

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

القواعد المالية الموحدة

وتقدير مراجعي الحسابات المستقلين

للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٧

الصفحة

فهرس

٦٠١	تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة
٢	قائمة المركز المالي الموحدة
٨	قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة
٩	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٦٢-١١	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



CPAAI
CPA ASSOCIATION
INTERNATIONAL

محمد عبدالله الهجري

محاسِبون و مراجِعون قانونیون

ترخيص رقم: ١١٩

عضو مستقل في سى بى آيه العالمية



۱۴۰۲ء

تقرير مراجعى الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة

إلى السادة مساهمي شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

الرأي:

مع القوائم المالية الموحدة بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بعدل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وأداؤها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي:

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الجموعة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعة القوائم المالية الموحدة. كما وفيتنا أيضاً بمتطلبات سلوك وأداب المهنة الأخرى طبقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة ل توفير أساس لرأينا في المراجعة.

لُفْتَ اِنْتِيَاهٌ - أَرْقَامُ الْمَقَارِنَةِ:

نود أن تلتف الانتباه إلى الإيضاح رقم (٢٨) بالقواعد المالية الموحدة المرفقة للمجموعة، والذي يشير إلى إجراء إعادة تبويب للأرقام المقارنة المعروضة كما في ولسنية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن هذه القواعد المالية الموحدة ليست هي أول قوائم مالية سنوية تطبق فيها المجموعة المعايير الدولية للتقرير المالي، لقد قامت المجموعة بإعداد واصدار قوائمها المالية الموحدة بشكل مستمر وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي منذ السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ولجميع السنوات التي تلتها بما في ذلك السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، وذلك لالتزام المجموعة بمتطلبات أسواق مالية دولية ومتطلبات أخرى إدارية.

وقد قامـت المـجمـوعـة بـإـعـادـة قـوـائـمـها المـالـيـة عـن تـلـكـ السـنـوـات وـفـقـا لـلـمـعـايـيرـ الـدـولـيـة لـلـتـقـرـيـرـ الـمـالـيـ بشـكـلـ مـنـفـصـلـ وـمـسـتـقـلـ بـالـتـواـزـيـ معـ، وـدـونـ التـأـثـيرـ عـلـىـ، القـوـائـمـ الـمـالـيـةـ الـمـوـحـدـةـ النـظـامـيـةـ الـتـيـ أـصـدـرـتـهـاـ الـجـمـوعـةـ وـفـقـا لـلـمـبـادـيـ الـمـاحـسـبـيـ الـمـعـارـفـ عـلـيـهـاـ فيـ الـمـلـكـةـ الـعـرـبـيـةـ السـعـودـيـةـ.

وـنـتـيـجـةـ لـذـلـكـ، تمـ إـعـادـةـ عـرـضـ الـمـلـوـعـاتـ الـمـالـيـةـ فـيـ الـقـوـائـمـ الـمـالـيـةـ الـمـوـحـدـةـ الـمـرـفـقـةـ، وـلـمـ يـتـعـدـلـ رـأـيـاـ بـنـاءـ عـلـىـ هـذـاـ الـأـمـرـ.

الأمور الرئيسية للمراجعة:

الامور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمها المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولم نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. فيما يلي وضواً لكل أمر من أمور المراجعة الرئيسية وكيفية معالجتها:

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا	الأمور الرئيسية للمراجعة
<ul style="list-style-type: none"> - قمنا بتقييم مدى ملائمة أساليب وافتراضات التقييم ومجالات أحكام الهمة والتقدیرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم الداخلي. - قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة، وقمنا بتقييم الافتراضات المستخدمة ذات الصلة، مع الاستناد إلى البيانات السوقية ، حيثما امكن ذلك. - قمنا باختبار مدى ملائمة المدخلات الرئيسة المستخدمة في تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع: بالنسبة للعقارات التجارية والسكنية المحتفظ بها للبيع ، قمنا بمقارنة الافتراضات الرئيسة المستخدمة من قبل الإدارة بالبيانات الخارجية في مجال العمل ومعاملات العقارات الخاضعة للمقارنة وخصوصاً اسعار البيع. - قمنا بتقييم سبب التغيرات في المدخلات الرئيسة والتقدیرات الافتراضات عن الفترة السابقة. - قمنا بتقييم مدى فاعلية وكفاءة خبرة موظفي الإدارة في عملية التقييم. - بناء على نتائج تقييمينا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة. 	<p>تقييم العقارات التطويرية</p> <p>تحتفظ المجموعة بعقارات تطويرية وتتألف بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأرضي تحت التطوير لغايات التطوير و البيع في سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة. تبلغ القيمة الدفترية للممتلكات العقارية ١٤,٨٧٤ مليار ريال سعودي (٣٠٢٠١٦ ديسمبر : ٣٠٢٠١٧ مليار ريال سعودي).</p> <p>يتم تسجيل جميع العقارات التطويرية (المحفظة بها لغايات التطوير أو البيع) مبدئياً بتكلفة الاقتضاء ثم يعاد قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، في حين يتم تقدير قيمتها العادلة لغرض الإفصاح فقط في الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة.</p> <p>قامت الإدارة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناء على تقييمها الداخلي مع مراعاة معطيات السوق الداخلية والمقارنة بعد تعديليها حسب سمات العقارات المعنية، تضمنت المدخلات المستخدمة من قبل الإدارة أثناء إجراء تقييمها للتدفقات النقدية المتوقعة والقيمة الإيجارية الحالية في السوق، اللتان تتأثران بقوى السوق السائدة وسمات كل عقار من عقارات المحفظة.</p> <p>علاوة على ذلك استعانت المجموعة، حيثما اقتضت الضرورة، بشركات تقييم خارجية مستقلة متخصصة ومؤهلة لتقدير العقارات التطويرية وفقاً لقيمة العادلة.</p> <p>خلال الفترة قامت إدارة المجموعة بإجراء مراجعة وتقدير داخلي للعقارات التطويرية مما نتج عنه زيادة القيمة العادلة بنسبة ٣١٪ (٢٠١٦٪ : ٤٦٪) من خلال محفظة العقارات التطويرية كما هو مبين في الإيضاح (٦). وتعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة عن القيمة الدفترية هي مؤشر متحفظ على القيمة العادلة للعقارات التطويرية لدى المجموعة.</p> <p>تعتبر عملية تقييم تكلفة العقارات وصافي القيمة القابلة للتحقيق عملية معقدة حيث أن التغير في تقييم المجموعة لسعر البيع وتكلفة الإنشاء من شأنه أن يؤثر بشكل مادي على القيمة الدفترية للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.</p>

<ul style="list-style-type: none">- فلمنا بتقييم الافتراضات الهامة المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم التي قام بها والتي تتضمن القيم الإيجارية المتوقعة، والعائدات المتوقعة، ومعدل الإشغال ومعدل الخصم. فلمنا بدعم هذه الافتراضات باتفاقيات الإيجار، والمؤشرات المنشورة والبيانات السوقية المقارنة المتاحة،- فلمنا بتقييم الدخلات الرئيسية والافتراضات في نموذج التقييم وتحليل حساسيتها بالنسبة للعناصر الرئيسية،- فلمنا أيضاً بتقييم سبب التغيرات في الدخلات الرئيسية والتقييمات والافتراضات عن الفترة السابقة، و- فلمنا بتقييم مدى فاعلية وكفاءة خبرة موظفي الإدارة في عملية التقييم،- بالنسبة لخبر التقييم المستقل، فلمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة شركة التقييم الخارجية،- بناءً على نتائج تقييمنا، فلمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.	<p>تقييم العقارات الاستثمارية</p> <p>تظهر العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة بالتكلفة، في حين يتم تقدير قيمتها العادلة لفرض الإفصاح فقط في الإيضاحات المرفقة بالقواعد المالية الموحدة.</p> <p>تقوم إدارة المجموعة بإجراء تقييم داخلي لتحديد القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية، كما تستعين عند الضرورة بشركات تقييم خارجية، مستقلة متخصصة ومؤهلة ولديها الخبرة الحديثة في التقييم في مكان العقار وتصنيفه، لتقييم عقاراتها الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.</p> <p>قامت المجموعة بتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، بالاستعانة بشركة تقييم متخصصة ومستقلة، باستخدام طريقة رسملة الدخل. وتم تقدير التلفقات النقدية السنوية من خلال استقراء وتسوية الإيرادات الحالية للإيجارات وفقاً للإشغال الأمثل لها ومن ثم رسملتها بمعدل إيجار سنوي يتراوح بين 7.5% بين العقارات السكنية والتجارية المؤجرة من أجل الوصول إلى القيمة العادلة التقديرية المبينة في الإيضاح رقم (٥).</p> <p>يعتبر تقييم العقارات الاستثمارية أمراً جوهرياً بالنسبة لمراجعتنا نظراً لأهميته وتعقيده واعتماده بشكل كبير على مجموعة من الافتراضات التي من ضمنها قيم الإيجار المتوقعة، والعائدات المتوقعة، ومعدل الإشغال ومعدل الخصم.</p>
--	--

- فمنا بمراجعة عقود بيع الوحدات العقارية بما في ذلك الوحدات السكنية والوحدات التجارية وقطع الأرضي لتجديد التزامات أداء المجموعة بموجب هذه العقود وتقييم ما إذا كانت هذه الالتزامات مستوفاة مع مرور الوقت أو في أي وقت زمني معين على أساس المعيار المحدد بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) . يشتمل تركيزنا بموجب هذه العقود على تحديد ما إذا كانت المجموعة لديها حق ملزم في النفعات عن الأداء المنجز حتى تاريخه لتكون على قناعة بالإيرادات الحقيقة حتى تاريخه بموجب هذه العقود؛
- أجرينا فحص لإجراءات الرقابة الداخلية على عملية إعداد ميزانية المجموعة لتحديد مدى دقتها مع تركيز خاص على إجمالي التكاليف المتوقعة لإنجاز المشاريع العقارية التي تشمل الوحدات المباعة؛ و
- أجرينا فحص تفصيلي على أساس العينة لتحديد ما إذا كانت التكاليف المتکبدة على المشروع قد تم تسجيلها ورسمتها. وفمنا أيضاً بتقييم توزيع هذه التكاليف على الوحدات المباعة وغير المباعة على أساس المنطقة المعنية في مشاريع التطوير العقاري من خلال مراجعة ملخص تخصيص التكاليف داخل المشروع الذي تم إعداده من قبل الإدارة.

تحقق الإيرادات من بيع العقارات
قامت المجموعة بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) الإيرادات من عقود العملاء حيث أن المجموعة ترى أن ذلك يمثل بصورة أفضل أداء الأنشطة العقارية للمجموعة.
ويشتمل تحقق الإيرادات من بيع العقارات، بما في ذلك الوحدات السكنية والوحدات التجارية وقطع الأرضي، على مخاطر جوهريّة كامنة نظراً إلى الأحكام والتقديرات المستخدمة. إن أحكام المراجعة حول نسبة إنجاز المشاريع بما في ذلك التكاليف المتکبدة حتى تاريخه مقابل إجمالي القيمة المتوقعة للمشروع ومرحلة الانجاز للمشروع في ظل عدم بيع كافة الوحدات في التطوير تمثل جميعاً أموراً تستوجب اهتماماً كبيراً خلال المراجعة، بما فيها:
- قدرة المجموعة على تنفيذ النفعات عن العمل المنجز وفقاً لشروط العقود الخاصة بها وبالتالي تلبية متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) فيما يتعلق بتحقق الإيرادات مع مرور الوقت؛
- التكلفة الإجمالية المتوقعة لإنجاز المشروع العقاري الذي يشمل الوحدة المباعة؛
- احتمالية تحصيل مبالغ المبيعات المتبقية؛ و
- قيمة تكاليف البنية التحتية التي سيتم تكبدها لاستكمال المشروع.

المعلومات الأخرى:

ت تكون المعلومات الأخرى من المعلومات الأخرى المدرجة في تقرير الشركة السنوي للعام المنتهي في ٢١ ديسمبر ٢٠١٧، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات حولها. إن إدارة المجموعة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى المذكورة في تقريرها السنوي. من المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاحاً لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات هذا.

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يغطي المعلومات الأخرى، كما أنها لا ولن نبدي أي من إشكال التأكيدات حولها. وفيما يتعلق بمراجعةنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الموضحة أعلاه، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متصلة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال عملية المراجعة، أو تظهر بطريقة أخرى أنها تحتوي على تحريف جوهري. عندما نقرأ المعلومات الأخرى وتبين لنا وجود تحريف جوهري فيها، فإنه يتطلب علينا إبلاغ المكلفين بالحكومة بذلك.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكومة عن القوائم المالية الموحدة:

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها العادل، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام نظام الشركات، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ. وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقدير قدرة المجموعة على البقاء كمجموعة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك دلالة لتتصفيق المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار واقعي بخلاف ذلك. والمكلفين بالحكومة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة:

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول بما إذا كانت القوائم المالية الموحدة كل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرياً إذا كان يمكن بشكل معقول توقيع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

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

- تحديد مخاطر التحريفات الجوهيرية في القوائم المالية الموحدة وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. وبعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطير الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي في قابلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولة التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة

إلى السادة مساهمي شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية) (تنمية)

- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على البقاء كمجموعة مستمرة. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإننا مطالبون بأن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإننا مطالبون بتعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقيف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحفوظ القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية لمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي في القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء مراجعة المجموعة. ونظل المسؤولين الوحديين عن رأينا في المراجعة.

لقد أبلغنا المكلفين بالحكومة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المختلط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة.

لقد زودنا أيضاً المكلفين بالحكومة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وبحسب مقتضى الحال إجراءات الوقاية ذات العلاقة. ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحكومة، تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تعد الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما، في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر يتبع إلا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أنه من المتوقع بشكل معقول أن تفوق التبعات السلبية لفعل ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

التقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى:

إن القوائم المالية الموحدة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) (الشركة) والشركات التابعة لها (المجموعة) ككل تتفق مع النظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية الموحدة.

محمد عبد الله الهيج

محاسب قانوني

ترخيص رقم (١١٩)



عن الخراشي وشركاه

سليمان عبد الله الخراشي

ترخيص رقم (١١)



٢٠١٦ بألاف الريالات السعودية	٢٠١٧ بألاف الريالات السعودية	إيضاح
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
٢,٤٢٤,٧٧٨	٣,٢٩٠,٠١٠	(٥)
١٦,٧٢١,٦١	١٦,٧٥١,٥٦٥	(٦)
٦٦,١٣١	٧٠,٩٢٥	(١/٢٢,٧)
٧٩٠,٥٨٥	٨١١,٦٩	(٨)
٨٢٨	١,٩٥٠	(٩)
٢١,٠٠٣,٣٨٣	١٨,٩٢٥,٦٣٩	مجموع الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة		
٣١٧,٣٢٥	١٢٢,٦٧٥	(٦)
٢,٥٨٢,٩٧٨	٤,٠٣٣,٣٢٥	(١٠)
٥٨٢,٠٨٨	٣,١٥٩,٦٦٦	(١١)
٣,٤٨٢,٣٩١	٧,٣١٥,٦٦٦	
٢٤,٤٨٠,٧٧٤	٣٦,٢٤١,٣٠٥	مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق المساهمين		
المطلوبات غير المتداولة		
٤,٨٩٠,٣٧٥	٤,٧٧٠,٣٣٤	(١٢)
٢٥,٦٨٢	٢١,٩٦١	(١٣)
٤,٩١٦,٥٧	٤,٧٤٢,٢٩٥	مجموع المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة		
٢٢٤,٩٩٥	١,٦٧٨,٦٤٨	(١٢)
٥٢٩,٧٢١	٥٣٧,١٤٢	(١٤)
٥٣٧,٤٩٤	٥٤٩,٦٧٠	(ج/١٥)
١,٣٩٢,٢١٠	٢,٧٣٥,٤٦٠	
٦,٣٠٨,٢٦٧	٧,٥٠٧,٧٥٥	مجموع المطلوبات المتداولة
حقوق المساهمين		
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	(١٦)
١,٠٠٣,٣٨٣	١,٠٥٨,٧٢٠	
٦,٣٧٤,١٢٤	٦,٨٧٤,٨٣٠	
١٨,١٧٧,٥٠٧	١٨,٧٣٣,٥٥٠	
٢٤,٤٨٠,٧٧٤	٣٦,٢٤١,٣٠٥	مجموع حقوق المساهمين
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		



المدير المالي

العضو المنتدب

٢٠١٦ بألاف الريالات السعودية	٢٠١٧ بألاف الريالات السعودية	إيضاح	
١,٨٧٠,٢٢٩ (١,٠٧٨,٢٨٦)	٤,٧٣٤,٦٨٢ (٣,٦٢٠,٦٧٢)	(١٧) (١٨)	الإيرادات تكلفة الإيرادات مجمل الربح
٧٩١,٩٤٣	٦,١١٤,٥١٠		مصاريف التشغيل:
(١٦٠,٠٢٨) ٦٣١,٩١٥	(١٦٢,٠٠٢) ٩٥٢,٠٠٨	(١٩)	مصاريف عمومية وإدارية الربح التشغيلي
(٣٨٥,٩٨٤) (٢٢) ١٢,٨٧٨ ٢٥٨,٧٧٧ (٧,٩٤٣) ٢٥٠,٨٣٤	(٤٤١,٥٤٣) ٣٦,٧٢٢ ٢٠,٦٠٤ ٥٦٧,٨١١ (١٤,٤٤٣) ٥٥٣,٣٦٨	(٢٠) (١/٨) (١٥/ب)	أعباء تمويلية إيرادات أخرى، صافي حصة الشركة في أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة الربح قبل الزكاة مخصص الزكاة صافي ربح السنة
- ٢٥٠,٨٣٤	٢,٦٧٥ ٥٥٦,٠٤٣		الدخل الشامل الآخر: ربح من إعادة القياس خطة المنافع المحددة اجمالي الدخل الشامل للسنة

اجمالي الدخل الشامل للسنة المنسب إلى:

المساهمين في دار الأركان

ربحية السهم للسنة (بالريال السعودي):

الأساسي والمخصص

٢٥٠,٨٣٤	٥٥٦,٠٤٣
٠,٢٣	٥٠,٥١

(٢١)



المدير المالي

العضو المنتدب

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

إجمالي حقوق المساهمين بألاف الريالات السعودية	أرباح مبقاة بألاف الريالات السعودية	احتياطي نظامي بألاف الريالات السعودية	رأس المال بألاف الريالات السعودية
١٨,١٧٧,٥٠٧	٦,٣٧٤,١٢٤	١,٠٠٣,٣٨٣	١٠,٨٠٠,٠٠٠
٥٥٣,٣٦٨	٥٥٣,٣٦٨	-	-
٢,٦٧٥	٢,٦٧٥	-	-
٥٥٦,٠٤٣	٥٥٦,٠٤٣	-	-
-	(٥٥,٣٣٧)	٥٥,٣٣٧	-
<u>١٨,٧٢٣,٥٠٠</u>	<u>٦,٨٧٤,٨٣٠</u>	<u>١,٠٥١,٧٢٠</u>	<u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>
١٧,٩٢٦,٦٧٣	٦,١٤٨,٣٧٣	٩٧٨,٣٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠
٢٥٠,٨٣٤	٢٥٠,٨٣٤	-	-
-	-	-	-
٢٥٠,٨٣٤	٢٥٠,٨٣٤	-	-
-	(٢٥,٠٨٣)	٢٥,٠٨٣	-
<u>١٨,١٧٧,٥٠٧</u>	<u>٦,٣٧٤,١٢٤</u>	<u>١,٠٠٣,٣٨٣</u>	<u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>

المدير المالي



العضو المتذبذب

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

٢٠١٦	٢٠١٧	
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
٢٥٨,٧٧٧	٥٦٧,٨١١	الربح قبل الزكاة
		تعديلات على:
٧٧,٥٠٠	٧٦,٧٧٥	استهلاكات
٦,٣١٧	٥,١٢٩	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
١,٠٠٠	-	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٣٨٥,٩٨٤	٤٤١,٥٢٣	إطفاء أعباء تمويلية مؤجلة
(١٢,٨٧٨)	(٢٠,٦٤)	حصة الربح من الاستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٧١٦,٧٠٠	١,٠٧١,٢٦٠	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٣,٩٦٠)	٢,٢٢٧,٠٣٥	عقارات تطويرية ، صافي
٣٣٩,٥١٨	(١,٤٥٠,٣٤٧)	ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
(٨٢٨)	(١,١٢٢)	موجودات أخرى
٢٠,٤٤٣	٧,٤٤١	ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى
١,٠٧١,٨٧٣	١,٨٥٣,٦٢١	النقد الناتج من العمليات
(٢٥٢,٥٣٦)	(٤٠٨,٦٧٣)	أعباء تمويلية مدفوعة
(٢٦,٢٠٦)	(٢,٢٦٧)	زكاة مدفوعة
(١,٦٠٨)	(٦,١٧٥)	مكافأة نهاية خدمة للموظفين مدفوعة
٦٩٠,٥٢٣	١,٤٣٦,٥٠٦	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
٢,٣٨٢	-	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١,٥٠٠)	-	عقارات استثمارية
-	٤٤٠	استثمارات في شركات زميلة
(١,٧٣٨)	(١٠,١٣٠)	استبعاد ممتلكات ومعدات
١٤٤	(٩,٦٩٠)	شراء ممتلكات ومعدات
(١,١٠٩,٦٤٠)	١,١٥٠,٣٦٢	صافي النقد (المستخدم في) الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(١,١٠٩,٦٤٠)	١,١٥٠,٣٦٢	صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(٤١٨,٩٧٣)	٢,٥٧٧,٥٧٨	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
١,٠٠١,٠٦١	٥٨٢,٠٨٨	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٥٨٢,٠٨٨	٢,١٩٩,٦٦٦	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
	٦٢,٨٨٩	معاملات غير نقدية :
<i>_____</i>		
المدير المالي		تحويلات عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية (ايضاح ٥) pursuant to Article ٥ of the Financial Reporting Standard
		Lic: ٥٣٦ - ٢٢٦ Certified Accountants & Auditors Al-Kharashi Co.
<i>_____</i>		
		العضو المنتدب

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

١- معلومات عامة

إن شركة دار الأركان للتطوير العقاري (الشركة)، هي شركة مساهمة سعودية، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٦٠١٩٥ بتاريخ ١٤٢١/٤/١١هـ (الموافق ٢٠٠٠/٧/١٨). يقع مقر الشركة في المملكة العربية السعودية وعنوانها البريدي هو ص.ب ١١٦٥٦ ، الرياض - ١٥٦٣٣ ، المملكة العربية السعودية.

أسهم الشركة مدرجة في سوق الأوراق المالية في المملكة العربية السعودية.

تعمل الشركة والشركات التابعة لها ويشار لها مجتمعة بـ "المجموعة" بشكل أساسي في مجال تطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها. وتدير الشركة أنشطتها من خلال شركات تابعة لها تم تأسيسها لكل نشاط من أنشطتها وبموجب سجل تجاري خاص لكل منها. نوره أدناه طبيعة نشاط الشركات التابعة للمجموعة كما يلي:

شركة دار الأركان للعقارات - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٢٥٤٠٦٢ بتاريخ ١٤٢٩/٧/٢٥هـ الموافق (٢٠٠٨/٧/٢٨)، وتعمل في تطوير وتملك العقار السكني والتجاري وتقديم خدمات إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة.

شركة دار الأركان للمشاريع - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٢٤٧٥٨٣ بتاريخ ١٤٢٩/٢/٢٨هـ الموافق (٢٠٠٨/٤/٥) وتعمل في المقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء ، الإصلاح ، الهدم والترميم).

شركة دار الأركان للاستثمار التجاري - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٢٤٧٥٨٥ بتاريخ ١٤٢٩/٣/٢٨هـ الموافق (٢٠٠٨/٤/٥) وتعمل في مجال شراء وتملك وتأجير والاستثمار في العقارات.

شركة صكوك دار الأركان - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٢٥٦٤٢١ بتاريخ ١٤٢٩/٩/١٦هـ الموافق (٢٠٠٨/٩/١٦) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

شركة صكوك الأركان - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٢٧٤٤٠٧ بتاريخ ١٤٢٠/١٠/١١هـ الموافق (٢٠٠٩/١٠/١) وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة.

شركة ثوابت الاستثمار - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٢٧٥٤٤٩ بتاريخ ١٤٢٠/١٠/٢٠هـ الموافق (٢٠٠٩/١٠/١٩) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

شركة دار صكوك الدولية - شركة ذات مسؤولية محدودة، المعروفة سابقاً بشركة سعادة للاستثمار، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٢٧٥٤٤٨ بتاريخ ١٤٢٠/١٠/٢٠هـ الموافق (٢٠٠٩/١٠/١٩) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

دار الأركان للممتلكات - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠٠٥٢١٥٠٩ بتاريخ ١٤٢٨/٦/٢٢هـ الموافق (٢٠١٧/٣/٢١)، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري وتقديم خدمات إدارة وتأجير العقارات.

تمتلك شركة دار الأركان للتطوير العقاري بالكامل بشكل مباشر وغير مباشر الشركات التابعة المذكورة أعلاه.

إن هذه القوائم المالية الموحدة المرفقة تتضمن موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات التابعة المذكورة أعلاه.

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية**١-٢ أسن الإعداد**

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي والمعايير والتشريعات الأخرى التي أقرتها الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين المعتمدة في المملكة العربية السعودية بما يتفق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

تم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية للمجموعة.

٢-٢ تطبيق معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة**○ المعايير والتفسيرات والتعديلات سارية المفعول في السنة الحالية**

قامت المجموعة بتطبيق جميع المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي الواجبة التطبيق في ١ يناير ٢٠١٧.

-ال المتعلقة بحذف الاعفاءات قصيرة الأجل للتبني لأول مرة.	تحسينات سنوية	المعيار الدولي للتقرير المالي ١
- تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس الأسهم.	تعديلات	المعيار الدولي للتقرير المالي ٢
- بيع أو توزيع الأصول بين المستثمر وشريكه الزميلة أو المشروع المشترك.	تعديلات	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠
-مبادرة الأقصاص: إضافة إفصاحات على قائمة التدفقات النقدية من شأنها تمكين المستخدم في تقييم التغيرات في الالتزامات الناتجة عن الأنشطة المالية.	تعديلات	معيار المحاسبة الدولي ٧
- توضح التعديلات المحاسبة عن الموجودات الضريبية المؤجلة للخسائر غير الحقيقة على أدوات الدين التي تم قياسها بالقيمة العادلة.	تعديلات	معيار المحاسبة الدولي ١٢
- عندما تحصل المنشأة على السيطرة على نشاط تجاري مشترك، تقوم بإعادة قياس العنصر الذي كانت تحتفظ به سابقاً في تلك الأعمال.	تحسينات سنوية	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٣
- تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ (الأدوات المالية) مع المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤ (عقود التأمين).	تعديلات	المعيار الدولي للتقرير المالي ٤ و ٩
- التعديلات لإدخال تموذج جديد للانخفاض في القيمة المتوقعة للخسائر والتغيرات المحدودة في متطلبات التصنيف والقياس للموجودات المالية.	تعديلات	المعيار الدولي للتقرير المالي ٩
- الإيرادات من العقود مع العملاء.	معيار جديد	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥
- تكاليف الافتراض المؤهلة للرسملة.	تعديلات	معيار المحاسبة الدولي ٢٢
- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة - إياضح بشأن خيار القياس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر للاستثمارات في شركة زميلة أو مشروع مشترك محافظة به من قبل منشأة هي كيان رأس مال مشترك أو أي كيان مؤهل آخر.	تحسينات سنوية	معيار المحاسبة الدولي ٢٨
- فيما يتعلق المنافع طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.	تعديلات	معيار المحاسبة الدولي ٢٨
- لتوضيح تحويلات العقارات من وإلى العقارات الاستثمارية.	تعديلات	معيار المحاسبة الدولي ٤٠

إن تطبيق هذه التفسيرات لم يؤد إلى إحداث أي تغييرات في السياسات المحاسبية التي المطبقة أو في الإفصاحات المرفقة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

○ المعايير والتفسيرات غير السارية المفعول ولم يتم تطبيقها بعد من قبل المجموعة

لم تطبق المجموعة المعايير والتعديلات والتفسيرات المبينة أدناه، حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة، والتي تم إصدارها قبل تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة ويسر مفعولها اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ أو بعد.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم اثر تطبيق هذه المعايير والتعديلات والتفسيرات، وتتوقع الإدارة أن تطبيقها في الفترات المستقبلية لن يكون له تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

- التعديلات على مزايا الدفع مقدماً بالتعويض السلبي والتعديلات على المطلوبات المالية.	تحسينات سنوية	معايير المحاسبة الدولي ٩
- عقود التأمين.	معايير جديد	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧
- توضيح أنه يجب الاعتراف بجميع عوائد ضريبة الدخل من توزيعات الأرباح (أي توزيع أرباح) فيربح أو الخسارة، بصرف النظر عن كيفية فرض الضريبة.	تعديلات	معايير المحاسبة الدولي ١٢

٢-٢ العرف المحاسبي

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لبدا التكلفة التاريخية باستثناء بعض الأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة والاستثمارات في شركات زميلة التي يتم تسجيلها وفقاً لطريقة حقوق الملكية ويتم الاعتراف بمستحقات التزامات المنافع المحددة للموظفين بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة المبالغ المستحقة حسب الوحدة. إن السياسات المحاسبية الرئيسية مبينة أدناه.

٤-٢ أسس التوحيد

تقوم المجموعة بتوحيد القوائم المالية للشركة والشركات التابعة التي يكون للمجموعة سلطة على تلك الشركات المستثمر فيها أو معرضة لها حقوق في عائداتها ولديها القدرة على استخدام سلطتها للسيطرة والتأثير على عائداتها من تلك الشركات المستثمر فيها أو الشركات التابعة. تتكون القوائم المالية الموحدة للمجموعة من عمليات الشركة والشركات التي تسيطر عليها الشركة أو الشركات التابعة لها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة، تسيطر المجموعة على منشأة عندما تكون معرضة لها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ولديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على تلك المنشأة. يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل من تاريخ الاقتضاء وحتى تاريخ البيع الفعلي، حسب الاقتضاء.

يتم استخدام طريقة الشراء للمحاسبة عن اقتضاء الشركات التابعة من قبل المجموعة. تقاس تكلفة الاقتضاء بالقيمة العادلة للموجودات المعولة وأدوات حقوق الملكية المصدرة والمطلوبات المتکدة في تاريخ التبادل، بالإضافة إلى التكاليف المتعلقة مباشرة بعملية الاستحواذ. يتم قياس الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات ، والمطلوبات الطارئة المحددة في دمج الأعمال مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ بصرف النظر عن مدى وجود أي حصن غير مسيطرة. يتم إدراج الحصن غير المسيطرة على أساس نسبة الملكية للحصن غير

الاستحواذ بصرف النظر عن مدى وجود أي حصص غير مسيطرة. يتم إدراج الحصص غير المسيطرة على أساس نسبة الملكية للحصص غير المسيطرة من القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المعترف بها. بعد ذلك، يتم تحويل أي خسائر تخص الحصص غير المسيطرة وتجاوز عن هذه الحصص غير المسيطرة على حصة الشركة الأم.

يتم الاعتراف بالزيادة في تكلفة الاقتناء عن القيمة العادلة لحصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة المقتناء كشهرة. إن أي انخفاض في تكلفة الشراء بأقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها (حصص على الاقتناء) يتم إدراجه مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

يتم عند التوحيد استبعاد كافة المعاملات والأرصدة والأرباح غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. يتم أيضاً استبعاد الخسائر غير المحققة ما لم توفر العاملة دليلاً على انخفاض قيمة الأصل المحول.

استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

إن الشركة الزميلة هي كيان تكون المجموعة في وضع يسمح لها بممارسة تأثير هام ولكن ليست سيطرة أو سيطرة مشتركة من خلال المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها.

إن المشروع المشترك هو ترتيب مشترك بحيث يكون للطرفين في المشروع المشترك حقوق في صافي موجودات هذا الترتيب المشترك وقد تمت موافقة تعاقدية على تقاسم السيطرة المشتركة على الأنشطة ذات الصلة التي يمكن من خلالها لأطراف الترتيب المشتركة في اتخاذ القرارات حيثما تطلب الأنشطة ذات الصلة الموقفات بالإجماع والسيطرة المشتركة.

طريقة حقوق الملكية

وفقاً للمحاسبة بطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف مبدئياً بالاستثمارات في الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في قائمة المركز المالي الموحدة بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً بعد الاقتناء بالتغييرات في حصة المجموعة من الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر وفي صافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، ناقصاً أي انخفاض في قيمة الاستثمارات الفردية. يتم إدراج نتائج موجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في هذه القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية باستثناء تلك المصنفة كمحفظتها للبيع. يتم الاعتراف بخسائر الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة التي تزيد عن حصة المجموعة في تلك الشركات الزميلة أو المشروع المشترك فقط إلى الحد الذي تكون فيه المجموعة قد تكبدت التزامات تعاقدية أو استدلالية أو دفعت بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة أو المشروع المشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية من تاريخ الاستحواذ. إن أي زيادة في تكلفة الاقتناء عن حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة للشركة الزميلة أو المشروع المشترك في تاريخ الاقتناء يتم الاعتراف بها كشهرة. يتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ويتم تقييم الانخفاض في القيمة كجزء من هذا الاستثمار. إن أي انخفاض في تكلفة الشراء أقل من حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة الزميلة أو مشروع مشترك في تاريخ الاقتناء (أي الخصم عند الاقتناء) يتم إدراجه في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

عندما يتم تصنيف الاستثمار في شركات زميلة أو مشروع مشترك كمحفظتها للبيع أو يتوقف عن كونه شركة زميلة أو مشروع مشترك، فإنه اعتباراً من ذلك التاريخ، تتوقف المجموعة عن المحاسبة باستخدام طريقة حقوق الملكية. عند بيع جزئي لشركة زميلة أو مشروع مشترك ينتج عنه فقدان تأثير جوهري على الشركة الزميلة أو مشروع مشترك، يتم حساب الاستثمار المتبقى بالقيمة العادلة في تاريخ البيع ويتم الاعتراف به كأصل مالي. يتم إدراج الفروق بين الأسهم النسبية للقيمة الدفترية للحصص المحفوظة بها في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمتها العادلة في تحديد أرباح أو خسائر استبعاد الشركات الزميلة أو المشروع المشترك. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بإعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر من حقوق الملكية المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى قائمة الأرباح أو الخسائر.

عندما تتعامل شركة المجموعة مع شركة زميلة أو مشروع مشترك بين المجموعة، يتم استبعاد الأرباح والخسائر إلى حد حصة المجموعة في الشركة الزميلة ذات الصلة أو مشروع مشترك. قد توفر الخسائر دليلاً على انخفاض قيمة الأصل المحول وفي هذه الحالة يتم تكوين مخصص كافٍ لمقابلة الانخفاض في القيمة.

الاستثمار في العمليات المشتركة

إن العملية المشتركة هي الترتيب الذي يكون لشركات المجموعة سيطرة مشتركة على هذا الترتيب ولها حقوق ملزمة تعاقدية في الموجودات وما يترتب على ذلك من التزامات في مطلوبات هذا الترتيب. السيطرة المشتركة هي تقاسم متفق عليه تعاقدياً للسيطرة على الترتيب وجميع الأنشطة ذات الصلة من الترتيب تتطلب موافقة بالإجماع من الأطراف التي تقاسم السيطرة.

عندما تقوم المجموعة بانشطتها في إطار عمليات مشتركة، يتم الاعتراف بحصتها في بياناتها المالية بما يلي:

- أن الأصل ينتمي إلى المجموعة، بما في ذلك حصتها في أي موجودات تم اكتناوتها أو الاحتفاظ بها بصورة مشتركة؛
- المطلوبات المرتبطة بالمجموعة، بما في ذلك حصتها من أي مطلوبات يتم تكبدتها بشكل مشترك؛
- حصة المجموعة من الإيرادات الناتجة عن العملية المشتركة؛
- مصاريف المجموعة، بما في ذلك حصة المصروفات المتکبدة بشكل مشترك في العمليات المشتركة.

تحاسب المجموعة عن الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المرتبطة بحصتها في عملية مشتركة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الطبقية على الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات الخاصة. عندما تكون المجموعة مشغل مشترك في عملية مشتركة وتدخل في بيع أو تسليم فيأصول في العملية المشتركة، تم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن هذه المعاملات في القوائم المالية الموحدة للمجموعة إلى حد حصة الأطراف الأخرى في العملية المشتركة فقط. عندما تكون المجموعة مشغل مشترك في عملية مشتركة وتدخل في عملية شراء مع العملية المشتركة، لا تعرف المجموعة بحصتها من الأرباح أو الخسائر إلى أن يتم إعادة بيع هذه الموجودات إلى طرف ثالث.

٥-٢ ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المراكم وأي خسارة انخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة جميع المصاريف المتعلقة بها مباشرة والتي تم تكبدتها لإحضار الممتلكات والمعدات إلى موقعها الحالي، بشرط أن تكون الممتلكات والمعدات متاحة للاستخدام. تقوم الإدارة بمراجعة وإعادة تقييم الأعمار الإنتاجية المستقبلية المقدرة والقيمة المتبقية بشكل دوري وبالتالي يمكن تغيير أو تعديل معدلات الاستهلاك.

يتم احتساب الاستهلاك على التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للموجودات، باستثناء الأراضي، على مدى حياتها العملية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للمعدلات التالية:

مباني	% ٣
تحسيينات على مباني مستأجرة	%٢٠ - %٥
سيارات	%٢٥
معدات وأجهزة	%٢٠
معدات مكتبية	%٢٥ - %٢٠

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو استبعاد الأصل على أنه الفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم الاعتراف بها في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بمراجعة القيمة الدفترية لموحداتها المموزة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن تلك الموجودات قد تعرضت لخسائر انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل لتحديد مدى خسارة الانخفاض في القيمة. عندما لا ينتج الأصل تدفقات نقدية مستقلة عن الأصول الأخرى، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي ينتمي إليها الأصل. إذا تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض فوراً في القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

٦-٢ العقارات الاستثمارية

ت تكون العقارات الاستثمارية بشكل أساسي من المشاريع المنجزة (بما في ذلك العقارات والأراضي المطورة المحافظ بها لغرض ارتفاع قيمتها على المدى الطويل) والمشاريع قيد التطوير (بما في ذلك المشاريع العقارية قيد الإنشاء، والمشاريع العقارية قيد التطوير، والأراضي التي تنتظر التطوير). يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية للحصول على إيجارات و/ أو لزيادة قيمتها أو كليهما، بدلاً من بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية أو الاستخدامات في الإنتاج أو في الأغراض الإدارية. تتضمن المشاريع قيد التطوير تلك العقارات قيد التطوير أو الانتظار للبدء في التطوير. لا تستخدم هذه العقارات لتوليد إيرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية العادلة. يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة ويتم قياس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها/ المحولة. يتم رسملة جميع تكاليف التطوير (التصميم والتطوير وتكلفة الوظفين) والتي تعزى مباشرة إلى حيازة/ تطوير العقارات للوصول لتكلفة الإجمالية.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقار الاستثماري في حالة البيع أو الاستغناء عندما يتم تحويله أو نقله إلى العقارات التطويرية. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالعقار فوراً في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية بغض تحقيق الإيراد من تأجيرها و/ أو لزيادة القيمة الرأسمالية، بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسارة انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك بحيث يتم شطب التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للموجودات، باستثناء الأراضي والعقارات تحت التنفيذ، على مدى أممارها الإنتاجية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت على أساس نسبة الاستهلاك التالية:

٪٢

مالي

يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن البيع أو استبعاد العقارات الاستثمارية التي تمثل الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية في الأرباح أو الخسائر الموحدة في الفترة التي يتم فيها البيع/ الاستبعاد باستثناء تلك المتعلقة بترتيبات البيع وإعادة التأجير.

٧-٢ العقارات التطويرية

يتم قياس جميع العقارات التطويرية مبدئياً بتكلفة الاقتضاء ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. ويكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأراضي تحت التطوير من أجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو انتظار ارتفاع قيمتها الرأسمالية. تتضمن التكلفة جميع التكاليف النسوية مباشرة بالعقارات التطويرية بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف الاقتراض والمصروفات غير المباشرة التي تم تكبدها في تحويل العقارات التطويرية إلى موقعها وحالتها الحالية. يتم احتساب التكلفة باستخدام طريقة المتوسط. يتم اختبار انخفاض القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق، والذي يمثل سعر البيع المقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدرة للإنجاز، وتكاليف البيع التي سيتم تكبدها.

إن دورة التشغيل للعقارات التطويرية تعتبر طويلة المدى حيث أن غالبية العقارات التطويرية محتفظ بها لفترة أطول من ١٢ شهراً. إذا كان هناك تغير في نية الإدارة وتحديد آية عقارات تطويرية للبيع الفوري فإنه يتم تقسيمها بين العقارات تحت التطوير طويلة الأجل وقصيرة الأجل متمثلة في الجزء غير المتداول والجزء المتداول من عقارات تحت التطوير على التوالي.

في تاريخ كل تقرير مالي، تقوم الإدارة بتصنيف مشاريع التطوير العقاري على المدى الطويل أو القصير اعتماداً على تاريخ اكتمالها المتوقع. إذا كان من المتوقع أن يكتمل إنجاز المشروع خلال سنة من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، يتم تصنيف المشروع كموجودات مطورة قصيرة الأجل.

٨-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات الملموسة

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها الملموسة لتحديد فيما إذا كان هناك أي مؤشر على أن تلك الموجودات قد تعرضت لخسائر انخفاض القيمة. عندما يتعدى تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل الفردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي ينتهي إليها الأصل. عندما يتم تحديد أساس معقول ومتناقض للتوزيع، يتم أيضاً تحصيص الأصول لوحدات توليد النقد الفردية، أو يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات إنتاج النقد التي يمكن تحديد أساس معقول ومتناقض للتوزيع. عند وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل من أجل تحديد مدى خسارة الانخفاض في القيمة. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام أيهما أكبر. عند تقدير القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى هيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة للأصل والتي لم تكون تعكسها تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية. إذا تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى هيمته القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

٩-٢ تكاليف القروض الإسلامية

إن تكاليف القروض الإسلامية النسبية مباشرة إلى اهتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصول المؤهلة والتي هي بالضرورة أصول تتطلب فترة زمنية طويلة لكي تصبح جاهزة للبيع أو للاستخدام المقصود، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الأصول، إلى أن تكون هذه الأصول جاهزة بشكل جوهري للاستخدام أو البيع. يتم الاعتراف بكافية تكاليف الاقتراض الأخرى كتكاليف تمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي يتم تكبدها.

١٠-٢ الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي الموحدة عندما تصبح المجموعة طرفاً في الترتيبات التعاقدية للأداة.

التصنيف والقياس - الموجودات المالية

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نموذج الأعمال والتدفقات النقدية المقدرة. لا يتم فصل أي مشتقات مضمونة في العقود وتؤخذ في الاعتبار ككل في التصنيف. يتم تصنيف الموجودات المالية بشكل أساسي ضمن فئات رئيسية يتم قياسها:

- بالتكلفة المطافة
 - بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)
 - بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL)
- يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية التي يتم الاعتراف بها مبتدئاً بالقيمة العادلة بالتكلفة المطافة على أساس الخسارة الائتمانية المتوقعة كالتالي:
- خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً - خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن الأحداث الافتراضية على الأدوات المالية المكنة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.
 - خسائر الائتمان المتوقعة مدى عمر الأداة المالية - خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة على مدى عمر الأداة المالية.

يتم تكويٌن مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية إذا زادت مخاطر الائتمان لتلك الأدوات بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي وكذلك بالنسبة للموجودات التعاقدية أو الذمم التجارية المدينية التي لا تشكل معاملة تمويل وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

الذمم المدينية التجارية

يتم تصنيف الذمم المدينية التجارية كثروض ومدينيين ويتم الاعتراف بها مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطافة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً أي مخصص للانخفاض في القيمة. يتم عمل مخصص للانخفاض في القيمة عندما يكون هناك دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يواجهون صعوبات مالية أو متاخرين في السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية. يتم الاعتراف بمخصص الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينية القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة باستخدام معدل العمولة الفعلي الأصلي. يتم تخفيض القيمة الدفترية للذمم المدينية من خلال استخدام حساب المخصص ويتم الاعتراف بأي خسارة انخفاض في القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من التقد في الصندوق ولدى البنك والودائع قصيرة الأجل الأخرى التي تحتفظ بها المجموعة والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل.

الاستثمارات محتفظ بها للمتأخرة

تدرج الاستثمارات المحتفظ بها للمتأخرة مبدئياً بالقيمة العادلة، يتم تحويل تكاليف العاملات مباشرة إلى قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة وبعد ذلك يتم إدراجها بالقيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار المتداولة في السوق عند إيقاف الأعمال بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر غير المحققة والمحققة من بيع الاستثمارات المحتفظ بها للمتأخرة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

الالتزامات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الصكوك الإسلامية والمرابحة الإسلامية ويتم تصنيفها وفقاً لضمون الترتيبات التعاقدية العنية ويتم قياسها مبدئياً بقيمتها العادلة بعد خصم تكاليف العاملة. يتم تسجيل المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطافة، ويتم الاعتراف بتكلفة العمولة على أساس العائد الفعلي في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة على مدى فترة الأداة.

الذمم الدائنة التجارية

يتم الاعتراف بالذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة وبعد ذلك بالتكلفة المطافة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

ال أدوات المالية الإسلامية المتغيرة

تقوم المجموعة بتخصيص بعض أدوات التحوط والتي تتضمن أدوات مالية إسلامية متغيرة لمواجهة ما يتعلق بمخاطر العملات الأجنبية إما كتحوطات القيمة العادلة أو تحوطات التدفقات النقدية أو تحوط صافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية. يتم المحاسبة عن تحوطات مخاطر العملات الأجنبية على الالتزامات المؤكدة كتحوط للتدفقات النقدية.

تقوم المجموعة مبدئياً بإدراج الأدوات المالية المتغيرة الإسلامية إما كموجودات مالية أو مطلوبات مالية بالقيمة العادلة، ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير مالي. إن المحاسبة عن التغيرات في القيمة العادلة لأداة مالية إسلامية متغيرة تعتمد على الاستخدام المقصود منها وما ينتج عن ذلك من الأغراض المحددة للأداة المالية الإسلامية المتغيرة. يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة قوراً، إلا إذا كانت الأداة المالية الإسلامية المتغيرة محددة وفعالة كأداة تحوط وفي هذه الحالة يعتمد توقيت الاعتراف في الأرباح أو الخسائر على طبيعة علاقة التحوط.

بالنسبة للأدوات المالية الإسلامية المتغيرة المعينة كتحوط للقيمة العادلة، يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة في فترة التغير جنباً إلى جنب مع خسارة أو ربح الملاعبة من البند المتحوط النسوب إلى مخاطر التحوط. يتم إيقاف محاسبة التحوط عندما تقوم المجموعة بإلغاء علاقة التحوط أو في التاريخ الذي تنتهي فيه صلاحية أداة التحوط، أو يتم بيعها، أو إنهاؤها، أو ممارستها، أو عندما تصبح غير مؤهلة لمحاسبة التحوط. تعديلات القيمة العادلة إلى القيمة الدفترية للبند المغطى الناتج عن المخاطر المغطاة يتم اطفاوها في الربح أو الخسارة اعتباراً من ذلك التاريخ.

١١-٢ الاعتراف بالإيرادات

تمثل الإيرادات بيع العقارات والإيرادات من العقود مع العملاء وأنشطة التأجير.

بيع العقارات

يتم تطوير العقارات وبيعها عند اكتمالها ويتم الاعتراف بالإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وقد تم انتقال المخاطر الجوهرية وحق الملكية إلى المشتري، والذي يتم تقديره في وقت اكتمال النواحي القانونية لعملية البيع أو التبادل غير المشروط. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم.

العقود مع العملاء

يتم تطوير العقارات وبيعها بموجب عقود بناء أو اتفاقيات حيث يمكن تقدير هدف ونتائج تلك العقود بشكل موضوع به، يتم إثبات إيرادات وتكليف هذه العقارات المطورة بالتناسب مع مراحل التنفيذ / مراحل الإنجاز المقاومة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية / بما في ذلك الاختلافات والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز. وعندما لا يمكن تقدير نتائج العقد بصورة موضوعة، يتم الاعتراف بإيرادات العقود إلى حد التكلفة المتکبدة واحتمال استردادها مقابل هذا العقد. يتم إثبات جميع التكاليف المتکبدة كمصاريف في الفترة التي يتم تكبدها فيها. عندما يكون من المحتمل أن تتجاوز التكلفة الإجمالية للعقد إجمالي إيرادات العقد، يتم الاعتراف بالخسارة المقدرة كمصاريف فوراً.

التأجير

فيما يتعلق بإيرادات التأجير، تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

١٢-٢ الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً لأنظمة وتعليمات الهيئة العامة للزكاة والضريبة في المملكة العربية السعودية. يتم الاعتراف بها في الشركات التابعة أو في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة في كل فترة. يستند المخصص إلى تقدير الزكاة التي يتم تعديليها في الفترة المالية التي يتم فيها إصدار الربط النهائي للزكاة من قبل الهيئة العامة للزكاة والضريبة. يتم الاعتراف بأي تغيير في التقدير الناتج عن الربط النهائي في تلك الفترة.

١٣-٢ العملات الأجنبية

يتم تسجيل العماملات بالعملات الأخرى غير الريال السعودي، عملاً بالعرض والوظيفية لكل شركة تابعة ضمن المجموعة، وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ العماملات. في تاريخ قائمة المركز المالي يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعماملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المدرجة بالقيمة العادلة والمصنفة بالعماملات الأجنبية إلى الأسعار السائدة في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. لا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية التي تقايس بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية. يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر الصرف الناتجة في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الموحدة.

١٤-٢ الاحتياطي النظامي

وفقاً للمادة (١٢٩) من نظام الشركات وتعديلاته لعام ٢٠١٦، تحتفظ المجموعة بنسبة ١٠٪ من صافي الدخل بتحويلها إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للمجموعة إيقاف التحويل عندما يصل هذا الاحتياطي إلى ٤٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبة أرباح.

١٥-٢ مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لأحكام نظام العمل والعمال في المملكة العربية السعودية. تستحق هذه المكافأة بالاستناد إلى أجر الموظف النهائي ومدة الخدمة واستكمال الحد الأدنى لفترة الخدمة. يتم الاستدراك لتكاليف هذه المكافأة المستحقة خلال فترة التوظيف بمعدل الأجر الحالي للموظف، وتسدد عند انتهاء خدمته.

يتم احتساب صافي التزام المجموعة فيما يتعلق بخطط المنافع المحددة بشكل منفصل لكل خطة من خلال تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي يستحقها الموظفين في الفترات الحالية والسابقة.

يتم إعادة القياس للأرباح أو الخسائر الافتuarية، وظهور مباشرة في قائمة المركز المالي مع قيد مدين أو دائن مقابل الأرباح المتبقية من خلال الدخل الشامل الآخر في الفترة التي تحدث فيها. لا يتم إعادة تصنيف إعادة القياس إلى الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة.

تكاليف منافع التقاعد

تقوم المجموعة بالمساهمة وفقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ويتم احتسابها كنسبة مئوية من أجور الموظفين. يتم التعامل مع الدفعات المقدمة عن خطط منافع التقاعد المدارة من الحكومة كدفعات عن خطط مساهمات محددة حيث تكون التزامات المجموعة مقابل هذه الخطط مماثلة لتلك التي تنشأ في خطة تقاعد مساهمات محددة. تحمل الدفعات عن خطط المساهمات المحددة كمصرف عند استحقاقها.

١٦-٢ عقود الإيجار

• المجموعة كمؤجر

يتم الاعتراف بمستحقات الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلي في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ذات الصلة.

• المجموعة كمستأجر

عند بدء عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء، يتم تحديد الأصل المستأجر ويعرف بـ "حق استخدام الأصل المستأجر" ويتم قياسه بالتكلفة مع خصم مناسب على المكونات ذات الصلة لفترة الإيجار والتزامات الدفع بما في ذلك التكاليف المباشرة الأولية والشروط والحوافز المذكورة في اتفاقية الإيجار الأساسية. بعد القياس الأولى والاعتراف، يتم لاحقاً قياس "حق استخدام الأصل المستأجر" بشكل دوري باستخدام نموذج التكاليف التي يتضمن المقاسة مبدئياً وأي تعديلات إعادة قياس نافذاً الاستهلاك المراكم.

في تاريخ البدء بالإيجار، يتم قياس "التزامات الإيجار" بالقيمة الصافية الحالية لجميع دفعات الإيجار غير المدفوعة كما في ذلك التاريخ مخصوصة بمعدل مناسب. بعد القياس الأولى يتم قياس "التزامات الإيجار" بشكل دوري من خلال زيادة التكاليف الدفترية لتعكس تكلفة الفائدة على مطلوبات الإيجار المستقبلية غير المدفوعة وأي تعديل إعادة قياس مطروحاً منها مدفوعات الإيجار التي تم دفعها حتى ذلك التاريخ.

يتم تطبيق معدل مناسب للاستهلاك ومعدل الربح المناسب على "حق استخدام الأصل المستأجر" و "التزامات الإيجار" على التوالي. ويتم تحويل هذا الاستهلاك والفائدة على الأرباح أو الخسائر الموحدة كاستهلاك ومصروفات تمويل.

في حالة عقود الإيجار التشغيلية قصيرة الأجل، والعقود ذات القيمة الصغيرة والعقود القابلة للإلغاء، تستمر النشأة في تحويل دفعات الإيجار الدورية إلى الأرباح أو الخسائر الموحدة كمصرف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ذات الصلة.

٣- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر وتنسق إلى الخبرة السابقة والضوابط الداخلية المشورة من خبراء مستقلين وعوامل أخرى بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الحالية.

تقوم المجموعة بعمل تقديرات وأفتراضات تتعلق بالمستقبل. نادرًا ما تتساوى الأحكام المحاسبية الناتجة، بحكم التعريف، مع النتائج الفعلية ذات الصلة. إن التقديرات والأفتراضات التي تنطوي على مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترات المالية اللاحقة مبينة أدناه:

الاعتراف بالإيرادات

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات من بيع عقاراتها عندما يتم نقل المخاطر والمنافع الجوهرية وحق الملكية إلى المشتري والذي يتم تقييمه عندما تكتمل النواحي القانونية لعملية البيع أو التبادل غير المشروط.

فيما يتعلق بمتلكات أراضي / مشاريع، تحصل المجموعة على دفعه أولية غير قابلة للاسترداد عند توقيع العقد معدفع الرصيد المتبقى على أساس مؤجل والذي لا يتتجاوز عادةً مدة ثلاثة أشهر. تعرف المجموعة بالمثل الكافي للمقابل عند توقيع عقد البيع.

وفيما يتعلق بمشاريع الوحدات السكنية والتجارية. تحصل المجموعة عادةً على دفعه أولية عند توقيع عقد البيع والدفع النهائي عند تسليم الوحدة. لا يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع هذه العقارات إلا عندما يتم توقيع عقد البيع تسليم العقار المكتمل إلى المشتري.

وفيما يتعلق بمشاريع الوحدات السكنية والتجارية المباعة بموجب عقد أو اتفاقية تطوير وبناء، ويمكن تقدير هدف هذه العقود ونتائجها بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بالإيرادات وتکاليف التطوير والبناء وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ بالتناسب مع المراحل المنفذة من العمل المنجز مقابل مجموع الالتزامات التعاقدية بما في ذلك الاختلافات والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير مالي، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

بحخصوص إيرادات التأجير، تقوم المجموعة بإثباتها بطريقة القسط الثابت على مدة عقد الإيجار وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦.

الاعتراف بتكلفة المبيعات

لدى المجموعة مشروعات تطويرية تحتوي على عدد من المشاريع الفردية ضمن كل عملية تطوير، من أجل تحديد تكلفة المبيعات المتعلقة بالمتلكات أو الوحدات المباعة خلال السنة تقوم الإدارة بتقدير متوسط جميع تكاليف التطوير بما في ذلك تكاليف البنية التحتية والبناء والتکاليف الأخرى المرتبطة بها مباشرةً وذلك للوصول إلى إجمالي التكلفة التقديرية لكل مشروع. يتم تخصيص هذه التكاليف التقديرية لكل مشروع ضمن عملية التطوير وكل وحدة فردية ضمن المشروع. تتم مراجعة هذه التقديرات بشكل دوري على أساس الربح المقدر لكل مشروع ويتم تقييمها باستمرار وعند الضرورة. إن أي تغيير جوهري في هذه التقديرات قد يؤدي إلى تسجيل تكاليف إضافية في الفترات المستقبلية المتعلقة بالإيرادات المعترف بها من قبل في الفترة السابقة.

قياس الموجودات التعاقدية والذمم المدينة التجارية

تقوم إدارة المجموعة بأفتراضات هامة لتقدير خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بال موجودات التعاقدية و / أو الذمم المدينة التجارية التي يتم تقييمها بناءً على شروط العقد ويتم اجراء التقييم عندما يكون هناك دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يواجهون صعوبات مالية أو في حالة العجز عن السداد، وإمكانية إفلاس العميل، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للعقد. بناءً على هذا التقييم الدوري، تقوم المجموعة بالاعتراف بالخسائر المتوقعة على مدى العمر لجميع الموجودات التعاقدية و / أو لجميع الذمم المدينة التجارية سواء تضمنت أو لم تضمن معاملات تمويل كبيرة وذمم إيجار مدينة. بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩.

تصنيف العقارات

يتم تصنيف عقارات المجموعة كاستثمارات عقارية أو عقارات قيد التطوير. تقوم الإدارة باتخاذ العديد من الاجراءات والاحكام لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري محفظظ به للحصول على إيجارات و/أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو كليهما أو أنها لا تستخدم هذه الإيرادات لتوليد إيرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية المعتادة. تتكون العقارات التطويرية مشاريع مبني وإنشاءات مكتملة، ومشاريع مبني تحت الإنشاء، وأراضي مطورة ومشاريع أراضي تحت التطوير بالإضافة إلى أراضي تنتظر التطوير التي يتم تحديدها للبيع في سياق الأعمال العادية بشكل أساسي. وعند النظر في تقدير التصنيف المناسب تأخذ الإدارة بالاعتبار الاستخدام المقصود للممتلكات.

عندما تقوم الإدارة بتقييم أن بعض العقارات الاستثمارية سيتم استبعادها كجزء من التشغيل الاعتيادي للأعمال، يتم تحويل تكاليفها الدفترية إلى العقارات التطويرية لاستكمال عمليات التطوير والتحويل بالصورة النهائية.

التحولات اللاحقة للاستثمارات العقارية

الاستثمارات العقارية هي حصن في الأرضي و/أو المبني المحفظ بها للاستثمار المحتمل وليس للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية. تقوم الإدارة بتقييم الاستخدام المقصود لعقاراتها على أساس مستمر وتلخص المحفظة في كل فترة تقرير.

عندما يحدد تقييم الإدارة الدوري أي تغيير في استخدام عقار تم تضييقه سابقاً كعقارات استثمارية، يتم تحويل تكلفة نقلها إلى العقارات التطويرية لمزيد من التصوير والتحويل النهائي في إطار النشاط الاعتيادي للأعمال. عند إعادة تقييم الاستخدام المقصود، تنظر الإدارة في فترة الاحتفاظ، وإمكانية زيادة قيمتها، وأنشطة الاقتصادية ذات الصلة حول هذه الممتلكات، والحاجة إلى مزيد من التطوير لجعل العقار جاهزاً للبيع.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، ويبدل على ذلك انتهاء فترة إشغالها من قبل المالك أو بدء عقد الإيجار التشغيلي. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام المقصود الذي يتضح بهذه تشغيل المالك أو بدء التطوير بقصد البيع.

القيمة الدفترية للممتلكات التطويرية

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة حالياً في تطوير وبيع الأراضي والعقارات السكنية والتجارية. ونظراً لطبيعة هذا النشاط، فإن الكثير من عمليات التطوير هي مضاربة في طبيعتها. وبناءً على ذلك، تعكس قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ الأصول المتداولة التي لا تغطيها عقود المبيعات الآجلة.

تقوم المجموعة بتقييم القيمة القابلة للتحقيق للعقارات التطويرية بتاريخ كل تقرير. يستند هذا التقييم إلى الربح على أساس كل مشروع ومقارن التكاليف الدفترية والتکاليف المستقبلية المتوقعة مع سعر البيع المتوقع لكل وحدة على أساس الأنشطة التاريخية والمقارنات المتاحة في الموقع المحيط. ونتيجة لهذه العملية، لم يكن هناك حالات كان فيها صافي القيمة القابلة للتحقيق المقدرة للموقع / الوحدة أقل من قيمتها الدفترية الحالية ضمن قائمة المركز المالي الموحدة. إن تغير هذه التقديرات في المستقبل قد يكون له تأثير على تقييم العقارات التطويرية.

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو المدفوع لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس بغض النظر عما إذا كان هذا السعر يمكن ملاحظته مباشرةً أو تقديره باستخدام أسلوب تقييم آخر.

عند تقييم القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات تأخذ المجموعة في الاعتبار الافتراضات التي قد يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام لتحقيق أفضل قائمة اقتصادية لديهم.

إن قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي يأخذ في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من أفضل استخدام أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق للاستخدام الأمثل.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة في الظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

لفرض إعداد التقرير المالي، وتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والافتراض عنها تستخدم المجموعة التسلسل الهرمي التالي:

- المستوى ١: الأسعار العلنية في الأسواق النشطة لنفس الأداة (أي بدون تعديل أو إضافة)

- المستوى ٢: الأسعار العلنية في الأسواق النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة أو طرق تقييم أخرى تستند فيها جميع المدخلات الهامة إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة

- المستوى ٣: تقنيات التقييم التي لا تستند إليها أي مدخلات هامة على بيانات السوق الملاحظة.

ولتحديد القيمة العادلة للعقارات، يتم التوصل إلى التقييمات داخليةً باستخدام الخبرة الذاتية لإدارة المجموعة والمعروفة بالتوافق مع العاملات المماثلة المسجلة في المنطقة المعيبة للمعاملات غير المرتبطة بمعاملات المجموعة. تقوم المجموعة أيضاً بإشراك خبراء تقييم عقاري مستقلين من طرف ثالث باستخدام طرق تقييم معترف بها لتقييم العقارات حيثما كان ذلك ممكناً وعملياً. وقد تم التوصل إلى القيمة العادلة باستخدام هذه المنهجيات التي تم الإفصاح عنها كنسبة مئوية (%) من صافي هامش الربح على التكلفة الدفترية.

تقوم المجموعة أيضاً بتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية والعقارات التطويرية باستخدام طريقة العائد الداخلي وطريقة رسملة الدخل.

بموجب طريقة معدل العائد الداخلي، تقوم المجموعة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات مع الأخذ في الاعتبار التدفقات المستقبلية للدخل وتكاليف التطوير وجميع التكاليف المتعلقة مباشرةً بما في ذلك تكاليف التمويل ومخاطر السوق والربح المستهدف. تتم مراجعة هذه الافتراضات والتقديرات بشكل دوري بناءً على ظروف السوق القائمة في نهاية كل فترة تقرير، للوصول إلى معدل العائد الداخلي المستهدف.

تحت طريقة الرسملة، يتم استقراء الإيرادات المستحقة بموجب اتفاقيات الإيجار الحالية للوصول إلى إيرادات الإيجار المستقبلية المتوقعة والتي يتم رسمتها بأسعار مناسبة تعكس ظروف سوق الاستثمار في تاريخ التقييم.

تعتمد تقديرات التدفقات المستقبلية للمجموعة من عمليات التأجير على افتراضات معينة وتتخضع لتقلبات السوق وعدم التأكيد ويمكن أن تختلف جوهرياً عن النتائج الفعلية. إن غياب حالة السوق المتطورة والنشطة يؤدي إلى درجة أكبر من عدم اليقين والتقلب إلى التقييم العادل المقدر للعقارات الاستثمارية مما هو موجود في سوق أكثر نشاطاً.

- فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استخدمتها المجموعة لتقدير القيمة العادلة لأصولها الاستثمارية:

٢٠١٦	٢٠١٧	
النسبة المئوية	النسبة المئوية	
٤٦%	٦٣٪ - ٦٣٪	هامش الربح على القيمة الدفترية - العقارات التطويرية
١٢.٨%	١٠.٧٪	معدل العائد الداخلي المستهدف - العقارات التطويرية
٧.٥٪	٧.٥٪	الرسملة المقدرة للعائدات - العقارات الاستثمارية

٤- التقارير القطاعية

لأغراض التقارير الإدارية، قامت الإدارة بتقسيم المجموعة إلى ثلاثة قطاعات لغرض تقديم التقارير إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي في المجموعة. تقوم الإدارة بتطوير نموذجها الاستراتيجي ونموذج أعمالها حول هذه القطاعات التي تتكون من:

- التطوير العقاري - تطوير البنية التحتية الأساسية على الأرضي غير المطورة (مشاريع الأرضي) وتطوير المشاريع السكنية والتجارية وبيع الوحدات في هذه المشاريع (المشاريع السكنية والتجارية).
- الاستثمارات - الاستثمار الاستراتيجي في الشركات التي تعتقد الإدارة أنها مكملة لعمليات التطوير العقاري للمجموعة.
- إدارة الأصول - تأجير وإدارة العقارات التي احتفظت بها المجموعة كعقارات إيجارات بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية في مجتمعاتها الرئيسية المخططة لتوليد إيرادات متكررة.

لا تقوم المجموعة بتخصيص حصة من أرباح الشركات زميلة والإدارة العامة وتكليف البيع والتسويق بما في ذلك رواتب أعضاء مجلس الإدارة وتکاليف التمويل والإيرادات الأخرى ومصروفات الزكاة إلى قطاعاتها. وبشكل أساسي، تم إنشاء جميع أنشطة التشغيل القطاعي (بما في ذلك الإيرادات والتکاليف) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ من قطاع التطوير العقاري. قامت المجموعة بإعداد بيانات تفصيلية عن الإيرادات والأرباح الموجودات والمطلوبات حسب القطاع التشغيلي. إن السياسات المحاسبية للقطاعات التشغيلية هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة المبينة في إيضاح.

تعمل المجموعة حصرياً في المملكة العربية السعودية وتتولد جميع إيرادات من محفظة عقاراتها التي تديرها المجموعة. فيما يلي الإيرادات وهمش مجمل الربح ومصاريف التشغيل والأرباح الموجودات والمطلوبات الخاصة بقطاع مبيعات العقارات التطويرية (الأرضي والمشاريع السكنية والتجارية) وقطاع تأجير العقارات كما يلي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

الإجمالي	تأجير عقارات	مبيعات عقارات مطورة	إيضاح	الأرباح أو الخسائر القطاعية:
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية		
٤,٧٣٤,٦٨٢	١٤٩,٨٦٣	٤,٥٨٤,٨١٩		الإيرادات
(٣,٦٢٠,٦٧٣)	(٢١,٨٧٩)	(٣,٥٦٨,٧٩٣)		تكلفة الإيرادات
١,١١٤,٠١٠	٧٧,٩٨٤	٦٠٣٦,٠٢٦	١٩	مجمل الربح
(١٦٠,٠٨٥)				مصاريف التشغيل:
٩٥٢,٩٢٥				مصاريف عمومية وإدارية
(٤٤,٥٢٣)			٢٠	الربح التشغيلي
٣٦,٧٢٢				أعباء تمويلية
٢٠,٦٠٤			١/٨	إيرادات أخرى ، صافي
٥٦٩,٧٢٨				حصة الشركة في أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٢٦,٢٤٦,٣٠٥	٢,٣٤٦,١٣١	٢٢,٩٧٧,١٦٢		ربح القطاع للسنة
٧,٥٠٧,٧٥٥	٧٢,٥٥٦	٧,٤٤٥,١٩٩		موجودات ومطلوبات القطاع:
				إجمالي الموجودات
				إجمالي المطلوبات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦			
الإجمالي	تأجير عقارات بالآلاف للريالات السعودية	مبيعات عقارات مطورة بالآلاف للريالات السعودية	إيضاح
١,٨٧٠,٢٢٩	١٤٥,٥٤٨	١,٧٢٤,٦٨١	الأيرادات
(١,٠٧٨,٢٨٦)	(٧٣,٤٧٧)	(١,٠٠٤,٨٠٩)	تكلفة الأيرادات
٧٩١,٩٤٣	٧٣,٠٧١	٧١٩,٨٧٢	مجمل الربح
مصاريف التشغيل:			
مصاريف عمومية وإدارية			
الربح التشغيلي			
(١٦٠,٠٢٨)		١٩	
٦٣١,٩١٥			
أعباء تمويلية			
أيرادات أخرى، صافي			
(٣٣)			
١٢,٨٧٨		٢٠	
٢٥٨,٧٧٧			
موجودات ومطلوبات القطاع:			
إجمالي الموجودات			
إجمالي المطلوبات			
٢٤,٤٨٥,٧٧٤	٢,٥٧٥,٦٧٨	٢٠,٩١٠,٠٩٦	
٦,٣٠٨,٢٦٧	٧٩,٠٨١	٦,٢٣٩,٦٧٦	

٥- عقارات استثمارية، صافي

فيما يلي ملخص حركة العقارات الاستثمارية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

٢٠١٦	٢٠١٧	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٣,٧١٧,٥٦٠	٣,٧١٤,١٧٨	التكلفة:
-	(٣٦,٩٩٩)	في بداية السنة
(٢,٢٨٢)	-	تحويلات إلى عقارات تطويرية
<u>٢,٧١٤,١٧٨</u>	<u>٣,٦٨٧,١٧٩</u>	إضافات
		في نهاية السنة
		الاستهلاك المترافق:
٢١٥,٩٢٣	٢٨٩,٤٠٠	في بداية السنة
-	(١٤,١١٠)	تحويلات إلى عقارات تطويرية
٧٢,٤٧٧	٧٦,٨٧٩	المحمل خلال السنة
<u>٢٨٩,٤٠٠</u>	<u>٣٤٧,١٧٩</u>	في نهاية السنة
<u>٣,٤٢٤,٧٧٨</u>	<u>٣,٢٩٠,٥١٠</u>	القيمة المفترضة في نهاية السنة

يتضمن بند العقارات الاستثمارية أرض بقيمة ٥٧٨,١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٥٧٨,١ مليون ريال سعودي).

تقدير القيمة العادلة

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل الإدارة باستخدام طريقة رسملة الدخل. وتم تقدير التدفقات النقدية السنوية من خلال استقراء وتسوية الإيرادات الحالية للإيجارات وفقاً لطبيعتها والاستخدام المقصود منها والإشغال الأمثل لها وعدد من العوامل الأخرى الخارجية المتعلقة بأنواع مماثلة لها في السوق من ثم رسملتها بمعدل إيجار سنوي يتراوح بين ٧-٥% بين العقارات السكنية والتجارية المؤجرة من أجل الوصول إلى القيمة العادلة التقديرية المبينة أدناه:

٢٠١٦	٢٠١٧	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٢,٤٢٤,٧٧٨	٣,٢٩٠,٥١٠	التكلفة:
<u>٣,٠٩٦,٠٠٠</u>	<u>٣,٣٦٣,٨٣</u>	القيمة العادلة:
		القيمة العادلة المقدرة على عائدات الإيجار من ٥ - ٧٪ على العقارات الاستثمارية

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى (٢) في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

٦- العقارات التطويرية

فيما يلي ملخص لحركة العقارات التطويرية، التشغيل الرئيس للمجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

الاجمالي بألاف الريالات السعودية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧				٣١ ديسمبر ٢٠١٧
	مشاريع تحت التطوير بألاف الريالات السعودية	أراضي مطورة بألاف الريالات السعودية	أراضي مطورة قصيرة الأجل بألاف الريالات السعودية	مشاريع مطورة قصيرة الأجل بألاف الريالات السعودية	
١٧,٠٢٨,٢٨٦	١٥,١٣٩,٦١٩	١,٥٨١,٤٤٢	٣٧,٣٢٥	-	في بداية السنة
١,٢٣,٧٥٨	١,٢٩٨,٩٨١	١٦,٦٤٨	٥,٤٢٢	٦٩٢	إضافات خلال السنة
٦٢,٨٨٩	-	-	-	٦٢,٨٨٩	تحويلات الحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة
(٢,٥٢٨,٧٩٢)	(٢,٤٦٢,٠٧٠)	(٨٧٧,٦٦٠)	(٢٤٩,٣٠٩)	(٤,٣٥٦)	القيمة الدفترية في نهاية السنة
١٤,٨٧٦,٤٤٠	١٣,٩٧٦,٥٧٥	٧٧٥,٠٣٠	٧٣,٤٤٨	٤٩,٢٢٧	عقارات تطويرية - قصيرة الأجل
١٢٢,٦٧٥					عقارات تطويرية - طويلة الأجل
١٤,٧٥١,٥٦٥					

الاجمالي بألاف الريالات السعودية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦				٣١ ديسمبر ٢٠١٦
	مشاريع تحت التطوير بألاف الريالات السعودية	أراضي مطورة بألاف الريالات السعودية	أراضي مطورة قصيرة الأجل بألاف الريالات السعودية	مشاريع مطورة قصيرة الأجل بألاف الريالات السعودية	
١٧,٠٣٤,٤٢٦	١٤,٦٣٤,٤٧٧	١,٩٦٢,٧٦٤	٤٣٧,١٨٥	-	في بداية السنة
١,٠٠٨,٧٦٩	٩٨٣,٧٦٩	٢٥,٠٠٠	-	-	إضافات خلال السنة
(١,٠٠٤,٨٠٩)	(٤٧٧,٦٢٧)	(٤٠٧,٣٢٢)	(١١٩,٨٦٠)	-	الحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة
١٧,٠٢٨,٢٨٦	١٥,١٣٩,٦١٩	١,٥٨١,٤٤٢	٣٧,٣٢٥	-	القيمة الدفترية في نهاية السنة
٣٧,٣٢٥					عقارات تطويرية - قصيرة الأجل
١١,٧٢١,٥٦١					عقارات تطويرية - طويلة الأجل

تضمن المشاريع تحت التطوير أراضي تبلغ قيمتها ٦,٦٢ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٦,٢٢ مليار ريال سعودي) تمثل حصة المجموعة في الملكية المشتركة مع أطراف ثالثة وفقاً لعقود تطوير الأرضي.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ لم يتم رسملة أي من تكاليف القروض الإسلامية (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: لا شيء) على الموجودات المؤهلة. تتم رسملة تكاليف القروض الإسلامية على أساس المتوسط المرجح السنوي للرسملة الفعلي بنسبة صفر٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: صفر٪).

تقدير القيمة العادلة

خلال الفترة قامت إدارة المجموعة بإجراء مراجعة وتقدير داخلي للمحفظة العقارية للعقارات التطويرية مما نتج عنه زيادة القيمة العادلة بنسبة ٢٥٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ : ٤٦٪) من خلال محفظة العقارات التطويرية. تعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة عن القيمة الدفترية هي مؤشر متحفظ على القيمة العادلة لعقارات المجموعة.

وبالنظر إلى استمرار التقلبات وظروف عدم اليقين في سوق العقارات، فإن حجم المعاملات تظهر استقراراً كبيراً في خفض اتجاه الأسعار. ومن أجل الوصول إلى افتراضات معقولة لتقدير القيمة العادلة إلى جانب معاملات معروفة قابلة للمقارنة على نطاق واسع حول العقارات قامت الإدارة باستخدام منهجيات تقليم إضافية وتدابير لتعديل العائد الداخلي المتوسط وذلك في حدود ٧.٥٪ للعقارات التطويرية للوصول إلى تقديرات معقولة للقيمة العادلة.

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

القيمة العادلة المقدرة: المقدرة بهامش ٢٥٪ من التكملة - أراضي المقدرة بمعدل عائد داخلي ٧.٥٪ - أراضي متوسط القيمة العادلة للأراضي القيمة العادلة التقديرية	٤٩,٢٢٧	٧٣,٤٤٨	٧٧٥,٠٢٠	١٣,٩٧٦,٥٣٥	١٤,٨٧٤,٤٤٠	الاجمالي بألاف الريالات السعودية
النكلفة:	٤٩,٢٢٧	٧٣,٤٤٨	٧٧٥,٠٢٠	١٣,٩٧٦,٥٣٥	١٤,٨٧٤,٤٤٠	الاجمالي بألاف الريالات السعودية
٢٠,٥٦٣,٠٠٠	٦٨,٦٦٨,٠٠٠	١,٠٤٦,٠٠٠	٩٩,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	١٣,٩٧٦,٥٣٥	
٢٢,٢١٩,٠٠٠	٢١,٦٢٨,٠٠٠	٦٧٩٠,٠٠٠	١٥١,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	١٤,٨٧٤,٤٤٠	
٢١,٦٤٦,٠٠٠	٢٠,٢٤٨,٠٠٠	١,٢١٦,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	١٣,٩٧٦,٥٣٥	
٢٦,٦٢٥,٠٠٠	٢٠,٢٤٠,٠٠٠	٦٢١٠,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	١٤,٨٧٤,٤٤٠	

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

القيمة العادلة المقدرة: المقدرة بهامش ٤٦٪ من التكملة أراضي المقدرة بمعدل عائد داخلي ١٢.٨٪ - أراضي متوسط القيمة العادلة للأراضي القيمة العادلة التقديرية	٢١٧,٣٢٥	١,٥٨١,٤٤٢	١٥,١٣٩,٧١٩	١٧,٠٢٨,٣٨٦	الاجمالي بألاف الريالات السعودية	
النكلفة:	٢١٧,٣٢٥	١,٥٨١,٤٤٢	١٥,١٣٩,٧١٩	١٧,٠٢٨,٣٨٦	الاجمالي بألاف الريالات السعودية	
٢٤,٨٧٦,٠٠٠	٢٢,١٤٠,٠٠٠	٢,٢٠٩,٠٠٠	٤١٢,٠٠٠	١٥,١٣٩,٧١٩	١٧,٠٢٨,٣٨٦	
٢٨,٧٦٤,٠٠٠	٢٥,٠٨٠,٠٠٠	٢,٩٨٣,٠٠٠	٧٠١,٠٠٠	١٥,١٣٩,٧١٩	١٧,٠٢٨,٣٨٦	
٢٣,٨٢٠,٠٠٠	٢٢,٥٩٢,٠٠٠	٢,٧٤٦,٠٠٠	٥٨٢,٠٠٠	١٥,١٣٩,٧١٩	١٧,٠٢٨,٣٨٦	
٢٣,٨٢٠,٠٠٠	٢٢,٥٩٢,٠٠٠	٢,٧٤٦,٠٠٠	٥٨٢,٠٠٠	١٥,١٣٩,٧١٩	١٧,٠٢٨,٣٨٦	

الحساسية في تقييم القيمة العادلة

إن القيمة العادلة التقديرية للعقارات الاستثمارية للمجموعة والعقارات التطويرية يمكن أن تتأثر بحدث مدخلات ملحوظة تحددها ظروف السوق الراهنة.

وقد لا يكون تأثير عنصرين من المدخلات غير الملحوظة على إلغاء أثر بعضهما البعض، فعلى سبيل المثال، قد تؤدي الزيادة في معدل الرسملة إلى إجراء زيادة في الإيجار السنوي ولكن زيادة الإيجار السنوي مع انخفاض معدل الرسملة من شأنه أن يدعم القيمة العادلة.

النقص	الزيادة
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية
(١,٤٨٧,٠٠٠)	١,٤٨٧,٠٠٠
(١,٦٨٢,٠٠٠)	١,٨١٩,٠٠٠
<u>(١,٥٥٤,٠٠٠)</u>	<u>١,٦٥٣,٠٠٠</u>

التغير في القيمة العادلة للأراضي :

٥٠٪ تغير في الهوامش قابلة للمقارنة

١٪ تغير في معدل العائد الداخلي

متوسط التغير في القيمة العادلة للأراضي**التغير في القيمة العادلة للعقارات :**

٥٠ نقطة أساس تغير في معدل الرسملة

تأثير الحساسية على القيمة العادلة التقديرية

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى (٢) في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

شركة دار الأركان لتطوير المدارس
(شركة مساهمة سعودية)

أيضاً مصادر حول المؤشرات المالية الموحدة (تتمة)
لسنة انتهاء بـ ١٣ ديسمبر ٢٠١٨

٤- مصادر ونوات ، صافي (تتمة) :

البيانات	مقدار	تحصينات على مبني		أراضي ومباني مستأجنة	أراضي ومباني مستأجنة	المصادر
		بأجل الدورات	بأجل الدورات			
الاستثمار في الأراضي:						
الاستثمار في الأراضي	١٩٦,٥٧٦	١٣٤,١٤	٣٣,٤٧	١٩,٠٩٧	١٠٩,١٤٥	٢٠١٦
استثمارات خلال السنة	١١٦	-	-	-	-	-
الاستثمار في الأراضي	١٩٦,٥٧٦	١٣٤,١٤	٣٣,٤٧	١٩,٠٩٧	١٠٩,١٤٥	٢٠١٦
الاستثمار في المباني:						
الاستثمار في المباني	٧٦,١٣,١	٥٨,٣,٤	٣٧,٠٣	١٩,٥٦	٤٢,١١٣	٢٠١٦
استثمارات خلال السنة	٦٦	-	-	-	٣,١٦	-
الاستثمار في المباني	٧٦,١٣,١	٥٨,٣,٤	٣٧,٠٣	١٩,٥٦	٤٢,١١٣	٢٠١٦
الاستثمار في التجهيزات:						
الاستثمار في التجهيزات	٣٤,١١,٦	٣٠,٦٠,٦	٣,٥٠,٩	١٩,٥٦	٣٠,١١٩	٢٠١٦
استثمارات خلال السنة	٣,٦	-	-	-	-	-
الاستثمار في التجهيزات	٣٤,١١,٦	٣٠,٦٠,٦	٣,٥٠,٩	١٩,٥٦	٣٠,١١٩	٢٠١٦
الاستثمار في الآلات:						
الاستثمار في الآلات	٢٣,٤٦	٢٣,٤٦	٢٣,٤٦	٢٣,٤٦	٢	٢٠١٦
استثمارات خلال السنة	-	-	-	-	-	-
الاستثمار في الآلات	٢٣,٤٦	٢٣,٤٦	٢٣,٤٦	٢٣,٤٦	٢	٢٠١٦

٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشروع المشترك

تتمثل الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة في استثمارات في أسهم شركات تمارس المجموعة نفوذاً مؤثراً فيها.

إن أسهم هذه الشركات غير مدرجة ولا يتم تداولها بشكل عام. وتتراوح ملكية المجموعة في هذه الشركات المملوكة للقطاع الخاص في السعودية من ١٥٪ إلى ٥١٪. بالنسبة للكيانات التي يقل فيها الاستثمار عن ٢٠٪ والصنفه ضمن هذا البند تعتقد الإدارة أنها قادرة على ممارسة تأثير كبير بسبب مشاركتها المؤثرة على مستوى مجلس الإدارة.

(ا) إن الحركة في الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة هي كما يلي:

		للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر
٢٠١٦	٢٠١٧	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	ال سعودية
٧٧٦,٢٠٧	٧٩٠,٥٨٥	الاستثمارات، بداية السنة
١,٥٠٠	-	إضافات
<u>١٢,٨٧٨</u>	<u>٤٠,٦٠٤</u>	الحصة فيربح خلال السنة
<u>٧٩٠,٥٨٥</u>	<u>٨١٦,٦٩</u>	الاستثمارات، نهاية السنة

(ب) فيما يلي ملخص بتفاصيل نسبة ملكية المجموعة والبالغ المستثمرة في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

نسبة الملكية %	المبلغ المستثمر	
	بألاف الريالات السعودية	
٦٥	١٢٠,٠٠٠	الشركة السعودية لتمويل الساكن
٦٤	١٠٤,٠٠٠	الخير المالية - المملكة العربية السعودية
٥١	٥٢٥,٥٤٧	شركة خزام للتطوير العقاري (١) و (٢)
٦٧	٦٥٠	شركة جمان الشرفية المحدودة (٢)
	<u>٦٢,١٤٢</u>	الحصة من الأرباح المتراكمة، صافي
	<u>٨١٦,٦٩</u>	الرصيد، نهاية السنة

(ج) فيما يلي ملخص للمعلومات المالية المتعلقة بالشركات الزميلة والمشاريع المشتركة بالنسبة للمجموعة:

• للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

الشركة	خزان	شركة	٢٠١٧
السعودية	للتطوير	جمان	٣١
الاجمالي	العقاري		ديسمبر
بألاف	بألاف	بألاف	
التمويل الساكن	الخزام	جمان	
الريلات	الريلات	الريلات	
السعودية	السعودية	السعودية	
٥,١١٥,٦١٠	٤,٢٨٥,٩٠٦	٢٨٧,٨٧٦	٥٤١,٨٢٨
(٢,٩٢٠,٤٩٠)	(٢,٨٥١,٥٦٥)	(٣٢,٢٢٢)	(٣٦,٦٩٣)
٢,١٩٥,١٢٠	١,٤٣٤,٤٤١	٢٠٥,٧٤٤	٥٠٠,١٣٥
٨١٦,٦٩	٢١٥,١٥١	٨٦,٩١٩	٥٠٧,٦١٩
			١,٥٠٠
			١٥٠,٧٣٠
			١٥١,١٩٥
			٥٩,٥٥٥
			-
			-
			١١١,٣٥
			٩١,٤٨٦
			٢٢,٣٦٩
			(٢,٨٢٠)
			-
			٥٥٤,٣٧٤
			٦٢٤,٣٤٠
			(٤٤,٣٥١)
			(٣٥,٦١٠)
			-
			٤٤٠,٣٧٤
			٥٤١,٧١٥
			(٧٩,٠٠٩)
			(٢٢,٢٢٢)
			-
			١١٤,٠٠٠
			٩٢,٦٢٥
			٢٤,٦٥٢
			(٣,٢٧٨)
			-
			٢٠,٦٠٤
			١٣,٨٩٦
			٨,٢٨٢
			(٦٧٢)
			-

اجمالي الموجودات

اجمالي المطلوبات

صافي الموجودات

حصة المجموعة في صافي الموجودات

اجمالي الايرادات للسنة

اجمالي ربح السنة

اجمالي الارباح المتراكمة في نهاية السنة

اجمالي الارباح المتراكمة في نهاية السنة

السابقة

التغير خلال السنة

حصة المجموعة من اجمالي الارباح

خلال السنة

• للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ :

الشركة	خزام	شركة	٢٠١٦ ديسمبر
السعوية	للتطوير	جمان	٢٠١٦ ديسمبر
الاجمالي	لتمويل المساكن	الغير	المالية
	بألاف	بألاف	بألاف
بألاف الريالات	الريالات	الريالات	الريالات
السعودية	السعودية	السعودية	السعودية
٤,٩١٧,٥١٢	٤,١١٩,٩٦٩	٢٥٤,٩٩٦	٥٤٢,٥٤٧
(٢,٨٣٣,٣٩٤)	(٢,٧٧٨,٢٥٤)	(٢٤,٠٠٦)	(٢٤,١٢٤)
٢,٠٨١,١١٨	١,٣٤١,٧١٥	٢٢٠,٩٩٠	٥٠٨,٤١٣
٧٩٠,٥٤٥	٢٠٣,٢٧٤	٧٨,٦٧٨	٥٠٩,٢٣٣
			١,٥٠٠
اجمالي الموجودات			
اجمالي المطلوبات			
صافي الموجودات			
حصة المجموعة في صافي الموجودات			
١٤٠,٥١٢	١١٦,٠٤٠	٢٤,٤٧٢	-
٦٥,٠٥١	٧١,٦٤٨	(١,٦٠٢)	(٤,٩٩٤)
٤٤٠,٣٧٤	٥٤١,٧١٥	(٧٩,٠٠٩)	(٢٢,٢٢٢)
٣٤٥,٩٦٩	٤٤٤,٦٢٠	(٧٠,٨٥٧)	(٢٧,٧٩٤)
٩٤,٤٥٠	٩٧,٠٩٥	١,٨٤٨	(٤,٥٢٨)
١٢,٨٧٨	١٦,٥٦٤	٦٢٨	(٢,٣٤)
			-
اجمالي الايرادات للسنة			
اجمالي ربح السنة			
اجمالي الارباح المتراكمة في نهاية			
السنة			
اجمالي الارباح المتراكمة في نهاية			
السنة السابقة			
التغير خلال السنة			
حصة المجموعة من اجمالي الارباح			
خلال السنة			

تفاصيل المعاملات مع الشركات الزميلة تم الإفصاح عنها ضمن الإيضاح رقم ٢٣ (المعاملات مع أطراف ذات علاقة) من هذه القوائم المالية الموحدة.

١) استثمرت المجموعة بنسبة ٥١ % في شركة خزام للتطوير العقاري، مع شركة جدة للتنمية والتطوير العقاري. وفقاً للترتيبات يتم منح المساهمين بشكل مشترك القدرة على التحكم في الأنشطة المالية والتشغيلية التي تؤثر على عوائد شركة خزام للتطوير العقاري. وبناءً على ذلك ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو القدرة المطلقة للسيطرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر بها وبالتالي فإن استثمار المجموعة في شركة خزام للتطوير العقاري يتم المحاسبة عنه كاستثمار في مشروع مشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

(٢) يتضمن الاستثمار في مشروع خزام التطوير العقاري ٢٥٠ مليون ريال سعودي كحق حصري للمشاركة في مشروع خزام التطويري و ٢٧٦ مليون ريال سعودي كمساهمة رأسمالية مدفوعة بالكامل نقداً، وقد ساهم المساهم الآخر (شركة جدة للتنمية والتطوير العقاري) ب الأرض قيمتها ٢٦٥ مليون ريال سعودي كمساهمة رأسمالية في شركة تطوير خزام العقارية. تعتقد الادارة أنه لا يوجد أي هبوط في قيمة مجموع الاستثمار.

(٣) خلال عام ٢٠١٦ قامت المجموعة بالاستثمار بنسبة ١٨٪ في شركة جمان الشرقية المحدودة للتطوير العقاري ، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة (تحت التأسيس)، وذلك نحو استكمال رأس المال الأولي المطلوب لتأسيس الشركة. لم تبدأ الشركة عملياتها التشغيلية بعد.

-٩- موجودات أخرى (أعباء مؤجلة)، صافي

ان حركة الأعباء المؤجلة خلال السنة هي كالتالي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠١٦ بألاف الريالات ال سعودية	٢٠١٧ بألاف الريالات ال سعودية	
-	٨٢٨	الرصيد ، بداية السنة
٨٢٨	١,١٢٢	الإضافات خلال السنة
-	-	الإطفاء المحم على السنة
٨٢٨	١,٩٥٠	الرصيد ، نهاية السنة

١٠- ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
١,٨٣٩,٤٧٠	٢,٣٢٨,٦١٨	ذمم مدينة تجارية - بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بـ ١٩,٠٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ : ١٩,٠٢ مليون ريال سعودي)
٦٩٧,١٩٠	٥٥٩,٦٧٠	دفعت مقدمة لشراء الأرضي
٢,٢٠٨	٢,٣١٩	إيرادات مستحقة
٤٣,٢٤٧	١٣٦,٩٥٥	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٨٦٣	٨٦٣	استثمارات قصيرة الأجل للمتاجرة (ايضاح ١٠/ج)
٢,٥٨٢,٩٧٨	٤,٠٣٣,٣٢٥	المجموع

إن القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة أعلاه تقارب القيمة الدفترية. لا تفرض أية غرامات على المدفوعات المتأخرة.

تتضمن الذمم المدينة التجارية المفصح عنها أعلاه المبالغ (تحليل أعمار الذمم المدينة التجارية المتاخرة أدناه) التي تجاوزت موعد استحقاقها من تاريخ الفاتورة، في نهاية سنة التقرير لم تقم المجموعة بتسجيل مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بسبب عدم حدوث تغير جوهري في جودة الائتمان.

ا) أعمار الذمم التجارية المتاخرة ولكنها غير منخفضة القيمة

٢٠١٦	٢٠١٧	
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
١,٠٠٦,١٧٨	١,٨٣٩,٧٠٣	٦٠٠ يوم
٥٢٨,١٠٢	٦٥٦,٠٢٧	١٢٠-٦١ يوم
١٤٤,٤٧١	٥٢٨,٤٥٢	١٨٠-١٢١ يوم
١٦٠,٧١٨	٣٤,٤١٣	ما يزيد عن ١٨٠ يوم
١,٨٣٩,٤٧٠	٢,٣٢٨,٦١٨	المجموع

تبدأ أعمار الذمم المدينة من تاريخ إصدار الفاتورة وتتضمن الذمم المدينة حوالي ٩٨٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ : ٩٢٪) ذمم من مبيعات أراضي ومشاريع، وهي مضمونة بالكامل مقابل صكوك هذه الأرضي والأجزاء الخاصة بالمشاريع.

ب) الحركة على مخصص الديون المشكوك في تحصيلها

للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
١٩,٠١٩	١٩,٠١٩	الرصيد ، بداية السنة
١,٠٠٠	-	المحصل المحمل على السنة
<u>١٩,٠١٩</u>	<u>١٩,٠١٩</u>	الرصيد ، نهاية السنة

ج) استثمارات قصيرة الأجل – بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

لدى المجموعة استثمارات مصنفة كمحفظة بها للمتأخرة من خلال حساب إدارة المحفظة مع مؤسسة سعودية متخصصة في إدارة الأصول (مدير الصندوق) ووفقاً لاتفاقية إدارة المحفظة يسمح مدير الصندوق بالتداول في سندات الدين وحقوق الملكية نيابة عن المجموعة. إن المعاملات خلال السنة كما يلي:

للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٨٠٤	٨٦٣	الرصيد ، بداية السنة
-	-	المشتريات / المبيعات خلال السنة
<u>٨٠٤</u>	<u>٨٦٣</u>	مجموع
<u>٥٩</u>	<u>-</u>	أرباح محققة مجموع
<u>٨٦٣</u>	<u>٨٦٣</u>	
<u>-</u>	<u>-</u>	تحويلات / مسحوبات
<u>٨٦٣</u>	<u>٨٦٣</u>	الرصيد ، نهاية السنة

يتضمن الاستثمارات المحتفظ به للمتأخرة مبلغ ٨٦٣ ألف ريال سعودي كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٠٧ (٢٠٠٦: ٨٦٣ ألف ريال سعودي) يمثل وديعة نقدية محتفظ بها لدى مدير الصندوق. ومن المتوقع استثمار هذا المبلغ النقدي للوديعة في الفترات اللاحقة.

١١ - نقد وما في حكمه

٢٠١٦	٢٠١٧	
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
٧٨٦	١٣٠٧	نقد في الصندوق
<u>٥٨١,٣٠٢</u>	<u>٢,١٥٨,٣٥٩</u>	نقد لدى البنوك
<u>٥٨٢,٠٨٨</u>	<u>٢,١٥٩,٦٦٦</u>	المجموع

١٢ - القروض طويلة الأجل

٢٠١٦	٢٠١٧	
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
٢,١٨٧,٥٤٠	٤,٧٦٩,٢٦٤	صكوك إسلامية
<u>٢,٠٩٢,٠٤٥</u>	<u>١,٧٦٠,٥٧٥</u>	مرابحة إسلامية
<u>٥,٢٨٠,٥٢٥</u>	<u>٦,٤٧٩,٨٢٨</u>	المجموع
<u>(٦٥,١٥٥)</u>	<u>(٨٠,٤٥٦)</u>	نافص: تكاليف معاملات غير مطفأة (إيضاح ١٢ / ب)
٥,٢١٥,١٧٠	٦,٣٩٨,٩٨٢	القروض. نهاية السنة
<u>(٢٢٤,٩٩٥)</u>	<u>(١,٦٧٤,٦٤٨)</u>	نافصاً :
<u>٤,٨٩٠,٣٧٥</u>	<u>٤,٧٧٠,٣٣٤</u>	الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
		الجزء غير المتداول من القروض طويلة الأجل

(١) تستحق القروض السداد كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
٣٣٢,٤٥٠	٦,٦٩٠,٤٦٣	خلال سنة
<u>٢,٠٣٣,٧٠٠</u>	<u>١,٨٥٩,٣٢٥</u>	خلال السنة الثانية
<u>٢,٩١٤,٣٧٥</u>	<u>٢,٩٣٠,٥٥٠</u>	خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة
<u>٥,٢٨٠,٥٤٥</u>	<u>٦,٤٧٩,٨٢٨</u>	المجموع

(ب) تكاليف معاملات الاقتراض الإسلامية:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٦	٢٠١٧	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٩٧,٣٧٧	٧٥,١٥٥	الرصيد، بداية السنة
٢٢٠	٤٨,٥٥١	الإضافات خلال السنة
(٢٢,٤٤٨)	(٣٢,٨٥٠)	الإطفاء الحمل على السنة
<u>٦٥,١٥٥</u>	<u>٨٠,٨٥١</u>	الرصيد، نهاية السنة

(ج) تحليل القروض

تمثل ٥,٠٦ مليار ريال سعودي من الصكوك الإسلامية وتشمل:

(١) ١,٦٩ مليار ريال سعودي (٤٠٤ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في بفاتر المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر ٥٪٧٥ و تستحق في ٢٠١٨ . منها مبلغ ٣٤٢,٢٢ مليون ريال سعودي (٩١,٥٢ مليون دولار أمريكي) تم شراوها خلال عام ٢٠١٧ ، مما أدى إلى تحقيق مبلغ ١,٢٥ مليار ريال سعودي (٢٥٨,٤٧ مليون دولار أمريكي) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ .

(٢) ١,٥٠ مليار ريال سعودي (٤٠٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في بفاتر المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر ٦٪٥ و تستحق في ٢٠١٩ .

(٣) ١,٨٨ مليار ريال سعودي (٥٠٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في بفاتر المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر ٦٪٩ و تستحق في ٢٠٢٢ .

إن الصكوك الإسلامية أعلاه مقومة بالدولار الأمريكي. ونظراً لحدودية تقلبات الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي فإنه لا يوجد تعرض لمخاطر صرف العملات الأجنبية. إن ربح الاستثمار مستحق لشركة اس بي في (SPV) السعودية التي تم من خلالها إصدار تلك الصكوك وذلك من خلال بيع عقارات مملوكة من قبل المجموعة. إن حقوق الانتفاع لهذه الممتلكات هي مع شركة دار الأركان للتطوير العقاري وشركتها التابعة مع حق إعادة شراء ملكية هذه الممتلكات عند سداد قيمة الصكوك بالكامل. قامت المجموعة بإصدار خطاب ضمان لحاملي الصكوك.

تتضمن إتفاقيات الصكوك تعهدات مالية والتي التزمت بها المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ .

المرابحات الإسلامية:

تمثل المرابحات الإسلامية تسهيلات مراجحة ثانية من بنوك تجارية محلية ودولية مضمونة مقابل بعض ممتلكات عقارية على شكل مرابحات إسلامية وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. هذه التسهيلات تتكون من فترات طويلة الأجل وقصيرة الأجل تراوح من ٦ أشهر إلى ١٠ سنوات مع جداول سداد مختلفة مثل دفعات سنوية دوارة، ودفعات تسدد على شكل دفعه واحدة ودفعات تسدد بشكل ربع سنوي أو نصف سنوي على النحو المبين في المخصص أدناه:

ملخص المراجعتات:

طويل الأجل	قصير الأجل	الرصيد القائم	تاريخ الاستحقاق
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
٦٤٢,١٢٥	٢١٥,٠٠٠	٩٥٨,١٢٥	٢٠٢٠
٥١٤,٢٥٠	١٦,٢٠٠	٥٣٠,٤٥٠	٢٠٢٢
٢٥٧,٠٠٠	١٥,٠٠٠	٢٧٢,٠٠٠	٢٠٢٧
١٤٤,٣٧٥	٢٤٦,٢٠٠	١,٧٦٠,٥٧٥	المجموع

بلغ إجمالي المتوسط المرجح للعمولة السنوية الفعلية ما نسبته ٦,٩٥٪ (٢١ ديسمبر ٢٠١٦ : ٦,٠٦٪). تتضمن اتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ والتي كانت قد التزمت بها المجموعة.

١٢ - ملخص مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتطبيق خطة منافع محددة لكافأة نهاية الخدمة لموظفيها بما يتفق مع متطلبات قانون العمل في المملكة العربية السعودية للشركات المعنية ضمن المجموعة. وتستند المدفوعات بموجب هذه الخطة على الرواتب والبدلات النهائية للموظفين وسنوات خدمتهم المتراكمة في تاريخ توقف عملهم. كما هو معرف في الشروط الواردة في قوانين العمل في المملكة العربية السعودية، إن خطط منافع نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير ممولة حيث تغطي الكيانات المعنية بالتزامات دفعات المزايا عند استحقاقها.

وقد كانت حركة المخصص خلال السنة كالتالي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٦	٢٠١٧	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
٢٠,٩٧٣	٢٥,٦٨٢	الرصيد ، بداية السنة
٦,٣١٧	٥,١٢٩	العمل على المصارييف خلال السنة
-	(٢,٦٧٥)	أرباح إعادة هيكلة الأكتواري
(١,٦٠٨)	(٣,١٧٥)	المدفوع خلال السنة
٢٥,٦٨٢	٢٦,٩٦١	الرصيد ، نهاية السنة

قامت المجموعة بإجراء تقييم أكتواري للالتزاماتها المتعلقة باستحقاقات الموظفين. إن الإقصادات ذات الصلة عن التقييم الأكتواري التي أجرتها المجموعة هي كما يلي:

(ا) الافتراضات الاكتوارية الهامة:

٢٠١٦	٢٠١٧	
بألف الريالات	بألف الريالات	
السعودية	السعودية	
٪ ٣,٠٠	٪ ٣,٠٠	معدل الخصم
٪ ٣,٠٠	٪ ٣,٠٠	معدل الزيادة في رواتب الموظفين على المدى الطويل
متوسط	متوسط	معدل دوران الموظفين

(ب) الحركة في القيمة الحالية للالتزامات منافع الموظفين:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٦	٢٠١٧	
بألف الريالات	بألف الريالات	
السعودية	السعودية	
٢٢,٣٤	٢٥,٥٤٦	الرصيد، بداية السنة
٤,٨٢٠	٤,٨٨٦	المحمول على المصاري خلال السنة
-	(٢,٦٧٥)	أرباح إعادة القياس الاكتوارية
(١,٦٠٨)	(٦,١٧٥)	المنفوع خلال السنة
<u>٢٥,٥٤٦</u>	<u>٢٦,٥٨٢</u>	الرصيد، نهاية السنة

(ج) تحليل القيمة الحالية للالتزامات منافع الموظفين:

٢٠١٦	٢٠١٧	
بألف الريالات	بألف الريالات	
السعودية	السعودية	
١٨,٩٣٧	١٦,٩٩٣	الالتزامات المنافع المستحقة والمترآكة حتى تاريخ قائمة المركز المالي
٦,٦٠٩	٤,٦٥٩	المنافع المتعلقة بالزيادة المقدرة لراتب المستقبلي
<u>٢٥,٥٤٦</u>	<u>٢٦,٥٨٢</u>	الرصيد، نهاية السنة

(د) تحليل الحساسية للالتزامات منافع الموظفين:

٢٠١٦	٢٠١٧	
بألف الريالات	بألف الريالات	
السعودية	السعودية	
٢٤,٣١	٢٠,٧١٥	معدل الخصم + ٪ ٠,٥
٢٦,٨٨٣	٢٢,٥١٣	معدل الخصم - ٪ ٠,٥
٢٦,٩٤١	٢٢,٥٦٢	معدل الزيادة في الرواتب + ٪ ٠,٥
<u>٢٤,٢٤٦</u>	<u>٢٠,٦٦١</u>	معدل الزيادة في الرواتب - ٪ ٠,٥

٥) تأثير خطة المنافع المحددة على التدفقات النقدية المستقبلية للمجموعة:

المتوسط المرجح لفترة استحقاق التزامات منافع الموظفين هو ٨,٠٣ سنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٩,٦٧٪: ٢٠١٦). فيما يلي تحليل فترة استحقاق الالتزامات المحددة غير المخصومة:

٢٠١٦	٢٠١٧	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
١,٥٤٦	٢,٢٨٦	خلال سنة
٢,٥١٩	٣,٧٨١	خلال السنة الثانية
٣,٣٣٢	٥,٤٩٠	خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة
١٨,٢٩٥	١٠,٠٢٥	خلال السنوات ما بعد الخامسة
٢٥,٦٨٢	٢٦,٥٨٢	

٦) ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
١٧٣,٤٥٧	١٧٣,٣٥٢	ذمم دائنة تجارية
١٩٣,٣٦٣	١٩٢,٥٣٠	مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ١/٢٢)
٦٢,٢٨٦	٨٩,٧٣٠	مصاريف مستحقة
٣٥,٣٥٨	٣٥,٣٥٠	دائنون توزيعات أرباح
٧٤٢	٢,٣٠١	الالتزامات إيجار (إيضاح ٢٢/ ب)
٦٤,٥١٥	٤٣,٨٧٩	إيرادات غير محققة
٥٢٩,٧٢١	٥٣٧,١٤٢	المجموع

ت تكون الذمم الدائنة التجارية والبنود الأخرى بشكل رئيسي من المبالغ المستحقة للمشتريات التجارية والتکاليف المستمرة . بلغ متوسط فترة الآئتمان للمشتريات التجارية ٣٠ يوم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٢٠ يوم).

إن القيمة العادلة للمطلوبات المالية المرتبطة أعلاه لا تختلف بصورة جوهريّة عن قيمتها الدفترية.

١٥- مخصص الزكاة

(أ) العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة هي كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
وعاء الزكاة:		
١٧,٤٤١,٧٥٦	١٧,٧٢٠,٢٨٥	حقوق المساهمين
٢,٩٨٠,٩٥٥	٢,٣٨٦,٦٨٤	الاحتياطيات وتسويات أخرى
٢٠,٤٢٢,٧١١	٢٦,١٠٦,٩٦٩	أجمالي الوعاء الزكوي

(الخصميات:

(٢٠,٤٢٢,٧١١)	(٢٦,١٠٦,٩٦٩)	أجمالي الخصميات بعد التسويات
-	-	الوعاء الزكوي

(ب) صافي الربح المعدل

٢٠١٦	٢٠١٧	
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
صافي الربح المعدل:		
٢٤٤,٨٠١	٥٤٦,١٦١	ربح السنة قبل الزكاة
٢٤٤,٨٠١	٥٤٦,١٦١	صافي الربح المعدل:
٧,٩٤٣	١٦,٤٤٣	مخصص الزكاة والضريبة التقديرية للسنة

ج) الحركة على مخصص الزكاة:

تم الاعتراف بمحضن الزكاة في القوائم المالية للشركة، وكانت حركة مخصص الزكاة كما يلي :

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٦	٢٠١٧	
بألف ريالات	بألف ريالات	
السعودية	السعودية	
٥٥٥,٧٥٧	٥٣٧,٤٩٤	الرصيد ، بداية السنة
٢,٩٤٣	١٤,٤٤٣	الزكاة التقديرية السنة
(٢٦,٢٠٦)	(٢,٢٦٧)	المدفوع خلال السنة
<u>٥٣٧,٤٩٤</u>	<u>٥٤٦,٦٧٠</u>	مخصص الزكاة التقديري ، نهاية السنة

د) استلمت الشركة الربط الرُّكوي من الهيئة العامة للزكاة والدخل عن السنوات ٢٠٠٣ إلى ٢٠٠٧. قامت الشركة بتقديم الاقرارات الرُّكوية الموحدة للأعوام من ٢٠٠٨ وحتى ٢٠١٦.

- ١٦ - رأس المال

٢٠١٦	٢٠١٧	
بألف ريالات	بألف ريالات	
السعودية	السعودية	
<u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ الواحد
<u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>	في بداية السنة
<u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>	في نهاية السنة

لدى المجموعة فئة واحدة فقط من الأسهم العادية وهي لا تحمل حقوق دخل ثابت.

١٧ - الإيرادات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			
٢٠١٦	٢٠١٧		
بألف ريالات	بألف ريالات	السعودية	السعودية
١,٧٢٤,٦٨١	٤,٥٦٣,٣٩١		مبيعات أراضي
-	٢٦٤٢٨		مبيعات عقارات سكنية
١٤٥,٥٤٨	١٤٩,٨٦٣		إيرادات تأجير
<u>١,٨٧٠,٢٢٩</u>	<u>٤,٧٢٤,٦٨٢</u>		الإجمالي

١٨ - تكلفة المبيعات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			
٢٠١٦	٢٠١٧		
بألف ريالات	بألف ريالات	السعودية	السعودية
١,٠٠٤,٨٠٩	٣,٥٣٤,٤٣٩		تكلفة أراضي
-	١٤,٣٥٤		تكلفة مبيعات عقارات سكنية
٧٣,٤٧٧	٧١,٨٧٩		تكاليف تأجير مباشرة - استهلاك
<u>١,٠٧٨,٢٨٦</u>	<u>٣,٦٣٠,٦٧٧</u>		الإجمالي

١٩ - مصاريف عمومية وإدارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			
٢٠١٦	٢٠١٧		
بألف ريالات	بألف ريالات	السعودية	السعودية
١٥٦,٠٠٥	١٥٧,١٠٦		مصاريف عمومية وإدارية
٤,٠٢٣	٤,٨٩٦		استهلاك (إيضاح ٢ و ١/٢٢)
<u>١٦٠,٠٢٨</u>	<u>١٦٢,٠٠٢</u>		الإجمالي

٢٠ - أعباء تمويلية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠١٦	٢٠١٧	
بألف الريالات	بألف الريالات	
السعودية	السعودية	
٢٥٣,٣٧٤	٢٨٧,٦٩٧	أعباء صكوك إسلامية
١٠٠,١١٧	١٢٠,٩١٥	أعباء مرابحات إسلامية
٤٥	٦١	أعباء تمويلية على التزامات عقود الإيجار (ايضاح ٢٢ / ب)
<u>٣٢,٤٤٨</u>	<u>٣٢,٤٥٠</u>	إطفاء تكاليف العمليات (ايضاح ١٢ / ب)
<u>٣٨٥,٩٨٤</u>	<u>٤٤٦,٥٢٣</u>	الإجمالي

٢١ - ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠١٦	٢٠١٧	
بألف الريالات	بألف الريالات	
السعودية	السعودية	
٢٥٠,٨٢٤	٥٥٣,٣٦٨	الأرباح
<u>١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد صافي دخل السنة
<u>العدد</u>	<u>العدد</u>	<u>على الأسهم</u>
<u>١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠</u>		المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادلة لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد

ليس هناك أي تخفيض للأسهم العادلة وعلى هذا النحو فإن احتساب ربحية السهم الأساسي والمخفض يتم بشكل متسق.

٤٤ - ترتيبات عقود الإيجار التشغيلي**(١) المجموعة كمستأجر****• حق استخدام الأصول**

فيما يلي (حق استخدام الأصول) لترتيبات الإيجار السارية في تاريخ التقارير المالية المؤهلة للمحاسبة بموجب العيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، فيما يلي ملخص للتفاصيل والتحويلات لهذه الأصول، ويتم إدراج الاستهلاك المحمل على هذا الأصل في مصروفات الاستهلاك.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠١٦	٢٠١٧	التكلفة :
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
-	٦١٣٦	في بداية السنة
١,١٣٦	٢,٠٧٩	الإضافات خلال السنة
-	(٥٣٧)	تحويلات / استبعادات
<u>١,١٣٦</u>	<u>٢,٦٦٨</u>	في نهاية السنة
الاستهلاك المترافق :		
-	٣٥٧	في بداية السنة
٢٥٧	٩٢٣	المحمل خلال السنة
-	(٩٧)	تحويلات / استبعادات
<u>٢٥٧</u>	<u>٦١٨٣</u>	في نهاية السنة
صافي القيمة النظرية في نهاية السنة		
<u>٧٦٩</u>	<u>٢,٤٨٥</u>	

يتم إدراج رصيد حق استخدام الأصول المستأجرة ضمن بند ممتلكات ومعدات (راجع أيضًا رقم ٧).

ملخص التسويات

وفقاً لمتطلبات العيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦، بلغت قيمة التسويات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ لا شيء ريال (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ١٥٢ ألف ريال سعودي) والتي تمت خلال السنة بأثر رجعي لعقود الإيجار التشغيلية سارية المفعول. تم الاعتراف بهذا المبلغ وتحميه بالكامل كمصروفات في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

• التزامات الإيجار

تمثل (الالتزامات التأجير) التزامات عقود إيجار تشغيلي سارية المفعول ومؤهلة للمحاسبة عنها وفقاً لطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦. يتم الاعتراف بتكاليف الفائدة المستحقة ضمن تكاليف التمويل. إن تفاصيل الحركة هي كما يلي:

للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر

٢٠١٦	٢٠١٧	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
-	٦٧١	الالتزامات :
١,١٣٦	٣,٠٧٩	في بداية السنة
-	(٥٦)	إضافات خلال السنة
٤٥	٦١	تحويلات / استبعادات
<u>١,١٧١</u>	<u>٢,٧٥١</u>	تكلفة تمويل السنة
		في نهاية السنة
		الدفعات :
-	٤٢٩	في بداية السنة
٤٢٩	٦,٠٢١	المدفوع خلال السنة
٤٢٩	٦,٤٥٠	في نهاية السنة
<u>٧٤٢</u>	<u>٢,٣٠١</u>	الرصيد في نهاية السنة

تم إدراج رصيد مطلوبات التأجير ضمن الدعم الدائنة التجارية وأخرى (راجع الإيضاح ١٤).

• الحد الأدنى للدفوعات الإيجار

إن الحد الأدنى للدفوعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلية، غير القابلة للإلغاء، هي كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٤٥٤	٦,٠٤٥	المبالغ المستحقة :
٨٨٩	٢,٤٦٢	خلال سنة
-	-	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
<u>١,٣٤٢</u>	<u>٢,٤٨٨</u>	أكثر من خمس سنوات

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

(ب) المجموعة كموجر

إن الحد الأدنى من عقود الإيجار المدينة بموجب إيجارات تشغيلية، غير قابلة للإلغاء، هي كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	المبالغ المستحقة :
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٥٥,١٦٣	٥٩,٤٩٦	خلال سنة
١١٠,٣٠٩	١٤٥,٦٠٤	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
٦١,٠٤٠	٢٩,٧٨٢	أكثر من خمس سنوات
<u>٢٢٦,٥١٢</u>	<u>٢٢٦,٨٨٢</u>	

٢٢- معاملات مع أطراف ذات علاقة

(١) المستحق إلى طرف ذي علاقة

طلبت إدارة شركة خزام التطوير العقاري (KDC) وهي شركة زميلة للمجموعة استثمار الرصيد النقدي الزائد لها لدى المجموعة بربح رمزي. إن تفاصيل المعاملات المدرجة في الدسم الدائنة التجارية وأخرى (راجع إيضاح رقم ١٤) هي كما يلي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠١٦	٢٠١٧	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
١٩٤,٢٥٣	١٩٢,٣٦٣	الرصيد ، بداية السنة
(١,١٣٠)	(١,٥٥٢)	إعادة تسديد المدفوعات المقدمة خلال السنة
<u>٢٤٠</u>	<u>٧٢٠</u>	أرباح محملة خلال السنة
<u>١٩٣,٣٦٣</u>	<u>١٩٣,٥٣٠</u>	الرصيد ، نهاية السنة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

(ب) مكافآت وتمويلات موظفي الإدارة العليا

فيما يلي مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين خلال السنة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠١٦ بألاف الريالات السعودية	٢٠١٧ بألاف الريالات السعودية	
٩,٢٥٧	٨,٦٤١	مนาفع قصيرة - الأجل
٧٧٠	٨٥٧	مستحقات مكافأة نهاية الخدمة
-	-	مكافآت وبدلات حضور جلسات أعضاء مجلس الإدارة واللجان التنفيذية
<u>١٠,٠٢٧</u>	<u>٩,٤٩٨</u>	

(ج) معاملات أخرى مع أطراف ذات علاقة

* بنك الخبر بي. أس. سي

قامت المجموعة بتعيين بنك الخبر بي. أس. سي. وهي شركة غير زميلة، لتقديم الاستشارات المالية العامة، وخدمات الاستشارات لراجعة التوافق مع أحكام الشريعة والدعم الإداري لإصدارات الصكوك الدولية الأخيرة، إن تفاصيل حركة المعاملات المدرجة في الدورة المالية (راجع إيضاح ١٤) هي كما يلي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠١٦ بألاف الريالات السعودية	٢٠١٧ بألاف الريالات السعودية	
١١٥	١١٥	الرصيد، بداية السنة
-	(١١٥)	الرسوم والمصاريف المحمولة خلال السنة
-	-	المدفوع خلال السنة
<u>١١٥</u>	<u>-</u>	الرصيد، نهاية السنة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نتمة)

للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٧

• الخير كابيتال - الملكة العربية السعودية

قامت المجموعة بتعيين شركة الخير كابيتال السعودية وهي شركة زميلة لتقديم المشورة المالية العامة وتمثل وتقديم المستندات نيابة عن المجموعة لمتطلبات هيئة العامة لسوق المال والهيئات القانونية الأخرى ومراجعة التوافق مع أحكام الشريعة والدعم الإداري في إصدارات الصكوك المحلية والدولية بما في ذلك إصدار الصكوك الدولية الأخيرة والتأجير / التأجير من الباطن للممتلكات. إن تفاصيل المعاملات المدرجة في الدسم الدائنة التجارية (راجع الإيضاح رقم ١٤) هي كما يلي:

للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر

٢٠١٦	٢٠١٧
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية
-	٤,١٢٥
-	(٤,١٢٥)
-	-
-	-

أتعاب ومصاريف التعاقدات غير المباشرة مع مجموعة الخير كابيتال دبي خلال السنة
المدفوع خلال السنة
الرصيد، نهاية السنة

لم يتم إبرام أي معاملات أخرى مع الشركات التي لديها أعضاء مجلس إدارة مشتركين أو مساهمين مع المجموعة خلال السنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٧ وكذلك خلال السنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٦.

بالإضافة إلى ذلك، دخلت المجموعة في معاملات أخرى مع أطراف ذات علاقة والتي لم يكن لها تأثير جوهري على المركز المالي أو الدخل الشامل للمجموعة، (راجع الإيضاح رقم ٨).

• شركة الخير كابيتال دبي المحدودة

قامت المجموعة بتعيين شركة الخير كابيتال دبي، وهي شركة زميلة، لتقديم استشارات مالية عامة وخدمات إعارة موظفين بشكل مؤقت للشركات الدولية التابعة للمجموعة. إن تفاصيل المعاملات مدرجة في الدسم الدائنة التجارية ضمن بند ذمم دائنة تجارية وأخرى (راجع الإيضاح رقم ٤) هي كما يلي:

للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر

٢٠١٦	٢٠١٧
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية
-	٨٩٧
-	-
-	٨٩٧
-	-

الرسوم والمصروفات على المشاركة غير المباشرة مع مجموعة الخير كابيتال دبي
خلال السنة
المدفوع خلال السنة
الرصيد، نهاية السنة

٤٤- خطط منافع التقاعد

تقوم المجموعة بدفع مبالغ لخبط مزايا التقاعد المحددة في شكل المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية التي يتم تحديدها بمصروف عند استحقاقها. يتم النفع على أساس نسبة مئوية من الراتب لبعض الموظفين المؤهلين إلى هذا البرنامج الذي تديره الدولة.

بلغ إجمالي التكاليف المعملة على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٦,٣٢ مليون ريال سعودي (٢١ ديسمبر ٢٠١٦: ٤,٥٤ مليون ريال سعودي)، كما أن قيمة المساهمة القائمة كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٧ هي ٣٦٧ ألف ريال سعودي (٢١ ديسمبر ٢٠١٦: ٢١٩ ألف ريال سعودي).

٤٥- إدارة رأس المال

تقوم اللجنة التنفيذية بمراجعة هيكل رأس المال للمجموعة على أساس نصف سنوي، وجزء من هذه المراجعة، تنظر اللجنة في تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال. تدير المجموعة رأسمالها للتأكد من أن الشركات في المجموعة سوف تكون قادرة على الاستمرار كمنشأة عاملة مع تعظيم العائد إلى الشركة الأم من خلال الاستفادة المثلث من أرصدة الدين وحقوق الملكية. لا تزال الاستراتيجية العامة للمجموعة دون تغير عن عام ٢٠٠٧، عندما قامت المجموعة بتنوع مصادر تمويلها وأصدرت سكين متوسطي الأجل تراوح بين ٥-٣ سنوات. وبالنسبة إلى السجل الحالى لسداد أول إصدارين صكوك وخبرة المجموعة التي تم تطويرها على مدى السنوات الخمس الماضية للوصول إلى الأسواق الدولية للتمويل المتواافق مع الشريعة الإسلامية، تواصل الإدارة الحفاظ على علاقتها بأسواق رأس المال ومراقبة الأسواق للإصدار المستقبلي. تلتزم المجموعة بأفضل الممارسات الدولية في مجال حوكمة الشركات والنظر في معاملات سوق رأس المال لخلق قيمة إضافية للمساهمين.

يتكون هيكل رأس المال المجموعة من صافي الدين (قروض معدلة) مع النقد وما في حكمه وحقوق الملكية (متضمنة رأس المال الاحتياطي القانوني والأرباح المبقاة). لا تخضع المجموعة إلى متطلبات رأسمالية مفروضة خارجيا.

نسبة الديونية

تقوم المجموعة بمراقبة معدل الديونية بشكل مستمر، وذلك للتأكد من الالتزام بمتطلبات العقود الخارجية.

وكانت نسبة الديونية في نهاية السنة المالية كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
ال سعودية	ال سعودية	
٥,٢١٥,٣٧٠	٦,٣٩٨,٩٤٢	قروض إسلامية
(٥٨٢,٠٨٨)	(٢,١٥٩,٦٦٦)	نقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل
٤,٦٣٣,٢٨٢	٢,٧٢٩,٣٦٦	صافي الدين
١٨,١٧٧,٥٠٢	١٦,٧٣٣,٥٥٠	حقوق المساهمين
٪٢٥	٪١٧	نسبة صافي الدين إلى حقوق المساهمين

٢٦- إدارة المخاطر المالية

ت تكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة بشكل رئيسي من التزامات مرابحات إسلامية (التسهيلات الائتمانية طويلة الأجل والسنوية) التي تم الحصول عليها من عدد من البنوك، إصدار صكوك إسلامية، دائننين تجاريين وأرصدة دائنة أخرى لصالح مقاولين وموردين. تهدف المجموعة من خلال هذه الأدوات المالية بشكل أساسي إلى توسيع القاعدة التمويلية لشاريعها المختلفة إلى جانب توفير التمويل اللازم لمتطلبات رأس المال العامل لدى المجموعة.

تمتلك المجموعة أيضاً موجودات مالية بصورة ودائعاً بنكية، نقد في الصندوق، مستحقات من أطراف ذات علاقة بالإضافة إلى مدینون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى، والتي تعتبر جزءاً أساسياً ومشتقة بشكل مباشر من أعمالها التجارية العادلة. كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة، لم تدخل المجموعة في أي عقد مالية متغيرة غير إسلامية كعقود تحوط العملة أو اتفاقيات مقايضة أسعار العمولات أو أدوات مماثلة.

تعرض العمليات المالية لدى المجموعة للمخاطر التالية:

- ١) مخاطر الائتمان.
- ٢) مخاطر سعر العمولة.
- ٣) مخاطر السيولة.
- ٤) مخاطر العملات الأجنبية.
- ٥) الأدوات المالية الإسلامية المتغيرة.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبّد الطرف الآخر الخسارة المالية.

إن سياسة المبيعات لدى المجموعة بشكل عام لا تعتمد على المبيعات الآجلة، ولكن في بعض الحالات العزّزة بضمانات لصالح المجموعة يتم جدولة المبالغ في دفعات محددة من بعض العملاء الذين يتم منحهم هذا الخيار بعينية وحسب المصلحة التجارية للمجموعة. وفي مثل هذه الحالات، قد تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من هؤلاء العملاء. وفي جميع الأحوال، تقوم المجموعة بتأجيل التسلیم النهائي للعقار المباع أو تأخير نقل الملكية للمستفيد للتقليل من المخاطر إلى أن يتم دفع كامل المبلغ المستحق حسب عقد البيع. يتم مراقبة ومتابعة تحصيل الدفعات بشكل منتظم ولذلك فإن تعرض المجموعة لخسائر الائتمان يعتبر محدود.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان للموجودات المالية الأخرى الخاصة بالبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة بالمجموعة والودائع البنكية والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى، فإن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان الذي تتعرض له المجموعة يقتصر على قيمتها الدفترية، في حال عدم قدرة الأطراف الأخرى على الوفاء بالالتزاماتهم المرتبطة بها.

كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، ليس لدى المجموعة مخاطر ائتمانية هامة من تركيزات ائتمانية لطرف واحد أو مجموعة.

مخاطر أسعار العمولات

تعلق مخاطر أسعار العمولات في المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية نتيجة التغير في أسعار العمولات السائدة في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار العمولات بشأن التزاماتها الخاصة بعقد الاقتراض الخاص بتسهيلات مربحة إسلامية (التسهيلات الدائنة) التي تم الحصول عليها من البنوك المحلية.

في كل مرة يتم فيها تجديد عقود الاقتراض قصيرة الأجل يتم التفاوض من قبل المجموعة على معدلات وشروط الاقتراض من أجل الحصول على أفضل شروط تعاقدية وأفضل سعر عمولة ممكن لتقليل حجم المخاطر المتعلقة بها.

لدى المجموعة عقد مقاييسة أسعار محددة لإدارة مخاطر أسعار العمولة. تستند أسعار عمولة الاقتراض الدولية للمجموعة بشكل اساسي على سعر ليبور، وتستند قروضها المحلية على سايبور. وبالتالي فإن تعرض المجموعة لمخاطر العمولة متغير وفقاً للتغيرات في سعر ليبور وسايبور.

يتم تحليل حساسية أسعار العمولات بناء على تعرض المجموعة لمخاطر العمولات المتغيرة كما في تاريخ القوائم المالية. وتم عملية الاحتساب على أسعار العمولة العائمة بافتراض أن المطلوبات كما في تاريخ التقرير هي قائمة لسنة كاملة. خلال العام ٢٠١٧، تراوح متوسط سعر الفائدة بين البنوك ليبور ٢ أشهر ما بين ١,٣٤٪ إلى ١,٧٠٪ (٠,٨٥٪ إلى ٠,٩٩٪ لعام ٢٠١٦)، وتراوحت أسعار سايبور ما بين ١,٧٩٪ إلى ١,٩٠٪ (٢,٠٣٪ إلى ٢,٣٩٪ لعام ٢٠١٦).

إن حساسية تباين أسعار العمولات على القروض الخارجية والتي تؤثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة مبينة أدناه:

٢٠١٦	٢٠١٧	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٥,٢٢٣	٤,٤٠١	٢٥+
<u>(٥,٢٢٣)</u>	<u>(٤,٤٠١)</u>	٢٥-

إن صافي ربح المجموعة قد يتاثر بالبالغ أعلاه نتيجة لهذه التغيرات التي قد تحدث في أسعار العمولات في السوق، وذلك في حال وجود رسملة لتكليف الاقتراض التي ترتبط بصورة مباشرة بمشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل، تحمل الفروقات في الفترة التي تحدث فيها على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة. لا يوجد تأثير على القوائم المالية الموحدة المرفقة لعدم وجود رسملة لتكليف الاقتراض خلال السنة الحالية وكذلك السنة المقارنة. المجموعة تقوم برسملة ما يعادل ١٪ من تكليف الاقتراض التي تنطبق عليها شروط الرسملة على مشاريع تحت التنفيذ كما هو مبين في إيضاح (٩/٢).

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها المجموعة في توفير السيولة اللازمة للفوائد بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تتلزم بها المجموعة لصالح الغير.

لتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للمجموعة، تحتفظ المجموعة حينما يمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. وتبتعد المجموعة عن تمويل المطالبات الرأسمالية طويلة الأجل من خلال الاقتراض قصير الأجل والعمليات المتعلقة بالحسابات الجارية مع الأطراف ذات العلاقة. يتم حالياً تمويل المشاريع طويلة الأجل من خلال القروض طويلة الأجل فقط. ولدى المجموعة أيضاً سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقاتها التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للفوائد بهذه الالتزامات في وقتها.

إن المتوسط المرجح للعمولة السنوية الفعلية للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٧ هو ٦,٩٥٪ (٦,٩٥٪ في ٢١ ديسمبر ٢٠١٦). (المزيد من التفاصيل راجع الإيضاحات ١٢ و ١٤).

فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية كما هي في ٢١ ديسمبر لعام ٢٠١٧ و ٢٠١٦ :

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

(إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة))

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

(١) فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

الإجمالي بألف الريالات السعودية	ليس لها تاريخ استحقاق محدد بألف الريالات السعودية	أكثر من سنة إلى ١٠ سنوات بألف الريالات السعودية	أكثر من ٢ شهر إلى سنة بألف الريالات السعودية	أشهر أو أقل بألف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
الموجودات					
٣,٢٩٠,٠١٠	٣,٢٩٠,٠١٠	-	-	-	عقارات استثمارية، صافي
١٤,٨٧٤,٢٤٠	١٤,٧٥١,٥٦٠	-	١٣٢,٦٧٥	-	عقارات تطويرية
٧٠,٩٢٥	٧٠,٩٢٥	-	-	-	ممتلكات ومعدات، صافي
٨١١,١٨٩	٨١١,١٨٩	-	-	-	استثمارات في شركات زميلة
١,٩٥٠	-	١,٩٥٠	-	-	موجودات أخرى
٤,٠٢٢,٢٢٥	-	-	٤,٠٢٢,٢٢٥	-	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٢,١٥٩,٦٦٦	-	-	-	٣,١٥٩,٦٦٦	نقد وما في حكمه
٣٦,٢٤١,٣٠٥	١٦,٩٢٢,٧٨٩	١,٩٥٠	٤,١٥٩,٠٠٠	٣,١٥٩,٦٦٦	أجمالي الموجودات
المطلوبات وحقوق المساهمين					
٦,٣٩٨,٩٨٢	-	٤,٧٢٠,٣٣٤	١,٥٩٥,٨٤٨	٨٢,٨٠٠	قرض إسلامية
٢١,٩٦١	٢١,٩٦١	-	-	-	مخصص مكافأة نهاية
٥٣٧,١٤٢	٣٨٧,٦٧٤	-	١٤٩,٤٦٨	-	الخدمة
٥٤٩,٦٧٠	٥٤٩,٦٧٠	-	-	-	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١٨,٧٣٢,٥٥٠	١٨,٧٣٢,٥٥٠	-	-	-	مخصص الزكاة
٣٦,٢٤١,٣٠٥	١٩,٧٩٢,٨٠٠	٤,٧٧٠,٣٣٤	١,٧٢٥,٣١٦	٨٢,٨٠٠	حقوق المساهمين
المطلوبات وحقوق الملفدين					

ب) فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦:

الإجمالي	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	أكثر من سنة إلى ١٠ سنوات	أكثر من ٢ أشهر إلى سنة	٢ أشهر أو أقل	٢٠١٦ ديسمبر
بألف ريالات السعودية	بألف ريالات السعودية	بألف ريالات السعودية	بألف ريالات السعودية	بألف ريالات السعودية	
الموجودات					
٢,٤٣٤,٧٧٨	٢,٤٢٤,٧٧٨	-	-	-	عقارات استثمارية، صافي
١٧,٠٢٨,٢٦	١٦,٧٢١,٦١	-	٢١٧,٣٢٥	-	عقارات تطويرية
٦٦,١٣١	٦٦,١٣١	-	-	-	ممتلكات ومعدات، صافي
٧٩٠,٥٨٥	٧٩٠,٥٨٥	-	-	-	استثمارات في شركات زميلة
٨٢٨	-	٨٢٨	-	-	موجودات أخرى
٢,٥٨٢,٩٧٨	-	-	٢,٥٨٢,٩٧٨	-	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٥٨٢,٠٨٨	-	-	-	٥٨٢,٠٨٨	نقد وما في حكمه
٢٤,٤٨٥,٧٧٤	٢١,٠٠٢,٠٠٠	٨٢٨	٢,٩٠٠,٣٠٣	٥٨٢,٠٨٨	أجمالي الموجودات
المطلوبات وحقوق المساهمين					
٥,٢١٥,٣٧٠	-	٤,٨٩٠,٣٧٥	٢٦٨,٤٤٥	٥٦,٥٠	قرص إسلامية
٢٥,٦٨٢	٢٥,٦٨٢	-	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٥٢٩,٧٢١	٣٦٢,٢٢٩	-	١٦٧,٤٩٢	-	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٥٣٧,٤٩٤	٥٣٧,٤٩٤	-	-	-	مخصص الزكاة
١٨,١٧٧,٥٠٧	١٨,١٧٧,٥٠٧	-	-	-	حقوق المساهمين
٢٤,٤٨٥,٧٧٤	١٩,١٠٢,٩١٢	٤,٨٩٠,٣٧٥	٤٣٥,٩٦٧	٥٦,٥٠	أجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين

مخاطر العملات الأجنبية

ترتبط مخاطر العملات الأجنبية بالتبذبذب في القيمة الدفترية للأدوات المالية بالعملة الوظيفية الناتجة عن التغيرات التي تحدث في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن العملة الوظيفية للمجموعة هي الريال السعودي المرتبط بالدولار الأمريكي بسعر صرف ثابت قدره ٢,٧٥ ريال سعودي لكل دولار أمريكي. لم تقم المجموعة بأية معاملات هامة بمعاملات عدا الريال السعودي والدولار الأمريكي خلال السنة.

مخاطر التغير في الأدوات المالية الإسلامية

كجزء من إدارة الموجودات والمطلوبات المالية تستخدم المجموعة أدوات متغيرة للتمويل الإسلامي للتحوط من تعرضها لمخاطر أسعار العمولة والتغيرات النقدية. ويتحقق ذلك عموماً من خلال التحوط لمعاملات معينة. تستخدم المجموعة أدوات متغيرة للتمويل الإسلامي

بشكل رئيسي لإدارة التعرض لمخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار العمولة. إن الهدف الرئيسي للمجموعة في الاحتفاظ بأدوات مالية إسلامية متغيرة هو تخفيض التغيرات النقدية الخارجية المرتبطة بالتغيرات في أسعار العملات الأجنبية وأسعار العمولة الثابتة. تتعرض الأدوات المالية المتغيرة في التمويل الإسلامي للمجموعة لمخاطر الائتمان إلى الحد الذي يكون فيها عجز الطرف المقابل عن الوفاء

بالالتزامات التعاقدية. تقوم المجموعة بتخفيف هذه المخاطر من خلال التعامل مع المؤسسات المالية الرئيسية كأطراف مقابلة. لا تتوقع إدارة المجموعة أي خسائر أو مخاطر جوهرية من تقصير الأطراف الأخرى حيث أن المخاطر المحتملة مثل هذه الإخفاقات يتم مراقبتها بشكل دوري.

٢٧- الالتزامات والارتباطات الرأسمالية

لإكمال البناء والقيام بأعمال التطوير على المدى الطويل للممتلكات الاستثمارية والتطويرية، التزمت المجموعة بعدد من الترتيبات التعاقدية والاتفاقيات. يتم إلغاء هذه العقود وفقاً لتقدير المجموعة دون أي عقوبات. بلغت العقود غير المنجزة المقدرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٤٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٤٩ مليون ريال سعودي) والتزام الأداء من خلال ضمان بنكي بمبلغ ٧٤ مليون ريال سعودي مقابل الذمم المائية الحصالة (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٧٤ مليون ريال سعودي). ومن المتوقع أن يتم تسوية هذه التزامات خلال فترة المشاريع قيد التنفيذ ويتم تمويلها من خلال بيع عقارات مستقبلاً أو الاقتراض الخارجي إذا دعت الحاجة لذلك.

خلال الأعمال العادي هناك الدعوى العامة والمطالبات القانونية. وتتخذ الإدارة المشورة القانونية فيما يتعلق باحتمال نجاح المطالبات ولا يرصد أي اعتماد عندما يكون من غير المرجح أن ينجح الإجراء.

لا توجد أي قضايا على المجموعة أو مطالبات قانونية هامة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: لا شيء).

٢٨- تبني المعايير الدولية للتقرير المالي

بالنسبة للمجموعة، إن هذه ليست المرة الأولى التي تطبق فيها المعايير الدولية للتقرير المالي، فقد سبق وقامت المجموعة بإعداد وأصدار قوائمها المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي اعتباراً من سنة ٢٠٠٨ واستمرت كذلك للسنوات التي تلتها حتى تاريخ هذه القوائم المالية بما في ذلك السنتين الأخيرتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥، إذ أن المجموعة التزمت بعرض قوائمها المالية وفقاً للمعايير الدولية بناءً على متطلبات عقود اقتراض من مؤسسات مالية خارجية ومتطلبات خاصة بأسواق مالية دولية بالإضافة إلى متطلبات أخرى إدارية. وقد أصدرت تلك القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لجميع السنوات السابقة منذ عام ٢٠٠٨، بالتزامن مع القوائم المالية التي أصدرتها المجموعة وفقاً للمعايير المحلية السعودية عن نفس السنوات، بشكل منفصل ومستقل، دون التأثير على القوائم المالية النظامية والمصردة وفقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

ومع ذلك، ترى الإدارة أن توضح من خلال الجداول التالية مطابقات لأغراض المقارنة بين القوائم السابقة التي صدرت وفقاً للمعايير المعروفة عليها في المملكة العربية السعودية (سوκبا) والقواعد الصادرة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي، والتي تشمل عمليات إعادة التصنيف والتجميع والتسويات التي أجرتها المجموعة على بعض بنود القوائم المالية المقارنة لعام ٢٠١٦. وتتضمن الجداول أدناه مطابقتين لقائمة المركز المالي بتاريخ ١ يناير و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، ومطابقة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وكذلك مطابقتين لقائمة حقوق المساهمين بتاريخ ١ يناير و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

٢٨/٢٨: مطابقة قائمة المركز المالي كما في ١ يناير ٢٠١٦

وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS)			وفقاً للمعايير المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية (SOCPA)		
كما في ١ يناير ٢٠١٦			كما في ١ يناير ٢٠١٦		
البيان	بيان	بيان	البيان	بيان	بيان
الموجودات					
الموجودات المتداولة					
٤٣٧,١٨٥	أراضي مطورة - قصيرة الأجل	٤٣٧,١٨٥	أراضي مطورة - قصيرة الأجل	١,٩٤٨,٦٨٧	ذمم مدينة صافى
٢,٩٢٣,٤٩٦	(ب) ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى			٩٧٤,٨٠٩	وارصدة مدينة أخرى
١,٠٠١,٠٦١	النقد وما في حكمه	١,٠٠١,٠٦١	النقد وما في حكمه		
٤,٣٦,٦٤٢	مجموع الموجودات المتداولة	٤,٣٦,٦٤٢	مجموع الموجودات المتداولة		
الموجودات غير المتداولة					
٢,٥٠١,٦٣٧	عقارات استثمارية، صافي	٢,٥٠١,٦٣٧	عقارات استثمارية، صافي	٨,٦٥١,٠٧٦	مشاريع تحت التنفيذ - طويلة الأجل
١٦,٥٩٧,٤٦١	(ج) أراضي التطوير - طويلة الأجل			٥,٩٨٢,٤٠١	عقارات تطويرية - طويلة الأجل
٧٧٦,٢٠٧	استثمار في شركات زميلة	٧٧٦,٢٠٧	استثمار في شركات زميلة		
٦٨,٤١٦	ومشاريع مشتركة				ممتلكات ومعدات، صافي
٢٠,٩٤٣,٥٠١	مجموع الموجودات غير المتداولة	٢٠,٩٤٣,٥٠١	مجموع الموجودات غير المتداولة		
٢٥,٣٥٥,٢٤٣	مجموع الموجودات	٢٥,٣٥٥,٢٤٣	المطلوبات وحقوق الساهمين		
١,٥٣١,٩٤٥	المطلوبات المتداولة		المطلوبات المتداولة		
٥٠٩,٢٧٨	قروض إسلامية - الجزء المتداول	١,٥٣١,٩٤٥	قروض إسلامية - الجزء المداول	١٩٤,٢٥٢	أطراف ذات علاقة دائنة
٥٠٩,٢٧٨	(د) ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى			١٧٢,٤٣٣	ذمم دائنة
٥٠٠,٧٠٧	مخصص الرزaka	٥٠٠,٧٠٧	مخصص الرزاكa	٦٩٧,٣٤٩	مصاريف مستحقة وأخرى
٢,٥٩٦,٩٨٠	مجموع المطلوبات المتداولة	٢,٥٩٦,٩٨٠	مجموع المطلوبات المتداولة		
٤,٧٦٠,٦١٧	المطلوبات غير المتداولة		المطلوبات غير المتداولة		
٢٠,٩٧٣	قروض إسلامية - الجزء غير المتداول	٤,٧٦٠,٦١٧	قروض إسلامية - الجزء غير المتداول	٢٠,٩٧٣	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٤,٧٨١,٥٩٠	مجموع المطلوبات غير المتداولة	٤,٧٨١,٥٩٠	مجموع المطلوبات غير المتداولة		
٧,٣٧٨,٥٧٠	حقوق الساهمين		حقوق الساهمين	٧,٣٧٨,٥٧٠	
١٠,٨٠٠,٠٠٠	رأس المال		رأس المال	١٠,٨٠٠,٠٠٠	رأس المال
٩٧٨,٣٠٠	احتياطي نظامي			٩٧٨,٣٠٠	احتياطي نظامي
٦,٤٨,٣٧٢	الأرباح المبقاة			٦,٤٨,٣٧٢	الأرباح المبقاة
١٧,٩٣٦,٦٧٣	مجموع حقوق الساهمين	١٧,٩٣٦,٦٧٣	مجموع حقوق الساهمين		
٢٥,٣٥٥,٢٤٣	مجموع المطلوبات وحقوق الساهمين	٢٥,٣٥٥,٢٤٣	مجموع المطلوبات وحقوق الساهمين		

- إيضاحات حول مطابقة قائمة المركز المالي كما في ١ يناير ٢٠١٦ :

٢٨/ب : مطابقة ذمم مدينة تجارية ومصاريف مدفوعة مقدماً موجودات وفقاً للمعايير الدولية

يتكون هذا بشكل رئيسي من الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والمستحق من أطراف ذات علاقة. ولتقديم عرض أفضل في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية قامت إدارة المجموعة بإعادة تصنيف هذه الموجودات إلى ذمم مدينة تجارية وأخرى كما هو موضح أدناه:

المعايير المطبقة	١ يناير ٢٠١٦	البيان
بألاف الريالات السعودية		
SOCPA	١,٩٤٨,٦٨٧	ذمم مدينة ، صافي
SOCPA	٩٧٤,٨٠٩	مصاريف مدفوعة مقدماً وارصدة مدينة أخرى
IFRS	٢,٩٢٣,٤٩٦	ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٨/ج : مطابقة عقارات تطويرية وفقاً للمعايير الدولية

يتم تسجيل العقارات التطويرية مبدئياً بتكلفة الاكتتاب ثم يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق ليهما أقل. يتكون هذا البند بشكل رئيسي من أراضي مطورة وأراضي تحت التطوير ومشاريع مباني سكنية وتجارية تحت التنفيذ تقوم بها المجموعة من أجل البيع في سياق اعمالها الاعتيادية وليس من أجل الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو ارتفاع قيمتها. ولتقديم عرض أفضل في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، أعادت الإدارة تصنيف فئات مختلفة من مشاريع تحت التنفيذ وأراضي تحت التطوير وأراضي مطورة تحت بند عقارات تطويرية كما هو موضح أدناه:

المعايير المطبقة	١ يناير ٢٠١٦	البيان
بألاف الريالات السعودية		
SOCPA	٨,٦٥١,٠٧٦	مشاريع تحت التنفيذ - طولية الأجل
SOCPA	٥,٩٨٢,٤٠١	أراضي تحت التطوير - طولية الأجل
SOCPA	١,٩٦٣,٧٦٤	أراضي مطورة - طولية الأجل
IFRS	١١,٥٩٧,٧٤١	عقارات تطويرية

٤٨ د : مطابقة دائنون تجاريون وارصدة دائنة أخرى وفقاً للمعايير الدولية

يتكون هذا البند بشكل رئيسي من الذمم الدائنة والمصروفات المستحقة وارصدة دائنة أخرى بما في ذلك مخصصات الزكاة والمستحق إلى أطراف ذات علاقة. لتقديم عرض أفضل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي ، أعادت الإدارة تصنيف هذه البنود تحت بند ذمم دائنة تجارية وأخرى، وإظهار مخصص الزكاة في بند منفصل كما هو موضح أدناه:

البيان	١ يناير ٢٠١٦	المعايير المطبقة
بألاف الريالات السعودية		
أطراف ذات علاقة دائنة	١٩٤,٢٥٣	SOCPA
ذمم دائنة تجارية	١٧٢,٤٢٢	SOCPA
مصاريف مستحقة وارصدة دائنة أخرى	٦٩٧,٣٤٩	SOCPA
الإجمالي وفقاً للمعايير السعودية (SOCPA)	<u>١,٠٦٥,٠٣٥</u>	
ذمم دائنة تجارية وأخرى		
مخصص الزكاة	٥٠٩,٣٧٨	IFRS
الإجمالي وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS)	<u>٥٥٥,٧٥٧</u>	IFRS
الإجمالي وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS)	<u>١,٠٦٥,٠٣٥</u>	

٢٨/هـ: مطابقة قائمة حقوق المساهمين بتاريخ ١ يناير ٢٠١٦

وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي
 (IFRS)

كما في ١ يناير ٢٠١٦

وفقاً للمعايير المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية
 (SOCPA)

كما في ١ يناير ٢٠١٦

البيان بألاف الريالات السعودية	البيان بألاف الريالات السعودية	البيان بألاف الريالات السعودية
رأس المال	رأس المال	رأس المال
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٥	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٥	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٥
<u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>
احتياطي نظامي	احتياطي نظامي	احتياطي نظامي
٩٤٢,٢٨٤	٩٤٢,٢٨٤	٩٤٢,٢٨٤
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٥	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٥	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٥
<u>٩٤٢,٢٨٤</u>	<u>٩٤٢,٢٨٤</u>	<u>٩٤٢,٢٨٤</u>
العول من الأرباح المتبقاة	العول من الأرباح المتبقاة	العول من الأرباح المتبقاة
٣٥,٩١٦	٣٥,٩١٦	٣٥,٩١٦
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٦	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٦	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٦
<u>٣٥,٩١٦</u>	<u>٣٥,٩١٦</u>	<u>٣٥,٩١٦</u>
الأرباح المتبقاة	الأرباح المتبقاة	الأرباح المتبقاة
٥,٨٢٥,١٢٢	٥,٨٢٥,١٣٣	٥,٨٢٥,١٣٣
٢٥٩,١٥٧	٢٥٩,١٥٧	٢٥٩,١٥٧
-	-	-
(٣٥,٩١٦)	(٣٥,٩١٦)	(٣٥,٩١٦)
<u>٦,١٤٨,٣٧٣</u>	<u>٦,١٤٨,٣٧٣</u>	<u>٦,١٤٨,٣٧٣</u>
مجموع حقوق المساهمين	مجموع حقوق المساهمين	مجموع حقوق المساهمين
<u>١٧,٩٢٦,٦٦٣</u>	<u>١٧,٩٢٦,٦٦٣</u>	<u>١٧,٩٢٦,٦٦٣</u>

٢٨/و: مطابقة هامة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

**وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي
(IFRS)**

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

البيان	بيان	بيان	بيان
بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية	السعودية	السعودية
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
٣١٧,٢٢٥	أراضي مطورة - قصيرة الأجل	٣١٧,٣٢٥	أراضي مطورة - قصيرة الأجل
٢,٥٨٢,٩٧٨	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (٢٨)	١,٨٣٩,٤٧٠ (٢٨)	ذمم مدينة، صافي وأرصدة مدينة أخرى (٢٨)
٥٨٢,٠٨٨	النقد وما في حكمه	٥٨٢,٠٨٨	النقد وما في حكمه
٣,٤٨٢,٣٩١	مجموع الموجودات المتداولة	٣,٤٨٢,٣٩١	مجموع الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة			
٣,٤٤٤,٧٧٨	عقارات استثمارية، صافي	٣,٤٤٤,٧٧٨	عقارات استثمارية، صافي
١١,٧٢١,٠٦١	أراضي التطوير - طويلة الأجل (٢٨)	٨,٨٧٨,١٥٧ (٢٨)	مشاريع تحت التنفيذ - طويلة الأجل
٧٩٠,٥٨٠	استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة	٧٩٠,٥٨٠	عقارات تطويرية - طويلة الأجل
٦٦,١٣١	ممتلكات ومعدات، صافي	٦٦,١٣١	أراضي مطورة - طويلة الأجل
٨٢٨	أصول أخرى، صافي	٨٢٨	استثمار في شركات زميلة
٢١,٠٠٣,٢٨٣	مجموع الموجودات غير المتداولة	٢١,٠٠٣,٢٨٣	ممتلكات ومعدات، صافي
٢٤,٤٨٥,٧٧٤	مجموع الموجودات	٢٤,٤٨٥,٧٧٤	أعباء تمويلية مؤجلة، صافي
الطلوبات والحقوق المساهمين			
الطلوبات المتداولة			
٣٢٤,٩٩٥	قرض إسلامية - الجزء المتداول	٣٢٤,٩٩٥	قرض إسلامية - الجزء المتداول
٥٢٩,٧٢١	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى (٢٨)	١٩٣,٣٣٢ (٢٨)	أطراف ذات علاقة دائنة
٥٣٧,٤٩٤	مخصص الزكاة	١٧٦,١٩٩ (٢٨)	ذمم دائنة
١,٣٩٢,٢١٠	مجموع المطلوبات المتداولة	٦٩٩,٦٥٢ (٢٨)	مصاريف مستحقة و أخرى
الطلوبات غير المتداولة			
٤,٨٩٠,٣٧٥	قرض إسلامية - الجزء غير المتداول	٤,٨٩٠,٣٧٥	قرض إسلامية - الجزء غير المتداول
٢٥,٦٨٢	مخصص مكافأة نهاية الخدمة	٢٥,٦٨٢	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٤,٩١٦,٥٥٧	مجموع المطلوبات غير المتداولة	٤,٩١٦,٥٥٧	مجموع المطلوبات غير المتداولة
٦,٣٠٤,٣٦٧	مجموع المطلوبات	٦,٣٠٤,٣٦٧	مجموع المطلوبات
١٠,٨٠٠,٠٠٠	حقوق المساهمين	١٠,٨٠٠,٠٠٠	حقوق المساهمين
١,٠٠٣,٣٨٢	رأس المال	١,٠٠٣,٣٨٢	رأس المال
٦,٣٧٤,١٣٤	احتياطي نظامي	٦,٣٧٤,١٣٤	احتياطي نظامي
٦,١٧٧,٥٠٧	الأرباح المبقاة	٦,١٧٧,٥٠٧	الأرباح المبقاة
٢٤,٤٨٥,٧٧٤	مجموع حقوق المساهمين	٢٤,٤٨٥,٧٧٤	مجموع حقوق المساهمين
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين			

٢٨/و: مطابقة هامة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

**وفقاً للمعايير المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية
(SOCPA)**

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

البيان	بيان	بيان	بيان
بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية	السعودية	السعودية
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
٣١٧,٣٢٥	أراضي مطورة - قصيرة الأجل	٣١٧,٣٢٥	أراضي مطورة - قصيرة الأجل
١,٨٣٩,٤٧٠ (٢٨)	ذمم مدينة، صافي وأرصدة مدينة أخرى (٢٨)	٧٤٣,٥٠٨ (٢٨)	ذمم مدينة أخرى
٥٨٢,٠٨٨	النقد وما في حكمه	٥٨٢,٠٨٨	النقد وما في حكمه
٣,٤٨٢,٣٩١	مجموع الموجودات المتداولة	٣,٤٨٢,٣٩١	مجموع الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة			
٣,٤٤٤,٧٧٨	عقارات استثمارية، صافي	٣,٤٤٤,٧٧٨	عقارات استثمارية، صافي
٨,٨٧٨,١٥٧ (٢٨)	مشاريع تحت التنفيذ - طويلة الأجل	٦,٣٦١,٤٦٢ (٢٨)	عقارات تطويرية - طويلة الأجل
١,٥٨١,٤٤٢ (٢٨)	أراضي مطورة - طويلة الأجل	١,٥٨١,٤٤٢ (٢٨)	أراضي مطورة - طويلة الأجل
٧٩٠,٥٨٠	استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة	٧٩٠,٥٨٠	استثمار في شركات زميلة
٦٦,١٣١	ممتلكات ومعدات، صافي	٦٦,١٣١	ممتلكات ومعدات، صافي
٨٢٨	أصول أخرى، صافي	٨٢٨	أعباء تمويلية مؤجلة، صافي
٢١,٠٠٣,٢٨٣	مجموع الموجودات غير المتداولة	٢١,٠٠٣,٢٨٣	مجموع الموجودات غير المتداولة
٢٤,٤٨٥,٧٧٤	مجموع الموجودات	٢٤,٤٨٥,٧٧٤	مجموع الموجودات
الطلوبات والحقوق المساهمين			
الطلوبات المتداولة			
٣٢٤,٩٩٥	قرض إسلامية - الجزء المتداول	٣٢٤,٩٩٥	قرض إسلامية - الجزء المتداول
١٩٣,٣٣٢ (٢٨)	أطراف ذات علاقة دائنة	١٧٦,١٩٩ (٢٨)	أطراف ذات علاقة دائنة
٦٩٩,٦٥٢ (٢٨)	ذمم دائنة	٦٩٩,٦٥٢ (٢٨)	ذمم دائنة
١,٣٩٢,٢١٠	مجموع المطلوبات المتداولة	١,٣٩٢,٢١٠	مجموع المطلوبات المتداولة
الطلوبات غير المتداولة			
٤,٨٩٠,٣٧٥	قرض إسلامية - الجزء غير المتداول	٤,٨٩٠,٣٧٥	قرض إسلامية - الجزء غير المتداول
٢٥,٦٨٢	مخصص مكافأة نهاية الخدمة	٢٥,٦٨٢	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٤,٩١٦,٥٥٧	مجموع المطلوبات غير المتداولة	٤,٩١٦,٥٥٧	مجموع المطلوبات غير المتداولة
٦,٣٠٤,٣٦٧	مجموع المطلوبات	٦,٣٠٤,٣٦٧	مجموع المطلوبات
١٠,٨٠٠,٠٠٠	حقوق المساهمين	١٠,٨٠٠,٠٠٠	حقوق المساهمين
١,٠٠٣,٣٨٢	رأس المال	١,٠٠٣,٣٨٢	رأس المال
٦,٣٧٤,١٣٤	احتياطي نظامي	٦,٣٧٤,١٣٤	احتياطي نظامي
٦,١٧٧,٥٠٧	الأرباح المبقاة	٦,١٧٧,٥٠٧	الأرباح المبقاة
٢٤,٤٨٥,٧٧٤	مجموع حقوق المساهمين	٢٤,٤٨٥,٧٧٤	مجموع حقوق المساهمين
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين			

- إيضاحات حول مطابقة قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ :

٢٨/ز : مطابقة ذمم مدينة تجارية ومصاريف مدفوعة مقدماً موجودات وفقاً للمعايير الدولية

يتكون هذا بشكل رئيسي من الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والمستحق من أطراف ذات علاقة. ولتقديم عرض أفضل في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية قامت إدارة المجموعة بإعادة تصنيف هذه الموجودات إلى ذمم مدينة تجارية وأخرى كما هو موضح أدناه:

المعايير المطبقة	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	البيان
	بالملايين السعوديين	
SOCPA	١,٨٣٩,٤٧٠	ذمم مدينة ، صافي
SOCPA	٧٤٢,٥٠٨	مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
IFRS	٢,٥٨٢,٩٧٨	ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٨/ح : مطابقة عقارات تطويرية وفقاً للمعايير الدولية

يتم تسجيل العقارات التطويرية مبنياً بتكلفة الاقتضاء ثم يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق أيهما أقل. يتكون هذا البند بشكل رئيسي من أراضي مطورة وأراضي تحت التطوير ومشاريع مباني سكنية وتجارية تحت التنفيذ تقوم بها المجموعة من أجل البيع في سياق أعمالها الاعتيادية وليس من أجل الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو ارتفاع قيمتها. ولتقديم عرض أفضل في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، أعادت الإدارة تصنيف فئات مشاريع تحت التنفيذ وأراضي تحت التطوير وأراضي مطورة تحت بند عقارات تطويرية كما هو موضح أدناه:

المعايير المطبقة	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	البيان
	بالملايين السعوديين	
SOCPA	٨,٨٧٨,١٥٧	مشاريع تحت التنفيذ - طويلة الأجل
SOCPA	٦,٢٦١,٤٦٢	أراضي تحت التطوير - طويلة الأجل
SOCPA	١,٥٨١,٤٤٢	أراضي مطورة - طويلة الأجل
IFRS	١٦,٧٢٦,٥٦١	عقارات تطويرية

٢٨/ط : مطابقة دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى وفقاً للمعايير الدولية

يتكون هذا البند بشكل رئيسي من الدعم الدائنة والمصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى بما في ذلك مخصصات الزكاة المستحق إلى أطراف ذات علاقة. لتقديم عرض أفضل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي ، أعادت الإدارة تصنيف هذه البند تحت بند دعم دائنة تجارية وأخرى، واظهر مخصص الزكاة في بند منفصل كما هو موضح أدناه:

البيان	٢٠١٦ ديسمبر ٣١	المعايير المطبقة
بالملايين السعوديين		
أطراف ذات علاقة دائنة	١٩٣,٣٦٣	SOCPA
دسم دائنة تجارية	١٧٤,١٩٩	SOCPA
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٦٩٩,٦٥٣	SOCPA
الإجمالي وفقاً للمعايير السعودية (SOCPA)	٦٠٦٧,٢١٥	
بالملايين السعوديين		
دسم دائنة تجارية و أخرى	٥٢٩,٧٢١	IFRS
مخصص الزكاة	٥٣٧,٤٩٤	IFRS
الإجمالي وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS)	١,٠٦٧,٢١٥	

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

(إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تممة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٨/ي: مطابقة قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

**وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي
(IFRS)**

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

**وفقاً للمعايير المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية
(SOCPA)**

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

البيان	بيان	بيان
البيان	بيان	بيان
أيرادات من العمليات	البيان	بيان
تكلفة العمليات	بيان	بيان
مجمل الربح	بيان	بيان
مصاريف التشغيل:	بيان	بيان
مصاريف عمومية وإدارية وتسويقية	بيان	بيان
استهلاكات	بيان	بيان
إطفاء أعباء مؤجلة	بيان	بيان
ربح الأنشطة التشغيلية	بيان	بيان
أيرادات / (مصاريف) أخرى:	بيان	بيان
حصة الشركة في أرباح شركات زميلة	بيان	بيان
ومشاريع مشتركة	بيان	بيان
أعباء صكوك اسلامية	بيان	بيان
أعباء مرابحات اسلامية	بيان	بيان
أيرادات (مصروفات) أخرى، صافي	بيان	بيان
الربح قبل الزكاة	بيان	بيان
مخصص الزكاة	بيان	بيان
صافي ربح السنة	بيان	بيان
الدخل الشامل الآخر:	بيان	بيان
الدخل الشامل الآخر للسنة	بيان	بيان
اجمالي الدخل الشامل للسنة	بيان	بيان
اجمالي الدخل الشامل للسنة النسوبية:	بيان	بيان
المساهمين في دار الأركان	بيان	بيان
ربحية لهم للسنة (بـ ريال سعودي):	بيان	بيان
الأساسي والمخفض	بيان	بيان
٠,٢٢	٠,٢٣	٠,٥٦

ربحية لهم للسنة (بـ ريال سعودي):

من ربح الأنشطة التشغيلية

من صافي الربح

- إيضاحات حول مطابقة قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشاملآخر للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٦ :

٢٨/ك : مطابقة مصاريف عمومية وإدارية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية

يتكون هذا البند بشكل رئيسي من المصاريف الإدارية والعمومية بما في ذلك تكاليف الموظفين، والصيانة والمرافق، والنفقات المهنية والاستشارية، واستهلاك الممتلكات والمعدات. لتقديم عرض أفضل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي، أعادت الإدارة تصنيف هذه المصاريف إلى مصاريف إدارية وعمومية كما هو موضح أدناه:

المعايير المطبقة	للسنة المنتهية في ٢٠١٦ ٢١ ديسمبر بألاف الريالات السعودية	البيان
SOCPA	(١٥٦,٠٥)	مصاريف إدارية وعمومية ومصاريف تسويقية
SOCPA	(٤,٠٢)	استهلاك
IFRS	<u>(١٦٠,٠٢)</u>	مصاريف إدارية وعمومية

٢٨/ل : مطابقة أعباء تمويلية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية:

تتكون الأعباء التمويلية بشكل رئيسي من أرباح ومصاريف التمويل المنفوعة والمستحقة على صكوك ومرابحات إسلامية وإطفاء تكاليف العاملة للفترة ذات الصلة. لتقديم عرض أفضل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي، أعادت الإدارة تصنيف هذه المصاريف في بند أعباء تمويلية كما هو موضح أدناه:

المعايير المطبقة	للسنة المنتهية في ٢٠١٦ ٢١ ديسمبر بألاف الريالات السعودية	البيان
SOCPA	(٣٣,٤٤٨)	إطفاء مصاريف مؤجلة
SOCPA	(١٠٠,١٦٢)	أعباء مرابحة إسلامية
SOCPA	<u>(٢٥٣,٣٧٤)</u>	أعباء صكوك إسلامية
IFRS	<u>(٣٨٥,٩٨٤)</u>	أعباء تمويلية

٢٠١٦/٢٨: مطابقة حقوق المساهمين كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٦

وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية
(IFRS)وفقاً للمعايير المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية
(SOCPA)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

بألاف الريالات
السعودية

البيان

البيان

رأس المال

١٠,٨٠٠,٠٠٠

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٦

١٠,٨٠٠,٠٠٠

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٦

١٠,٨٠٠,٠٠٠

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٠,٨٠٠,٠٠٠

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

رأس المال

٩٧٨,٢٠٠

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٦

٩٧٨,٢٠٠

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٦

٩٧٨,٢٠٠

المحول من الأرباح المبقاة

٩٧٨,٢٠٠

المحول من الأرباح المبقاة

٢٥٠,٨٢

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٥٠,٨٢

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١,٠٠٣,٣٨٣احتياطي نظامياحتياطي نظامياحتياطي نظامي٩٧٨,٢٠٠

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٦

٩٧٨,٢٠٠

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٦

٢٥٠,٨٢

المحول من الأرباح المبقاة

٢٥٠,٨٢

المحول من الأرباح المبقاة

١,٠٠٣,٣٨٣

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١,٠٠٣,٣٨٣

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

الأرباح المبقاة

٦,١٤٨,٣٧٢

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٦

٦,١٤٨,٣٧٢

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٦

٦,١٤٨,٣٧٢صافي ربح السنة٦,١٤٨,٣٧٢الأرباح المبقاة٢٥٠,٨٢

الدخل الشامل الآخر

٢٥٠,٨٢

صافي ربح السنة

(٢٥٠,٨٢)

المحول إلى احتياطي نظامي

(٢٥٠,٨٢)

المحول إلى احتياطي نظامي

٦,٣٧٤,١٢٤

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٦,٣٧٤,١٢٤

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٦,٣٧٤,١٢٤

مجموع حقوق المساهمين كما في

مجموع حقوق المساهمين كما في

٦,٣٧٤,١٢٤

٣١

٣١

٦,٣٧٤,١٢٤

ديسمبر ٢٠١٦

٦,٣٧٤,١٢٤

ديسمبر ٢٠١٦

٦,٣٧٤,١٢٤

٢٠١٦

٢٩ - اعتماد القوائم المالية الموحدة

اعتمدت هذه القوائم المالية الموحدة للمجموعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٥ جمادى الأول ١٤٣٩ هـ الموافق ١ فبراير ٢٠١٨ م.