

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الموحدة
وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الصفحة	فهرس
٤-١	تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة
٥	قائمة المركز المالي الموحدة
٦	قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة
٧	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
٨	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٤٨-٩	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



ترخيص: ٢٢٣/٨/٨٨
 س.ت: ٤٣٢٨٥٣٩٠
 هاتف: +٩٦٦١٢٧٦٠٤١
 فاكس: +٩٦٦١٢٧٦٠٢٥
 info@jed.alhajj.com
 www.alhajj.com

محمد الشيب وخالد باهمام
 محاسبون ومراجعون قانونيون
 شركة مهنية - المملكة العربية السعودية
 عضو مستقل في سي.بي.ا.ب. العالمية
 ص.ب ١٧٤ جدة ٢١٤٤



الخراشي وشركاه
 محاسبون ومراجعون قانونيون

مكتب جدة
 طريق الملك عبدالعزيز
 حي النور
 الرياض ١١٥١٢١١١
 هاتف: +٩٦٦١١٤٦١١١١
 فاكس: +٩٦٦١١٤٦١١١١١

المراجعين القبول رقم ١٤٣١
 رقم الترخيص: ١٤٣١
 المملكة العربية السعودية
 شارع الملك عبدالعزيز
 حي النور
 الرياض ١١٥١٢١١١١
 هاتف: +٩٦٦١١٤٦١١١١١
 فاكس: +٩٦٦١١٤٦١١١١١
 سجل رقم ١٤٣١
 www.dkharam.com
 general@dkharam.com



تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة
 إلى السادة / مساهمي شركة دار الأركان للتطوير العقاري
 (شركة مساهمة سعودية)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") وشركاتها التابعة (بإشارة إليهم مجتمعين بـ "المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م، وقائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة 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 ٢٠١٩ م وأداءها 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 المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة. كما وفيها أيضاً بمتطلبات سلوك وأداب المهنة الأخرى طبقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا في المراجعة.

الأمور الرئيسية للمراجعة

الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولم نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. فيما يلي وصفاً 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 الأحكام الهامة والتفديرات 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 أمكن ذلك؛ 	<p>تقييم العقارات التطويرية</p> <p>تحتفظ المجموعة بعقارات تطويرية وتتألف بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأراضي تحت التطوير لغايات البيع في سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة. تبلغ القيمة الدفترية للممتلكات العقارية ١٧.٢٣١ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٤.٤٩٨ مليار ريال سعودي).</p> <p>يتم تسجيل جميع العقارات التطويرية (المحتفظ بها لغايات التطوير أو البيع) مبدئياً بتكلفة الاقتناء ثم يعاد قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، في حين يتم تقدير قيمتها العادلة لغرض الإفصاح في الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة فقط.</p>

تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
إلى السادة/ مساهمي شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

<p>- قمنا باختبار مدى ملائمة المدخلات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع؛</p> <p>- بالنسبة للعقارات التجارية والسكنية المحتفظ بها للبيع، قمنا بمقارنة الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة بالبيانات الخارجية في مجال العمل ومعاملات العقارات الخاضعة للمقارنة وخصوصاً أسعار البيع؛</p> <p>- قمنا بتقييم سبب التغيرات في المدخلات الرئيسية والتقديرات والافتراضات عن الفترة السابقة؛</p> <p>- قمنا بتقييم مدى فاعلية وكفاءة خبرة موظفي الإدارة في عملية التقييم؛</p> <p>- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.</p>	<p>تقييم العقارات التطويرية (تتمة)</p> <p>قامت الإدارة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تقييمها الداخلي مع مراعاة معطيات السوق الداخلية والمقارنة بعد تعديلها حسب سمات العقارات المعنية، تضمنت المدخلات المستخدمة من قبل الإدارة أثناء إجراء تقييمها للتدفقات النقدية المتوقعة والقيمة الإيجارية الحالية في السوق، اللتان تتأثران بقوة السوق السائدة وسمات كل عقار من عقارات المحفظة.</p> <p>خلال الفترة قامت إدارة المجموعة بإجراء مراجعة وتقييم داخلي للعقارات التطويرية مما نتج عنه زيادة القيمة العادلة بنسبة ٢٠% (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢٠%) 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 للتحقق عملية معقدة حيث أن التغير في تقدير 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>
<p>- قمنا بتقييم الافتراضات الهامة المستخدمة في عملية التقييم والتي تتضمن القيم الإيجارية المتوقعة، والعائدات المتوقعة، ومعدل الإشغال ومعدل الخصم.</p> <p>- قمنا بالإطلاع على اتفاقيات الإيجار، ومقارنة هذه الافتراضات مع المؤشرات المنشورة والبيانات السوقية المقارنة المتاحة؛</p> <p>- قمنا بتقييم المدخلات الرئيسية والافتراضات في نموذج التقييم وتحليل حساسيتها بالنسبة للعناصر الرئيسية؛</p> <p>- قمنا أيضاً بتقييم سبب التغيرات في المدخلات الرئيسية والتقييمات والافتراضات عن الفترة السابقة؛</p> <p>- قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة شركة التقييم الخارجية؛ و</p> <p>- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.</p>	<p>تقييم العقارات الاستثمارية</p> <p>تظهر العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والإنخفاض في القيمة (إن وجدت)، كما يتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في الأيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة.</p> <p>قامت إدارة المجموعة بتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بواسطة خبير تقييم مستقل يحمل مؤهل مهني معترف به وذو خبرة في موقع العقار .</p> <p>تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسمة الدخل. وتم تقدير التدفقات النقدية السنوية من خلال الإستقراء والتوفيق بين الإيرادات الحالية للإيجارات وفقاً للإشغال الأمثل لها ومن ثم رسملتها بمعدل إيجار سنوي يتراوح بين ٦-٨% بين العقارات السكنية والتجارية المؤجرة من أجل الوصول إلى القيمة العادلة التقديرية المبينة في الإيضاح (٥).</p> <p>إن الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات تعتبر ذات أهمية في ضوء عدم التأكد من التقديرات وحساسية التقييمات. 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>

المعلومات الأخرى

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الأخرى المدرجة في تقرير الشركة السنوي للعام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي 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 أننا لا ولن نبدي أي من أشكال التأكيدات حولها.

تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
إلى السادة/ مساهمي شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

المعلومات الأخرى (تتمة)

وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الموضحة أعلاه، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة 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 ويتبين لنا وجود تحريف جوهري فيها، فإنه يتعين علينا إبلاغ المكلفين بالحوكمة بذلك.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة 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 نية لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار واقعي بخلاف ذلك. والمكلفون بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة إذا كان يمكن بشكل معقول توقع 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. وعلينا أيضاً:

- تحديد مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية الموحدة وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابةً لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- 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 توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- الحصول على ما يكفي من أدلة 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 الوحيدين عن رأينا في المراجعة.

تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
إلى السادة/ مساهمي شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

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

لقد زدنا أيضاً المكلفين بالحوكمة 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 بالحوكمة، تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تُعد 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 ينبغي ألا 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

تتطلب المادة (١٣٥) من نظام الشركات أن يُضمّن المراجع في تقريره ما يكون قد تبين له من مخالفات لأحكام نظام الشركات أو أحكام نظام الشركة الأساس، وخلال مسار مراجعتنا الحالية للقوائم المالية الموحدة للمجموعة، لم يتبين لنا مخالفة الشركة لأحكام نظام الشركات أو نظام الشركة الأساس.

عن شركة محمد الهيج وخالد باهمام

محمد عبد الله الهيج

ترخيص رقم (١١٩)



عن الخراشي وشركاه

سليمان عبد الله الخراشي

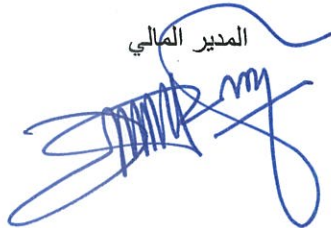
ترخيص رقم (٩١)



شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح	الموجودات
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		
١,٦٩٣,١٤١	١,٦٥١,٣٥٧	(٥)	الموجودات غير المتداولة
١٤,١٤٨,٢٦٢	١٦,٨٩٥,٦٠٤	(٦)	عقارات استثمارية، صافي
٨٣,٠٨٥	٧٩,٧٦٥	(٧) / (١/٢٢)	عقارات تطويرية - طويلة الأجل
٨٢٦,٦٢١	١,١٥٤,٥٠٦	(٨)	ممتلكات ومعدات، صافي
٢,٥١١	١,٥٠١	(٩)	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
١٦,٧٥٣,٦٢٠	١٩,٧٨٢,٧٣٣		موجودات أخرى، صافي
			مجموع الموجودات غير المتداولة
٣٤٩,٣٢٩	٣٣٤,٩٥٠	(٦)	الموجودات المتداولة
٤,٧٤٠,٨٧٧	٣,٩٨١,٥٢٦	(١٠)	عقارات تطويرية - قصيرة الأجل
٤,٩٠٣,٤٩١	٣,٩٥٠,٠٢٠	(١١)	ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
٩,٩٩٣,٦٩٧	٨,٢٦٦,٤٩٦		النقد وما في حكمه
٢٦,٧٤٧,٣١٧	٢٨,٠٤٩,٢٢٩		مجموع الموجودات المتداولة
			مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
٤,٧٣١,١٦٧	٧,٣٢٦,٧٤٠	(١٢)	المطلوبات غير المتداولة
١٩,٠١١	٢١,٦١٤	(١٣)	قروض إسلامية - الجزء غير المتداول
٤,٧٥٠,١٧٨	٧,٣٤٨,٣٥٤		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
			مجموع المطلوبات غير المتداولة
١,٨٤٩,٦٢٣	٤٠٥,٩٤٣	(١٢)	المطلوبات المتداولة
٨٨٥,٣٥٥	٧٩٨,٧٧٩	(١٤)	قروض إسلامية - الجزء المتداول
٥٥٦,٨٢٨	٤٨٦,٦٦٥	(١٥) (ج)	ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى
٣,٢٩١,٨٠٦	١,٦٩١,٣٨٧		مخصص الزكاة
٨,٠٤١,٩٨٤	٩,٠٣٩,٧٤١		مجموع المطلوبات المتداولة
			مجموع المطلوبات
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	(١٦)	حقوق المساهمين
١,١٠٩,٦٠١	١,١٤٠,٠١٦		رأس المال
٦,٧٩٥,٧٣٢	٧,٠٦٩,٤٧٢		احتياطي نظامي
١٨,٧٠٥,٣٣٣	١٩,٠٠٩,٤٨٨		أرباح مبقاة
٢٦,٧٤٧,٣١٧	٢٨,٠٤٩,٢٢٩		مجموع حقوق المساهمين
			مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

المدير المالي



الرئيس التنفيذي



عضو مجلس الإدارة المفوض



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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		
٦,٤١٢,٢٦٥	٣,٤٩١,٨٥٦	(١٧)	الإيرادات
(٥,٣٥٥,١١٤)	(٢,٦٦٧,٤١٦)	(١٨)	تكلفة الإيرادات
١,٠٥٧,١٥١	٨٢٤,٤٤٠		مجمل الربح
			مصاريف التشغيل :
(١٦٨,٩٤٢)	(١٧٤,٧٨٧)	(١٩)	مصاريف عمومية وإدارية
٨٨٨,٢٠٩	٦٤٩,٦٥٣		الربح التشغيلي
(٥١١,٦٥٢)	(٤٧٨,٤١٨)	(٢٠)	أعباء تمويلية
١٢٩,٨٦٦	١٣٣,٢٦٩		إيرادات أخرى، صافي
١٥,٤٣٢	٧,٨٨٥	(١/٨)	حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٥٢١,٨٥٥	٣١٢,٣٨٩		الربح قبل الزكاة
(١٣,٠٤٦)	(٧,٧٩٩)	(١٥/ب)	مخصص الزكاة
٥٠٨,٨٠٩	٣٠٤,٥٩٠		صافي ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر :
٢,٩٧٤	(٤٣٥)		(خسائر) أرباح إكتوارية من إعادة قياس خطة المنافع المحددة
٥١١,٧٨٣	٣٠٤,١٥٥		إجمالي الدخل الشامل للسنة
٥١١,٧٨٣	٣٠٤,١٥٥		إجمالي الدخل الشامل للفترة المنسوب إلى:
			المساهمين في دار الأركان
		(٢١)	ربحية السهم للفترة (بالريال السعودي) :
٠,٤٧	٠,٢٨		الأساسي والمخفض

المدير المالي



الرئيس التنفيذي



عضو مجلس الإدارة المفوض

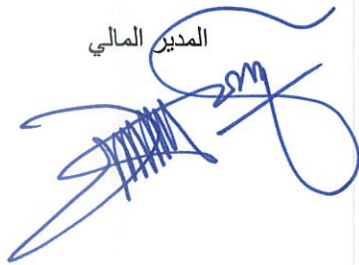


إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

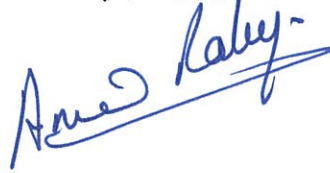
شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إجمالي حقوق المساهمين	أرباح مبقاة	إحتياطي نظامي	رأس المال	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
				: ٢٠١٩
١٨,٧٠٥,٣٣٣	٦,٧٩٥,٧٣٢	١,١٠٩,٦٠١	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
٣٠٤,٥٩٠	٣٠٤,٥٩٠	-	-	صافي دخل السنة
(٤٣٥)	(٤٣٥)	-	-	الدخل (خسارة) الشامل الآخر للسنة
٣٠٤,١٥٥	٣٠٤,١٥٥	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(٣٠,٤١٥)	٣٠,٤١٥	-	المحول إلى الإحتياطي النظامي
١٩,٠٠٩,٤٨٨	٧,٠٦٩,٤٧٢	١,١٤٠,٠١٦	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
				: ٢٠١٨
١٨,٧٣٣,٥٥٠	٦,٨٧٤,٨٣٠	١,٠٥٨,٧٢٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
٥٠٨,٨٠٩	٥٠٨,٨٠٩	-	-	صافي دخل السنة
٢,٩٧٤	٢,٩٧٤	-	-	الدخل الشامل الآخر السنة
٥١١,٧٨٣	٥١١,٧٨٣	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(٥٠,٨٨١)	٥٠,٨٨١	-	المحول إلى الإحتياطي النظامي
(٥٤٠,٠٠٠)	(٥٤٠,٠٠٠)	-	-	توزيعات أرباح
١٨,٧٠٥,٣٣٣	٦,٧٩٥,٧٣٢	١,١٠٩,٦٠١	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

المدير المالي



الرئيس التنفيذي



عضو مجلس الإدارة/المفوض



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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٥٢١,٨٥٥	٣١٢,٣٨٩	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٧٨,٣٥٥	٥٤,٦٤٣	الربح قبل الزكاة
-	١,٠١٠	تعديلات على:
-	٢,٠٠٠	استهلاكات
٤,١٢٢	٤,٣١٣	إطفاءات
٥١١,٦٥٢	٤٧٨,٤١٨	مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
(١٥,٤٣٢)	(٧,٨٨٥)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
١,١٠٠,٥٥٢	٨٤٤,٨٨٨	إطفاء أعباء تمويلية مؤجلة
١,٩٠٣,٩٩٩	(٢,٧٣٢,٩٦٣)	حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
(٧٠٧,٥٥٢)	٧٥٧,٣٥١	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٥٦١)	-	عقارات تطويرية، صافي
٣٤٧,٣٣٠	(٨٦,٥٧٦)	ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
٢,٦٤٣,٧٦٨	(١,٢١٧,٣٠٠)	موجودات أخرى
(٤٧٤,٢٠٧)	(٤٤٥,٣٠٩)	ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى
(٥,٨٨٨)	(٧٧,٩٦٢)	النقد (المستخدم في) الناتج من العمليات
(٤,٠٩٨)	(٢,١٤٥)	أعباء تمويلية مدفوعة
٢,١٥٩,٥٧٥	(١,٧٤٢,٧١٦)	زكاة مدفوعة
-	(٣٢٠,٠٠٠)	مكافأة نهاية خدمة للموظفين مدفوعة
(١٩,٤٦٥)	(٦,٢٩٣)	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٦٤٨)	(٣,٢٤٦)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٢٠,١١٣)	(٣٢٩,٥٣٩)	استثمارات في شركات زميلة
(٥٤٠,٠٠٠)	-	شراء ممتلكات ومعدات
١٤٤,٣٦٣	١,١١٨,٧٨٤	عقارات استثمارية
(٣٩٥,٦٣٧)	١,١١٨,٧٨٤	صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
١,٧٤٣,٨٢٥	(٩٥٣,٤٧١)	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٣,١٥٩,٦٦٦	٤,٩٠٣,٤٩١	توزيعات أرباح
٤,٩٠٣,٤٩١	٣,٩٥٠,٠٢٠	قروض طويلة الأجل
٨٨٣	-	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١,٥٢٧,٣٥٠	-	صافي (النقص) الزيادة في النقد وما في حكمه
		النقد وما في حكمه في بداية السنة
		النقد وما في حكمه في نهاية السنة
		معاملات غير نقدية:
		إضافات إلى حق استخدام الأصول والتزاماتها (إيضاح ٢٢)
		تحويلات عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية (إيضاح ٥)

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

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 ١٠١٠١٦٠١٩٥ بتاريخ ١٤٢١/٤/١٦ هـ (الموافق ٢٠٠٠/٧/١٨ م). يقع مقر الشركة في المملكة العربية السعودية وعنوانها البريدي هو ص. ب ١٠٥٦٣٣، الرياض - ١١٦٥٦، المملكة العربية السعودية.

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

تعمل الشركة والشركات التابعة لها ويشار إليهم مجتمعين 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. نورد أدناه الشركات التابعة للمجموعة وطبيعة نشاطها كما يلي:

شركة دار الأركان العقارية - (المعروفة سابقاً باسم شركة دار الأصول) هي شركة مساهمة سعودية مغلقة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٤٠٦٣ بتاريخ ١٤٢٩/٧/٢٥ هـ الموافق (٢٠٠٨/٧/٢٨ م)، وتعمل في تطوير وتملك العقارات السكنية والتجارية وتقديم خدمات إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة.

شركة دار الأركان للاستثمار التجاري - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤٧٥٨٥ بتاريخ ١٤٢٩/٣/٢٨ هـ الموافق (٢٠٠٨/٤/٥ م) 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 ١٠١٠٢٥٦٤٢١ بتاريخ ١٤٢٩/٩/١٦ هـ الموافق (٢٠٠٨/٩/١٦ م) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

شركة صكوك الأركان - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٤٤٠٧ بتاريخ ١٤٣٠/١٠/١١ هـ الموافق (٢٠٠٩/١٠/١١ م) وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة.

شركة دار صكوك الدولية - شركة ذات مسؤولية محدودة، المعروفة سابقاً بشركة سيادة للاستثمار، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٤٤٨ بتاريخ ١٤٣٠/١٠/٣٠ هـ الموافق (٢٠٠٩/١٠/١٩ م) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

شركة دار الأركان للإستثمار العقاري - شركة ذات مسؤولية محدودة، المعروفة سابقاً باسم شركة دار الأركان العقارية (AM)، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٢١٥٠٩ تاريخ ١٤٣٨/٦/٢٢ هـ الموافق (٢٠١٧/٣/٢١ م)، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري وتقديم خدمات إدارة وتأجير العقارات.

شركة معاقل العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٠٧٠٨، ١٤٤١/٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣ م). تعمل في مجال العقارات والتأجير وإدارة العقارات.

شركة بوادي للعقارات - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٠٧١٠، ١٤٤١/٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣ م). تعمل في الإئتفاءات العامة، وشراء وبيع وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

شركة الإنتشار العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٠٧٠٩، ١٤٤١/٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣ م). تعمل في بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

شركة سواعد العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٠٧١١، ١٤٤١/٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣ م). تعمل في بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

عملاً بالتغيير في هيكل ملكية الحصص في شركة ثوابت للاستثمار، (رقم السجل التجاري ١٠١٠٢٧٥٤٤٩، بتاريخ ١٤٣٠/١٠/٣٠ هـ (الموافق ٢٠٠٩/١٠/١٩ م)، في يناير ٢٠١٩، تم توحيد المعاملات المالية ذات الصلة مع شركة دار الأركان للمشاريع اعتباراً من يناير ٢٠١٩. وعملاً بالتغيير في هيكل ملكية الحصص في شركة دار الأركان للمشاريع، (رقم السجل التجاري ١٠١٠٢٤٧٥٨٣، بتاريخ ١٤٢٩/٣/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٠٨/٤/٥ م)، في ديسمبر ٢٠١٩، تم توحيد المعاملات المالية ذات الصلة مع شركة دار الأركان للمشاريع اعتباراً من ديسمبر ٢٠١٩. لم يكن هناك أي تأثير أو تغييرات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة بسبب هذا التغيير في هيكل ملكية الحصص في شركة ثوابت للاستثمار وفي شركة دار الأركان للمشاريع.

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 أساس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وبما يتفق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

تم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية للمجموعة.

٢-٢ تطبيق معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

- **المعايير والتفسيرات والتعديلات سارية المفعول في الفترة الحالية**
في الفترة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق جميع التفسيرات الجديدة الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي ("IFRIC") والتي تعتبر واجبة التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.

معايير المحاسبة الدولي ١٢	تعديلات	الاعتراف بجميع عوائد ضريبة الدخل من توزيعات الأرباح (أي توزيع أرباح) في الربح أو الخسارة، بصرف النظر عن كيفية فرض الضريبة.
تفسير لجنة المعايير الدولية ٢٣	توضيحات	عدم اليقين بشأن معاملات ضريبة الدخل. يجب تطبيق التفسير على تحديد الربح الخاضع للضريبة (الخسائر الضريبية)، الأساس الضريبي، الخسائر الضريبية غير المستخدمة، المسموحات الضريبية ونسب الضرائب غير المستخدمة، عندما يكون هناك عدم يقين بشأن معاملات ضريبة الدخل بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٢.
معايير المحاسبة الدولي ١٩	تعديلات	في حالة حدوث تعديل في الخطة أو تقليص أو تسوية، أصبح إلزامياً الآن أن يتم تحديد تكلفة الخدمة الحالية وصافي الفائدة للفترة بعد إعادة القياس باستخدام الافتراضات المستخدمة في إعادة القياس.
معايير المحاسبة الدولي ٢٨	تعديلات	تم تعديل المصالح طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة لتوضيح أن الكيان يطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ بما في ذلك متطلبات انخفاض القيمة، على المصالح طويلة الأجل في شركة زميلة أو شركة مشتركة تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك ولكن لم يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية.

إن تطبيق هذه المعايير والتفسيرات لم يؤدي إلى إحداث أي تغييرات هامة في السياسات المحاسبية المطبقة أو في الإفصاحات المرفقة في القوائم المالية الموحدة.

- **المعايير والتعديلات الصادرة وغير السارية المفعول ولم يتم تطبيقها بعد من قبل المجموعة**
تم إصدار المعايير والتعديلات التالية قبل تاريخ إصدار هذه القوائم المالية، ولكنها غير سارية المفعول بعد، وبالتالي لم يتم تطبيقها في هذه القوائم المالية الموحدة.
يجري حالياً تقييم أثر تطبيق هذه المعايير؛ ومع ذلك تتوقع الإدارة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات في الفترات المستقبلية لن يكون له تأثير كبير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقرير المالي ٣	تعديلات	- تسري التعديلات على مجموعات الأعمال التي يكون تاريخ حيازتها في أو بعد بداية فترة الإبلاغ السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، وعمليات الاستحواذ على الأصول التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة.
المعيار الدولي للتقرير المالي ٧، ٩ ومعايير المحاسبة الدولي ٣٩	تعديلات	- التعديلات المتعلقة بالآثار الناتجة عن إصلاحات استبدال سعر الفائدة بين البنوك IBOR للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠.
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧	معايير جديد	- عقود التأمين.

٨	معيار المحاسبة الدولي ١ و	تعديلات	- تعريف المواد (التعريف الجديد للمواد والفقرات التوضيحية المرفقة بالمعيار المحاسبي الدولي رقم ١) .
---	---------------------------	---------	--

٣-٢ العرف المحاسبي

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء بعض الأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة والاستثمارات في شركات زميلة التي يتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية، كما يتم الاعتراف بمستحقات التزامات المنافع المحددة للموظفين بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية. 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 أو لها حقوق في عائد متغير من مساهماتها 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 ٢٠١٩.

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة عندما تكون معرضة أو 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 الاقتناء وحتى تاريخ البيع الفعلي، حسب الاقتضاء.

يتم استخدام طريقة الشراء للمحاسبة عن اقتناء الشركات التابعة من قبل المجموعة. تقاس تكلفة الاقتناء بالقيمة العادلة للموجودات المحولة وأدوات حقوق الملكية المصدرة والمطلوبات المتكبدة 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 حصص غير مسيطرة. يتم إدراج الحصص غير المسيطرة على أساس نسبة الملكية للحصص غير المسيطرة من القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المعترف بها. بعد ذلك، يتم تحميل أية خسائر تخص الحصص غير المسيطرة وتتجاوز عن هذه الحصص غير المسيطرة على حصة الشركة الأم.

يتم الاعتراف بالزيادة في تكلفة الاقتناء عن القيمة العادلة لحصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة المقنتاة كشهرة. إن أي انخفاض في تكلفة الشراء بأقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها (خسوم 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 المعاملة 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 المشاركة في اتخاذ القرارات حيثما تتطلب الأنشطة ذات الصلة الموافقات 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 بالتغيرات 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 وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في هذه القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية باستثناء تلك المصنفة كمحتفظ بها للبيع. يتم الاعتراف بخسائر الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة التي تزيد عن حصص المجموعة في تلك الشركات الزميلة أو المشروع المشترك فقط إلى الحد الذي تكون فيه المجموعة قد تكبدت التزامات تعاقدية أو استدلالية أو دفعت بالتبعية 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 كمحفظ به 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 قياس الاستثمار المتبقي بالقيمة العادلة في تاريخ البيع ويتم الاعتراف به كأصل مالي. يتم إدراج الفروق بين الأسهم المنسوبة للقيمة الدفترية للحصص المحتفظ 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 الموحدة.

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 تتقاسم السيطرة.

عندما تقوم المجموعة بأشطتها 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 اقتناؤها أو الاحتفاظ بها بصورة مشتركة؛
 - المطلوبات المرتبطة بالمجموعة، بما في ذلك حصتها من أي مطلوبات يتم تكبدها بشكل مشترك؛
 - حصة المجموعة من الإيرادات الناتجة عن العملية المشتركة؛
 - مصاريف المجموعة، بما في ذلك حصة المصروفات المتكبدة بشكل مشترك في العمليات المشتركة.
- تحاسب المجموعة عن الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المرتبطة بحصتها في عملية مشتركة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المطبقة على الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات الخاصة. عندما تكون المجموعة مشغل مشترك في عملية مشتركة وتدخل في بيع أو تساهم في أصول في العملية المشتركة، يتم 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 تعترف 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 المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة جميع المصاريف المتعلقة بها مباشرة والتي تم تكبدها لإحضار الممتلكات والمعدات إلى موقعها المقصود، بشرط أن تكون الممتلكات والمعدات متاحة للاستخدام. تقوم الإدارة بمراجعة وإعادة تقييم الأعمار الإنتاجية 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 %
تحسينات على مباني مستأجرة	٥% - ٢٠%
سيارات	٢٥%
معدات وأجهزة	٢٠%
معدات مكتبية	٢٠% - ٢٥%

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع 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 القيم الدفترية لموجوداتها الملموسة 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 قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

٦-٢ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية بشكل أساسي من المشاريع المنجزة (بما في ذلك العقارات والأراضي المطورة المحتفظ 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 والتي تنتظر البدء في التطوير. لا تستخدم هذه العقارات لتوليد إيرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة ويتم قياس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها / المحولة. يتم رسملة جميع تكاليف التطوير (التصميم والتطوير وتكلفة الموظفين) والتي تعزى مباشرة إلى حيازة / تطوير العقارات للوصول للتكلفة 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 بغرض 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 أعمارها الإنتاجية المقدر باستخدام طريقة القسط الثابت على أساس نسبة الاستهلاك التالية:

٣%

مباني

يتم إدراج الأرباح أو الخسائر من بيع 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 الإقتناء ولاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ و أراضي تحت التطوير من أجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو انتظار ارتفاع قيمتها الرأسمالية. تتضمن التكلفة جميع التكاليف المنسوبة 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 الراهنة. يتم احتساب التكلفة باستخدام طريقة المتوسط. يتم اختبار انخفاض القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق، والذي يمثل سعر البيع المقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدر 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 تغيير في نية الإدارة وتحديد أية عقارات تطويرية للبيع الفوري فإنه يتم تقسيمها بين العقارات تحت التطوير طويلة الأجل وقصيرة الأجل ممثلة في الجزء غير المتداول والجزء المتداول من عقارات تحت التطوير على التوالي.

بتاريخ 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 يتعذر تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل الفردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي إليها الأصل. عندما يتم تحديد أساس معقول ومتناسق للتوزيع، يتم أيضاً تخصيص الأصول لوحدات توليد النقد الفردية، أو يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات إنتاج النقد التي يمكن تحديد أساس معقول ومتناسق 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 تقييم القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الراهنة للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر ذات العلاقة بالأصل والتي لم تكن تعكسها تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية. إذا تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

٩-٢ تكاليف القروض الإسلامية

إن تكاليف القروض الإسلامية المنسوبة مباشرة إلى اقتناء 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 بكافة 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.

تقوم المجموعة أولاً بقياس الأصول المالية والمطلوبات المالية بقيمتها العادلة. يتم إضافة أو خصم جميع تكاليف المعاملات المنسوبة بشكل مباشر لإنشاء أو حيازة أو إصدار أصول مالية ومطلوبات مالية (باستثناء الأصول المالية والمطلوبات المالية المحسوبة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة)، حسب الاقتضاء، من القيمة العادلة لكل منها عند الاعتراف الأولي. يتم الاعتراف بتكاليف المعاملات المتكبدة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية المحسوبة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مباشرة في الربح أو الخسارة الموحدة.

التصنيف والقياس - الموجودات المالية

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نموذج أعمال المجموعة في إدارة موجوداتها المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية. لا يتم فصل أي مشتقات مضمنة في العقود وتؤخذ في الاعتبار ككل في التصنيف. يتم تصنيف الموجودات المالية بشكل أساسي ضمن فئات رئيسية يتم قياسها:

- بالتكلفة المطفأة
 - 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 مبدئياً بالقيمة العادلة بالتكلفة المطفأة على أساس الخسارة الائتمانية المتوقعة كالتالي:

- خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً - خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن الأحداث الاقتراضية على الأدوات المالية الممكنة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية - خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع الأحداث الاقتراضية المحتملة على مدى عمر الأداة المالية.

فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ تطبيق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة. يتطلب هذا النموذج من المجموعة إحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات المتعلقة بها في كل تاريخ تقرير لتعكس التغيرات في المخاطر الائتمانية منذ الإقرار الأولي للموجودات المالية. على وجه التحديد، يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ من المجموعة الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة على ما يلي:

- ✓ الاستثمارات في الموجودات المالية المقاسة فيما بعد بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
- ✓ الذمم الإيجارية
- ✓ الذمم التجارية المدينة وأصول العقود؛ و
- ✓ عقود الضمان المالي التي تنطبق عليها متطلبات انخفاض القيمة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩.

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

الذمم المدينة التجارية

يتم تصنيف الذمم المدينة التجارية كموجودات مالية ويتم إدراجها مبدئياً بسعر المعاملة ما لم تحتوي على مكونات تمويل هامة وعند ذلك يتم الاعتراف بها بالقيمة العادلة. لا تقوم المجموعة بتحصيل فوائد على الذمم المدينة التجارية وتحفظ بالمبلغ المستحق الرئيسي للمدينين التجاريين بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وبالتالي تقوم بقياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً أي مخصص لانخفاض قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة. تقوم المجموعة بتقييم الذمم المدينة الهامة بشكل فردي والذمم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر إنتمان مماثلة لانخفاض القيمة. يتطلب تقييم الإنخفاض في القيمة الحكم عند إصدار هذا الحكم، تقوم الشركة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان التاريخية وفقاً لخبراتها السابقة وعوامل الخسائر الأخرى الحالية ذات الدلالة على عدم القدرة على تحصيل كامل التدفقات النقدية وفقاً للشروط التعاقدية في تاريخ التقرير. يتم تكوين مخصص لخسارة الائتمان عندما يكون هناك دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تخلفوا عن السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وعندما تتجاوز القيمة الدفترية للمستحق القيمة الحالية من التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي. يتم تخفيض القيمة الدفترية للمدينة بقيمة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة ويتم الاعتراف بأي خسارة انخفاض في الربح أو الخسارة الموحدة.

النقد وما في حكمه

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

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة)

تدرج الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة مبدئياً بالقيمة العادلة؛ يتم تحويل تكاليف المعاملات مباشرة إلى قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة وبعد ذلك يتم إدراجها بالقيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار المتداولة في السوق عند إقفال الأعمال بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر المحققة وغير المحققة من بيع الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

الالتزامات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الصكوك الإسلامية والمرابحة الإسلامية ويتم تصنيفها وفقاً لمضمون الترتيبات التعاقدية المعنية ويتم قياسها مبدئياً بقيمتها العادلة بعد خصم تكاليف المعاملة. يتم تسجيل المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة، ويتم الاعتراف بتكلفة العمولة على أساس العائد الفعلي في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة على مدى عمر الأداة.

الذمم الدائنة التجارية

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

١١-٢ الاعتراف بالإيرادات

تتمثل الإيرادات في مبيعات العقارات المكتملة، والعائدات من بناء / تطوير العقارات ومن تأجير العقارات السكنية.

بيع العقارات المكتملة - يتم الاعتراف بها عند نقطة البيع

يتم الاعتراف مباشرة بالعقارات التي تباع كمنتج مكتمل كإيراد عند نقطة البيع. يتم الاعتراف بإيرادات هذه الفئات من الأصول فقط عندما يتم نقل السيطرة مع المخاطر والمكافآت الهامة للملكية إلى المشتري وكان للشركة الحق في الدفع مقابل الأداء المنجز. يتم تقييم نقل الملكية والضوابط في وقت الإنتهاء القانوني لبيع أو نقل الأصول. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل الممنوح في العقد.

العقارات التي تم إنشاؤها أو تطويرها بموجب عقد مع العميل - يتم الاعتراف بها بمرور الوقت

تقوم المجموعة بتطوير وبيع العقارات بموجب عقد أو اتفاقية إنشاء / تطوير طويلة الأجل. عادة ما يتم الدخول في هذه العقود قبل بدء البناء وتقيّد شروط العقود نقل الأصول إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأصبح لدى المجموعة الحق في إستلام الدفعات مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه ويمكن تقدير نتائج هذه العقود بشكل موثوق، فإنه يتم إثبات إيرادات وتكاليف هذه العقارات المطورة بالتناسب مع مراحل التنفيذ الرئيسية / مراحل الإنجاز المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية / بما في ذلك التغييرات والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير ، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

وعندما لا يمكن تقدير نتائج العقد بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بإيرادات هذا العقد إلى حد التكلفة المنكبدة واحتمال استردادها مقابل هذا العقد. يتم إثبات جميع التكاليف المنكبدة كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

جميع التكاليف الإضافية للحصول على عقد أو تنفيذ عقد يتم الاعتراف بها كأصول عقود إذا كان من المتوقع استرداد هذه التكاليف من سعر المعاملة. التكاليف الإضافية هي تلك التكاليف التي لم تكن الشركة قد تكبدتها إذا لم يتم الحصول على العقد. يتم رسلة جميع التكاليف للوفاء بالالتزامات بموجب عقد قائم، أو عقد متوقع، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي ١٥ إذا كانت التكاليف:

- ترتبط مباشرة بمثل هذا العقد المحدد؛
 - من المتوقع أن يتم استردادها؛
 - إنشاء أو تعزيز أو توليد موارد للمجموعة يتم استخدامها في تنفيذ التزامات الأداء الحالية أو المستقبلية.
- يتم إطفاء جميع الأصول المعترف بها فيما يتعلق بتكاليف العقود بشكل منتظم على أساس يتفق مع نمط أو نسبة أداء الالتزام بموجب العقد الذي يتعلق به الأصل.
- إذا كانت فترة الإطفاء الإجمالية لهذه التكاليف سنة واحدة أو أقل، تقوم الشركة بتحميل هذه التكلفة كمصاريف فترة عند تكبدها. يتم تسجيل جميع الدفعات المسبقة والدفعات الرئيسية/ الهامة التي تم استلامها والتي تزيد عن الإيرادات المعترف بها حتى تاريخه كمطلوبات عقود. وبالنظر إلى الفترة القصيرة بين المدفوعات الرئيسية/ الهامة وإثبات الإيرادات بموجب طريقة التكلفة إلى التكلفة فإنه لا يُعتبر عنصر تمويلي هام في عقود البناء مع العملاء.
- تطبق المجموعة اختبار إنخفاض القيمة لتقييم القيمة الدفترية لهذه الأصول، وعندما يكون من المحتمل أن يتجاوز إجمالي تكلفة العقد إجمالي إيرادات العقد، يتم إثبات الخسارة المقدرة كمصروفات فوراً.

إيرادات التأجير

تقوم المجموعة، فيما يتعلق بإيرادات التأجير، 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 تعديلها 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 المعاملات بالعملات الأخرى غير الريال السعودي، عملة العرض والوظيفية لكل شركة تابعة ضمن المجموعة، وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. بتاريخ قائمة المركز المالي يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المدرجة بالقيمة العادلة والمصنفة بالعملات الأجنبية إلى الأسعار السائدة في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. لا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية التي تقاس 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 ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأصلبة 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، وتسدّد عند انتهاء خدمته.

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

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

١٦-٢ 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 كمصروف عند استحقاقها.

١٧-٢ المخصصات

يتم إثبات المخصص إذا كان لدى المجموعة، نتيجة لأحداث سابقة، التزام قانوني حالي أو استدلالي يمكن تقديره بشكل موثوق ، ومن المحتمل أن يتطلب تدفق منفعة اقتصادية إلى الخارج لتسوية هذا الالتزام.

١٨-٢ عقود الإيجار

• المجموعة كمؤجر

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

• المجموعة كمستأجر

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

في تاريخ الإيجار، يتم قياس التزام الإيجار بالقيمة الحالية الصافية لجميع دفعات الإيجار المستقبلية كما في ذلك التاريخ المخصصة باستخدام السعر الضمني في عقد الإيجار، إذا لم يكن من الممكن تحديد هذا السعر بسهولة، فإن المجموعة تستخدم معدل الاقتراض الإضافي. بعد القياسات الأولية، يتم قياس التزام الإيجار بشكل دوري عن طريق زيادة التكلفة الدفترية لتعكس رسوم الفائدة على التزام الإيجار المستقبلي وأي تعديل إعادة قياس مطروحاً منه مدفوعات الإيجار حتى ذلك التاريخ.

يتم توزيع كل دفعة إيجار بين المطلوبات وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة الموحدة على مدى فترة الإيجار بحيث يتم تحقيق معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة. يتم تحميل استهلاك حق استخدام الأصل على الربح أو الخسارة الموحدة ويتم احتسابها على مدى العمر الإنتاجي للأصل وفترة عقد الإيجار، أيهما أقصر، على أساس القسط الثابت.

في حالة عقود الإيجار قصيرة الأجل، والعقود ذات القيمة الصغيرة ، تستمر المنشأة في تحميل دفعات الإيجار الدورية على الأرباح أو الخسائر الموحدة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار المرتبطة بها.

٣- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر وتستند إلى الخبرة السابقة والضوابط الداخلية والمشورة من خبراء مسدقلين وعوامل أخرى بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الحالية. تقوم المجموعة بعمل تقديرات واقتراضات تتعلق بالمستقبل. نادراً ما تتساوى الأحكام المحاسبية الناتجة، بحكم التعريف، مع النتائج الفعلية ذات الصلة. إن التقديرات والاقتراضات التي تنطوي على مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل جوهرية على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترات المالية اللاحقة مبيّنة أدناه:

الاعتراف بالإيرادات

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات (راجع الإيضاح ٢-١١) عندما يتم تحويل السيطرة مع مخاطر ومزايا الملكية الهامة إلى المشتري. تقيس المجموعة الإيرادات بناءً على المقابل الممنوح في العقد المبرم مع العميل باستثناء المبالغ ، إن وجدت ، التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف ثالثة.

فيما يتعلق بممتلكات / مشاريع الأراضي ، تتلقى المجموعة وديعة أولية غير قابلة للاسترداد عند توقيع عقد البيع مع دفع الرصيد على أساس مؤجل ، والذي لا يتجاوز عادة ثلاثة أشهر. تعترف المجموعة بالمبلغ الكامل للمقابل كإيراد في الوقت الذي تنتقل فيه السيطرة على العقار إلى المشتري من خلال عقد بيع قابل للتنفيذ قانوناً بين المشتري والمجموعة.

فيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية، تتلقى المجموعة عادةً وديعة مبدئية عند توقيع عقد البيع ويتم تحصيل الرصيد على مدى فترة وفقاً لشروط العقد. يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع هذه العقارات فقط في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة إلى المشتري من خلال عقد بيع قابل للتنفيذ قانوناً بين المشتري والمجموعة ويتم تسليم العقار المكتمل إلى المشتري.

وفيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية التي يتم تنفيذها بموجب عقد مع العميل، عادة ما يتم إبرام هذه العقود قبل بدء التنفيذ وتقيّد شروط العقود نقل الأصول إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وكان للشركة حق قابل للتنفيذ إلى الدفع مقابل الأداء المنجز حتى الآن حيث يمكن تقدير عوائد هذا العقد أو الاتفاقية بشكل موثوق، يتم الاعتراف بإيرادات وتكاليف هذه التطورات عندما يتم تحويل السيطرة و المخاطر والمنافع الجزئية للمشتري. يتم إثبات الإيرادات مقابل عقد العميل هذا على مدار الوقت وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ بما يتناسب مع مراحل الإنجاز المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات المراحل التعاقدية بما في ذلك أوامر التغيير والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة إعداد تقارير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز .

يعتبر الالتزام بالأداء قد تم الوفاء به على مدى فترة من الزمن إذا تم استيفاء واحداً على الأقل من المعايير التالية:

- عندما يحصل العميل بشكل متزامن على المنافع و يستهلك تلك المنافع التي تم امدادها بواسطة المجموعة كلما تم الاداء.

- عندما يسيطر العميل على الأصل كلما تم إنشاء أي مرحلة منه.
- عندما تقوم المجموعة بإنشاء الأصل الذي لا يوجد له أي استخدام بديل سوى بيعه لعميل محدد و بالتالي فإن للمجموعة الحق في استلام الدفعات مقابل العمل المنجز.

أما إيرادات التأجير، فتقوم المجموعة بإثباتها بطريقة القسط الثابت على مدة الإيجار وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦.

الاعتراف بتكلفة المبيعات

لدى المجموعة مشروعات تطويرية تحتوي على عدد من المشاريع الفردية ضمن كل عملية تطوير. من أجل تحديد تكلفة المبيعات المتعلقة بالملكيات أو الوحدات المباعة خلال السنة تقوم الإدارة بتقدير متوسط جميع تكاليف التطوير بما في ذلك تكاليف البنية التحتية والبناء والتكاليف الأخرى المرتبطة بها مباشرة وذلك للوصول إلى إجمالي التكلفة التقديرية لكل مشروع. يتم تخصيص هذه التكاليف التقديرية لكل مشروع ضمن عملية التطوير ولكل وحدة فردية ضمن المشروع. تتم مراجعة هذه التقديرات بشكل دوري على أساس الربح المقدر لكل مشروع ويتم تنقيحها 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 أصول العقود والذمم المدينة التجارية

تقوم إدارة المجموعة بافتراضات هامة حول تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بأصول العقد و / أو الذمم التجارية المدينة التي يتم تقييمها على أساس شروط العقود. تقوم المجموعة بتقييم الذمم المدينة الهامة بشكل فردي والذمم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر ائتمان مماثلة لانخفاض القيمة. يتطلب تقييم الإنخفاض في القيمة الحكم. عند إصدار هذا الحكم، تقوم المجموعة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان مع الأخذ بعين الاعتبار التجربة السابقة مع العميل، وتحليل الظروف الاقتصادية العامة للصناعة التي يعمل فيها العملاء، والمركز المالي الحالي الخاص بهم وتقييم كل من الحالة الحالية بالإضافة إلى أن الاتجاه المتوقع لحالات الاستحقاق المتأخرة وعوامل أخرى لحدوث الخسارة تدل على القدرة على دفع جميع المبالغ المستحقة وفقاً للشروط التعاقدية في تاريخ التقرير. يتم تكوين مخصص لخسارة الائتمان عندما يكون هناك دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تخلفوا عن السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وتتجاوز القيمة الدفترية للمستحقات القيمة الحالية من التدفقات النقدية المستقبلية مخصومة باستخدام سعر الفائدة الفعلي الأصلي.

بناء 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 تتضمن معاملات تمويل كبيرة و ذمم 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 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 محتفظ 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 مبانى وإنشاءات مكتملة ، ومشاريع مبانى 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 .

التحويلات اللاحقة للاستثمارات العقارية

الاستثمارات العقارية هي حصص في الأراضي و/ أو المباني المحتفظ 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 تصنيفه سابقاً كعقارات استثمارية، يتم تحويل تكلفة نقلها إلى العقارات التطويرية لمزيد من التطوير والتحويل النهائي في إطار النشاط الاعتيادي للأعمال. عند إعادة تقييم الاستخدام المقصود تنظر الإدارة في فترة الاحتفاظ بذلك العقار، وإمكانية زيادة القيمة، والأنشطة الاقتصادية ذات الصلة حول هذه الممتلكات، والحاجة إلى مزيد من التطوير لجعل ذلك العقار جاهزاً للبيع.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، وبدل على ذلك انتهاء فترة إشغالها من قبل المالك أو بدء عقد الإيجار التشغيلي. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام المقصود الذي يتضح عند البدء بالإشغال أو البدء بالتطوير إذا كانت 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 تقديرية في طبيعتها. وبناء على ذلك، تعكس قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ الأصول المتداولة التي لا تغطيها عقود المبيعات الآجلة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم القيمة القابلة للتحقق للعقارات التطويرية وذلك بتاريخ كل تقرير. يستند هذا التقييم إلى الربح على أساس كل مشروع وتوازن التكاليف الدفترية والتكاليف المستقبلية المتوقعة مع سعر البيع المتوقع لكل وحدة على أساس الأنشطة التاريخية والمقارنات المتاحة في الموقع المحيط بالعقار. ونتيجة لهذه العملية، لم يكن هناك حالات كان فيها صافي القيمة القابلة للتحقق المقدرة للموقع / الوحدة أقل من قيمتها الدفترية الحالية المدرجة في قائمة المركز المالي الموحدة. إن تغيير 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 منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس بغض النظر عما إذا كان هذا السعر يمكن ملاحظته مباشرة أو تقديره باستخدام أسلوب تقييم آخر.

عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات تأخذ المجموعة في الاعتبار الافتراضات التي قد يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام لتحقيق أفضل فائدة 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.

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

- المستوى ١: الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأداة (أي بدون تعديل أو إضافة)؛
- المستوى ٢: الأسعار المعلنة 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 للملاحظة.

ولتحديد القيمة العادلة للعقارات، يتم التوصل إلى التقييمات داخلياً باستخدام الخبرة الذاتية لإدارة المجموعة والمعرفة بالموقع مع المعاملات المماثلة المسجلة في المنطقة المحيطة 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 ورسملة 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 مباشرة بما في ذلك تكاليف التمويل ومخاطر السوق والربح المستهدف. تتم مراجعة هذه الافتراضات والتقديرات بشكل دوري بناء على ظروف السوق القائمة في نهاية كل فترة تقرير، للوصول إلى معدل العائد الداخلي المستهدف.

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

تعتمد تقديرات التدفقات المستقبلية للمجموعة من عمليات التأجير على افتراضات معينة وتخضع 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 :

٢٠١٨	٢٠١٩	
النسبة المئوية	النسبة المئوية	
٢٠-٢٥%	٢٠-٢٥%	هامش الربح على القيمة الدفترية - العقارات التطويرية
٤-٦%	٤-٦%	معدل العائد الداخلي المستهدف - العقارات التطويرية
٦-٨%	٦-٨%	الرسلة المقدرة للعائدات - العقارات الاستثمارية

٤- التقارير القطاعية

قامت الإدارة بتقسيم المجموعة إلى قطاعين لغرض تقديم التقارير إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي في المجموعة. تقوم الإدارة بتطوير تخطيطها الاستراتيجي وتخصيص الموارد ونموذج الأعمال حول هذه القطاعات، وبالتالي فإن قطاع المجموعة القابل للإبلاغ بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ٨ هو كما يلي:

- التطوير العقاري - تقوم المجموعة بتصنيف جميع عقاراتها قيد التطوير والبيع في عقارات تطويرية، وتشمل العقارات السكنية والتجارية المنجزة أو المنشأة بموجب عقد العميل وبيع الوحدات في هذه المشاريع ("المشاريع السكنية والتجارية") والأراضي والاستثمار في ممتلكات الأراضي التي لم يتم تطويرها أو تطويرها مع أو بدون تطوير البنية التحتية وبيع هذه العقارات ("مشاريع الأراضي").
- إدارة الأصول - تأجير وإدارة العقارات التي احتفظت بها المجموعة كعقارات للإيجار بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية المخططة بشكل أساسي كوحدات رئيسة لتوليد إيرادات متكررة.

لا تقوم المجموعة بتخصيص حصة من أرباح الشركات الزميلة والإدارة العامة وتكاليف البيع والتسويق بما في ذلك رواتب أعضاء مجلس الإدارة وتكاليف التمويل والإيرادات الأخرى ومصروفات الزكاة إلى قطاعاتها. تم إنشاء جميع أنشطة التشغيل القطاعي (بما في ذلك الإيرادات والتكاليف) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بالإعتماد بشكل أساسي على قطاع التطوير العقاري. قامت المجموعة بإعداد بيانات تفصيلية عن الإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات حسب القطاع التشغيلية. إن السياسات المحاسبية للقطاعات التشغيلية هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة المبينة في إيضاح ٢.

تعمل المجموعة حصرياً في المملكة العربية السعودية وتتولد جميع إيرادات من محفظة عقاراتها التي تديرها المجموعة.

فيما يلي الإيرادات وهامش مجمل الربح ومصاريف التشغيل والأرباح والموجودات والمطلوبات الخاصة بقطاع مبيعات العقارات التطويرية (الأراضي والمشاريع السكنية والتجارية) وقطاع تأجير العقارات كما يلي :

الإجمالي بالآلاف الريالات السعودية	تأجير عقارات بالآلاف الريالات السعودية	مبيعات عقارات مطورة بالآلاف الريالات السعودية	إيضاح
			للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ :
			الأرباح أو الخسائر القطاعية :
			الإيرادات
٣,٤٩١,٨٥٦	١٤١,٦٤٢	٣,٣٥٠,٢١٤	تكلفة الإيرادات
(٢,٦٦٧,٤١٦)	(٤٥,٠٣٠)	(٢,٦٢٢,٣٨٦)	مجمّل الربح
٨٢٤,٤٤٠	٩٦,٦١٢	٧٢٧,٨٢٨	مصاريّف التشغيل :
(١٧٤,٧٨٧)			١٩ مصاريّف عمومية وإدارية
٦٤٩,٦٥٣			الربح التشغيلي
(٤٧٨,٤١٨)			٢٠ أعباء تمويلية
١٣٣,٢٦٩			إيرادات أخرى، صافي
٧,٨٨٥			١/٨ حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٣١٢,٣٨٩			ربح القطاع للسنة
			موجودات ومطلوبات القطاع :
٢٨,٠٤٩,٢٢٩	٩٨٨,٧٩٨	٢٧,٠٦٠,٤٣١	إجمالي الموجودات
٩,٠٣٩,٧٤١	٨٢٨,٣١٧	٨,٢١١,٤٢٤	إجمالي المطلوبات
			للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ :
			الأرباح أو الخسائر القطاعية :
			الإيرادات
٦,٤١٢,٢٦٥	١٣٥,٧٧٨	٦,٢٧٦,٤٨٧	تكلفة الإيرادات
(٥,٣٥٥,١١٤)	(٧٠,١٦٧)	(٥,٢٨٤,٩٤٧)	مجمّل الربح
١,٠٥٧,١٥١	٦٥,٦١١	٩٩١,٥٤٠	مصاريّف التشغيل :
(١٦٨,٩٤٢)			١٩ مصاريّف عمومية وإدارية
٨٨٨,٢٠٩			الربح التشغيلي
(٥١١,٦٥٢)			٢٠ أعباء تمويلية
١٢٩,٨٦٦			إيرادات أخرى ، صافي
١٥,٤٣٢			١/٨ حصة الشركة في أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٥٢١,٨٥٥			ربح القطاع للسنة:
			موجودات ومطلوبات القطاع :
٢٦,٧٤٧,٣١٧	٣,٥٤٩,٧٤٦	٢٣,١٩٧,٥٧١	إجمالي الموجودات
٨,٠٤١,٩٨٤	٦٤,٧٣٧	٧,٩٧٧,٢٤٧	إجمالي المطلوبات

٥- عقارات استثمارية، صافي
فيما يلي ملخص حركة العقارات الاستثمارية:

٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣,٦٣٧,١٧٩	١,٩٦٥,٢٩١	التكلفة:
(١,٦٧٢,٥٣٦)	-	في بداية السنة
٦٤٨	٣,٢٤٦	تحويلات إلى عقارات تطويرية إضافات
١,٩٦٥,٢٩١	١,٩٦٨,٥٣٧	في نهاية السنة
٣٤٧,١٦٩	٢٧٢,١٥٠	الاستهلاك المتراكم:
(١٤٥,١٨٦)	-	في بداية السنة
٧٠,١٦٧	٤٥,٠٣٠	تحويلات إلى عقارات تطويرية المحمل خلال السنة
٢٧٢,١٥٠	٣١٧,١٨٠	في نهاية السنة
١,٦٩٣,١٤١	١,٦٥١,٣٥٧	صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

يتضمن بند العقارات الاستثمارية أرض بقيمة ٤٧٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٤٧٠ مليون ريال سعودي).

تقدير القيمة العادلة

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، عن طريق مكتب خبير التقييم العقاري (ValuStrat Saudi Arabia)، مستقل عن المجموعة ومرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك باستخدام طريقة رسمة الدخل في ديسمبر ٢٠١٩. تم تقدير التدفقات النقدية الإيجارية السنوية من خلال استقراء وتعديل إيرادات الإيجار الحالية للإشغال الأمثل ورسمة بعائد إيجار سنوي بنسبة ٦-٨٪ بين العقارات المستأجرة السكنية والتجارية للوصول إلى القيمة العادلة المقدرة على النحو التالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,٦٩٣,١٤١	١,٦٥١,٣٥٧	التكلفة
		القيمة العادلة:
		القيمة العادلة المقدرة على عائدات الإيجار من ٦ - ٨٪ على العقارات الاستثمارية
١,٩٢٧,٤٨٤	١,٩٢٧,٤٨٤	

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

٦- العقارات التطويرية

فيما يلي ملخص لحركة العقارات التطويرية، العمليات التشغيلية الرئيسية بالنسبة للمجموعة:

الاجمالي	مشاريع تحت التطوير	أراضي مطورة	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
					في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩: التكلفة:
١٤,٤٩٧,٥٩١	١٢,١٩٤,٠٦٠	١,٩٥٤,٢٠٢	٣١٢,٨٥٦	٣٦,٤٧٣	في بداية السنة
٥,٣٥٥,٣٤٩	٥,٣٢٩,٩٧٦	١٧,١٨٦	٨,١٨٧	-	إضافات خلال السنة
-	٤٥٨,٦٧٦	(٤٥٨,٦٧٦)	-	-	تحويلات ، صافي المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة
(٢,٦٢٢,٣٨٦)	(٢,٤٩٥,٦٧٠)	(١٠٤,١٥٠)	-	(٢٢,٥٦٦)	القيمة الدفترية في نهاية السنة
١٧,٢٣٠,٥٥٤	١٥,٤٨٧,٠٤٢	١,٤٠٨,٥٦٢	٣٢١,٠٤٣	١٣,٩٠٧	
٣٣٤,٩٥٠					عقارات تطويرية، قصيرة الأجل
١٦,٨٩٥,٦٠٤					عقارات تطويرية، طويلة الأجل
					في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨: التكلفة:
١٤,٨٧٤,٢٤٠	١٣,٩٧٦,٥٣٥	٧٧٥,٠٣٠	٧٣,٤٤٨	٤٩,٢٢٧	في بداية السنة
٣,٣٨٠,٩٤٨	٣,٣٥٩,٦٠٠	٢٠,٠٧٠	-	١,٢٧٨	إضافات خلال السنة
١,٥٢٧,٣٥٠	(٦٥٢,٦٨٧)	١,٩٣٤,١٢٢	٢٣٩,٤٠٨	٦,٤٩٧	تحويلات ، صافي المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة
(٥,٢٨٤,٩٤٧)	(٤,٤٨٩,٣٨٨)	(٧٧٥,٠٣٠)	-	(٢٠,٥٢٩)	القيمة الدفترية في نهاية السنة
١٤,٤٩٧,٥٩١	١٢,١٩٤,٠٦٠	١,٩٥٤,٢٠٢	٣١٢,٨٥٦	٣٦,٤٧٣	
٣٤٩,٣٢٩					عقارات تطويرية، قصيرة الأجل
١٤,١٤٨,٢٦٢					عقارات تطويرية، طويلة الأجل

تتضمن المشاريع تحت التطوير أراضي تبلغ قيمتها ١٢,٠٨ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٨,٦ مليار ريال سعودي) والتي تمثل حصة المجموعة في الملكية المشتركة مع أطراف ثالثة وفقاً لعقود تطوير الأراضي. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ لم يتم رسملة أي من تكاليف القروض الإسلامية (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: لا شيء) على الموجودات المؤهلة. تم رسملة تكاليف الاقتراض الإسلامية بمعدل رسملة سنوي مرجح ساري المفعول قدره ٠٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٠٪).
تقدير القيمة العادلة

خلال الفترة قامت إدارة المجموعة بإجراء مراجعة وتقييم داخلي للمحفظة العقارية للعقارات التطويرية مما نتج عنه زيادة القيمة العادلة بنسبة ٢٠٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢٠٪) من خلال محفظة العقارات التطويرية. تعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة عن القيمة الدفترية هي مؤشر متحفظ على القيمة العادلة لعقارات المجموعة.

وبالنظر إلى استمرار التقلب وظروف عدم اليقين في سوق العقارات، فإن حجم المعاملات تُظهر 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 تقييم إضافية وتدابير لمعدل العائد الداخلي المتوسط وذلك في حدود ٤-٦٪ للعقارات التطويرية للوصول إلى القيمة العادلة التقديرية المبينة أدناه :

الاجمالي	مشاريع تحت التطوير	اراضي مطورة بآلاف الريالات السعودية	اراضي مطورة قصيرة الأجل بآلاف الريالات السعودية	مشاريع مطورة قصيرة الأجل بآلاف الريالات السعودية
١٧,٢٣٠,٥٥٤	١٥,٤٨٧,٠٤٢	١,٤٠٨,٥٦٢	٣٢١,٠٤٣	١٣,٩٠٧
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:				
التكلفة:				
القيمة العادلة المقدرة:				
١٨,٥٧٨,٠٠٠	١٦,٥٠٠,٠٠٠	١,٦٨٠,٠٠٠	٣٨٤,٠٠٠	١٤,٠٠٠
المقدرة بهامش ٢٠٪ من التكلفة				
- اراضي				
١٩,٢٦٢,٠٠٠	١٦,٩٣٧,٠٠٠	١,٩٨٠,٠٠٠	٣٣٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠
المقدرة بمعدل عائد داخلي ٤-				
٦٪ - اراضي				
١٨,٩٢١,٠٠٠	١٦,٧٢٠,٠٠٠	١,٨٣٠,٠٠٠	٣٥٧,٠٠٠	١٤,٠٠٠
متوسط القيمة العادلة للأراضي				
١٨,٨٦٤,٠٠٠	١٦,٧٠٠,٠٠٠	١,٨٠٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠	١٤,٠٠٠
القيمة العادلة التقديرية				
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:				
التكلفة:				
القيمة العادلة المقدرة:				
١٤,٤٩٧,٥٩١	١٢,١٩٤,٠٦٠	١,٩٥٤,٢٠٢	٣١٢,٨٥٦	٣٦,٤٧٣
المقدرة بهامش ٢٠٪ من التكلفة				
- اراضي				
١٧,٣٨٦,٠٠٠	١٤,٦٣٠,٠٠٠	٢,٣٤٤,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٣٧,٠٠٠
المقدرة بمعدل عائد داخلي ٤-				
٦٪ - اراضي				
١٨,١٢٢,٠٠٠	١٥,٨١٨,٠٠٠	١,٩٥٤,٠٠٠	٣١٣,٠٠٠	٣٧,٠٠٠
متوسط القيمة العادلة للأراضي				
١٧,٧٥٤,٠٠٠	١٥,٢٢٤,٠٠٠	٢,١٤٩,٠٠٠	٣٤٤,٠٠٠	٣٧,٠٠٠
١٧,٧١٧,٠٠٠	١٥,٢٠٠,٠٠٠	٢,١٤٠,٠٠٠	٣٤٠,٠٠٠	٣٧,٠٠٠
القيمة العادلة التقديرية				

الحساسية في تقدير القيمة العادلة
إن القيمة العادلة التقديرية للعقارات الاستثمارية للمجموعة والعقارات التطويرية يمكن أن تتأثر بحدوث مدخلات مترابطة ملحوظة تحددها ظروف السوق الراهنة.
وقد لا يكون تأثير عنصرين من المدخلات غير الملحوظة على إلغاء أثر بعضهما البعض، على 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.

الزيادة	(التقص)
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
١,٧٢٣,٠٠٠	(١,٧٢٣,٠٠٠)
٤٩٠,٠٠٠	(٤٥٩,٠٠٠)
<u>١,١٠٦,٠٠٠</u>	<u>(١,٠٩١,٠٠٠)</u>
١٨١,٥٠٠	(١٥٥,٥٠٠)
<u>١,٢٨٧,٥٠٠</u>	<u>(١,٢٤٦,٥٠٠)</u>

التغير في القيمة العادلة للأراضي :

١٠٪ 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 (٣) في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٧- متاعك ومعدات، صافي

الإجمالي	معدات مكتبية	معدات وأجهزة	سيارات	تخصيات على	أرضي ومباني
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	مباني مستأجرة بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
٢٠٥,١٦١	٥٥,٣٨٦	١٧,٦٤٤	٨,٠١٨	٩,٥٧٥	١١٤,٥٣٨
٦,٢٩٣	٥,٣٦٧	٣٠١	-	١٦٦	٤٥٩
-	٥٨	-	-	(٥٨)	-
٢١١,٤٥٤	٦٠,٨١١	١٧,٩٤٥	٨,٠١٨	٩,٦٨٣	١١٤,٩٩٧
١٢٤,٣٧٠	٤٤,٢١٢	١٤,١٩٢	٧,٩٣٧	٦,٦٣٩	٥١,٢٩٠
٨,٤٤٩	٣,٧٧٥	٨٦٤	٢٣	٥٩٥	٣,١٩٢
-	٢١٠	-	-	(٢١٠)	-
١٣٢,٧١٩	٤٨,١٩٧	١٥,٠٥٦	٧,٩٦٠	٧,٠٢٤	٥٤,٤٨٢
٧٨,٧٣٥	١٢,٦١٤	٢,٨٨٩	٥٨	٢,٦٥٩	٦٠,٥١٥

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ :
التكلفة :

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
إضافات خلال السنة
تحويلات

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
الاستهلاك المراكم :

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
استهلاكات خلال السنة

تحويلات
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

صافي القيمة الدفترية:
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول التوائم المالية الموحدة (تتمه)
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٧ - ممتازات ومعدات ، صافي (تتمه):

الإجمالي	معدات مكتبية	معدات وأجهزة	سيارات	تخصيمات على	أراضي ومباني
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	مباني مستأجرة بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
١٨٦,٢١٨	٤٨,١٧٢	١٣,٨١١	٨,٤٤٧	٦,١٤٣	١٠٩,١٤٥
١٩,٤٦٥	٦,٧١٤	٣,٨٣٣	٩٣	٣,٤٣٢	٥,٣٩٣
(٥٢٢)	-	-	(٥٢٢)	-	-
٢٠٥,١٦١	٥٥,٣٨٦	١٧,٦٤٤	٨,٠١٨	٩,٥٧٥	١١٤,٥٣٨
١١٧,٧٧٨	٤١,٦٢٤	١٣,٥٣٠	٨,٤٤٥	٦,٠٢٤	٤٨,١٥٥
٧,٠١٤	٢,٥٨٨	٦٦٢	١٤	١١٥	٣,١٣٥
(٥٢٢)	-	-	(٥٢٢)	-	-
١٢٤,٢٧٠	٤٤,٣١٢	١٤,١٩٢	٧,٩٣٧	٦,٦٣٩	٥١,٢٩٠
٨٠,٨٩١	١١,١٧٤	٣,٤٥٢	٨١	٢,٩٣١	٦٣,٢٤٨

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
التكاليف:

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
إضافات خلال السنة
تحويلات

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
الاستهلاك المتراكم:

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
استهلاكات خلال السنة

تحويلات

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

صافي القيمة المقدرية:

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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٪ والمصنفة ضمن هذا البند تعتقد الإدارة أنها قادرة على ممارسة تأثير كبير بسبب مشاركتها المؤثرة على مستوى مجلس الإدارة.

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٨١١,١٨٩	٨٢٦,٦٢١	الاستثمارات، في بداية السنة
-	٣٢٠,٠٠٠	إضافات خلال السنة
١٥,٤٣٢	٧,٨٨٥	الحصة في الربح خلال السنة
<u>٨٢٦,٦٢١</u>	<u>١,١٥٤,٥٠٦</u>	الاستثمارات، في نهاية السنة

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

نسبة الملكية	المبلغ المستثمر	
%	بالآلاف الريالات السعودية	
١٥٪	١٥٠,٠٠٠	الشركة السعودية لتمويل المساكن
٤٢,٢٪	٤٢٢,٠٠٠	الخبر المالية - المملكة العربية السعودية
٥١٪	٥٢٥,٥٤٧	شركة خزام للتطوير العقاري
١٨٪	١,٥٠٠	شركة جمان الشرقية المحدودة
	٥٥,٤٥٩	الحصة من الأرباح المتراكمة، صافي
	<u>١,١٥٤,٥٠٦</u>	الرصيد، نهاية السنة

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

شركة جمان	خزام للتطوير العقاري	الخبر المالية	الشركة السعودية لتمويل المساكن	الاجمالي	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٨,٢٠٠	٥٤١,٩٦٦	١,٠٠٧,٤١٨	٤,٤١١,٩٩٣	٥,٩٦٩,٥٧٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:
-	(٣٦,٥٣٢)	(١١,٦٣١)	(٢,٩١١,٩٠٤)	(٢,٩٦٠,٠٦٧)	إجمالي الموجودات
٨,٢٠٠	٥٠٥,٤٣٤	٩٩٥,٧٨٧	١,٥٠٠,٠٨٩	٣,٠٠٩,٥١٠	إجمالي المطلوبات
-	-	-	-	-	صافي الموجودات
-	٢٥٠,٠٠٠	-	-	٢٥٠,٠٠٠	حق حصري للمجموعة في مشروع خزام للتطوير العقاري (ج/ ٣ أدناه)
١,٥٠٠	٥٠٧,٧٧١	٤٢٠,٢٢٢	٢٢٥,٠١٣	١,١٥٤,٥٠٦	حصة المجموعة في صافي الموجودات
-	-	٦٢,٧٨٢	٣١١,٣٦٩	٣٧٤,١٥١	إجمالي الإيرادات خلال السنة
-	٤٩٣	٦,٤٣٣	٥٤,٦٦١	٦١,٥٨٧	إجمالي ربح السنة الدخل لثلاث الأخر خلال السنة
-	-	-	-	-	إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة
-	(٣٥,٢٧٧)	(٧,٠٥٧)	٥٠٠,٠٨٩	٤٥٧,٧٥٥	إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة السابقة
-	(٣٥,٧٦٩)	(١٤,٤٠٥)	٤٦٩,٨٧٠	٤١٩,٦٩٦	التغير خلال السنة حصة المجموعة من أرباح السنة
-	٤٩٢	٧,٣٤٨	٣٠,٢١٩	٣٨,٠٥٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:
-	٢٥١	٣,١٠١	٤,٥٣٣	٧,٨٨٥	إجمالي الموجودات
-	٥٤١,٤٨١	٣٠٣,٩١٥	٤,٣٧٥,٨٢٢	٥,٢٢١,٢١٨	إجمالي المطلوبات
-	(٣٦,٥٠٤)	(١٨,٣٢٠)	(٢,٩٠٥,٩٥١)	(٢,٩٦٠,٧٧٥)	صافي الموجودات
-	٥٠٤,٩٧٧	٢٨٥,٥٩٥	١,٤٦٩,٨٧١	٢,٢٦٠,٤٤٣	حصة المجموعة في صافي الموجودات
١,٥٠٠	٥٠٧,٥٣٨	٩٧,١٠٢	٢٢٠,٤٨١	٨٢٦,٦٢١	إجمالي الإيرادات للسنة
-	-	٧٦,١١٣	١٧١,٢٩٤	٢٤٧,٤٠٧	إجمالي ربح السنة
-	(١٥٩)	٢٥,٩٨٤	٦٧,٧٠٠	٩٣,٥٢٥	إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة
-	(٣٥,٧٦٩)	(١٤,٤٠٥)	٤٦٩,٨٧٠	٤١٩,٦٩٦	إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة السابقة
-	(٣٥,٦١٠)	(٤٤,٣٥٦)	٤٣٤,٣٤٠	٣٥٤,٣٧٤	التغير خلال السنة حصة المجموعة من أرباح السنة
-	(١٥٩)	٢٩,٩٥١	٣٥,٥٣٠	٦٥,٣٢٢	
-	(٨١)	١٠,١٨٣	٥,٣٣٠	١٥,٤٣٢	

يتم إعداد البيانات المالية ذات الصلة للشركت الزميلة والمشاريع المشتركة المذكورة أعلاه حسب ترتيب السيولة، وبالتالي يتم أخذ إجمالي الأصول والخصوم في الاعتبار لإعداد التقارير. تم الإفصاح عن تفاصيل المعاملات مع الشركت الزميلة والمشاريع المشتركة بموجب إيضاح ٢٣ "معاملات الأطراف ذات العلاقة" في هذه البيانات المالية الموحدة. تم تفصيل طبيعة العلاقة والعمليات لكل من الكيانات المبلغ عنها أدناه.

- (١) قامت المجموعة في الأصل باستثمار ١٢٠ مليون ريال سعودي وتمثل ١٥٪ من رأس المال المدفوع في الشركة السعودية لتمويل المساكن (SHL) وخلال عام ٢٠١٧ قامت شركة SHL بزيادة رأس المال المدفوع عن طريق إصدار ٢٠ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال لكل منها إلى المساهمين بنفس النسبة من حصصهم من خلال تحويل مبلغ مساوي من الأرباح المبقاة (عن طريق رسملة الأرباح). تمت الموافقة على هذه الزيادة في رأس المال في إجتماع الجمعية العمومية المنعقد في ٢٤ مايو ٢٠١٧، وبناءً على ذلك، تم تعديل قيمة الاستثمار من ١٢٠ مليون ريال إلى ١٥٠ مليون ريال سعودي ليعكس قيمة الزيادة في رأس المال الموضحة فيما سبق.
- (٢) قامت المجموعة في الأصل باستثمار ١٠٢ مليون ريال سعودي وتمثل ٣٤٪ من رأس المال المدفوع في شركة الخير كابيتال العربية السعودية (ACS)، وخلال عام ٢٠١٩، قامت ACS بزيادة رأس مال الشركة المدفوع بمبلغ ٧٠٠ مليون ريال سعودي إضافية. حصلت المجموعة على رأس مال إضافي من خلال استثمار ٣٢٠ مليون ريال سعودي، وبناءً على ذلك، تم تعديل الاستثمار الأصلي البالغ ١٠٢ مليون ريال سعودي إلى ٤٢٢ مليون ريال سعودي لتعكس التغيير في استثمار المجموعة في رأس مال ACS.
- (٣) استثمرت المجموعة بنسبة ٥١ ٪ في شركة خزام للتطوير العقاري، مع شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني. وفقاً للترتيبات المشتركة، 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 حق في العائدات المتغيرة أو القدرة المطلقة للسيطرة مع القدرة 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.
- يتضمن الاستثمار في مشروع خزام للتطوير العقاري ٢٥٠ مليون ريال سعودي كحق حصري للمشاركة في مشروع خزام التطويري و ٢٧٦ مليون ريال سعودي كمساهمة رأسمالية مدفوعة بالكامل نقداً، و قد ساهم المساهم الآخر (شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني) بأرض قيمتها ٢٦٥ مليون ريال سعودي كمساهمة رأسمالية في شركة تطوير خزام العقارية. تعتقد الإدارة أنه لا يوجد أي هبوط في مجموع قيمة الاستثمار.
- (٤) خلال عام ٢٠١٦، استثمرت المجموعة في شركة جمان الشرقية وهي ذات مسؤولية محدودة، تأسست بشكل أساسي لتطوير مشروع جمان بين الدمام ورأس تنورة. الشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٢٧٩١ بتاريخ ١٥/١٠/١٤٣٧هـ (الموافق ٢٠/٧/٢٠١٦) برأس مال قدره ٨,٢ مليون ريال سعودي. دفعت المجموعة ١,٥ مليون ريال سعودي بما يعادل ١٨,٢٪ من رأس المال وترى الإدارة أن قيمة الاستثمار الكلي لم تقل أو تنخفض قيمتها.

٩- موجودات أخرى (أعباء مؤجلة)، صافي
إن حركة الأعباء المؤجلة خلال السنة هي كالتالي :

٢٠١٨	٢٠١٩	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
١,٩٥٠	٢,٥١١	الرصيد، بداية السنة
١,٤١٢	-	الإضافات خلال السنة
(٨٥١)	(١,٠١٠)	الإطفاء المحمل على السنة
٢,٥١١	١,٥٠١	الرصيد، نهاية السنة

١٠- ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٤,٠١٥,٣٣٧	٣,٢٢٦,٦٧٦	ذمم مدينة تجارية - بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بمبلغ ١٩,٠٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ : ١٩,٠٢ مليون ريال سعودي)
٥٥٩,٦٧٠	٥٥٩,٦٧٠	دفعات مقدمة لشراء أراضي
٢٠,٥٤٨	٩,٩٩١	إيرادات مستحقة
١٤٤,٤٥٩	١٨٤,٣٢٦	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٨٦٣	٨٦٣	استثمارات قصيرة الأجل للمتاجرة (إيضاح ١٠/ج)
٤,٧٤٠,٨٧٧	٣,٩٨١,٥٢٦	المجموع

إن القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة أعلاه تقارب القيمة الدفترية. لا تُفرض أية غرامات على الدفعات المتأخرة.

تتضمن الذمم المدينة التجارية المفصح عنها أعلاه المبالغ التي تجاوزت موعد استحقاقها من تاريخ الفاتورة (تحليل أعمار الذمم المدينة التجارية المتأخرة أدناه). في نهاية فترة التقرير، لم تقم المجموعة بعمل أي مخصصات إضافية كديون مشكوك في تحصيلها وذلك لعدم حدوث أي تغيرات جوهرية في الجودة الائتمانية للمدينين.

(أ) أعمار الذمم التجارية المتأخرة ولكنها غير منخفضة القيمة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٤٩٠,٥٥٣	٥٠١,٣٠٣	٠-٦٠ يوم
٩٨٠,٨٩٧	٦٤٩,١٧٣	٦١-١٢٠ يوم
٧٦٣,٢١٥	٧١٧,٦٨٣	١٢١-١٨٠ يوم
١,٧٨٠,٦٧٢	١,٣٥٨,٥١٧	ما يزيد عن ١٨٠ يوم
٤,٠١٥,٣٣٧	٣,٢٢٦,٦٧٦	المجموع

تبدأ أعمار الذمم المدينة من تاريخ إصدار الفاتورة وتتضمن الذمم المدينة حوالي ٩٧٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ : ٩٧٪) ذمم من مبيعات أراضي ومشاريع، وهي مضمونة بالكامل مقابل صكوك هذه الأراضي والأجزاء الخاصة بالمشاريع.

(ب) تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة

قامت المجموعة بقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المقدر للذمم المدينة، تقوم المجموعة باحتساب مخصص يتم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة من الذمم التجارية المدينة باستخدام مصفوفة مخصصات بالرجوع إلى خبراتها وتجربتها السابقة مع العميل / المستأجر، كما تقوم بإجراء تحليل محدد لكل عميل / مستأجر لتقييم وضعه المالي الحالي وأي عوامل أخرى ذات صلة إلى جانب الظروف الاقتصادية للصناعة التي يعمل فيها العميل / المستأجر وتقييم كل من الاتجاه التوقعات المستقبلية للظروف المحيطة في تاريخ التقرير.

تم تكوين مخصص مقابل الخسائر الائتمانية المتوقعة بكامل الأرصدة المدينة التي تبين لها عدم إمكانية تحصيلها. لم تقم المجموعة بعمل أي مخصصات مقابل الذمم المدينة من بيع الأراضي والمشروعات وضم المستأجرين والمستحقات من الجهات الحكومية.
لم يحدث أي تغيير في أساليب التقدير أو الافتراضات الهامة لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تمت خلال فترة التقرير الحالية. كانت الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على النحو التالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٩,٠١٩	١٩,٠١٩	الرصيد ، بداية السنة
-	٢,٠٠٠	المكون خلال السنة
١٩,٠١٩	٢١,٠١٩	الرصيد ، نهاية السنة

(ج) استثمارات قصيرة الأجل - بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
لدى المجموعة استثمارات مصنفة كمحتفظ بها للمتاجرة من خلال حساب إدارة المحفظة مع شركة سعودية متخصصة في إدارة الأصول (مدير الصندوق) ووفقاً لاتفاقية إدارة المحفظة يسمح لمدير الصندوق بالتداول في سندات الدين وحقوق الملكية نيابة عن المجموعة. إن المعاملات خلال السنة كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٨٦٣	٨٦٣	الرصيد، بداية السنة
-	-	المشتريات / المبيعات خلال السنة
٨٦٣	٨٦٣	المجموع
-	-	أرباح محققة
٨٦٣	٨٦٣	المجموع
-	-	تحويلات/ مسحوبات
٨٦٣	٨٦٣	الرصيد، نهاية السنة

تتضمن الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة مبلغ ٨٦٣ ألف ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١) ديسمبر ٢٠١٨: ٨٦٣ ألف ريال سعودي) يمثل ودیعة نقدیة محتفظ بها لدى مدير الصندوق. ومن المتوقع استثمار هذا المبلغ النقدي للودیعة في الفترات اللاحقة.

١١- نقد وما في حكمه

٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٤,٩٤٩	٩٣٧	نقد في الصندوق
٤,٨٩٨,٥٤٢	٣,٩٤٩,٠٨٣	نقد لدى البنوك
٤,٩٠٣,٤٩١	٣,٩٥٠,٠٢٠	المجموع

١٢- القروض طويلة الأجل

٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٥,٢٥٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	صكوك إسلامية
١,٤١٣,٤٧٥	١,٨٣٢,٤٥٠	مراوحة إسلامية
٦,٦٦٣,٤٧٥	٧,٨٣٢,٤٥٠	المجموع
(٨٢,٦٨٥)	(٩٩,٧٦٧)	يطرح: تكاليف معاملات غير مطفاة (إيضاح ١٢/ب)
٦,٥٨٠,٧٩٠	٧,٧٣٢,٦٨٣	القروض - نهاية السنة
		يطرح:
(١,٨٤٩,٦٢٣)	(٤٠٥,٩٤٣)	الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
٤,٧٣١,١٦٧	٧,٣٢٦,٧٤٠	الجزء غير المتداول من القروض طويلة الأجل

(أ) تستحق القروض السداد كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,٨٦٠,٥٢٥	٤١١,٤٠٠	خلال سنة
٣٥١,٣٠٠	٩٨,٣٠٠	خلال السنة الثانية
٤,٤٥١,٦٥٠	٧,٣٢٢,٧٥٠	خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة
٦,٦٦٣,٤٧٥	٧,٨٣٢,٤٥٠	المجموع

(ب) تكاليف معاملات الاقتراض الإسلامية:

٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٨٠,٨٥٦	٨٢,٦٨٥	الرصيد، بداية السنة
٣٩,٢٧٤	٥٠,١٩١	الإضافات خلال السنة
(٣٧,٤٤٥)	(٣٣,١٠٩)	الإطفاء المحمل على السنة
٨٢,٦٨٥	٩٩,٧٦٧	الرصيد، نهاية السنة

(ج) تحليل القروض:

وتتمثل في الصكوك الإسلامية وتبلغ ٦ مليار ريال سعودي وتشمل ما يلي:
(١) ١,٨٨ مليار ريال سعودي (٥٠٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر ٦,٨٨٪ وتستحق في ٢٠٢٢.
(٢) ١,٨٨ مليار ريال سعودي (٥٠٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر ٦,٨٨٪ وتستحق في ٢٠٢٣.

٣) ٢,٢٥ مليار ريال سعودي (٦٠٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر ٦,٧٥٪ وتُسحق في ٢٠٢٥.

إن الصكوك الإسلامية أعلاه مقومة بالدولار الأمريكي. ونظراً لمحدودية تقلبات الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي فإنه لا يوجد تعرض لمخاطر صرف العملات الأجنبية. إن ربح الاستثمار مستحق لشركة أس 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 وشركاتها 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 ٢٠١٩.

المرايحات الإسلامية:

تمثل المرايحات الإسلامية تسهيلات مرابحة ثنائية من بنوك تجارية محلية ودولية مضمونة مقابل بعض ممتلكات عقارية على شكل مرايحات إسلامية وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. هذه التسهيلات تتكون من فترات طويلة الأجل وقصيرة الأجل تتراوح من ٦ أشهر إلى ٩ سنوات مع جداول سداد مختلفة مثل دفعات سنوية دوارة، ودفعات تسدد على شكل دفعة واحدة ودفعات تسدد بشكل ربع سنوي أو نصف سنوي على النحو المبين في الملخص أدناه:

ملخص المرايحات:

الرصيد القائم بآلاف الريالات السعودية	قصير الأجل بآلاف الريالات السعودية	طويل الأجل بآلاف الريالات السعودية	تاريخ الاستحقاق
٣١٥,٠٠٠	٣١٥,٠٠٠	-	٢٠٢٠
٤٩٥,٩٥٠	١٧,٤٠٠	٤٧٨,٥٥٠	٢٠٢٣
٢٤٢,٠٠٠	١٨,٠٠٠	٢٢٤,٠٠٠	٢٠٢٧
٧٧٩,٥٠٠	٦١,٠٠٠	٧١٨,٥٠٠	٢٠٢٩
١,٨٣٢,٤٥٠	٤١١,٤٠٠	١,٤٢١,٠٥٠	المجموع

بلغ إجمالي المتوسط المرجح للعمولة السنوية الفعلية ما نسبته ٦,٨٥ ٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ : ٦,٨٨ ٪). تتضمن إتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ والتي كانت قد التزمت بها المجموعة.

١٣- مخصص مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتطبيق خطة منافع محددة لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها بما يتفق مع متطلبات قانون العمل في المملكة العربية السعودية للشركات المعنية ضمن المجموعة. وتستند التعويضات المدفوعة بموجب هذه الخطة على الرواتب والبدلات النهائية للموظفين وسنوات خدمتهم المتراكمة في تاريخ توقف عملهم وفقاً للشروط الواردة في قانون العمل في المملكة العربية السعودية، إن خطط منافع نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير ممولة حيث تفي الكيانات المعنية بالتزامات دفعات المزايا عند استحقاقها. وقد كانت حركة المخصص خلال السنة كالتالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢١,٩٦١	١٩,٠١١	الرصيد، بداية السنة
٤,١٢٢	٤,٣١٣	المحمل على المصاريف خلال السنة
(٢,٩٧٤)	٤٣٥	خسائر (أرباح) إعادة القياس الاكتوارية
(٤,٠٩٨)	(٢,١٤٥)	المدفوع خلال السنة
١٩,٠١١	٢١,٦١٤	الرصيد، نهاية السنة

قامت المجموعة خلال السنة بإجراء تقييم اكتواري والإفصاحات ذات الصلة هي كما يلي:

(أ) الافتراضات الاكتوارية الهامة:

٢٠١٧	٢٠١٨	
% 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 التي تمت على القيمة الحالية للتزامات منافع الموظفين:

٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢١,٥٨٢	١٨,٦٧٤	الرصيد، بداية السنة
٣,٩٦٠	٣,٦٠٠	المحمل على المصاريف خلال السنة
(٢,٩٧٤)	٤٣٥	خسائر (أرباح) إعادة القياس الاكتوارية
(٣,٨٩٤)	(٢,٠٠٤)	المدفوع خلال السنة
١٨,٦٧٤	٢٠,٧٠٥	الرصيد، نهاية السنة

ج) تحليل القيمة الحالية للالتزامات منافع الموظفين:

٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٤,٧٤٣	١٥,٩٠٥	التزامات المنافع المستحقة والمتراكمة حتى تاريخ قائمة المركز المالي
٣,٩٣١	٤,٨٠٠	المنافع المتعلقة بالزيادة المقدرة للرواتب المستقبلية
١٨,٦٧٤	٢٠,٧٠٥	الرصيد، نهاية السنة

د) تحليل الحساسية للالتزامات منافع الموظفين :
أُحسب حساسية التزام استحقاقات الموظفين على أساس تغيير في افتراض ما، في حين تبقى جميع الافتراضات الإكتوارية الهامة الأخرى، المستخدمة في التزامات استحقاقات الموظفين، دون تغيير. يكون التأثير في قيمة الالتزام مع تغيير في الافتراضات هي كالتالي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٧,٩٧٦	١٩,٨٣١	معدل الخصم + ٠,٥ %
١٩,٤٢٠	٢١,٦٤٣	معدل الخصم - ٠,٥ %
١٩,٤٧٢	٢١,٦٩٠	معدل الزيادة في الرواتب + ٠,٥ %
١٧,٩٢٢	١٩,٧٨٠	معدل الزيادة في الرواتب - ٠,٥ %

ه) تأثير خطة المنافع المحددة على التدفقات النقدية المستقبلية للمجموعة:
المتوسط المرجح لمدة خطة التزامات منافع الموظفين ٨,٧٣ سنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٨,٧٢ سنة). فيما يلي تحليل فترة استحقاق الالتزامات المحددة غير المخصومة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢,٠١٧	١,٠١٠	خلال سنة
٣,٢١٦	٣,٠٩٨	خلال السنة الثانية
٤,٥٦٥	٣,٥٦٤	خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة
٨,٨٧٦	١٣,٠٣٣	خلال السنوات ما بعد الخامسة
١٨,٦٧٤	٢٠,٧٠٥	المجموع

١٤- ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٤٤٠,٤٧٢	٢٧٠,٠٤٥	ذمم دائنة تجارية
١٨٨,٨٦٢	١٨٩,٣٩٧	مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ١/٢٣)
١٢١,٤٨٠	١٤٧,٧٨٢	مصاريف مستحقة
٣٥,٤٤٣	٣٥,٤٢٣	دائنو توزيعات أرباح
٢,٠٤٧	٨٧٢	التزامات إيجار (إيضاح ٢٢/ب)
٦٩,٣٦١	١٠٨,٥٩٠	التزامات عقود (إيضاح ١٤/أ)
٢٧,٦٩٠	٤٦,٦٧٠	إيرادات غير محققة
٨٨٥,٣٥٥	٧٩٨,٧٧٩	المجموع

تتكون ذمم دائنة تجارية وأخرى بشكل رئيسي من المبالغ المستحقة عن مشتريات تجارية معتمدة وتكاليف مستمرة. بلغ متوسط فترة الائتمان على المشتريات التجارية ٣٠ يوم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٣٠ يوم). إن القيمة العادلة للمطلوبات المالية المدرجة أعلاه لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.

(أ) التزامات عقود

تتمثل التزامات عقود في دفعات مقدمة تم استلامها بموجب عقود مع عملاء، ملزمة للطرفين لبيعهم عقارات وفقاً لشروط متفق عليها، وما زالت هذه العقارات في مراحل غير مكتملة وفقاً لتلك الشروط المتفق عليها.

٢٠١٨	٢٠١٩	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
-	٦٩,٣٦١	الرصيد، بداية السنة
٦٩,٣٦١	٣٩,٢٢٩	المحصل خلال السنة
-	-	إلغاءات خلال السنة
-	-	المحول إلى تكلفة الإيرادات خلال السنة
٦٩,٣٦١	١٠٨,٥٩٠	الرصيد، نهاية السنة

١٥- مخصص الزكاة
أ) العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة هي كما يلي :

٢٠١٨	٢٠١٩
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
١٨,١٩٣,٥٥٠	١٨,٧٠٥,٣٣٣
٣,٨٤١,٩٩٥	٤,٧٥٧,٣٧١
٢٢,٠٣٥,٥٤٥	٢٣,٤٦٢,٧٠٤
(٢٢,٠٣٥,٥٤٥)	(٢٣,٤٦٢,٧٠٤)
-	-

وعاء الزكاة:

حقوق المساهمين

الاحتياطيات وتسويات أخرى

اجمالي الوعاء الزكوي

الخصميات:

اجمالي الخصميات بعد التسويات

الوعاء الزكوي

ب) صافي الربح المعدل:

٢٠١٨	٢٠١٩
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٥٠٦,٤٤٧	٣٠٦,٩٥٣
٥٠٦,٤٤٧	٣٠٦,٩٥٣
١٣,٠٤٦	٧,٧٩٩

صافي الربح المعدل:

ربح السنة قبل الزكاة

صافي الربح المعدل

مخصص الزكاة والضريبة التقديري للسنة

ج) الحركة على مخصص الزكاة :

تم الاعتراف بمخصص الزكاة في القوائم المالية للشركة. وكانت حركة مخصص الزكاة كما يلي :

٢٠١٨	٢٠١٩
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٥٤٩,٦٧٠	٥٥٦,٨٢٨
١٣,٠٤٦	٧,٧٩٩
(٥,٨٨٨)	(٧٧,٩٦٢)
٥٥٦,٨٢٨	٤٨٦,٦٦٥

الرصيد ، بداية السنة

الزكاة التقديرية السنة

المدفوع خلال السنة

مخصص الزكاة التقديري، نهاية السنة

د) الربوط الزكوية :

استلمت الشركة الربوط الزكوية من الهيئة العامة للزكاة والدخل عن السنوات ٢٠٠٣ إلى ٢٠١٤. قامت الشركة بتقديم الاقرارات الزكوية الموحدة للأعوام من ٢٠١٥ وحتى ٢٠١٨.

١٦- رأس المال

٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ أسهم مصدرة ومدفوعة بالكامل، بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	في بداية السنة
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	في نهاية السنة

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

١٧- الإيرادات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	أساس الإعراف / المعيار المرجعي
٦,٢٥١,٦٥٧	٣,٢٠٨,٦٥٢	مبيعات عقارات تطويرية الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية
٢٤,٨٣٠	١٤١,٥٦٢	مبيعات عقارات سكنية الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية
١٣٥,٧٧٨	١٤١,٦٤٢	إيرادات تأجير للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦
٦,٤١٢,٢٦٥	٣,٤٩١,٨٥٦	الإجمالي

١٨- تكلفة المبيعات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٥,٢٦٤,٤١٨	٢,٤٩٥,٦٧٠	تكلفة مبيعات - عقارات تطويرية
٢٠,٥٢٩	١٢٦,٧١٦	تكلفة مبيعات - عقارات سكنية
٧٠,١٦٧	٤٥,٠٣٠	تكاليف تأجير مباشرة - استهلاك (إيضاح ٥)
٥,٣٥٥,١١٤	٢,٦٦٧,٤١٦	الإجمالي

١٩- مصاريف عمومية وإدارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٦٠,٧٥٤	١٦٥,١٧٤	مصاريف عمومية وإدارية
٨,١٨٨	٩,٦١٣	استهلاك (إيضاح ٧ و ١/٢٢)
<u>١٦٨,٩٤٢</u>	<u>١٧٤,٧٨٧</u>	الإجمالي

٢٠- أعباء تمويلية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣٦٦,٥٦٣	٣٣٠,٠٤٢	أعباء صكوك إسلامية
١٠٧,٦١٩	١١٥,٢١٧	أعباء مرابحات إسلامية
٢٥	٥٠	أعباء تمويلية على التزامات عقود الإيجار (إيضاح ٢٢ / ب)
٣٧,٤٤٥	٣٣,١٠٩	إطفاء تكلفة معاملات قروض إسلامية (إيضاح ١٢ / ب)
<u>٥١١,٦٥٢</u>	<u>٤٧٨,٤١٨</u>	الإجمالي

٢١- ربحية السهم
تم احتساب ربحية السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٥٠٨,٨٠٩	٣٠٤,٥٩٠	الأرباح لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد (صافي دخل السنة)
العدد	العدد	عدد الأسهم:
١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد

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

٢٢- ترتيبات عقود الإيجار

(١) المجموعة كمستأجر

• حق استخدام الأصول

فيما يلي (حق استخدام الأصول) لترتيبات عقود الإيجار التي أبرمتها المجموعة وساري مفعولها بتاريخ التقرير المالي والمؤهلة للمحاسبة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦. يتم تحميل الاستهلاك المحتسب على هذه الأصول على مصروفات الاستهلاك. فيما يلي ملخص للتفاصيل والتحويلات لهذه الأصول:

٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
		التكلفة :
		في بداية السنة
٣,٦٦٨	٣,٩٦٢	الإضافات خلال السنة
٨٨٣	-	تحويلات/ استبعادات
(٥٨٩)	-	في نهاية السنة
٣,٩٦٢	٣,٩٦٢	الاستهلاك المتراكم :
		في بداية السنة
١,١٨٣	١,٧٦٨	المحمل خلال السنة
١,١٧٤	١,١٦٤	تحويلات / استبعادات
(٥٨٩)	-	في نهاية السنة
١,٧٦٨	٢,٩٣٢	صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة
٢,١٩٤	١,٠٣٠	

يتم إدراج رصيد حق استخدام الأصول ضمن بند ممتلكات ومعدات (راجع إيضاح ٧).

• التزامات عقود الإيجار

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
		الالتزامات :
		في بداية السنة
٣,٧٥١	٤,٧١٩	إضافات خلال السنة
٨٨٣	-	تحويلات/ استبعادات
-	-	تكلفة تمويل خلال السنة
٨٥	٥٠	في نهاية السنة
٤,٧١٩	٤,٧٦٩	

الدفعات :

١,٤٥٠	٢,٦٧٢	في بداية السنة
١,٢٢٢	١,٢٢٥	المدفوع خلال السنة
٢,٦٧٢	٣,٨٩٧	الدفعات في نهاية السنة
٢,٠٤٧	٨٧٢	الرصيد، في نهاية السنة

تم إدراج رصيد إلتزامات عقود الإيجار التشغيلي ضمن الذمم الدائنة التجارية وأخرى (راجع الإيضاح ١٤).

• الحد الأدنى لدفعات الإيجار

إن الحد الأدنى لدفعات الإيجار بموجب عقود إيجار تشغيلية، غير القابلة للإلغاء، هي كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٩٢٥	٧٢٩	المبالغ المستحقة :
٢,٢٧٠	١,٨٧٤	خلال سنة
٣,١٩٥	٢,٦٠٣	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
		الإجمالي

(ب) المجموعة كمؤجر

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٧٢,١٤٧	٨٧,٢٠٨	المبالغ المستحقة:
١٧٢,٤٨٢	١٧٤,٢٠٧	خلال سنة
٣٥,٢٢٠	٧٥,٠٥٧	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
٢٧٩,٨٤٩	٣٣٦,٤٧٢	أكثر من خمس سنوات
		الإجمالي

٢٣- معاملات مع أطراف ذات علاقة

(أ) المستحق إلى طرف ذي علاقة

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٩٢,٥٣٠	١٨٨,٨٦٢	الرصيد، بداية السنة
(٤,٦٢٨)	(٤٢٥)	إعادة تسديد المدفوعات المقدمة خلال السنة
٩٦٠	٩٦٠	أرباح محملة خلال السنة
١٨٨,٨٦٢	١٨٩,٣٩٧	الرصيد، نهاية السنة

(ب) مكافآت وتعويزات موظفي الإدارة العليا

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢,٥١٤	٨,٢٤٧	منافع - قصيرة الأجل
١٦٠	٤٧٦	مستحقات مكافأة نهاية الخدمة
-	-	مكافآت وبدلات حضور جلسات أعضاء مجلس الإدارة واللجان التنفيذية
٢,٦٧٤	٨,٧٢٣	الإجمالي

(ج) معاملات أخرى مع أطراف ذات علاقة

• الشركة السعودية لتمويل المساكن

الشركة السعودية لتمويل المساكن هي شركة زميلة (لمزيد من التفاصيل راجع الإيضاح ٨). خلال الفترة، قامت المجموعة ببيع منازل سكنية لأفراد سعوا للحصول على تمويل من الشركة السعودية لتمويل المساكن. في هذه الحالات، تقوم الشركة السعودية لتمويل المساكن بدفع قيمة العقارات السكنية للمجموعة بالنيابة عن هؤلاء الأفراد. ليس لدى الشركة السعودية لتمويل المساكن حق اللجوء إلى المجموعة في حالة التعثر في تحصيل تلك القروض من الأفراد المعنيين. فيما يلي تفاصيل المعاملات المدرجة في الذمم التجارية المدينة (راجع الإيضاح ١٠) :

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
-	-	الرصيد، بداية السنة
-	٢٣,٦٣٢	مبيعات خلال السنة
-	(٢٣,٦٣٢)	المدفوع خلال السنة
-	-	الرصيد، نهاية السنة

• شركة الخير كابيتال دبي المحدودة

قامت المجموعة بتعيين شركة الخير كابيتال دبي، وهي شركة زميلة، لتقديم استشارات مالية عامة وخدمات إعاره موظفين بشكل مؤقت للشركات الدولية التابعة للمجموعة. فيما يلي تفاصيل المعاملات المدرجة في الذمم الدائنة التجارية ضمن بند ذمم دائنة تجارية وأخرى (راجع الإيضاح ١٤):

٢٠١٨	٢٠١٩	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٨٩٧	-	الرصيد بداية السنة
١,٤٤٥	٢,٢٥٠	الرسوم والمصروفات على المشاركة غير المباشرة مع مجموعة الخير كابيتال دبي خلال السنة
(٢,٣٤٢)	(٢,٢٥٠)	المدفوع خلال السنة
-	-	الرصيد، نهاية السنة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨ لم يتم إبرام أي معاملات أخرى مع الشركات التي لديها أعضاء مجلس إدارة مشتركين أو مساهمين لدى المجموعة. علاوة على 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 ٨).

٢٤- خطط منافع التقاعد

تقوم المجموعة بدفع مبالغ لخطط المساهمة المحددة لمزايا التقاعد لموظفيها إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية و يتم تحميلها كمصروف عند استحقاقها. يتم الدفع على أساس نسبة مئوية من الراتب لبعض الموظفين المؤهلين إلى هذا البرنامج الذي تديره الدولة. بلغ إجمالي التكلفة المحملة على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٤,٣١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٤,١٢ مليون ريال سعودي) ، كما أن قيمة المساهمة القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ هي ٣٢١ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ : ٣٧٥ ألف ريال سعودي) .

٢٥- إدارة رأس المال

تقوم اللجنة التنفيذية بمراجعة هيكل رأس المال للمجموعة على أساس نصف سنوي. وكجزء 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 المثلى من أرصدة الدين وحقوق الملكية. لا تزال الاستراتيجية العامة للمجموعة دون تغيير عن عام ٢٠٠٧، عندما قامت المجموعة بتتويج مصادر تمويلها وأصدرت صكوكين متوسطي الأجل تتراوح بين ٢-٥ سنوات. وبالنظر إلى السجل الحافل لسداد أول إصدارين صكوك وخبرة المجموعة التي تم تطويرها على مدى السنوات الخمس الماضية للوصول إلى الأسواق الدولية للتمويل المتوافق 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 رأسمال المجموعة من صافي الدين (قروض معدلة) مع النقد وما في حكمه وحقوق الملكية (متضمنة رأس المال والاحتياطي القانوني والأرباح المبقاة). لا تخضع المجموعة إلى متطلبات رأسمالية مفروضة خارجياً.

نسبة المديونية

تقوم المجموعة بمراقبة معدل المديونية بشكل مستمر، وذلك للتأكد من الالتزام بمتطلبات العقود الخارجية. كانت نسبة المديونية في نهاية السنة المالية كما يلي :

٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٦,٥٨٠,٧٩٠	٧,٧٣٢,٦٨٣	قروض إسلامية
(٤,٩٠٣,٤٩١)	(٣,٩٥٠,٠٢٠)	نقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل
١,٦٧٧,٢٩٩	٣,٧٨٢,٦٦٣	صافي الدين
١٨,٧٠٥,٣٣٣	١٩,٠٠٩,٤٨٨	إجمالي حقوق المساهمين
٩%	٢٠%	نسبة صافي الدين إلى إجمالي حقوق المساهمين

٢٦- إدارة المخاطر المالية

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

تمتلك المجموعة أيضاً موجودات مالية بصورة وودائع بنكية، نقد في الصندوق، مستحقات من أطراف ذات علاقة بالإضافة إلى مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى، والتي تعتبر جزءاً أساسياً ومشقة بشكل مباشر من أعمالها التجارية العادية. كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة، لم تدخل المجموعة في أي عقود مالية متغيرة غير إسلامية كعقود تحوط العملة أو اتفاقيات مقايضة أسعار العملات أو أدوات مماثلة. تتعرض العمليات المالية لدى المجموعة للمخاطر التالية :

- ١) مخاطر الائتمان .
- ٢) مخاطر سعر العملة .
- ٣) مخاطر السيولة .
- ٤) مخاطر العملات الأجنبية .

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية .

إن سياسة المبيعات لدى المجموعة بشكل عام لا تعتمد على المبيعات الآجلة، ولكن في بعض الحالات المعززة بضمانات لصالح المجموعة يتم جدولة المبالغ في دفعات محددة من بعض العملاء الذين يتم منحهم هذا الخيار بعناية 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 التسليم 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 بالمبالغ 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 بالتزاماتهم المرتبطة بها .

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

فيما يلي الأصول المالية المعرضة للمخاطر الائتمانية:

٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٤,٩٠٣,٤٩١	٣,٩٥٠,٠٢٠	نقد وما في حكمه وودائع قصيرة الأجل
٤,٠١٥,٣٣٧	٣,٢٢٦,٦٧٦	مدينون تجاريون
٧٢٥,٥٤٠	٧٥٤,٨٥٠	أصول أخرى
٩,٦٤٤,٣٦٨	٧,٩٣١,٥٤٦	الإجمالي

مخاطر أسعار العملات

تتعلق مخاطر أسعار العملات في المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية نتيجة التغير في أسعار العملات السائدة في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات بشأن التزاماتها الخاصة بعقود الاقتراض الخاصة بتسهيلات مرابحة إسلامية (التسهيلات الدائنة) التي تم الحصول عليها من البنوك المحلية في كل مرة يتم تجديد عقود الاقتراض قصيرة الأجل يتم التفاوض من قبل المجموعة على معدلات وشروط الاقتراض للحصول على أفضل شروط تعاقدية وأفضل سعر عمولة ممكن لتقليل حجم المخاطر المتعلقة بها. لدى المجموعة عقد مقايضة أسعار محددة لإدارة مخاطر أسعار العمولة. تستند أسعار عمولة الاقتراض الدولية للمجموعة بشكل أساسي 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 العملات بناء على تعرض المجموعة لمخاطر العملات المتغيرة كما في تاريخ القوائم المالية. وتتم عملية الاحتساب على أسعار العمولة القائمة باقتراض أن المطويات كما في تاريخ التقرير هي قائمة لسنة كاملة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تراوح متوسط سعر الفائدة بين البنوك ليبور ٣ أشهر ما بين ٢,٠٩٪ و ٢,٣٤٪ (٢,٣٩٪ و ٢,٨٢٪ لعام ٢٠١٨)، وتراوح أسعار سايبور ما بين ٢,٣٦٪ و ٢,٧١٪ (٢,٧٣٪ و ٢,٩٨٪ لعام ٢٠١٨).

إن حساسية تباين أسعار العملات على القروض الخارجية والتي تؤثر على القوائم المالية الموحدة مبينة أدناه

٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣,٥٣٤	٤,٥٨١	+ ٢٥ نقطة أساس
(٣,٥٣٤)	(٤,٥٨١)	- ٢٥ نقطة أساس

إن صافي ربح المجموعة قد يتأثر بالمبلغ أعلاه نتيجة لهذه التغيرات التي قد تحدث في أسعار العملات في السوق، وذلك في حال وجود رسمة لتكاليف 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 رسمة لتكاليف الاقتراض خلال الفترة الحالية وكذلك الفترة المقارنة. المجموعة تقوم برسمة ما يعادل ١٠٪ من تكاليف الاقتراض التي تنطبق عليها شروط الرسمة على مشاريع تحت التنفيذ كما هو مبين في الإيضاح (٩/٢).

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها المجموعة في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلتزم بها المجموعة لصالح الغير .
للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للمجموعة؛ تحتفظ المجموعة حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. وتتعد المجموعة عن تمويل المتطلبات 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 استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.
إن المتوسط المرجح للعمولة السنوية الفعلية للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ هو ٦,٨٥٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ : ٦,٨٨٪). (لمزيد من التفاصيل راجع الايضاحات ١٢ و ١٤).
فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة مع إجمالي التدفقات النقدية غير المخصصة للاستحقاقات التعاقدية المتبقية لكل من رأس المال والفائدة ، حيثما ينطبق ذلك ، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ :

	٣ أشهر أو أقل	٣ أشهر إلى سنة	سنة إلى سنتين	٣ إلى ٥ سنوات	أكثر من خمس سنوات	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف
	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية
٣١ ديسمبر ٢٠١٩:							
المطلوبات المالية							
قروض إسلامية	٣٨٩,٨٧٢	٤٩٦,٠٧٤	٦٠٠,٦١٥	٥,٤٥١,٥٩٥	٢,٩٣٥,٥٥٦	-	٩,٨٧٣,٧١٢
مخصص مكافأة نهية الخدمة	-	-	-	-	-	٢١,٦١٤	٢١,٦١٤
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٨٤,٣٢٥	٩٤,١٢٤	-	-	-	٦٢٠,٣٢٠	٧٩٨,٧٧٩
الإجمالي	٤٧٤,١٩٧	٥٩٠,٢٠٨	٦٠٠,٦١٥	٥,٤٥١,٥٩٥	٢,٩٣٥,٥٥٦	٦٤١,٩٣٤	١٠,٦٩٤,١٠٥

	٣ أشهر أو أقل	٣ أشهر إلى سنة	سنة إلى سنتين	٣ إلى ٥ سنوات	أكثر من خمس سنوات	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف
	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية
٣١ ديسمبر ٢٠١٨:							
الالتزامات المالية							
قروض إسلامية	١٥٧,٩١١	٢,٠٨٩,٩٨١	٦٦٩,٠٠٦	٤,٩٥٥,٠٤٣	١٩٨,٠٦٢	-	٨,٠٧٠,٠٠٣
مخصص مكافأة نهية الخدمة	-	-	-	-	-	١٩,٠١١	١٩,٠١١
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٣٢,٦١٠	٦٣,٥١١	-	-	-	٧٨٩,٢٣٤	٨٨٥,٣٥٥
الإجمالي	١٩٠,٥٢١	٢,١٥٣,٤٩٢	٦٦٩,٠٠٦	٤,٩٥٥,٠٤٣	١٩٨,٠٦٢	٨٠٨,٢٤٥	٨,٩٧٤,٣٦٩

مخاطر العملات الأجنبية

ترتبط مخاطر العملات الأجنبية بالتذبذب في القيمة الدفترية للأدوات المالية بالعملة الوظيفية الناتجة عن التغييرات التي تحدث في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن العملة الوظيفية للمجموعة هي الريال السعودي المرتبط بالدولار الأمريكي بسعر صرف ثابت قدره ٣,٧٥ ريال سعودي لكل دولار أمريكي. لم تقم المجموعة بأية معاملات هامة بعملات عدا الريال السعودي و الدولار الأمريكي خلال الفترة.

٢٧- الالتزامات والارتباطات الرأسمالية

لإكمال البناء والقيام بأعمال التطوير على المدى الطويل للممتلكات الاستثمارية والتطويرية، التزمت المجموعة بعدد من الترتيبات التعاقدية والاتفاقات. إن هذه الترتيبات التعاقدية قابلة للإلغاء في حال رغبت المجموعة في ذلك بدون أي غرامات. بلغت تقديرات العقود غير المكتملة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٢٨٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٦٢ مليون ريال سعودي) والتزامات الأداء من خلال ضمان بنكي بمبلغ ٧٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٧٤ مليون ريال سعودي) مقابل الذمم المدينة المحصلة. ومن المتوقع أن يتم تسوية هذه الإلتزامات خلال فترة تنفيذ المشاريع ويتم تمويلها من خلال بيع عقارات مستقبلا أو الاقتراض الخارجي، إذا استدعت الضرورة لذلك.

بالنسبة للدعاوى العامة والمطالبات القانونية في السياق العادي للأعمال، تعتمد الإدارة على الإستشارة القانونية فيما يتعلق باحتمالات نجاح هذه القضايا أو فشلها ولا يتم عمل مخصصات لها عندما يكون من غير المرجح أن ينجح الإجراء أو الدعوى.

لا توجد أية قضايا على المجموعة أو مطالبات قانونية ذات أهمية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: لا شيء).

٢٨- اعتماد القوائم المالية الموحدة

اعتمدت القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٤ مارس ٢٠١٩ الموافق ٢٩ رجب ١٤٤١هـ.