

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 ٢٠١٩

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

الصفحة	فهرس
٢	تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة المختصرة
٥	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الأولية الموحدة المختصرة
٦	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة المختصرة
٥٠-٧	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

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 " بالمجموعة ") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، والقوائم الأولية الموحدة المختصرة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، والقوائم الأولية 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 بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص:

لقد قمنا بفحصنا وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص رقم ٢٤١٠ "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل مراجع الحسابات المستقل للمنشأة"، المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشتمل 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 عبد الله الهيج وشريكه

محمد عبد الله الهيج

٥ نوفمبر ٢٠١٩ م

٨ ربيع الأول ١٤٤١ هـ

ترخيص رقم (١١٩)



عن الخراشي وشركاه

سليمان عبد الله الخراشي

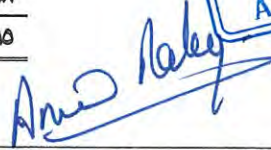
ترخيص رقم (٩١)



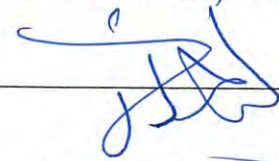
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	إيضاح	الموجودات
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		
			الموجودات غير المتداولة
		(٥)	عقارات استثمارية ، صافي
١,٦٩٣,١٤١	١,٦٦٢,٣٩٩		عقارات تطويرية - طويلة الأجل
١٤,١٤٨,٢٦٢	١٤,٧٦٤,٠٣٧	(٦)	ممتلكات ومعدات ، صافي
٨٣,٠٨٥	٨٢,٣٦٦	(٧/٢٢/١)	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٨٦٦,٦٢١	١,١٤٩,١٤٣	(٨)	موجودات أخرى ، صافي
٢,٥١١	١,٧٥٤	(٩)	مجموع الموجودات غير المتداولة
١٦,٧٥٣,٦٢٠	١٧,٦٥٩,٦٩٩		الموجودات المتداولة
		(٦)	عقارات تطويرية - قصيرة الأجل
٣٤٩,٣٢٩	٣٣٦,٠٠٦		ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
٤,٧٤٠,٨٧٧	٤,٠٧٨,٥٥٩	(١٠)	النقد وما في حكمه
٤,٩٠٣,٤٩١	٣,٨٨٧,٩٥١	(١١)	مجموع الموجودات المتداولة
٩,٩٩٣,٦٩٧	٨,٣٠٢,٥١٦		مجموع الموجودات
٣٦,٧٤٧,٣١٧	٣٥,٩٦٢,٢١٥		المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات غير المتداولة
		(١٢)	قروض إسلامية - الجزء غير المتداول
٤,٧٣١,١٦٧	٥,١٥٤,٩٩١		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
١٩,٠١١	٢٠,٠٢٥	(١٣)	مجموع المطلوبات غير المتداولة
٤,٧٥٠,١٧٨	٥,١٧٥,٠١٦		المطلوبات المتداولة
		(١٢)	قروض إسلامية - الجزء المتداول
١,٨٤٩,٦٢٣	٤٨٥,٠٩٢		ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى
٨٨٥,٣٥٥	٨٧٦,٥٣٩	(١٤)	مخصص الزكاة
٥٥٦,٨٢٨	٤٨٤,٩٠٠	(١٥/ج)	مجموع المطلوبات المتداولة
٣,٢٩١,٨٠٦	١,٨٤٦,٥٣١		مجموع المطلوبات
٨,٠٤١,٩٨٤	٧,٠٢١,٥٤٧		حقوق المساهمين
			رأس المال
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠		احتياطي نظامي
١,١٠٩,٦٠١	١,١٠٩,٦٠١		أرباح مبقاة
٦,٧٩٥,٧٣٢	٧,٠٣١,٠٦٧		مجموع حقوق المساهمين
١٨,٧٠٥,٣٣٣	١٨,٩٤٠,٦٦٨		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين
٣٦,٧٤٧,٣١٧	٣٥,٩٦٢,٢١٥		



المدير المالي



الرئيس التنفيذي



عضو مجلس الإدارة المفوض

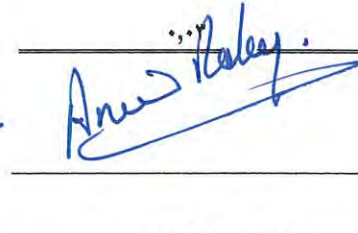
الخراشي وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون
ترخيص : ٥٣٦ ٥٣٦ Lic.: 536
Certified Accountants
& Auditors
AL-Kharashi Co.

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

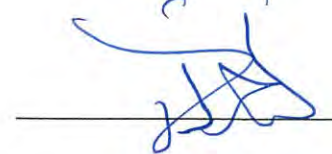
لفترة التسعة أشهر المنتهية في		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح	
٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩		
(غير مدققة) بالآلاف الريالات السعودية	(غير مدققة) بالآلاف الريالات السعودية	(غير مدققة) بالآلاف الريالات السعودية	(غير مدققة) بالآلاف الريالات السعودية		
٥,٥٦٦,١٧١	٢,٦٥٠,٩٣٤	٩٨٧,٦٢٧	٨٩٩,٤٠٨	(١٧)	الإيرادات
(٤,٦٦٠,٨٨٣)	(٢,٠٣٩,٣٦٦)	(٨٢٢,٩٥٥)	(٦٤٨,٨٤٤)	(١٨)	تكلفة الإيرادات
٩٠٥,٢٨٨	٦١١,٥٦٨	١٦٤,٦٧٢	٢٥٠,٥٦٤		مجمول الربح
					مصاريف التشغيل :
(١٢٥,٩٧٠)	(١٢٥,٢٩٨)	(٤٠,٤٥٢)	(٢٩,١٧٩)	(١٩)	مصاريف عمومية وإدارية
٧٧٩,٣١٨	٤٨٦,٢٧٠	١٢٤,٢٢٠	٢١١,٣٨٥		الربح التشغيلي
(٣٨٨,٦٧٠)	(٣٤٢,٤٤٧)	(١٢٤,٤٢٦)	(١٠٦,٢٤٤)	(٢٠)	أعباء تمويلية
٩١,٧٨٦	٩٥,٠٢٤	٣٣,٠٧٥	٣٠,٠٦٤		إيرادات أخرى ، صافي حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٦,٠٥٩	٢,٥٢٢	٤,٧٩٨	٣,٢٢٠	(أ/٨)	
٤٨٨,٤٩٣	٢٤١,٣٦٩	٣٧,٦٦٧	١٢٨,٣٢٥		الربح قبل الزكاة
(١٢,٢١٥)	(٦,٠٣٤)	(٩٤٠)	(٢,٤٥٨)	(ب/١٥)	مخصص الزكاة
٤٧٦,٢٧٨	٢٣٥,٣٣٥	٣٦,٧٢٧	١٣٤,٨٦٧		صافي ربح الفترة
-	-	-	-		الدخل الشامل الآخر :
٤٧٦,٢٧٨	٢٣٥,٣٣٥	٣٦,٧٢٧	١٣٤,٨٦٧		إجمالي الدخل الشامل للفترة
					إجمالي الدخل الشامل للفترة النسوب إلى :
٤٧٦,٢٧٨	٢٣٥,٣٣٥	٣٦,٧٢٧	١٣٤,٨٦٧		المساهمين في دار الأركان ربحية السهم للفترة (بالريال السعودي) :
٠,٤٤	٠,٢٢	٠,٠٢	٠,١٢	(٢١)	الأساسي والمخفض



المدير المالي



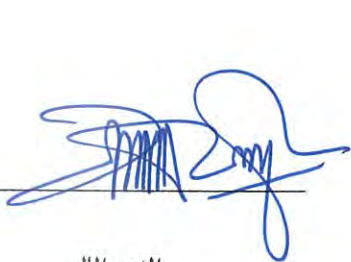
الرئيس التنفيذي



عضو مجلس الإدارة المفوض



إجمالي حقوق المساهمين	أرباح مبقاة	إحتياطي نظامي	رأس المال	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
				٢٠١٩
١٨,٧٠٥,٣٣٣	٦,٧٩٥,٧٣٢	١,١٠٩,٦٠١	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
٢٢٥,٣٢٥	٢٢٥,٣٢٥	-	-	صافي دخل الفترة
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
٢٢٥,٣٢٥	٢٢٥,٣٢٥	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
١٨,٩٤٠,٦٦٨	٧,٠٢١,٠٦٧	١,١٠٩,٦٠١	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩
				٢٠١٨
١٨,٧٣٣,٥٥٠	٦,٨٧٤,٨٣٠	١,٠٥٨,٧٢٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
٤٧٦,٢٧٨	٤٧٦,٢٧٨	-	-	صافي دخل الفترة
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
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



المدير المالي



الرئيس التنفيذي



عضو مجلس الإدارة المفوض



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

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٤٨٨,٤٩٣	٢٤١,٣٦٩	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الربح قبل الزكاة
		تعديلات على:
٥٨,٥٨٦	٣٩,٨٦٣	استهلاكات
-	٧٥٧	إطفاءات
٣,٥٣٨	٢,٣١٠	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٣٨٨,٦٧٠	٢٤٢,٤٤٧	إطفاء أعباء تمويلية مؤجلة
(٦,٠٥٩)	(٢,٥٢٢)	حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٩٣٣,٢٢٨	٦٢٤,٢٢٤	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
٢,٧٦٧,٣٥٩	(٦٠٢,٤٥٢)	عقارات تطويرية ، صافي
(١,٠٧٥,٦٣٨)	٦٦٢,٣١٨	ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
(٨١٤)	-	موجودات أخرى
٧٨,٠٧٩	(٨,٨١٦)	ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى
٢,٧٠٢,٢١٤	٦٧٥,٢٢٤	النقد الناتج من العمليات
(٣٦٠,٢٧٤)	(٣١٨,٤٦٠)	أعباء تمويلية مدفوعة
(٥,٨٨٨)	(٧٧,٩٦٢)	زكاة مدفوعة
(٤,٠٢٤)	(١,٢٩٦)	مكافأة نهاية خدمة للموظفين مدفوعة
٢,٣٣٢,٠٢٨	٢٧٧,٥٥٦	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	(٣٢٠,٠٠٠)	استثمارات في شركات زميلة
(١٨,٣٩٥)	(٣,٠١٦)	شراء ممتلكات ومعدات
(٣٧٥)	(٥,٣٨٦)	عقارات استثمارية
(١٨,٧٧٠)	(٣٢٨,٤٠٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(٥٤٠,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح
٢٢٧,٤٩١	(٩٦٤,٦٩٤)	قروض طويلة الأجل
(٣١٢,٥٠٩)	(٩٦٤,٦٩٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٢,٠٠٠,٧٤٩	(١,٠١٥,٥٤٠)	صافي (النقص) الزيادة في النقد وما في حكمه
٣,١٥٩,٦٦٦	٤,٩٠٣,٤٩١	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٥,١٦٠,٤١٥	٣,٨٨٧,٩٥١	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة



معاملات غير نقدية:

تحويلات عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية (إيضاح ٥)

٥,٨٦٨

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

المدير المالي

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

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 ١٨/٧/٢٠٠٠م). 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 إليهم مجتمعين بـ "المجموعة" بشكل أساسي في مجال تطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها. وتدير الشركة أنشطتها من خلال شركات تابعة لها تم تأسيسها لكل نشاط من أنشطتها وبموجب سجل تجاري خاص لكل منها. نورد أدناه الشركات التابعة للمجموعة وطبيعة نشاطها كما يلي:

شركة دار الأصول - شركة مساهمة سعودية مغلقة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٤٠٦٢ بتاريخ ٢٥/٧/١٤٢٩هـ (الموافق ٢٨/٧/٢٠٠٨م)، 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 ١٠١٠٢٤٧٥٨٢ بتاريخ ٢٨/٣/١٤٢٩هـ (الموافق ٥/٤/٢٠٠٨م) 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 ٢٨/٣/١٤٢٩هـ (الموافق ٥/٤/٢٠٠٨م) 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 ١/١٠/٢٠٠٩م) وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة.

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

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

عملاً بالتغيير في هيكل ملكية الأسهم في شركة ثوابت للاستثمار (رقم السجل التجاري ١٠١٠٢٧٥٤٤٩، بتاريخ ٣٠/١٠/١٤٣٠هـ) (الموافق ١٩/١٠/٢٠٠٩م) في يناير ٢٠١٩، تم دمج المعاملات المالية ذات الصلة مع شركة دار الأركان للمشاريع اعتباراً من يناير ٢٠١٩. لم يكن هناك أي تأثير أو تغييرات على البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة للمجموعة بسبب هذا التغيير في الأسهم في شركة ثوابت للاستثمار.

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

١٢ 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 الفترة الحالية

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

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

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

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

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

المعيار الدولي للتقرير المالي ٢	تعديلات	- تسري التعديلات على مجموعات الأعمال التي يكون تاريخ حيازتها في أو بعد بداية فترة الإبلاغ السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، وعمليات الاستحواذ على الأصول التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة.
المعيار الدولي للتقرير المالي ٩،٧ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩	تعديلات	- التعديلات المتعلقة بالآثار الناتجة عن إصلاحات استبدال سعر الفائدة بين البنوك IBOR للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠.
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧	معيار جديد	- عقود التأمين.
معيار المحاسبة الدولي ١ و ٨	تعديلات	- تعريف المواد (التعريف الجديد للمواد والفقرات التفسيرية المرافقة بالمعيار المحاسبي الدولي رقم ١.

٢-٢ العرف المحاسبي

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

٤-٢ أسس التوحيد

تقوم المجموعة بتوحيد القوائم المالية للشركة والشركات التابعة التي يكون للمجموعة سلطة على تلك الشركات المستثمر فيها أو معرضة 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 ٢٠١٩.

الشركات التابعة

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

يتم استخدام طريقة الشراء للمحاسبة عن اقتناء الشركات التابعة من قبل المجموعة. تقاس تكلفة الاقتناء بالقيمة العادلة للموجودات المحولة وأدوات حقوق الملكية المصدرة والمطلوبات المتكبدة في تاريخ التبادل، بالإضافة إلى التكاليف المتعلقة مباشرة بعملية الاستحواذ. يتم قياس الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات، والمطلوبات الطارئة المحددة في دمج الأعمال مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ بصرف النظر عن مدى وجود أي حصص غير مسيطرة. يتم إدراج الحصص غير المسيطرة على أساس نسبة الملكية للحصص غير المسيطرة من القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المعترف بها. بعد ذلك، يتم تحميل أية خسائر تخص الحصص غير المسيطرة وتتجاوز عن هذه الحصص غير المسيطرة على حصة الشركة الأم.

يتم الاعتراف بالزيادة في تكلفة الاقتناء عن القيمة العادلة لحصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة 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 المحول.

استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

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

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

طريقة حقوق الملكية

وفقاً للحاسبة 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 الافتناء 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 كمحفظ 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 الحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة أو المشروع المشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية من تاريخ الاستحواذ . إن أي زيادة في تكلفة الافتناء عن حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة للشركة الزميلة أو المشروع المشترك في تاريخ الافتناء 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 الافتناء (أي الخصم عند الافتناء) يتم إدراجه في قائمة الأرباح أو الخسائر الأولية الموحدة المختصرة .

عندما يتم تصنيف الاستثمار في شركات زميلة أو مشروع مشترك كمحفظ به للبيع أو يتوقف عن كونه شركة زميلة أو مشروع مشترك ، فإنه اعتباراً من ذلك التاريخ ، تتوقف المجموعة عن الحاسبة 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 النسوية للقيمة الدفترية للخصم 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 الأولية الموحدة المختصرة .

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 التراكم وأي خسائر 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 المقدرة والقيمة المتبقية بشكل دوري وبالتالي يمكن تغيير أو تعديل معدلات الاستهلاك .

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

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

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

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

٦.٢ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية بشكل أساسي من المشاريع المنجزة (بما في ذلك العقارات والأراضي المطورة المحتفظ بها لغرض ارتضاع 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 إيرادات 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 رسمة 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 الأيراد من تأجيرها و / أو لزيادة القيمة الرأسمالية ، بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي خسارة انخفاض في القيمة . يتم احتساب الاستهلاك بحيث يتم شطب التكلفة ناقصا 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 .

٢.٢ 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 النسوية مباشرة بالعقارات التطويرية بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف الإهتراض 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 المقدّر 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 للنقد 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 المنسوبة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصول المؤهلة والتي هي بالضرورة أصول تتطلب فترة زمنية طويلة لكي تصبح جاهزة للبيع أو للاستخدام المقصود ، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الأصول ، إلى أن تكون هذه الأصول جاهزة بشكل جوهري للاستخدام أو البيع. يتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض الأخرى كتكاليف تمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر 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 المجموعة في إدارة موجوداتها المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية. لا يتم فصل أي مشتقات مضمنة في العقود وتؤخذ في الاعتبار ككل في التصنيف. يتم تصنيف الموجودات المالية بشكل أساسي ضمن فئات رئيسة 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 على مدى عمر الأداة المالية - خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة على مدى عمر الأداة المالية.

فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية ، يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ تطبيق نموذج خسائر الائتمان المتوقعة بدلاً من نموذج الخسائر الائتمانية المتكبدة وفقاً لمعيار الحاسبة الدولي رقم ٢٩. يتطلب هذا النموذج من المجموعة احتساب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات المتعلقة بها في كل تاريخ تقرير لتعكس التغيرات في المخاطر الائتمانية منذ الإعراف الأولي للموجودات المالية.

على وجه التحديد ، يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ من المجموعة الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة على:

- الاستثمارات في الموجودات المالية المقاسة فيما بعد بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل ؛

- الذمم الإيجارية

- الذمم التجارية المدينة وأصول العقود ؛ و

- عقود الضمان المالي التي تنطبق عليها متطلبات انخفاض القيمة في المعيار الدولي للتقارير المالية ٩.

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 كموجودات مالية ويتم تسجيلها مبدئياً بمبلغ يسعر معاملاتها غير المشروطة، إلا إذا كان الترتيب يتألف من معاملة تمويل وعند ذلك يتم تسجيلها بالقيمة العادلة. تحتفظ المجموعة بالذمم المدينة التجارية بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبالتالي تقيسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً أي مخصص الانخفاض في القيمة. تقوم الشركة بتقييم المبالغ المستحقة بشكل فردي والمبالغ المستحقة القبض في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر ائتمانية مماثلة لانخفاض القيمة. يتطلب تقييم الانخفاض أحكاماً وتقديرات، عند إجراء هذه الأحكام، تقوم الشركة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان التاريخية وفقاً لخبراتها السابقة وعوامل الخسائر الأخرى الحالية ذات الدلالة على عدم القدرة على تحصيل كامل التدفقات النقدية وفقاً للشروط التعاقدية. يتم تكوين مخصص الانخفاض في القيمة عندما يكون هناك دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يواجهون صعوبات مالية أو في حالة تأخر عن السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية. يتم الاعتراف بمخصص الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة 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 لمضمون الترتيبات التعاقدية المعنية ويتم قياسها مبدئياً بقيمتها العادلة بعد خصم تكاليف المعاملة. يتم تسجيل المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة، ويتم الاعتراف بتكلفة العمولة على أساس العائد الفعلي في قائمة الأرباح أو الخسائر 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 كتحوط 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، وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩، 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 المعينة 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 رسملة جميع التكاليف للوفاء بالالتزامات بموجب عقد قائم، أو عقد متوقع، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي ١٥ إذا كانت التكاليف:

- ترتبط مباشرة بمثل هذا العقد المحدد؛

- من المتوقع أن يتم استردادها.

- إنشاء أو تعزيز أو توليد موارد للمجموعة يتم استخدامها في تنفيذ التزامات الأداء الحالية أو المستقبلية.

يتم إطفاء جميع الأصول المعترف بها فيما يتعلق بتكاليف العقود بشكل منتظم على أساس يتفق مع نمط أو نسبة أداء الالتزام بموجب العقد الذي يتعلق به الأصل.

إذا كانت فترة 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

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

١٢-٢ الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً لأنظمة وتعليمات الهيئة العامة للزكاة والضريبة في المملكة العربية السعودية. يتم الاعتراف بها في الشركات التابعة أو في قائمة الأرباح أو الخسائر 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 كأئسبة 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 ومدّة الخدمة واستكمال الحد الأدنى لفترة الخدمة. يتم الاستدراك لتكاليف هذه المكافأة المستحقة خلال فترة التوظيف بمعدل الأجر الحالي للموظف، وتسدد عند انتهاء خدمته .

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

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

١٦-٢ تكاليف منافع التقاعد

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

١٧-٢ المخصصات

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

١٨-٢ عقود الإيجار

• المجموعة كمؤجر

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

• المجموعة كمستأجر

عند بدء عقود الإيجار 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 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 المقاسة 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 مخصومة بمعدل مناسب. بعد القياس الأولي يتم قياس "التزامات الإيجار" بشكل دوري من خلال زيادة التكلفة الدفترية لتعكس تكلفة الفائدة على مطلوبات الإيجار المستقبلية غير المدفوعة وأي تعديل إعادة قياس مطروحا منها مدفوعات الإيجار التي تم دفعها حتى ذلك التاريخ .

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

في حالة عقود الإيجار قصيرة الأجل، والعقود ذات القيمة الصغيرة ، 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 .

٢- 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 وافتراضات 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 جوهرية على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترات المالية اللاحقة مبينة أدناه :

الاعتراف بالإيرادات

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات من بيع عقاراتها عند انتقال السيطرة والمنافع والمخاطر 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 بالإيرادات وتكاليف التطوير والبناء عند انتقال السيطرة والمخاطر والمنافع وحق الملكية مع مرور الوقت وفقا 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 واحداً على الأقل من المعايير التالية:

- عندما يحصل العميل بشكل متزامن على المنافع ويستهلك تلك المنافع التي تم امدادها بواسطة المجموعة كلما تم الاداء.
- عندما يسيطر العميل على الأصل كلما تم إنشاء أي مرحلة منه.
- عندما تقوم المجموعة بإنشاء الأصل الذي لا يوجد له أي استخدام بديل سوى بيعه لعميل محدد و بالتالي فإن للمجموعة الحق في استلام الدفعات مقابل العمل المنجز .

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 بافراضات 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 كمقار 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 وإنشاءات 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ الأصول المتداولة التي لا تغطيها عقود المبيعات الآجلة .

تقوم المجموعة بإعادة تقييم القيمة القابلة للتحقق للعقارات التطويرية وذلك بتاريخ كل تقرير . يستند هذا التقييم إلى الربح على أساس كل مشروع وتوازن التكاليف الدفترية والتكاليف المستقبلية المتوقعة مع سعر البيع المتوقع لكل وحدة على أساس الأنشطة التاريخية والمقارنات المتاحة في الموقع المحيط بالعقار . ونتيجة لهذه العملية ، لم يكن هنالك حالات كان فيها صافي القيمة القابلة للتحقق المقدرة 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 .

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

- المستوى ١ : الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأداة (أي بدون تعديل أو إضافة) ؛
- المستوى ٢ : الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة أو طرق تقييم أخرى تستند فيها جميع المدخلات الهامة إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة ؛
- المستوى ٣ : تقنيات التقييم التي لا تستند إليها أي مدخلات هامة على بيانات السوق للملاحظة .

ولتحديد القيمة العادلة للعقارات ، يتم التوصل إلى التقييمات داخلياً باستخدام الخبرة الذاتية لإدارة المجموعة والمعرفة بالموقع مع المعاملات المماثلة المسجلة في المنطقة المحيطة للمعاملات غير المرتبطة بمعاملات المجموعة . تقوم المجموعة أيضا بإشراك خبراء تقييم عقاري مستقلين من طرف ثالث باستخدام طرق تقييم معترف بها لتقييم العقارات حينما كان ذلك ممكنا وعمليا . وقد تم التوصل إلى القيمة العادلة باستخدام هذه المنهجيات التي تم الإفصاح عنها كنسبة مئوية (٪) من صافي هامش الربح على التكلفة الدفترية .

تقوم المجموعة أيضا بتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية والعقارات التطويرية باستخدام طريقة العائد الداخلي ورسمة الدخل .

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

تحت طريقة الرسمة ، 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 :

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

٤- التقارير القطاعية

لأغراض التقارير الإدارية ، قامت الإدارة بتقسيم المجموعة إلى ثلاثة قطاعات لفرض 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 كعقارات 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. تم إنشاء جميع أنشطة التشغيل القطاعي (بما في ذلك الإيرادات والتكاليف) للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ والفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ بالإعتماد بشكل أساسي على قطاع التطوير العقاري . قامت المجموعة بإعداد بيانات تفصيلية عن الإيرادات والأرباح والوجودات والمطلوبات حسب القطاع التشغيلية . إن السياسات المحاسبية للقطاعات التشغيلية هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة المبينة في إيضاح ٢ .

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

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

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

(غير مدققة)

الإجمالي	تأجير عقارات	مبيعات عقارات مطورة	إيضاح
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	الأرباح أو الخسائر القطاعية :
٢,٦٥٠,٩٢٤	١٠٧,٢٤٨	٢,٥٤٢,٦٨٦	الإيرادات
(٢,٠٢٩,٣٦٦)	(٣٣,٧٥٨)	(٢,٠٠٥,٦٠٨)	تكلفة الإيرادات
٦١١,٥٦٨	٧٣,٤٩٠	٥٣٨,٠٧٨	مجمل الربح
(١٢٥,٢٩٨)			مصاريف التشغيل :
٤٨٦,٢٧٠			مصاريف عمومية وإدارية
(٣٤٢,٤٤٧)			الربح التشغيلي
٩٥,٠٢٤			أعباء تمويلية
٢,٥٢٢			إيرادات أخرى ، صافي
٢٤١,٣٦٩			حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
			ربح القطاع للفترة
			موجودات ومطلوبات القطاع :
٢٥,٩٦٢,٢١٥	٤,٠٧٨,٦٧٤	٢١,٨٨٣,٥٤١	إجمالي الموجودات
٧,٠٢١,٥٤٧	٨٤٨,٩٨٥	٦,١٧٢,٥٦٢	إجمالي المطلوبات

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

(غير مدققة)

الإجمالي	تأجير عقارات	مبيعات عقارات مطورة	إيضاح
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
			الأرباح أو الخسائر القطاعية :
٥,٥٦٦,١٧١	١٠٠,٣٨٦	٥,٤٦٥,٧٨٥	الإيرادات
(٤,٦٦٠,٨٨٢)	(٥٢,٦٢٣)	(٤,٦٠٨,٢٦٠)	تكلفة الإيرادات
٩٠٥,٢٨٨	٤٧,٧٦٣	٨٥٧,٥٢٥	مجمول الربح
			مصاريف التشغيل :
(١٢٥,٩٧٠)			١٩ مصاريف عمومية وإدارية
٧٧٩,٣١٨			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	٧,٨١٤,٦٠٣	إجمالي المطلوبات

هـ - عقارات استثمارية، صافي

فيما يلي ملخص حركة العقارات الاستثمارية خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
		التكلفة:
		في بداية الفترة / السنة
٢,٦٢٧,١٧٩	١,٩٦٥,٢٩١	تحويلات إلى عقارات تطويرية
(١,٦٧٢,٥٣٦)	-	إضافات
٦٤٨	٢,٠١٦	في نهاية الفترة / السنة
١,٩٦٥,٢٩١	١,٩٦٨,٢٠٧	
		الاستهلاك المتراكم:
		في بداية الفترة / السنة
٢٤٧,١٦٩	٢٧٢,١٥٠	تحويلات إلى عقارات تطويرية
(١٤٥,١٨٦)	-	المحمل خلال الفترة / السنة
٧٠,١٦٧	٣٢,٧٥٨	في نهاية الفترة / السنة
٢٧٢,١٥٠	٣٠٥,٩٠٨	القيمة nette في نهاية الفترة / السنة
١,٦٩٣,١٤١	١,٦٦٢,٢٩٩	

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

تقدير القيمة العادلة

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية عن طريق مكتب خبير التقييم العقاري (ValuStrat Saudi Arabia) وذلك باستخدام طريقة رسمة الدخل في ديسمبر ٢٠١٨. وتم تقدير معدلات الرسمة من خلال استقراء الإيرادات الحالية للإيجارات وفقاً لعدة عوامل منها طبيعتها والاستخدام المقصود منها والإشغال الأمل لها بالإضافة إلى عدة عوامل أخرى خارجية متعلقة بأنواع مماثلة لها في السوق. نظراً لعدم وجود تغيير في حالة الأصول والعوامل الخارجية من التقييم الأخير، تعتقد الإدارة أن التقييم الأخير صالح لفترة التقارير الحالية. يتم تقدير التدفقات النقدية لعقد الإيجار السنوي من خلال استقراء وتعديل إيرادات الإيجار الحالية من أجل الإشغال الأمل واستغلالها بعائد إيجار سنوي قدره ٨.٦٪ بين العقارات المؤجرة السكنية والتجارية للوصول إلى القيمة العادلة المقدرة على النحو التالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,٦٩٣,١٤١	١,٦٦٢,٢٩٩	التكلفة:
		القيمة العادلة:
١,٩٣٧,٤٨٤	١,٩٣٧,٤٨٤	القيمة العادلة المقدرة على عائدات الإيجار من ٦-٨٪ على العقارات الاستثمارية

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

٦- العقارات التطويرية

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

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)

الاجمالي	مشاريع تحت التطوير	اراضي مطورة	اراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
١٤,٤٩٧,٥٩١	١٢,١٩٤,٠٦٠	١,٩٥٤,٢٠٢	٣١٢,٨٥٦	٣٦,٤٧٣	التكلفة:
٢,٦٠٨,٠٦٠	٢,٥٩٥,٥٣٣	٥,٣٣٧	٧,١٩٠	-	في بداية الفترة
-	-	-	-	-	إضافات خلال الفترة
(٢,٠٠٥,٦٠٨)	(١,٩١٤,٥٦٤)	(٧٠,٥٣١)	-	(٢٠,٥١٣)	تحويلات
١٥,١٠٠,٠٤٢	١٢,٨٧٥,٠٢٩	١,٨٨٩,٠٠٨	٣٢٠,٠٤٦	١٥,٩٦٠	المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة
٣٣٦,٠٠٦					القيمة النفترية في نهاية الفترة
١٤,٧٦٤,٠٣٧					عقارات تطويرية، قصيرة الأجل
					عقارات تطويرية، طويلة الأجل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)

الاجمالي	مشاريع تحت التطوير	اراضي مطورة	اراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
١٤,٨٧٤,٢٤٠	١٣,٩٧٦,٥٢٥	٧٧٥,٠٢٠	٧٢,٤٤٨	٤٩,٢٢٧	التكلفة:
٢,٣٨٠,٩٤٨	٢,٣٥٩,٦٠٠	٢٠,٠٧٠	-	١,٢٧٨	في بداية السنة
١,٥٢٧,٣٥٠	(٦٥٢,٦٨٧)	١,٩٣٤,١٣٢	٢٣٩,٤٠٨	٦,٤٩٧	إضافات خلال السنة
(٥,٢٨٤,٩٤٧)	(٤,٤٨٩,٣٨٨)	(٧٧٥,٠٣٠)	-	(٢٠,٥٢٩)	تحويلات، صافي
١٤,٤٩٧,٥٩١	١٢,١٩٤,٠٦٠	١,٩٥٤,٢٠٢	٣١٢,٨٥٦	٣٦,٤٧٣	المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة
٣٤٩,٢٢٩					القيمة النفترية في نهاية السنة
١٤,١٤٨,٣٦٢					عقارات تطويرية، قصيرة الأجل
					عقارات تطويرية، طويلة الأجل

تتضمن المشاريع تحت التطوير أراضي تبلغ قيمتها ٩,٣ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٨,٦ مليار ريال سعودي) والتي تمثل حصة المجموعة في الملكية المشتركة مع أطراف ثالثة وفقاً لعقود تطوير الأراضي. خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ لم يتم رسلة أي من تكاليف القروض الإسلامية (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: لا شيء) على الموجودات المؤهلة. تم رسلة تكاليف الاقتراض الإسلامية بمعدل رسلة سنوي مرجح ساري المفعول قدره ٠% (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٠%).

تقدير القيمة العادلة

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

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

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)

الاجمالي	مشاريع تحت التطوير	اراضي مطورة	اراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
١٥,١٠٠,٠٤٢	١٢,٨٧٥,٠٢٩	١,٨٨٩,٠٠٨	٢٢٠,٠٤٦	١٥,٩٦٠	التكلفة:
					القيمة العادلة المقدرة:
					المقدرة بهامش ٢٠٪ من التكلفة - اراضي
١٨,١١٣,٠٠٠	١٥,٤٥٠,٠٠٠	٢,٣٦٠,٠٠٠	٢٨٤,٠٠٠	١٩,٠٠٠	المقدرة بمعدل عائد داخلي ٤-٦٪ - اراضي
١٧,٩١٧,٠٠٠	١٥,٦١٠,٠٠٠	١,٩٦٠,٠٠٠	٢٣٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠	متوسط القيمة العادلة للأراضي
١٨,٠١٥,٠٠٠	١٥,٥٢٠,٠٠٠	٢,١١٠,٠٠٠	٢٥٧,٠٠٠	١٨,٠٠٠	القيمة العادلة التقديرية
١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٥٠٠,٠٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠	

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)

الاجمالي	مشاريع تحت التطوير	اراضي مطورة	اراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
١٤,٤٩٧,٥٩١	١٢,١٩٤,٠٦٠	١,٩٥٤,٢٠٢	٣١٢,٨٥٦	٣٦,٤٧٣	التكلفة:
					القيمة العادلة المقدرة:
					المقدرة بهامش ٢٠٪ من التكلفة - اراضي
١٧,٢٨٦,٠٠٠	١٤,٦٣٠,٠٠٠	٢,٢٤٤,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٣٧,٠٠٠	المقدرة بمعدل عائد داخلي ٤-٦٪ - اراضي
١٨,١٣٣,٠٠٠	١٥,٨١٨,٠٠٠	١,٩٥٤,٠٠٠	٣١٣,٠٠٠	٣٧,٠٠٠	متوسط القيمة العادلة للأراضي
١٧,٧٥٤,٠٠٠	١٥,٢٢٤,٠٠٠	٢,١٤٩,٠٠٠	٢٤٤,٠٠٠	٣٧,٠٠٠	القيمة العادلة التقديرية
١٧,٧١٧,٠٠٠	١٥,٢٠٠,٠٠٠	٢,١٤٠,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠	٣٧,٠٠٠	

الحساسية في تقدير القيمة العادلة

إن القيمة العادلة التقديرية للعقارات الاستثمارية للمجموعة والعقارات التطويرية يمكن أن تتأثر بحدوث مدخلات مترابطة ملحوظة تحددتها ظروف السوق الراهنة.

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

الزيادة	(النقص)
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
١,٥١٠,٠٠٠	(١,٥١٠,٠٠٠)
٩٤٤,٠٠٠	(٨٦٦,٠٠٠)
<u>١,٢٢٧,٠٠٠</u>	<u>(١,١٨٨,٠٠٠)</u>
٣٢,٠٠٠	(٣٢,٠٠٠)
<u>١,٢٥٩,٠٠٠</u>	<u>(١,٢٢٠,٠٠٠)</u>

التغير في القيمة العادلة للأراضي :

١٠٪ تغير في الهوامش قابلة للمقارنة

١٪ تغير في معدل العائد الداخلي

متوسط التغير في القيمة العادلة للأرضي

التغير في القيمة العادلة للعقارات :

٥٠ نقطة أساس تغير في معدل الرسملة

تأثير الحساسية على القيمة العادلة التقديرية

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٧- مستحقات ومعدات، صافي

٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير
مدققة)

	الإجمالي	معدات مكتوبة	معدات وأجهزة	سيارات	تجهيزات على مباني مستأجرة	أراضي ومباني	
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
	٢٠٥,١٦١	٥٥,٢٨٦	١٧,٦٤٤	٨٠٠٨	٩,٥٧٥	١٤,٥٢٨	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
	٩,٢٨٦	٤,٦٢٦	٢٠١	-	-	٤٥٩	إضافات خلال الفترة
	-	٥٨	-	-	(٥٨)	-	تحويلات
	٢١٠,٥٤٧	٦٠,٠٧٠	١٧,٩٤٥	٨٠٠٨	٩,٥١٧	١٤,٩٩٧	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩
	١٢٤,٢٧٠	٤٤,٢١٢	١٤,١٨٢	٧,٩٢٧	٦,٦٣٩	٥٦,٢٩٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
	٥,٢٩١	٢,٦١٧	٥٦٩	٥	٤١٢	٢,١٢٨	استهلاكات خلال الفترة
	-	٢١٠	-	-	(٢١٠)	-	تحويلات
	١٢٩,٥١١	٤٦,٥٨٩	١٤,٦١١	٧,٩٥٢	٦,٨٤١	٥٢,٤١٨	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩
	٨٠,٩٨٦	١٢,٤٨١	٢,١٨٤	٦٦	٢,١٦٦	٦١,٥٧٩	القيمة المتبقية المساقطة : في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة) (تتمه)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٧- مستحقات ومعدات ، هاني (تتمه) :

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)	أراضي ومباني	تسييرات على مباني	سيارات	معدات وأجهزة	معدات مكتبية	الإجمالي
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨	١٠٩,٤٥٠	٦,١٤٣	٨,٤٤٧	١٢,٨١١	٤٨,٦٧٣	٤٨,٦٧٣	١٨٦,٢٦٨
إضافات خلال السنة	٥,٢٩٣	٢,٤٣٣	٩٣	٢,٨٣٣	٦,٧٧٤	٦,٧٧٤	١٩,٤٦٥
تحويلات	-	-	(٥٢٣)	-	-	-	(٥٢٣)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	١٢٤,٥٢٨	٩,٥٧٥	٨,٠١٨	١٧,٦٤٤	٥٥,٢٤٦	٥٥,٢٤٦	٢٠٩,١٦١
الاستهلاك التراكمي :							
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨	٤٨,١٥٥	٦,٠٢٤	٨,٤٤٥	١٢,٥٢٠	٤٦,٦٢٤	٤٦,٦٢٤	١١٧,٧٧٨
استهلاكات خلال السنة	٢,١٣٥	٦١٥	١٤	٦٦٢	٢,٥٨٨	٢,٥٨٨	٧,٠١٤
تحويلات	-	-	(٥٢٣)	-	-	-	(٥٢٣)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٥١,٢٩٠	٦,٦٦٩	٧,٩٢٧	١٣,١٩٢	٤٩,٢١٢	٤٩,٢١٢	١١٤,٢٧٠
القيمة المتبقية الصافية :							
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٦٢,٢٤٨	٢,٩٠٦	٨١	٢,٤٥٢	١٦,١٧٤	١٦,١٧٤	٨٠,٨٨١

٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

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:

للفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٨٢٦,٦٢١	٨١١,١٨٩	الاستثمارات، بداية الفترة / السنة
٣٢٠,٠٠٠	-	إضافات خلال الفترة / السنة
٢,٥٢٢	١٥,٤٢٢	الحصة في الربح خلال الفترة / السنة
١,١٤٩,١٤٢	٨٢٦,٦٢١	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	
١٥%	١٥٠,٠٠٠	الشركة السعودية لتمويل المساكن
٤٢,٢%	٤٢٢,٠٠٠	الخير المالية - المملكة العربية السعودية
٥١%	٥٢٥,٥٤٢	شركة خزام للتطوير العقاري
١٨%	١,٥٠٠	شركة جمان الشرقية المحدودة
	٥٠,٠٩٦	الحصة من الأرباح المتراكمة، صافي
	١,١٤٩,١٤٢	الرصيد، نهاية الفترة

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

٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	شركة جمان	خزام		الشركة السعودية	الاجمالي
		للتطوير العقاري	الخير المالية		
بآلاف	بآلاف	بآلاف	بآلاف	بآلاف	بآلاف
إجمالي الموجودات	-	٥٤١,٧٨٢	١,٠٠٠,١٠٩	٤,٢٩٦,٧٢٦	٥,٩٢٨,٦١٧
إجمالي المطلوبات	-	(٣٦,٥٠٤)	(١٠,٩١٩)	(٢,٩١٢,٢٠٩)	(٢,٩٦٠,٧٢٢)
صافي الموجودات	-	٥٠٥,٢٧٨	٩٨٩,١٩٠	١,٤٨٤,٥١٧	٢,٩٧٧,٨٨٥
حصة المجموعة في صافي الموجودات	١,٥٠٠	٥٠٧,٦٩٢	٤١٧,٤٢٨	٢٢٢,٥١٢	١,٤٤٧,٤٤٢
إجمالي الإيرادات خلال الفترة	-	-	٤١,٥٧٤	٢٢٢,٤٧٤	٢٧٥,٠٤٨
إجمالي ربح الفترة	-	٢٣٦	٤,٤٩٤	٤٥,٧٢٢	٥٠,٥٦٢
إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية الفترة	-	(٣٧,٧٨٣)	(١٠,٨١٠)	٤٨٢,٤١٧	٤٣٤,٨٢٤
إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة السابقة	-	(٣٥,٧٦٩)	(١٤,٤٠٥)	٤٦٩,٨٧٠	٤١٩,٦٩٦
التغير خلال الفترة	-	(٢,٠١٤)	٢,٥٩٥	١٢,٥٤٧	١٥,١٢٨
حصة المجموعة من أرباح الفترة	-	(١,٠٢٧)	١,٥١٧	٢,٠٣٢	٢,٥٢٢
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)					
إجمالي الموجودات	-	٥٤١,٤٨١	٣٠٢,٩١٥	٤,٢٧٥,٨٢٢	٥,٢٢١,٢١٨
إجمالي المطلوبات	-	(٣٦,٥٠٤)	(١٨,٢٢٠)	(٢,٩٠٥,٩٥١)	(٢,٩٦٠,٧٧٥)
صافي الموجودات	-	٥٠٤,٩٧٧	٢٨٥,٥٩٥	١,٤٦٩,٨٧١	٢,٢٦٠,٤٤٢
حصة المجموعة في صافي الموجودات	١,٥٠٠	٥٠٧,٥٢٨	٩٧,١٠٢	٢٢٠,٤٨١	٨٢٦,٦٢١
إجمالي الإيرادات للسنة	-	-	٧٦,١١٢	١٧١,٢٩٤	٢٤٧,٤٠٧
إجمالي ربح السنة	-	(١٥٩)	٢٥,٩٨٤	٦٧,٧٠٠	٩٢,٥٢٥
إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة	-	(٣٥,٧٦٩)	(١٤,٤٠٥)	٤٦٩,٨٧٠	٤١٩,٦٩٦
إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة السابقة	-	(٣٥,٦١٠)	(٤٤,٢٥٦)	٤٢٤,٢٤٠	٣٥٤,٣٧٤
التغير خلال السنة	-	(١٥٩)	٢٩,٩٥١	٢٥,٥٢٠	٦٥,٢٢٢
حصة المجموعة من أرباح السنة	-	(٨١)	١٠,١٨٢	٥,٣٣٠	١٥,٤٣٢

إن 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) قامت المجموعة في الأصل باستثمار ١٢٠ مليون ريال سعودي وتمثل ١٥% من رأس المال المدفوع في الشركة السعودية لتمويل المساكن (SHL) وخلال عام ٢٠١٧ قامت شركة SHL بزيادة رأس المال المدفوع عن طريق إصدار ٢٠ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال لكل منها إلى المساهمين بنفس النسبة من حصتهم من خلال تحويل مبلغ مساوي من الأرباح المبقاة (عن طريق رسملة الأرباح). تمت الموافقة على هذه الزيادة في رأس المال في إجتماع الجمعية العمومية المنعقد في ٢٤ مايو ٢٠١٧، وبناءً على ذلك، تم تعديل قيمة الاستثمار من ١٢٠ مليون ريال إلى ١٥٠ مليون ريال سعودي ليعكس قيمة الزيادة في رأس المال الموضحة فيما سبق .
- (٢) قامت المجموعة في الأصل باستثمار ١٠٢ مليون ريال سعودي وتمثل ٢٤% من رأس المال المدفوع في شركة الخير كابيتال العربية السعودية (ACS)، وخلال عام ٢٠١٩، قامت ACS بزيادة رأس مال الشركة المدفوع بمبلغ ٧٠٠ مليون ريال سعودي إضافية. حصلت المجموعة على رأس مال إضافي من خلال استثمار ٢٢٠ مليون ريال سعودي، وبناءً على ذلك، تم تعديل الاستثمار الأصلي البالغ ١٠٢ مليون ريال سعودي إلى ٤٢٢ مليون ريال سعودي لتعكس التغير في استثمار المجموعة في رأس مال ACS.
- (٣) استثمرت المجموعة بنسبة ٥١% في شركة خزام للتطوير العقاري، مع شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني. وفقاً للترتيبات المشتركة، يتم منح المساهمين بشكل مشترك القدرة على التحكم في الأنشطة المالية والتشغيلية التي تؤثر على عوائد شركة خزام للتطوير العقاري. وبناءً على ذلك ليس لدى المجموعة 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 .
- (٤) يتضمن الاستثمار في مشروع خزام للتطوير العقاري ٢٥٠ مليون ريال سعودي كحق 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 مجموع قيمة الاستثمار .
- (٥) 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 ١٠/١٥/١٤٣٢٧هـ (الموافق ٢٠/٧/٢٠١٦) 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 / السنة هي كالتالي :

للفترة المنتهية في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢,٥١١	١,٩٥٠	الرصيد ، بداية الفترة / السنة
-	١,٤١٢	الإضافات خلال الفترة / السنة
(٧٥٧)	(٨٥١)	الإطفاء المحمل على الفترة / السنة
١,٧٥٤	٢,٥١١	الرصيد ، نهاية الفترة / السنة

١٠- ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)	٢٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
		ذمم مدينة تجارية - بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بمبلغ ١٩,٠٢ مليون ريال سعودي (٢١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٩,٠٢ مليون ريال سعودي)
٤,٠١٥,٣٣٧	٢,٣٣٦,٧٢٠	دفعات مقدمة لشراء أراضي
٥٥٩,٦٧٠	٥٥٩,٦٧٠	إيرادات مستحقة
٢٠,٥٤٨	٩,٨٦٩	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١٤٤,٤٥٩	١٣٦,٤٣٧	استثمارات قصيرة الأجل للمتاجرة (إيضاح ١٠/ج)
٨٦٢	٨٦٢	
٤,٧٤٠,٨٧٧	٤,٠٧٨,٥٥٩	المجموع

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

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

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

٢١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)	٢٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٤٩٠,٥٥٢	٤٩٩,٩٥٠	٠-٦٠ يوم
٩٨٠,٨٩٧	٦١٠,٩٦٤	٦١-١٢٠ يوم
٧٦٢,٢١٥	٧٢٨,٥٣٦	١٢١-١٨٠ يوم
١,٧٨٠,٦٧٢	١,٥٣٧,٢٧٠	ما يزيد عن ١٨٠ يوم
٤,٠١٥,٣٣٧	٢,٣٣٦,٧٢٠	المجموع

تبدأ أعمار الذمم المدينة من تاريخ إصدار الفاتورة وتتضمن الذمم المدينة حوالي ٩٧% (٢١ ديسمبر ٢٠١٨: ٩٧%) ذمم من مبيعات أراضي ومشاريع ، وهي مضمونة بالكامل مقابل صكوك هذه الأراضي والأجزاء الخاصة بالمشاريع .

ب) تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة

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

تم تكوين مخصص مقابل الخسائر الائتمانية المتوقعة بكامل الأرصدة المدينة التي تبين لها عدم إمكانية تحصيلها . لم تقم المجموعة بعمل أي مخصصات مقابل الذمم المدينة من بيع الأراضي والمشروعات وذمم المستأجرين والمستحقات من الجهات الحكومية .

لم يحدث أي تغيير في أساليب التقدير أو الافتراضات الهامة لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تمت خلال فترة التقرير الحالية.

كانت الحركة على مخصص الديون المشكوك في تحصيلها على النحو التالي :

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)	لفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
١٩,٠١٩	١٩,٠١٩	الرصيد ، بداية الفترة / السنة
-	-	المكون خلال 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 وحقوق الملكية نيابة عن المجموعة . إن المعاملات خلال السنة كما يلي :

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)	لفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٨٦٣	٨٦٣	الرصيد ، بداية الفترة / السنة
-	-	المشريات / المبيعات خلال الفترة / السنة
٨٦٣	٨٦٣	المجموع
-	-	أرباح محققة
٨٦٣	٨٦٣	المجموع
-	-	تحويلات / مسحوبات
٨٦٣	٨٦٣	الرصيد ، نهاية الفترة / السنة

يتضمن الاستثمارات المحتفظ به للمتاجرة مبلغ ٨٦٣ ألف ريال سعودي في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ : 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

٢٠١٨ ديسمبر ٣١ (مدققة)	٢٠١٩ سبتمبر ٣٠ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٤,٩٤٩	٧٧٤	نقد في الصندوق
٤,٨٩٨,٥٤٢	٢,٨٨٧,١٧٧	نقد لدى البنوك
<u>٤,٩٠٣,٤٩١</u>	<u>٢,٨٨٧,٩٥١</u>	الجموع

١٢- القروض طويلة الأجل

٢٠١٨ ديسمبر ٣١ (مدققة)	٢٠١٩ سبتمبر ٣٠ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٥,٢٥٠,٠٠٠	٢,٧٥٠,٠٠٠	صكوك إسلامية
١,٤١٢,٤٧٥	١,٩٤٩,١٧٥	مرايحة إسلامية
<u>٦,٦٦٢,٤٧٥</u>	<u>٥,٦٩٩,١٧٥</u>	الجموع
(٨٢,٦٨٥)	(٥٩,٠٩٢)	يطرح:
٦,٥٨٠,٧٩٠	٥,٦٤٠,٠٨٣	تكاليف معاملات غير مظافة (إيضاح ١٢/ ب)
<u>(١,٨٤٩,٦٢٣)</u>	<u>(٤٨٥,٠٩٢)</u>	القروض - نهاية الفترة / السنة
٤,٧٣١,١٦٧	٥,١٥٤,٩٩١	يطرح:
		الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
		الجزء غير المتداول من القروض طويلة الأجل

(١) تستحق القروض السداد كما يلي:

٢٠١٨ ديسمبر ٣١ (مدققة)	٢٠١٩ سبتمبر ٣٠ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,٨٦٠,٥٢٥	٤٩٢,٢٧٥	خلال سنة
٢٥١,٣٠٠	٩٧,٠٠٠	خلال السنة الثانية
٤,٤٥١,٦٥٠	٥,١٠٨,٩٠٠	خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة
<u>٦,٦٦٢,٤٧٥</u>	<u>٥,٦٩٩,١٧٥</u>	الجموع

(ب) تكاليف معاملات الافتراض الإسلامية :

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)	الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٨٠,٨٥٦	٨٢,٦٨٥	الرصيد، بداية الفترة / السنة
٢٩,٢٧٤	٢٩٤	الإضافات خلال الفترة / السنة
(٣٧,٤٤٥)	(٢٣,٩٨٧)	الإطفاء المحمل على الفترة / السنة
٨٢,٦٨٥	٥٩,٠٩٢	الرصيد ، نهاية الفترة / السنة

(ج) تحليل القروض :

تمثل ٣,٧٥ مليار ريال سعودي من الصكوك الإسلامية ، وتشمل ما يلي :

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

(٢) ١,٨٨ مليار ريال سعودي (٥٠٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة ، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر ٦,٩٪ وتستحق في ٢٠٢٢ .

إن الصكوك الإسلامية أعلاه مقومة بالدولار الأمريكي . ونظراً لحدودية تقلبات الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي فإنه لا يوجد تعرض لمخاطر صرف العملات الأجنبية. إن ربح الاستثمار مستحق لشركة 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 الممتلكات هي مع شركة دار الأركان للتطوير العقاري وشركاتها التابعة مع حق إعادة شراء ملكية هذه الممتلكات عند سداد قيمة الصكوك بالكامل . قامت المجموعة بإصدار خطاب ضمان لحاملي الصكوك .

تتضمن إتفاقيات الصكوك تعهدات مالية والتي التزمت بها المجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ .

المرايبات الإسلامية:

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

ملخص المراجعات:

الرصيد القائم	الرصيد القائم	الرصيد القائم	تاريخ الاستحقاق
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٤٠٦,٨٧٥	٤٠٦,٨٧٥	٤٠٦,٨٧٥	٢٠٢٠
٥٠٠,٣٠٠	١٧,٤٠٠	٥٠٠,٣٠٠	٢٠٢٢
٢٤٢,٠٠٠	١٨,٠٠٠	٢٤٢,٠٠٠	٢٠٢٧
٨٠٠,٠٠٠	٥٦,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	٢٠٢٩
١,٩٤٩,١٧٥	٤٩٢,٢٧٥	١,٩٤٩,١٧٥	المجموع

بلغ إجمالي المتوسط المرجح للعمولة السنوية الفعلية ما نسبته ٦,٨٧٪ (٢١ ديسمبر ٢٠١٨ : ٦,٨٨٪). تتضمن اتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية كما في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٩ والتي كانت قد التزمت بها المجموعة.

١٣ - مخصص مكافأة نهاية الخدمة

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

وقد كانت حركة المخصص خلال السنة كالتالي:

للشركة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)	للشركة المنتهية في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢١,٩٦١	١٩,٠١١	الرصيد ، بداية الفترة / السنة
٤,١٢٢	٢,٣١٠	الحمل على المصاريف خلال الفترة / السنة
(٢,٩٧٤)	-	أرباح إعادة القياس الاكتوارية
(٤,٠٩٨)	(١,٢٩٦)	المدفوع خلال الفترة / السنة
١٩,٠١١	٢٠,٠٢٥	الرصيد ، نهاية الفترة / السنة

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

المتوسط المرجح لفترة استحقاق التزامات منافع الموظفين هو ٧,٧٢ سنوات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٨,٠٣ سنة). فيما يلي تحليل فترة استحقاق الالتزامات المحددة غير المخصوصة :

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)	٢٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية		
٢,٠١٧	%١١	خلال سنة
٣,٢١٦	%١٧	خلال السنة الثانية
٤,٥٦٥	%٢٥	خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة
٨,٨٧٦	%٤٧	خلال السنوات ما بعد الخامسة
١٨,٦٧٤	%١٠٠	

١٤ - ذمم دائنة تجارية وأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)	٢٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٤٤٠,٤٧٢	٤٨١,٩٦٦	ذمم دائنة تجارية
١٨٨,٨٦٢	١٨٩,٢١٢	مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٢/أ)
١٣١,٤٨٠	٥٥,١٢٤	مصاريف مستحقة
٣٥,٤٤٣	٣٥,٤٢٣	دائنو توزيعات أرباح
٢,٠٤٧	٩٥٤	التزامات إيجار (إيضاح ٢٢/ب)
٦٩,٣٦١	٩٤,٩٧١	التزامات عقود (إيضاح ١٤/أ)
٣٧,٦٩٠	١٨,٨٨٨	إيرادات غير محققة
٨٨٥,٣٥٥	٨٧٦,٥٢٩	المجموع

تتكون ذمم دائنة تجارية وأخرى بشكل رئيسي من المبالغ المستحقة عن مشتريات تجارية وتكاليف مستمرة . بلغ متوسط فترة الائتمان على المشتريات التجارية ٢٠ يوم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢٠ يوم).

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

(أ) التزامات عقود :

تتمثل التزامات عقود في الدفعات المقدمة التي تم استلامها تجاه عقود العملاء على النحو الواجب لبيع العقارات والتي لم يتم استكمال التزامات الأداء المتفق عليها بالكامل.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)	للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
-	٦٩,٣٦١	الرصيد ، بداية الفترة / السنة
٦٩,٣٦١	٢٥,٦١٠	الحصل خلال الفترة / السنة
-	-	إلغاءات خلال الفترة / السنة
-	-	المحول إلى تكلفة الإيرادات خلال الفترة / السنة
٦٩,٣٦١	٩٤,٩٧١	مخصص الزكاة التقديري ، نهاية الفترة / السنة

١٥- مخصص الزكاة

(أ) الحركة على مخصص الزكاة :

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)	للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٥٤٩,٦٧٠	٥٥٦,٨٢٨	الرصيد ، بداية الفترة / السنة
١٣,٠٤٦	٦,٠٢٤	الزكاة التقديرية الفترة / السنة
(٥,٨٨٨)	(٧٧,٩٦٣)	المدفوع خلال الفترة / السنة
٥٥٦,٨٢٨	٤٨٤,٩٠٠	مخصص الزكاة التقديري ، نهاية الفترة / السنة

(ب) الربوط الزكوية :

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

١٦ - رأس المال

٢١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ أسهم مصنرة 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

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)	للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٥,٤٤٩,٦٨٨	٢,٤٤٢,٧٢٩	مبيعات عقارات تطويرية - الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية
١٦,٠٩٧	١٠٠,٩٥٧	مبيعات عقارات سكنية - الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية
١٠٠,٢٨٦	١٠٧,٢٤٨	إيرادات تأجير - وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦
٥,٥٦٦,١٧١	٢,٦٥٠,٩٣٤	الإجمالي

١٨ - تكلفة المبيعات

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)	للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٤,٥٩٦,٢١١	١,٩١٤,٥٦٤	تكلفة مبيعات - عقارات تطويرية
١٢,٠٤٩	٩١,٠٤٤	تكلفة مبيعات - عقارات سكنية
٥٢,٦٢٢	٢٢,٧٥٨	تكاليف تأجير مباشرة - استهلاك
٤,٦٦٠,٨٨٢	٢,٠٢٩,٣٦٦	الإجمالي

١٩- مصاريف عمومية وإدارية

لفترة المنتهية في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)	لفترة المنتهية في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٢٠,٠٠٧	١١٩,١٩٢	مصاريف عمومية وإدارية
٥,٩٦٢	٦,١٠٥	استهلاك (إيضاح ٧ و ١/٢٢)
١٢٥,٩٧٠	١٢٥,٢٩٨	الإجمالي

٢٠- أعباء تمويلية

لفترة المنتهية في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)	لفترة المنتهية في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢٧٨,١٥٦	٢٣٢,٠١٢	أعباء صكوك إسلامية
٨٢,٠٥٢	٨٥,٤٠٧	أعباء مرابحات إسلامية
٦٦	٤١	أعباء تمويلية على التزامات عقود الإيجار (إيضاح ٢٢ / ب)
٢٨,٢٩٦	٢٣,٩٨٧	إطفاء تكلفة معاملات فروض إسلامية (إيضاح ١٢ / ب)
٢٨٨,٦٧٠	٣٤٢,٤٤٧	الإجمالي

٢١- ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

لفترة المنتهية في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)	لفترة المنتهية في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٤٧٦,٢٧٨	٢٢٥,٢٣٥	الأرباح لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد (صافي دخل الفترة)
		عدد الأسهم
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد
١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	

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

٢٢- ترتيبات عقود الإيجار

(١) المجموعة كمستأجر

• حق استخدام الأصول

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)	لفترة المنتهية في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
		التكلفة :
٢,٦٦٨	٢,٩٦٢	في بداية الفترة / السنة
٨٨٢	-	الإضافات خلال الفترة / السنة
(٥٨٩)	-	تحويلات / استبعادات
٢,٩٦٢	٢,٩٦٢	في نهاية الفترة / السنة
		الاستهلاك المتراكم :
١,١٨٢	١,٧٦٨	في بداية الفترة / السنة
١,١٧٤	٨١٤	المحمل خلال الفترة / السنة
(٥٨٩)	-	تحويلات / استبعادات
١,٧٦٨	٢,٥٨٢	في نهاية الفترة / السنة
٢,١٩٤	١,٢٨٠	صافي القيمة العتري في نهاية الفترة / السنة

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

• التزامات عقود الإيجار

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

للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)	للفترة المنتهية في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢,٧٥١	٤,٧١٩	الالتزامات:
٨٨٢	-	في بداية الفترة / السنة
-	-	إضافات خلال الفترة / السنة
-	-	تحويلات/ استبداعات
٨٥	٤١	تكلفة تمويل خلال الفترة / السنة
٤,٧١٩	٤,٧٦٠	في نهاية الفترة / السنة
		الدفعات:
١,٤٥٠	٢,٦٧٢	في بداية الفترة / السنة
١,٢٢٢	١,١٣٤	المدفوع خلال الفترة / السنة
٢,٦٧٢	٢,٨٠٦	في نهاية الفترة / السنة
٢,٠٤٧	٩٥٤	الرصيد، في نهاية الفترة / السنة

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

• الحد الأدنى لدفعات الإيجار

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

٢١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)	٢٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٩٢٥	٩٢٠	المبالغ المستحقة:
٢,٢٧٠	١,٨٧٤	خلال سنة
-	-	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
-	-	أكثر من خمس سنوات
٢,١٩٥	٢,٧٩٤	الإجمالي

(ب) المجموعة كمؤجر

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
		المبالغ المستحقة :
٧٢,١٤٧	٨٧,٥٩٣	خلال سنة
١٧٢,٤٨٣	١٨٣,١٨٩	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
٣٥,٢٢٠	٧٨,٤٤١	أكثر من خمس سنوات
٢٧٩,٨٤٩	٣٤٩,٢٢٣	

٢٣- 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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)	للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
١٩٢,٥٢٠	١٨٨,٨٦٢	الرصيد ، بداية الفترة / السنة
(٤,٦٢٨)	(٣٦٩)	إعادة تسديد المدفوعات المقدمة خلال الفترة / السنة
٩٦٠	٧٢٠	أرباح محملة خلال الفترة / السنة
١٨٨,٨٦٢	١٨٩,٢١٣	الرصيد ، نهاية الفترة / السنة

(ب) مكافآت وتعويضات موظفي الإدارة العليا

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

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)	للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢,٥١٤	٤,٣٢٨	منافع - قصيرة الأجل
١٦٠	١٠٠	مستحقات مكافأة نهاية الخدمة
-	-	مكافآت وبدلات حضور جلسات أعضاء مجلس الإدارة واللجان التنفيذية
٢,٦٧٤	٤,٤٢٨	الإجمالي

(ج) معاملات أخرى مع أطراف ذات علاقة

• الشركة السعودية لتمويل المساكن

خلال هذه الفترة، باعت المجموعة منازل سكنية لأفراد طلبوا التمويل من الشركة السعودية لتمويل المساكن، وهي شركة تابعة للمجموعة. في هذه الحالات، تقوم الشركة السعودية لتمويل المساكن بدفع مقابل بيع العقارات السكنية للمجموعة نيابة عن هؤلاء الأفراد. ليس لدى الشركة السعودية لتمويل المساكن حق اللجوء إلى المجموعة في حالة التعثر في تحصيل تلك القروض. تفاصيل المعاملات المضمنة في الذمم التجارية المدينة (راجع الإيضاح ١٠)، هي كما يلي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)	للفترة المنتهية في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
-	-	الرصيد، بداية الفترة / السنة
-	١١,٧٦٢	مبيعات خلال الفترة / السنة
-	(١١,٧٦٢)	المدفوع خلال الفترة / السنة
-	-	الرصيد، نهاية الفترة / السنة

• شركة الخير كابيتال دبي المحدودة

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)	للفترة المنتهية في ٢٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٨٩٧	-	الرصيد بداية الفترة / السنة
١,٤٤٥	-	الرسوم والمصروفات على المشاركة غير المباشرة مع مجموعة الخير كابيتال دبي خلال الفترة / السنة
(٢,٣٤٢)	-	المدفوع خلال الفترة / السنة
-	-	الرصيد، نهاية الفترة / السنة

لم يتم إبرام أي معاملات أخرى مع الشركات التي لديها أعضاء مجلس إدارة مشتركين أو مساهمين لدى المجموعة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ وكذلك خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

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 الموحدة المختصرة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ مبلغ ٢,٣١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٤,١٢ مليون ريال سعودي)، كما أن قيمة المساهمة القائمة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ هي ٣١٨ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٣٧٥ ألف ريال سعودي).

٢٥ - إدارة رأس المال

تقوم اللجنة التنفيذية بمراجعة هيكل رأس المال للمجموعة على أساس نصف سنوي. وكجزء من هذه المراجعة، تنظر اللجنة في تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال. تدير المجموعة رأسمالها للتأكد من أن الشركات في المجموعة سوف تكون قادرة على الاستمرار كمنشأة عاملة مع تعظيم العائد إلى الشركة الأم من خلال الاستفادة المثلى من أرصدة الدين وحقوق الملكية. لا تزال الاستراتيجية العامة للمجموعة دون تغيير عن عام ٢٠٠٧، عندما قامت المجموعة بتنويع مصادر تمويلها وأصدرت صكين متوسطي الأجل تتراوح بين ٥-٢ 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 (فروض معدلة) مع النقد وما في حكمه وحقوق الملكية (متضمنة رأس المال والاحتياطي القانوني والأرباح المبقاة). لا تخضع المجموعة إلى متطلبات رأسمالية مفروضة خارجياً.

نسبة المديونية

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

وكانت نسبة المديونية في نهاية السنة المالية كما يلي:

٢٠١٩ سبتمبر ٢٠ (غير مدققة)	٢٠١٨ ديسمبر ٣١ (مدققة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٥,٦٤٠,٠٨٢	٦,٥٨٠,٧٩٠	فروض إسلامية
(٢,٨٨٧,٩٥١)	(٤,٩٠٣,٤٩١)	نقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل
١,٧٥٢,١٣٢	١,٦٧٧,٢٩٩	صافي الدين
١٨,٩٤٠,٦٦٨	١٨,٧٠٥,٣٣٢	إجمالي حقوق المساهمين
٩%	٩%	نسبة صافي الدين إلى إجمالي 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 مقدره طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية .

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

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

كما في تاريخ قائمة المركز المالي 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 أساسي على سعر ليبور، وتستند فروضها 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 القائمة بافتراض أن المطلوبات كما في تاريخ التقرير هي قائمة لسنة كاملة.

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، تراوح متوسط سعر الفائدة بين البنوك لليبور ٢ أشهر ما بين ٢,٠٩٪ و ٢,٢٤٪ (٢,٣١٪ و ٢,٣٩٪ لعام ٢٠١٨)، وتراوحت أسعار سايبور ما بين ٢,٣٦٪ و ٢,٧١٪ (٢,٦٪ و ٢,٧٪ لعام ٢٠١٨) .

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة) بالآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة) بالآلاف الريالات السعودية	
٢,٥٢٤	٤,٨٧٣	+ ٢٥ نقطة أساس
(٢,٥٢٤)	(٤,٨٧٣)	- 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 رسملة 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 رسملة لتكاليف الاقتراض خلال الفترة الحالية وكذلك الفترة المقارنة. المجموعة تقوم برسملة ما يعادل ١٠٪ من تكاليف الاقتراض التي تنطبق عليها شروط الرسملة على مشاريع تحت التنفيذ كما هو مبين في الإيضاح (٩/٢) .

مخاطر السيولة

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

للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للمجموعة، تحتفظ المجموعة حينما 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 ٢٠١٩ هو ٦,٨٧٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٦,٨٨٪) . (لمزيد من التفاصيل راجع الايضاحات ١٢ و ١٤) .

فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات وحقوق المساهمين كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ و في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ :

(أ) استحقاق الموجودات والمطلوبات وحقوق المساهمين كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ :

٢٠ سبتمبر ٢٠١٩ (غير مدققة)	٢ أشهر أو أقل	أكثر من ٢ أشهر إلى سنة	أكثر من سنة إلى ١٠ سنوات	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الموجودات					
عقارات استثمارية ، صافي	-	-	-	١,٦٦٢,٢٩٩	١,٦٦٢,٢٩٩
عقارات تطويرية	-	٢٣٦,٠٠٦	-	١٥,١٠٠,٠٤٢	١٥,١٠٠,٠٤٢
ممتلكات ومعدات ، صافي	-	-	-	٨٢,٣٦٦	٨٢,٣٦٦
استثمارات في شركات زميلة	-	-	-	١,١٤٩,١٤٢	١,١٤٩,١٤٢
موجودات أخرى ، صافي	-	-	١,٧٥٤	-	١,٧٥٤
ذمم مدينة تجارية وأخرى	-	٤,٠٧٨,٥٥٩	-	-	٤,٠٧٨,٥٥٩
نقد وما في حكمه	٢,٨٨٧,٩٥١	-	-	-	٢,٨٨٧,٩٥١
إجمالي الموجودات	٢,٨٨٧,٩٥١	٤,٤١٤,٥٦٥	١,٧٥٤	١٧,٦٥٧,٩٤٥	٢٥,٩٦٢,٢١٥
المطلوبات وحقوق المساهمين					
قروض إسلامية	١٢١,٧٢٥	٣١٢,٣١٧	٥,١٥٤,٩٩١	-	٥,٦٤٠,٠٨٢
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	-	-	-	٢٠,٠٢٥	٢٠,٠٢٥
ذمم دائنة تجارية وأخرى	-	١٦٠,٩٥٧	-	٧١٥,٥٨٢	٨٧٦,٥٢٩
مخصص الزكاة	-	-	-	٤٨٤,٩٠٠	٤٨٤,٩٠٠
حقوق المساهمين	-	-	-	١٨,٩٤٠,٦٦٨	١٨,٩٤٠,٦٦٨
إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين	١٢١,٧٢٥	٥٢٤,٢٧٤	٥,١٥٤,٩٩١	٢٠,١٦١,١٧٥	٢٥,٩٦٢,٢١٥

(ب) استحقاق الموجودات والمطلوبات وحقوق المساهمين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ :

الإجمالي	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	أكثر من سنة إلى ١٠ سنوات	أكثر من ٢ أشهر		٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (مدققة)
			إلى سنة	٢ أشهر أو أقل	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
الموجودات					
١,٦٩٣,١٤١	١,٦٩٣,١٤١	-	-	-	عقارات استثمارية، صافي
١٤,٤٩٧,٥٩١	١٤,١٤٨,٢٦٢	-	٢٤٩,٣٢٩	-	عقارات تطويرية
٨٢,٠٨٥	٨٢,٠٨٥	-	-	-	ممتلكات ومعدات، صافي
٨٢٦,٦٢١	٨٢٦,٦٢١	-	-	-	استثمارات في شركات زميلة
٢,٥١١	-	٢,٥١١	-	-	موجودات أخرى، صافي
٤,٧٤٠,٨٧٧	-	-	٤,٧٤٠,٨٧٧	-	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٤,٩٠٣,٤٩١	-	-	-	٤,٩٠٣,٤٩١	نقد وما في حكمه
٢٦,٧٤٧,٣١٧	١٦,٧٥١,١٠٩	٢,٥١١	٥,٠٩٠,٢٠٦	٤,٩٠٣,٤٩١	إجمالي الموجودات
المطلوبات وحقوق المساهمين					
٦,٥٨٠,٧٩٠	-	٤,٧٣١,١٦٧	١,٧٦٦,٥٢٢	٨٢,١٠٠	قروض إسلامية
١٩,٠١١	١٩,٠١١	-	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٨٨٥,٢٥٥	٧٨٩,٢٣٤	-	٩٦,١٢١	-	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٥٥٦,٨٢٨	٥٥٦,٨٢٨	-	-	-	مخصص الزكاة
١٨,٧٠٥,٢٣٢	١٨,٧٠٥,٢٣٢	-	-	-	حقوق المساهمين
٢٦,٧٤٧,٣١٧	٢٠,٠٧٠,٤٠٦	٤,٧٣١,١٦٧	١,٨٦٢,٦٤٤	٨٢,١٠٠	إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين

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 عملة 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 العمولة 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 العمولة. إن الهدف الرئيسي للمجموعة في الاحتفاظ بأدوات مالية إسلامية متغيرة هو تخفيض التدفقات النقدية الخارجة المرتبطة بالتغيرات في أسعار العملات الأجنبية وأسعار العمولة الثابتة. تتعرض الأدوات المالية المتغيرة في التمويل الإسلامي للمجموعة لمخاطر الائتمان إلى الحد الذي يكون فيها عجز الطرف المقابل عن الوفاء بالالتزامات التعاقدية. تقوم المجموعة بتخفيف هذه المخاطر من خلال التعامل مع المؤسسات المالية الرئيسية كأطراف مقابلة. لا تتوقع إدارة المجموعة أي خسائر أو مخاطر جوهرية من تقصير الأطراف الأخرى حيث أن المخاطر المحتملة 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. إن هذه الترتيبات التعاقدية قابلة للإلغاء في حال رغبت المجموعة في ذلك بدون أي غرامات. بلغت تقديرات العقود غير المكتملة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ مبلغ ٢٨٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٦٢ مليون ريال سعودي) والالتزامات الأداء من خلال ضمان بنكي بمبلغ ٧٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٧٤ مليون ريال سعودي) مقابل الذمم المدينة المحصلة. ومن المتوقع أن يتم تسوية هذه الإلتزامات خلال فترة تنفيذ المشاريع ويتم تمويلها من خلال بيع عقارات مستقبلاً أو الاقتراض الخارجي، إذا استدعت الضرورة لذلك.

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

لا توجد أية قضايا على المجموعة أو مطالبات قانونية ذات أهمية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: لا شيء).

٢٨- اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

اعتمدت هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٥ نوفمبر ٢٠١٩ الموافق ٨ ربيع الأول ١٤٤١ هـ.