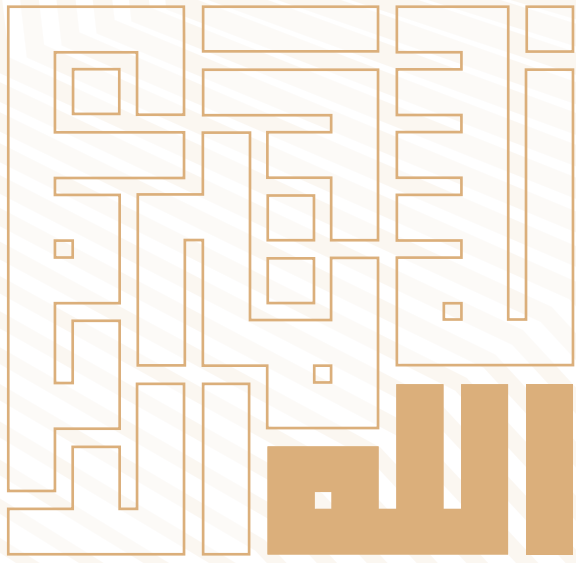


عقارات الخليج
Gulf Real Estate



التقرير السنوي 2017





التقرير السنوي
2017



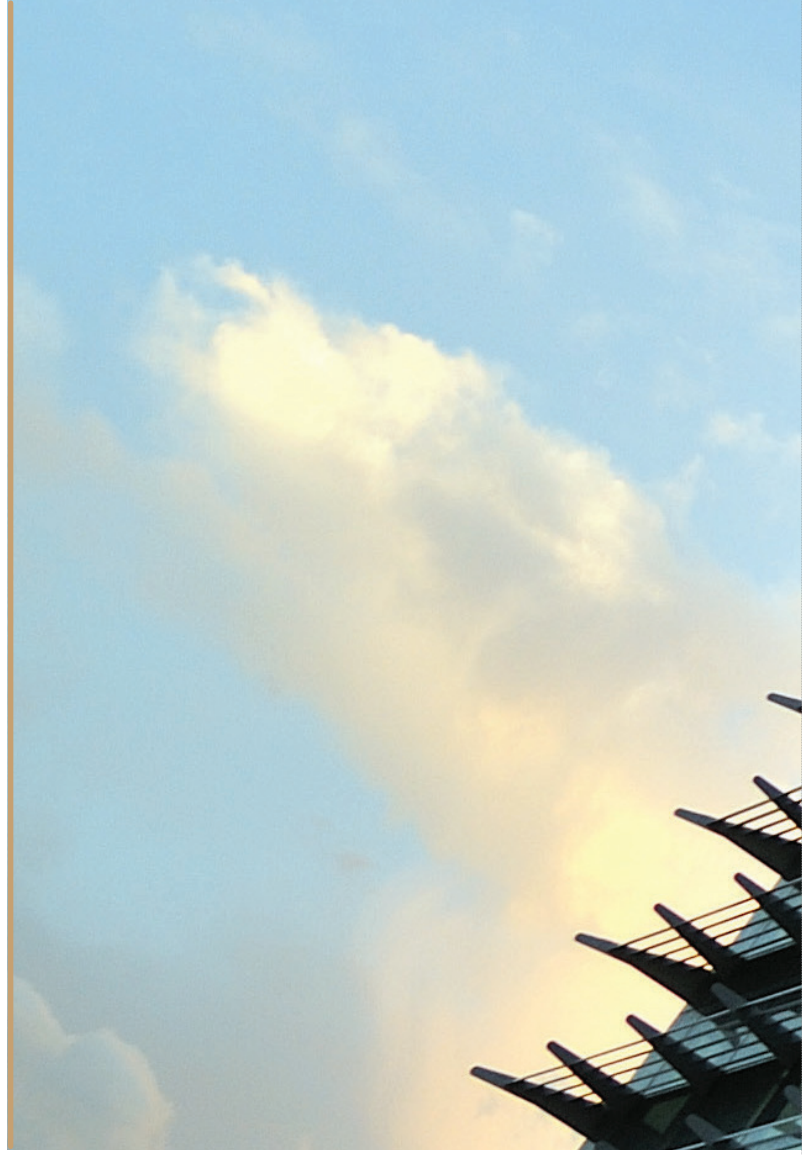
خادم الحرمين الشريفين
الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود
حفظه الله
رئيس مجلس الوزراء



صاحب السمو الملكي
الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود
حفظه الله
ولي العهد، نائب رئيس مجلس الوزراء، وزير الدفاع،
رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية

محتويات التقرير

سابعاً: التمويل	15	مجلس الإدارة	7
ثامناً: توزيع الأرباح المقترح	15	تقرير مجلس إدارة شركة عقارات	8
تاسعاً: مكافأة مجلس الادارة	16	الخليج عن السنة المالية 2017م	
عاشراً: الطرح بالسوق الموازي	16	أولاً: المؤشرات المالية الهامة لاداء	8
حادي عشر: توصيات مجلس الادارة	16	الشركة للأعوام من 2013-2017م	
تقرير مراجعي الحسابات	18	ثانياً: النتائج المالية	10
قائمة المركز المالي	21	ثالثاً: رأس مال الشركة	10
قائمة الدخل	22	رابعاً: المشاركة في صندوق ملكية	10
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين	23	عقارات الخليج ريت	
قائمة التدفقات النقدية	24	خامساً: الاستثمارات العقارية	11
إيضاحات حول القوائم المالية	25	سادساً: التوزيع الكمي للأصول	15



عن الشركة..

تأسست شركة عقارات الخليج (الشركة) كشركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم 19483 بتاريخ 22 ذي القعدة 1425 هـ (الموافق 3 يناير 2005)، ومسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم 1010207612 بتاريخ 24 صفر 1426 هـ (الموافق 3 أبريل 2005).

يتمثل نشاط الشركة في القيام بشراء وبيع وتأجير وتطوير وصيانة وإدارة وتخطيط وتسويق الأراضي والعقارات لحساب الشركة وتشغيل المباني السكنية والتجارية وإنشاء المعارض التجارية والصناعية وبيعها أو تأجيرها والقيام بأعمال الصيانة والإدارة للمدن والمرافق العامة والمقاولات المعمارية والمدنية والميكانيكية والكهربائية وتملك المستشفيات والأسواق التجارية واستثمارها وتطويرها وصيانتها.

يقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض
ص.ب 300718 ، الرياض 11372
المملكة العربية السعودية

مقدمة



شهدت السوق العقارية في المملكة تراجعاً واضحاً متأثرة باستمرار حالة الركود الشديد للعام الثالث على التوالي الناتج عن انخفاض أسعار النفط ، وترشيد الإنفاق الحكومي ، وارتفاع سعر الفائدة ، وتطبيق نظام رسوم الأراضي ، حيث بلغت إجمالي قيمة الصفقات العقارية 224 مليار ريال في عام 2017 مقارنةً بمبلغ 265 مليار ريال في عام 2016 بنسبة انخفاض 15% ، وانخفاض تداولات عام 2016 مقارنةً بعام 2015 بنسبة 23%. وقد بلغت قيمة الصفقات بالقطاع التجاري 147 مليار ريال في عام 2017 منخفضة بنسبة 6% عن عام 2016 ، وبلغت قيمة صفقات القطاع السكني 77 مليار ريال في عام 2017 منخفضة بنسبة 29% عن عام 2016.

وعلى الرغم من الانخفاض المذكور ، وبتوفيق من الله ، حققت الشركة نتائج ايجابية ، حيث بلغ صافي الربح المحقق في نهاية عام 2017م بمبلغ 68.35 مليون ريال ، مقارنةً بمبلغ 4.5 مليون ريال في عام 2016 م .

مجلس الإدارة



عبدالمحسن عبداللطيف العيسى
رئيس مجلس الإدارة



د. بدر إبراهيم بن سعيدان
عضو



مراد الرمضان
عضو



مشاري بدر المذن
عضو



ناصر عبدالله البداح
العضو المنتدب



عبدالله علي الصانع
نائب رئيس مجلس الادارة



عيسى عبدالله الوقيان
عضو



عبدالعزیز معن الصانع
عضو



فهد محمد العلوش
عضو



لجنة الترشيحات والمكافآت

عيسى عبدالله الوقيان
الرئيس

د. بدر إبراهيم بن سعيدان
عضو

فهد محمد العلوش
عضو

لجنة المراجعة والمخاطر

مراد الرمضان
الرئيس

مشاري بدر المذن
نائب الرئيس

بشار عبدالرحمن
عضو

اللجنة التنفيذية

د. بدر إبراهيم بن سعيدان
الرئيس

عبد الله علي الصانع
عضو

عبد العزيز معن الصانع
عضو

ناصر عبد الله البداح
عضو

تقرير مجلس إدارة شركة عقارات الخليج عن السنة المالية 2017م

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في الجمعية العامة العادية، ويقدم تقريره السنوي عن نشاطات الشركة ونتائجها المالية مرفقا به تقرير مراجع الحسابات والبيانات المالية الختامية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017م.

البنود التالية توضح
مؤشرات الاداء
الرئيسية والنتائج
المالية للعام
المنتهى في
31 ديسمبر
2017م

أولاً:

المؤشرات المالية الهامة لأداء الشركة خلال الفترة من 2013 الى 2017م

المبالغ بملايين الريالات

2017	2016	2015	2014	2013	العام
818	710	716	640	644	إجمالي الاصول
656	588	611	591	614	حقوق المساهمين
68.35	4.5	46.0	2.3	44.0	صافي الدخل
1.31	0.09	0.88	0.04	0.84	العائد على السهم (ريال) *
12.56	11.25	11.70	11.32	11.76	القيمة الدفترية للسهم *

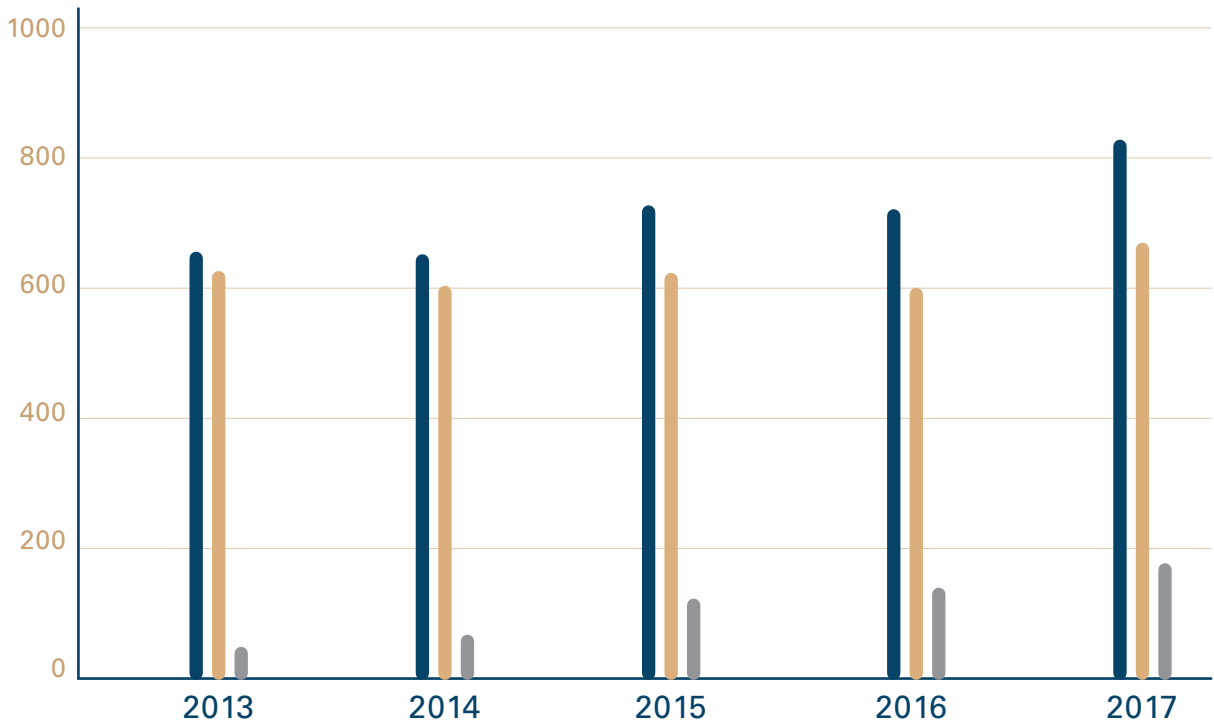
* حسب القيمة الدفترية للسهم والعائد على السهم على اساس عدد الاسهم الحالية 52,23 مليون سهم.

نمت حقوق المساهمين بالشركة من 325 مليون ريال عند التأسيس عام 2005م الى 656 مليون ريال بنهاية عام 2017م محققة نسبة نمو تعادل 102% خلال السنوات الماضية ، خلاف الارباح النقدية الموزعة وقدرها 169 مليون ريال ما يعادل نسبة 52% من راس المال عند التأسيس.



صافي الأصول من عام 2013م إلى عام 2017م

الأصول حقوق المساهمين المطلوبات



ثانياً:

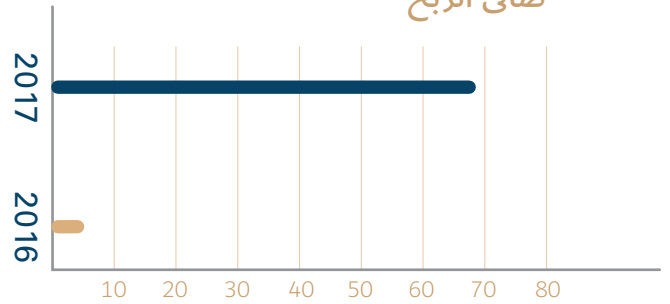
النتائج المالية

حققت الشركة صافي ربح قدره 68.35 مليون ريال في عام 2017 مقارنة بـ 4.5 مليون ريال صافي الربح المحقق لعام 2016 .

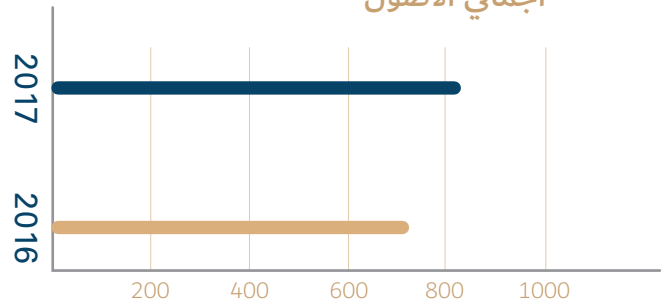
ارتفعت إجمالي الأصول في نهاية عام 2017 الى مبلغ 818 مليون ريال مقارنة بـ 710 مليون في نهاية عام 2016 ، بنسبة نمو 15% .

ارتفعت حقوق المساهمين في نهاية عام 2017 م الى مبلغ 656 مليون ريال مقارنة بـ 588 مليون ريال في نهاية عام 2016 م، بنسبة نمو 12% .

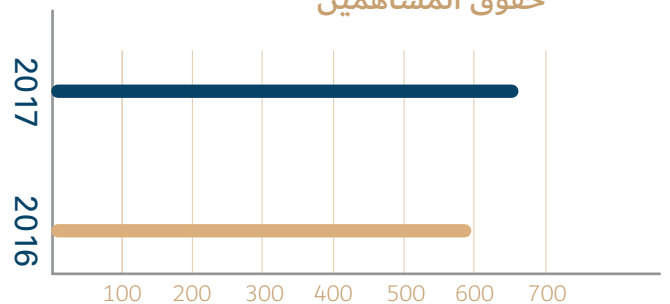
صافي الربح



اجمالي الأصول



حقوق المساهمين

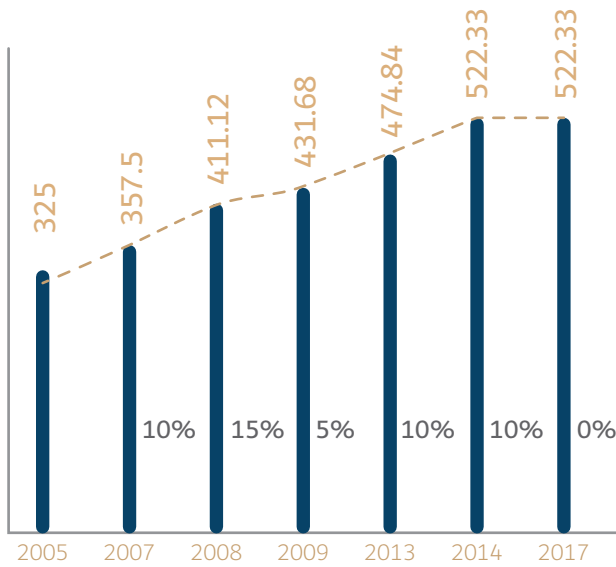


ثالثاً:

رأس مال الشركة

بدأت الشركة برأس مال قدره 325 مليون ريال وارتفع الى 522.33 مليون ريال في عام 2017 م نتيجة لتوزيع اسهم مجانية محققة نسبة زيادة قدرها 61%.

الرسم البياني التالي يوضح الزيادة في رأس المال منذ التأسيس:



رابعاً:

المشاركة في صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

شاركت الشركة بالتعاون مع مؤسسين آخرين وشركة ملكية للاستثمار بتأسيس صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت خلال عام 2017. يهدف الصندوق إلى الاستحواذ على عقارات مطورة ومؤجرة ، ويوزع نسبة 90% من صافي أرباحه السنوية ، وقد استحوذ الصندوق على سوق وست افنيو من الشركة بمبلغ 309 مليون ريال ، تم سداد 44 مليون ريال نقداً و 265 مليون ريال قيمة وحدات بالصندوق ، وقد تم الاتفاق على ان تستأجر الشركة السوق لمدة 20 سنة ، الخمس سنوات الاولى ملزمة .

أعلن الصندوق عن توزيع ارباح للفترة من 2017/11/5 الى 2017/12/31 م 10.5 هللة لكل وحدة وبلغت حصة الشركة من الارباح 2,782,500 ريال سعودي .

خامساً:

الاستثمارات العقارية

1. المشاريع العقارية الحالية تحت التطوير:

أ. مجمع فندقي وتجاري ترفيهي بحي الياسمين
طريق العليا بالرياض

فندق وشقق فندقية:

سيتم بناء المشروع على جزء من الارض بمساحة 5,311 م2 بإدارة شركة راديسون العالمية - بارك ان 4 نجوم وبعدها 100 وحدة بالفندق وعدد 100 شقة فندقية. كما سيحتوي الفندق على قاعة احتفالات متعددة الاستخدامات وقاعات للتدريب اضافة الى نادي صحي متكامل للرجال والنساء. جاري العمل على استكمال اعمال التصميم بحيث يتم البدء بالأعمال الانشائية خلال الربع الثالث من عام 2018.



المجمع التجاري الترفيهي:

سيتم بناء مجمع تجاري ترفيهي مفتوح على الجزء المتبقي من الارض والبالغة مساحته 5,369 م2 يشتمل على مطاعم ومقاهي. جاري العمل على استكمال اعمال التصميم بحيث يتم البدء بالأعمال الانشائية خلال الربع الثالث من عام 2018.

المشاريع العقارية الحالية تحت التطوير:

ب. مشروع مجمع ويست افنيو

ضمن خطط الشركة تطوير الأرض المجاورة لسوق ويست افنيو ، فقد تم بدء العمل في تطوير الارض المملوكة للشركة والواقعة على طريق الملك عبدالله والبالغة مساحتها 17,922 متر مربع بإقامة فندق وشقق فندقية اضافة الى مجمع تجاري ترفيهي كما يلي:

فندق وشقق فندقية:

سوف يتم بناء فندق وشقق فندقية بنفس مواصفات مشروع الفندق والشقق الفندقية بالرياض. جرى العمل على استكمال اعمال التصميم بحيث يتم البدء بالأعمال الانشائية خلال الربع الثالث من عام 2018.

المجمع التجاري الترفيهي:

سيتم بناء مجمع تجاري ترفيهي مفتوح على الجزء المتبقي من الارض والبالغة مساحته 11,044 متر مربع بنفس مواصفات المشروع بالرياض . جاري العمل على استكمال اعمال التصميم بحيث يتم البدء بالأعمال الانشائية خلال الربع الثالث من عام 2018



ج. مشروع شقق وفلل الملقا

مجمع سكني بحي الملقا شمال الرياض ، على مساحة ارض 12,836 م2 ، يضم عدد 148 شقة و18 فلة دوبلكس . وقد تم الانتهاء من جميع الأعمال الإنشائية والتشطيبات وأعمال النظافة والاختبارات التشغيلية، والمجمع تحت التأجير حالياً.



2. الاستثمارات العقارية المؤجرة:

ارتفعت محفظة العقارات المؤجرة بنهاية عام 2017 م الى 205 مليون ريال من 156 مليون ريال في عام 2016 م نتيجة شراء مستودعات جديدة خلال عام 2017 م ، تدر إيرادات تأجير 17 مليون ريال سنوياً ، وتتضمن العقارات المؤجرة التالية :

أ. مبنى سكنى بحى حطين

مبنى سكنى بحى حطين يضم عدد 62 شقة وخدمات متكاملة تشمل مواقف للسيارات ونادي رياضي متكامل وحديقة تتوسط المبنى، مؤجر على المستشفى الجامعي.



ب. مستودعات

مستودعات اللوجستية (105 مستودع) على مساحة ارض 63,717 م2 بحى طيبة جنوب الرياض ، تم تأجيرها بالكامل بموجب عقد مدته 5 سنوات قابلة للتجديد.

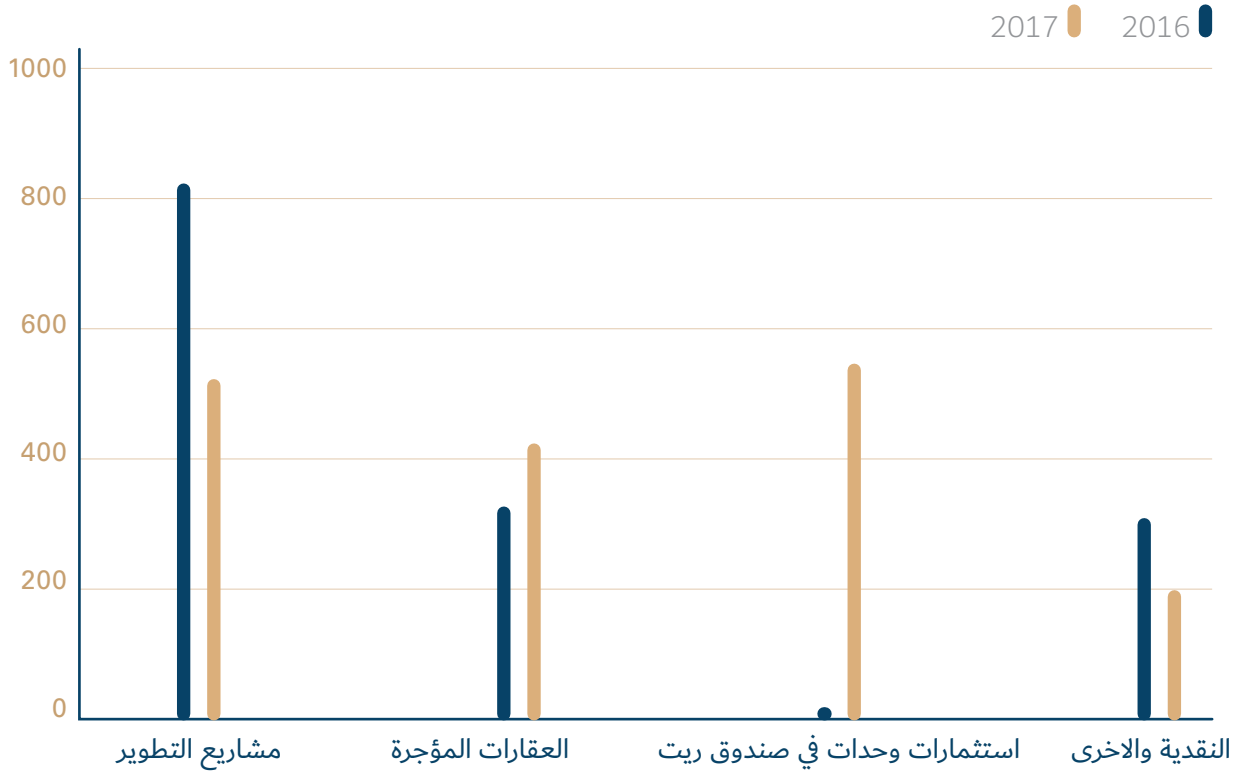
مستودعات اللؤلؤة (31 مستودع) على مساحة ارض 23,819 م2 بحى الدار البيضاء على طريق الحابر جنوب الرياض ، تم تأجيرها بالكامل بموجب عقد مدته 5 سنوات قابلة للتجديد.



سادساً:
التوزيع الكمي للأصول

الجدول ادناه يوضح التوزيع الكمي للأصول بنهاية عامي 2017 م ، 2016 م.

إجمالي الأصول	النقدية والآخرى	استثمارات وحدات في صندوق ريت	العقارات المؤجرة	مشاريع التطوير	العام
818	91	267	205	255	2017
710	147	0	156	407	2016

ثامناً:
توزيع الأرباح المقترح

حققت الشركة أرباح للسنة المالية المنتهية في 2017/12/31 م بمبلغ 68.35 مليون ريال، ومن المقترح توزيع ارباح نقدية بمبلغ 36.56 مليون ريال بما يعادل نسبة 7 % من رأس المال ، من ربح العام والأرباح المبقة.

سابعاً:
التمويل

لدى الشركة اتفاقية تسهيلات بنكية مع البنك السعودي للاستثمار بمبلغ 250 مليون ريال.

تاسعاً:

مكافأة مجلس الإدارة

بلغت مصاريف بدلات اجتماعات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه (460,129 ريال) خلال عام 2017م مقارنة بمبلغ (299,650 ريال) خلال عام 2016م ، وتم صرف مكافأة للمجلس عن عام 2016 مبلغ 700,000 ريال، و توصي لجنة الترشيحات والمكافآت بصرف مبلغ 1,850,000 ريال مكافأة عن عام 2017 م لمجلس الإدارة.

عاشراً:

الطرح بالسوق الموازي

تم التعاقد مع شركة فالكم المالية لدراسة تقييم جاهزية الشركة للطرح وتقديم خدمة التسجيل والإدراج بالسوق الموازي وذلك وفق نطاق العمل التالي :

المرحلة الأولى

خاصة بدراسة جاهزية الشركة والتقييم، ومخرجات هذه المرحلة هي تحديد النواقص وتحديد الوقت المناسب للطرح وتحديد النطاق السعري وتحديد النسبة المثلى.

المرحلة الثانية

خاصة بتقديم الملف وإدارة عملية الطرح في السوق الموازي ، ومخرجات هذه المرحلة هي تقديم الطلب للهيئة والمتابعة والحصول على الموافقة النهائية من الهيئة على الطرح ، واعداد نشرة الاصدار والعرض المقدم للمستثمرين المحتملين .

المدة المتوقعة

المرحلة الأولى شهرين، والمرحلة الثانية من شهرين إلى ثلاثة أشهر .

وجارى العمل بالمرحلة الاولى

حادي عشر: توصيات مجلس الادارة

يوصي مجلس الادارة السادة مساهمي الشركة بالمناقشة والتصويت على بنود جدول اجتماع الجمعية العامة التالية:

1. التصويت على اعتماد لائحة حوكمة الشركة (حسب الصيغة المرفقة).
2. التصويت على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2017م.
3. التصويت على القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2017م.
4. التصويت على تقرير مراجع الحسابات عن العام المالي 2017م .
5. التصويت على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن أعمالهم خلال العام المالي 2017م.
6. التصويت على تعيين مراجع الحسابات من بين المرشحين من قبل لجنة المراجعة للقيام بمراجعة القوائم المالية للعام المالي 2018م و تحديد أتعابه.
7. التصويت على الأعمال والعقود التي ستتم بين الشركة وشركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة ، والعضو صاحب المصلحة رئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ عبدالمحسن عبداللطيف، وهي عبارة عن المشاركة في مشروع تطوير مركز تجاري بحي الفلاح، حيث تبلغ قيمة المشروع 289 مليون ريال مناصفة (50%) ، ولا توجد أية شروط تفضيلية في هذا العقد.
8. التصويت على توزيع أرباح نقدية عن العام المالي 2017م قدرها (36,563,401 ريال) بواقع (0.7) للسهم الواحد بما يعادل 7% من رأس مال الشركة على أن تكون أحقية الأرباح للمساهمين المقيدين في سجلات الشركة يوم انعقاد الجمعية.
9. التصويت على صرف مبلغ (1,850,000) ريال كمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017م
10. التصويت لكافة أعضاء مجلس الإدارة بالمشاركة في عمل منافس أو مماثل لأنشطة الشركة.



في الختام يود مجلس الإدارة أن يشكر مساهمي الشركة على دعمهم المتواصل وثقتهم التي أولوها لمجلس الإدارة وللعاملين بالشركة.



تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ المساهمين المحترمين
شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

تقرير حول مراجعة القوائم المالية

رأينا:

في رأينا، أن القوائم المالية تمثل بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة عقارات الخليج ("الشركة") كما في 31 ديسمبر 2017 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وذلك وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

ما قمنا بمراجعته

تشمل القوائم المالية للشركة على ما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2017،
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات المرفقة حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

أساس الرأي:

تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في تقريرنا ضمن قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية.

باعتمادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تعد كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الاستقلالية

إننا مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية:

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

إن لجنة المراجعة مسؤولة عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للشركة.

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح بحسب ما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تكن هناك نية للإدارة في تصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو عندما لا يكون هناك خيار آخر ملائم بخلاف ذلك.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية:

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من أي تحريف جوهري، سواء كان ناتجاً عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية، المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهريّة، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان من المعقول توقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. وبعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية نظام الرقابة الداخلية للشركة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة التي قامت بها الإدارة.

• استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير مناسبة، فيتم عندها تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الشركة عن الاستمرار في أعمالها.

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

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بالناطق والتوقيت المخطط للمراجعة والذئاج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

برايس ووترهاوس كوبرز



بدر ابراهيم بن محارب
ترخيص رقم ٤٧١

٢٤ رجب ١٤٣٩ هـ
(الموافق ١٠ أبريل ٢٠١٨)

قائمة المركز المالي

جميع المبالغ بالريالات السعودية مالم يذكر غير ذلك

الموجودات	ايضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	كما في ١ يناير ٢٠١٦
الموجودات غير متداولة				
استثمارات عقارية ، صافي	٦	٢٠٥,٤١١,٧٧٩	١٥٦,٣٢٢,٠٨٢	١١٠,٦٩٩,٧٩٦
استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ	٧	٢٥٥,٢٨٢,١٧٢	٤٠٦,٧٢٩,٠٣٨	٤١٧,٨٨١,٥١٢
ممتلكات ومعدات، صافي		٥١٦,٠٥٣	٣١٣,٧١٤	٥٣٣,٥٨٦
استثمارات تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية	٨	٢٦٧,٤٤٤,٩٦١	-	-
مجموع الموجودات غير المتداولة		٧٢٨,٦٥٤,٩٦٥	٥٦٣,٣٦٤,٨٣٤	٥٢٩,١١٤,٨٩٤
موجودات متداولة				
مخزون أراضي	٩	١,٢٠٥,٩٤٣	-	١,٤٠١,٨٤٠
ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى	١٠	١٨,٩٣٦,١٠٤	١٢,٩٩٩,٤٠٤	٩,٩١٧,٥٨٦
مصاريف مدفوعة مقدماً	١٠	٨,٦٦٤,٢٨٩	١,٥٠٤,٣٥٨	٩٧٧,١٣١
تقد وما يعادله	١١	٦٠,٣٩٤,٦٩٣	١٣١,٩٨٧,٤٣٣	١٧٤,٣٠٤,٥٤٩
مجموع الموجودات المتداولة		٨٩,٢٠١,٠٢٩	١٤٦,٤٩١,١٩٥	١٨٦,٦٠١,١٠٦
مجموع الموجودات		٨١٧,٨٥٥,٩٩٤	٧٠٩,٨٥٦,٠٢٩	٧١٥,٧١٦,٠٠٠
حقوق المساهمين والمطلوبات				
حقوق المساهمين				
رأس المال	١-١٢	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠
احتياطي نظامي	٢-١٢	٥٠,٠١١,٦٠١	٤٣,١٧٥,٩٤٩	٤٢,٧٢٧,٨٨٤
أرباح مبقاه		٨٣,٣٧٥,٥٤٠	٢٢,٥٥٤,٦٧٥	٤٦,٠١٨,١٠٢
مجموع حقوق المساهمين		٦٥٥,٧٢١,٤٤١	٥٨٨,٠٦٤,٩٢٤	٦١١,٠٨٠,٢٨٦
المطلوبات				
مطلوبات غير متداولة				
قروض طويلة الأجل	١٣	٧٠,٣٢٧,٦٩٦	٧٥,٤٠٢,٢٨٦	٧٠,٦٤٩,٧٩٢
التزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١٤	٣,٣١١,٣٤٩	٣,١٦٧,٨٣١	٢,٨٩٠,٠٢٤
مجموع المطلوبات غير المتداولة		٧٣,٦٣٩,٠٤٥	٧٨,٥٧٠,١١٧	٧٣,٥٣٩,٨١٦
مطلوبات متداولة				
ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى	١٥	٣٩,٢٤١,٦٥١	١٧,٨٣٦,٥٥١	١٤,٤٦٥,١٦٣
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	١٣	٢٤,٩٢٥,٦٧٢	٢٠,٩٥٥,٤٥٧	١٠,٤٤٤,٤٤٤
مخصص زكاة	١٦	٢٤,٣٢٨,١٨٥	٤,٤٢٨,٩٨٠	٦,١٨٦,٢٩١
مجموع المطلوبات		٨٨,٤٩٥,٥٠٨	٤٣,٢٢٠,٩٨٨	٣١,٠٩٥,٨٩٨
مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات		٨١٧,٨٥٥,٩٩٤	٧٠٩,٨٥٦,٠٢٩	٧١٥,٧١٦,٠٠٠

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

جميع المبالغ بالريالات السعودية مالم يذكر غير ذلك

السنة المنتهية في 31 ديسمبر		ايضاح	
٢٠١٦	٢٠١٧		
٩٢,٤٢٢,٨٥٨	٣٣٦,٤٢٦,١٧٠	١٨	الإيرادات
(٧٦,٢٤٤,١١٥)	(٢٣١,١٧٤,٠٥٥)	١٩	تكلفة الإيرادات
١٦,١٧٨,٧٤٣	١٠٥,٢٥٢,١١٥		اجمالي الربح
(٨,٠٤٠,٩٠٨)	(١٠,٣٤٥,٣٣٤)	٢٠	مصاريف تشغيلية :
(٧٤,٠٠٠)	(١٠٨,٦١٠)		عمومية وإدارية
٨,٠٦٣,٨٣٥	٩٤,٧٩٨,١٧١		بيع وتسويق
			الدخل من العمليات
٣,٢٣٠,٤٣٧	٥٩٤,٢٥٥		إيرادات (مصاريف) أخرى :
-	٤٤٤,٩٦١	٨	إيرادات أخرى
(٣,٥٦٢,٢٥٦)	(٤,٣٥٠,٢٥١)		حصة الشركة في أرباح استثمارات تمت المحاسبة عنها
٧,٧٣٢,٠١٦	٩١,٤٨٧,١٣٦		بطريقة حقوق الملكية
(٣,٢٣٠,٦٦٣)	(٧,٠٤٥,٥٨٨)	١٦	نفقات تمويل
-	(١٦,٠٨٥,٠٣١)	ج ١٦	الدخل قبل الزكاة
٤,٥٠١,٣٥٣	٦٨,٣٥٦,٥١٧		الزكاة
-	-		مصروف زكاة إضافي
٤,٥٠١,٣٥٣	٦٨,٣٥٦,٥١٧		صافي الدخل للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر للسنة
٤,٥٠١,٣٥٣	٦٨,٣٥٦,٥١٧		مجموع الدخل الشامل للسنة
٠,٠٨٦	١,٣٠٩	٢١	ربحية السهم (بالريال السعودي):
			الربح الأساسي والمخفض للسهم

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

جميع المبالغ بالريالات السعودية مالم يذكر غير ذلك

المجموع	أرباح مبقاه	احتياطي نظامي	رأس المال	إيضاح
٦١١,٠٨٠,٢٨٦	٤٦,٠١٨,١٠٢	٤٢,٧٢٧,٨٨٤	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	١ يناير ٢٠١٦
٤,٥٠١,٣٥٣	٤,٥٠١,٣٥٣	-	-	صافي الدخل للسنة
-	-	-	-	الدخل الشامل الأخر للسنة
٤,٥٠١,٣٥٣	٤,٥٠١,٣٥٣	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
-	(٤٤٨,٠٦٥)	٤٤٨,٠٦٥	-	٢-١٢ المحول للاحتياطي النظامي
(٢٦,١١٦,٧١٥)	(٢٦,١١٦,٧١٥)	-	-	٣-١٢ معاملات المساهمين بصفتهم ملاك:
(١,٤٠٠,٠٠٠)	(١,٤٠٠,٠٠٠)	-	-	توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٥
(٢٧,٥١٦,٧١٥)	(٢٧,٩٦٤,٧٨٠)	٤٤٨,٠٦٥	-	٣-١٢ مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن عام ٢٠١٥
٥٨٨,٠٦٤,٩٢٤	٢٢,٥٥٤,٦٧٥	٤٣,١٧٥,٩٤٩	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٦٨,٣٥٦,٥١٧	٦٨,٣٥٦,٥١٧	-	-	صافي الدخل للسنة
-	-	-	-	الدخل الشامل الأخر للسنة
٦٨,٣٥٦,٥١٧	٦٨,٣٥٦,٥١٧	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
-	(٦,٨٣٥,٦٥٢)	٦,٨٣٥,٦٥٢	-	٢-١٢ المحول للاحتياطي النظامي
-	-	-	-	٣-١٢ معاملات المساهمين بصفتهم ملاك:
(٧٠٠,٠٠٠)	(٧٠٠,٠٠٠)	-	-	توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٦
(٧٠٠,٠٠٠)	(٧,٥٣٥,٦٥٢)	٦,٨٣٥,٦٥٢	-	٣-١٢ مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن عام ٢٠١٦
٦٥٥,٧٢١,٤٤١	٨٣,٣٧٥,٥٤٠	٥٠,٠١١,٦٠١	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٧

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

قائمة التدفقات النقدية

جميع المبالغ بالريالات السعودية مالم يذكر غير ذلك

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٦	٢٠١٧	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٤,٥٠١,٣٥٣	٦٨,٣٥٦,٥١٧	صافي الدخل للسنة
١,٣٢٧,٥٨٠	١,٨١٦,٥٥٨	تعديلات لبنود غير نقدية :
٢٢٩,٧٥٦	١٨٩,٢١٢	استهلاك استثمارات عقارية
٣,٢٣٠,٦٦٣	٢٣,١٣٠,٦١٩	استهلاك ممتلكات ومعدات
٣٣١,٠٤٧	٣٢٧,٣٨٩	مخصص الزكاة
-	(٤٤٤,٩٦٠)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٧,٠٨٤,٦٨١)	(٩٦,١١٣,٥٣٨)	حصة الشركة في أرباح غير محققة في استثمارات تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
٣,٤٦١,١٠٥	٤,٣٥٠,٢٥١	أرباح بيع استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
		نفقات تمويل
(٣,٦٠٩,٠٤٥)	(١٣,٠٩٦,٦٣٢)	التغيرات في رأس المال العامل:
١,٤٠١,٨٤٠	٣,٧٢٢,٩٨٥	ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى
٤,٣٢٢,٠١٦	٢١,٤٠٥,١٠٠	مخزون أراضي
٨,١١١,٦٣٤	١٣,٦٤٣,٥٠١	ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(٤,٩٨٧,٩٧٤)	(٣,٢٣١,٤١٤)	النقد الناتج من العمليات
(١٥٤,٣٩١)	(٢٩٤,٧٤٣)	الزكاة المدفوعة
٢,٩٦٩,٢٦٩	١٠,١١٧,٣٤٤	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
(٤٦,٩٤٩,٨٦٦)	(٤٨,٢٨٦,٢٥٤)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٦٢,٣٦٢,٢٢٠)	(٧٥,٩١٣,٥٢٥)	إضافات إلى استثمارات عقارية
(٩,٨٨٤)	(٣٩١,٥٥٢)	إضافات إلى استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
٨٠,٥٩٩,٣٧٥	٤٨,٩٢٥,٠٠٠	شراء ممتلكات ومعدات
(٢٨,٧٢٢,٥٩٥)	(٧٥,٦٦٦,٣٣٠)	متحصلات من بيع استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
٢١,١٣٨,٥٠٧	٩٢,٨٦٣,٤٢٧	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٥,٨٧٥,٠٠٠)	(٩٣,٩٦٧,٨٠٢)	متحصلات من قروض طويلة الأجل
(٣,٣٥٩,٩٥٤)	(٤,٢٣٩,٣٧٩)	سداد قروض طويلة الأجل
(٢٧,٠٦٧,٣٤٣)	-	نفقات تمويل مدفوعة
(١,٤٠٠,٠٠٠)	(٧٠٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
(١٦,٥٦٣,٧٩٠)	(٦,٠٤٣,٧٥٤)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(٤٢,٣١٧,١١٦)	(٧١,٥٩٢,٧٤٠)	صافي التغير في النقد وما يعادله
١٧٤,٣٠٤,٥٤٩	١٣١,٩٨٧,٤٣٣	النقد وما يعادله كما في بداية السنة
١٣١,٩٨٧,٤٣٣	٦٠,٣٩٤,٦٩٣	النقد وما يعادله كما في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

جميع المبالغ بالريالات السعودية مالم يذكر غير ذلك

(١) معلومات عامة

تأسست شركة عقارات الخليج ("الشركة") كشركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم ١٩٤٨٣ بتاريخ ٢٢ ذي القعدة ١٤٢٥هـ (الموافق ٣ يناير ٢٠٠٥)، ومسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٧٦١٢ بتاريخ ٢٤ صفر ١٤٢٦هـ (الموافق ٣ أبريل ٢٠٠٥).

يتمثل نشاط الشركة في القيام بشراء وبيع وتأجير وتطوير وصيانة وإدارة وتخطيط وتسويق الأراضي والعقارات لحساب الشركة وتشغيل المباني السكنية والتجارية وإنشاء المعارض التجارية والصناعية وبيعها أو تأجيرها والقيام بأعمال الصيانة والإدارة للمدن والمرافق العامة والمقاولات المعمارية والمدنية والميكانيكية والكهربائية وتملك المستشفيات والأسواق التجارية واستثمارها وتطويرها وصيانتها.

يقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض، ص.ب ٣٠٠٧١٨، الرياض ١١٣٧٢، المملكة العربية السعودية.

تمت الموافقة على اصدار هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١١ رجب ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٨ مارس ٢٠١٨).

(٢) أسس الاعداد

١-٢ بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية للشركة وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ "تبني المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة" وفقا لما هو معتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ("الهيئة").

قامت الشركة بإعداد القوائم المالية لكافة الفترات حتى وبما فيها السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وفقا للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ومتطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة والتي تؤثر على إعداد وعرض القوائم المالية.

٢-٢ أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية بموجب مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء قياس الاستثمارات حسب طريقة حقوق الملكية والقيمة العادلة لالتزامات منافع ما بعد انتهاء التوظيف، باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية.

٣-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية للشركة.

٤-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

(أ) المعايير الجديدة المطبقة من قبل الشركة

في يناير ٢٠١٦ تم اصدار مبادرة الإفصاح الخاصة بتعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ من قبل مجلس المعايير الدولية. تتطلب هذه التعديلات من المنشآت أن يتم الإفصاح التي تمكن مستخدمي القوائم المالية من تقييم التغييرات في المطلوبات الناشئة عن الأنشطة التمويلية بما في ذلك التغييرات الناشئة عن التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية. تسري هذه التعديلات على السنوات التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٧ أو بعد هذا التاريخ. إن تبني هذا التعديل ليس له أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

تم تطبيق المعيار التالي مبكراً من قبل الشركة للمرة الأولى:

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩، "الأدوات المالية" يتناول تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية وقياسها وتسجيلها. صدرت النسخة الكاملة للمعيار في يوليو ٢٠١٤ وتحل محل الإرشادات المقررة ضمن المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ المتعلق بتصنيف وقياس الأدوات المالية. يحتفظ المعيار رقم ٩ بنموذج القياس المختلط لكن يعمل على تبسيطه ويحدد ثلاث فئات رئيسية لقياس الموجودات المالية وهي: التكلفة المستنفدة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل. يعتمد أساس التصنيف على نموذج أعمال المنشأة وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية المتعلقة بالموجودات المالية. كما يقتضي المعيار قياس الاستثمارات في أدوات حقوق المساهمين بطريقة القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مع خيار غير قابل للإلغاء عند نشوئها بعرض التغيرات في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر. والآن هناك طريقة جديدة متوقعة لاحتساب الخسائر الائتمانية لكي تحل محل طريقة هبوط قيمة الخسائر المتكبدة المستخدمة ضمن المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩. وفيما يتعلق بالمطلوبات المالية، فلم تطرأ أي تغييرات على طريقتي التصنيف والقياس ما عدا الاعتراف بالتغيرات في مخاطر الائتمان ضمن الدخل الشامل الآخر، وذلك بالنسبة للمطلوبات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

صدر المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) بخصوص إيرادات العقود مع العملاء في شهر مايو ٢٠١٤ م ويسري مفعولاً للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨ م أو بعد هذا التاريخ سواء بالاستناد إلى التطبيق الكامل بأثر رجعي أو المعدل مع السماح بالتطبيق المبكر. يحدد المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) نموذجاً شاملاً واحداً للمحاسبة على الإيرادات من العقود مع العملاء ويحل محل توجيهات الإدراج الحالية عبر العديد من المعايير والتفسيرات في نطاق المعايير الدولية للتقرير المالي. يؤسس هذا المعيار نموذجاً جديداً من خمس خطوات سوف تطبق على الإيرادات الناتجة عن العقود مع العملاء. وبموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥)، يتم إدراج الإيرادات بالمبلغ الذي يعكس الثمن الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل.

قامت الشركة بمراجعة تأثير المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) واختارت تطبيق المعيار اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٧ م لأن الشركة تعتبر أنه من الأفضل أن تعكس أداء أعمالها. اختارت الشركة التطبيق الكامل وبأثر رجعي حال تطبيق المعيار الجديد، وكنتيجة للتطبيق المبكر، قامت الشركة بتطبيق السياسة المحاسبية التالية لتحقيق الإيرادات عند إعداد القوائم المالية.

(ب) المعايير الجديدة أو التعديلات غير السارية بعد ولم تقم الشركة بتطبيقها مبكراً لم يتم تطبيق المعايير والتعديلات التالية مبكراً من قبل الشركة:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ "الإيجارات": أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ في يناير ٢٠١٦. يسري مفعول هذا المعيار للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ م ويسمح بالتطبيق المبكر للمنشآت التي تطبق أيضاً المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥. إن الهدف من المعيار رقم ١٦ هو التأكد من قيام المستأجرين والمؤجرين بتقديم معلومات مناسبة على نحو يمثل هذه المعاملات بشكل صادق لتمكين مستخدمي القوائم المالية من تقييم أثر الإيجارات على المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية للمنشأة. وتقوم الشركة بتقييم أثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ على قوائمها المالية في الفترات المستقبلية، وسوف تقوم بتطبيق المعيار اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩ م.

التفسير الدولي رقم ٢٢ "المعاملات بعملة أجنبية والعموض المستلم أو المدفوع مقدماً": يتناول هذا التفسير كيفية تحديد تاريخ المعاملة لغرض تحديد سعر الصرف لاستخدامه في الإثبات الأولي للأصل أو المصروف أو الإيراد (أو جزء منهم) عند إلغاء إثبات الأصل غير النقدي أو الالتزام غير النقدي المتعلق بهم الناشئ من العموض المدفوع أو المستلم مقدماً بعملة أجنبية. يسري مفعول هذا التفسير لقرارات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨ م أو بعده، ويسمح بالتطبيق المبكر.

(٣) الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية للشركة من الإدارة عمل أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المصرح عنها والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستأثر في الفترات المستقبلية.

تستند هذه التقديرات والافتراضات إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الموجودة وتستخدم لقياس القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل متواصل. يتم تسجيل مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

الأحكام

فيما يلي الأحكام والتقييمات والافتراضات المحاسبية الهامة التي لها تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة:

الوفاء بالتزامات الأداء

يتوجب على الشركة تقييم كل عقد من عقودها مع عملائها لتحديد ما إذا تم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة الملائمة لإدراج الإيرادات. قامت الشركة بتقييم ذلك بناءً على اتفاقية البيع والشراء التي أبرمتها مع العملاء والأحكام والأنظمة والقوانين ذات الصلة. وفي حال العقود التي يتم توقيعها لبيع عقارات استثمارية يتم إدراج الإيراد عندما تنتقل الملكية إلى العميل بموجب العقد أو صك نقل الملكية.

تحديد أسعار المعاملات

يجب على الشركة تحديد أسعار المعاملات فيما يتعلق بكل عقد من عقود العملاء. وعند عمل مثل هذا التقييم، تقوم الشركة بتقييم تأثير أي ثمن متغير في العقد نتيجة الخصومات أو الغرامات، ووجود عنصر تمويلي جوهري في العقد وأي ثمن غير نقدي في العقد.

تحقق إيرادات الإيجارات

تدرج الإيجارات الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلي من العقارات الاستثمارية، ناقصاً الخصم، وفقاً لشروط عقود الإيجار طوال مدة العقد بطريقة القسط الثابت باستثناء عندما يكون الأساس البديل مماثلاً بشكل أكبر لنموذج المنافع الذي يمكن الحصول عليها من الموجودات المؤجرة.

التزامات عقود إيجار تشغيلي - الشركة كمؤجر

أبرمت الشركة عقود إيجار على محفظتها للعقارات الاستثمارية. حددت الشركة بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات باحتفاظها بجميع مخاطر ومنافع الملكية لهذه العقارات ويتم احتسابها إيجار تشغيلي.

تصنيف العقارات الاستثمارية

تقوم الشركة بتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كمعيار استثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي (٤٠) عقارات استثمارية. عند عمل مثل هذا الحكم، تأخذ الشركة بالاعتبار ما إذا كان العقار يدر تدفقات نقدية بشكل كبير ومستقل عن الموجودات الأخرى للشركة.

تصنيف المتداول وغير المتداول

تعرض الشركة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي على أساس التصنيف المتداول/ غير المتداول. يتم تصنيف الأصل كمتداول عندما:

- يتوقع تحقيقه أو يقصد بيعه أو استهلاكه في دورة تشغيلية عادية؛ أو
 - يكون يحتفظ به بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة؛ أو
 - يتوقع تحقيقه في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير، أو
 - يكون مصنفاً ضمن النقد وما يعادله ما لم يكن ممنوعاً استبداله أو استخدامه لتسوية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً من تاريخ فترة التقرير.
- تصنّف جميع الموجودات الأخرى على أنها موجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة عندما:

- يتوقع تسويتها في دورة التشغيل العادية؛ أو
- تكون محتفظ بها بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة؛ أو
- يستحق تسويتها في غضون اثني عشر شهراً بعد تاريخ فترة التقرير، أو
- في حال وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير
- تصنف جميع المطلوبات الأخرى على أنها مطلوبات غير متداولة.

التقديرات والافتراضات

خطط مكافأة نهاية الخدمة المحددة

يتم تحديد تكلفة خطط المنافع المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييمات اكتوارية. يتضمن التقييم الاكتواري وضع العديد من الافتراضات التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وهذا يتضمن تحديد معدلات الخصم وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدلات الوفيات وحركة التوظيف. ونتيجة التعديلات الخاصة بعملية التقييم وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في تلك الافتراضات. تتم مراجعة جميع الافتراضات في تاريخ قائمة المركز المالي. إن معيار القياس للتغير هو معدل الخصم. عند تحديد معدل الخصم الملائم، تعتبر الإدارة أن عوائد السوق تستند إلى سندات عالية الجودة. يستند تحديد معدل الوفيات إلى جدول الوفيات المتاح والخاص بالدول المعنية. قد تتغير استقرارات جدول الوفيات مؤقتاً استجابة للتغيرات السكانية. تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية المتوقعة للدول المعنية والعرض والطلب في سوق التوظيف. توجد تفاصيل أكثر حول التزامات منافع الموظفين في إيضاح (١٤).

انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى

يتم تقدير المبالغ غير القابلة للتحويل من الذمم المدينة التجارية عندما يصبح من غير المحتمل تحصيل كامل المبلغ. وفي حالة المبالغ الكبيرة في حد ذاتها يتم إجراء التقدير على أساس كل مبلغ على حدة. أما المبالغ التي ليست كبيرة في حد ذاتها ولكنها تجاوزت موعد استحقاقها فيتم تقييمها إجمالياً ويتم تكوين مخصص تبعاً لطول الفترة التي مضت على استحقاقها.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والموجودات والاستثمارات العقارية

تحدد الشركة الأعمار الإنتاجية التقديرية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الأصل والتلف والبلى الطبيعي. تقوم الإدارة سنوياً بمراجعة الأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك دورياً للتأكد من توافق طريقة ومدة الاستهلاك مع النموذج المتوقع للمنافع الاقتصادية للموجودات.

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة الشركة بعمل تقييم لقدرتها على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وتوصلت إلى أن لديها الموارد للاستمرار في نشاطها في المستقبل المنظور. إضافةً لذلك، ليست الإدارة على دراية بأي عدم يقين جوهري قد يلقي بظلال من الشك على قدرة الشركة على الاستمرار. وبالتالي، تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

(٤) إدارة المخاطر المالية

١-٤ عوامل المخاطر المالية

إن أنشطة الشركة تعرضها لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملة، القيمة العادلة والتدفق النقدي لمخاطر سعر العملة ومخاطر الأسعار)، مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز برنامج إدارة المخاطر الكلية للشركة على تقلبات الأسواق المالية، ويسعى للتقليل من التأثيرات السلبية المحتملة على الأداء المالي للشركة.

يتم العمل بسياسة إدارة المخاطر من قبل الإدارة العليا بموجب سياسات معتمدة من قبل مجلس الإدارة. تقوم الإدارة العليا بتحديد، وتقييم، والتحوط للمخاطر المالية بالتعاون الوثيق مع وحدات التشغيل للشركة. أهم أنواع المخاطر هي مخاطر السوق ومخاطر الائتمان، ومخاطر السيولة.

يتم إدراج الأدوات المالية ضمن قائمة المركز المالي وتتضمن النقد وما يعادله، ذمم تجارية وأرصدة مدينة أخرى، موجودات مالية، قروض، ذمم دائنة ومستحقات ومطلوبات متداولة أخرى. تم الإفصاح عن طرق الإثبات المتبعة في بيان السياسات الفردية المتعلقة بكل بند.

تتم المقاصة ما بين الأصل والالتزام المالي ويتم تسجيل الصافي ضمن القوائم المالية، عندما يكون للشركة حق نظامي ملزم لإجراء تلك التسوية للمبالغ المعترف بها ولديها النية إما أن يتم تسويتها على أساس الصافي أو الاعتراف بالأصل والالتزام في آن واحد.

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر وهي: مخاطر أسعار الفائدة، مخاطر العملات، ومخاطر الأسعار الأخرى.

- مخاطر أسعار العمولة

هي التعرض لمخاطر متنوعة مرتبطة بتأثير تذبذب أسعار الفائدة الساندة على المركز المالي والتدفقات النقدية للشركة. تنشأ مخاطر أسعار العمولة للشركة بشكل رئيسي من القروض والودائع قصيرة الأجل والتي تكون بأسعار عمولة عائمة والتي تخضع إلى إعادة التسعير على أساس اعتيادي ويتم مراقبة تلك التغيرات في أسعار العمولة من قبل الإدارة.

تقوم الشركة بتحليل مخاطر أسعار العمولة بشكل دوري أخذاً بالاعتبار أية إعادة جدولة للقروض، وتقوم باحتساب الأثر المالي على الأرباح والخسائر برفع/تخفيض نسبة العمولة بنسبة معينة. يتم إجراء هذا التحليل على المطلوبات التي تحمل عمولة.

- مخاطر العملة

هي المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية لمعاملاتها الأساسية بالريال السعودي والدولار الأمريكي. إن سعر صرف الدولار الأمريكي ثابت مقابل الريال السعودي لذلك فإن مخاطر تحويل العملات غير جوهرية.

- مخاطر الأسعار

لم تتعرض الشركة لأي مخاطر جوهرية للسعر حيث أنها ليس لديها موجودات أو مطلوبات معرضة لمخاطر السعر.

٢-٤ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته لأداة مالية مما يتسبب بخسائر مالية للطرف الآخر. تنحصر الموجودات المالية التي تخضع لمخاطر الائتمان في النقد وما يعادله والذمم التجارية المدينة والموجودات المتداولة الأخرى. تتعامل الشركة فقط مع مؤسسات مالية التي لديها تصنيف ائتماني عالٍ. لتخفيض التعرض لمخاطر الائتمان وضعت الشركة عملية اعتماد بحيث يتم تطبيق الحدود الائتمانية على العملاء. كما تقوم الإدارة أيضاً بشكل متواصل بمراقبة مخاطر التعرض للائتمان تجاه العملاء وتكوين مخصص مقابل الأرصدة المشكوك في تحصيلها والتي هي على أساس ملف العميل وتواريخ السداد السابقة للسداد. تتم مراقبة ذمم العملاء المدينة القائمة بشكل منتظم.

إن إجمالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في الشركة كما في تاريخ التقرير هي كما يلي:

الموجودات المالية	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
ذمم تجارية وأرصدة مدينة أخرى	٥,٨١٥,٠٤٩	٢,٣١٦,٤٢٦
نقد وما يعادله	١٣١,٩٨٧,٤٣٣	٦٠,٣٩٤,٦٩٣
	<u>١٣٧,٨٠٢,٤٨٢</u>	<u>٦٢,٧١١,١١٩</u>

يتم قيد الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى بالصافي بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها.

كما في تاريخ قائمة المركز المالي، تبلغ الذمم المدينة المستحقة والمتأخرة لأكثر من اثنا عشر أشهر مبلغ ٥٣٥,٤٠٣ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٥٣٥,٤٠٣ ريال سعودي، ١ يناير ٢٠١٦: ٥٣٥,٤٠٣ ريال سعودي). بلغ إجمالي مخصص خسائر الائتمان في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م مبلغ ٥٣٥,٤٠٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٥٣٥,٤٠٣ ريال سعودي، ١ يناير ٢٠١٦: ٥٣٥,٤٠٣ ريال سعودي).

٣-٤ مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في تعرض الشركة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بأدوات مالية. قد تنتج مخاطر السيولة من عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة وبمبلغ يقارب قيمته العادلة. ويتم إدارة مخاطر السيولة وذلك بمراقبتها بشكل دوري للتأكد من توفر أموال كافية من خلال تسهيلات بنكية متاحة للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد بالقدر الممكن من أن لديها دائماً سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها في ظل الظروف العادية والغير عادية دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بسمعة الشركة. ولهذا الغرض، حافظت الشركة على حدود الانتماء مع بنوك تجارية مختلفة من أجل تلبية متطلبات السيولة لديها. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، لدى الشركة تسهيلات تمويل بنكية غير مستخدمة بمبلغ ١٥٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م: ١٥٣ مليون ريال سعودي) لإدارة متطلبات السيولة قصيرة الأجل ومتطلبات السيولة طويلة الأجل.

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية المتبقية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٢٠١٦، إن هذه المبالغ اجمالية وغير مخصومة وتتضمن مدفوعات عمولات تعاقدية باستثناء تأثير اتفاقيات المقاصة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧					
مطلوبات مالية غير مشتقة	القيمة الدفترية	أقل من سنة	سنة إلى ثلاث سنوات	ثلاث سنوات إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات
ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى	٣٩,٢٤١,٦٥١	٣٩,٢٤١,٦٥١	-	-	-
قروض طويلة الأجل	٩٥,٢٥٣,٣٨٦	٢٤,٩٢٥,٦٧٢	٥٧,١٥٢,٠١٦	١٣,١٧٥,٦٨٠	-
	١٣٤,٤٥٩,٠١٩	٦٤,٨٦٧,٣٢٣	٥٧,١٥٢,٠١٦	١٣,١٧٥,٦٨٠	-
٣١ ديسمبر ٢٠١٦					
مطلوبات مالية غير مشتقة	القيمة الدفترية	أقل من سنة	سنة إلى ثلاث سنوات	ثلاث سنوات إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات
ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى	١٧,٨٣٦,٥٥١	١٧,٨٣٦,٥٥١	-	-	-
قروض طويلة الأجل	٩٦,٣٥٧,٧٤٢	٢٠,٩٥٥,٤٥٧	٧٥,٤٠٢,٢٨٦	-	-
	١١٤,١٩٤,٢٩٤	٣٨,٧٩٢,٠٠٨	٧٥,٤٠٢,٢٨٦	-	-

٤-٤ مخاطر إدارة رأس المال

تهدف الشركة عند إدارة رأس المال إلى ضمان قدرة الشركة على الاستمرار بمبدأ مفهوم الاستمرارية لكي تتمكن من الاستمرار في توفير عوائد للمساهمين، وللحفاظ على رأس مال أساسي قوي لدعم التنمية المستدامة لأعمالها.

تدير الشركة هيكل رأس مالها من خلال مراقبة العوائد على صافي الموجودات وتقوم بإجراء التعديلات عليها في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. ولغرض الحفاظ على أو تعديل هيكل رأس المال، قد تقوم الشركة بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو قد تقوم بإصدار أسهم جديدة. كما تقوم الشركة أيضاً بمراقبة رأس المال باستخدام معدل المديونية. إن صافي الديون هو القروض المحملة بعمولة والسلف بما في ذلك تكاليف التمويل بعد خصم النقد والأرصدة لدى البنوك. يمثل رأس المال حقوق المساهمين كما هو مبين في قائمة المركز المالي زائداً صافي الدين. لم يتم احتساب معدل المديونية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وذلك لزيادة النقدية عن صافي رصيد القروض.

بلغت نسبة المديونية كما يلي:

٢٠١٧	
مجموع القروض	٩٥,٢٥٣,٣٦٨
ناقصاً: النقد وما يعادله	(٦٠,٣٩٤,٦٩٣)
صافي الديون	٣٤,٨٥٨,٦٧٥
مجموع حقوق المساهمين	٦٥٥,٧٢١,٤٤٢
مجموع رأس المال	٦٩٠,٥٨٠,١١٧
نسبة المديونية	٥,٠٥%

٥-٤ تقدير القيمة العادلة

يمثل الجدول التالي الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة استناداً إلى طريقة التقييم، حيث يتم تعريف المستويات المختلفة للقيمة العادلة على النحو التالي:

- المستوى ١: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) لموجودات او لمطلوبات في أسواق نشطة.
- المستوى ٢: الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة لموجودات ومطلوبات مالية مشابهة، أو طرق تقييم أسعار أخرى تكون المعطيات الجوهرية لها مبنية على معلومات سوقية.
- المستوى ٣: طرق التسعير التي لا تكون فيها جميع المعطيات الجوهرية مبنية على معلومات سوقية يمكن ملاحظتها.

تكون الموجودات المالية من النقدية وما يعادله والذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى. وتتكون المطلوبات المالية من تسهيلات مرابحة وقروض وذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى. تقارب القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية التي تستحق خلال عام قيمتها العادلة. تدرج المطلوبات طويلة الاجل، والتي تتكون من قروض طويلة الاجل بالتكلفة المضافة.

(٥) تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة

لجميع الفترات وحتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، أعدت الشركة قوائمها المالية فقط وفقاً لمعايير المحاسبة السابقة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية ("المعايير المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين"). وهذه هي القوائم المالية للشركة المعدة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١) "تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة" المعتمدة في المملكة العربية السعودية. وبناءً عليه، قامت الشركة بإعداد قوائم مالية تتوافق مع المعايير الدولية للتقرير المالي المطبقة في الفترات التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٧ أو قبل ذلك التاريخ مع بيانات شاملة عن الفترة. عند إعداد القوائم المالية، تم إعداد قائمة المركز المالي الافتتاحية للشركة كما في ١ يناير ٢٠١٦ بعد إدخال بعض التعديلات المطلوبة بناءً على تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. عند إعداد قائمة المركز المالي الافتتاحية المتوافقة مع المعايير الدولية للتقرير المالي كما في ١ يناير ٢٠١٦، والقوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ والقوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، قامت الشركة بتحليل تأثير وملاحظة التعديلات التالية كما هو مطلوب للمبالغ المفصح عنها سابقاً في القوائم المالية المعدة وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

فيما يلي تسوية لقائمة المركز المالي للشركة المفصح عنها وفقا لمعايير المحاسبة السابقة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين مع قائمة المركز المالي المعدة وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية كما في ١ يناير ٢٠١٦:

المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة كما في ١ يناير ٢٠١٦	إعادة القياس النتيجة عن التحول	معايير المحاسبة السابقة كما في ١ يناير ٢٠١٦	إيضاح
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
١١٠,٦٩٩,٧٩٦	-	١١٠,٦٩٩,٧٩٦	استثمارات عقارية، صافي
٤١٧,٨٨١,٥١٢	-	٤١٧,٨٨١,٥١٢	استثمارات في مشاريع
٥٣٣,٥٨٦	-	٥٣٣,٥٨٦	عقارية تحت التنفيذ
٥٢٩,١١٤,٨٩٤	-	٥٢٩,١١٤,٨٩٤	ممتلكات ومعدات، صافي
			موجودات متداولة
١,٤٠١,٨٤٠	-	١,٤٠١,٨٤٠	مخزون أراضي
١٠,٨٩٤,٧١٧	-	١٠,٨٩٤,٧١٧	ذمم تجارية مدينة وأرصدة
١٧٤,٣٠٤,٥٤٩	-	١٧٤,٣٠٤,٥٤٩	مدينة أخرى
١٨٦,٦٠١,١٠٦	-	١٨٦,٦٠١,١٠٦	نقد وما يعادله
٧١٥,٧١٦,٠٠٠	-	٧١٥,٧١٦,٠٠٠	
			مجموع الموجودات
			حقوق المساهمين
			والمطلوبات
			حقوق المساهمين
٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	-	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	رأس المال
٤٢,٧٢٧,٨٨٤	-	٤٢,٧٢٧,٨٨٤	احتياطي نظامي
٤٦,٠١٨,١٠٢	(١٨٧,١٧٦)	٤٦,٢٠٥,٢٧٨	أرباح مبقاه
٦١١,٠٨٠,٢٨٦	(١٨٧,١٧٦)	٦١١,٢٦٧,٤٦٢	مجموع حقوق المساهمين
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
٧٠,٦٤٩,٧٩٢	-	٧٠,٦٤٩,٧٩٢	قروض طويلة الأجل
٢,٨٩٠,٠٢٤	١٨٧,١٧٦	٢,٧٠٢,٨٤٨	التزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٧٣,٥٣٩,٨١٦	١٨٧,١٧٦	٧٣,٣٥٢,٦٤٠	
			مطلوبات متداولة
١٤,٤٦٥,١٦٣	-	١٤,٤٦٥,١٦٣	ذمم تجارية دائنة وأرصدة
١٠,٤٤٤,٤٤٤	-	١٠,٤٤٤,٤٤٤	دائنة أخرى
٦,١٨٦,٢٩١	-	٦,١٨٦,٢٩١	الجزء المتداول من قروض
٣١,٠٩٥,٨٩٨	-	٣١,٠٩٥,٨٩٨	طويلة الأجل
١٠٤,٦٣٥,٧١٤	-	١٠٤,٤٤٨,٥٣٨	مخصص زكاة
٧١٥,٧١٦,٠٠٠	-	٧١٥,٧١٦,٠٠٠	مجموع المطلوبات
			مجموع حقوق المساهمين
			والمطلوبات

فيما يلي تسوية لقائمة المركز المالي للشركة المفصّل عنها وفقاً لمعايير المحاسبة السابقة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين مع قائمة المركز المالي المعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦:

المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	إعادة القياس النتيجة عن التحول	معايير المحاسبة السابقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	إيضاح
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
١٥٦,٣٢٢,٠٨٢	-	١٥٦,٣٢٢,٠٨٢	استثمارات عقارية، صافي استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
٤٠٦,٧٢٩,٠٣٨	-	٤٠٦,٧٢٩,٠٣٨	ممتلكات ومعدات، صافي
٣١٣,٧١٤	-	٣١٣,٧١٤	
٥٦٣,٣٦٤,٨٣٤	-	٥٦٣,٣٦٤,٨٣٤	
موجودات متداولة			
-	-	-	مخزون أراضي ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى نقد وما يعادله
١٤,٥٠٣,٧٦٢	-	١٤,٥٠٣,٧٦٢	
١٣١,٩٨٧,٤٣٣	-	١٣١,٩٨٧,٤٣٣	
١٤٦,٤٩١,١٩٥	-	١٤٦,٤٩١,١٩٥	
٧٠٩,٨٥٦,٠٢٩	-	٧٠٩,٨٥٦,٠٢٩	
مجموع الموجودات			
حقوق المساهمين والمطلوبات			
حقوق المساهمين			
٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	-	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	رأس المال
٤٣,١٧٥,٩٤٩	-	٤٣,١٧٥,٩٤٩	احتياطي نظامي
٢٢,٥٥٤,٦٧٥	(١٦٦,٤٧٣)	٢٢,٧٢١,١٤٨	أرباح مبقاه
٥٨٨,٠٦٤,٩٢٤	(١٦٦,٤٧٣)	٥٨٨,٢٣١,٣٩٧	مجموع حقوق المساهمين
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
٧٥,٤٠٢,٢٨٦	-	٧٥,٤٠٢,٢٨٦	قروض طويلة الأجل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٣,١٦٧,٨٣١	١٦٦,٤٧٣	٣,٠٠١,٣٥٨	١-٤-٥
٧٨,٥٧٠,١١٧	١٦٦,٤٧٣	٧٨,٤٠٣,٦٤٤	
مطلوبات متداولة			
١٧,٨٣٦,٥٥١	-	١٧,٨٣٦,٥٥١	ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل مخصص زكاة
٢٠,٩٥٥,٤٥٧	-	٢٠,٩٥٥,٤٥٧	
٤,٤٢٨,٩٨٠	-	٤,٤٢٨,٩٨٠	
٤٣,٢٢٠,٩٨٨	-	٤٣,٢٢٠,٩٨٨	
١٢١,٧٩١,١٠٥	-	١٢١,٦٢٤,٦٣٢	
مجموع المطلوبات			
مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات			
٧٠٩,٨٥٦,٠٢٩	-	٧٠٩,٨٥٦,٠٢٩	

فيما يلي تسوية لقائمة الدخل للشركة المفصّل عنها وفقاً لمعايير المحاسبة السابقة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين مع قائمة الدخل الشامل المعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦:

المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	إعادة القياس الناتجة عن التحول	معايير المحاسبة السابقة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	إيضاح	
٩٢,٤٢٢,٨٥٨	-	٩٢,٤٢٢,٨٥٨		إيرادات
(٧٦,٢٤٤,١١٥)	-	(٧٦,٢٤٤,١١٥)		تكلفة الإيرادات
١٦,١٧٨,٧٤٣	-	١٦,١٧٨,٧٤٣		إجمالي الربح
(٨,٠٤٠,٩٠٨)	١٢١,٨٥٤	(٨,١٦٢,٧٦٢)	١-٤-٥	مصاريف إدارية
(٧٤,٠٠٠)	-	(٧٤,٠٠٠)		مصاريف بيع وتسويق
٨,٠٦٣,٨٣٥	-	٧,٩٤١,٩٨١		الدخل من العمليات
(٣,٥٦٢,٢٥٦)	(١٠١,١٥١)	(٣,٤٦١,١٠٥)	١-٤-٥	نفقات تمويل
٣,٢٣٠,٤٣٧	-	٣,٢٣٠,٤٣٧		إيرادات أخرى، صافي
٧,٧٣٢,٠١٦	٢٠,٧٠٣	٧,٧١١,٣١٣		ربح السنة قبل الزكاة
(٣,٢٣٠,٦٦٣)	-	(٣,٢٣٠,٦٦٣)		الزكاة، صافي
٤,٥٠١,٣٥٣	٢٠,٧٠٣	٤,٤٨٠,٦٥٠		صافي الدخل للسنة
-	-	-		الدخل الشامل الاخر للسنة
٤,٥٠١,٣٥٣	٢٠,٧٠٣	٤,٤٨٠,٦٥٠		مجموع الدخل الشامل للسنة

١-٥ الدخل الشامل الاخر

عند تبني المعايير الدولية للتقرير المالي فإن بعض التعديلات يجب ان تدرج ضمن الدخل الشامل الاخر، ولم يكن هناك مثل هذا البند وفقاً لمعايير المحاسبة السابقة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. لا ينتج عن تبني المعايير الدولية للتقرير المالي اي تعديلات يجب ان تدرج ضمن بند الدخل الشامل الاخر.

٢-٥ التقديرات

تتفق التقديرات كما في ١ يناير ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مع تلك المستخدمة في نفس التواريخ وفقاً لمعايير المحاسبة السابقة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين باستثناء التقييم الاكتواري للالتزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين.

ان التقديرات التي استخدمتها الشركة لادراج المبالغ بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية تعكس الظروف السائدة كما في ١ يناير ٢٠١٦ (تاريخ التحول) و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

٣-٥ التدفقات النقدية

لم يكن هناك أي تأثير جوهري على قائمة التدفقات النقدية بسبب التحول إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

٤-٥ إيضاحات حول البنود المعدلة

فيما يلي الايضاحات حول مطابقة قائمة المركز المالي كما في ١ يناير ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وقائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦:

١-٤-٥ التزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، يجب احتساب التزام مكافأة نهاية الخدمة باستخدام افتراضات اكتوارية. تاريخياً، كانت الشركة تقوم باحتساب هذه الالتزامات وفقاً لأحكام نظام العمل والعمال في المملكة العربية السعودية. أدى هذا التغيير إلى زيادة في أرصدة التزامات منافع نهاية الخدمة في تاريخ التحول وكما في ١ يناير ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وانخفاض في الأرباح المبقاة وصافي الدخل للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٢٠١٦.

٢-٤-٥ مبيعات وايرادات أخرى

قامت الشركة بمراجعة تأثير المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) النافذ في ١ يناير ٢٠١٧ حيث اعتبرت ان المعيار أفضل من حيث اظهار أداء اعمال الشركة. اختارت الشركة التطبيق الكامل بأثر رجعي والمسموح به بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) عند تطبيق المعيار الجديد. يتطلب التطبيق بالكامل بأثر رجعي الاعتراف بالتأثير المتراكم للتطبيق على جميع العقود التي لم يتم تنفيذها كما في ١ يناير ٢٠١٦ بصيغة التعديل على الرصيد الافتتاحي للأرباح المبقاه كما في ١ يناير ٢٠١٦. ونتيجة للتطبيق المبكر للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية لم تتغير مبالغ الايرادات المعترف بها سابقاً بموجب معايير المحاسبة المتعارف عليها والمعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٣-٤-٥ نموذج خسارة الائتمان المتوقعة

وفقاً للمعايير المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، تم تكوين مخصص تقديري مقابل الديون المشكوك في تحصيلها عندما أصبح من غير المحتمل تحصيل كامل المبلغ. ولكن يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة المتوقعة بما يساوي خسائر الائتمان المتوقعة إذا زادت مخاطر الائتمان على الذمم التجارية بشكل كبير منذ الاعتراف الاولي. وقد قامت الشركة باستخدام المدخل المبسط لتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة ولم ينجم عن ذلك اي حاجة للمخصص اضافي وذلك لان اعمار الذمم العاملة كانت اقل من ٣٠ يوماً كما في تاريخ قائمة المركز المالي وبالتالي لم تم إجراء أي تعديلات على القوائم المالية لجميع الفترات المعروضة.

(٦) استثمارات عقارية

تتلخص الحركة على الاستثمارات العقارية للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٢٠١٦ بما يلي:

الإجمالي	المباني	الأراضي	
			٢٠١٦
			التكلفة
١١٣,١٤٢,٣٢٢	٥٣,١٠٣,٢٠٠	٦٠,٠٣٩,١٢٢	١ يناير
٤٦,٩٤٩,٨٦٦	١١,٩٢٢,٧٠٥	٣٥,٠٢٧,١٦١	الإضافات خلال السنة
١٦٠,٠٩٢,١٨٨	٦٥,٠٢٥,٩٠٥	٩٥,٠٦٦,٢٨٣	٣١ ديسمبر
			الاستهلاك المتراكم
٢,٤٤٢,٥٢٦	٢,٤٤٢,٥٢٦	-	١ يناير
١,٣٢٧,٥٨٠	١,٣٢٧,٥٨٠	-	المحمل خلال السنة
٣,٧٧٠,١٠٦	٣,٧٧٠,١٠٦	-	٣١ ديسمبر ٢٠١٦
١٥٦,٣٢٢,٠٨٢	٦١,٢٥٥,٧٩٩	٩٥,٠٦٦,٢٨٣	صافي القيمة الدفترية
			٣١ ديسمبر ٢٠١٦
الإجمالي	المباني	الأراضي	
			٢٠١٧
			التكلفة
١٦٠,٠٩٢,١٨٨	٦٥,٠٢٥,٩٠٥	٩٥,٠٦٦,٢٨٣	١ ديسمبر ٢٠١٧
٥٠,٩٠٦,٢٥٥	١٤,١٨٣,٠٣٨	٣٦,٧٢٣,٢١٧	الإضافات خلال السنة
٢١٠,٩٩٨,٤٤٣	٧٩,٢٠٨,٩٤٣	١٣١,٧٨٩,٥٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
			الاستهلاك المتراكم
٣,٧٧٠,١٠٦	٣,٧٧٠,١٠٦	-	١ ديسمبر ٢٠١٧
١,٨١٦,٥٥٨	١,٨١٦,٥٥٨	-	المحمل خلال السنة
٥,٥٨٦,٦٦٤	٥,٥٨٦,٦٦٤	-	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٢٠٥,٤١١,٧٧٩	٧٣,٦٢٢,٢٧٩	١٣١,٧٨٩,٥٠٠	صافي القيمة الدفترية
			٣١ ديسمبر ٢٠١٧

تم قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بمتوسط تقييم بلغ ٢١٥,٠٠٤ مليون ريال سعودي من قبل مقيمين مستقلين مؤهلين مهنياً ولديهما خبرة حديثة في مواقع وقطاعات الاستثمارية العقارية التي تم تقييمها.

قامت الشركة برهن أرض ومباني المجمع السكني بحي حطين وأراضي ومباني مستودعات طريق الخرج وأرض مشروع العليا - الرياض والتي بلغ إجمالي صافي قيمها الدفترية ١٩٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ١٩٤,٣ مليون ريال سعودي، ١ يناير ٢٠١٦: ١٩٥,٦ مليون ريال سعودي) لصالح أحد البنوك المحلية وذلك عن طريق إفراغ صك الملكية باسم إحدى الشركات التابعة للبنك وذلك كضمان للتسهيلات البنكية والتي تم الحصول عليها من البنك بتاريخ ١١ أغسطس ٢٠١٦ (إيضاح ١٤).

بلغت إيرادات التأجير من الاستثمارات العقارية خلال عام ٢٠١٧ مبلغ ١٦,٥٣ مليون ريال سعودي (٢٠١٦: ١٠,٦٣ مليون ريال سعودي).

تم ادراج مصروف الاستهلاك للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ضمن تكلفة الإيرادات بمبلغ ١,٨٢ مليون ريال سعودي (٢٠١٦: ١,٣٣ مليون ريال سعودي).

(٧) استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ

فيما يلي قائمة بالاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ القائمة:

١ يناير ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
-	-	٥٩,٧٥٧,٦١٥	مشروع فندق وشقق والمجمع الترفيهي - الدمام
١٤٤,٥٠٢,٣٢٩	٢٠١,٥٢٠,٣٦٧	-	مشروع الدمام - الدمام (مجمع تجاري) *
٤٩,٣٩٣,٢٦٢	٤,٩٢٨,٩٢٨	-	مشروع الياسمين - الرياض
١١٥,٠٧١,٥٦٦	١١٧,٣٤٧,٣٢١	١٠٩,٩٨٤,٦٥٠	مشروع الملقا - الرياض
٢٦,٤٣٠,٣٦١	-	-	مشروع الحمرا - الرياض
٨٢,٤٨٣,٩٩٤	٨٢,٩٣٢,٤٢٢	٨٥,٥٣٩,٩٠٧	مشروع العليا - الرياض
٤١٧,٨٨١,٥١٢	٤٠٦,٧٢٩,٠٣٨	٢٥٥,٢٨٢,١٧٢	

تم بيع مجمع الدمام التجاري لصندوق عقاري مدرج في سوق الأسهم السعودية ("تداول") بمبلغ ٣٠٩ مليون ريال سعودي، وتم دفع العوض على جزئين (أ) علي شكل حصص في صندوق العقاري بلغت ٢٦٥,٠٠٠ حصة بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي للحصة بإجمالي مبلغ ٢٦٥ مليون ريال سعودي والتي تمثل ما نسبته ٤٤,١٧٪ من إجمالي الحصص في الصندوق العقاري (ب) الباقي نقداً بواقع ٤٤ مليون ريال سعودي.

يتمثل رصيد الاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ في مشاريع تطوير وإنشاء مجمعات سكنية وتجارية في داخل المملكة العربية السعودية، وفيما يلي بيان بحركة الاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ:

الإجمالي	مباني	أراضي	
٤٠٦,٧٢٩,٠٣٨	٢١٦,٠٩٧,٨٤١	١٩٠,٦٣١,١٩٧	١ يناير ٢٠١٧
٧٩,٤١٣,٥٢٥	٧٩,٤١٣,٥٢٥	-	إضافات خلال السنة
(٢٣٠,٨٦٠,٣٩١)	(١٨٧,٨٨٨,١٣٨)	(٤٢,٩٧٢,٢٥٣)	استبعادات خلال السنة
٢٥٥,٢٨٢,١٧٢	١٠٧,٦٢٣,٢٢٨	١٤٧,٦٥٨,٩٤٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٤١٧,٨٨١,٥١٢	١٥٧,٠٧٥,٩٨٠	٢٦٠,٨٠٥,٥٣٢	١ يناير ٢٠١٦
٦٢,٣٦٢,٢٢٠	٦٢,٣٦٢,٢٢٠	-	إضافات خلال السنة
(٧٣,٥١٤,٦٩٤)	(٣,٣٤٠,٣٥٩)	(٧٠,١٧٤,٣٣٥)	استبعادات خلال السنة
٤٠٦,٧٢٩,٠٣٨	٢١٦,٠٩٧,٨٤١	١٩٠,٦٣١,١٩٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٦

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ التي قيمها نفس المقيمان المذكوران في الايضاح رقم (٧) أعلاه ما قيمته ٢٧٤,٣٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

(٨) استثمارات تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية

تمثل الاستثمارات التي تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية على حصص حقوق ملكية في صندوق ملكية - عقارات الخليج ("الصندوق") والمدرج في تداول.

بلغ عدد الحصص المملوكة للشركة في الصندوق العقاري ٢٦,٥ مليون وحدة بقيمة اسمية تبلغ ١٠ ريال للوحده والتي تمثل ما نسبته ٤٤,١٧٪ من إجمالي وحدات الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: لا شيء).

فيما يلي الحركة في الاستثمار في الصندوق:

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
-	٢٦٥,٠٠٠,٠٠٠	الحركة كما في ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (تاريخ بدء عمليات الصندوق)
-	٢,٠٠٠,٠٠٠	رسوم الاشتراك في الصندوق
-	٤٤٤,٩٦١	حصة في أرباح غير محققة في الصندوق
-	٢٦٧,٤٤٤,٩٦١	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

(٩) مخزون أراضي

يتمثل مخزون الشركة في أراضي تم شرائها بغرض إعادة بيعها.

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	فيما يلي الحركة على تكلفة مخزون الأراضي:
١,٤٠١,٨٤٠	-	١ يناير
-	٤,٩٢٨,٩٢٨	محول من مشاريع استثمارات عقارية
(١,٤٠١,٨٤٠)	(٣,٧٢٢,٩٨٥)	المباع من مخزون الاراضي
-	١,٢٠٥,٩٤٣	٣١ ديسمبر

(١٠) ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى

١ يناير ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	ذمم تجارية مدينة
٦,١٩٨,٠٥٠	٥,٤٩٤,٧٥٣	٢,٠٥١,١٥٣	ناقصاً: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(٥٣٥,٤٠٣)	(٥٣٥,٤٠٣)	(٥٣٥,٤٠٣)	
٥,٦٦٢,٦٤٧	٤,٩٥٩,٣٥٠	١,٥١٥,٧٥٠	سلف وعهد عاملين
٢٣٣,٦٨١	٣٢٠,٢٩٦	٢٦٥,٢٧٣	غطاء خطابات ضمان
٤,٠٢١,٢٥٨	٧,٧١٩,٧٥٨	١٧,١٥٥,٠٨١	مصاريف مدفوعة مقدماً
٩,٩١٧,٥٨٦	١٢,٩٩٩,٤٠٤	١٨,٩٣٦,١٠٤	
٩٧٧,١٣١	١,٥٠٤,٣٥٨	٨,٦٦٤,٢٨٩	
١٠,٨٩٤,٧١٧	١٤,٥٠٣,٧٦٢	٢٧,٦٠٠,٣٩٣	

إن الذمم المدينة التجارية لا تحمل عمولة وتُستحق بعد ٣٠ يوم من اصدار الفواتير.

إن القيمة العادلة للذمم المدينة تعادل القيمة الدفترية لتلك الذمم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٢٠١٦ و ١ يناير ٢٠١٦ وذلك لأنها تستحق في فترة أقل من ١٢ شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي.

لا تمتلك الشركة أي ضمانات مقابل الذمم المدينة.

تستخدم الشركة المدخل المبسط لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة كما هو منصوص عليه في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) الذي يسمح باستخدام مخصص الخسائر المتوقعة مدى الحياة لكل الذمم المدينة. لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة يتم تجميع الذمم المدينة بناء على خصائص المخاطر الائتمانية المشتركة وأيام تجاوز مواعيد استحقاقاتها. فيما يلي احتساب مخصص الخسارة والتي تأخذ بعين الاعتبار التوقعات المستقبلية.

١ يناير ٢٠١٦	جارية	من ٣١ إلى ٩٠ يوماً	من ٩١ إلى ٣٦٥ يوماً	مستحق لأكثر من ٣٦٥	المجموع
نسبة الخسارة المتوقعة	-	٪١	٪٢	٪١٠٠	
القيمة الدفترية الاجمالية	٥,٦٦٢,٦٤٧	-	-	٥٣٥,٤٠٣	٦,١٩٨,٠٥٠
مخصص الخسارة	-	-	-	٥٣٥,٤٠٣	٥٣٥,٤٠٣
٣١ ديسمبر ٢٠١٦	جارية	من ٣١ إلى ٩٠ يوماً	من ٩١ إلى ٣٦٥ يوماً	مستحق لأكثر من ٣٦٥	المجموع
نسبة الخسارة المتوقعة	-	٪١	٪٢	٪١٠٠	
القيمة الدفترية الاجمالية	٤,٩٥٩,٣٥٠	-	-	٥٣٥,٤٠٣	٥,٤٩٤,٧٥٣
مخصص الخسارة	-	-	-	٥٣٥,٤٠٣	٥٣٥,٤٠٣
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	جارية	من ٣١ إلى ٩٠ يوماً	من ٩١ إلى ٣٦٥ يوماً	مستحق لأكثر من ٣٦٥	المجموع
نسبة الخسارة المتوقعة	-	٪١	٪٢	٪١٠٠	
القيمة الدفترية الاجمالية	٥٩٣,٦٠٢	٩٢٢,١٤٨ *	-	٥٣٥,٤٠٣	٢,٠٥١,١٥٣
مخصص الخسارة	-	-	-	٥٣٥,٤٠٣	٥٣٥,٤٠٣

* هذه ذمة مستحقة من جهة حكومية وبموجب سياسة الشركة لا يتم احتساب أي مخصص خسارة.

فيما يلي الحركة على مخصص الخسارة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
		مخصص الخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٥٣٥,٤٠٣	-	(بموجب معايير المحاسبة السابقة المتعارف عليها والمعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين)
-	-	المبالغ المعاد إدراجها من خلال الرصيد الافتتاحي للأرباح المبقاة
٥٣٥,٤٠٣	٥٣٥,٤٠٣	الرصيد الافتتاحي لمخصص الخسارة كما في ١ يناير بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩
٥٣٥,٤٠٣	٥٣٥,٤٠٣	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ قائمة المركز المالي هي القيمة الدفترية الاجمالية لكل فئة من فئات الذمم المدينة.

(١١) نقد وما يعادله

١ يناير ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
١٧٤,٣٠٤,٥٤٩	٧١,٩٣٧,٨٥٠	٦٠,٣٩٤,٦٩٣	نقد لدى البنوك
-	٦٠,٠٤٩,٥٨٣	-	ودائع قصيرة الأجل
١٧٤,٣٠٤,٥٤٩	١٣١,٩٨٧,٤٣٣	٦٠,٣٩٤,٦٩٣	نقد وما يعادله

تستحق الودائع قصيرة الاجل خلال ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ قائمة المركز المالي.

(١٢) حقوق المساهمين

١-١٢ رأس المال

يتكون رأس مال الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٢٠١٦ و ١ يناير ٢٠١٦ من ٥٢,٢٣٣,٤٣٠ سهم مدفوعة بالكامل، بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد.

٢-١٢ احتياطي نظامي

وفقاً لأحكام نظام الشركات الجديد في المملكة العربية السعودية، الذي أصبح سارياً خلال عام ٢٠١٦ يجب على الشركة تجنيب ١٠٪ سنوياً من صافي الدخل إلى الاحتياطي النظامي إلى أن يعادل هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع على مساهمي الشركة حالياً.

٣-١٢ توزيعات الأرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة

وافقت الجمعية العامة العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٧ شعبان ١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٣ مايو ٢٠١٧) بناءً على توصية مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٢ جمادى الآخرة ١٤٣٨ هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠١٧) على عدم توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن عام ٢٠١٦ (٢٠١٦): توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن عام ٢٠١٥ بمبلغ ٢٦,١١٦,٧١٥ ريال سعودي بواقع ٠,٥ ريال سعودي لكل سهم)، وكذلك الموافقة على صرف مكافأة لأعضاء مجلس إدارة الشركة عن عام ٢٠١٦ بمبلغ ٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١٦): مبلغ ١,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن عام ٢٠١٥). أنظر أيضاً إيضاح ٢٤-٢٤ فيما يتعلق بتوزيعات أرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن عام ٢٠١٧.

(١٣) قروض طويلة الاجل

قامت الشركة بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠١٧ بتجديد اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع أحد البنوك المحلية (البنك) للحصول على تمويل في صيغة تسهيلات تمويل المراجعة وإجارة ومرابحة شراء وبيع السلع لمدة خمس سنوات، بقيمة إجمالية قدرها ٢٥٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٦: ٢٥٠ مليون ريال سعودي) وذلك بأسعار مرابحة متفق عليها مع البنك. إن الغرض من تلك التسهيلات هو تمويل الشركة لعملياتها وسداد بعض المطلوبات المتداولة المستحقة. بلغ رصيد القروض ضمن إطار هذه الاتفاقيات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٩٥,٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٩٦,٤ مليون ريال سعودي، ١ يناير ٢٠١٦: ٨١,١ مليون ريال سعودي). إن هذه التسهيلات مضمونة بقطعة أرض والمباني المقامة عليها بصافي قيمة دفترية بلغت ١٩٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ١٩٤,٣ مليون ريال سعودي، لصالح البنك ومسجلة باسم شركة تابعة للبنك المقرض ومدرجة ضمن الاستثمارات العقارية والاستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ (إيضاح ٦ و ٧) وبناءً على شروط هذه الاتفاقيات يجب على الشركة الالتزام ببعض التعهدات المالية وغير المالية والتي تتطلب من الشركة الحفاظ على مستوى معين من المؤشرات المالية والتي كانت الشركة ملتزمة بها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. إن هذه القروض هي بالريال السعودي.

إن القيمة العادلة للقروض طويلة الاجل تقارب قيمتها الدفترية، نظراً لأن تأثير الخصم ليس جوهرياً.

وفيما يلي بيان بحركة القروض:

٢٠١٧	٢٠١٦	١ يناير ٢٠١٦
٩٦,٣٥٧,٧٤٣	٨١,٠٩٤,٢٣٦	٥,٧٧٧,٧٧٨
٩٢,٨٦٣,٤٢٧	٢١,١٣٨,٥٠٧	٨١,٠٩٤,٢٣٦
(٩٣,٩٦٧,٨٠٢)	(٥,٨٧٥,٠٠٠)	(٥,٧٧٧,٧٨٧)
٩٥,٢٥٣,٣٦٨	٩٦,٣٥٧,٧٤٣	٨١,٠٩٤,٢٣٦
وقد تم عرضها في قائمة المركز المالي كما يلي:		
٢٤,٩٢٥,٦٧٢	٢٠,٩٥٥,٤٥٧	١٠,٤٤٤,٤٤٤
٧٠,٣٢٧,٦٩٦	٧٥,٤٠٢,٢٨٦	٧٠,٦٤٩,٧٩٢
٩٥,٢٥٣,٣٦٨	٩٦,٣٥٧,٧٤٣	٨١,٠٩٤,٢٣٦

(١٤) التزام مكافأة نهاية خدمة الموظفين

بيان عام بخطة مكافأة نهاية الخدمة الموظفين

تطبق الشركة خطة منافع محددة تتوافق مع متطلبات نظام العمل والعمال في المملكة العربية السعودية. يتم احتساب المبالغ المسددة عند نهاية الخدمة بموجب الخطة على أساس رواتب وبدلات الموظفين الأخيرة وعدد سنوات خدماتهم المتراكمة كما في تاريخ نهاية خدماتهم، كما هو موضح في نظام العمل والعمال في المملكة العربية السعودية. إن خطط مكافآت نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير ممولة ويتم استيفاء التزامات سداد المكافآت عند استحقاقها عند إنهاء التوظيف. إن المبلغ المعترف به ضمن قائمة المركز المالي محددة كالتالي:

٢٠١٧	٢٠١٦	١ يناير ٢٠١٦
٣,٣١١,٣٤٩	٣,١٦٧,٨٣١	٢,٨٩٠,٠٢٤

الحركة في صافي التزام مكافأة نهاية خدمة الموظفين المحددة

إن صافي التزام مكافأة نهاية خدمة الموظفين المحددة يشتمل فقط على التزام المنافع المحددة. إن الحركة في التزام المنافع المحددة خلال السنة هي كالآتي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٢,٨٩٠,٠٢٤	٣,١٦٧,٨٣١	الرصيد في بداية السنة
		المدرج ضمن الدخل الشامل
٣٣١,٠٤٧	٣٢٧,٣٨٩	تكلفة الخدمة الحالية
١٠١,١٥١	١١٠,٨٧٢	تكلفة العمولة
-	-	تكلفة الخدمة السابقة
٣,٣٢٢,٢٢٢	٣,٦٠٦,٠٩٢	
-	-	المدرج ضمن الدخل الشامل الآخر
٣,٣٢٢,٢٢٢	٣,٦٠٦,٠٩٢	
(١٥٤,٣٩١)	(٢٩٤,٧٤٣)	مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة
٣,١٦٧,٨٣١	٣,٣١١,٣٤٩	الرصيد في نهاية السنة

الافتراضات الإكتوارية

فيما يلي الافتراضات الإكتوارية الأساسية كما في تاريخ قائمة المركز المالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
%٣,٥	%٣,٥	معدل الخصم
%٢	%٢	معدل زيادة الرواتب المستقبلية / معدل الزيادة المتوقع للرواتب
%٠,٠١٢	%٠,٠١٢	معدل الوفيات
%٥	%٥	معدل دوران الموظفين / معدل الاستقالات
٦٠ سنة	٦٠ سنة	سن التقاعد

لم يطرأ أي تغيير على الافتراضات الإكتوارية لسنة ٢٠١٧ بالمقارنة مع ٢٠١٦.

إن متوسط المدة المرجحة لالتزام مكافأة نهاية خدمة الموظفين المحددة يتراوح ما بين ٣ إلى ١٠ سنوات.

كما في ١ يناير ٢٠١٦، تم إجراء تقييم إكتواري للتأكد من كفاية مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقوانين نظام العمل في المملكة العربية السعودية باستخدام طريقة وحدة الاكتساب المتوقعة كما هو متطلب وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية رقم ١٩ ("منافع الموظفين").

نم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى (١٥)

١ يناير ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٣,٦٠٥,٤٧١	٤٩٤,٢٢٦	٣,٦٧٤,٨٧٧	نم تجارية دائنة
٥,٠١٥,٣١٠	١٠,٦٩٦,٤٨٦	٩,٨٠٢,٦٨٦	إيراد إيجارات مقدمة
١,٩٤٧,٦٥٢	٤,٢٩٩,٩٠٤	٥,٥٣٧,٠٧٢	مبالغ محتجزة مستحقة للمقاولين
١,١٦٠,٦٧٢	١,٥٦٠,٥٠٥	١٧,٣٩٣,٧٩٩	مصاريق مستحقة
١,٠٠٠,٠٠٠	-	٢,١٧٦,٨٩٥	مكافآت موظفين مستحقة
١,٧٣٦,٠٥٨	٧٨٥,٤٣٠	٦٥٦,٣٢٢	توزيعات أرباح مستحقة
١٤,٤٦٥,١٦٣	١٧,٨٣٦,٥٥١	٣٩,٢٤١,٦٥١	

إن الذمم التجارية الدائنة غير مضمونة وتدفع عادة في غضون ٣٠ يوماً من تاريخ الاعتراف.

تقارب القيمة الدفترية لذمم التجارية الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى قيمتها العادلة، نظراً لطبيعتها قصيرة الأجل.

(١٦) الزكاة

(أ) الوعاء الزكوي

تتلخص المكونات الهامة للوعاء الزكوي مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٧,٧١١,٣١٣	٩١,٤٨٧,١٣٦	دخل السنة قبل الزكاة
٤٥٢,٩٠١	١٩٩,١١٩	تسويات على صافي الدخل
٨,١٦٤,٢١٤	٩١,٦٨٦,٢٥٥	صافي الدخل المعدل
		إضافات
٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	رأس المال كما في بداية السنة
٤٢,٧٢٧,٨٨٤	٤٣,١٧٥,٩٤٩	الاحتياطي النظامي كما في بداية السنة
٤٦,٢٠٥,٢٧٨	٢٢,٥٥٤,٦٧٥	الأرباح المبقاه كما في بداية السنة
٩٦,٣٥٧,٧٤٣	٩٥,٢٥٣,٣٦٨	قروض ومطلوبات متداولة أخرى
٢,٧٠٢,٨٤٨	٣,٠٠١,٣٥٨	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كما في بداية السنة
-	٩,٨٠٢,٦٨٦	إيرادات مقدمة
-	١,١٩٧,٥٦٦	مخصص الزكاة كما في بداية السنة
١,١٦٦,٤٤٢	١,٣٢٠,٨٢٣	أخرى
٧١٩,٦٥٨,٧٠٩	٧٩٠,٣٢٦,٩٨٠	
		خصومات
(٥٦٣,٣٦٤,٨٣٤)	(٤٦١,٢١٠,٠٠٥)	استثمارات وممتلكات ومعدات
(٢٧,٠٦٧,٣٤٣)	(٧٠٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(٥٩٠,٤٣٢,١٧٧)	(٤٦١,٩١٠,٠٠٥)	
١٢٩,٢٢٦,٥٣٢	٣٢٨,٤١٦,٩٧٥	الوعاء الزكوي التقريبي للشركة

يتم احتساب الزكاة المستحقة على أساس ٢,٥٪ من الوعاء الزكوي أو صافي الدخل المعدل، أيهما أكبر.

(ب) مخصص الزكاة

فيما يلي الحركة على مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	إيضاح	
٦,١٨٦,٢٩١	٤,٤٢٨,٩٨٠		الرصيد كما في ١ يناير
٣,٢٣٠,٦٦٣	٧,٠٤٥,٥٨٨		المخصص خلال السنة
-	١٦,٠٨٥,٠٣١	١٦-ج	مصروف زكاة إضافي
(٤,٩٨٧,٩٧٤)	(٣,٢٣١,٤١٤)		زكاة مدفوعة خلال السنة
٤,٤٢٨,٩٨٠	٢٤,٣٢٨,١٨٥		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

(ج) الموقف الزكوي

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية للهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، وسددت الزكاة المستحقة بموجبها.

أجرت الهيئة الربط النهائي للزكاة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥ وللسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ و٢٠٠٧، وقد قامت الهيئة بفرض زكاة إضافية على الشركة عن تلك الفترة والسنتين بلغت ١٦,٠٨٥,٠٣١ ريال سعودي. خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالاعتراض على تلك الروبوت الزكوية فيما يتعلق بزكاة إضافية على رأس المال والاستثمارات العقارية حيث تعتقد إدارة الشركة أحقيتها في عدم قبول مبلغ الزكاة الإضافية. قامت الشركة بالاعتراض لدى لجنة الاعتراض الزكوية الضريبية الابتدائية الأولى ("اللجنة الابتدائية") وعلى الرغم من ذلك، فقد أيدت اللجنة الابتدائية وجهة نظر الهيئة فيما يتعلق بفرض الزكاة الإضافية على الشركة. لاحقاً، قامت الشركة بتقديم اعتراض على هذا القرار إلى اللجنة الاستئنافية الضريبية ("اللجنة الاستئنافية"). لاحقاً، وبتاريخ ٢٤ إبريل ٢٠١٧ أيدت اللجنة الاستئنافية قرار اللجنة الابتدائية، وعليه قامت الشركة بتسجيل مصروف زكاة إضافية بمبلغ ١٦,٠٨٥,٠٣١ ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

(١٧) معاملات مع أطراف ذوي علاقة

تعويضات موظفي الإدارة العليا

يتضمن التعويض لموظفي الإدارة العليا الرئيسيين للشركة الرواتب، والمكافآت غير النقدية، ومكافأة نهاية خدمة الموظفين. قامت الشركة بتسجيل مصروف قدرة ٤,٧٢٢,٤٨٠ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٢٠١٦): ٤,١٣٠,٩٨٠ (ريال سعودي) فيما يتعلق بالتعويضات المذكورة أعلاه.

بلغت مكافأة اعضاء مجلس الإدارة للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٧٠٠ ألف ريال سعودي (٢٠١٦): ١,٤٠٠,٠٠٠ (ريال سعودي) وقد تم احتسابها مع مراعاة نظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الاساسي للشركة ويتم ادراجها ضمن قائمة التغيرات في حقوق المساهمين. إن مخصصات الحضور والمصاريف الاخرى لأعضاء مجلس الادارة وأعضاء لجان المجلس المختلفة بلغت ٤٦٠ ألف ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٢٠١٦): ٣٠٠ ألف ريال سعودي) وتم تسجيلها كمصاريف ضمن المصاريف العمومية والإدارية في قائمة الدخل الشامل.

(١٨) الإيرادات

٢٠١٦	٢٠١٧	ايضاح	
٨٠,٥٩٩,٣٧٥	٣١٥,٩٢٥,٠٠٠	٧	إيرادات بيع استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
١٠,٦٣٣,٤٨٣	١٦,٥٣٣,٨٧٠		إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
١,١٩٠,٠٠٠	٣,٩٦٧,٣٠٠		إيرادات بيع مخزون أراضي
٩٢,٤٢٢,٨٥٨	٣٣٦,٤٢٦,١٧٠		

(١٩) تكلفة الإيرادات

٢٠١٦	٢٠١٧	ايضاح	
٧٣,٥١٤,٦٩٥	٢١٩,٨١١,٤٦٢		تكلفة بيع استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
١,٤٠١,٨٤٠	٣,٧٢٢,٩٨٥	١٠	تكلفة بيع مخزون أراضي
١,٣٢٧,٥٨٠	١,٨١٦,٥٥٨	٦	استهلاك استثمارات عقارية
-	٥,٨٢٣,٠٥٠		أخرى
٧٦,٢٤٤,١١٥	٢٣١,١٧٤,٠٥٥		

(٢٠) مصاريف عمومية وإدارية

٢٠١٦	٢٠١٧	
٥,٥٥٤,٢٥٠	٧,٥٢٠,٢٦٤	رواتب ومزايا عاملين
٦٧٥,١٠٩	١,٠٦٦,٢٠٩	استشارات وخدمات مهنية
٧١٢,١٦٥	٥٨٦,٨٦٦	إيجارات
٢٩٩,٦٥٠	٤٦٠,١٢٩	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
٢٢٩,٧٥٦	١٨٩,٢١٢	استهلاك ممتلكات ومعدات
٥٦٩,٩٧٨	٥٢٢,٦٥٤	أخرى
٨,٠٤٠,٩٠٨	١٠,٣٤٥,٣٣٤	

(٢١) ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بتقسيم صافي الدخل للسنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة والبالغة ٥٢,٢٣٣,٤٣٠ سهم خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٢٠١٦. كما لم يتم عرض احتساب ربحية منفصلة للسهم من العمليات المستمرة نظرا لأنه لا توجد عمليات متوقفة خلال السنة.

(٢٢) معلومات قطاعية

لدى الشركة قطاعان تشغيليان، كما هو موضح أدناه، وهي وحدات الأعمال الاستراتيجية للشركة. وتقدم وحدات الأعمال الاستراتيجية خدمات ومنتجات مختلفة، وتدار بشكل منفصل لأنها تتطلب تقنيات واستراتيجيات تسويقية مختلفة. يقوم الرئيس التنفيذي والمدير المالي للشركة بمراجعة التقارير الإدارية الداخلية على أساس ربع سنوي على الأقل لكل وحدة من وحدات الأعمال الاستراتيجية.

إن المعلومات المتعلقة بنتائج كل القطاعات التشغيلية مدرجة أدناه. يتم قياس الأداء بناءً على إجمالي الربح لكل قطاع، كما هو مبين ضمن تقارير الإدارة الداخلية. طبقاً لما هو موضح أعلاه، يتم توزيع نشاط الشركة طبقاً لقطاعي العقارات والتأجير كالاتي:

الإجمالي	قطاع التأجير	قطاع العقارات	
			كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
			الإيرادات
٣٣٦,٤٢٦,١٧٠	١٦,٥٣٣,٨٧٠	٣١٩,٨٩٢,٣٠٠	
٢٣١,١٧٤,٠٥٥	٧,٦٣٩,٦٠٨	٢٢٣,٥٣٤,٤٤٧	تكاليف الإيرادات
١٠٥,٢٥٢,١١٥	٨,٨٩٤,٢٦٢	٩٦,٣٥٧,٨٥٣	إجمالي الربح
١,٥١٥,٧٥٠	١,٥١٥,٧٥٠	-	ذمم تجارية مدينة
			استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
٤٦٠,٦٩٣,٩٥١	٤٦٠,٦٩٣,٩٥١	-	
الإجمالي	قطاع التأجير	قطاع العقارات	
			كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
			الإيرادات
٩٢,٤٢٢,٨٥٨	١٠,٦٣٣,٤٨٣	٨١,٧٨٩,٣٧٥	
(٧٦,٢٤٤,١١٥)	(١,٣٢٧,٥٨٠)	(٧٤,٩١٦,٥٣٥)	تكاليف الإيرادات
١٦,١٧٨,٧٤٣	٩,٣٠٥,٩٠٣	٦,٨٧٢,٨٤٠	إجمالي الربح
٤,٩٥٩,٣٥٠	٤,٩٥٩,٣٥٠	-	ذمم تجارية مدينة
			استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
٥٦٣,٠٥١,١٢٠	٥٦٣,٠٥١,١٢٠	-	

نظراً لطبيعة أنشطة الشركة وأسلوب إدارتها فإنه لم يتم توزيع باقي موجودات ومطلوبات الشركة، حيث يصعب عملياً توزيعها وفقاً للقطاعات الموضحة أعلاه، إضافة لذلك، فإن جميع عمليات الشركة هي داخل المملكة العربية السعودية.

(٢٣) التزامات محتملة وتعهدات

لدى الشركة خطابات ضمان قائمة من بنك محلي بمبلغ ١٧,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٢٠١٦): ٢٠,٣ مليون ريال سعودي) مصدرة في سياق العمل الطبيعي للشركة.

كما لدى الشركة تعهدات لنفقات رأسمالية مستقبلية بمبلغ ١٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٢٠١٦): ٤٠,٥ مليون ريال سعودي) والمخصصة لمشروع مجمع الملقا السكني وعدة مشاريع أخرى تحت التنفيذ (إيضاح ٧).

(٢٤) السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي اهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة في إعداد هذه القوائم المالية. يتم تطبيق هذه السياسات بشكل منتظم على جميع السنوات المعروضة، ما لم يذكر خلاف ذلك.

١-٢٤ استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ

العقار الاستثماري هو عقار (أرض أو مبنى- أو جزء من مبنى - أو كليهما) والذي يتم الاحتفاظ به بغرض تحقيق إيرادات إيجاريه أو بغرض إنماء رأس المال من خلال الزيادة في القيمة أو لكلا الغرضين. ولا تشمل على الأراضي والمباني المستخدمة في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية أو لأغراض البيع الاعتيادي.

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاكات المتركمة وخسائر الهبوط في القيمة المتركمة (إن وجدت) علماً بأنه لا يتم استهلاك الأراضي.

وتتضمن التكلفة سعر الشراء مضافاً إليه جميع التكاليف المرتبطة مباشرة بإنشاء أو الحصول على الاستثمار العقاري وبالحالة اللازمة ليكون معداً للاستخدام في الغرض المخصص له. ويتم استهلاك الأجزاء الهامة من الاستثمار العقاري بشكل منفصل عن الأجزاء الأخرى، ويتم الإفصاح بالإيضاحات عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

يتم إدراج تكلفة العقارات تحت التنفيذ والتي يكون الغرض منها إنشاء عقارات من أجل تحقيق إيرادات إيجاريه أو لغرض إنماء رأس المال من خلال الزيادة في القيمة أو لكلا الغرضين ضمن العقارات الاستثمارية. ويبدأ استهلاكها عندما يكون العقار جاهزاً للاستخدام في الغرض المخصص له.

يتم استهلاك المباني بطريقة القسط الثابت على مدار عمرها الإنتاجي وهو ٤٠ سنة.

تظهر الإيرادات الإيجارية لهذه الاستثمارات العقارية وكذلك الاستهلاكات المتعلقة بها ضمن قائمة الدخل الشامل.

يتم إلغاء إثبات المبلغ الدفترى للاستثمار العقاري عند استبعاده أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري من الاستخدام بشكل دائم ولا يتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم تسجيل الفرق بين (أ) صافي المتحصلات من استبعاد الاستثمار العقاري و(ب) مبلغه الدفترى في الدخل الشامل في الفترة التي يتم فيها إلغاء إثبات العقار.

إذا تغير استخدام العقار الاستثماري فأصبح عقاراً تشغله الشركة فيتم إعادة تصنيفه إلى بند الممتلكات والمعدات بنفس القيمة الدفترية في تاريخ إعادة التصنيف.

إذا تغير استخدام عقار تشغله الشركة، وكان مصنفاً ضمن الممتلكات والمعدات، فيتم إعادة تبويه إلى بند استثمارات عقارية بنفس القيمة الدفترية في تاريخ إعادة التصنيف.

يتم في نهاية كل سنة مالية مراجعة القيمة المتبقية للعقار الاستثماري وعمره الإنتاجي ويتم عمل التعديلات، إذا لزم الأمر، باعتبارها ناتجة من تغير في تقدير محاسبي.

تدرج الاستثمارات في المشاريع تحت التنفيذ ضمن الاستثمارات العقارية بالتكلفة. لا يتم استهلاك الاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ حتى تصبح جاهزة للاستخدام.

٢-٢٤ ممتلكات ومعدات

يتم قياس الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم ومخصص الهبوط في القيمة. تتضمن التكلفة سعر الشراء وأية تكاليف منسوبة مباشرة لإحضار الأصل إلى الموقع في حالته اللازمة ليتم تشغيله بالطريقة التي تريدها الإدارة.

يتم الاعتراف بتكلفة استبدال جزء من بند الممتلكات والمعدات بالقيمة الدفترية للبند إذا كان من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في ذلك الجزء إلى الشركة وكان من الممكن قياس تكلفتها بشكل موثوق. يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل. ويتم الاعتراف بتكاليف إصلاح وصيانة الممتلكات والمعدات في الدخل الشامل عند تكبدها.

يتمثل الاستهلاك في التوزيع المنتظم للمبلغ القابل للاستهلاك للأصل على مدى العمر الافتراضي المقدر له. يتمثل المبلغ القابل للاستهلاك في تكلفة الأصل ناقصاً القيمة المتبقية.

يتم تحميل الاستهلاك على الدخل الشامل بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدره لكل جزء من الممتلكات والمعدات. يتم استهلاك الموجودات المؤجرة على مدى فترة الإيجار أو أعمارها الإنتاجية أيهما أقصر. لا يتم استهلاك الأراضي.

عندما تكون للأجزاء الهامة من بند الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) للممتلكات والمعدات.

تتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الافتراضية والقيم المتبقية سنوياً على الأقل ويتم تعديلها بأثر مستقبلي إذا لزم الأمر.

إن الأعمار الإنتاجية المقدره للممتلكات والمعدات هي كما يلي:

السنوات	تحسينات على مباني مستأجرة
٥ سنوات أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقل	معدات مكتبية
٣	أثاث ومفروشات
٥	

يتم تحديد المكاسب والخسائر الناتجة عن استبعاد أحد بنود الممتلكات والمعدات بمقارنة متحصلات الاستبعاد مع القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات، ويتم الاعتراف بالصافي ضمن إيرادات أخرى في الدخل الشامل.

لغرض تقييم الهبوط في قيمة الممتلكات والمعدات، يرجى الرجوع إلى سياسة الهبوط في قيمة الموجودات غير المالية إيضاح رقم (٣-٢٤).

٣-٢٤ الهبوط في قيمة الموجودات غير المالية

يتم في تاريخ كل قائمة مركز مالي تحديد فيما إذا وجدت أية مؤشرات على وجود هبوط في قيمة الأصول غير المالية. وفي حالة وجود مؤشرات هبوط في قيمة أصل ما تقوم الشركة بتقدير مبلغ الأصل الممكن استرداده (القيمة القابلة للاسترداد) كما تقوم بتقدير للشهرة (إن وجدت) سنوياً.

ويتم تحديد المبلغ الممكن استرداده من الأصل منفرداً، أو من وحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل إذا كان الأصل لا يولد تدفقات نقدية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات من موجودات أو مجموعات موجودات أخرى. ويقاس المبلغ الممكن استرداده على أنه (أ) القيمة العادلة للأصل (أو وحدة توليد نقد) مطروحا منها تكاليف الاستبعاد أو (ب) قيمة استخدام الأصل (أي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من الأصل أو وحدة توليد النقد)، أيهما أكبر.

ويتم تخفيض المبلغ الدفترى للأصل إلى المبلغ الممكن استرداده وذلك فقط عندما يكون المبلغ الممكن استرداده من الأصل أقل من مبلغه الدفترى، ويعتبر ذلك التخفيض هو خسارة هبوط. ويتم إثبات خسارة الهبوط في القيمة فوراً ضمن الدخل الشامل.

باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقدير بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان يوجد مؤشر بأن خسائر الهبوط في القيمة المثبتة سابقاً لم تعد موجودة أو أن قيمة هذه الخسائر قد انخفضت. يتم عكس خسارة هبوط مثبتة في فترات سابقة لأصل منفرد أو وحدة توليد نقد فقط عندما يكون هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده من الأصل أو وحدة التوليد منذ أن أثبتت آخر خسارة هبوط. حيث يتم في هذه الحالة زيادة المبلغ الدفترى إلى المبلغ الممكن استرداده فإذا كان عكس خسارة الهبوط يتعلق بأصل منفرد فلا يجب أن يزيد المبلغ الدفترى الذي كان سيتم تحديده فيما لو لم يتم إثبات خسارة هبوط في السنوات السابقة. ويتم إثبات عكس قيد خسارة الهبوط في القيمة كإيرادات في الدخل الشامل للفترة المالية التي تحدث فيها.

٤-٢٤ مخزون الأراضي

يتم قياس الأراضي المحتفظ بها للبيع بسعر التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. يتم تحديد التكلفة باستخدام طريقة التكلفة الفعلية والتي تتضمن مصاريف تم تكبدها لشراء الأرض والمصاريف المرتبطة بها وأي تكاليف إضافية يتم تكبدها لتصبح الأراضي جاهزة لتسويقها وبيعها.

٥-٢٤ الأدوات المالية

التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩)

يدخل المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) "الأدوات المالية" حيز التنفيذ للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨م أو بعد ذلك التاريخ. اختارت الشركة التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقرير المالي بأثر رجعي من ١ يناير ٢٠١٧. يعالج المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) "الأدوات المالية" تصنيف وقياس واستبعاد الموجودات والمطلوبات المالية ويقدم قواعد جديدة لمحاسبة التحوط ونموذجاً جديداً لانخفاض قيمة الموجودات المالية.

الاعتراف الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية

يجب على المنشأة إدراج أي أصل مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي عندما فقط عندما تصبح المنشأة طرفاً في النصوص التعاقدية للأداة.

الموجودات المالية

القياس الأولي

عند القياس الأولي، باستثناء الذمم التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، تقوم الشركة بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زاندا - في حال لم يكن الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل - تكاليف المعاملة العائدة إلى اقتناء الأصل المالي. يتم تحميل تكاليف معاملة الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من مصاريف في قائمة الدخل الشامل.

يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي عنصراً تمويلياً جوهرياً أو التي تستحق في أقل من ١٢ شهراً بسعر المعاملة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥).

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم الشركة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن الفئات التالية:

- (أ) تلك الموجودات التي يجب تصنيفها لاحقاً بالقيمة العادلة (من خلال الدخل الشامل).
(ب) تلك الموجودات التي يجب قياسها بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على نموذج أعمال الشركة في إدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. إن الموجودات المالية للشركة تقاس بالتكلفة المطفأة وهي الأقرب إلى نموذج أعمال الشركة.

بتاريخ التحول في ١ يناير ٢٠١٦ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ لم تكون لدي الشركة أي موجودات مالية يتوافق تصنيفها كأصل مالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يجب الاحتفاظ بالأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حال استيفاء الشروط التالية:

- (أ) الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي هدفه الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية،
(ب) وينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي هي دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

تتضمن الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة الذمم التجارية والذمم المدينة الأخرى وودائع مرابحة لأجل. تتضمن وودائع المرابحة لأجل لدى البنوك وودائع بتاريخ استحقاق أصلي أكثر من ثلاثة أشهر وأقل من سنة واحدة من تاريخ الإيداع.

بعد القياس الأولي، يتم قياس الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي ناقصاً الهبوط في القيمة (إن وجد). يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ بالاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم والتكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من معدل العائد الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل العائد الفعلي ضمن إيرادات التمويل في قائمة الدخل الشامل. تدرج الخسائر الناتجة عن الهبوط في القيمة في الدخل الشامل.

إعادة التصنيف

عندما، و فقط عندما تقوم المنشأة بتنفيذ نموذج أعمالها في إدارة الموجودات المالية، فإنه يجب عليها إعادة تصنيف جميع موجوداتها المالية المتأثرة بذلك وفقاً لمتطلبات التصنيف المذكور أعلاه.

إلغاء إثبات الموجودات المالية

يتم بشكل رئيسي إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من شركة من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي للشركة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام الشركة بتحويل حقوقها في استلام تدفقات نقدية من أصل أو تحمل التزام بدفع تدفقات نقدية مستلمة بالكامل دون تأخير إلى طرف ثالث بموجب اتفاق "تمرير"، أو (أ) قيام الشركة بتحويل كافة المخاطر ومنافع الأصل أو (ب) عدم قيام الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصل ولكن قامت الشركة بتحويل السيطرة على الأصل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بتاريخ كل قائمة مركز مالي بتقييم احتمالية وجود دليل على أن أصل مالي أو شركة موجودات مالية قد تعرضت للانخفاض. يظهر انخفاض القيمة عند وقوع حدث أو أكثر منذ الإدراج الأولي للأصل يؤثر على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل المالي أو شركة الموجودات المالية والتي يمكن قياسها بصورة يعتمد بها.

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) من المنشأة اتباع نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية، ليس بالضرورة حصول حدث انتمائي من أجل الاعتراف بالخسائر الائتمانية، بل تقوم المنشأة بدلاً من ذلك باستخدام نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، عادةً باحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات كما في تاريخ كل قائمة مركز مالي.

يجب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها بمبلغ يعادل (أ) ١٢ شهراً من الخسائر المتوقعة أو (ب) خسائر مدى الحياة. وفي حال عدم زيادة المخاطر الائتمانية للأداة المالية بشكل جوهري في البداية، يتم تكوين مخصص يعادل الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهراً. وفي حالات أخرى، يجب عمل مخصص للخسائر الائتمانية مدى الحياة. بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتم استخدام طريقة مبسطة بحيث يتم عمل تقييم للزيادة في المخاطر الائتمانية كما في تاريخ المركز المالي. اختارت الشركة الاستفادة من خيار الخسائر الائتمانية لمدى الحياة.

يتم قياس الخسائر الائتمانية طويلة الأجل المتوقعة من المبالغ المستحقة للتحويل من المدينين التجاريين باستخدام مصفوفة المخصص. وتستخدم المنشأة خبرتها التاريخية في الخسائر الائتمانية من المبالغ المستحقة للتحويل من المدينين التجاريين لتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر من الأصول المالية. وتحدد مصفوفة المخصص معدلات ثابتة للمخصص لكل شركة من الأرصدة المصنفة حسب عدد الأيام التي تكون فيها المبالغ المستحقة للتحويل من المدينين التجاريين متجاوزة لاستحقاقها. تبعا لتتبع قاعدة عملانها، فإن المنشأة تستخدم المجموعات المناسبة إذا كانت خبرتها التاريخية في الخسائر الائتمانية تظهر أنماط خسارة مختلفة بشكل كبير - لقطاعات العملاء المختلفة. ومن أمثلة الضوابط التي قد يتم استخدامها لتجميع الأصول فئات المنطقة الجغرافية، ونوع المنتج، وتصنيف العميل، والضمان الرهنى أو الضمان الائتماني التجاري ونوع العميل (مثل عميل جملة أو تجزئة).

يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج الخسارة في قائمة الدخل الشامل. تستمر إيرادات العائد في التدفق النقدي على القيمة الدفترية المخفضة باستخدام معدل العائد المستخدم في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الهبوط في القيمة. يتم شطب القروض مع المخصص المرتبط بالقروض عندما يكون هناك نظرة واقعية للاسترداد المستقبلي ويتم تحقق جميع الضمانات أو تحويلها إلى الشركة. وفيما إذا في سنة لاحقة، زاد أو نقص مبلغ خسارة الهبوط التقديرية بسبب حدث وقع بعد تسجيل الهبوط في القيمة فيتم زيادة أو تقليص خسارة الهبوط المسجلة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. ويتم إذا ما تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيد الاسترداد إلى تكاليف التمويل في قائمة الدخل الشامل.

المطلوبات المالية

القياس الأولي

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف الأولي كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل وكقروض وذمم دائنة (تقاس بالتكلفة المطفأة) - حسب الملائم.

يتم تسجيل جميع المطلوبات المالية للشركة بدايةً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والذمم الدائنة بعد خصم تكاليف المعاملة مباشرة. تتضمن المطلوبات المالية للشركة ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع وقروض وسلف.

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم المنشأة بتصنيف جميع المطلوبات المالية كما تم تصنيفها عند الإثبات ويتم قياسها في وقت لاحق بالقيمة المطفأة، فيما عدا:

- (أ) المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل.
- (ب) المطلوبات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للإلغاء قيد الأصل أو تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
- (ج) عقود ضمان مالي.
- (د) التزامات لتقديم قروض بمعدل أقل من سعر العمولة في السوق.
- (هـ) الثمن المحتمل تسجيله من قبل الجهة المقتنية في عملية تجميع الأعمال والتي ينطبق عليها المعيار الدولي للتقرير المالي (٣). يتم قياس هذا الثمن المحتمل لاحقاً بالقيمة العادلة مع تغييرات تسجل في قائمة الدخل الشامل.

تتكون المطلوبات المالية للشركة من ذمم دائنة، مبالغ مستحقة الدفع وقروض وسلف. يتم قياس جميع المطلوبات المالية للشركة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر في قائمة الدخل الشامل عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات من خلال عملية إطفاء معدل العائد الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم والتكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من طريقة معدل العائد الفعلي. يدرج إطفاء معدل العائد الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الدخل الشامل.

إعادة التصنيف

لا يسمح المعيار بإعادة تصنيف أي التزام مالي.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي عند الوفاء به أو انتهاءه أو إلغاؤه. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو شروط التزام حالي جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم تسجيل الفروق ما بين القيم الدفترية ذات الصلة في قائمة الدخل الشامل.

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجيل الصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق حالي نافذ نظامياً لتسوية المبالغ المدرجة وكان هناك نية لدى الشركة لتسوية الموجودات والمطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

٦-٢٤ استثمارات في شركات زميلة (استثمارات تتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية)

إن الشركات الزميلة هي المنشآت التي يكون للشركة تأثير جوهري عليها، ولكن لا يكون لها سيطرة على السياسات المالية والتشغيلية لها. يظهر التأثير الجوهري عندما تمتلك الشركة نسبة من % ٢٠ إلى % ٥٠ من حقوق تصويت منشأة أخرى.

تقيد الاستثمارات في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية (استثمارات تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية) ويتم إثباتها مبدئياً بالتكلفة. تتضمن هذه القوائم المالية، حصة الشركة من الدخل والمصاريف والتغيرات في حقوق ملكية الاستثمارات التي تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية بعد إجراء تعديلات بحيث تتوافق السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للشركة من تاريخ بداية ذلك التأثير الجوهري إلى تاريخ توقف التأثير الجوهري.

٧-٢٤ الذمم المدينة

تتكون القروض والذمم المدينة من الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى وهي موجودات مالية ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير مدرجة في سوق نشطة. تمثل الذمم التجارية المدينة مبالغ مستحقة من عملاء مقابل تقديم خدمات ضمن النشاط الاعتيادي للشركة. يتم الاعتراف بهذه الموجودات مبدئياً بالقيمة العادلة زانداً أية تكاليف منسوبة مباشرة للمعاملة. بعد الاعتراف الأولي، يتم إدراج القروض والذمم المدينة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي ناقصاً أي مخصص للديون المشكوك في تحصيلها.

يتم تصنيف الذمم التجارية المدينة كموجودات متداولة إذا كانت مستحقة خلال سنة واحدة أو أقل، وكموجودات غير متداولة إذا كانت مستحقة خلال أكثر من سنة.

٨-٢٤ النقد وما يعادله

لأغراض قائمة التدفقات النقدية، يتكون النقد وما يعادله من النقد في الصندوق والنقد لدى البنوك في الحسابات الجارية والودائع تحت الطلب والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، إن وجدت، والمتوفرة للشركة بدون أي قيود.

تظهر البنوك الدائنة، إن وجدت، ضمن بند القروض والبنوك الدائنة في المطلوبات المتداولة في قائمة المركز المالي.

٩-٢٤ ذمم دائنة تجارية ومطلوبات أخرى

تمثل هذه المبالغ المطلوبات المتعلقة بالسلع والخدمات المقدمة للشركة قبل نهاية السنة المالية والتي لم يتم دفعها. المبالغ غير مضمونة وتدفع عادة في غضون ٣٠ يوماً من الاعتراف الأولي. يتم عرض الذمم الدائنة التجارية والمطلوبات الأخرى كمطلوبات متداولة ما لم يكن السداد غير مستحق خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي. يتم الاعتراف بها مبدئياً بقيمتها العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

١٠-٢٤ المخصصات

يتم اثبات المخصصات إذا كان لدى الشركة التزام قانوني أو ضمني حالي نتيجة لأحداث سابقة والتي يمكن تقديرها بصورة موثوقة، ومن المحتمل أن تكون هناك حاجة إلى تدفق منافع اقتصادية مطلوبة لتسوية الالتزام. يتم تحديد المخصصات عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للالتزام.

لا تستوفي الخسائر التشغيلية المستقبلية تعريف الالتزام الوارد أعلاه ولا الضوابط العامة لإثبات للمخصصات. يُعد توقع خسائر تشغيلية مستقبلية مؤشراً على احتمال هبوط في قيمة أصول تشغيلية ويتم تحديد خسائر الهبوط بموجب السياسة المحاسبية "الهبوط في قيمة الموجودات غير المالية" إيضاح (٣-٢٤).

لا يتم اثبات الالتزام المحتمل الذي من الممكن ان ينشأ عن أحداث سابقة وسوف يتأكد وجوده- فقط - بوقوع أو عدم وقوع واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة والتي ليست كلها ضمن سيطرة الشركة.

١١-٢٤ القروض

يتم إثبات القروض مبدئياً بالقيمة العادلة بعد خصم تكاليف المعاملة المتكيدة. يتم قياس القروض لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي. يتم الاعتراف بأي فرق بين حصيللة القرض (بالصافي من تكاليف المعاملة) ومبلغ الاسترداد في الدخل الشامل على مدى فترة الاقتراض باستخدام طريقة العائد الفعلي. يتم الاعتراف بالرسوم المدفوعة على تسهيلات القروض كتكاليف معاملة للقرض إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل استخدام بعض أو كل التسهيلات. في هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم حتى يتم استخدام التسهيلات، وإلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على احتمال استخدام بعض أو كل التسهيلات. يتم رسملة الرسوم كمدفوعات مقدمة لخدمات توفير السيولة ويتم إطفائها على مدى فترة التسهيلات التي تتعلق بها.

يتم تصنيف القروض كمطلوبات متداولة ما لم يكن لدى الشركة حق غير مشروط لتأجيل تسوية المطلوبات لمدة ١٢ شهراً على الأقل بعد تاريخ قائمة المركز المالي.

١٢-٢٤ تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تعود بشكل مباشر إلى اقتناء أو تشييد أو إنتاج أصل مؤهل (يستغرق بالضرورة فترة طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المقصود له أو لبيعه) كجزء من تكلفة ذلك الأصل.

عندما تقتصر الشركة أموالاً - بشكل عام - وتستخدم جزءاً منها لغرض الحصول على أصل مؤهل، فإنه يتم تحدد مبلغ تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة من خلال تطبيق معدل رسملة على النفقات على ذلك الأصل. ومعدل الرسملة هو المتوسط المرجح لتكاليف الاقتراض الذي ينطبق على قروض الشركة التي تكون قائمة خلال الفترة، بخلاف القروض التي تمت خصيصاً لغرض الحصول على أصل مؤهل. ولا تزيد مبلغ تكاليف الاقتراض المرسملة خلال الفترة عن مبلغ تكاليف الاقتراض التي تحملتها الشركة خلال تلك الفترة.

تعلق رسملة تكاليف الاقتراض خلال الفترات الطويلة التي تُوقف فيها الشركة تطوير الأصل المؤهل.

يتم خصم إيرادات الاستثمارات المؤقتة لغرض محدد الغرض (لتشديد عقارا استثماري) التي يتم انفاقها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم إدراج تكاليف الاقتراض الأخرى على أنها مصروف في الفترة التي تحملتها الشركة فيها. وتتكون تكاليف الاقتراض من عمولة الاقتراض والتكاليف الأخرى التي تتحملها الشركة فيما يتعلق بالحصول على قروض.

١٣-٢٤ منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

منافع الموظفين قصيرة الأجل هي منافع الموظفين التي يتوقع أن تتم تسويتها بالكامل خلال اثني عشر شهراً بعد نهاية فترة التقرير المالي السنوية التي يقدم فيها الموظفون الخدمة المتعلقة بها هذه المنافع. يتم إدراج المبالغ (غير مخصومة) مقابل الخدمة التي قدمها الموظف للشركة خلال فترة محاسبية كمصروف ويقاس الالتزام المتعلق بها (المصروف المستحق) بالمبلغ غير المخصوم لمنافع الموظف قصيرة الأجل المتوقع أن يدفع في مقابل الخدمات التي قدمها الموظف. يتم إثبات الالتزام المتعلق بمدفوعات المكافأة المتوقعة فقط عندما يكون هناك التزام قانوني أو ضمني حالي بأن تقوم الشركة بمثل هذه المدفوعات كنتيجة لخدمات سابقة قدمها الموظف وأنه يمكن إجراء تقدير يمكن الاعتماد على الالتزام.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يتم احتساب صافي التزام الشركة بموجب خطة مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كخطة منافع محددة غير ممولة بواسطة تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظف في الفترات الحالية والسابقة وخصم ذلك المبلغ. يتم احتساب التزامات المنافع المحددة سنوياً اعتماداً على تقديرات اكتوارية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. يتم الاعتراف بإعادة قياس صافي التزام المنافع المحددة التي تتكون من أرباح وخسائر اكتوارية مباشرة في قائمة الدخل الشامل. تحدد الشركة صافي مصروف الفائدة على صافي التزام الخدمة المحددة للفترة بواسطة تطبيق معدل الخصم المستخدم لقياس التزام المنافع المحددة في بداية الفترة السنوية إلى صافي التزام المنافع المحددة مع الأخذ بالاعتبار أي تغييرات في صافي التزام المنافع المحددة خلال الفترة نتيجة للمساهمات ودفعات المنافع. يتم تسجيل صافي مصروف الفائدة والمصاريف الأخرى المتعلقة بها لبرنامج المنافع المحددة في قائمة الدخل الشامل. عندما تتغير منافع الخطة أو عندما يتم تقليص الخطة فإنه يتم تسجيل التغيير الناتج في المنفعة التي تتعلق بالخدمة السابقة أو الربح أو الخسارة من التقليص فوراً في قائمة الدخل الشامل. بخصوص الالتزام المتعلق بمكافأة نهاية الخدمة للموظفين فإن عملية التقييم الاكتواري تأخذ بالحسبان أحكام نظام العمل في المملكة العربية السعودية وكذلك سياسة الشركة.

١٤-٢٤ تحقق الإيرادات

الإيرادات من العقود مع العملاء فيما يتعلق ببيع العقارات

تقوم الشركة بإدراج الإيرادات من العقود مع العملاء استناداً إلى نموذج من خمس خطوات مبين في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥):

الخطوة (١): تحديد العقد (العقود) مع العميل: العقد هو اتفاق بين طرفين أو أكثر ينتج عنه حقوق والتزامات إلزامية ويوضح المعايير التي يجب استيفاؤها لكل عقد.

الخطوة (٢): تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد للعميل حسب العقد من أجل نقل بضاعة أو تقديم خدمات للعميل.

الخطوة (٣): تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن المتوقع من الشركة مقابل تناقل البضائع أو الخدمات المتفق عليها مع العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة (٤): توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمقدار مبلغ مقدر للثمن المتوقع تحصيله من البضائع أو الخدمات لقاء تأدية التزام الأداء.

الخطوة (٥): إدراج الإيرادات عندما (أو حينما) تؤدي المنشأة التزام الأداء.

تستوفي الشركة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات على مدى مدة العقد إذا ما حققت أي من المتطلبات التالية:

١. حصول العميل على المنافع الناتجة عن أداء الشركة واستهلاك تلك المنافع في ذات الوقت.
٢. أداء الشركة يؤدي إلى إيجاد أو تحسين موجودات تحت سيطرة العميل وقت التحسين، أو
٣. أداء الشركة للالتزام لا يُكون موجودات لاستخدامات أخرى للشركة، كما يكون الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه واجب النفاذ.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه، فإنه يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

عندما تقوم الشركة باستيفاء التزام أداء من خلال تقديم الخدمات الموعودة، فإن الشركة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناء على العقد مقابل الثمن الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من التزام العقد.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ بالحسبان شروط الدفع المحددة.

يتم إدراج الإيرادات في قائمة الدخل الشامل بمقدار الحد المتوقع لتدفق المنافع الاقتصادية إلى الشركة مع إمكانية قياس الإيرادات والتكاليف - حيثما ينطبق - بشكل موثوق فيه.

إيراد بيع مخزون الأراضي والاستثمارات العقارية

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع مخزون الأراضي والاستثمارات العقارية عندما يتم استيفاء جميع الشروط التالية:

- تحول الشركة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية العقار بشكل جوهري للمشتري.
- لا تحتفظ الشركة بأي درجة من العلاقة الإدارية ذات الصلة بالملكية وليس لديها قدرة على التحكم بالعقار المباع.
- أن يكون من الممكن قياس مبلغ الإيرادات بشكل موثوق به.
- أن يكون من المرجح أن تتدفق إلى المنشأة منافع اقتصادية مرتبطة بالمعاملة.
- أن يكون بالإمكان قياس التكاليف المتكبدة أو المزمع تكبدها على المعاملة بشكل موثوق به.

الإيرادات من الإيجار

يتم إدراج إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة جراء التفاوض والترتيب لعقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر وإدراجه على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار.

الإيرادات من الخدمات

يتم تسجيل الإيرادات من الخدمات المقدمة عندما يكون بالإمكان تقدير نتيجة المعاملة بطريقة يُعتد بها استناداً إلى مرحلة إكمال المعاملة في تاريخ قائمة المركز المالي. وفي حال عدم القدرة على قياس النتائج بطريقة يُعتد بها، فإنه يتم إدراج الإيرادات فقط في حدود إمكانية استرجاع المصاريف المتكبدة.

إيرادات ودائع المراجعة لأجل

يتم إدراج الإيرادات من ودائع المراجعة لأجل لدى البنوك على أساس معدل العائد الفعلي.

١٥-٢٤ تكاليف إيرادات بيع العقارات الاستثمارية

تتضمن تكاليف إيرادات بيع العقارات الاستثمارية؛ تكلفة الأراضي وتكاليف التطوير وتكاليف الخدمات الأخرى المتعلقة بها وتكاليف التمويل المرسلة.

١٦-٢٤ تكاليف إيرادات التأجير

تتضمن تكلفة إيرادات التأجير كل مصاريف التشغيل المباشرة المرتبطة بتشغيل العقارات الاستثمارية وتوليد إيرادات التأجير بما فيها تكاليف الخدمات من مصادر خارجية (كالنظافة والأمن والصيانة والإصلاح وخدمات التأجير وإدارة العقارات ... الخ) ومصروف الكهرباء والمرافق الأخرى والعمالة وإيجار الأرض المقام عليها الاستثمارات العقارية واستهلاكاتها والتأمين وكافة المصاريف المباشرة الأخرى. أما مصاريف التشغيل الأخرى فتعتبر إما مصاريف عمومية وإدارية أو مصاريف بيع وتسويق.

١٧-٢٤ مصاريف البيع والتسويق

هي تلك المصاريف الناجمة عن جهود إدارات التسويق والبيع لترويج خدمات الشركة.

١٨-٢٤ مصاريف عمومية وإدارية

هي جميع المصاريف الأخرى باستثناء مصاريف البيع والتسويق وتكاليف التمويل وتكاليف الإيرادات.

١٩-٢٤ عقود التأجير

تصنف عقود تأجير الممتلكات والمعدات، التي تكون فيها الشركة كمتأجر وتحتفظ فيها الشركة بشكل جوهري بجميع مخاطر ومزايا الملكية، كإيجارات تمويلية. يتم رسملة عقود التأجير التمويلي عند بدء عقد الإيجار بالقيمة العادلة للعقار المؤجر أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار إن كانت أقل. يتم إدراج التزامات الإيجار المقابلة، بعد خصم تكاليف التمويل، ضمن ذمم دائنة قصيرة الأجل وطويلة الأجل. يتم توزيع كل دفعة إيجار بين المطلوبات وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على الأرباح أو الخسائر على مدى فترة الإيجار بحيث ينتج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة. يتم استهلاك الممتلكات والمعدات المستحوذ عليها بموجب عقود التأجير التمويلي على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو فترة الإيجار أيهما أقصر إذا لم يكن هناك تأكيد معقول بأن الشركة سوف تحصل على الملكية في نهاية فترة الإيجار.

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون فيها الشركة مستأجر والتي لا يتم فيها تحويل جزء كبير من مخاطر ومزايا الملكية إلى الشركة كإيجارات تشغيلية. يتم تحميل الدفعات التي تتم بموجب عقود الإيجار التشغيلي بالصافي، من أي حوافز مستلمة من المؤجر، على الدخل الشامل بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتم إثبات إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي التي تكون الشركة مؤجراً في الدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. وتدرج الأصول المؤجرة ذات الصلة في قائمة المركز المالي استناداً إلى طبيعتها.

٢٠-٢٤ الزكاة

تخضع الشركة للزكاة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة"). يتم تحميل الزكاة المستحقة على الشركة والزكاة المتعلقة بملكية الشركة في الشركات التابعة السعودية على قائمة الدخل الشاملة. يتم تسجيل المبالغ الإضافية المستحقة بموجب التسويات النهائية، إن وجدت، عند تحديدها. تقوم الشركة باستقطاع الضريبة الواجبة عن معاملات محددة مع أطراف غير مقيمة في المملكة العربية السعودية وذلك طبقاً لنظام ضريبة الدخل السعودي.

٢١-٢٤ ربحية السهم

تعرض الشركة ربحية السهم الأساسي والمخفضة، إن وجدت، لأسهمها العادية. يتم احتساب ربحية السهم الأساسي بقسمة صافي الدخل للسنة العائدة إلى الأسهم العادية في الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة والمعدلة لأسهمها المملوكة. يتم احتساب ربحية السهم المخفضة، إن وجدت، من خلال تعديل الربح أو الخسارة العائدة إلى الأسهم العادية والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة المعدلة لأسهمها المملوكة لتعكس أثر جميع الأسهم العادية المحتمل إصدارها.

٢٢-٢٤ توزيعات الأرباح

تقيد توزيعات الأرباح في القوائم المالية في الفترة التي تتم الموافقة عليها من قبل الجمعية العمومية للشركة.

في حال موافقة المساهمين على توزيع أرباح بصورة أسهم مجانية تتم زيادة رأس المال خصماً من الأرباح المبقاه.

٢٣-٢٤ التقارير القطاعية

إن القطاع التشغيلي هو مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت التي:

(١) تعمل في أنشطة الأعمال التي من الممكن أن تؤدي إلى تحقيق إيراد وتكبد مصاريف بما في ذلك الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالمعاملات مع أي من مكونات الشركة.

(٢) يقوم المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية بتحليل نتائج عملياتها بصورة مستمرة من أجل اتخاذ القرارات التي تتعلق بتوزيع الموارد وتقييم الأداء.

(٣) كما يكون لها معلومات مالية متاحة بشكل منفصل.

تشتمل النتائج القطاعية المعروضة على المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية البنود العائدة بشكل مباشر إلى أحد القطاعات، بالإضافة إلى البنود التي يمكن توزيعها على أساس معقول..

٢٤-٢٤ الاحداث اللاحقة

أوصى مجلس إدارة الشركة في إجتماعه المنعقد بتاريخ ١١ رجب ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٨ مارس ٢٠١٨) بتوزيع أرباح نقدية على مساهمي الشركة عن عام ٢٠١٧ بمبلغ ٣٦,٥٦٣,٤٠١ ريال سعودي بواقع ٠,٧ ريال سعودي لكل سهم. كما أوصى مجلس إدارة الشركة في نفس الاجتماع بصرف مكافأة لأعضاء مجلس إدارة الشركة عن عام ٢٠١٧ بمبلغ ١,٨٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.

٢٥-٢٤ الالتزامات المحتملة

الالتزام المحتمل هو:

(أ) التزام ممكن ينشأ عن أحداث سابقة وسوف يتأكد وجوده فقط - بوقوع أو عدم وقوع واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة والتي ليست كلها ضمن سيطرة المنشأة، أو

(ب) التزام قائم ينشأ عن أحداث سابقة ولكن لم يتم إثباته نظراً لأنه:

(١) من غير المحتمل أنه سوف يتطلب تدفق خارج لموارد تنطوي على منافع اقتصادية لتسوية الالتزام؛ أو

(٢) لا يمكن قياس مبلغ الالتزام بطريقة يمكن الاعتماد عليها بشكل موثوق.

٢٤-٢٦ فئات الأدوات المالية

١ يناير ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٥,٨٩٦,٣٢٨	٥,٢٧٩,٦٤٦	١,٧٨١,٠٢٣
١٧٤,٣٠٤,٥٤٩	١٣١,٩٨٧,٤٣٣	٦٠,٣٩٤,٦٩٣
<u>١٨٠,٢٠٠,٨٧٧</u>	<u>١٣٧,٢٦٧,٠٧٩</u>	<u>٣٢٩,٦٢٠,٤٣٠</u>
٣,٦٠٥,٤٧١	٤٩٤,٢٢٦	٣,٦٧٤,٨٧٧
٨١,٠٩٤,٢٣٦	٩٦,٣٥٧,٧٤٣	٩٥,٢٥٣,٣٦٨
<u>٨٤,٦٩٩,٧٠٧</u>	<u>٩٦,٨٥١,٩٦٩</u>	<u>١١٩,٨٢٢,٠٤٤</u>

الموجودات حسب قائمة المركز المالي
القروض والذمم المدينة
ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(باستثناء المصاريف المدفوعة مقدما
وغطاء خطابات الضمان)
نقد وما يعادله

المطلوبات حسب قائمة المركز المالي
مطلوبات مالية بالتكلفة المطفأة
ذمم تجارية دائنة
قروض طويلة الاجل

West Avenue



وست أفنيو





ص.ب 300718 الرياض 11372
هاتف: + 966 11 4648210
فاكس: + 966 11 2932144

www.gulf-re.com