال حساب مخصص الانخفاض في القيمة. يتم شطب الموجودات المالية فقط في حال استفاد كافة الوسائل الممكنة لتحصيلها وتحديد مبلغ الخسارة.

وفي حال انخفاض مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة في الفترة اللاحقة وأن الانخفاض يمكن قياسه بصورة موضوعية لحدث يقع بعد الاعتراف بالانخفاض في القيمة (مثل التحسن في التصنيف الائتماني للمقترض)، يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً بتسوية حساب المخصص. يتم الاعتراف بمبلغ العكس في قائمة الربح أو الخسارة في مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م

٣ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

التوقف عن إثبات الموجودات المالية

يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية (أو جزء من الأصل المالي، حسبما ينطبق) عند:

- إنتهاء الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية.
 - تنازل الشركة عن حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل ودون أي تأخير إلى طرف آخر بموجب "ترتيبات فورية" وإما
 - قيام الشركة بنقل جميع المخاطر والمنافع المصاحبة لملكية الأصل، أو
 - عدم قيام الشركة بنقل أو الإبقاء على جميع المخاطر والمنافع المصاحبة لملكية الأصل ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.
- وفي الحالات التي تقوم فيها الشركة بالتنازل عن حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو إبرام ترتيبات فورية، عندئذٍ تقوم بتقييم فيما إذا تم الإبقاء على المخاطر والمنافع المصاحبة لملكية الأصل، أو تحويل السيطرة على الأصل، يتم إثبات الأصل بقدر ارتباط الشركة المستمر بذلك الأصل. وفي مثل هذه الحالة، تقوم الشركة بإثبات مطلوبات مصاحبة للأصل. يتم قياس الأصل المحول والمطلوبات المصاحبة له بالشكل الذي يعكس الحقوق والالتزامات التي أبقت عليها الشركة.
- يتم قياس الارتباط المستمر الذي يكون في شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية والحد الأقصى للمبلغ المطلوب من الشركة دفعه، أيهما أقل.

استثمارات في مشروعات مشتركة

المشروع المشترك هو عبارة عن ترتيب مشترك يحق بموجبه للأطراف التي تمارس سيطرة مشتركة عليه الحصول على حصة في صافي موجودات هذا المشروع المشترك. تمثل السيطرة المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على ترتيب ما، وتتواجد فقط عندما يتطلب اتخاذ القرارات بشأن الأنشطة ذات العلاقة الموافقة الجماعية للأطراف الذين يشاركون في السيطرة.

يتم محاسبة استثمارات الشركة في المشروعات المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية.

يتم اثبات حصة الشركة في أرباح أو خسائر المشروعات المشتركة لما بعد الشراء في قائمة الربح أو الخسارة. ويتم تسوية التغييرات المترجمة لما بعد الشراء في القيمة الدفترية للاستثمار. وعندما تزيد أو تعادل حصة الشركة في خسائر أي مشروع مشترك حصتها في المشروع المشترك زائداً أي ذم مديونة غير مضمونة أخرى، فإن الشركة لا تقوم بإثبات أي خسائر إضافية ما لم تتكبد التزامات أو تقوم بدفع مبالغ نيابة عن المشروع المشترك. يتم حذف الأرباح غير المحققة عن المعاملات بين الشركة ومشروعاتها المشتركة بقدر حصة الشركة في المشروع المشترك. كما يتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم تقدم المعاملة دليلاً على وجود انخفاض في قيمة الموجودات المحولة.

ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة للموجودات.

يتم مراجعة القيم الدفترية للممتلكات والمعدات للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى عدم إمكانية إسترداد القيمة الدفترية. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل وزيادة القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد، عندئذٍ تخفض الموجودات إلى القيمة القابلة للاسترداد لها والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية.

تطفاً تحسينات المباني المستأجرة بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي للتحسينات/للموجودات أو فترة الإيجار، أيهما أقصر. تحمل مصروفات الصيانة والإصلاح على الدخل. يتم رسملة التحسينات عندما تزيد من قيمة الأصل أو تطيل من عمره بصورة جوهرية.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م

٣ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الممتلكات والمعدات (يتبع)

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للفئات الرئيسية للموجودات:

سنوات	تصنيفات على عقارات مستأجرة
١٠ سنوات أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقصر	أثاث ومفروشات
٦	معدات مكتبية
٥	معدات تكنولوجيا المعلومات
٣ إلى ٥ سنوات	

مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى

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

مخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات (قانونية أو متوقعة) على الشركة ناتجة عن أحداث سابقة، وأن تكاليف سداد الالتزام محتملة ويمكن قياسها بشكل موثوق به.

مطلوبات مالية

الإثبات الأولى والقياس

تقوم الشركة بتحديد تصنيف مطلوباتها المالية عند الإثبات الأولى. يتم إثبات جميع المطلوبات المالية في الأصل بالقيمة العادلة. تشمل المطلوبات المالية للشركة على الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى والقروض البنكية وعقود الضمانات المالية والأدوات المالية المشتقة.

يتم إثبات الأرباح والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات المطلوبات.

التوقف عن إثبات المطلوبات المالية

يمكن التوقف عن إثبات المطلوبات المالية أو جزءاً منها عند استنفادها، وذلك عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو إنتهاء مدته.

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق نظامي ملزم للمنشأة لمقاصة المبالغ المثبتة وعند وجود نية لدى الشركة للتسوية على أساس الصافي، أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد. لا يتم مقاصة الإيرادات والمصروفات في قائمة الربح أو الخسارة ما لم ذلك مطلوباً أو مسموحاً به في المعيار أو التفسير المحاسبي، ووفقاً لما تم الإفصاح عنه بشكل محدد في السياسات المحاسبية للشركة.

الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط

تستخدم الشركة الأدوات المالية المشتقة لتقليل تعرضها لمخاطر أسعار العملات. يتم في الأصل، إثبات الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة بتاريخ إبرام عقد المشتقات، وبعد ذلك يعاد قياسها بالقيمة العادلة. تقيد المشتقات كموجودات مالية وذلك عندما تكون القيمة العادلة إيجابية وتقيد كمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة سلبية.

تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للمشتقات مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة، فيما عدا الجزء الفعال من تغطية التدفقات النقدية، حيث يتم إثباته ضمن حقوق المساهمين.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م

٣ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التحوط (يتبع)

ولأغراض محاسبة تغطية المخاطر، تصنف عمليات تغطية المخاطر كتغطية مخاطر القيمة العادلة والتي تغطي مخاطر التغيرات في التدفقات النقدية سواء أكانت متعلقة بخطر ما مرتبط بموجودات أو مطلوبات تم إثباتها أو معاملة يتوقع حدوثها بشكل كبير أو مخاطر عملات أجنبية في التزامات مؤكدة لم يتم إثباتها.

وعند بدء عملية التغطية، تقوم الشركة رسمياً بتخصيص وتوثيق عملية تغطية المخاطر التي تود الشركة تطبيق محاسبة التغطية بشأنها، وتوثيق أهداف واستراتيجية إدارة المخاطر المتعلقة بعملية التغطية. يشتمل التوثيق على تحديد أداة التغطية، والبند أو المعاملة المغطاه، وطبيعة المخاطر المغطاه، وطريقة تقييم مدى فعالية التغيرات في القيمة العادلة لأداة التغطية عند تسويتها في التغيرات في القيمة العادلة للبند الذي تمت تغطيته أو التدفقات النقدية المرتبطة بالمخاطر المغطاه. يتوقع بأن تكون تغطية المخاطر هذه ذات فعالية عالية عند تسوية التغيرات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية، ويتم تقييمها بشكل مستمر للتأكد بأنها فعلاً ذات فعالية عالية طوال الفترات المالية التي خصصت فيها.

يتم التوقف عن محاسبة تغطية المخاطر وذلك عند انتهاء سريان أداة التغطية أو بيعها أو إنهاؤها أو تنفيذها أو عندما لم تعد تلك الأداة مؤهلة لمحاسبة تغطية المخاطر. وفي ذلك الوقت، بالنسبة للمعاملات المتوقعة، يتم الاحتفاظ بالربح أو الخسارة المتراكمة - المثبتة سابقاً ضمن حقوق المساهمين لحين حدوث العملية المتوقعة. وفي الحالات التي لم يعد فيها توقع حدوث العملية المغطاه، يتم تحويل صافي الربح أو الخسارة المتراكمة - المثبتة ضمن حقوق المساهمين - إلى قائمة الربح أو الخسارة للفترة.

الزكاة وضريبة الدخل

يخضع المساهمون السعوديون بالشركة للزكاة، بينما يخضع المساهمون غير السعوديين/الخليجيين لضريبة الدخل وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") المطبقة في المملكة العربية السعودية. واعتباراً من ١ يناير ٢٠١٧ م، وتماشياً مع تعميم مؤسسة النقد العربي السعودي، عدلت الشركة سياستها المحاسبية المتعلقة بالزكاة وضريبة الدخل وبدأت في إثبات الزكاة وضريبة الدخل المحملة على الأرباح المبقة. وكانت الزكاة وضريبة الدخل تحمل سابقاً على قائمة الربح أو الخسارة.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يوجد لدى الشركة برنامج محدد المنافع للموظفين طبقاً للأحكام المنصوص عليها في نظام العمل السعودي كما هو محدد في الشروط الواردة في أنظمة المعمول بها بالمملكة العربية السعودية. يتم تحديد تكلفة تقديم المنافع بموجب البرنامج محدد المنافع باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة.

يتم إثبات عمليات إعادة قياس الأرباح والخسائر الاكتوارية فوراً في قائمة المركز المالي مع الزيادة المقابلة لها على الأرباح المبقة من خلال الدخل الشامل الآخر في الفترة التي تحدث فيها. لا يتم إعادة تصنيف عمليات إعادة القياس إلى قائمة الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة.

يتم إثبات تكلفة الخدمات السابقة في قائمة الربح أو الخسارة وذلك قبل:

- تاريخ تعديل أو تقليص الأيدي العاملة، و
- تاريخ قيام الشركة بإثبات تكاليف إعادة الهيكلة ذات العلاقة.

يتم احتساب تكلفة العمولة عن طريق تطبيق معدل الخصم على صافي التزام المنافع المحددة.

تقوم الشركة بإثبات التغيرات التالية في صافي التزام المنافع المحددة في قائمة الربح أو الخسارة:

- تتضمن تكاليف الخدمات الحالية وتكاليف الخدمات السابقة والأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات التقلص وعمليات السداد غير الروتينية (ضمن المصروفات العمومية والإدارية).
- صافي دخل أو مصروف العمولة الخاصة (ضمن تكلفة التسهيلات البنكية وأعباء الاقتراض).

٣ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

المصروفات

مصروفات البيع والتسويق هي تلك المصروفات المتعلقة بصورة خاصة بمصروفات مندوبي المبيعات والتسويق. يتم تصنيف جميع المصروفات الأخرى كمصروفات عمومية وإدارية.

أتعاب تسيير معاملات وتقييم

يتم اثبات أتعاب تسيير معاملات الخدمات المقدمة عند تقديم الخدمات. يتم اثبات أتعاب التقييم المستلمة مقدماً على مدى الفترة المالية كجزء من العائد الفعلي للموجودات المالية.

تكاليف التمويل

يتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل ما، والذي يستغرق إعدادة وقتاً طويلاً كي يكون جاهزاً للغرض الذي أنشئ من أجله أو بيعه، كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إثبات جميع تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها فيها. تشمل تكاليف التمويل على العمولة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

عقود التأجير التشغيلي

يتم الاعتراف بمدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروفات في قائمة الربح أو الخسارة بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالريال السعودي على أساس أسعار التحويل السائدة في تاريخ إجراء المعاملات. ويعاد تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية على أساس أسعار التحويل السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي. تدرج كافة فروقات التحويل في قائمة الربح أو الخسارة. تدرج أرباح أو خسائر المعاملات بالعملات الأجنبية في قائمة الربح أو الخسارة خلال السنة.

المعلومات القطاعية

يعتبر القطاع جزء أساسي من الشركة يقوم بتقديم منتجات أو خدمات معينة (قطاع أعمال) أو يقوم بتقديم منتجات أو خدمات في بيئة اقتصادية معينة، وتختلف أرباحه وخسائره عن أرباح وخسائر القطاعات الأخرى.

الإحتياطي النظامي

وفقاً لنظام الشركات المعمول به بالمملكة العربية السعودية والنظام الأساس للشركة، يتعين على الشركة تحويل ١٠٪ من صافي ربحها السنوي (بعد الزكاة وبعد خصم الخسائر المرحلة) إلى الإحتياطي النظامي. إن هذا الإحتياطي غير متاح للتوزيع. ووفقاً للنظام الأساس، يحق للشركة أن تقرر التوقف عن هذا التحويل متى ما بلغ إجمالي الإحتياطي ٥٠٪ من رأس مالها.

موجودات عقارية أخرى

تقوم الشركة باقتناء بعض العقارات مقابل تسوية المشروعات المشتركة وأرصدة ذمم مديني عقود المرابحة والإجارة وافجارة الموصوفة في الذمة. يتم اعتبار هذه العقارات كموجودات متاحة للبيع وتفيد في الأصل بصافي القيمة القابلة للتحويل لأرصدة الذمم المستحقة أو المشروعات المشتركة والقيمة العادلة الحالية للممتلكات ذات الصلة ناقصاً أي تكاليف بيع (إذا كانت هامة)، أيهما أقل.

شركة املاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٣ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

تطبيق التعديلات التالية على المعايير القائمة والتي لم يكن لها أي تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة:

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) - "مبادرة الإفصاح" التي يسري مفعولها من ١ يناير ٢٠١٧ م.
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٧) - "قائمة التدفقات النقدية" التي يسري مفعولها للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٧ م. تتطلب التعديلات تقديم إفصاحات تمكن مستخدمي القوائم المالية من تقييم التغيرات في الالتزامات الناتجة عن الأنشطة التمويلية بما في ذلك التغيرات الناتجة عن التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية.

٤ - نقد وما في حكمه

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
٢٣	٢٣	نقد في الصندوق
٩,٣٢٤	٢٩,٦١١	نقد لدى البنك - حسابات جارية
٩,٣٤٧	٢٩,٦٣٤	

إن الأرصدة لدى البنك مودعة لدى أطراف ذات تصنيف إئتماني جيد، بحيث تكون الشركة المستثمر فيها ذات درجة التصنيف (ب ب) أو أعلى من قبل ستاندرد أند بورز أو موديز.

٥ - استثمارات متاحة للبيع

يمثل هذا البند استثمار في ١٢٠ وحدة في صندوق برج السرايا للتطوير العقاري (٢٠١٦ م: ١٢٠ وحدة)، صندوق عقاري محدد المدة مدار من قبل شركة الاستثمار كابيتال.

كانت الحركة في التكلفة والخسارة غير المحققة للاستثمارات المتاحة للبيع خلال السنتين المنتهيتين في ٢٠١٧ م و ٢٠١٦ م كما يلي:

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
١٢,٠٠٠	١٢,٠٠٠	التكلفة في بداية ونهاية السنة
(٦٨٨)	(١,٠١٢)	الربح/(الخسارة) غير المحققة:
(٣٢٤)	١,٨٩٩	في بداية السنة
(١,٠١٢)	٨٨٧	التغير في القيمة العادلة، صافي
		في نهاية السنة
١٠,٩٨٨	١٢,٨٨٧	صافي القيمة الدفترية

٦ - ذمم مديني عقود المرابحة، صافي

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
٥١٢,٩٥٧	٢٩٦,٨٤٣	إجمالي ذمم مديني عقود بيع المرابحة
(٧٣,٥٤٨)	(٣٣,٣٢١)	ناقصاً: العائد غير المكتسب
٤٣٩,٤٠٩	٢٦٣,٥٢٢	
(٧,٣٦٧)	(٢,٧٧٣)	ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الإئتمان
٤٣٢,٠٤٢	٢٦٠,٧٤٩	ذمم مديني عقود المرابحة، صافي

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٦ - ذمم مديني عقود المراجعة، صافي (يتبع)

١-٦ إن الجودة الإئتمانية لذمم مديني عقود المراجعة كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
٣١١,٣٩٧	١٤٠,٩٠٦	ليست متأخرة وليست منخفضة القيمة
٧٧,٨٢٥	٩٦,٠٢٩	متأخرة وليست منخفضة القيمة
٥٠,١٨٧	٢٦,٥٨٧	منخفضة القيمة
٤٣٩,٤٠٩	٢٦٣,٥٢٢	

إن القيمة العادلة لضمانات ذمم مديني عقود المراجعة منخفضة القيمة التي تحتفظ الشركة بها على أساس آخر تقييم تبلغ ٧٣,٣ مليون ريال سعودي.

٢-٦ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م، إن أعمار الدفعات المتأخرة وليست منخفضة القيمة والأرصدة المتعلقة بذمم مديني عقود المراجعة هي كما يلي:

ذمم مديني عقود المراجعة	أيام التأخير
دفعات متأخرة	
١,٠٩٦	٣٠ - ١
٥,٦١٨	٦٠ - ٣١
٣٢٨	٩٠ - ٦١
٧,٠٤٢	الإجمالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م، إن أعمار الدفعات المتأخرة وليست منخفضة القيمة والأرصدة المتعلقة بذمم مديني عقود المراجعة هي كما يلي:

ذمم مديني عقود المراجعة	أيام التأخير
دفعات متأخرة	
٧٢١	٣٠ - ١
٣,١٤٧	٦٠ - ٣١
٥٩٦	٩٠ - ٦١
٤,٤٦٤	الإجمالي

٣-٦ فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود المراجعة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م				
الإجمالي	أكثر من خمس سنوات	من سنة إلى خمس سنوات	أقل من سنة	
٢٩٦,٨٤٣	١,٠١٩	١٤٤,٤٩٧	١٥١,٣٢٧	ذمم مديني عقود المراجعة
(٣٣,٣٢١)	(٢٢٥)	(١٧,٨٢٣)	(١٥,٢٧٣)	عائد غير مكتسب
٢٦٣,٥٢٢	٧٩٤	١٢٦,٦٧٤	١٣٦,٠٥٤	
(٢,٧٧٣)	-	-	-	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
٢٦٠,٧٤٩				

٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م				
الإجمالي	أكثر من خمس سنوات	من سنة إلى خمس سنوات	أقل من سنة	
٥١٢,٩٥٧	٣٠,٧٨٣	٢٩٤,٩٠٥	١٨٧,٢٦٩	ذمم مديني عقود المراجعة
(٧٣,٥٤٨)	(٤,٢١٨)	(٤٣,٠٩٩)	(٢٦,٢٣١)	عائد غير مكتسب
٤٣٩,٤٠٩	٢٦,٥٦٥	٢٥١,٨٠٦	١٦١,٠٣٨	
(٧,٣٦٧)	-	-	-	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
٤٣٢,٠٤٢				

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٦ - ذمم مديني عقود المراجعة، صافي (يتبع)

٤-٦ كانت حركة مخصص خسائر ذمم مديني عقود المراجعة كما يلي:

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
٥,٨١٣	٧,٣٦٧	الرصيد في بداية السنة
١,٥٥٤	(٤,٥٩٤)	مخصص (مغلق)/مكون خلال السنة، صافي
٧,٣٦٧	٢,٧٧٣	الرصيد في نهاية السنة

٥-٦ يقسم الجدول التالي التعرض الائتماني لذمم مديني عقود المراجعة إلى فئات من الذمم المدينة لنسبة القيمة. يتم احتساب ذمم مديني عقود المراجعة لنسبة القيمة بقيمة المبلغ الإجمالي للتمويل على القيمة العادلة للعقار الأساسي. إن المبلغ الإجمالي للتمويل المستخدم عند احتساب هذه النسبة يستبعد العائد غير المكتسب وأي مخصص للانخفاض في القيمة.

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
١٤٠,٢٠٧	١٨٨,١٢٠	أقل من ٥٠٪
٢٠٦,٨٧٦	٧٥,٤٠٢	٥١ - ٧٠٪
٩٢,٣٢٦	--	٧١ - ٨٥٪
--	--	٨٦ - ١٠٠٪
٤٣٩,٤٠٩	٢٦٣,٥٢٢	إجمالي التعرض

ليس هناك أي حسابات منخفضة القيمة في الفئة ٨٦ - ١٠٠٪.

٧ - ذمم مديني عقود الإجارة، صافي

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
٣,٣٣٠,١١١	٣,٦٠٩,١٢٠	إجمالي ذمم مديني عقود بيع الإجارة
(٧٥٢,٩٩٣)	(٨١٨,٥٤١)	ناقصاً: العائد غير المكتسب
٢,٥٧٧,١١٨	٢,٧٩٠,٥٧٩	ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
(٣٩,٧٠٥)	(٤٦,١٥٨)	ذمم مديني عقود الإجارة، صافي
٢,٥٣٧,٤١٣	٢,٧٤٤,٤٢١	

١-٧ إن الجودة الائتمانية لذمم مديني عقود الإجارة كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
٢,١٨٧,٢٧٥	٢,٣٥٤,٩٩٦	ليست متأخرة وليست منخفضة القيمة
٢٨٩,٢٣٦	٢٥٢,٦٨٦	متأخرة وليست منخفضة القيمة
١٠٠,٦٠٧	١٨٢,٨٩٧	منخفضة القيمة
٢,٥٧٧,١١٨	٢,٧٩٠,٥٧٩	

إن القيمة العادلة لضمانات ذمم مديني عقود الإجارة منخفضة القيمة التي تحتفظ الشركة بها على أساس آخر تقييم تبلغ ٣٥٣,٦٣ مليون ريال سعودي.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٧ - ذمم مديني عقود الإجارة، صافي (يتبع)

٢-٧ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م، إن أعمار الدفعات المتأخرة وليست منخفضة القيمة والأرصدة المتعلقة بذمم مديني عقود الإجارة هي كما يلي:

دفعات متأخرة	ذمم مديني عقود الإجارة	أيام التأخير
٩,١٨٧	٧٢,٤٦٦	٣٠ - ١
١,٨٧٨	٥١,٥٢٣	٦٠ - ٣١
١٢,٠٥٢	١٢٨,٦٩٧	٩٠ - ٦١
<u>٢٣,١١٧</u>	<u>٢٥٢,٦٨٦</u>	الإجمالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م، إن أعمار الدفعات المتأخرة وليست منخفضة القيمة والأرصدة المتعلقة بذمم مديني عقود الإجارة هي كما يلي:

دفعات متأخرة	ذمم مديني عقود الإجارة	أيام التأخير
٤,٦٠٥	٤٤,٥٢٥	٣٠ - ١
٢٢,٥١٧	٢٣٢,٧٢٨	٦٠ - ٣١
١,١٨٢	١١,٩٨٣	٩٠ - ٦١
<u>٢٨,٣٠٤</u>	<u>٢٨٩,٢٣٦</u>	الإجمالي

٣-٧ فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود الإجارة:

الإجمالي	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م			ذمم مديني عقود الإجارة عائد غير مكتسب
	أكثر من خمس سنوات	من سنة إلى خمس سنوات	أقل من سنة	
٣,٦٠٩,١٢٠	٧٤٣,٢٦٩	١,٩١٨,٥٢٨	٩٤٧,٣٢٣	
(٨١٨,٥٤١)	(١٩٢,٨٨٠)	(٤١٨,٩٩٩)	(٢٠٦,٦٦٢)	
<u>٢,٧٩٠,٥٧٩</u>	<u>٥٥٠,٣٨٩</u>	<u>١,٤٩٩,٥٢٩</u>	<u>٧٤٠,٦٦١</u>	
(٤٦,١٥٨)	-	-	-	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
<u>٢,٧٧٤,٧٢١</u>				

الإجمالي	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م			ذمم مديني عقود الإجارة عائد غير مكتسب
	أكثر من خمس سنوات	من سنة إلى خمس سنوات	أقل من سنة	
٣,٣٣٠,١١١	٦٨٣,٨٤٩	١,٨٩١,٥٩٢	٧٥٤,٦٧٠	
(٧٥٢,٩٩٣)	(١٦١,٣١٢)	(٤٢١,٢٧٨)	(١٧٠,٤٠٣)	
<u>٢,٥٧٧,١١٨</u>	<u>٥٢٢,٥٣٧</u>	<u>١,٤٧٠,٣١٤</u>	<u>٥٨٤,٢٦٧</u>	
(٣٩,٧٠٥)	-	-	-	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
<u>٢,٥٣٧,٤١٣</u>				

٤-٧ كانت حركة مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	الرصيد في بداية السنة
٣٢,١٧٢	٣٩,٧٠٥	مخصص مكون خلال السنة
٧,٥٣٣	٦,٤٥٣	الرصيد في نهاية السنة
<u>٣٩,٧٠٥</u>	<u>٤٦,١٥٨</u>	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٧ - ذمم مديني عقود الإجارة، صافي (يتبع)

٥-٧ يقسم الجدول التالي التعرض الائتماني لذمم مديني عقود الإجارة إلى فئات من الذمم المدينة لنسبة القيمة. يتم احتساب ذمم مديني عقود الإجارة لنسبة القيمة بقيمة المبلغ الإجمالي للتمويل على القيمة العادلة للعقار الأساسي. إن المبلغ الإجمالي للتمويل المستخدم عند احتساب هذه النسبة يستبعد العائد غير المكتسب وأي مخصص للانخفاض في القيمة.

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
٩٢٨,٨٦٣	٩٦٨,٤٢٤	أقل من ٥٠٪
١,٠٤٦,٩٠٢	٩٥٠,٢٨٨	٥١ - ٧٠٪
٤٩٨,٦٤٩	٧٨٠,١٦٣	٧١ - ٨٥٪
١٠٢,٧٠٤	٩١,٧٠٤	٨٦ - ١٠٠٪
<u>٢,٥٧٧,١١٨</u>	<u>٢,٧٩٠,٥٧٩</u>	إجمالي التعرض

ليس هناك أي حسابات منخفضة القيمة في الفئة ٨٦ - ١٠٠٪.

٨ - ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
٢٠١,١٧٤	١٨٧,٢٣٢	إجمالي ذمم مديني عقود بيع الإجارة الموصوفة في الذمة
(٧٩,٠٧١)	(٦٩,٢٦٩)	ناقصاً: العائد غير المكتسب
<u>١٢٢,١٠٣</u>	<u>١١٧,٩٦٣</u>	
(١,٨٨٥)	(١,٢٦٧)	ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
<u>١٢٠,٢١٨</u>	<u>١١٦,٦٩٦</u>	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي

١-٨ إن الجودة الائتمانية لذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
١١٧,٩٨٦	١١٤,١٩٩	ليست متأخرة وليست منخفضة القيمة
٤,١١٧	٣,٧٦٤	متأخرة وليست منخفضة القيمة
--	--	منخفضة القيمة
<u>١٢٢,١٠٣</u>	<u>١١٧,٩٦٣</u>	

٢-٨ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م، إن أعمار الدفعات المتأخرة وليست منخفضة القيمة والأرصدة المتعلقة بذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة هي كما يلي:

دفعات متأخرة	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة	أيام التأخير
١٠	٢,٠٢٧	١ - ٣٠
٢١	١,٠١٧	٣١ - ٦٠
٢١	٧٢٠	٦١ - ٩٠
<u>٥٢</u>	<u>٣,٧٦٤</u>	الإجمالي

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٨ - ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي (يتبع)

٢-٨ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م، إن أعمار الدفعات المتأخرة وليست منخفضة القيمة والأرصدة المتعلقة بذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة هي كما يلي:

دفعات متأخرة	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة	أيام التأخير
٢١	٢,٠٢٨	٣٠ - ١
٢٢	٢,٠٨٩	٦٠ - ٣١
--	--	٩٠ - ٦١
٤٣	٤,١١٧	الإجمالي

٣-٨ فيما يلي تفاصيل استحقاق ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة:

الإجمالي	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م		أقل من سنة	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة عائد غير مكتسب
	أكثر من خمس سنوات	من سنة إلى خمس سنوات		
١٨٧,٢٣٢	١٠٣,٨٠٩	٦٤,٥٢٨	١٨,٨٩٥	
(٦٩,٢٦٩)	(٣٦,٢٢٩)	(٢٥,٣٣٠)	(٧,٧١٠)	
١١٧,٩٦٣	٦٧,٥٨٠	٣٩,١٩٨	١١,١٨٥	
(١,٢٦٧)				مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
١١٦,٦٩٦				

الإجمالي	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م		أقل من سنة	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة عائد غير مكتسب
	أكثر من خمس سنوات	من سنة إلى خمس سنوات		
٢٠١,١٧٤	١١١,١٣٦	٦٨,٦٧٦	٢١,٣٦٣	
(٧٩,٠٧١)	(٤٣,٥٥٧)	(٢٧,٠٧٧)	(٨,٤٣٨)	
١٢٢,١٠٣	٦٧,٥٧٩	٤١,٥٩٩	١٢,٩٢٥	
(١,٨٨٥)				مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
١٢٠,٢١٨				

٤-٨ كانت الحركة في مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	الرصيد في بداية السنة
١,٥٤٩	١,٨٨٥	مخصص (مغلق)/مكون خلال السنة، صافي
٣٣٦	(٦١٨)	الرصيد في نهاية السنة
١,٨٨٥	١,٢٦٧	

٥-٨ يقسم الجدول التالي التعرض الائتماني لذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة إلى فئات من الذمم المدينة لنسبة القيمة. يتم احتساب ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة لنسبة القيمة بقيمة المبلغ الإجمالي للتمويل على القيمة العادلة للعقار الأساسي. إن المبلغ الإجمالي للتمويل المستخدم عند احتساب هذه النسبة يستبعد العائد غير المكتسب وأي مخصص للانخفاض في القيمة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٨ - نم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي (يتبع)

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
٢٥,٧٩١	٢٧,٨٤٥	أقل من ٥٠٪
٥٥,١٠٤	٥٠,٨٧٧	٥١ - ٧٠٪
٣٧,٢٦١	٣٩,٢٤١	٧١ - ٨٥٪
٣,٩٤٧	--	٨٦ - ١٠٠٪
<u>١٢٢,١٠٣</u>	<u>١١٧,٩٦٣</u>	إجمالي التعرض

ليس هناك أي حسابات منخفضة القيمة في الفئة ٨٦ - ١٠٠٪.

٩ - مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
--	٨٨,٢٣٧	موجودات عقارية أخرى (إيضاح ٩-١)
٢٨,٢٨٦	٨,٥٤٠	مبالغ مستحقة من المشروعات المشتركة
١,٨٨٢	١,٢٩٥	أرباح مستحقة عن المشتقات
٦٦٩	٦٦٩	إيجار مدفوع مقدماً
٤,٠٨٤	٤,٤٧٧	أخرى
<u>٣٤,٩٢١</u>	<u>١٠٣,٢١٨</u>	

٩-١ قررت الشركة خلال السنة الحالية تصفية اثنين من المشروعات المشتركة. تم التسوية العينية لجميع الموجودات الأساسية للمشروعات المشتركة المعنية بين الشركاء بالمشروعات المشتركة بحسب حصة كل منهم. تعتبر الشركة هذه الموجودات على أنها متاحة للبيع وتقييد في الأصل بالتكلفة والقيمة العادلة للممتلكات ذات العلاقة ناقصاً أي تكاليف بيع، أيهما أقل.

١٠ - الاستثمارات في مشروعات مشتركة

للشركة سيطرة مشتركة وحصة ملكية تتراوح بين ٤٠٪ إلى ٩٠٪ مع ترتيبات مشتركة مختلفة. تم هيكلية المشروعات المشتركة كمنشأة منفصلة ولدى الشركة حصة ملكية متبقية في صافي موجوداتها. وبناءً على ذلك، قامت الشركة بتصنيف حصة ملكيتها كمشروع مشترك، والتي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية. لا تقوم الشركة بتوحيد نتائج المشروعات المشتركة حيث أنها تتقاسم السيطرة والتمثيل المتساوي لمجلس الإدارة مع الشركاء الأعضاء في المشروعات المشتركة.

لم تقم الشركة باستثمارات جديدة زيادة عن الالتزامات الأصلية بعد ٧ نوفمبر ٢٠١٤ م وذلك للالتزام بنظام التمويل العقاري. سيتم الاحتفاظ بالمحظة الحالية باسم الشركة حتى تاريخ الاستحقاق كما سيتم قيد المصروفات المتعلقة بالتزامات الاستثمارات للعمليات المستمرة في سجلات الشركة.

قامت الشركة بالمحاسبة عن المشروعات المشتركة، بناءً على آخر حسابات إدارة متاحة للمشروعات المشتركة. يتم إعداد القوائم المالية للمشروعات المشتركة لنفس الفترة حيث أن الشركة تستخدم سياسة محاسبية مماثلة، فيما عدا الاعتراف بالإيرادات. وفقاً للترتيبات التي بموجبها تم تأسيس المشروعات المشتركة، وافقت الشركة والشركاء الأعضاء في المشروعات المشتركة على القيام بمساهمة إضافية لملكيتها لمقابلة أي خسائر، إذا لزم الأمر.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٠- الاستثمارات في مشروعات مشتركة - يتبع
كانت حركة الاستثمارات في المشروعات المشتركة على النحو التالي:

نسبة الملكية	الرصيد الافتتاحي	الإضافات	الحصة في صافي الربح	السحوبات	الرصيد الختامي
٥٠%	٣٩,٧٢٥	٥,١٧٢	٤,٦٠٩	(٣٨,١٨٨)	١١,٢١٨
٩٠%	١٧,٤٨٨	--	٦٥٠	(٨,٨٥٨)	٩,٢٨٠
٤٠%	٢٧,٤٨٢	٧١٨	٢,١٣٥	(٢٢,٣٠٣)	٩,٠٣٢
٥٠%	٨,٥٩٥	٤٦,٤٤٠	--	(٥٥,١٣٥)	--
٦٠%	١٤,١٢٥	--	٥١٧	(١٤,٦٤٢)	--
٦٠%	٥,٤٠٩	--	--	(٥,٤٠٩)	--
	١١٢,٨٢٤	٥٢,٢٣٠	٨,٩١١	(١٤٤,٤٣٥)	٢٩,٥٣٠

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م

نسبة الملكية	الرصيد الافتتاحي	الإضافات	الحصة في صافي الربح/(الخسارة)	السحوبات	الرصيد الختامي
٥٠%	١٦,٠٦٨	٣٥,٥١١	١,٨٤٠	(١٣,٦٩٤)	٣٩,٧٢٥
٩٠%	٢٨,٣٦٤	--	١,٨٠٠	(١٢,٦٧٦)	١٧,٤٨٨
٧٠%	١٥,٩٢٦	--	٤,٥٤٩	(٢٠,٤٧٥)	--
٤٠%	٢٢,٩٤٩	٤,٥٣٣	--	--	٢٧,٤٨٢
٥٠%	٣,٢٥٤	--	(٢٠١)	(٣,٠٥٣)	--
٦٠%	٤,١١٠	٥٧٩	١٣٧	(٤,٨٢٦)	--
٥٠%	٣,٦٤٠	٨,٠٦٣	١,٩٧٧	(٥,٠٨٥)	٨,٥٩٥
٦٠%	١,٧٨٤	٦٠٠	٩٦٣	(٣,٣٤٧)	--
٦٠%	١٠,٤٤٣	٢,٧٠٠	٩٨٢	--	١٤,١٢٥
٦٠%	٤,٦٥٩	--	٧٥٠	--	٥,٤٠٩
	١١١,١٩٧	٥١,٩٨٦	١٢,٧٩٧	(١٣,١٥٦)	١١٢,٨٢٤

- (أ) دار واصل - العليا
(ب) دار واصل - رجبه
(ج) طراز العربية
(د) عبدالعزيز القاسم المناق ٣
(هـ) شركة الباني للتنمية
(و) كيان السعودية - ٢
(ز) ثراء للاستثمار العقاري
(ح) عبدالعزيز القاسم - العقوق
(ط) المشروعات الأولى
(ي) كيان السعودية ٣

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٠ - الاستثمارات في مشروعات مشتركة - يتبع

(ب) قامت الشركة بالحاسبة عن المشروعات المشتركة بناءً على آخر حسابات إدارة متاحة للمشروعات المشتركة. يتم إصدار القوائم المالية للمشروعات المشتركة للمشروعات المشتركة حيث أن الشركة تستخدم سياسة محاسبية ثابتة ما عدا الاعتراف بالإيرادات. تم عمل التسويات الضرورية على القوائم المالية للمشروعات المشتركة لتتماشى مع القوائم المالية للشركة. ويعرض الجدول أدناه المعلومات المالية الملخصة للاستثمارات القائمة في المشروعات المشتركة:

نسبة الملكية الفعيلة للشركة	الموجودات المتداولة	الموجودات غير المتداولة	المطلوبات المتداولة	المطلوبات غير المتداولة	حقوق الملكية	الإيرادات	الربح	نسبة الملكية الفعيلة للشركة	
								للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
	٢٢,٤٣٦	--	--	١٠٢,١٥٨	٥٨,٢٣٧	--	--	(أ) دار وأصلر - العليا	٥٠%
	١٠,٣١١	--	--	١٩,٤٣١	١٤,٧٥٦	--	٢,٠٠٠	(ب) دار وأصلر - رجبه	٩٠%
	٢٢,٥٨٠	--	--	٢٦,٤٥٤	٢٠,٥٠٥	--	--	(ج) عبدالعزيز القاسم - ملقا ٣	٤٠%
	٥٥,٣٢٧	--	--	٧٤,٣٦٨	١٣٢,٩٩٨	--	١,٦٣٧	(د) شركة ثراء للاستثمار العقاري	٥٠%
	--	--	--	--	٩,٠١٤	--	٥٠٢٨	(هـ) المشروعات الأولى	٦٠%
	--	--	--	٢,٨٥٠	٤٨,٤٩٠	--	٨,٦١٥	(و) كيان السعودية ٢	٦٠%
	٢٢,٤٣٦	١٠١,٤٩١	١,١٢٢	١٠٢,١٥٨	٢٤٨,٧٠٨	--	--		
	١٠,٣١١	--	--	١٩,٤٣١	١٥,٤٤٠	--	٢,٠٠٠		
	٢٢,٥٨٠	--	--	٢٦,٤٥٤	٢٨,٧٠٤	--	--		
	٥٥,٣٢٧	--	--	٧٤,٣٦٨	١٣٢,٩٩٨	--	١,٦٣٧		
	--	--	--	--	٩,٠١٤	--	٥٠٢٨		
	--	٢٧٦,٣٧١	٧٨,٣٤٠	٢٤٨,٧٠٨	٤٨,٤٩٠	--	٨,٦١٥		

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٠ - ممتلكات ومعدات، صافي

الإجمالي	أعمال تحت التنفيذ**	معدات تقنية	أثاث ومفروشات	معدات مكتبية	تصنيكات على عوارك مستأجرة	أراضي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
٤٦,٥٠٠	٣,٨٩٣	١٧,١٩٥	٢,٤٥٠	٦٤٣	٣,٦٦٤	١٨,٦٥٥	التكلفة: الرصيد في بداية السنة
٤,٦٧٦	٣,١٨١	١,٣٧٩	٣٦	٨٠	--	--	إضافات خلال السنة
٥١,١٧٦	٧,٠٧٤	١٨,٥٧٤	٢,٤٨٦	٧٢٣	٣,٦٦٤	١٨,٦٥٥	الرصيد في نهاية السنة
١٧,٣١٨	--	١٣,٠٦٧	١,٩٤١	٤٢٤	١,٨٨١	--	الإستهلاك المتركم:
٢,٠٥٤	--	١,٤٩٥	١٢٨	٧٠	٣٦١	--	الرصيد في بداية السنة
١٩,٣٧٢	--	١٤,٥٦٢	٢,٠٦٩	٤٩٤	٢,٢٤٧	--	المحمل للسنة
٢,٩٠٥	--	--	--	--	--	٢,٩٠٥	الرصيد في نهاية السنة
٢٨,٨٩٩	٧,٠٧٤	٤,٠١٢	٤١٧	٢٢٩	١,٤١٧	١٥,٧٥٠	خسائر الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات * صافي القيمة الدفترية: في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م

* قامت الشركة خلال السنة بإببات خسائر انخفاض في قيمة أراضي، مبلغ ٢,٩ مليون ريال سعودي وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد والقيمة الدفترية.

** تمثل الأعمال تحت التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م المبلغ المدفوع مقابل تطوير أنظمة تقنية المعلومات.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٠ - ممتلكات ومعدات، صافي - يتبع

الإجمالي	أصل تحت التنفيذ *	معدات تقنية	أثاث ومفروشات	معدات مكتبية	تصنيكات على عجلات مستأجرة	أراضي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
٤٢,٤٣٦	٥,٥٦٤	١٢,٦٦٦	٢,٠٧٦	٤٧٥	٢,٠٠٠	١٨,٦٥٥	التكلفة: الرصيد في بداية السنة
٤,٠٦٤	٣٠١	٢,٤٠٧	٢٥٩	١٦١	٩٣٦	--	إضافات خلال السنة
--	(١,٩٧٢)	١,١٢٢	١١٥	٧	٧٢٨	--	محول إلى الموجودات الثابتة
٤٦,٥٠٠	٣,٨٩٣	١٧,١٩٥	٢,٤٥٠	٦٤٣	٣,٦٦٤	١٨,٦٥٥	الرصيد في نهاية السنة
١٥,٢٨٨	--	١٢,٠٧١	١,٦٩١	٣٦٦	١,١٦٠	--	الإستهلاك المتراكم: الرصيد في بداية السنة
٢,٠٣٠	--	٩٩٦	٢٥٠	٥٨	٧٢٦	--	المحمل للسنة
١٧,٣١٨	--	١٣,٠٦٧	١,٩٤١	٤٢٤	١,٨٨٦	--	الرصيد في نهاية السنة
٢٩,١٨٢	٣,٨٩٣	٤,١٢٨	٥٠٩	٢١٩	١,٧٧٨	١٨,٦٥٥	صافي القيمة الدفترية: في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م

* تمثل الأصول تحت التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م المبلغ المدفوع مقابل تطوير أنظمة تقنية المطومات.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بآلاف الريالات السعودية)

١٢- مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
٥٩٠	٢٨,٠٧٣	تمويل مقدم لعملاء (إيضاح ١-١٢)
١٤,٦٥٤	١٣,٧٠٥	رواتب ومصروفات متعلقة بالموظفين
٨,٩٣٠	٧,٩٣٢	مصروفات مستحقة
١١,٩٨٥	٧,٨٢٠	دفعات مقدمة مستلمة من عملاء عقود بيع المرابحة والإجارة
٤,٢٣٣	١٠,٧٨٢	أخرى (إيضاح ٢-١٢)
٤٠,٣٩٢	٦٨,٣١٢	

١-١٢ ينشأ التمويل المقدم للعملاء عندما يتم الاتفاق مع العميل على ترتيب التمويل، ولكن لم يتم صرف المبلغ بسبب التأخير العادي في نقل الممتلكات.

٢-١٢ تشمل أخرى على مصروفات الدفع المتأخرة المحصلة من العملاء بمبلغ ٨,٣ مليون ريال سعودي (٢٠١٦ م: ٢,٧ مليون ريال سعودي). وفقاً لاستشاري الشريعة، تثبت مصروفات الدفع المتأخر المحصلة كمطلوبات أخرى في قائمة المركز المالي وتدفع كأعمال خيرية.

١٣- المشتقات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م، كان لدى الشركة مقايضات أسعار عمولات قائمة بقيمة إسمية قدرها ٢٠٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٦ م: ٣٠٢ مليون ريال سعودي) لتقليل تعرضها لمخاطر أسعار العمولات على القروض طويلة الأجل.

يعرض الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة المسجلة كمبالغ موجودات ومطلوبات تشير إلى حجم المعاملات القائمة في نهاية السنة.

القيمة العادلة الإيجابية لمقايضات أسعار العمولات	القيمة العادلة السلبية لمقايضات أسعار العمولات	احتياطي تغطية التدفقات النقدية	
١,٠٤٦	(٦٦٦)	٣٨٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م الجزء المتداول
٢,٥٨٢	(٧٤٦)	١,٨٣٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م الجزء المتداول

١٤- الزكاة وضريبة الدخل

(أ) المحملة للسنة

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
٢,٩٢٦	٢,٧١٧	الزكاة المحملة للسنة (إيضاح (ب))
٧٨٠	٧٢٤	ضريبة الدخل المحملة للسنة (إيضاح (ج))
٣,٧٠٦	٣,٤٤١	

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٤ - الزكاة وضريبة الدخل - يتبع

(ب) الزكاة

فيما يلي بيان ببند الوعاء الزكوي للشركة:

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
٩٠٠,٠٠٠	٩٠٣,٠٠٠	حقوق المساهمين
٢,١٠٢,٢٧٠	٢,٠٧٢,١٧٥	قروض بنكية
٦,٧٥٤	٥٧,٧٩١	مخصصات افتتاحية وتسويات أخرى
(١٦,٧١٦)	(١٦,٧١٦)	القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات
(٣,١٦٨,١٦٠)	(٣,٢٠١,٥٩٤)	صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي
(١٧٥,٨٥٢)	(١٨٥,٣٤٤)	صافي الموجودات المعدلة للشركة
١٢٠,٩٥٧	١١٢,٢٨٩	صافي الربح المعدل للسنة
١٢٠,٩٥٧	١١٢,٢٨٩	وعاء الزكاة (صافي الموجودات المعدلة أو صافي الربح، أيهما أكبر)

تدشأ الفروقات بين النتائج المالية والزكوية بصورة أساسية نتيجة للمخصصات الإضافية والفروقات في معدلات الاستهلاك عند حساب الربح الخاضع للزكاة.

تم احتساب الزكاة على أساس الوعاء الزكوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر والمتعلق بالمساهمين السعوديين والخليجيين كما يلي:

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
١١٧,٠٥٩	١٠٨,٦٨٣	الوعاء الزكوي المتعلق بالمساهمين السعوديين والخليجيين (بواقع ٩٦,٨٪)
٢,٩٢٦	٢,٧١٧	الزكاة بواقع ٢,٥٪

كانت حركة مخصص الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
٣,٠٠٦	٣,١٦٣	كما في ١ يناير
٢,٩٢٦	٢,٧١٧	المحمل للسنة
(٢,٧٦٩)	(٢,٩٤٣)	المدفوع خلال السنة
٣,١٦٣	٢,٩٣٧	كما في ٣١ ديسمبر

(ج) ضريبة الدخل

تم احتساب ضريبة الدخل المحملة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر على أساس صافي الربح المعدل كما يلي:

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
١٢٠,٩٥٧	١١٢,٢٨٩	صافي الربح المعدل
٣,٨٩٨	٣,٦١٨	صافي الربح المعدل المتعلق بالمساهمين غير السعوديين (بواقع ٣,٢٢٪)
٧٨٠	٧٢٤	ضريبة الدخل المستحقة بواقع ٢٠٪

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٤- الزكاة وضريبة الدخل - يتبع

(ج) ضريبة الدخل - يتبع

كانت حركة مخصص ضريبة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
٧٩٢	٨٤٠	كما في ١ يناير
٧٨٠	٧٢٤	المحمل للسنة
(٧٣٢)	(٧٧٩)	المدفوع خلال السنة
٨٤٠	٧٨٥	كما في ٣١ ديسمبر

(د) موقف الربط الزكوي والضريبي

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية والضريبية إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧ م حتى ٢٠١٦ م. فيما يلي موقف الربط:

(أ) فرضت الهيئة زكاة إضافية قدرها ٣٩,٥ مليون ريال سعودي للسنوات من ٢٠٠٧ م حتى ٢٠١٠ م. ويعود السبب في ذلك بشكل أساسي إلى عدم قيام الهيئة بالسماح بخصم صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي من الوعاء الزكوي.

تم رفض الاعتراض المقدم من قبل الشركة إلى لجنة الاعتراض الابتدائية، والمتعلق بالربط الزكوي التي أقرتها الهيئة للأعوام من ٢٠٠٧ م حتى ٢٠١٠ م وكذلك الربط الأولي المتعلق بعام ٢٠١٢ م في ٢١ إبريل ٢٠١٤ م. وعليه، قامت الشركة بتقديم اعتراض إلى لجنة الاعتراض العليا. خلال شهر نوفمبر ٢٠١٦ م، استلمت الشركة خطاباً من الهيئة لحضور الجلسة المقررة بتاريخ ١٤٣٨/٤/٥ هـ (الموافق ٢٠١٧/١/٣ م) بشأن الاعتراض المقدم على الربط المتعلقة بالأعوام من ٢٠٠٧ م حتى ٢٠١٠ م إلى لجنة الاعتراض العليا وذلك ضد القرار الصادر من لجنة الاعتراض الابتدائية. وقد تم تأجيل الجلسة إلى وقت لاحق حتى إشعار آخر. وتقوم الشركة بالاعتراض على تلك الربط من خلال مستشاريها المهنيين.

(ب) خلال ٢٠١٦ م، استلمت الشركة خطاباً من الهيئة فرضت بموجبها زكاة وضريبة دخل إضافية قدرها ٤٣,٥ مليون ريال سعودي لعامي الربط ٢٠١١ م و ٢٠١٢ م. وللوصول إلى هذا الرقم، رفضت الهيئة مرة أخرى خصم صافي الاستثمارات/ الذمم المدينة للتمويل من الوعاء الزكوي. وقد اعترضت الشركة على هذا الربط من خلال مستشاريها المهنيين.

وقد أصدرت لجنة الاعتراضات الابتدائية حكمها بتاريخ ١٤٣٨/٩/٣ هـ (الموافق ٢٠١٧/٥/٢٩ م) ضد شركة أملاك العالمية ترفض بموجبه الاعتراض وكررت نفس الجدل السابق. ورداً على هذا القرار، فقد قدمت شركة أملاك العالمية اعتراضاً لدى لجنة الاعتراضات العليا بتاريخ ١٤٣٨/١١/٨ هـ (الموافق ٢٠١٧/٧/٣١ م). وتم إصدار ضمان بنكي بمبلغ وقدره ٤٣,٥ مليون ريال سعودي يخص هذا الاعتراض.

(ج) استلمت الشركة خطاباً من الهيئة بتاريخ ١٤٣٨/١١/٨ هـ (الموافق ٢٠١٧/٧/٣١ م) للسنوات من ٢٠١٣ م حتى ٢٠١٦ م تطالب فيه بتقديم بعض التفاصيل وقامت الشركة بالرد على الهيئة بتاريخ ١٤٣٨/١٢/٢٩ هـ (الموافق ٢٠١٧/٩/٢٠ م).

لم تأخذ الشركة بعين الاعتبار عدم السماح بخصم صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م و ٢٠١٤ م و ٢٠١٥ م و ٢٠١٦ م والقوائم المالية للفترة الحالية. وهناك احتمالية لمطالبة الهيئة بزكاة إضافية في حالة تطبيق نفس المبدأ على هذه السنوات. وفي حالة تطبيق نفس المبدأ السابق من قبل الهيئة على الوعاء الزكوي للشركة لعامي ٢٠١١ م و ٢٠١٢ م، فإن الزكاة الإضافية التي سيتم المطالبة بها من قبل الهيئة ستكون في حدود ٢٦ مليون ريال سعودي لكل سنة اعتباراً من ٢٠١٣ م حتى ٢٠١٦ م.

(د) بالنسبة لعام ٢٠١٧ م، وعند احتساب التزام الزكاة، لم تأخذ الشركة بعين الاعتبار عدم السماح بخصم صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي. وإذا أخذت الشركة بعين الاعتبار عدم السماح بالخصم أعلاه، فإن التزام الزكاة سيكون أعلى بمقدار ٥٥ مليون ريال سعودي.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٤- الزكاة وضريبة الدخل - يتبع

(د) موقف الربط الزكوي والضريبي (يتبع)

ترى الشركة بأنه من غير المحتمل أن يتم تأييد الموقف الحالي للهيئة بسبب أن مسألة خصم صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي له آثار واسعة على أعمال التأجير وأعمال الرهن التجاري وأي أعمال أخرى ذات صلة بالتمويل حيث أن الموجودات الرئيسية تمثل الذمم المدينة. ونظراً لعدم التأكد، فإن الشركة غير قادرة على تحديد نتائج تلك المطالبات بكل دقة، ولم تجنب مخصص لأي التزامات إضافية قد تنشأ عن الاعتراض على الربوط أو الربوط المحتملة عن تلك السنوات في تاريخ هذه القوائم المالية.

١٥- القروض البنكية

يمثل هذا البند أموال مقترضة من بنوك تجارية محلية. تحمل هذه التسهيلات تكاليف اقتراض وفقاً للأسعار التجارية السائدة التي تتراوح بين ٣ شهور سايبور+ وبتواريخ استحقاق تتراوح بين شهر إلى ٥ سنوات. إن هذه التسهيلات مضمونة من خلال التنازل عن المتحصل من الأقساط المستحقة القبض. وبموجب شروط وأحكام هذه الاتفاقيات التمويلية، يتعين على الشركة الالتزام ببعض التعهدات المالية وغير المالية. إن الشركة بصدد الالتزام بجميع التعهدات. وفيما يلي تفاصيل القروض البنكية من حيث استحقاقها كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
٨١٠,٦٧٨	٨٦١,٣٧٥	الجزء المتداول
١,٢٩١,٥٩٢	١,٢١٠,٨٠٠	الجزء غير المتداول
<u>٢,١٠٢,٢٧٠</u>	<u>٢,٠٧٢,١٧٥</u>	

١٥-١ كانت الحركة في القروض البنكية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
١,٨٦٠,٧٦١	٢,١٠٢,٢٧٠	الرصيد في بداية السنة
١,٢٢٩,٧٠٠	٨١٧,٥٠٠	قرض خلال السنة
(٩٩٢,٥٨٦)	(٨٤٦,٣٣١)	قرض مسدد خلال السنة
٨١,٨٠٩	٩١,٧٥٥	ربح مستحق خلال السنة
(٧٧,٤١٤)	(٩٣,٠١٩)	ربح مسدد خلال السنة
<u>٢,١٠٢,٢٧٠</u>	<u>٢,٠٧٢,١٧٥</u>	الرصيد في نهاية السنة

١٦- منافع الموظفين

يلخص الجدول التالي بنود منافع الموظفين المثبتة في قوائم المركز المالي والربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

(أ) المبالغ المثبتة في قائمة المركز المالي:

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
٨,٨٣٤	١٢,٩٠٩	القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة

(ب) مصروف المنافع (المثبت في قائمة الربح أو الخسارة):

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
١,٣٤٧	٤,١٢٣	تكلفة الخدمة الحالية
٢٣٦	٣٨٦	تكلفة الفائدة
<u>١,٥٨٣</u>	<u>٤,٥٠٩</u>	مصروف المنافع

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بآلاف الريالات السعودية)

١٦- منافع الموظفين - تنمة

(ج) الحركة في القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة:

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
٧,٨٣٩	٨,٨٣٤	القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة في بداية السنة
١,٣٤٧	٤,١٢٣	المخصص المثبت في قائمة الربح أو الخسارة
٢٣٦	٣٨٦	تكلفة الخدمة الحالية
١,٥٨٣	٤,٥٠٩	تكلفة الفائدة
--	(٢٦٨)	الأرباح الاكتوارية الناتجة عن برنامج المزايا المحددة المثبتة في قائمة الدخل الشامل الأخر
(٥٨٨)	(١٦٦)	منافع مدفوعة
٨,٨٣٤	١٢,٩٠٩	القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة في نهاية السنة

(د) الافتراضات الاكتوارية الأساسية:

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
%٣,٥	%٣,٠٥	معدل الخصم
%٣,٥	%٣,٠٥	معدل زيادة الرواتب

(هـ) تحليل الحساسية:

إن التغييرات المحتملة المعقولة معقولة في تاريخ التقرير في إحدى الافتراضات الاكتوارية ذات الصلة، مع بقاء الافتراضات الأخرى ثابتة، ستؤثر على التزامات المنافع المحددة حسب المبالغ الظاهرة أدناه:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م		
نقص	زيادة	معدل الخصم (تغير بنسبة ٠,٥٪)
(٦٤٤)	٥٩٥	معدل نمو الرواتب في المستقبل (تغير بنسبة ٠,٥٪)
(٦١٨)	٦٦٢	

ورغم أن التحليل لا يأخذ بالاعتبار التوزيع الكامل للتدفقات النقدية المتوقعة وفقاً للبرنامج، إلا أنه يوفر معدل تقريبي لحساسية الافتراضات الظاهرة.

١٧- رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع ٩٠٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م: ٩٠٠ مليون ريال سعودي) مقسم إلى ٩٠,٣ مليون سهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م: ٩٠ مليون سهم) بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم.

خلال السنة الحالية ووفقاً للموافقة بالاجتماع السنوي المنعقد في تاريخ ١٦ مايو ٢٠١٧ م، أصدرت الشركة ٣٠٠,٠٠٠ سهم بالقيمة الاسمية لموظفيها كمكافأة أداء.

١٨- الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساس للشركة ونظام الشركات السعودي، يتم تحويل ١٠٪ من صافي الأرباح السنوية (بعد الزكاة وضريبة الدخل وبعد تحمل الخسائر المتراكمة) إلى الاحتياطي النظامي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع على المساهمين. قامت الشركة خلال السنة بتحويل ١٠,٣ مليون ريال سعودي (٢٠١٦ م: ١٠,٥ مليون ريال سعودي).

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٩- توزيعات الأرباح

خلال السنة الحالية، اعتمد المساهمون توزيعات الأرباح التي تم الإعلان عنها وقدرها لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م: ٦٧,٥ مليون ريال سعودي تم الإعلان عنها واعتمادها ودفعها في السنة الحالية).

٢٠- ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة.

٢٠١٦ م (المعدلة)	٢٠١٧ م
١٠٩,٠٤٠	١٠٣,٥٢٠
٩٠,٠٠٠	٩٠,١٨٨
١,٢١	١,١٤

ربح السنة (بالآلاف الريالات السعودية)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بالآلاف)
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالريال السعودي)

٢١- مصروفات عمومية وإدارية

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م
٤٦,٦٤٠	٤٩,٨٦٣
٢,٩٠٠	٣,٤٢٤
٢,٧٦٦	٢,٨٩٩
٢,٣٣٩	٢,٠٨٢
٣,١٩٦	٢,٠٤٣
٢,٠٣٠	٢,٠٥٤
٥١٩	٥٥٢
٨٥٠	٨٧٩
٦٨٣	٧٩٨
٢,٧٠٤	٢,٥٠٦
٦٤,٦٢٧	٦٧,١٠٠

رواتب وتكاليف متعلقة بالموظفين
أتعاب ومصروفات مجلس الإدارة
إيجار
مصروفات تقنية معلومات
أتعاب مهنية
استهلاك (إيضاح ١١)
صيانة
سفر
اتصالات
أخرى

٢٢- مصروفات بيع وتسويق

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م
٤,٠٠٠	٣,٠٢١
٢,٥٩٥	٢,٨٨٣
٢,٣٢٥	٣,٠٥١
٨,٩٢٠	٨,٩٥٥

رواتب وتكاليف متعلقة بالموظفين
تكلفة الاستعانة بمصادر خارجية
تأمين

٢٣- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها

تتكون الأطراف ذات العلاقة بالشركة من المساهمين وشركاتهم الشقيقة وبعض موظفي الإدارة العليا. تتعامل الشركة خلال السياق الاعتيادي لأنشطتها مع الأطراف ذات العلاقة على أساس شروط متفق عليها بين الطرفين.

بالإضافة للمعاملات مع الطرف ذو العلاقة والأرصدة التي تم الإفصاح عنها في هذه القوائم المالية، فإن أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والأرصدة الناتجة عنها هي كما يلي:

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٣ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها (يتبع)

مبلغ المعاملات		اسم الطرف ذو العلاقة والعلاقة	طبيعة المعاملات
٢٠١٦ م	٢٠١٧ م		
٢٥,١٢٤	٢٧,١٦٤	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	تكلفة تسهيلات بنكية و اعباء اقتراض
١,٥٩٢	١,٦٣٢	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	مصروفات إيجار
١٤٧	١٨٨	شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي (شركة شقيقة)	حراسة ومصروفات أخرى
٥٣٠	٥٠٠	الاستثمار كابيتال (شركة شقيقة)	أتعاب ترتيب
٢٦٣	٥٥	البنك السعودي للاستثمار (مساهم)	(أرباح) تكاليف مقايضات معدلات أرباح مستلمة/ مدفوعة
٧,٨٧٤	٩,٥٥٧	موظفي الإدارة العليا *	رواتب ومزايا
٢,٩٠٠	٣,٤٢٤	أعضاء مجلس الإدارة	مصروفات وأتعاب مجلس الإدارة
* تمثل الإدارة العليا الرئيس التنفيذي والتابعين له مباشرة.			
الأرصدة		العلاقة	طبيعة الأرصدة وأسماء الأطراف ذات العلاقة
٣,٣٩٥	٢٥,٤٠٨	مساهم	نقد وأرصدة لدى البنك البنك السعودي للاستثمار
٥,٥٥٦	--	مشروع مشترك	مستحق من أطراف ذات علاقة كيان السعودية ٣
٨,٠٢٩	--	مشروع مشترك	ثراء للاستثمار العقاري
١,٠٠٧	١,٥٠٧	شركة شقيقة	الاستثمار كابيتال
١٣,٦٩٤	٧,٠٣٣	مشروع مشترك	دار وإعمار - العليا
٦٧٢,٤٦٧	٥٩٦,١١٧	مساهم	قروض بنكية البنك السعودي للاستثمار
٨٥,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	مساهم	القيمة العادلة لمقايضات معدلات الأرباح البنك السعودي للاستثمار
٤,٣٦١	٣,٢٤١	إدارة	التمويل والسلف موظفي الإدارة العليا
١٠,٩٨٨	١٢,٨٨٧	شركة شقيقة	استثمارات متاحة للبيع صندوق برج السرايا للتطوير العقاري
١	١	شركة شقيقة	ذمم مدينة أخرى شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري
٣٩٨	٣٩٨	شركة شقيقة	إيجار مدفوع مقدماً شركة أوريكس السعودية للتأجير التمويلي
٣,٩٠٠	٢,٧٧٦	أعضاء مجلس الإدارة	مصروفات وأتعاب مجلس إدارة مستحقة أعضاء مجلس الإدارة

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤- إدارة المخاطر

تتكون الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي من الأرصدة لدى البنك و ذمم مديني عقود المرابحة و ذمم مدينة عقود الإجارة و ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة والاستثمارات المتاحة للبيع والقروض البنكية والقيمة العادلة الإيجابية والسلبية للمشتقات والذمم المدينة والدائنة الأخرى.

يتم مراجعة الموجودات المالية للتأكد من وجود مؤشرات على الإنخفاض في قيمتها بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. يحدث الإنخفاض في قيمة الموجودات المالية وذلك عند وجود دليل موضوعي على وقوع حدث أو أحداث بعد الإثبات الأولي للأصل المالي، وأن لذلك أثر على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية على الغرض الذي من أجله تم شراء الأصل المالي. وتقوم الإدارة بتحديد تصنيف موجوداتها المالية عند الإثبات الأولي لها.

تتعرض الشركة للمخاطر التالية نتيجة استخدام الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

يركز البرنامج الكلي لإدارة المخاطر بالشركة على عدم إمكانية التنبؤ بالتطورات التي تطرأ على الأسواق المالية، ويقوم بالتقليل من الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للشركة.

يتم إدارة المخاطر وفقاً للسياسات المعتمدة من قبل الإدارة. تقوم الإدارة بتحديد وتقييم وتغطية المخاطر المالية كما أن لديها سياسات خطية بشأن إدارة المخاطر الكلية تغطي نواحي محددة مثل مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق.

(١) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. وضعت الشركة إجراءات لإدارة مخاطر الائتمان تشتمل على تقييم الملاءة الائتمانية للمستأجرين/المقترضين والموافقات الرسمية للإئتمان ووضع حدود للإئتمان والحصول على ضمانات مثل تأمينات على الموجودات المستأجرة الممولة والضمانات الشخصية.

ينتج التركيز في مخاطر الائتمان عند مزاوله عدد من الأطراف الأخرى لأنشطة مماثلة أو ممارسة أعمالهم في نفس المنطقة الجغرافية أو يكون لهم نفس الخصائص الاقتصادية التي ستؤثر في مقدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية عند حدوث تغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. يشير التركيز في مخاطر الائتمان إلى مدى تأثر أداء الشركة تجاه التطورات التي تحدث بصناعة ما أو تطرأ على منطقة جغرافية معينة.

تتبع الشركة نظام معين لتصنيف الائتمان وذلك كأداة لإدارة جودة مخاطر الائتمان في محفظة عقود المرابحة وعقود الإجارة وعقود الإجارة الموصوفة في الذمة. يميز نظام تصنيف الائتمان بين المحافظ العاملة وغير العاملة، ويتم توزيع المخصصات تبعاً لذلك.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٤ - إدارة المخاطر - يتبع

(١) مخاطر الائتمان - يتبع
تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى لمخاطر الائتمان. نشأت مخاطر الائتمان بتاريخ إعداد القوائم المالية نتيجة لما يلي:

٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	
٩,٣٢٤	٢٩,٦١١	نقد وما في حكمه
٤٣٢,٠٤٢	٢٦٠,٧٤٩	ذمم مديني عقود المrabحة، صافي
٢,٥٣٧,٤١٣	٢,٧٤٤,٤٢١	ذمم مديني عقود الإجارة، صافي
١٢٠,٢١٨	١١٦,٦٩٦	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة، صافي
٢٨,٢٨٦	٨,٥٤٠	مبالغ مستحقة من مشروعات مشتركة
١,٨٨٢	١,٢٩٥	ربح مستحق على مشتقات
٣,١٢٩,١٦٥	٣,١٦١,٣١٢	

فيما يلي تفاصيل جودة الائتمان الخاصة بذمم مديني عقود المrabحة وذمم مديني عقود الإجارة وذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة.

(١) ذمم مدينة غير متأخرة السداد ولم تنخفض قيمتها

الإجمالي	ذمم مديني عقود الإجارة الموصوفة في الذمة	ذمم مديني عقود الإجارة		٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
		ذمم مديني عقود الإجارة	ذمم مديني عقود المrabحة	
٦٣٣,٠٣٢	--	٥٧٥,٥٦٣	٥٧,٤٦٩	الفئة - ١
١,٢٣٠,٩١٦	٤٠,٣٧٢	١,١١٠,٧٨٨	٧٩,٧٥٦	الفئة - ٢
٧٣٥,٨٣٨	٧٣,٨٢٧	٦٥٨,٣٣٠	٣,٦٨١	الفئة - ٣
١٠,٣١٥	--	١٠,٣١٥	--	الفئة - ٤
٢,٦١٠,١٠١	١١٤,١٩٩	٢,٣٥٤,٩٩٦	١٤٠,٩٠٦	الإجمالي
٥٧٨,٩٣٧	--	٤٨٨,٥٢٥	٩٠,٤١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
١,٣٠٧,٠٠٣	٣٧,١٨٩	١,١٠٨,٢٣٣	١٦١,٥٨١	الفئة - ١
٧٢٢,٤٧٧	٨٠,٧٩٧	٥٨٣,١٧٣	٥٨,٥٠٧	الفئة - ٢
٨,٢٤١	--	٧,٣٤٤	٨٩٧	الفئة - ٣
٢,٦١٦,٦٥٨	١١٧,٩٨٦	٢,١٨٧,٢٧٥	٣١١,٣٩٧	الفئة - ٤
				الإجمالي

الفئة - ١

جودة قوية جداً: تشير إلى أن الرسملة والأرباح والقوة المالية والسيولة والإدارة والسمعة السوقية والقدرة على السداد بحالة ممتازة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤- إدارة المخاطر - يتبع

(١) مخاطر الإنتمان - يتبع

الفئة - ٢

جودة جيدة: تشير إلى أن الرسملة والأرباح والقوة المالية والسيولة والإدارة والسمعة السوقية والقدرة على السداد بحالة جيدة.

الفئة - ٣

جودة مقبولة: تشير إلى أن التسهيلات تتطلب المراقبة المنتظمة نظراً لعوامل المخاطر المالية. كما أنها تشير إلى أن القدرة على السداد لا تزال في مستوى مقبول.

الفئة - ٤

قيد الملاحظة: تشير إلى أن التسهيلات تتطلب الإنتباه الشديد من الإدارة نظراً لتدهور الوضع المالي للمقترضين. وعلى الرغم من ذلك، فإن عملية السداد مضمونة حالياً.

(٢) مخاطر أسعار السوق

(١-٢) مخاطر معدلات الأرباح

تمثل مخاطر معدلات الأرباح عدم التأكد من الأرباح المستقبلية نتيجة للتقلبات في معدلات الأرباح. تنشأ المخاطر عند وجود عدم تطابق بين الموجودات والمطلوبات التي تخضع لتسوية معدلات الأرباح خلال فترة زمنية محددة. إن المصدر الرئيسي لمخاطر الأسعار هذه يتمثل في القروض والأنشطة الاستثمارية والتمويلية الخاصة بالشركة حيث تظهر التقلبات في معدلات الأرباح، إن وجدت في نتائج العمليات.

يعرض الجدول التالي مدى أثر التغيرات المحتملة المعقولة في معدلات الأرباح وكذلك التغيرات الأخرى التي بقيت ثابتة على قائمة الربح أو الخسارة الخاصة بالشركة. يمثل الأثر على الربح أثر التغيرات المفترضة في معدلات الأرباح على صافي ربح العمولة لمدة سنة وذلك بناءً على الموجودات المالية والمطلوبات المالية غير التجارية المرتبطة بعمولة عائمة والمقتناة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م و٢٠١٦ م. يتم مراقبة جميع المخاطر وتحليلها حسب تركيزات العملات الرئيسية ويتم الإفصاح عن الآثار ذات الصلة بالآلاف الريالات السعودية.

٢٠١٦ م		٢٠١٧ م		
الأثر على صافي الربح	التغير في نقاط الأساس	الأثر على صافي الربح	التغير في نقاط الأساس	
٨,٤٨٥	١٠٠+	٧,٦٧٠	١٠٠+	ريال سعودي
(٨,٤٨٥)	١٠٠-	(٧,٦٧٠)	١٠٠-	ريال سعودي

تقوم إدارة الشركة بإدارة التعرض لآثار المخاطر المختلفة المصاحبة للتقلبات في معدلات الأرباح السائدة بالسوق بشأن مركزها المالي وتدفقاتها النقدية. يلخص الجدول التالي مخاطر معدلات الأرباح التي تتعرض لها الشركة. كما يشتمل الجدول على موجودات ومطلوبات الشركة المسجلة بالقيمة العادلة والمصنفة حسب تاريخ تحديد الأسعار أو تاريخ الاستحقاق، أيهما يحدث أولاً. تتعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح الخاصة نتيجة لعدم التطابق أو لوجود فجوات في قيم الموجودات والمطلوبات التي تستحق أو يتم تحديد أسعارها في فترة محددة. تقوم الشركة بإدارة هذه المخاطر من خلال تنويع مصادر التمويل واستخدام الأدوات المالية المشتقة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤- إدارة المخاطر - يتبع

(٢) مخاطر أسعار السوق - يتبع

يلخص الجدول التالي تعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح

	مرتبطه بأرباح				مرتبطه بأرباح		
	الإجمالي	غير مرتبطة بأرباح	أكثر من ٥ سنوات	٥ سنوات	١ - ٥ سنوات	٢ - ١٢ شهر	خلال ٣ أشهر
	٢٩,٦٣٤	٢٩,٦٣٤	--	--	--	--	--
	١٢,٨٨٧	١٢,٨٨٧	--	--	--	--	--
	٢٢٠,٧٤٩	--	٧٨٨	١٢٥,٢٩٤	٨٧,٥٧٠	٤٧,٠٩٧	--
	٢,٧٤٤,٤٢١	--	٧٩,٧١٩	١,١٢٣,٦٧٩	١,٠٤٠,٤٢٨	٤٩٠,٥٩٥	٤٩٠,٥٩٥
	١١٦,٦٩٦	--	--	--	٧١,٤٤٥	٤٥,٢٥١	--
	١,٠٤٦	١,٠٤٦	--	--	--	--	--
	٣,١٦٥,٤٣٣	٤٢,٥٦٧	٨٠,٥٠٧	١,٢٥٨,٩٧٢	١,١٩٩,٤٤٢	٥٨٢,٩٤٢	--
	٦٦٦	٦٦٦	--	--	--	--	--
	٢,٠٧٢,١٧٥	--	--	٢٠٢,٦٨٥	٤١٦,٨١٤	١,٤٥١,٦٧٦	--
	٢,٠٧٢,٨٤١	٦٦٦	--	٢٠٢,٦٨٥	٤١٦,٨١٤	١,٤٥١,٦٧٦	--
	٤٢,٩٠١	٤٢,٩٠١	٨٠,٥٠٧	١,٠٥٥,٢٨٨	٧٨٢,٦٢٩	(٨٢٨,٧٣٣)	(٨٢٨,٧٣٣)
	١,٠٩٢,٥٩٢	١,٠٩٢,٥٩٢	١,٠٤٩,٦٩١	٩٢٩,١٨٤	(٨٦,١٠٤)	(٨٦٨,٧٣٣)	(٨٦٨,٧٣٣)

الموجودات
تقد وما في حكمه
استتملت في متاحة للبيع
نم مدني عقود المرابحة، صفني
نم مدني عقود الإجازة، صفني
نم مدني عقود الإجازة الموصوفة في
القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات

المطلوبات
القيمة العادلة السلبية للمشتقات
قروض بنكية
إجمالي المطلوبات
الفجوة
الفجوة التراكمية

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤- إدارة المخاطر - يتبع
مخاطر أسعار السوق - يتبع (٢)
يلخص الجدول التالي تعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح

الإجمالي	غير مرتبطة بأرباح	أكثر من ٥ سنوات	مرتبطة بأرباح		خلال ٣ أشهر	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م	الموجودات تتعد وما في حكمه استثمارات متاحة للبيع نعم مديني عقود المراجعة، صفائي نعم مديني عقود الإجارة، صفائي نعم مديني عقود الإجارة الموصوفة في صفائي القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات
			١- ٥ سنوات	٢- ١٢ شهر			
٩,٣٤٧	٩,٣٤٧	--	--	--	--	--	
١٠,٩٨٨	١٠,٩٨٨	--	--	--	--	--	
٤٣٧,٠٤٢	--	٢٦,١٥٢	٢٤٧,٨٨٧	١٠٨,٤٩١	٤٩,٥١٢		
٢,٥٣٧,٤١٣	--	٨٩,١٣٣	١,١٧٤,٤٣٤	٨٦٤,١٠٥	٤٥٩,٧٤١		
١٢٠,٢١٨	--	--	١,٢٣١	٧٣,٠٦٦	٤٥,٩٢١		
٢,٥٨٢	٢,٥٨٢	--	--	--	--	--	
٣,١١٢,٥٩٠	٢٢,٩١٧	١١٥,٢٨٥	١,٣٧٣,٥٥٢	١,٠٤٥,٦٦٢	٥٥٥,١٧٤		
٧٤٦	٧٤٦	--	--	--	--	--	المطلوبات
٢,١٠٢,٢٧٠	--	--	٢٨٥,٥٢٨	٢٣٧,٧٧٩	١,٤٧٨,٩٦٣		القيمة العادلة السلبية للمشتقات
٢,١٠٣,٠١٦	٧٤٦	--	٢٨٥,٥٢٨	٢٣٧,٧٧٩	١,٤٧٨,٩٦٣		قروض بنكية
	٢٢,١٧١	--	١١٥,٢٨٥	٨٠٧,٨٨٣	(٩٢٣,٧٨٩)		إجمالي المطلوبات
	١,٠٠٩,٥٧٤	٩٨٧,٤٠٣	٨٧٢,١١٨	(١١٥,٩٠٦)	(٩٢٣,٧٨٩)		الفجوة
							الفجوة التراكمية

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٤- إدارة المخاطر - يتبع

٢-٢) مخاطر العملات (تمثل مخاطر العملات الناتجة عن تنفيذ قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي، تتعرض الشركة للتقلبات في أسعار الصرف الأجنبي خلال السياق الاعتيادي لاصحابها. لم تقم الشركة بإجراء أي معاملات هامة بمعاملات عدا الريال السعودي وال دولار الأمريكي.

٣) مخاطر السيولة (تمثل مخاطر السيولة عدم مقدرة الشركة على الوفاء بصافي متطلبات التمويل الخاصة بها. تنتج مخاطر السيولة عند وجود اضطراب في السوق أو انخفاض مستوى الائتمان مما يؤدي إلى انخفاض مخاطر في بعض مصادر التمويل. تقوم الإدارة بإمراة بمراقبة محفظة الاستحقاق للتأكد من توفر السيولة الكافية.

١-٣) تحليل المطلوبات المالية حسب تواريخ الاستحقاق للتعاقبية المتبقية (يلخص الجدول التالي محفظة استحقاق المطلوبات المالية الخاصة بالشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م بناء على التزامات السداد غير المخصصة للتعاقبية. تم تحديد الاستحقاقات التعاقبية للمطلوبات المالية بناء على الفترة المتبقية بتاريخ قامة المركز المالي على تاريخ الاستحقاق التعاقبي.

تاريخ استحقاق محدد	تاريخ استحقاق محدد		
	أكثر من ٥ سنوات	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
الإجمالي	٢٨,٣١٢	١٧,٣٦٥	٢,١٥٧,٨٥٢
٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٢٢,٨١٤	١٧,٣٦٥	٢٧٠,١١٦
٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م	٤٥,٤٩٨	١٧,٣٦٥	٢٧٠,١١٦
مصر وفوات مستحقة ومطلوبات أخرى	٢٢,٨١٤	١٧,٣٦٥	٢٧٠,١١٦
قروض بنكية	٢٢٤,٦١٨	٢٥٩,٥٧١	٢٥٣,٠٢٨
مشتقات	---	---	---
الإجمالي	٢٤٧,٤٣٢	١,٢٢٨,١٢٥	١,٢٢٥,٢٠١
٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م	٢٠,٩٤١	٢,٩٧٦	٢,٩٧٦
مصرف وفوات مستحقة ومطلوبات أخرى	٢٠,٩٤١	٢,٩٧٦	٢,٩٧٦
قروض بنكية	٢٣٦,٥٥٨	١,٢٩١,٥٩٢	١,٢٩١,٥٩٢
مشتقات	---	٣٠,١٣٣	٣٠,١٣٣
الإجمالي	٢٥٣,٠٢٨	١,٢٢٥,٢٠١	١,٢٢٥,٢٠١
٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م	٢٠,٩٤١	٢,٩٧٦	٢,٩٧٦
مصرف وفوات مستحقة ومطلوبات أخرى	٢٠,٩٤١	٢,٩٧٦	٢,٩٧٦
قروض بنكية	٢٣٦,٥٥٨	١,٢٩١,٥٩٢	١,٢٩١,٥٩٢
مشتقات	---	٣٠,١٣٣	٣٠,١٣٣
الإجمالي	٢٥٣,٠٢٨	١,٢٢٥,٢٠١	١,٢٢٥,٢٠١

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٣٤ - إدارة المخاطر - يتبع

٣) مخاطر السيولة - يتبع

يعرض الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات المصنفة حسب تواريخ الاسترداد أو السداد المتوقعة لها.

الإجمالي	دون تاريخ استحقاق محدد	أكثر من ٥ سنوات	تاريخ استحقاق محدد		
			١ - ٥ سنوات	٢ - ١٢ شهر	خلال ٣ أشهر
٢٩,٦٣٤	٢٩,٦٣٤	--	--	--	--
١٢,٨٨٧	--	--	١٢,٨٨٧	--	--
٢٦٠,٧٤٩	--	٧٨٨	١٢٥,٢٩٤	٨٧,٥٧٠	٤٧,٠٩٧
٢,٧٤٤,٤٢١	--	٥٤١,٠٩٩	١,٤٧٤,٣٧٨	٥٣٣,٩١٨	١٩٥,١٧٦
١١٦,٦٩٦	--	٦٦,٨٤٨	٣٨,٧٧٩	٨,٠٥٢	٣,٠١٧
١,٠٤٦	--	--	١,٠٤٦	--	--
١٠٣,٢١٨	--	--	٢,٠٨٦	٧٦,٠٣٣	٢٥,٠٩٩
٢٩,٥٣٠	--	--	--	١٧,٥٧٠	١١,٩٦٠
٢٨,٨٩٩	١٥,٧٥٠	٢,٥٨٧	٨,٨٥٨	١,٢٧٨	٤٢٦
٣,٣٢٧,٠٨٠	٤٥,٣٨٤	٦١١,٣٢٧	١,٢٦٣,١٧٨	٧٢٤,٤٢١	٢٨٢,٧٧٥
٦٨,٣١٢	--	--	--	٢٢,٨١٤	٤٥,٤٩٨
٦٦٦	--	--	٦٦٦	--	--
٣,٧٢٢	--	--	--	٣,٧٢٢	--
٢,٠٧٢,١٧٥	--	--	١,٢١٠,٨٠٠	٦٣٦,٧٥٧	٢٢٤,٦١٨
١٢,٩٠٩	١٢,٩٠٩	--	--	--	--
٢,١٥٧,٧٨٤	١٢,٩٠٩	--	١,٢١١,٤٦٦	٦٦٣,٢٩٣	٢٧٠,١١٦

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م

الموجودات

تقد وما في حكمه

استثمارات متاحة للبيع

نعم مدني عقود المرابحة، صافي

نعم مدني عقود الإجارة، صافي

نعم مدني عقود الإجارة الموصوفة في الأمانة، صافي

القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات

مفوعات مقدماً وموجودات أخرى

استثمارات في مشروعات مشتركة

ممتلكات ومعدات

إجمالي الموجودات

المطلوبات

مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

القيمة العادلة المالية للمشتقات

زكاة وضريبة دخل مستحقة

قروض بنكية

مناقص الموظفين

إجمالي المطلوبات

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

الإجمالي	دون تاريخ استحقاق محدد	أكثر من ٥ سنوات	تاريخ استحقاق محدد		
			١ - ٥ سنوات	٢ - ١٢ شهر	أكثر من ٣ أشهر
٩,٣٤٧	٩,٣٤٧	--	--	--	--
١٠,٩٨٨	--	--	١٠,٩٨٨	--	--
٤٣٢,٠٤٢	--	٢٦,١٥٢	٢٤٧,٨٨٧	١٠٨,٤٩١	٤٩,٥١٢
٢,٥٣٧,٤١٣	--	٥١٤,٤٠١	١,٤٤٧,٤١٨	٤٠٢,٢١٦	١٧٣,٣٧٨
١٢٠,٢١٨	--	٦٦,٥٣١	٤٠,٩٥٤	٩,٣٩٠	٣,٣٤٣
٢,٥٨٢	--	--	٢,٤٥٦	١٢٢	٤
٣٤,٩٢١	--	--	--	--	٣٤,٩٢١
١١٢,٨٢٤	--	--	--	٨٤,٥٦٨	٢٨,٢٥٦
٢٩,١٨٢	١٨,٦٥٥	٢,٠٥٩	٦,٧٦٤	١,٢٧٨	٤٢٦
٢,٢٨٩,٥١٧	٢٨,٠٠٢	٦٠٩,١٤٣	١,٧٥٦,٤٦٧	٦٠٦,٠٦٥	٢٨٩,٨٤٠
٤٠,٣٩٢	--	--	٢,٩٧٦	٢٠,٩٤٧	١٦,٤٦٩
٧٤٦	--	--	٧٤٦	--	--
٤,٠٠٣	--	--	--	٤,٠٠٣	--
٢,١٠٢,٣٧٠	--	--	١,٢٩١,٥٩٢	٥٧٤,١٢٠	٢٣٦,٥٥٨
٨,٨٣٤	٨,٨٣٤	--	--	--	--
٢,١٥٦,٢٤٥	٨,٨٣٤	--	١,٢٩٥,٣١٤	٥٩٩,٠٧٠	٢٥٣,٠٢٧

٢٤ - إدارة المخاطر - يتبع
٣) مخاطر السولة - يتبع

٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م	الموجودات
نقد وما في حكمه	٤٩,٥١٢
استثمارات متاحة للبيع	١٧٣,٣٧٨
ذمم مديني عقود المراجحة، صافى	٣,٣٤٣
ذمم مديني عقود الإحارة، صافى	٤
ذمم مديني عقود الإحارة الموصوفة في الأمانة، صافى	٣٤,٩٢١
القيمة العادلة الإيجابية للمشتريات	٢٨,٢٥٦
مقومات مقدماً وموجودات أخرى	٤٢٦
استثمارات في مشروعات مشتركة	
ممتلكات ومعدات	
إجمالي الموجودات	٢٨٩,٨٤٠
المطلوبات	
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	
القيمة العادلة السلبية للمشتريات	
زكاة وضريبة دخل مستحقة	
قروض بنكية	
مبالغ الموظفين	
إجمالي المطلوبات	٢٨٩,٨٤٠

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٥ - القيمة العادلة للأدوات المالية - يتبع

٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م	القيمة الدفترية	المستوى ١	القيمة العادلة		الإجمالي
			المستوى ٢	المستوى ٣	
<u>الموجودات المالية:</u>					
٤٣٩,٤٠٩	--	--	--	٤١٤,٤٨٢	٤١٤,٤٨٢
١٠,٩٨٨	--	--	١٠,٩٨٨	--	١٠,٩٨٨
٢,٥٨٢	--	--	٢,٥٨٢	--	٢,٥٨٢
<u>المطلوبات المالية:</u>					
٧٤٦	--	--	٧٤٦	--	٧٤٦

ذمم مديني عقود المراجعة، صافي
استثمارات متاحة للبيع
القيمة العادلة الإيجابية للمشتقات

القيمة العادلة السلبية للمشتقات

إن تقييم مديني ذمم عقود المراجعة يتم تقديره باستخدام التدفقات النقدية التعاقدية المخصومة بمعدل متغير أخير الذي يمثل معدل الربح المتعاقد عليه للمعاملات الأخيرة. تشمل المدخلات في تقنيات التدفقات النقدية المخصومة على سعر الصرف السائد بين البنوك في السعودية (سايبور) والتدفقات النقدية التعاقدية وهوامش النشأة الأولية.

إن القيمة العادلة لذمم مديني عقود الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة والذمم المدينة والقروض البنكية تقارب قيمتها الدفترية نظراً لأن محفظة التمويل الكاملة والقروض هي بأسعار معومة.

لم تكن هناك تحويلات من وإلى المستوى ٣ خلال السنة.

٢٦ - كفاية رأس المال

تتمثل أهداف الشركة عند إدارة رأس المال في الحفاظ على مقدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والحفاظ على وجود رأس مال قوي. يتم قياس مدى كفاية رأس المال وذلك بمقارنة بنود رأس المال المؤهل مع الموجودات والالتزامات المحتملة والمبالغ الأسمية للمشتقات، إن وجدت، باستخدام الأرصدة المرجحة لإظهار مخاطرها النسبية.

٢٠١٦ م		٢٠١٧ م		نسبة كفاية رأس المال
إجمالي نسبة رأس المال	نسبة الشريحة الأولى لرأس المال	إجمالي نسبة رأس المال	نسبة الشريحة الأولى لرأس المال	
٤٨,٧٠	٤٢,٦١	٤٣,٩٧	٤٤,٠٢	

٢٧ - التعهدات والالتزامات المحتملة

لدى الشركة تسهيلات معتمدة وغير مستخدمة بشأن عروض مقدمة وقيد الدراسة من قبل العملاء ودراسات نافية للجهالة قيد التنفيذ بتاريخ إعداد القوائم المالية التي يمكن أن تتحول إلى تمويل قدره ٢٨٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م: ١٣٨ مليون ريال سعودي).

أصدرت الشركة ضماناً قدره ٨٢,٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م: ٣٩,٤ مليون ريال سعودي) تم تقديمه إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل بشأن الاعتراض المقدم من قبل الشركة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٧- التعهدات والالتزامات المحتملة (يتبع)

إن الشركة ملتزمة بالاستثمار في مشروعات مشتركة بمبلغ ٥,٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م: ٥٢ مليون ريال سعودي).

فيما يلي بياناً بالحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية بموجب عقود التأجير التشغيلي غير القابلة للإلغاء التي تكون الشركة فيها هي المستأجر:

	٢٠١٧ م	٢٠١٦ م	
	٦٥٩	١,٩٠٠	خلال سنة
	٩٠٩	--	أكثر من سنة
	١,٥٦٨	١,٩٠٠	

٢٨- التغير المتوقع في معايير المحاسبة

تم الإفصاح أدناه عن المعايير والتفسيرات الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد وذلك حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للشركة. وتعتزم الشركة تطبيق هذه المعايير، إذا كان ذلك ينطبق، عندما تصبح سارية المفعول.

فيما يلي ملخصاً عن المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والتعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية التي يسري مفعولها للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٧ م:

سارية للفترات السنوية
التي تبدأ في أو بعد

١ يناير ٢٠١٨ م	الأدوات المالية	المعيار الدولي للتقرير المالي (٩)
١ يناير ٢٠١٨ م	الإيرادات من العقود مع العملاء	المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥)
١ يناير ٢٠١٨ م	تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس السهم	التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٢
١ يناير ٢٠١٩ م	عقود الإيجار	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦

تطبيق وتحليل أثر المعيار الدولي للتقرير المالي (٩)

استراتيجية التطبيق

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية خلال يوليو ٢٠١٤ م المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) "الأدوات المالية"، وهو المعيار الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي (٣٩) "الأدوات المالية: الإعراف والقياس"، ويسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ م مع السماح بالتطبيق المبكر له. وترى الشركة أن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) يعد مشروعاً هاماً، ولذلك قامت بتكوين فريق تنفيذ متعدد التخصصات مع أعضاء من مخاطر الإنتمان ووضع النماذج والمالية وتقنية المعلومات والعمليات وغيرها من الأعمال وذلك لتحقيق التنفيذ الناجح والقوي. ويتولى إدارة المشروع مدير الشؤون المالية ورئيس إدارة المخاطر.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٨ - التغيير المتوقع في معايير المحاسبة (يتبع)

تطبيق وتحليل أثر المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) (يتبع)

التصنيف والقياس

سيتم تصنيف وقياس الموجودات المالية (باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات) على كيفية إدارة هذه الموجودات (نموذج الأعمال للمنشأة) وخصائص تدفقاتها النقدية التعاقدية. وتحدد هذه العوامل ما إذا كانت الموجودات المالية يتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بالنسبة لأدوات حقوق الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة، فقد تقوم الشركة بتصنيفها بشكل لا يمكن الرجوع عنه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مع عدم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر لاحقاً إلى قائمة الدخل. ويتم القيام بهذا الخيار على أساس نوع الاستثمار.

إن معظم الموجودات المالية المصنفة كقروض وذمم مدينة والتي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٩) يتوقع كذلك أن يتم قياسها بالتكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩).

ووفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩)، فإن محاسبة المطلوبات المالية ستبقى مماثلة إلى حد كبير لمعيار المحاسبة الدولي (٣٩). تم تحويل قواعد التوقف عن الإثبات من معيار المحاسبة الدولي (٣٩) دون أي تغيير. ولذلك لا تتوقع الشركة أي تأثير جوهري على مطلوباتها المالية وسياسة التوقف عن الإثبات.

الإنخفاض في القيمة

ستقوم الشركة بإثبات مخصصات الإنخفاض في القيمة على أساس نموذج "الخسائر الإئتمانية المتوقعة" الذي يتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل وذلك للموجودات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. ويتضمن ذلك بشكل رئيسي التمويل والاستثمارات التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (بخلاف الاستثمارات في حقوق الملكية)، ومستحقات عقود الإيجار والتزامات الائتمان. لن يتم إثبات أي خسارة إنخفاض في قيمة الاستثمارات في حقوق الملكية.

إن المدخلات الأساسية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة تمثل الشروط المرتبطة بالمتغيرات التالية:

- احتمالية التعثر في السداد
- الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد
- التعرض للتعثر في السداد

ويتم بشكل عام استخراج المؤشرات الواردة أعلاه من نماذج إحصائية معدة داخلياً ومعطيات تاريخية أخرى ويتم تعديلها وفقاً للمعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل. ستقوم الشركة بتصنيف موجوداتها المالية إلى المراحل الثلاث التالية وذلك وفقاً للأسلوب المتبع في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩):

- المرحلة الأولى: الموجودات العاملة التي لم تنخفض جودتها الإئتمانية بشكل كبير منذ نشأتها. يتم تسجيل مخصص الإنخفاض في القيمة على أساس الخسارة الإئتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً.
- المرحلة الثانية: الموجودات غير العاملة التي انخفضت جودتها الإئتمانية بشكل كبير منذ نشأتها. يتم إجراء تقييم الجودة الإئتمانية بمقارنة الزمن المتبقي لاحتمالية التعثر في السداد بتاريخ التقرير مع الزمن المتبقي لمرحلة احتمالية التعثر في السداد التي تم تقديرها عند الإثبات الأولى للتعرض للتعثر في السداد (يتم تعديلها وفقاً للتغيرات في توقعات السداد، عندما يكون ذلك ملائماً). يتم تسجيل مخصص الإنخفاض في القيمة على أساس الخسارة الإئتمانية المتوقعة على مدى العمر.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٨ - التغير المتوقع في معايير المحاسبة (يتبع)

تطبيق وتحليل أثر المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) (يتبع)

• المرحلة الثالثة: الموجودات منخفضة القيمة: بالنسبة للموجودات التي تعرضت للانخفاض في القيمة، تقوم الشركة بإثبات مخصص الإنخفاض في القيمة على أساس الخسارة الإئتمانية المتوقعة على مدى العمر.

كما ستأخذ الشركة بالاعتبار المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل عند تقييمها للانخفاض الكبير في مخاطر الإئتمان منذ نشأتها وكذلك قياس الخسارة الإئتمانية المتوقعة.

تشتمل المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل على عناصر مثل عوامل الاقتصاد الكلي (مثل البطالة ونمو الناتج المحلي الإجمالي والتضخم ومعدلات الأرباح وأسعار المساكن) والتوقعات الاقتصادية التي يتم الحصول عليها من المصادر الداخلية والخارجية.

ولتقييم مجموعة من النتائج المحتملة، تعتزم الشركة صياغة سيناريوهات مختلفة. تقوم الشركة لكل سيناريو باستخراج الخسارة الإئتمانية المتوقعة وتطبيق أسلوب الاحتمالات المرجحة لتحديد مخصص الإنخفاض في القيمة وفقاً لمتطلبات معايير المحاسبة.

إن الشركة في مرحلة التطبيق النهائية الآن التي بموجبها يتم القيام إجراء تجارب متوازية في الوقت الحالي وذلك من خلال مستوى متعدد من عمليات التحقق قبل التطبيق العملي في ١ يناير ٢٠١٨ م.

محاسبة التحوط

تهدف المتطلبات العامة لمحاسبة التحوط إلى تبسيط محاسبة التحوط مما ينشئ رابطة أكثر قوة باستراتيجية إدارة المخاطر ويسمح بتطبيق محاسبية التحوط على مجموعة أكبر من أدوات ومخاطر التحوط. إلا أنها لا تتناول بشكل صريح استراتيجيات محاسبة التحوط الكلي التي تعد ذات أهمية خاصة بالنسبة للشركات. ونتيجة لذلك، يسمح المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) باختيار السياسة المحاسبية للاستمرار في تطبيق متطلبات محاسبة التحوط الواردة في معيار المحاسبة الدولي (٣٩) بدلاً من المتطلبات الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩).

وبناءً على التحليل الذي أجري حتى تاريخه، تتوقع الشركة ممارسة خيار السياسة المحاسبية للاستمرار بمتطلبات محاسبة التحوط الواردة في معيار المحاسبة الدولي (٣٩).

الأثر الكلي المتوقع

قامت الشركة بمراجعة موجوداتها ومطلوباتها المالية وتوقع التأثير أدناه نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) في ١ يناير ٢٠١٨ م.

• وفقاً للأحكام الانتقالية للتطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩)، يُسمح للشركة بإثبات أي فرق بين القيمة الدفترية السابقة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٩) والقيمة الدفترية في بداية فترة التقرير السنوي التي تتضمن تاريخ التطبيق الأولي في الأرباح المبقة الافتتاحية. وعليه، فإن الأثر الكلي قارب ٣٧,٨ مليون ريال سعودي في تاريخ التطبيق الأولي في الأرباح المبقة الافتتاحية الناتجة عن تطبيق نموذج الخسارة الإئتمانية المتوقعة بدلاً من نموذج الخسارة الإئتمانية المتكبدة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٨- التغير المتوقع في معايير المحاسبة (يتبع)

تطبيق وتحليل أثر المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) (يتبع)

- كما أنه ونتيجة لذلك، سيتأثر معدل الشريحة ١ بصورة أساسية نتيجة الزيادة في مخصصات الإنخفاض في القيمة الائتمانية.
- بناءً على الأرصدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، فإن تأثير اليوم الأول لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) (الذي سيطبق من ١ يناير ٢٠١٨م) من المتوقع أن يكون إنخفاضاً بمقدار يقارب ٤٣,١٪ في معدل كفاية رأس المال الذي سينتقل على مدى خمس سنوات وفقاً لتوجيهات مؤسسة النقد العربي السعودي. كما أن التأثيرات الرئيسية التي يجدر الإشارة إليها هي كالتالي:
- لن يتم تحويل أرباح أو خسائر محققة من بيع أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر عند البيع، وبدلاً من ذلك يتم إعادة تصنيفها تحت بند احتياطي القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المبقاة.
- كما يقدم المعيار الجديد متطلبات إضافية تتعلق بالإفصاح وكذلك تغييرات في العرض التي يتوقع أن تعمل على تغيير طبيعة ومدى الإفصاحات الخاصة بالشركة فيما يتعلق بأدواتها المالية لا سيما في خلال السنة التي سيتم فيها تطبيق المعيار الجديد.

الحوكمة والضوابط الرقابية

إن هيكل الحوكمة والضوابط الرقابية هو قيد التنفيذ في الوقت الحالي وذلك تماشياً مع وثيقة الإرشادات الخاصة بالمعيار الدولي للتقرير المالي (٩) التي تنطبق على المؤسسات المالية السعودية. وتتطلب هذه الوثيقة من المؤسسات المالية إنشاء إطار حوكمة معتمد من مجلس الإدارة مع وضع سياسات وضوابط رقابية تفصيلية تتضمن تحديد الأدوار والمسئوليات.

لدى الشركة في الوقت الحالي برنامج مدار مركزياً وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩) يضم خبراء في المنهجية كما يشتمل على تحديد مصادر البيانات وإعداد النماذج ومعالجة تقنية المعلومات وإعداد التقارير. اشتمل عمل الشركة حتى تاريخه إجراء تقييم لحجم الأدوات المالية التي تأثرت بمتطلبات التصنيف والقياس الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) وكذلك وضع منهجية للإنخفاض في القيمة لدعم احتساب مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة. وبالتحديد، نفذت الشركة خلال عام ٢٠١٧م تقييم نموذج الأعمال وتحليل التدفقات النقدية التعاقدية للأداة المالية وطورت طريقتها في تقييم الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان كما أدرجت معلومات تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل بما في ذلك عوامل الاقتصاد الكلي وإعداد نظم تقنية المعلومات اللازمة وأساليب العمل. وأجرت الشركة تنفيذ متوازي كامل من البداية حتى النهاية بناءً على بيانات ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وذلك لتقييم الإجراءات الاستعدادية. تتم الحوكمة الكلية لتنفيذ البرنامج من خلال اللجنة التوجيهية للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩) التي تضم أعضاء من إدارات المالية والمخاطر وتقنية المعلومات. إن الشركة بصدد تحسين إطار الحوكمة الخاص بها لتنفيذ إجراءات التحقق والضوابط الرقابية الملائمة على العمليات الرئيسية الجديدة والمجالات الهامة للأحكام مثل تحديد الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان وتطبيق المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل ضمن سيناريوهات اقتصادية متعددة واحتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة.

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٨ - التغير المتوقع في معايير المحاسبة (يتبع)

تطبيق وتحليل أثر المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) (يتبع)

تنبيه

يشتمل الانخفاض المقدر في حقوق المساهمين على أثر التغييرات الناتجة عن تصنيف وقياس قائمة المركز المالي وكذلك على زيادة مخصصات الانخفاض في القيمة الانتمانية مقارنة بتلك المطبقة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٩). يعد التقييم أعلاه تقديراً لمرحلة زمنية وليس تنبؤاً. وقد يختلف الأثر الفعلي لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) على الشركة بشكل كبير عن هذا التقدير. تستمر الشركة في تحسين النماذج والطرق والضوابط الرقابية ومراقبة التطورات في القواعد التنظيمية قبل تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) في ١ يناير ٢٠١٨م. وعلى الرغم من قيام الشركة بإجراء تنفيذ متوازي خلال النصف الثاني من عام ٢٠١٧م، إلا أن النظم الجديدة والضوابط الرقابية المرتبطة بها لم يتم تشغيلها لفترة زمنية أكبر. ونتيجة لذلك، لم تنهي الشركة اختبار وتقييم الضوابط الرقابية على نظم تقنية المعلومات الجديدة والتغيرات في إطار الحوكمة الخاص بها. تستند جميع التقديرات على التفسير الحالي للشركة فيما يتعلق بمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) مما ينعكس على التوجيهات والمناقشات الخاصة بالصناعة لتاريخه.

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء":

يطبق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء" من ١ يناير ٢٠١٨م ويقدم نموذج من خمس خطوات لتحديد متى يتم إثبات الإيرادات ومبلغها. إن تطبيق هذا المعيار قد يكون له أثر جوهري على كيفية وزمن إثبات الإيرادات (باستثناء العقود التي تقع ضمن نطاق معايير عقود الإيجار وعقود التأمين والأدوات المالية) بتقديرات وأحكام جديدة، وإمكانية الاعتراف بالإيرادات المتسارعة أو المؤجلة. تقوم الشركة حالياً بتقييم الأثر المترتب عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥)، وترى الإدارة أن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) لن يكون له تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة.

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٢):

تطبق التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٢) "معاملات الدفع على أساس السهم" للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨م. تشمل التعديلات تصنيف وقياس ثلاث جوانب محاسبية، الجانب الأول قياس المدفوعات على أساس السهم التي يتم تسويتها نقداً، والجانب الثاني تصنيف المدفوعات على أساس السهم التي يتم تسويتها بالصافي بعد خصم ضرائب الاستقطاع، والجانب الثالث محاسبة تعديل الدفع على أساس السهم من التي يتم تسويتها نقداً إلى التي يتم تسويتها من خلال حقوق الملكية. لا يوجد أي تأثير للتعديلات على الشركة.

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

يطبق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) "عقود الإيجار" للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩م. يستبعد المعيار الجديد نموذج المحاسبي الثنائي الحالي المتعلق بعقود الإيجار بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧ الذي يميز بين عقود التأجير التمويلي داخل قائمة المركز المالي وعقود التأجير التشغيلي خارج قائمة المركز المالي. وبدلاً من ذلك، يقترح المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) نموذج المحاسبة داخل قائمة المركز المالي. تقوم الشركة حالياً بتقييم الأثر المترتب عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦).

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٩ - معلومات المقارنة

تم تعديل عرض وتصنيف البنود التالية في هذه القوائم المالية لضمان توافقها مع السنة الحالية.

التعديل	العرض الحالي	كما تم الإفصاح عنه سابقاً	إيضاح	قائمة المركز المالي
١١,٣٣٨	٤٣٢,٠٤٢	٤٢٠,٧٠٤	(أ) ٢٩	ذمم مديني عقود المرابحة، صافي
٤٧,٦٣٣	٢,٥٣٧,٤١٣	٢,٤٨٩,٧٨٠	(أ) ٢٩	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
٤٩٣	١٢٠,٢١٨	١١٩,٧٢٥	(أ) ٢٩	ذمم مديني عقود إجارة موصوفة في الذمة، صافي
(٥٩,٤٦٤)	٣٤,٩٢١	٩٤,٣٨٥	(أ) ٢٩	مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
(١٠,٤٦٧)	٤٠,٣٩٢	٥٠,٨٥٩	(ب) ٢٩	مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة
١٠,٤٦٧	٢,١٠٢,٢٧٠	٢,٠٩١,٨٠٣	(ب) ٢٩	أخرى
				قروض بنكية

٢٩ (أ) إعادة تصنيف للإيرادات المستحقة من المدفوعات المقدمة والموجودات الأخرى وذمم مديني عقود المرابحة والإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة.

٢٩ (ب) إعادة تصنيف للربح المستحق من المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى إلى القروض البنكية.

٣٠ - التغير في السياسة المحاسبية

اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٧ م واستناداً إلى التعميم الصادر عن مؤسسة النقد العربي السعودي فيما يتعلق بالمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل، عدلت الشركة سياستها المحاسبية حيث تقوم بتحصيل الزكاة وضريبة الدخل على الأرباح المبقة. وقد كان في السابق يتم احتساب الزكاة وضريبة الدخل كل ربع سنة وسنوياً وكانت تحمل على قائمة الربح أو الخسارة.

إضافة لذلك، نتج عن هذا التغير التوقف عن الاعتراف بالموجودات لضريبة المؤجلة التي كانت الشركة سابقاً تقوم بالاعتراف بها وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢.

وفيما يلي بيان بالأثر الناتج عن التغير في السياسة المحاسبية على بنود القوائم المالية:

الرصيد المعدل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م	التعديل	الرصيد كما ورد سابقاً في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
--	٢,٥٩٩	(٢,٥٩٩)	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
--	٦٩٤	(٦٩٤)	الزكاة للسنة - قائمة الربح أو الخسارة للسنة
١٠٩,٠٤٠	٣,٢٩٣	١٠٥,٧٤٧	ضريبة الدخل للسنة - قائمة الربح أو الخسارة
١٠٨,١٠٢	٣,٢٩٣	١٠٤,٨٠٩	ربح السنة
١,٢١	٠,٠٤	١,١٧	إجمالي الدخل الشامل
--	(١,٩١٦)	١,٩١٦	ربحية السهم (بالريال السعودي)
١٩١,١١٩	(١,٩١٦)	١٩٣,٠٣٥	موجودات ضريبية مؤجلة
٣,٢٨٩,٥١٧	(١,٩١٦)	٣,٢٩١,٤٣٣	أرباح مبقة
١,١٣٣,٢٧٢	(١,٩١٦)	١,١٣٥,١٨٨	إجمالي الموجودات
٣,٢٨٩,٥١٧	(١,٩١٦)	٣,٢٩١,٤٣٣	إجمالي حقوق المساهمين
٤٨,٦٩	٠,٠١ -	٤٨,٧٠	إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين
٤٢,٦٠	٠,٠١ -	٤٢,٦١	نسبة كفاية رأس المال
			إجمالي نسبة رأس المال (%)
			نسبة الشريحة الأولى لرأس المال (%)

شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(بآلاف الريالات السعودية)

٣٠ - التغير في السياسة المحاسبية (يتبع)

الرصيد المعدل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م	التعديل	الرصيد كما ورد سابقاً في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م
١٦٣,٨٦٠	(١,٥٠٣)	١٦٥,٣٦٣	أرباح مبقاة
١,٠٩٦,٣٧٦	(١,٥٠٣)	١,٠٩٧,٨٧٩	إجمالي حقوق المساهمين

٣١ - المعلومات القطاعية

تهدف الشركة إلى تقديم تمويل لعقود التأجير العقاري داخل المملكة العربية السعودية. إن جميع الموجودات والمطلوبات والعمليات الظاهرة في قائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشامل تعود إلى قطاع التمويل العقاري.

لأغراض إدارية، تتكون الشركة من قطاعات الأعمال الرئيسية التالية:

قطاع الأفراد

يمثل هذا القطاع المنتجات التمويلية المقدمة لذوي الثروات العالية والأفراد والمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم.

قطاع الشركات

يمثل هذا القطاع المنتجات التمويلية المقدمة للشركات الكبرى والمؤسسات المالية. تدار الاستثمارات في المشروعات المشتركة من قبل هذا القطاع.

الإدارة العامة

الإدارة العامة هي المسؤولة عن إدارة فائض السيولة في الشركة من خلال إيداعات السوق قصيرة الأجل. كما تقوم أيضاً بتقديم خدمات مساندة إلى إدارة العمل بالشركة.

يعرض الجدول التالي تحليلاً لإجمالي موجودات ومطلوبات الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م وإجمالي ربح ومصروفات العمليات وصافي ربح السنوات المنتهية في ذلك التاريخ.

الإجمالي	الخزينة	قطاع الشركات	قطاع الأفراد	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
٢٧٥,٤٠٣	--	١٢٥,٦٨٠	١٤٩,٧٢٣	الإيرادات
١٧٢,١٤٩	٥٢,٣٥٠	٥٩,٠٧٩	٦٠,٧٢٠	المصروفات
١٠٣,٢٥٤	(٥٢,٣٥٠)	٦٦,٦٠١	٨٩,٠٠٣	ربح/(خسارة) القطاع
٣,٣٢٧,٠٨٠	٥٩,٥٧٩	١,٥١٢,٦٥٤	١,٧٥٤,٨٤٧	إجمالي الموجودات
٢,١٥٧,٧٨٤	٤٩,٧١٦	١,٠٠٤,٠٤٠	١,١٠٤,٠٢٨	إجمالي المطلوبات
٢٧٣,٨٤٧	--	١٣٤,١٥٩	١٣٩,٦٨٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
١٦٤,٨٠٧	٤٩,٤٩١	٥٩,٤٦٩	٥٥,٨٤٧	الإيرادات
١٠٩,٠٤٠	(٤٩,٤٩١)	٧٤,٦٩٠	٨٣,٨٤١	المصروفات
٣,٢٨٩,٥١٧	٥٦,٤٣٢	١,٥٤٩,٦٨٦	١,٦٨٣,٣٩٩	ربح/(خسارة) القطاع
٢,١٥٦,٢٤٥	٤١,٠٧١	١,٠٠٤,٧٧١	١,١١٠,٤٠٣	إجمالي الموجودات
				إجمالي المطلوبات

٣٢ - اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١١ جمادى الآخر ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٧ فبراير ٢٠١٨ م).