

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري**

**(شركة مساهمة سعودية)**

**القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)**

**وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين عن فحص القوائم المالية الأولية**

**الموحدة المختصرة**

**لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨**

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين عن فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير منقحة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٨

الصفحة	مهرس
١	تقرير مراجعي الحسابات المستقلين عن فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة
٣	قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة المختصرة
٤	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الأولية الموحدة المختصرة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة المختصرة
٥٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة



محمد الهيح وشريكه  
محاسبون ومراجعون قانونيون  
شركة مهنية ترفيخ : ٨١١/١١/٣٢٣  
عضو مستقل في سي بي آيه العالمية

الخراشي وشركاه  
محاسبون ومراجعون قانونيون



الرياض المكتب الرئيسي:  
ص.ب. ٥١١٢ - الرياض  
إمارة العربية السعودية  
حافظ : ٥١١١١١١١١١١  
هاتف : ٥١١١١١١١١١١١١  
سجل رقم (٥٦٦)  
www.alkharashi.com  
general@alkharashi.com

## تقرير مراجعي الحسابات المستقلين عن فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

إلى السادة/ المساهمين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

الرياض - المملكة العربية السعودية

مقدمة:

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة المرفقة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) (" الشركة ") وشركاتها التابعة (ويشار إليهم مجتمعين بـ " المجموعة ") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨، والقوائم الأولية الموحدة المختصرة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر لفترة الثلاث والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨، والقوائم الموحدة المختصرة للتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن إدارة الشركة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي ٣٤ ( التقرير المالي الأولي)، المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة بناء على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص:

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص رقم ٢٤١٠ " فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل مراجع الحسابات المستقل للمنشأة " ، المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشمل فحص المعلومات المالية الأولية على توجيه استفسارات، بشكل أساسي إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن الفحص إلى حد كبير أقل نطاقاً من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فهو لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بعملية المراجعة. وعليه، فإننا لا نبدي رأي مراجعة.

الاستنتاج:

وبناء على فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة المرفقة لم يتم إعدادها من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ (التقرير المالي الأولي)، المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن محمد الهيح وشريكه

محمد عبد الله الهيح  
ترخيص رقم (١١٩)



٢٦ صفر ١٤٤٠ هـ

٤ نوفمبر ٢٠١٨

عن الخراشي وشركاه

سليمان عبد الله الخراشي  
ترخيص رقم (٩١)



٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	إيضاح	الموجودات
(مدققة)	(غير مدققة)		
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
٣,٢٩٠,٠١٠	٣,٢٣١,٨٩٤	(٥)	عقارات استثمارية ، صافي
١٤,٧٥١,٥٦٥	١١,٩٩٧,٣٢٧	(٦)	عقارات تطويرية - طويلة الأجل
٧٠,٩٢٥	٨٣,٣٥٧	(٧/٢٢)	ممتلكات ومعدات ، صافي
٨١١,١٨٩	٨١٧,٢٤٨	(٨)	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
١,٩٥٠	٢,٧٦٤	(٩)	موجودات أخرى ، صافي
١٨,٩٢٥,٦٣٩	١٦,١٣٢,٥٩٠		مجموع الموجودات غير المتداولة
			<b>الموجودات المتداولة</b>
١٢٢,٦٧٥	١١٥,٤٢٢	(٦)	عقارات تطويرية - قصيرة الأجل
٤,٠٣٣,٣٢٥	٥,١٠٨,٩٦٣	(١٠)	ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
٣,١٥٩,٦٦٦	٥,١٦٠,٤١٥	(١١)	النقد وما في حكمه
٧,٣١٥,٦٦٦	١٠,٣٨٤,٨٠٠		مجموع الموجودات المتداولة
٢٦,٢٤١,٣٠٥	٢٦,٥١٧,٢٩٠		مجموع الموجودات
			<b>المطلوبات وحقوق المساهمين</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٤,٧٢٠,٣٣٤	٤,٨٢٠,٢٧٠	(١٢)	قروض إسلامية - الجزء غير المتداول
٢١,٩٦١	٢١,٤٧٥	(١٣)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٤,٧٤٢,٢٩٥	٤,٨٤١,٧٤٥		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
١,٦٧٨,٦٤٨	١,٨٣٤,٥٩٩	(١٢)	قروض إسلامية - الجزء المتداول
٥٣٧,١٤٢	٦١٥,٢٢١	(١٤)	ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى
٥٤٩,٦٧٠	٥٥٥,٩٩٧	(١٥/ج)	مخصص الزكاة
٢,٧٦٥,٤٦٠	٣,٠٠٥,٨١٧		مجموع المطلوبات المتداولة
٧,٥٠٧,٧٥٥	٧,٨٤٧,٥٦٢		مجموع المطلوبات
			<b>حقوق المساهمين</b>
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	(١٦)	رأس المال
١,٠٥٨,٧٢٠	١,٠٥٨,٧٢٠		احتياطي نظامي
٦,٨٧٤,٨٢٠	٦,٨١١,١٠٨		أرباح مبقاة
١٨,٧٣٣,٥٥٠	١٨,٦٦٩,٨٢٨		مجموع حقوق المساهمين
٢٦,٢٤١,٣٠٥	٢٦,٥١٧,٢٩٠		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

Amour Kabej

المدير المالي



عضو المنتدب

العضو المنتدب

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



لفترة التسعة أشهر المنتهية في		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح	
٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨		
(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)		
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		
٢,٢٩٩,٥٦٤	٥,٥٦٦,١٧١	١,٤٨٢,٧٤١	٩٨٧,٦٢٧	(١٧)	الإيرادات
(١,٦٥٠,٩٢٢)	(٤,٦٦٠,٨٨٢)	(١,١٢٩,٩٣٠)	(٨٢٢,٩٥٥)	(١٨)	تكلفة الإيرادات
٦٤٨,٦٤٢	٩٠٥,٢٨٨	٣٥٢,٨١١	١٦٤,٦٧٢		مجمل الربح
					مصاريف التشغيل :
(١٢٥,٥٠٥)	(١٢٥,٩٧٠)	(٤٠,٦٥٢)	(٤٠,٤٥٢)	(١٩)	مصاريف عمومية وإدارية
٥٢٢,١٣٧	٧٧٩,٣١٨	٣١٢,١٥٩	١٢٤,٢٢٠		الربح التشغيلي
(٣٢٥,٦٨٧)	(٢٨٨,٦٧٠)	(١٢٠,٩٧١)	(١٢٤,٤٢٦)	(٢٠)	أعباء تمويلية
٢٥,٧٠٥	٩١,٧٨٦	١٦,٧٤٠	٢٢,٠٧٥		إيرادات أخرى ، صافي
١٥,٥٢٨	٦,٠٥٩	٦,٦٨٨	٤,٧٩٨	(١/٨)	حصة الشركة في أرباح شركات زميلة ومشاركات مشتركة
٢٢٨,٦٩٢	٤٨٨,٤٩٢	٢١٤,٦١٦	٣٧,٦٦٧		الربح قبل الزكاة
(٦,٠٠٠)	(١٢,٢١٥)	(٥,٠٠٠)	(٩٤٠)	(ب/١٥)	مخصص الزكاة
٢٢٢,٦٩٢	٤٧٦,٢٧٨	٢٠٩,٦١٦	٣٦,٧٢٧		صافي ربح الفترة
					الدخل الشامل الآخر :
-	-	-	-		
٢٢٢,٦٩٢	٤٧٦,٢٧٨	٢٠٩,٦١٦	٣٦,٧٢٧		إجمالي الدخل الشامل للفترة
					إجمالي الدخل الشامل للفترة النسوب إلى :
٢٢٢,٦٩٢	٤٧٦,٢٧٨	٢٠٩,٦١٦	٣٦,٧٢٧		المساهمين في دار الأركان
				(٢١)	ربحية السهم للفترة ( بالريال السعودي ) :
٠,٢٢	٠,٤٤	٠,١٩	٠,٠٣		الأساسي والمخفض

*Amr Al-Rakby*

المدير المالي



*[Signature]*

العضو المتدرب

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

إجمالي حقوق المساهمين (غير مدققة)	أرباح مبقاة (غير مدققة)	احتياطي نظامي (غير مدققة)	رأس المال (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٨,٧٣٢,٥٥٠	٦,٨٧٤,٨٢٠	١,٠٥٨,٧٢٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	٢٠١٨ الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
٤٧٦,٢٧٨	٤٧٦,٢٧٨	-	-	صافي دخل الفترة
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر
٤٧٦,٢٧٨	٤٧٦,٢٧٨	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٥٤٠,٠٠٠)	(٥٤٠,٠٠٠)	-	-	توزيعات أرباح
١٨,٦٦٩,٨٢٨	٦,٨١١,١٠٨	١,٠٥٨,٧٢٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨
١٨,١٧٧,٥٠٧	٦,٣٧٤,١٢٤	١,٠٠٣,٣٨٢	١٠,٨٠٠,٠٠٠	٢٠١٧ الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧
٢٣٢,٦٩٣	٢٣٢,٦٩٣	-	-	صافي دخل الفترة
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر
٢٣٢,٦٩٣	٢٣٢,٦٩٣	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
١٨,٤١٠,٢٠٠	٦,٦٠٦,٨١٧	١,٠٠٣,٣٨٢	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

Anees Kabeer

المدير المالي



العضو المنتدب

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

٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة) بالآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة) بالآلاف الريالات السعودية	
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية :</b>
		الربح قبل الزكاة
		تعديلات على :
		استهلاكات
		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
		إطفاء أعباء تمويلية مؤجلة
		حصة الربح من الاستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
		<b>التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل</b>
		عقارات تطويرية ، صافي
		ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
		موجودات أخرى
		ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى
		النقد الناتج من العمليات
		أعباء تمويلية مدفوعة
		زكاة مدفوعة
		مكافأة نهاية خدمة للموظفين مدفوعة
		<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية :</b>
		شراء ممتلكات ومعدات
		عقارات استثمارية
		<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية :</b>
		توزيعات أرباح
		قروض طويلة الأجل
		<b>صافي النقد ( المستخدم في ) الناتج من الأنشطة التمويلية</b>
		صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
		النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
		<b>معاملات غير نقدية :</b>
		تحويلات عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية ( إيضاح ٥ )
٤٦,٨٨٥	٥,٨٦٨	



*[Signature]*  
المدير المالي

*[Signature]*  
العضو المنتدب

## ١ - معلومات عامة

إن شركة دار الأركان للتطوير العقاري (الشركة) ، هي شركة مساهمة سعودية ، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٦٠١٩٥ بتاريخ ١٦/٤/١٤٢١هـ (الموافق ٧/١٨/٢٠٠٠م) . 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 لها مجتمعة بـ "المجموعة" بشكل أساسي في مجال تطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها . 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 للعقارات** - شركة ذات مسؤولية محدودة ، شركة تابعة مملوكة بالكامل ، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٤٠٦٣ بتاريخ ٢٥/٧/١٤٢٩هـ (الموافق ٧/٢٨/٢٠٠٨م) ، وتعمل في تطوير وتملك العقار السكني والتجاري وتقديم خدمات إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة .

**شركة دار الأركان للمشاريع** - شركة ذات مسؤولية محدودة ، شركة تابعة مملوكة بالكامل ، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤٧٥٨٣ بتاريخ ٣/٣/١٤٢٩هـ (الموافق ٤/٥/٢٠٠٨م) وتعمل في المقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء ، الإصلاح ، الهدم والترميم) .

**شركة دار الأركان للاستثمار التجاري** - شركة ذات مسؤولية محدودة ، شركة تابعة مملوكة بالكامل ، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤٧٥٨٥ بتاريخ ٢/٢/١٤٢٩هـ (الموافق ٤/٥/٢٠٠٨م) 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 ١٦/٩/١٤٢٩هـ (الموافق ١٦/٩/٢٠٠٨م) 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 ١١/١٠/١٤٣٠هـ (الموافق ١٠/١٠/٢٠٠٩م) وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة .

**شركة نوابت الاستثمار** - شركة ذات مسؤولية محدودة ، شركة تابعة مملوكة بالكامل ، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٤٤٩ بتاريخ ٢٠/١٠/١٤٣٠هـ (الموافق ١٩/١٠/٢٠٠٩م) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري .

**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 ٣٠/١٠/١٤٣٠هـ (الموافق ١٩/١٠/٢٠٠٩م) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري .

**شركة دار الأركان للممتلكات** - شركة ذات مسؤولية محدودة ، شركة تابعة مملوكة بالكامل ، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٢١٥٠٩ بتاريخ ٢٢/٦/١٤٢٨هـ (الموافق ٢١/٣/٢٠١٧م) ، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري وتقديم خدمات إدارة وتأجير العقارات .

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

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



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

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤ "التقرير المالي الأولي" و المعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين بما يتفق مع السياسات المحاسبية للمجموعة .  
تم عرض القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية للمجموعة .

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

خلال الفترة الحالية ، قامت المجموعة بتطبيق جميع المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات الجديدة الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي الواجبة التطبيق اعتباراً من أو بعد ١ يناير ٢٠١٨ .

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥	توضيحات	- الإيرادات من العقود مع العملاء .
معيار المحاسبة الدولي ١٩	تعديلات	- تعديل الخطة ، تقليصها أو تسويتها .
معيار المحاسبة الدولي ٩	تعديلات	- التعديلات على مزايا الدفع مقدما بالتعويض السلبي والتعديلات على المطلوبات المالية .

إن تطبيق هذه المعايير والتفسيرات لم يؤد إلى إحداث أي تغييرات تذكر في السياسات المحاسبية المطبقة أو في الإفصاحات المرفقة في القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للمجموعة .

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

تم إصدار المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية قبل تاريخ إصدار هذه البيانات المالية ، ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد ، وبالتالي لم يتم تطبيقها في هذه البيانات المالية الأولية الموحدة المختصرة .

يجري حالياً تقييم أثر تطبيق هذه المعايير ؛ ومع ذلك تتوقع الإدارة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات والتفسيرات في الفترات المستقبلية لن يكون له تأثير كبير على البيانات المالية الأولية الموحدة المختصرة للمجموعة .

معايير المحاسبة الدولية ٢ و ١١	تحسينات سنوية	- تعريف الأعمال والمحاسبة عن المصالح السابقة .
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧	معيار جديد	- عقود التأمين .
معيار المحاسبة الدولي ١٢	تعديلات	- توضيح أنه يجب الاعتراف بجميع عوائد ضريبة الدخل من توزيعات الأرباح ( أي توزيع أرباح ) في الربح أو الخسارة ، بصرف النظر عن كيفية فرض الضريبة

**٣-٢ التعرف المحاسبي**

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

**٢-٤ 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 الأولية الموحدة المختصرة للمجموعة من عمليات الشركة والشركات التي تسيطر عليها الشركة أو الشركات التابعة لها حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ .

**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 المقتناة كشهرة . إن أي انخفاض في تكلفة الشراء بأقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها (خصم على الاقتناء) يتم إدراجه مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر الأولية الموحدة المختصرة .

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 الحول .

**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 الأولية الموحدة المختصرة 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 الأولية الموحدة المختصرة 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 بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك .

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

عندما يتم تصنيف الاستثمار في شركات زميلة أو مشروع مشترك كمحتفظ 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 النسبية 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 .

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 كاف 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 بأنشطتها 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 ، تم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن هذه المعاملات في القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة 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 خسارة انخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة جميع المصاريف المتعلقة بها مباشرة والتي تم تكبدها لإحضار الممتلكات والمعدات إلى موقعها الحالي، بشرط أن تكون الممتلكات والمعدات متاحة للاستخدام. تقوم الإدارة بمراجعة وإعادة تقييم الأعمار الإنتاجية المستقبلية المقررة 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 المقدر باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للمعدلات التالية:

مباني	٢ %
تحسينات على مباني مستأجرة	٢٠ - ٥ %
سيارات	٢٥ %
معدات وأجهزة	٢٠ %
معدات مكتبية	٢٠ - ٢٥ %

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

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 القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر الأولية الموحدة المختصرة.

## 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، بدلا من بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية أو الاستخدامات في الإنتاج أو في الأغراض الإدارية. تتضمن المشاريع قيد التطوير تلك العقارات قيد التطوير أو الانتظار للبدء في التطوير. لا تستخدم هذه العقارات لتوليد إيرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية 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 الأولية الموحدة المختصرة.

يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية بغرض تحقيق الأيرادات 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 المقدرة 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 الأولية الموحدة المختصرة 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 الاقتناء ويتم قياسها لاحقاً 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 النسبوية مباشرة بالعقارات التطويرية بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف الافتراض والمصروفات غير المباشرة التي تم تكبدها في تحويل العقارات التطويرية إلى موقعها وحالتها الحالية . يتم احتساب التكلفة باستخدام طريقة المتوسط . يتم اختبار انخفاض القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق ، والذي يمثل سعر البيع المقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدرة للإنجاز ، وتكاليف البيع التي سيتم تكبدها .

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

في تاريخ كل تقرير مالي، تقوم الإدارة بتصنيف مشاريع التطوير العقاري على المدى الطويل أو القصير اعتماداً على تاريخ اكتمالها المتوقع . إذا كان من المتوقع أن يكتمل إنجاز المشروع خلال سنة من تاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة ، 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 المنتجة 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 المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للأصل 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 الأولية الموحدة المختصرة .

#### ٩-٢ تكاليف القروض الإسلامية

إن تكاليف القروض الإسلامية النسبوية 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 الأولية الموحدة المختصرة في الفترة التي يتم تكبدها .

## ١٠-٢ الأدوات المالية

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

### التصنيف والقياس - الموجودات المالية

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نموذج الأعمال والتدفقات النقدية المقدرة . لا يتم فصل أي مشتقات 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 الافتراضية على الأدوات المالية الممكنة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.
- خسائر الائتمان المتوقعة مدى عمر الأداة المالية - خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة على مدى عمر الأداة المالية.

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

### الذمم المدينة التجارية

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

### 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 الأولية الموحدة المختصرة وبعد ذلك يتم إدراجها بالقيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار المتداولة في السوق عند إقفال الأعمال بتاريخ قائمة المركز

المالي الأولية الموحدة المختصرة . يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر المحققة وغير المحققة من بيع الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة في قائمة الأرباح أو الخسائر الأولية الموحدة المختصرة .

#### الالتزامات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الصكوك الإسلامية والمرابحة الإسلامية ويتم تصنيفها وفقاً لضمون 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 الأولية الموحدة المختصرة على مدى فترة الأداة .

#### الذمم الدائنة التجارية

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

#### الأدوات المالية الإسلامية المتغيرة

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

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

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

#### ١١-٢ الاعتراف بالإيرادات

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

#### بيع العقارات

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

#### العقود مع العملاء

العقارات التي تم تطويرها وبيعها بموجب عقد بناء أو اتفاقية، في الحالات التي لا يوجد لهذه العقارات المطورة الذي يتم إنشاؤها أي استخدام بديل آخر ولدى المجموعة الحق في استلام الدفعات مقابل العمل المنجز ومن الممكن تقدير أهداف ونتائج هذه العقود بشكل موثوق به ، يتم إثبات إيرادات وتكاليف هذه العقارات المطورة بالتناسب مع مراحل التنفيذ الرئيسية / مراحل الإنجاز المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية / بما في ذلك التغيرات 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 المتكبدة واحتمال استردادها مقابل هذا العقد . يتم إثبات جميع التكاليف المتكبدة 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 تكبدها إذا لم يتم الحصول على العقد . يتم رسمة جميع التكاليف للوفاء بالالتزامات بموجب عقد قائم ، أو عقد متوقع ، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية 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 الاستهلاك الإجمالية لهذه المصاريف هي سنة واحدة أو أقل ، فيجوز للشركة أن تتحمل هذه التكلفة عند تكبدها .

تطبق المجموعة اختبار انخفاض القيمة لتقييم القيمة الدفترية لهذه الأصول، وعندما يكون من المحتمل أن يتجاوز إجمالي تكلفة العقد إجمالي إيرادات العقد ، يتم إثبات الخسارة المقدرة كمصروفات فوراً .

#### التأجير

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

#### ١٢-٢ الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً لأنظمة وتعليمات الهيئة العامة للزكاة والضريبة في المملكة العربية السعودية . يتم الاعتراف بها في الشركات التابعة أو في قائمة الأرباح أو الخسائر الأولية الموحدة المختصرة 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 الأولية الموحدة المختصرة .

#### 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 ٢٠٪ من رأس المال . إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأئصبة 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 بخطط 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 المخصصات

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

#### ١٧-٢ 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.

#### ١٨-٢ عقود الإيجار

##### • المجموعة كمؤجر

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

##### • المجموعة كمستأجر

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

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

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

في حالة عقود الإيجار التشغيلية قصيرة الأجل، والعقود ذات القيمة الصغيرة والعقود القابلة للإلغاء ، تستمر المنشأة في تحميل دفعات الإيجار الدورية إلى الأرباح أو الخسائر الأولية الموحدة المختصرة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ذات الصلة .

### ٣- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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

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

#### الاعتراف بالإيرادات

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

فيما يتعلق بممتلكات أراضي/ مشاريع ، تحصل المجموعة على دفعة أولية غير قابلة للاسترداد عند توقيع العقد مع دفع الرصيد المتبقي على أساس مؤجل والذي لا يتجاوز عادة مدة ثلاثة أشهر . تعترف المجموعة بالمبلغ الكامل للمقابل عند توقيع عقد البيع .

وفيما يتعلق بمشاريع الوحدات السكنية والتجارية . تحصل المجموعة عادة على دفعة أولية عند توقيع عقد البيع والدفعة النهائية عند تسليم الوحدة . لا يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع هذه العقارات إلا عندما يتم توقيع عقد البيع وتسليم العقار المكتمل إلى المشتري .

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

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

- عندما يحصل العميل بشكل متزامن على المنافع ويستهلك تلك المنافع التي تم إمدادها بواسطة المجموعة كلما تم الأداء.
- 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 .

بخصوص إيرادات التأجير ، تقوم المجموعة بإثباتها بطريقة القسط الثابت على مدة عقد 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 بالممتلكات 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 الموجودات التعاقدية والذمم المدينة التجارية

تقوم إدارة المجموعة بافتراضات هامة لتقدير خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالموجودات التعاقدية و / أو الذمم المدينة التجارية التي يتم تقييمها بناء على شروط العقد ويتم إجراء التقييم عندما يكون هناك دليل موضوعي ، بما في ذلك العملاء الذين يواجهون صعوبات مالية أو في حالة العجز عن السداد، وإمكانية إفلاس العميل ، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للعقد . 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 مباني وانشاءات مكتملة ، ومشاريع مباني 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 ، ويدل على ذلك انتهاء فترة إشغالها من قبل المالك أو بدء عقد الإيجار التشغيلي . تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام المقصود الذي يتضح 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 مضاربة في طبيعتها . وبناء على ذلك ، تعكس قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة كما في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٨ 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 وتقرن 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 هنالك حالات كان فيها صافي القيمة القابلة للتحقق المقتررة للموقع / الوحدة أقل من قيمتها الدفترية الحالية المدرجة في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة . 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 الملاحظة .

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 وطريقة رسملة الدخل .

بموجب طريقة معدل العائد الداخلي ، تقوم المجموعة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات مع الأخذ في الاعتبار التدفقات المستقبلية للدخل وتكاليف التطوير وجميع التكاليف المتعلقة مباشرة بما في ذلك تكاليف التمويل ومخاطر السوق والربح المستهدف . تتم



مراجعة هذه الافتراضات والتقديرية بشكل دوري بناء على ظروف السوق القائمة في نهاية كل فترة تقرير ، للوصول إلى معدل العائد الداخلي المستهدف .

تحت طريقة الرسملة ، يتم استقراء الإيرادات المستحقة بموجب اتفاقيات الإيجار الحالية للوصول إلى إيرادات الإيجار المستقبلية المتوقعة والتي يتم 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 التأكد ويمكن أن تختلف جوهريا 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 نشاطا .

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
النسبة المئوية	النسبة المئوية	
٢٢-٢٧ %	٢٠-٢٥ %	هامش الربح على القيمة الدفترية - العقارات التطويرية
١-٧ %	٦-٥ %	معدل العائد الداخلي المستهدف - العقارات التطويرية
٧-٥ %	٧-٥ %	الرسملة المقدرة للعائدات - العقارات الاستثمارية

#### ٤- التقارير القطاعية

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

■ التطوير العقاري - تطوير البنية التحتية الأساسية على الأراضي غير المطورة ( مشاريع الأراضي ) وتطوير المشاريع السكنية والتجارية وبيع الوحدات في هذه المشاريع ( المشاريع السكنية والتجارية ) .

■ الاستثمارات - الاستثمار الاستراتيجي في الشركات التي تعتقد الإدارة أنها مكملة لعمليات التطوير العقاري للمجموعة .

■ إدارة الأصول - تأجير وإدارة العقارات التي احتفظت بها المجموعة كمقارات إيجارات بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية في مجتمعاتها الرئيسية المخططة 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 . وبشكل أساسي، تم إنشاء جميع أنشطة التشغيل القطاعي ( بما في ذلك الإيرادات والتكاليف ) لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ من 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 حصريا في المملكة العربية السعودية وتولد 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 :

## لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

الإجمالي	(غير منقحة)		إيضاح
	تأجير عقارات	مبيعات عقارات مطورة	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
			الأرباح أو الخسائر القطاعية :
٥,٥٦٦,١٧١	١٠٠,٢٨٦	٥,٤٦٥,٧٨٥	الإيرادات
(٤,٦٦٠,٨٨٢)	(٥٢,٦٢٢)	(٤,٦٠٨,٢٦٠)	تكلفة الإيرادات
٩٠٥,٢٨٨	٤٧,٦٦٢	٨٥٧,٥٢٥	مجمل الربح
(١٢٥,٩٧٠)			مصاريف التشغيل :
٧٧٩,٣١٨			مصاريف عمومية وإدارية
			الربح التشغيلي
(٢٨٨,٦٧٠)			٢٠ أعباء تمويلية
٩١,٧٨٦			إيرادات أخرى ، صافي
٦,٠٥٩			١/٨ حصة الشركة في أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٤٨٨,٤٩٢			ربح القطاع للفترة
			موجودات ومطلوبات القطاع :
٢٦,٥١٧,٢٩٠	٢,٥٠٠,٥٨٩	٢٢,٠١٦,٨٠١	إجمالي الموجودات
٧,٨٤٧,٥٦٢	٢٢,٩٥٩	٧,٨١٤,٦٠٢	إجمالي المطلوبات

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧			
(غير مدققة)			
الإجمالي	تأجير	مبيعات عقارات	إيضاح
بالآلاف الريالات	عقارات	مطورة	
السعودية	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	
	السعودية	السعودية	
٢,٢٩٩,٥٦٤	١١١,٤٦٠	٢,١٨٨,١٠٤	الأرباح أو الخسائر القطاعية :
(١,٦٥٠,٩٢٢)	(٥٦,١٤٦)	(١,٥٩٤,٧٧٦)	الإيرادات
٦٤٨,٦٤٢	٥٥,٣١٤	٥٩٣,٣٢٨	تكلفة الإيرادات
			مجموع الربح
(١٢٥,٥٠٥)			مصاريف التشغيل :
٥٢٢,١٢٧			١٩ مصاريف عمومية وإدارية
			الربح التشغيلي
(٢٢٥,٦٨٧)			٢٠ أعباء تمويلية
٢٥,٧٠٥			إيرادات أخرى ، صافي
١٥,٥٢٨			١/٨ حصة الشركة في أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٢٢٨,٦٩٢			ربح القطاع للفترة
			موجودات ومطلوبات القطاع :
٢٦,٤١٥,٥٦٥	٢,٤١٩,٣٦٨	٢٢,٩٩٥,٢٩٧	إجمالي الموجودات
٨,٠٠٥,٣٦٥	٢٩,٤٨٥	٧,٩٦٥,٨٨٠	إجمالي المطلوبات

**٥- عقارات استثمارية، صافي**

فيما يلي ملخص حركة العقارات الاستثمارية خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (مدققة)	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢,٧١٤,١٧٨	٢,٦٣٢,١٧٩	<b>التكلفة:</b>
(٧٦,٩٩٩)	(٥,٨٦٨)	في بداية الفترة / السنة
-	٣٧٥	تحويلات إلى عقارات تطويرية
٢,٦٣٧,١٧٩	٢,٦٣٦,٦٨٦	إضافات خلال الفترة / السنة
		في نهاية الفترة / السنة
		<b>الاستهلاك المتراكم:</b>
٢٨٩,٤٠٠	٢٤٧,١٦٩	في بداية الفترة / السنة
(١٤,١١٠)	-	تحويلات إلى عقارات تطويرية خلال الفترة / السنة
٧١,٨٧٩	٥٢,٦٣٢	المحمل خلال الفترة / السنة
٢٤٧,١٦٩	٢٩٩,٧٩٢	في نهاية الفترة / السنة
٢,٢٩٠,٠١٠	٢,٣٣٦,٨٩٤	<b>القيمة nette في نهاية الفترة / السنة</b>

يتضمن بند العقارات الاستثمارية أرض بقيمة ٥٧٨,١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٥٧٨,١ مليون ريال سعودي).

**تقدير القيمة العادلة**

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢,٢٩٠,٠١٠	٢,٣٣٦,٨٩٤	<b>التكلفة:</b>
٢,٣١٢,١٨٢	٢,٣١٢,١٨٢	<b>القيمة العادلة:</b>
		القيمة العادلة المقطرة على عائدات الإيجار من ٥-٧٪ على العقارات الاستثمارية

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



## ٦ - العقارات التطويرية

إن الحركة على العقارات التطويرية ، العمليات الرئيسية بالنسبة للمجموعة ، يمكن تلخيصها على النحو التالي :

## لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)

الاجمالي بالآلاف الريالات السعودية	مشاريع تحت التطوير بالآلاف الريالات السعودية	أراضي مطورة بالآلاف الريالات السعودية	أراضي مطورة قصيرة الأجل بالآلاف الريالات السعودية	مشاريع مطورة قصيرة الأجل بالآلاف الريالات السعودية	التكلفة :
١٤,٨٧٤,٢٤٠	١٢,٩٧٦,٥٢٥	٧٧٥,٠٢٠	٧٢,٤٤٨	٤٩,٢٢٧	في بداية الفترة
١,٨٤٢,١٠٢	١,٨٤٢,٩٧٢	-	-	١٣٠	إضافات خلال الفترة
٤,٦٦٦	-	-	-	٤,٦٦٦	تحويلات، بالصافي
(٤,٦٠٨,٢٦٠)	(٤,٠٨٢,٧٧٨)	(٥١٢,٤٢٢)	-	(١٢,٠٤٩)	المحمل على تكلفة المبيعات خلال الفترة
١٢,١١٢,٧٤٩	١١,٧٣٤,٧٢٠	٢٦٢,٥٩٧	٧٢,٤٤٨	٤١,٩٧٤	القيمة الدفترية في نهاية الفترة
١١٥,٤٢٢					عقارات تطويرية - قصيرة الأجل
١١,٩٩٧,٣٢٧					عقارات تطويرية - طويلة الأجل

## للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (مدققة)

الاجمالي بالآلاف الريالات السعودية	مشاريع تحت التطوير بالآلاف الريالات السعودية	أراضي مطورة بالآلاف الريالات السعودية	أراضي مطورة قصيرة الأجل بالآلاف الريالات السعودية	مشاريع مطورة قصيرة الأجل بالآلاف الريالات السعودية	التكلفة :
١٢,٠٢٨,٢٨٦	١٥,١٢٩,٦١٩	١,٥٨١,٤٤٢	٢١٧,٢٢٥	-	في بداية السنة
١,٢٢١,٧٥٨	١,٢٩٨,٩٨٦	١٦,٦٤٨	٥,٤٢٢	٦٩٢	إضافات خلال السنة
٦٢,٨٨٩	-	-	-	٦٢,٨٨٩	تحويلات
(٢,٥٤٨,٧٩٢)	(٢,٤٦٢,٠٧٠)	(٨٢٢,٠٦٠)	(٢٤٩,٢٠٩)	(١٤,٢٥٤)	المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة
١٤,٨٧٤,٢٤٠	١٢,٩٧٦,٥٢٥	٧٧٥,٠٢٠	٧٢,٤٤٨	٤٩,٢٢٧	القيمة الدفترية في نهاية السنة
١٢٢,٦٧٥					عقارات تطويرية - قصيرة الأجل
١٤,٧٥١,٥٦٥					عقارات تطويرية - طويلة الأجل

تتضمن المشاريع تحت التطوير أراضي تبلغ قيمتها ٨,٢ مليار ريال سعودي ( ٢١ ديسمبر ٢٠١٧: ٦,٦٢ مليار ريال سعودي ) تمثل حصة المجموعة في الملكية المشتركة مع أطراف ثالثة وفقاً لعقود تطوير الأراضي .

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ لم يتم رسملة أي من تكاليف القروض الإسلامية ( ٢١ ديسمبر ٢٠١٧: لا شيء ) على الموجودات المؤهلة . تتم رسملة تكاليف القروض الإسلامية على أساس المتوسط المرجح السنوي للرسملة الفعلي بنسبة صفر % ( ٢١ ديسمبر ٢٠١٧: صفر % ) .

## 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 ٢٠١٧: ٢٥٪) 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 تظهر استقراراً كبيراً في خفض اتجاه الأسعار. ومن أجل الوصول إلى افتراضات معقولة لتقدير القيمة العادلة إلى جانب معاملات معروفة قابلة للمقارنة على نطاق واسع حول العقارات قامت الإدارة باستخدام منهجيات تقييم إضافية وقياس متوسط معدل العائد الداخلي وذلك في حدود ٦-٥٪ للعقارات التطويرية للوصول إلى تقديرات معقولة للقيمة العادلة.

## لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)

الاجمالي بالآلاف الريالات السعودية	مشاريع تحت التطوير بالآلاف الريالات السعودية	اراضي مطورة بالآلاف الريالات السعودية	اراضي مطورة قصيرة الأجل بالآلاف الريالات السعودية	مشاريع مطورة قصيرة الأجل بالآلاف الريالات السعودية	
١٢,١١٢,٧٤٩	١١,٧٢٤,٧٣٠	٢٦٢,٥٩٧	٧٢,٤٤٨	٤١,٩٧٤	التكلفة:
١٤,٥٢٠,٠٠٠	١٤,٠٨٢,٠٠٠	٢١٥,٠٠٠	٨٨,٠٠٠	٤٥,٠٠٠	القيمة العادلة المقترنة:
١٨,٢٦٦,٠٠٠	١٧,٦٦٩,٠٠٠	٤٠٧,٠٠٠	١٤٥,٠٠٠	٤٥,٠٠٠	المقدرنة بهامش ٢٠٪ من التكلفة - اراضي المقدرنة بمعدل عائد داخلي ٦-٥٪ - اراضي
١٦,٢٩٢,٠٠٠	١٥,٨٧٠,٠٠٠	٣٦١,٠٠٠	١١٦,٠٠٠	٤٥,٠٠٠	متوسط القيمة العادلة للأراضي
١٦,٣١٥,٠٠٠	١٥,٨٠٠,٠٠٠	٣٦٠,٠٠٠	١١٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠	القيمة العادلة التقديرية

## للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (مدققة)

الاجمالي بالآلاف الريالات السعودية	مشاريع تحت التطوير بالآلاف الريالات السعودية	اراضي مطورة بالآلاف الريالات السعودية	اراضي مطورة قصيرة الأجل بالآلاف الريالات السعودية	مشاريع مطورة قصيرة الأجل بالآلاف الريالات السعودية	
١٤,٨٧٤,٢٤٠	١٢,٩٧٦,٥٢٥	٧٧٥,٠٢٠	٧٢,٤٤٨	٤٩,٢٢٧	التكلفة:
٢٠,٠٦٣,٠٠٠	١٨,٨٦٨,٠٠٠	١,٠٤٦,٠٠٠	٩٩,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	القيمة العادلة المقترنة:
٢٢,٢١٩,٠٠٠	٢١,٦٢٨,٠٠٠	١,٢٩٠,٠٠٠	١٥١,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	المقدرنة بهامش ٢٥٪ من التكلفة - اراضي المقدرنة بمعدل عائد داخلي ٧-٥٪ - اراضي
٢١,٦٤١,٠٠٠	٢٠,٢٤٨,٠٠٠	١,٢١٨,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	متوسط القيمة العادلة للأراضي
٢١,٦٢٥,٠٠٠	٢٠,٢٤٠,٠٠٠	١,٢١٠,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	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 ، فعلى سبيل المثال ، قد تؤدي الزيادة في معدل الرسملة إلى إجراء زيادة في الإيجار السنوي ولكن زيادة الإيجار السنوي مع انخفاض معدل الرسملة من شأنه أن يدعم القيمة العادلة .

النقص	الزيادة
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
(١,٢١١,٠٠٠)	١,٢١١,٠٠٠
(١,٥٠٠,٠٠٠)	١,٦٤٥,٠٠٠
<b>(١,٢٥٥,٠٠٠)</b>	<b>١,٤٢٨,٠٠٠</b>

**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

(٢١٩,٠٠٠)	٢٥٧,٠٠٠
<b>(١,٥٧٤,٠٠٠)</b>	<b>١,٦٨٥,٠٠٠</b>

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى (٣) في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة .

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

٧ - ممتلكات ومعدات ، صافي

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)

الإجمالي بالآلاف الريالات السعودية	معدات مكتبية بالآلاف الريالات السعودية	معدات وأجهزة بالآلاف الريالات السعودية	سيارات بالآلاف الريالات السعودية	تعيينات على مباني مستأجرة بالآلاف الريالات السعودية	أراضي ومباني بالآلاف الريالات السعودية	التكلفة :
١١٧,٣٧٨	٤٨,٦٧٣	١١٣,٨١١	٨,٤٤٧	٦,١٤٢	١٠,٩١٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
١٧,٥١٢	٥,٤٩٦	٣,٨٣٣	٩٢	٣,٣٧٤	٤,٧١٧	إضافات خلال الفترة
(٥٢٢)	-	-	(٥٢٢)	-	-	تحويلات
٢٠٣,٣٠٨	٥٤,١٦٨	١١٧,٦٤٤	٨,٠١٧	٩,٥١٧	١١٣,٨١٢	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨
١١٧,٣٧٨	٤٨,٦٧٤	١١٣,٥٢٠	٨,٤٤٥	٦,٠٢٤	٤٨,١٥٥	الاستهلاك المتراكم :
٥,٠٩٠	٢,٠٢٣	٤٥٧	٨	٢٥٢	٢,٣٤٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
(٥٢٢)	-	-	(٥٢٢)	-	-	استهلاكات خلال الفترة
١١٢,٣٤٦	٤٦,٦٥٦	١١٣,٩٨٧	٧,٩٢٦	٦,٢٧٢	٥٠,٤٩٥	تحويلات
٨٠,٨١٢	١٠,٥١٢	٢,٦٥٧	٨٦	٣,٢٤٠	٦٢,٣٦٧	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨
						القيمة المتبقية الصافية :
						في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المقتصرة (غير مدققة) (تتمة)  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

٧- ممتلكات ومعدات ، صافي (تتمة) :

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (مدققة)

الإجمالي	معدات مكتبية	معدات وأجهزة	سيارات	تحسينات على مباني مستأجرة	أراضي ومباني
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
١٩٢,١٩٦	٤٢,٠٥٨	١٢,٥٠٩	٨,٤٤٧	١٩,٠٢٧	١٠٩,١٤٥
٧,٠٥١	٦,٦٣٣	٣٠٢	-	١٢٧	-
(١٣,٠٢٩)	(٨)	-	-	(١٣,٠٢١)	-
١٧٦,٢١٨	٤٦,٦٢٣	١٢,٢١١	٨,٤٤٧	٦,١٢٣	١٠٩,١٤٥
١٣٦,٨٢٤	٤٠,٢٠٦	١٢,٥٠٧	٨,٤٤٥	١٩,٠٢٧	٤٥,١٣٩
٣,٩٧٣	٩٢٦	٢٣	-	٨	٢,٠١٦
(١٣,٠٢٩)	(٨)	-	-	(١٣,٠٢١)	-
١١٧,٧٧٨	٤١,٦٢٣	١٢,٥٢٠	٨,٤٤٥	٦,٠٢٤	٤٨,١٥٥
٦٨,٤٤٠	٧,٠٤٨	١٧٨	٢	١١٩	٦٠,٩٩٠

القيمة الدفترية الصافية :

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

## 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:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (مدققة)	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٧٩٠,٥٨٥	٨١١,١٨٩	الاستثمارات ، بداية الفترة / السنة
-	-	إضافات
٢٠,٦٠٤	٦,٠٥٩	الحصة في الربح خلال الفترة / السنة
٨١١,١٨٩	٨١٧,٢٤٨	الاستثمارات ، نهاية الفترة / السنة

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

نسبة الملكية %	المبلغ المستثمر بآلاف الريالات السعودية	اسم الشركة
١٥%	١٢٠,٠٠٠	الشركة السعودية لتمويل المساكن
٢٤%	١٠٢,٠٠٠	الخير المالية - المملكة العربية السعودية
٥١%	٥٢٥,٥٤٧	شركة خزام للتطوير العقاري (١) و (٢)
١٨%	١,٥٠٠	شركة جمان الشرقية المحدودة (٢)
	٦٨,٢٠١	الحصة من الأرباح المتراكمة ، صافي
	٨١٧,٢٤٨	الرصيد ، نهاية الفترة

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

## لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ ( غير مدققة)

شركة جمان	خزام للتطوير العقاري	الشركة		شركة جمان	شركة جمان
		السعودية	الغير المالية		
بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف
الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية
-	٥٤١,٨٢١	٢٠٤,٠٣٤	٤,٣٧٣,٧٦١	٥,٢١٩,٦٢٦	إجمالي الموجودات
-	(٣٦,٧١٨)	(٢٨,٥٤٦)	(٢,٩٢١,٢٧٢)	(٢,٩٩٦,٥٣٦)	إجمالي المطلوبات
-	٥٠٥,١١٢	٢٦٥,٤٨٨	١,٤٥٢,٤٨٩	٢,٢٢٣,٠٩٠	صافي الموجودات
١,٥٠٠	٥٠٧,٦٠٨	٩٠,٢٦٦	٢١٧,٨٧٤	٨١٧,٢٤٨	حصة المجموعة في صافي الموجودات
-	-	٣٩,٢٨٠	١٢٣,٩٨١	١٦٣,٢٦١	إجمالي الإيرادات للفترة
-	(١١)	٦,٦٥١	٥٠,٦٩٩	٥٧,٣٣٩	إجمالي ربح الفترة
-	(٢٥,٦٣١)	(٢٤,٥١٢)	٦٥٢,٤٩٥	٥٨٢,٢٥٢	إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية الفترة
-	(٢٥,٦١٠)	(٤٤,٣٥٦)	٦٣٤,٣٤٠	٥٥٤,٣٧٤	إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة السابقة
-	(٢١)	٩,٨٤٤	١٨,١٥٥	٢٧,٩٧٨	التغير خلال الفترة
-	(١١)	٢,٣٤٧	٢,٧٢٣	٦,٠٥٩	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح خلال الفترة



## للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (مدققة)

شركة جمان	خزام للتطوير العقاري	الشركة		إجمالي الموجودات
		الغير المالية	السعودية لتمويل المساكن	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
-	٥٤١,٨٢٨	٢٨٧,٨٧٦	٤,٢٨٥,٩٠٦	٥,١١٥,٦١٠
-	(٣٦,٢٩٣)	(٢٢,٢٣٢)	(٢,٨٥١,٥٦٥)	(٢,٩٢٠,٤٩٠)
-	٥٠٥,١٣٥	٢٥٥,٦٤٤	١,٤٣٤,٣٤١	٢,١٩٥,١٢٠
١,٥٠٠	٥٠٧,٦١٩	٨٦,٩١٩	٢١٥,١٥١	٨١٦,١٨٩
-	-	٥٩,٥٣٥	١٥٦,١٩٥	٢١٥,٧٣٠
-	(٢,٨٢٠)	٢٢,٣٦٩	٩١,٤٨٦	١١١,٠٣٥
-	(٢٥,٦١٠)	(٤٤,٢٥٦)	٦٢٤,٢٤٠	٥٥٤,٣٧٤
-	(٢٢,٢٣٢)	(٦٩,٠٠٩)	٥٤١,٧١٥	٤٤٠,٣٧٤
-	(٢,٢٧٨)	٢٤,٦٥٢	٩٢,٦٢٥	١١٤,٠٠٠
-	(١,٦٣٢)	٨,٢٨٢	١٣,٨٩٤	٢٠,٦٠٤

تفاصيل المعاملات مع الشركات الزميلة تم الإفصاح عنها ضمن الإيضاح رقم ٢٢ ( المعاملات مع أطراف ذات علاقة) من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

(١) استثمرت المجموعة بنسبة ٥١٪ في شركة خزام للتطوير العقاري ، مع شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني . ووفقاً 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 أي 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 .

٢) يتضمن الاستثمار في مشروع خزام للتطوير العقاري ٢٥٠ مليون ريال سعودي كحقوق حصري للمشاركة في مشروع خزام التطويري و ٢٢٦ مليون ريال سعودي كمساهمة رأسمالية مدفوعة بالكامل نقداً ، وقد 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 قيمة مجموع الاستثمار .

٣) 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 ١٥/١٠/١٤٢٧هـ (الموافق ٢٠/٠٧/٢٠١٦) برأس مال قدره ٨,٢ مليون ريال سعودي . دفعت المجموعة ١,٥ مليون ريال سعودي بما يعادل ١٨,٢٩% 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 الفترة هي كالتالي :

للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٧	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٨	
(مدققة)	(غير مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٨٢٨	١,٩٥٠	الرصيد ، بداية الفترة / السنة
١,١٢٢	١,٤١٥	الإضافات خلال الفترة / السنة
-	(٦٠١)	الإطفاء المحمل على الفترة / السنة
١,٩٥٠	٢,٧٦٤	الرصيد ، نهاية الفترة / السنة

## ١٠- ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢١ ديسمبر ٢٠١٧	٢٠ سبتمبر ٢٠١٨	
(مدققة)	(غير مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢,٢٢٨,٦١٨	٤,٢٩٤,٥٦٥	ذمم مدينة تجارية - بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بمبلغ ١٩,٠٢ مليون ريال سعودي ( ٢١ ديسمبر ٢٠١٧: ١٩,٠٢ مليون ريال سعودي )
٥٥٩,٦٧٠	٥٥٩,٦٧٠	دفعات مقدمة لشراء الأراضي
٢,٢١٩	٩,٧٢٧	إيرادات مستحقة
١٢١,٩٥٥	١٤٤,١٢٨	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٨٦٢	٨٦٢	استثمارات قصيرة الأجل للمتاجرة ( إيضاح ١٠/ج )
٤,٠٢٢,٢٢٥	٥,١٠٨,٩٦٢	<b>المجموع</b>

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

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

(١) أعمار الذمم المدينة التجارية المتأخرة ولكنها غير منخفضة القيمة

٢١ ديسمبر ٢٠١٧	٢٠ سبتمبر ٢٠١٨	
(مدققة)	(غير مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
١,٨٢٩,٧٠٢	٦٤٦,١٥٤	١٠-٠ يوم
٦٥٦,٠٢٧	١,٥٤٢,٠٦٢	١٢٠-٦١ يوم
٥٢٨,٤٥٢	٨,١١٦	١٢١-١٨٠ يوم
٢١٤,٤٣٦	٢,١٩٨,٢٢٢	ما يزيد عن ١٨٠ يوم
٢,٢٢٨,٦١٨	٤,٢٩٤,٥٦٥	<b>المجموع</b>

تبدأ أعمار الذمم المدينة من تاريخ الفاتورة . تتضمن الذمم المدينة حوالي ٩٨% ( ٢١ ديسمبر ٢٠١٧: ٩٨% ) ذمم من مبيعات أراضي ومشاريع ، وهي مضمونة بالكامل مقابل صكوك هذه الأراضي والأجزاء الخاصة بالمشاريع .

(ب) كانت الحركة على مخصص الديون المشكوك في تحصيلها هي على النحو التالي :

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (مدققة)	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٩,٠١٩	١٩,٠١٩	الرصيد ، بداية الفترة / السنة
-	-	المحصل المحمل على الفترة / السنة
١٩,٠١٩	١٩,٠١٩	الرصيد ، نهاية الفترة / 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 مؤسسة سعودية متخصصة في إدارة الأصول ( مدير الصندوق ) ووفقاً لاتفاقية إدارة المحفظة يسمح لمدير الصندوق بالتداول في سندات الدين الإسلامية وحقوق الملكية نيابة عن المجموعة . إن المعاملات خلال الفترة كانت كما يلي :

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (مدققة)	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٨٦٣	٨٦٣	الرصيد ، بداية الفترة / السنة
-	-	المشتريات / المبيعات خلال الفترة / السنة
٨٦٣	٨٦٣	المجموع
-	-	أرباح محققة خلال الفترة / السنة
٨٦٣	٨٦٣	المجموع
-	-	تحويلات / مسحوبات خلال الفترة / السنة
٨٦٣	٨٦٣	الرصيد ، نهاية الفترة / السنة

يتضمن الاستثمارات المحتفظ به للمتاجرة مبلغ ٨٦٣ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ ( ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ : ٨٦٣ ألف ريال سعودي ) يمثل وديعة نقدية محتفظ بها لدى مدير الصندوق . ومن المتوقع استثمار هذا المبلغ النقدي للوديعة في الفترات اللاحقة .

## ١١ - نقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	
(مدققة)	(غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,٢٠٧	١,٤٦٣	نقد في الصندوق
٢,١٥٨,٢٥٩	٥,١٥٨,٩٥٢	نقد لدى البنوك
٢,١٥٩,٦٦٦	٥,١٦٠,٤١٥	المجموع

## ١٢ - القروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	
(مدققة)	(غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٤,٧١٩,٢٦٢	٥,٢٥٠,٠٠٠	صكوك إسلامية
١,٧٦٠,٥٧٥	١,٤٩٦,٥٧٥	مرايحة إسلامية
٦,٤٧٩,٨٣٨	٦,٧٤٦,٥٧٥	المجموع
(٨٠,٨٥٦)	(٩١,٧٠٦)	يطرح : تكاليف معاملات غير مطفاة (إيضاح ١٢ / ب)
٦,٣٩٨,٩٨٢	٦,٦٥٤,٨٦٩	القروض - نهاية الفترة / السنة
(١,٦٧٨,٦٤٨)	(١,٨٣٤,٥٩٩)	يطرح: الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
٤,٧٢٠,٣٣٤	٤,٨٢٠,٢٧٠	الجزء غير المتداول من القروض طويلة الأجل

(١) تستحق القروض السداد كما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	
(مدققة)	(غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,٦٩٠,٤٦٢	١,٨٤٧,٤٠٠	خلال سنة
١,٨٥٩,٣٢٥	٤٢٩,٢٧٥	خلال السنة الثانية
٢,٩٢٠,٠٥٠	٤,٤٥٩,٩٠٠	خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة
٦,٤٧٩,٨٣٨	٦,٧٤٦,٥٧٥	الإجمالي

## (ب) تكاليف معاملات الافتراض الإسلامية :

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	
(مدققة)	(غير مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٦٥,١٥٥	٨٠,٨٥٦	الرصيد ، بداية الفترة / السنة
٤٨,٥٥١	٢٩,٢٤٦	الإضافات خلال الفترة / السنة
(٢٢,٨٥٠)	(٢٨,٢٩٦)	الإطفاء المحمل على الفترة / السنة
٨٠,٨٥٦	٩١,٧٠٦	الرصيد ، نهاية الفترة / السنة

## (ج) تحليل القروض

تمثل ٥,٢٥ مليار ريال سعودي من الصكوك الإسلامية ، وتشمل ما يلي :

- (١) ١,٥٠ مليار ريال سعودي (٤٠٠ مليون دولار أمريكي ) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة ، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر ٦,٥٪ وتستحق في ٢٠١٩ .
- (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 ٦,٩٪ وتستحق في ٢٠٢٢ .
- (٣) 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 ٦,٩٪ وتستحق في ٢٠٢٣ .

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

تتضمن اتفاقيات الصكوك تعهدات مالية والتي التزمت بها المجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ .

**المرايبات الإسلامية:**

تمثل المرايبات الإسلامية تسهيلات مرايحة ثنائية من بنوك تجارية محلية ودولية مضمونة مقابل بعض ممتلكات عقارية على شكل مرايبات إسلامية وخطابات ضمان واعتمادات مستنديه . هذه التسهيلات تتكون من فترات طويلة الأجل وقصيرة الأجل تتراوح من ٦ أشهر إلى ١٠ 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 المرايبات :**

تاريخ الاستحقاق	الرصيد القائم	قصير الأجل	طويل الأجل
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٢٠٢٠	٧٢١,٨٧٥	٣١٥,٠٠٠	٤٠٦,٨٧٥
٢٠٢٢	٥١٧,٧٠٠	١٧,٤٠٠	٥٠٠,٣٠٠
٢٠٢٧	٢٥٧,٠٠٠	١٥,٠٠٠	٢٤٢,٠٠٠
<b>المجموع</b>	<b>١,٤٩٦,٥٧٥</b>	<b>٣٤٧,٤٠٠</b>	<b>١,١٤٩,١٧٥</b>

بلغ إجمالي المتوسط المرجح للعمولة السنوية الفعلية خلال الفترة المنتهية في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٨ حوالي ٦,٨٢٪ (٢١ ديسمبر ٢٠١٧ : ٦,٩٥٪). تتضمن اتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية التزمت بها المجموعة كما في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٨ .

**١٢ - مخصص مكافأة نهاية الخدمة**

تقدم المجموعة خطة منافع محددة لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها في الشركة والشركات التابعة لها بما يتفق مع متطلبات قانون العمل في المملكة العربية السعودية . وتستند المدفوعات بموجب هذه الخطة على الرواتب والبدلات النهائية للموظفين وسنوات خدمتهم المتراكمة في تاريخ توقف عملهم . وكما هو معرف في الشروط الواردة في قوانين العمل في المملكة العربية السعودية فإن خطط منافع نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير ممولة حيث تقوم الكيانات المعنية بالوفاء بالتزامات دفعات المزاي عند استحقاقها .

وقد كانت حركة المخصص خلال السنة كالتالي :

للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٧ (مدققة)	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)	
٢٥,٦٨٢	٢١,٩٦١	الرصيد ، بداية الفترة / السنة
٥,١٢٩	٢,٥٢٨	المحمل على المصاريف خلال الفترة / السنة
(٢,٦٧٥)	-	أرباح إعادة قياس خطة المنافع المحددة
(٦,١٧٥)	(٤,٠٢٤)	المدفوع خلال الفترة / السنة
<b>٢١,٩٦١</b>	<b>٢١,٤٧٥</b>	<b>الرصيد ، نهاية الفترة / السنة</b>



## (أ) تأثير خطة المنافع المحددة على التدفقات النقدية المستقبلية للمجموعة

المتوسط المرجح لفترة استحقاق التزامات منافع الموظفين هو ٨,٠٢ سنة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٩,٦٧ سنة). إن فترة استحقاق الالتزامات المحددة غير المخصوصة هي كالتالي :

٢٠١٧ ديسمبر ٣١	٢٠١٨ سبتمبر ٣٠	
(مدققة)	(غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية		
٢,٢٨٦	×١١	خلال سنة
٢,٧٨١	×١٥	خلال السنة الثانية
٥,٤٩٠	×٢٤	خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة
١٠,٠٢٥	×٥٠	خلال السنوات ما بعد الخامسة
٣١,٥٨٢	×١٠٠	

## ١٤ - ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠١٧ ديسمبر ٣١	٢٠١٨ سبتمبر ٣٠	
(مدققة)	(غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٧٢,٧٥٢	٢٠٩,٥٠١	ذمم دائنة تجارية
١٩٢,٥٣٠	١٨٩,١٦٠	مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ١/٢٢)
٨٩,٧٣٠	١٣٦,٢٥٩	مصاريف مستحقة
٢٥,٢٥٠	٢٥,٤٤٣	دائنو توزيعات أرباح
٢,٣٠١	٢,١١٨	التزامات إيجار (إيضاح ٢/٢٢ ب)
٤٢,٨٧٩	٤٢,٧٤٠	إيرادات غير محققة
٥٣٧,١٤٢	٦١٥,٢٢١	المجموع

تتكون الذمم الدائنة التجارية والبنود الأخرى بشكل رئيسي من المبالغ المستحقة للمشتريات التجارية والتكاليف المستمرة . بلغ متوسط فترة الائتمان للمشتريات التجارية ٣٠ يوم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٢٠ يوم) .

إن القيمة العادلة للمطلوبات المالية المدرجة أعلاه لا تختلف كثيراً عن قيمتها الدفترية .

## ١٥ - مخصص الزكاة

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

السنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٧	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٨	
(مدققة)	(غير مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٥٢٧,٤٩٤	٥٤٩,٦٧٠	الرصيد ، بداية الفترة / السنة
١٤,٤٤٢	١٢,٢١٥	الزكاة التقديرية الفترة / السنة
(٢,٢٦٧)	(٥,٨٨٨)	المدفوع خلال الفترة / السنة
٥٤٩,٦٧٠	٥٥٥,٩٩٧	مخصص الزكاة التقديري ، نهاية الفترة / السنة

(ب) استلمت الشركة الربط الزكوي من الهيئة العامة للزكاة والدخل عن السنوات ٢٠٠٢ إلى ٢٠٠٧ . قامت الشركة بتقديم الاقرارات الزكوية الموحدة للأعوام من ٢٠٠٨ وحتى ٢٠١٧ .

## ١٦ - رأس المال

السنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٧	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٨	
(مدققة)	(غير مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف 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 الفترة / السنة
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	في نهاية الفترة / السنة

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

## ١٧ - الإيرادات

لفترة التسعة أشهر المنتهية في		أساس الإعراف بالإيراد		
٢٠ سبتمبر ٢٠١٧	٢٠ سبتمبر ٢٠١٨	(غير مدققة)	(غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية			
٢,١٨٢,٩١٦	٥,٤٤٩,٦٨٨	عند نقطة زمنية		مبيعات عقارات تطويرية
٤,١٨٨	١٦,٠٩٧	عند نقطة زمنية		مبيعات عقارات سكنية
١١١,٤٦٠	١٠٠,٢٨٦	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦		إيرادات تأجير
٢,٢٩٩,٥٦٤	٥,٥٦٦,١٧١			الإجمالي

## ١٨ - تكلفة المبيعات

لفترة التسعة أشهر المنتهية في		
٢٠ سبتمبر ٢٠١٧	٢٠ سبتمبر ٢٠١٨	
(غير مدققة)	(غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,٥٩١,٤٥١	٤,٥٩٦,٢١١	تكلفة مبيعات عقارات تطويرية
٣,٢٢٥	١٢,٠٤٩	تكلفة مبيعات عقارات سكنية
٥٦,١٤٦	٥٢,٦٢٢	تكاليف تأجير مباشرة - استهلاك
١,٦٥٠,٩٢٢	٤,٦٦٠,٨٨٢	الإجمالي

## ١٩ - مصاريف عمومية وإدارية

لفترة التسعة أشهر المنتهية في		
٢٠ سبتمبر ٢٠١٧	٢٠ سبتمبر ٢٠١٨	
(غير مدققة)	(غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٣١,٩٦٩	١٢٠,٠٠٧	مصاريف عمومية وإدارية
٢,٥٣٦	٥,٩٦٣	استهلاك (إيضاح ٧ و ١/٢٢)
١٣٥,٥٠٥	١٢٥,٩٧٠	الإجمالي

## ٢٠- أعباء تمويلية

لفترة التسعة أشهر المنتهية في		
٢٠ سبتمبر ٢٠١٧	٢٠ سبتمبر ٢٠١٨	
(غير مدققة)	(غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢٠٧,٢١٦	٢٧٨,١٥٦	أعباء صكوك إسلامية
٩٤,٢٨٠	٨٢,٠٥٢	أعباء مرابحات إسلامية
٨٢	٦٦	أعباء تمويلية على التزامات عقود الإيجار (إيضاح ٢٢ / ب)
٢٢,٩٠٨	٢٨,٢٩٦	إطفاء تكلفة العمليات (إيضاح ١٢ / ب)
<u>٢٢٥,٦٨٧</u>	<u>٢٨٨,٦٧٠</u>	<b>الإجمالي</b>

## ٢١- ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية :

لفترة التسعة أشهر المنتهية في		
٢٠ سبتمبر ٢٠١٧	٢٠ سبتمبر ٢٠١٨	
(غير مدققة)	(غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢٢٢,٦٩٢	٤٧٦,٢٧٨	الأرباح
		لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد
		صافي دخل الفترة
<u>العدد</u>	<u>العدد</u>	عدد الأسهم
<u>١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	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 التشغيلي

## (١) المجموعة كمستأجر

## • أصول حق الاستخدام

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

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٨	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٧	
(غير مدققة)	(مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
		<b>التكلفة :</b>
٢,٦٦٨	١,١٢٦	في بداية الفترة / السنة
٨٨٢	٢,٠٧٩	الإضافات خلال الفترة / السنة
(٥٨٩)	(٥٢٧)	تحويلات / استبعادات
٢,٩٦٢	٢,٦٦٨	في نهاية السنة
		<b>الاستهلاك المتراكم :</b>
١,١٨٢	٢٥٧	في بداية الفترة / السنة
٨٧٢	٩٢٢	المحمل خلال الفترة / السنة
(٥٨٩)	(٩٧)	تحويلات / استبعادات
١,٤٦٧	١,١٨٢	في نهاية الفترة / السنة
٢,٤٩٥	٢,٤٨٥	<b>صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة / السنة</b>

يتم إدراج رصيد أصول حق الاستخدام ضمن بند ممتلكات ومعدات (راجع إيضاح ٧).

## • التزامات الإيجار

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

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (مدققة)	الالتزامات:
٢,٧٥١	١,١٧١	في بداية الفترة / السنة
٨٨٢	٣,٠٧٩	إضافات خلال الفترة / السنة
-	(٥٦٠)	تحويلات / استبعادات
٦٦	٦١	تكلفة تمويل الفترة / السنة
٤,٧٠٠	٢,٧٥١	في نهاية الفترة / السنة
المدفوعات:		
١,٤٥٠	٤٢٩	في بداية الفترة / السنة
١,١٣٢	١,٠٢١	المدفوع خلال الفترة / السنة
٢,٥٨٢	١,٤٥٠	في نهاية الفترة / السنة
٢,١٨	٢,٣٠١	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

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

## • الحد الأدنى للمدفعات للإيجار

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

٢٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (مدققة)	المبالغ المستحقة:
٩٢٥	١,٠٢٥	خلال سنة
٢,٢٧٠	٢,٤٦٢	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
-	-	أكثر من خمس سنوات
٢,١٩٥	٢,٤٨٨	

## (ب) المجموعة كمؤجر

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

٢٠١٧ ديسمبر ٣١	٢٠١٨ سبتمبر ٣٠	
(مدققة)	(غير مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٥٩,٤٩٦	٤٩,٣٦٧	المبالغ المستحقة :
١٤٥,٦٠٤	١٢٥,٧٧٦	خلال سنة
٢٩,٧٨٢	٢٩,٥٠٢	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
٢٢٤,٨٨٢	٢٠٤,٦٤٥	أكثر من خمس سنوات

## ٢٢ - معاملات مع أطراف ذات علاقة

## (١) 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 :

للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٧	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٨	
(مدققة)	(غير مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
١٩٢,٣٦٢	١٩٢,٥٢٠	الرصيد ، بداية الفترة / السنة
(١,٥٥٢)	(٤,٠٩٠)	إعادة تسديد المدفوعات المقدمة خلال الفترة / السنة
٧٢٠	٧٢٠	أرباح محملة خلال الفترة / السنة
١٩٢,٥٢٠	١٨٩,١٦٠	الرصيد ، نهاية الفترة / السنة



**(ب) مكافآت وتعويضات موظفي الإدارة العليا**

فيما يلي مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفين الإدارة الرئيسيين :

لفترة التسعة أشهر المنتهية في		
٢٠ سبتمبر ٢٠١٧	٢٠ سبتمبر ٢٠١٨	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٧,٩٠٠	٢,٥١٤	منافع قصيرة - الأجل
٧٩٥	١٦٠	مستحقات مكافأة نهاية الخدمة
-	-	مكافآت وبدلات حضور جلسات أعضاء مجلس الإدارة واللجان التنفيذية
<u>٨,٦٩٥</u>	<u>٢,٦٧٤</u>	

**(ج) معاملات أخرى مع أطراف ذات علاقة**

## • بنك الغير B.S.C

قامت المجموعة بتعيين بنك الغير B.S.C ، وهي شركة غير زميلة ، تقدم الاستشارات المالية العامة وخدمات المشورة فيما يتعلق بالالتزام بأحكام الشريعة وكذلك تقديم الدعم الإداري فيما يتعلق بإصدارات الصكوك الدولية الأخيرة . إن تفاصيل حركة المعاملات المدرجة ضمن الذمم الدائنة (راجع إيضاح ١٤) هي كالتالي :

السنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٧ (مدققة)	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١١٥	-	الرصيد ، بداية الفترة / السنة
(١١٥)	-	الرسوم والمصاريف المحملة خلال الفترة / السنة
-	-	المدفوع خلال الفترة / السنة
-	-	الرصيد ، نهاية الفترة / السنة

## • الخیر كابيتال - المملكة العربية السعودية

قامت المجموعة بتعيين شركة الخیر كابيتال السعودية، وهي شركة زميلة، من أجل تقديم استشارات مالية عامة للمجموعة وتمثيل المجموعة وتقديم المستندات بالنيابة عنها لهيئة السوق المالية والجهات الحكومية الأخرى، ومراجعة التزام المجموعة بأحكام الشريعة، وتقديم الدعم الإداري في جميع عمليات إصدار الصكوك المحلية والدولية بما في ذلك إصدار الصكوك الدولية الأخيرة وكذلك في عمليات التأجير والتأجير من الباطن للممتلكات. إن تفاصيل المعاملات المدرجة في الذمم الدائنة التجارية (راجع الإيضاح رقم ١٤) هي كما يلي:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (مدققة)	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٤,١٣٥	-	أتعاب ومصاريف التعاقدات غير المباشرة مع مجموعة الخیر كابيتال دبي خلال الفترة / السنة
(٤,١٣٥)	-	المدفوع خلال الفترة / السنة
-	-	الرصيد، نهاية الفترة / السنة

## • شركة الخیر كابيتال دبي المحدودة

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

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (مدققة)	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
-	٨٩٧	الرصيد، بداية الفترة / السنة
٨٩٧	١,٤٤٥	الرسوم والمصروفات على المشاركة غير المباشرة مع مجموعة الخیر كابيتال دبي خلال الفترة / السنة
-	(٢,٣٤٢)	المدفوع خلال الفترة / السنة
٨٩٧	-	الرصيد، نهاية الفترة / السنة

لم يتم إبرام أي معاملات أخرى مع الشركات التي لديها أعضاء مجلس إدارة مشتركين أو مساهمين مع المجموعة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ وكذلك خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

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

**٢٤ - خطط منافع التقاعد**

تقوم المجموعة بدفع مبالغ لخطط مزايا التقاعد المحددة في شكل المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية التي 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 الأولية الموحدة المختصرة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ مبلغ ٢,٥ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠١٧: ٢,٢ مليون ريال سعودي)، كما أن قيمة المساهمة القائمة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ هي ٢٤٨ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٣٦٧ 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 بتنوع مصادر تمويلها وأصدرت صكين متوسطي الأجل تتراوح بين ٣-٥ 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 لمتطلبات رأسمالية مفروضة خارجياً.

**نسب المديونية**

تقوم المجموعة بمراقبة نسب المديونية بشكل مستمر، وذلك للتأكد من الالتزام بمتطلبات العقود الخارجية.

وكانت نسبة المديونية في نهاية الفترة / السنة المالية كما يلي:

٢١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	
(مدققة)	(غير مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٦,٣٩٨,٩٨٢	٦,٦٥٤,٨٦٩	قروض إسلامية
(٣,١٥٩,٦٦٦)	(٥,٦٦٠,٤١٥)	نقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل
٣,٢٣٩,٣١٦	١,٤٩٤,٤٥٤	صافي الدين
١٨,٧٣٣,٥٥٠	١٨,٦٦٩,٨٢٨	حقوق المساهمين
٪ ١٧	٨٪	نسبة صافي الدين إلى حقوق المساهمين

**٢٦ - إدارة المخاطر المالية**

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة بشكل رئيسي من التزامات مرابحات إسلامية (التسهيلات الائتمانية طويلة الأجل والسنوية) التي تم الحصول عليها من عدد من البنوك، إصدار صكوك إسلامية، 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 ودائع بنكية، نقد في الصندوق، مستحقات من أطراف ذات علاقة بالإضافة إلى مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى، والتي تعتبر جزءاً أساسياً ومشتقة بشكل مباشر من أعمالها التجارية العادية. كما في تاريخ القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة، 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 العمولة.
- (٣) مخاطر السيولة.
- (٤) مخاطر العملات الأجنبية.
- (٥) الأدوات المالية الإسلامية المتغيرة.

**مخاطر الائتمان**

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى 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 لتقليل 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 الأولية الموحدة المختصرة، ليس لدى المجموعة مخاطر ائتمانية هامة من تركيزات ائتمانية لطرف واحد أو مجموعة.

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

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

يتم تحليل حساسية أسعار العمولات بناء على تعرض المجموعة لمخاطر العمولات المتغيرة كما في تاريخ القوائم المالية . وتتم عملية الاحتساب على أسعار العمولة العائمة بافتراض أن المطلوبات كما في تاريخ التقرير هي قائمة لسنة كاملة .

خلال الفترة التي يغطيها التقرير ، تراوح متوسط سعر الفائدة بين البنوك ليبور ٣ أشهر ما بين ٢,٣١٪ إلى ٢,٣٩٪ ( ١,٢٠٪ إلى ١,٣٣٪ لعام ٢٠١٧ ) ، وتراوحت أسعار سايبور ما بين ٢,٦٪ إلى ٢,٧٪ ( ١,٧٢٪ إلى ١,٨٠٪ لعام ٢٠١٧ ) .

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

٢١ ديسمبر ٢٠١٧	٢٠ سبتمبر ٢٠١٨	
(مدققة)	(غير مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٤,٤٠١	٣,٧٤١	+ ٢٥ نقطة أساس
(٤,٤٠١)	(٣,٧٤١)	- ٢٥ نقطة أساس

إن صافي ربح المجموعة قد يتأثر بالمبلغ أعلاه نتيجة لهذه التغيرات التي قد تحدث في أسعار العمولات 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 الأولية الموحدة المختصرة . لا يوجد تأثير على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة المرفقة لعدم وجود رسمة لتكاليف الاقتراض خلال السنة الحالية وكذلك السنة المقارنة . المجموعة تقوم برسمة ما يعادل ١٠٪ من تكاليف الاقتراض التي تنطبق عليها شروط الرسمة على مشاريع تحت التنفيذ كما هو مبين في إيضاح (٩/٢) .

#### مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها المجموعة في توفير السيولة اللازمة 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 . وتبتعد 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ هو ٦,٨٢٪ ( ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ : ٦,٩٥٪ ) . ( لمزيد من التفاصيل راجع الايضاحات ١٣ و ١٤ ) .

فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية كما هي في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ و كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ :

(أ) استحقاق الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ :

٢٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)

الإجمالي	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	أكثر من سنة إلى ١٠ سنوات	أكثر من ٢ أشهر إلى سنة	٢ أشهر أو أقل	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
<b>الموجودات</b>					
٢,٢٣٦,٨٩٤	٢,٢٣٦,٨٩٤	-	-	-	عقارات استثمارية ، صافي
١٢,١١٢,٧٤٩	١١,٩٩٧,٣٧٧	-	١١٥,٤٢٢	-	عقارات تطويرية
٨٢,٣٥٧	٨٢,٣٥٧	-	-	-	ممتلكات ومعدات ، صافي
٨١٧,٢٤٨	٨١٧,٢٤٨	-	-	-	استثمارات في شركات زميلة
٢,٧١٤	-	٢,٧١٤	-	-	موجودات أخرى
٥,١٠٨,٩٦٢	-	-	٥,١٠٨,٩٦٢	-	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٥,١٦٠,٤١٥	-	-	-	٥,١٦٠,٤١٥	نقد وما في حكمه
<b>٢٦,٥١٧,٣٩٠</b>	<b>١٦,١٢٩,٨٢٦</b>	<b>٢,٧١٤</b>	<b>٥,٢٢٤,٣٨٥</b>	<b>٥,١٦٠,٤١٥</b>	<b>إجمالي الموجودات</b>
<b>المطلوبات وحقوق المساهمين</b>					
٦,٦٥٤,٨٦٩	-	٤,٨٢٠,٢٧٠	١,٧٥١,٤٩٩	٨٢,١٠٠	قروض إسلامية
٣١,٤٧٥	٣١,٤٧٥	-	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٦١٥,٢٢١	٥٢٢,٢٢٢	-	٩١,٩٩٨	-	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٥٥٥,٩٩٧	٥٥٥,٩٩٧	-	-	-	مخصص الزكاة
١٨,٦٦٩,٨٢٨	١٨,٦٦٩,٨٢٨	-	-	-	حقوق المساهمين
<b>٢٦,٥١٧,٣٩٠</b>	<b>١٩,٧٧٠,٥٢٢</b>	<b>٤,٨٢٠,٢٧٠</b>	<b>١,٨٤٢,٤٩٧</b>	<b>٨٢,١٠٠</b>	<b>إجمالي للمطلوبات وحقوق المساهمين</b>

(ب) استحقاق الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ :

**٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (ملفظة)**

الإجمالي	ليس لها تاريخ	أكثر من سنة إلى	أكثر من ٢ أشهر	٢ أشهر أو أقل	
بالآلاف الريالات	استحقاق محدد	أكثر من سنة إلى	أكثر من ٢ أشهر	٢ أشهر أو أقل	
السعودية	السعودية	١٠ سنوات	إلى سنة	بالآلاف الريالات	السعودية
	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	السعودية	
					<b>الموجودات</b>
٢,٢٩٠,٠١٠	٢,٢٩٠,٠١٠	-	-	-	عقارات استثمارية ، صافي
١٤,٨٧٤,٢٤٠	١٤,٧٥١,٥٦٥	-	١٢٢,٦٧٥	-	عقارات تطويرية
٧٠,٩٢٥	٧٠,٩٢٥	-	-	-	ممتلكات ومعدات ، صافي
٨١١,١٨٩	٨١١,١٨٩	-	-	-	استثمارات في شركات زميلة
١,٩٥٠	-	١,٩٥٠	-	-	موجودات أخرى
٤,٠٢٢,٢٢٥	-	-	٤,٠٢٢,٢٢٥	-	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٢,١٥٩,٦٦٦	-	-	-	٢,١٥٩,٦٦٦	نقد وما في حكمه
<b>٢٦,٢٤١,٣٠٥</b>	<b>١٨,٩٢٣,٦٨٩</b>	<b>١,٩٥٠</b>	<b>٤,١٥٦,٠٠٠</b>	<b>٢,١٥٩,٦٦٦</b>	<b>إجمالي الموجودات</b>
					<b>المطلوبات وحقوق</b>
					<b>المساهمين</b>
٦,٢٩٨,٩٨٢	-	٤,٧٢٠,٢٢٤	١,٥٩٥,٨٤٨	٨٢,٨٠٠	قروض إسلامية
					مخصص مكافأة نهاية
٢١,٩٦١	٢١,٩٦١	-	-	-	الخدمة
٥٢٧,١٤٢	٢٨٧,٦٧٤	-	١٤٩,٤٦٨	-	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٥٤٩,٦٧٠	٥٤٩,٦٧٠	-	-	-	مخصص الزكاة
١٨,٧٢٢,٥٥٠	١٨,٧٢٢,٥٥٠	-	-	-	حقوق المساهمين
					<b>إجمالي للمطلوبات وحقوق</b>
<b>٢٦,٢٤١,٣٠٥</b>	<b>١٩,٦٩٢,٨٥٥</b>	<b>٤,٧٢٠,٢٢٤</b>	<b>١,٧٥٥,٣٦٦</b>	<b>٨٢,٨٠٠</b>	<b>للمساهمين</b>

**مخاطر العملات الأجنبية**

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

### مخاطر التغير في الأدوات المالية الإسلامية

كجزء من إدارة الموجودات والمطلوبات المالية تستخدم المجموعة أدوات متغيرة للتمويل الإسلامي للتحوط من تعرضها لمخاطر أسعار العملة والتدفقات النقدية . ويتحقق ذلك عموماً من خلال التحوط لمعاملات معينة . تستخدم المجموعة أدوات متغيرة للتمويل الإسلامي بشكل رئيسي لإدارة التعرض لمخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار العملة . إن الهدف الرئيسي للمجموعة في الاحتفاظ بأدوات مالية إسلامية متغيرة هو تخفيض التدفقات النقدية الخارجة المرتبطة بالتغيرات في أسعار العملات الأجنبية وأسعار العملة الثابتة. تتعرض الأدوات المالية المتغيرة في التمويل الإسلامي للمجموعة لمخاطر الائتمان إلى الحد الذي يكون فيها عجز الطرف المقابل عن الوفاء بالالتزامات التعاقدية . تقوم المجموعة بتخفيف هذه المخاطر من خلال التعامل مع المؤسسات المالية الرئيسية كأطراف مقابلة . لا تتوقع إدارة المجموعة أي خسائر أو مخاطر جوهرية من تقصير الأطراف الأخرى حيث أن المخاطر المحتملة لمثل هذه الإخفاقات يتم مراقبتها بشكل دوري .

### ٢٧- الالتزامات والارتباطات الرأسالية

لإكمال البناء والقيام بأعمال التطوير على المدى الطويل للممتلكات الاستثمارية والتطويرية ، التزمت المجموعة بعدد من الترتيبات التعاقدية والاتفاقات . يتم إلغاء هذه العقود وفقاً لتقدير المجموعة دون أي عقوبات . بلغت العقود غير المنجزة المقدرة كما في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٨ مبلغ ٦٢ مليون ريال سعودي ( ٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٤٩ مليون ريال سعودي ) والالتزام الأداء من خلال ضمان بنكي بمبلغ ٧٤ مليون ريال سعودي مقابل الذمم المدينة المحصلة ( ٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٧٤ مليون ريال سعودي) . ومن المتوقع أن يتم تسوية هذه التزامات خلال فترة المشاريع قيد التنفيذ ويتم تمويلها من خلال بيع عقارات مستقبلاً أو الاقتراض الخارجي إذا دعت الحاجة لذلك . خلال الأعمال العادية قد يكون هناك دعاوى عامة أو قضايا قانونية ، تعتمد الإدارة على الاستشارات القانونية فيما يتعلق باحتمالية نجاح هذه الدعاوى ولا يتم عمل مخصص عندما يكون من غير المرجح البت بها ضد المجموعة لصالح الغير . لا توجد أي قضايا على المجموعة أو مطالبات قانونية هامة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ ( ٣١ ديسمبر ٢٠١٧: لا شيء) .

### ٢٨- اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

اعتمدت هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للمجموعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٦ صفر ١٤٤٠ هـ الموافق ٤ نوفمبر ٢٠١٨ م .