

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة

وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٨

الصفحة	المهرس
٥١	تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة
٦	قائمة المركز المالي الموحدة
٧	قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة
٨	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
٩	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٥٥-١٠	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



محمد الهيج وشريكه  
محاسبون ومراجعون قانونيون  
شركة مهنية ترخيص : ٨١١/١١/٣٢٣٣  
عضو مستقل في سي بي آيه العالمية

الخراشي وشركاه  
محاسبون ومراجعون قانونيون



عقيد محقق  
مقر: الرياض - حي النور  
P.O. Box 115524  
11552 Riyadh, Saudi Arabia  
MAZARS

المراجعون المحققون الرئيسيون  
مقر: الرياض - حي النور  
P.O. Box 115524  
11552 Riyadh, Saudi Arabia  
MAZARS

٢٦ فبراير ٢٠١٩ م

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

الرأي:

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، وقائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بعدل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي:

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

الأمر الرئيسية للمراجعة:

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

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

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا	الأمور الرئيسية للمراجعة
<ul style="list-style-type: none"> <li>- قمنا بتقييم مدى ملائمة أساليب وافترضات التقييم ومجالات أحكام الهامة والتقديرية المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم الداخلي.</li> <li>- قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة، و قمنا بتقييم الافتراضات المستخدمة ذات الصلة، مع الاستناد إلى البيانات السوقية ، حيثما أمكن ذلك:</li> <li>- قمنا باختبار مدى ملائمة المدخلات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.</li> <li>- بالنسبة للعقارات التجارية والسكنية المحتفظ بها للبيع ، قمنا بمقارنة الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة بالبيانات الخارجية في مجال العمل ومعاملات العقارات الخاضعة للمقارنة وخصوصاً أسعار البيع.</li> <li>- قمنا بتقييم سبب التغيرات في المدخلات الرئيسية والتقديرية والافتراضات من الفترة السابقة.</li> <li>- قمنا بتقييم مدى فاعلية وكفاءة خبرة موظفي الإدارة في عملية التقييم.</li> <li>- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.</li> </ul>	<p><b>تقييم العقارات التطويرية</b></p> <p>تحتفظ المجموعة بعقارات تطويرية وتتألف بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأرضي تحت التطوير لغايات التطوير و البيع في سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة. تبلغ القيمة الدفترية للممتلكات العقارية ١٤.٤٩٨ مليار ريال سعودي (٢١ ديسمبر ٢٠١٧: ١٤.٨٧٤ مليار ريال سعودي).</p> <p>يتم تسجيل جميع العقارات التطويرية ( المحتفظ بها لغايات التطوير أو البيع) مبدئياً بتكلفة الاقتناء ثم يعاد قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، في حين يتم تقدير قيمتها العادلة لغرض الإفصاح فقط في الايضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة.</p> <p>قامت الإدارة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تقييمها الداخلي مع مراعاة معطيات السوق الداخلية والمقارنة بعد تعديلها حسب سمات العقارات المعنية، تضمنت المدخلات المستخدمة من قبل الإدارة أثناء إجراء تقييمها للتخفيضات النقدية المتوقعة والقيمة الإيجارية الحالية في السوق، اللتان تتأثران بقوى السوق السائدة وسمات كل عقار من عقارات المحفظة.</p> <p>علاوة على ذلك تستعين المجموعة، حيثما اقتضت الضرورة، بشركات تقييم خارجية مستقلة متخصصة ومؤهلة لتقييم العقارات التطويرية لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة لها.</p> <p>خلال الفترة قامت إدارة المجموعة بإجراء مراجعة وتقييم داخلي للعقارات التطويرية مما نتج عنه زيادة القيمة العادلة بنسبة ٢٠٪ (٢١ ديسمبر ٢٠١٧: ٢٥٪) من خلال محفظة العقارات التطويرية كما هو مبين في الإيضاح (٦). وتعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة عن القيمة الدفترية هي مؤشر متحفظ على القيمة العادلة للعقارات التطويرية لدى المجموعة.</p> <p>تعتبر عملية تقييم تكلفة العقارات وصافي القيمة القابلة للتحقيق عملية معقدة حيث أن التغير في تقدير المجموعة لسعر البيع وتكلفة الإنشاء من شأنه أن يؤثر بشكل مادي على القيمة الدفترية للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- قمنا بتقييم الافتراضات الهامة المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم التي قامت بها والتي تتضمن القيم الإيجارية المتوقعة، والعائدات المتوقعة، ومعدل الإشغال ومعدل الخصم. قمنا بدعم هذه الافتراضات باتضافيات الأيجار، والمؤشرات المنشورة والبيانات السوقية المقارنة المتاحة.</li> </ul>	<p><b>تقييم العقارات الاستثمارية</b></p> <p>تظهر العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة بالتكلفة، في حين يتم تقدير قيمتها العادلة لغرض الإفصاح فقط في الايضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة.</p> <p>تقوم إدارة المجموعة بتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية بواسطة مقيمين خارجيين مستقلين.</p>

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

الأمر الرئيسية للمراجعة (تتمة)

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا	الأمر الرئيسية للمراجعة
<p>- قمنا بتقييم الافتراضات الهامة المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم التي قامت بها والتي تتضمن القيم الإيجارية المتوقعة، والعائدات المتوقعة، ومعدل الإشغال ومعدل الخصم. قمنا بدعم هذه الافتراضات باتفاقيات الإيجار، والمؤشرات المنشورة والبيانات السوقية المقارنة المتاحة،</p> <p>- قمنا بتقييم المدخلات الرئيسية والافتراضات في نموذج التقييم وتحليل حساسيتها بالنسبة للعناصر الرئيسية؛</p> <p>- قمنا أيضاً بتقييم سبب التغيرات في المدخلات الرئيسية والتقييمات والافتراضات عن الفترة السابقة، و</p> <p>- قمنا بتقييم مدى فاعلية وكفاءة خبرة موظفي الإدارة في عملية التقييم؛</p> <p>- بالنسبة لخبر التقييم المستقل، قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة شركة التقييم الخارجية،</p> <p>- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.</p>	<p><b>تقييم العقارات الاستثمارية ( تتم )</b></p> <p>قامت المجموعة بتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية عن طريق خبير تقييم مستقل يحمل مؤهل مهني معترف به وذو خبرة حديثة في موقع العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه بواسطة خبير التقييم المستقل.</p> <p>تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسلة الدخل. يتم تقدير التدفقات النقدية السنوية من خلال الاستقرار والتوفيق بين إيرادات الإيجار الحالية بناءً على الإشغال الأمثل لها ثم تحويلها إلى سعر إيجار سنوي بنسبة ٨.٦٪ بين العقارات السكنية والتجارية المؤجرة من أجل الوصول إلى القيمة العادلة المقدرة الموضحة في ملاحظة ٥.</p> <p>إن الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات تعتبر ذات أهمية في ضوء عدم التأكد من التقديرات وحساسية التقييمات. يعتبر تقييم العقارات الاستثمارية أمراً جوهرياً بالنسبة لمراجعتنا نظراً لأهميته وتعقيده واعتماده بشكل كبير على مجموعة من الافتراضات التي من ضمنها قيم الإيجار المتوقعة، والعائدات المتوقعة، ومعدل الإشغال ومعدل الخصم.</p>
<p>- قمنا بمراجعة عقود بيع الوحدات العقارية بما في ذلك والوحدات السكنية والوحدات التجارية وقطع الأراضي لتجديد التزامات أداء المجموعة بموجب هذه العقود وتقييم ما إذا كانت هذه الالتزامات مستوفاة مع مرور الوقت أو في أي وقت زمني معين على أساس المعيار المحدد بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥). يشتمل تركيزنا بخصوص هذه العقود على تحديد ما إذا كانت المجموعة لديها حق ملزم في الدفعات عن الأداء المنجز حتى تاريخه لتكون على قناعة بالإيرادات المحققة حتى تاريخه بموجب هذه العقود؛</p> <p>- أجرينا فحص لإجراءات الرقابة الداخلية على عملية إعداد ميزانية المجموعة لتحديد مدى دقتها مع تركيز خاص على إجمالي التكاليف المتوقعة لإنجاز المشاريع العقارية التي تشمل الوحدات المباعة؛ و</p> <p>- أجرينا فحص تفصيلي على أساس العينة لتحديد ما إذا كانت التكاليف المتكيدة على المشاريع قد تم تسجيلها ورسملتها. وقمنا أيضاً بتقييم توزيع هذه التكاليف على الوحدات المباعة وغير المباعة على أساس المنطقة المعنية في مشاريع التطوير العقاري من خلال مراجعة ملخص تخصيص التكاليف داخل المشروع الذي تم إعداده من قبل الإدارة.</p>	<p><b>تحقق الإيرادات من بيع العقارات</b></p> <p>قامت المجموعة بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) الإيرادات من عقود العملاء منذ ١ يناير ٢٠١٧ حيث ترى أن ذلك يمثل بصورة أفضل أداء الأنشطة العقارية للمجموعة.</p> <p>ويشتمل تحقق الإيرادات من بيع العقارات، بما في ذلك والوحدات السكنية والوحدات التجارية وقطع الأراضي، على مخاطر جوهريّة كامنّة نظراً إلى الأحكام والتقديرات المستخدمة. إن أحكام المراجعة حول نسبة إنجاز المشاريع بما في ذلك التكاليف المتكيدة حتى تاريخه مقابل إجمالي القيمة المتوقعة للمشروع ومرحلة الانجاز في ظل عدم بيع كافة الوحدات قيد التطوير تمثل جميعها أموراً تستوجب اهتماماً كبيراً خلال المراجعة، بما فيها:</p> <p>- قدرة المجموعة على تنفيذ الدفعات عن العمل المنجز وفقاً لشروط العقود الخاصة بها وبالتالي تلبية متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) فيما يتعلق بتحقيق الإيرادات مع مرور الوقت؛</p> <p>- التكلفة الإجمالية المتوقعة لإنجاز المشروع العقاري الذي يشمل الوحدة المباعة؛</p> <p>- احتمالية تحصيل مبالغ المبيعات المتبقية؛ و</p> <p>- هيمة تكاليف البنية التحتية التي سيتم تكبدها لاستكمال المشروع.</p>

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

**المعلومات الأخرى:**

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الأخرى المدرجة في تقرير الشركة السنوي للعام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات حولها، إن إدارة المجموعة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى المذكورة في تقريرها السنوي، من المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاحاً لنا بعد تأريخ تقرير مراجع الحسابات هذا.

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يغطي المعلومات الأخرى، كما أننا لا ولن نبدي أي من أشكال التأكيدات حولها.

وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الموضحة أعلاه، وعند القيام بذلك نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال عملية المراجعة، أو تظهر بطريقة أخرى أنها تحتوي على تحريف جوهري.

عندما نقرأ المعلومات الأخرى ويتبين لنا وجود تحريف جوهري فيها، فإنه يتعين علينا إبلاغ المكلفين بالحوكمة بذلك.

**مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة:**

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها العادل، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام نظام الشركات، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقدير هدره المجموعة على البقاء كمجموعة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار واقعي بخلاف ذلك.

والمكلفون بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في المجموعة.

**مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة:**

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

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

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

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

#### مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة )

• استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على البقاء كمجموعة مستمرة. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإننا مطالبون بأن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإننا مطالبون بتعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.

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

• الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية لمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي في القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء مراجعة المجموعة. ونظّل المسؤولين الوحيديين عن رأينا في المراجعة.

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

لقد زدنا أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وبحسب مقتضى الحال إجراءات الوقاية ذات العلاقة.

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تعد الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما، في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أنه من المتوقع بشكل معقول أن تفوق التبعات السلبية لفعل ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

#### التقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى:

تتطلب المادة (١٢٥) من نظام الشركات أن يضمن المراجع في تقريره ما يكون قد تبين له من مخالفات لأحكام نظام الشركات أو أحكام نظام الشركة الأساس، وخلال مسار مراجعتنا الحالية للقوائم المالية الموحدة للمجموعة، لم يتبين لنا مخالفة الشركة لأحكام نظام الشركات أو نظام الشركة الأساس.

عن محمد عبد الله الهيج وشريكه

محمد عبد الله الهيج

ترخيص رقم (١١٩)



عن الخراشي وشركاه

سليمان عبد الله الخراشي

ترخيص رقم (٩١)



٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح	الموجودات
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		
٣,٢٩٠,٠١٠	١,٦٩٣,١٤١	(٥)	الموجودات غير المتداولة
١٤,٧٥١,٥٦٥	١٤,١٤٨,٣٦٢	(٦)	عقارات استثمارية ، صافي
٧٠,٩٢٥	٨٣,٠٨٥	(١/٢٢.٧)	عقارات تطويرية - طويلة الأجل
٨١١,١٨٩	٨٣٦,٦٢١	(٨)	ممتلكات ومعدات ، صافي
١,٩٥٠	٢,٥١١	(٩)	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
١٨,٩٢٥,٦٢٩	١٦,٧٥٢,٦٢٠		موجودات أخرى ، صافي
			مجموع الموجودات غير المتداولة
١٢٢,٦٧٥	٣٤٩,٣٢٩	(٦)	الموجودات المتداولة
٤,٠٣٣,٣٢٥	٤,٧٤٠,٨٧٧	(١٠)	عقارات تطويرية - قصيرة الأجل
٢,١٥٩,٦٦٦	٤,٩٠٣,٤٩١	(١١)	ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
٧,٢١٥,٦٦٦	٩,٩٩٢,٦٩٧		النقد وما في حكمه
٢٦,٢٤١,٢٠٥	٣٦,٧٤٧,٢١٧		مجموع الموجودات المتداولة
			مجموع الموجودات
			الطلوبيات وحقوق المساهمين
٤,٧٢٠,٣٣٤	٤,٧٣١,١٦٧	(١٢)	الطلوبيات غير المتداولة
٢١,٩٦١	١٩,٠١١	(١٣)	قروض إسلامية - الجزء غير المتداول
٤,٧٤٢,٢٩٥	٤,٧٥٠,١٧٨		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
			مجموع الطلوبيات غير المتداولة
١,٦٧٨,٦٤٨	١,٨٤٩,٦٢٢	(١٢)	الطلوبيات المتداولة
٥٣٧,١٤٢	٨٨٥,٢٥٥	(١٤)	قروض إسلامية - الجزء المتداول
٥٤٩,٦٧٠	٥٥٦,٨٢٨	(ج/١٥)	ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى
٢,٧١٥,٤٦٠	٣,٢٩١,٨٠٦		مخصص الزكاة
٧,٥٠٧,٧٥٥	٨,٠٤١,٩٨٤		مجموع الطلوبيات المتداولة
			مجموع الطلوبيات
			حقوق المساهمين
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	(١٦)	رأس المال
١,٠٥٨,٧٢٠	١,١٠٩,٦٠١		احتياطي نظامي
٦,٨٧٤,٨٢٠	٦,٧٩٥,٧٢٢		أرباح مبقاة
١٨,٧٣٣,٥٥٠	١٨,٧٠٥,٣٢٣		مجموع حقوق المساهمين
٢٦,٢٤١,٢٠٥	٣٦,٧٤٧,٢١٧		مجموع الطلوبيات وحقوق المساهمين



المدير المالي



العضو المنتدب

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



شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٤,٧٣٤,٦٨٢	٦,٤١٢,٣٦٥	(١٧)
(٣,٦٢٠,٦٧٢)	(٥,٣٥٥,١١٤)	(١٨)
١,١١٤,٠١٠	١,٠٥٧,٢٥١	
		الإيرادات
		تكلفة الإيرادات
		مجموع الربح
		مصاريف التشغيل :
(١١٢,٠٠٢)	(١٦٨,٩٤٢)	(١٩)
٩٥٢,٠٠٨	٨٨٨,٢٠٩	
		مصاريف عمومية وإدارية
		الربح التشغيلي
(٤٤١,٥٢٣)	(٥١١,٦٥٢)	(٢٠)
٣٦,٧٢٢	١٢٩,٨٦٦	
٣٠,٦٠٤	١٥,٤٣٢	(١/٨)
٥٦٧,٨١١	٥٢١,٨٥٥	
(١٤,٤٤٣)	(١٣,٠٤٦)	(ب/١٥)
٥٥٢,٣٦٨	٥٠٨,٨٠٩	
		أعباء تمويلية
		إيرادات أخرى ، صافي
		حصة الشركة في أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
		الربح قبل الزكاة
		مخصص الزكاة
		صافي ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر :
٢,٦٧٥	- ٢,٩٧٤	ربح من إعادة القياس خطة المنافع المحددة
٥٥٦,٠٤٣	٥١١,٧٨٢	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		إجمالي الدخل الشامل للسنة المنسوب إلى :
		المساهمين في دار الأركان
		ربحية السهم للسنة ( بالريال السعودي ) :
		الأساسي والمخفض
٠,٥١	٠,٤٧	(٢١)



المدير المالي



العضو المنتدب

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

إجمالي حقوق المساهمين بالآلاف الريالات السعودية	أرباح مبقاة بالآلاف الريالات السعودية	احتياطي نظامي بالآلاف الريالات السعودية	رأس المال بالآلاف الريالات السعودية	
				<u>٢٠١٨</u>
١٨,٧٣٣,٥٥٠	٦,٨٧٤,٨٣٠	١,٠٥٨,٧٢٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
٥٠٨,٨٠٩	٥٠٨,٨٠٩	-	-	صافي دخل السنة
٢,٩٧٤	٢,٩٧٤	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
٥١١,٧٨٣	٥١١,٧٨٣	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(٥٠,٨٨١)	٥٠,٨٨١	-	محول إلى احتياطي نظامي
(٥٤٠,٠٠٠)	(٥٤٠,٠٠٠)	-	-	توزيعات أرباح
١٨,٧٠٥,٣٣٣	٦,٧٩٥,٧٣٣	١,١٠٩,٦٠١	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
				<u>٢٠١٧</u>
١٨,١٧٧,٥٠٧	٦,٢٧٤,١٢٤	١,٠٠٢,٢٨٢	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧
٥٥٢,٣٦٨	٥٥٢,٣٦٨	-	-	صافي دخل السنة
٢,٦٧٥	٢,٦٧٥	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
٥٥٦,٠٤٣	٥٥٦,٠٤٣	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(٥٥,٣٣٧)	٥٥,٣٣٧	-	محول إلى احتياطي نظامي
١٨,٧٣٣,٥٥٠	٦,٨٧٤,٨٣٠	١,٠٥٨,٧٢٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧



المدير المالي



العضو المنتدب

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٥٦٧,٨١١	٥٢١,٨٥٥	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الربح قبل الزكاة
		تعديلات على:
٧٦,٧٧٥	٧٨,٧٥٥	استهلاكات
٥,١٢٩	٤,١٢٢	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٤٤١,٥٢٣	٥١١,٦٥٢	إطفاء أعباء تمويلية مؤجلة
(٢٠,٦٠٤)	(١٥,٤٢٢)	حصة الربح من الاستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
١,٠٧٠,٦٣٤	١,١٠٠,٥٥٢	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل
٣,٢٢٧,٠٣٥	١,٩٠٣,٩٩٩	عقارات تطويرية ، صافي
(١,٤٥٠,٣٤٧)	(٧٠٧,٥٥٢)	ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
(١,١٢٣)	(٥١١)	موجودات أخرى
٧,٤٢١	٣٤٨,٢١٣	ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى
١,٨٥٣,٦٢١	٢,٦٤٤,٦٥١	النقد الناتج من العمليات
(٤٠٨,٦٧٣)	(٤٧٤,٢٠٧)	أعباء تمويلية مدفوعة
(٣,٢٦٧)	(٥,٨٨٨)	زكاة مدفوعة
(٦,١٧٥)	(٤,٠٩٨)	مكافأة نهاية خدمة للموظفين مدفوعة
١,٤٣٦,٥٠٦	٢,١٦٠,٤٥٨	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١٠,١٣٠)	(٢٠,٣٤٨)	شراء ممتلكات ومعدات
٤٤٠	-	استبعاد ممتلكات ومعدات
-	(٦٤٨)	عقارات استثمارية
(٩,٦٩٠)	(٢٠,٩٩٦)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	(٥٤٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح
١,١٥٠,٧٦٢	١٤٤,٣٦٢	قروض طويلة الأجل
١,١٥٠,٧٦٢	(٢٩٥,٦٣٧)	صافي النقد ( المستخدم في) الناتج من الأنشطة التمويلية
٢,٥٧٧,٥٧٨	١,٧٤٣,٨٢٥	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
٥٨٢,٠٨٨	٢,١٥٩,٦٦٦	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٢,١٥٩,٦٦٦	٤,٩٠٣,٤٩١	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
		معاملات غير نقدية :
٦٢,٨٨٩	١,٥٢٧,٣٥٠	تحويلات عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية (إيضاح ٥)

المدير المالي

العضو المنتدب

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

## ١ - معلومات عامة

إن شركة دار الأركان للتطوير العقاري (الشركة)، هي شركة مساهمة سعودية، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٦٠١٩٥ بتاريخ ١٤٢١/٤/١٦هـ (الموافق ٢٠٠٠/٢/١٨ م). يقع مقر الشركة في المملكة العربية السعودية وعنوانها البريدي هو ص. ب ١٠٥٦٣٣، الرياض - ١١٦٥٦، المملكة العربية السعودية.

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

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

شركة دار الأركان للعقارات - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٤٠٦٣ بتاريخ ١٤٢٩/٧/٢٥هـ الموافق (٢٠٠٨/٢/٢٨ م)، 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 ١٠١٠٢٧٥٨٣ بتاريخ ١٤٢٩/٢/٢٨هـ الموافق (٢٠٠٨/٤/٥ م) وتعمل في المقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإ إنشاء، 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 ١٤٢٩/٢/٢٨هـ الموافق (٢٠٠٨/٤/٥ م) وتعمل في مجال شراء وتملك وتأجير والاستثمار في العقارات.

شركة صكوك دار الأركان - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٦٢١ بتاريخ ١٤٢٩/٩/١٦هـ الموافق (٢٠٠٨/٩/١٦ م) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

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

شركة دوليت الاستثمار - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٤٤٩ بتاريخ ١٤٣٠/١٠/٣٠هـ الموافق (٢٠٠٩/١٠/٢٩ م) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

شركة دار صكوك الدولية - شركة ذات مسؤولية محدودة، المعروفة سابقاً بشركة سيادة للاستثمار، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٤٤٨ بتاريخ ١٤٣٠/١٠/٣٠هـ الموافق (٢٠٠٩/١٠/٢٩ م) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

شركة دار الأركان للممتلكات - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٢١٥٠٩ بتاريخ ١٤٢٨/٦/٢٢هـ الموافق (٢٠١٧/٢/٢١ م)، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري وتقديم خدمات إدارة وتأجير العقارات.

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

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

## ٢- ملخص أهم السياسات المحاسبية

## ١-٢ أساس الإعداد

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

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

## ٢-٢ تطبيق معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

## ○ المعايير والتفسيرات والتعديلات سارية المفعول في السنة الحالية

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

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥	توضيحات	- الإيرادات من العقود مع العملاء.
معيار المحاسبة الدولي ١٩	تعديلات	- تعديل الخطة، تقليصها أو تسويتها.
معيار المحاسبة الدولي ٩	تعديلات	- التعديلات على مزايا الدفع مقدما بالتعويض السلبي والتعديلات على المطوبات المالية.
تفسيرات لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٢	توضيحات	- المعاملات بالعملات الأجنبية والمبالغ المسبقة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، طبقت المجموعة كذلك بعض المعايير والتفسيرات الجديدة الصادرة والمسموح تطبيقها مبكراً ولم

تكن ملزمة التطبيق بعد وهي: IFRS ١، IFRS ٩، IFRS ١٥، IFRS ١٦، IFRS ٢٣ و IAS ٤٠.

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

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

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

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

معايير المحاسبة الدولية ٢ و ١١	تحسينات سنوية	- تعريف الأعمال والمحاسبة عن المصالح السابقة.
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧	معيار جديد	- عقود التأمين.
معيار المحاسبة الدولي ١ و ٧	تعديلات	- تعريف المواد (التعريف الجديد للمواد والفقرات التفسيرية المرافقة مندرج في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١).
معيار المحاسبة الدولي ١٢	تعديلات	- توضيح أنه يجب الاعتراف بجميع عوائد ضريبة الدخل من توزيعات الأرباح (أي توزيع أرباح) في الربح أو الخسارة، بصرف النظر عن كيفية فرض الضريبة.

- عدم اليقين بشأن معاملات ضريبة الدخل . يجب تطبيق التفسير على تحديد الربح الخاضع للضريبة (الخسائر الضريبية) ، الأساس الضريبي ، الخسائر الضريبية غير المستخدمة ، السموات الضريبية ونسب الضرائب غير المستخدمة ، عندما يكون هناك عدم يقين بشأن معاملات ضريبة الدخل بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٢ .	توضيحات	تفسير لجنة المعايير الدولية ٢٢
- في حالة حدوث تعديل في الخطة أو تقليص أو تسوية ، أصبح إلزامياً الآن أن يتم تحديد تكلفة الخدمة العالية وصافي الفائدة للفترة بعد إعادة القياس باستخدام الافتراضات المستخدمة في إعادة القياس.	تعديلات	معيار المحاسبة الدولي ١٩
- تم تعديل المصالح طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة لتوضيح أن التكيان 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.	تعديلات	معيار المحاسبة الدولي ٢٨

## ٢-٢ العرف المحاسبي

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

## ٢-٢ أسس التوحيد

تقوم المجموعة بتوحيد القوائم المالية للشركة والشركات التابعة التي يكون للمجموعة سلطة على تلك الشركات المستثمر فيها أو معرضة أو لها حقوق في عائد متغير من مساهماتها ولديها القدرة على استخدام سلطتها للسيطرة والتأثير على عائداتها من تلك الشركات المستثمر فيها أو الشركات التابعة . تتكون القوائم المالية الموحدة للمجموعة من عمليات الشركة والشركات التي تسيطر عليها الشركة أو الشركات التابعة لها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ .

## الشركات التابعة

الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة ، تسيطر المجموعة على منشأة عندما تكون معرضة أو لها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ولديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على تلك المنشأة . يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل من تاريخ الاقتناء و حتى 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 المصدر والمطلوبات المتكبدة في تاريخ التبادل ، بالإضافة إلى التكاليف المتعلقة مباشرة بعملية الاستحواذ . يتم قياس الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات ، والمطلوبات الطارئة الحدة 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 العترف 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 الموحدة .

يتم عند التوحيد استبعاد كافة المعاملات والرصدة 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 حينما تتطلب الأنشطة ذات الصلة الموافقات بالإجماع والسيطرة المشتركة .

#### طريقة حقوق الملكية

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

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

عندما يتم تصنيف الاستثمار في شركات زميلة أو مشروع مشترك كمحتفظ به للبيع أو يتوقف عن كونه شركة زميلة أو مشروع مشترك ، فإنه اعتباراً من ذلك التاريخ ، تتوقف المجموعة عن المحاسبة باستخدام طريقة حقوق الملكية . عند بيع جزئي لشركة زميلة أو مشروع مشترك ينتج عنه فقدان تأثير جوهري على الشركة الزميلة أو مشروع مشترك ، يتم قياس الاستثمار المتبقي بالقيمة العادلة في تاريخ البيع ويتم الاعتراف به كأصل مالي . يتم إدراج الفروق بين الأسهم 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 .

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 لمعالجة 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 اقتنائها 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 الموحدة للمجموعة إلى حد حصة الأطراف الأخرى في العملية المشتركة فقط . عندما تكون المجموعة مشغل مشترك في عملية مشتركة وتدخل في عملية شراء مع العملية المشتركة ، لا تعترف المجموعة بحصتها من الأرباح أو الخسائر إلى أن يتم إعادة بيع هذه الموجودات إلى طرف ثالث .

**٥-٢ ممتلكات ومعدات**

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك التراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة . تتضمن التكلفة جميع المصاريف المتعلقة بها مباشرة والتي تم تكبدها لإحضار الممتلكات والمعدات إلى موقعها العالي ، 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	٢ ×
تحسينات على مباني مستأجرة	٥٠٪ - ٢٠٪
سيارات	٥٥٪
معدات وأجهزة	٢٠٪
معدات مكتبية	٢٠٪ - ٢٥٪

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

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



## ٦-٢ العقارات الاستثمارية

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

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

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

٣%

مباني

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

## ٧-٢ العقارات التطويرية

يتم قياس جميع العقارات التطويرية مبدئياً بتكلفة الاقتناء ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأراضي تحت التطوير من أجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو انتظار ارتفاع قيمتها الرأسمالية. تتضمن التكلفة جميع التكاليف المتسوبة مباشرة بالعقارات التطويرية بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف الاقتراض والمصروفات غير المباشرة التي تم تكبدها في تحويل العقارات التطويرية إلى موقعها وحالتها العالية. يتم احتساب التكلفة باستخدام طريقة المتوسط. يتم اختبار انخفاض القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق، والذي يمثل سعر البيع المقرر ناقصاً جميع التكاليف المقررة 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 لتطويرها للبيع الفوري فإنه يتم تقسيمها بين العقارات تحت التطوير طويلة الأجل وقصرة الأجل متمثلة في الجزء غير المتداول والجزء المتداول من عقارات تحت التطوير على التوالي.

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

## ٨-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات الملموسة

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها الملموسة لتحديد فيما إذا كان هناك أي مؤشر على أن تلك الموجودات قد تعرضت لخسائر انخفاض القيمة. عندما 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 ل وحدات 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 المقننة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للأصل والتي لم تكن تعكسها تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية . إذا تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل بأقل من قيمته الدفترية ، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته القابلة للاسترداد . يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة .

#### ٩.٢ تكاليف القروض الإسلامية

إن تكاليف القروض الإسلامية النسوية مباشرة إلى لاقضاء أو إنشاء 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 للوحدة في الفترة التي يتم تكبئها .

#### ١٠.٢ الأدوات المالية

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

#### التصنيف والقياس - الموجودات المالية

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

- بالتكلفة المطفأة
- بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)
- بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية التي يتم الاعتراف بها ميدنياً 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 المحاسبة الدولي رقم ٣٩. يتطلب هذا النموذج من المجموعة احتساب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات المتعلقة بها في كل تاريخ تقرير لتعكس التغيرات في المخاطر الائتمانية منذ الإقرار الأولي للموجودات المالية.

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

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

#### -الذمم الايجارية

-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 للتقارير المالي ١٥.

#### الذمم المدينة التجارية

تصنف الذمم التجارية المدينة كمروض وذمم مدينة ويتم الاعتراف بها مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المضافة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً أي مخصص انخفاض 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 أحكام وتقديرات، عند إجراء هذه الأحكام، تقوم الشركة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان التاريخية وفقاً لخبراتها السابقة وعوامل الخسائر الأخرى العالية ذات الدلالة على عدم القدرة على تعصيل 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 النظرية للذمم المدينة القيمة العالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة باستخدام معدل العمولة الفعلي الأصلي. يتم تخفيض القيمة النظرية للذمم المدينة من خلال استخدام حساب المخصص ويتم الاعتراف بأي خسارة انخفاض في القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة .

#### النقد وما في حكمه

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

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

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

#### الالتزامات المالية

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

#### الذمم الدائنة التجارية

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

#### الأدوات المالية الإسلامية المتغيرة

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

تقوم المجموعة مبدئياً بإدراج الأدوات المالية المتغيرة الإسلامية إما كموجودات مالية أو مطلوبات مالية بالقيمة العادلة ، ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير مالي . إن الحاسبة عن التغيرات في القيمة العادلة لأداة مالية إسلامية متغيرة تعتمد على الاستخدام المقصود منها وما ينتج عن ذلك من الأغراض المحددة للأداة المالية الإسلامية المتغيرة . يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة 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 الموحدة في فترة للتغير 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 لحاسبة 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 تحقق 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 موشوق 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 موشوقة ، 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 العاملة . التكاليف الإضافية هي تلك التكاليف التي تم تكبدها فداً تكبدها إذا لم يتم الحصول على العقد . يتم رسملة جميع التكاليف للوفاء بالالتزامات بموجب عقد قائم ، أو عقد متوقع ، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ١٥ إذا كانت التكاليف

- ترتبط مباشرة يمثل هذا العقد المحدد ؛

- من المتوقع أن يتم استردادها .

- إنشاء أو تعزيز أو توليد مورد 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 تكليها.

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 المقترنة كمصروفات فوراً.

#### التأجير

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

#### ١٢-٢ الزكاة

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

#### ١٢-٢ 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 والطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ . يتم تحويل الموجودات والطلوبات غير النقدية المرحجة بالقيمة العادلة والمصنفة بالعملات الأجنبية إلى الأسعار السائدة في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة . لا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية التي تقاس بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية . يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر الصرف الناتجة في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الموحدة .

#### ١٤-٢ الاحتياطي النظامي

وفقاً للمادة (١٢٩) من نظام الشركات وتعديلاته لعام ٢٠١٦ ، تحتفظ المجموعة بنسبة ١٠٪ من صافي الدخل بتحويلها إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للمجموعة إيقاف التحويل عندما يصل هذا الاحتياطي إلى ٣٠٪ من رأس المال . إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كائسبة لأرباح .

#### 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 ، وتسدّد عند انتهاء خدمته .

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

يتم إعادة الهياس الأرباح أو الخسائر الاكتوارية ، وتظهر مباشرة في قائمة المركز المالي مع فيد 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 ماثلة لتلك التي تنشأ في خطة تقاعد مساهمات محددة. تحمل الدفعات عن خطط المساهمات المحددة كمصروف عند استحقاقها.

## ١٧.٢ المخصصات

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

## ١٨.٢ عقود الإيجار

### • المجموعة كمؤجر

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

### • المجموعة كمستأجر

عند بدء عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء، يتم تحديد الأصل المستأجر ويعرف بـ "حق استخدام الأصل المستأجر" ويتم قياسه بالتكلفة مع خصم مناسب على المكونات ذات الصلة لفترة الإيجار والتزامات الدفع بما في ذلك 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 المفوضة 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 مطروحاً منها مدفوعات الإيجار التي تم دفعها حتى ذلك التاريخ.

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

في حالة عقود الإيجار التشغيلية قصيرة الأجل، والعقود ذات القيمة الصغيرة والعقود القابلة للإلغاء، تستمر المنشأة في تحميل دفعات الإيجار الدورية إلى الأرباح أو الخسائر الموحدة 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 وافتراسات تتعلق بالاستقبل . نادراً ما تتساوى الأحكام المحاسبية الناتجة ، بحكم التعريف ، مع النتائج الفعلية ذات الصلة . إن التقديرات والافتراسات التي تنطوي على مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترات المالية اللاحقة مبينة أدناه :

#### الاعتراف بالإيرادات

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

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

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

وفيما يتعلق بمشاريع الوحدات السكنية والتجارية للباعة بموجب عقد أو اتفاقية تطوير و بناء ، ويمكن تقدير هدف هذه العقود ونتائجها بصورة موثوقة ، يتم الاعتراف بإيرادات وتكاليف التطوير والبناء وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ بالتناسب مع المراحل المنطة 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 بافتراسات 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 ودمج إيجار مدينة . بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى ، يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهرا وفقا 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 مؤهلا كعقار استثماري محتفظ به للحصول على إيجارات و / أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو كليهما أو أنها لا تستخدم هذه الإيرادات لتوليد إيرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية المعتادة . تتكون العقارات التطويرية مشاريع مباني وانشاءات مكتملة ، ومشاريع مباني تحت الإنشاء ، وأراضي مطورة ومشاريع أراضي تحت التطوير بالإضافة إلى أراضي تنتظر التطوير التي يتم تحديدها للبيع في سياق الأعمال العادية بشكل أساسي . وعند النظر في تفسير التصنيف المناسب تأخذ الإدارة بالاعتبار الاستخدام المقصود للممتلكات .

عندما تقوم الإدارة بتقييم أن بعض العقارات الاستثمارية سيتم استيعابها 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 سابقا كعقارات استثمارية ، يتم تحويل تكلفة نقلها إلى العقارات التطويرية لمزيد من التطوير والتحويل النهائي في إطار النشاط الاعتيادي للأعمال . عند إعادة تقييم الاستخدام المقصود تنتظر الإدارة في فترة الاحتفاظ بذلك العقار ، وإمكانية زيادة القيمة ، والأنشطة الاقتصادية ذات الصلة حول هذه الممتلكات ، والحاجة إلى مزيد من التطوير لجعل ذلك العقار جاهزا 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 حاليا في تطوير وبيع الأراضي والعقارات السكنية والتجارية. ونظرا لطبيعة هذا النشاط ، فإن الكثير من عمليات التطوير هي مضاربة في طبيعتها . وبناء على ذلك ، تعكس قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ الأصول المتداولة التي لا تغطيها عقود المبيعات الآجلة .

تقوم المجموعة بإعادة تقييم القيمة القابلة للتحقق للعقارات التطويرية وذلك بتاريخ كل تقرير . يستند هذا التقييم إلى الربح على أساس كل مشروع 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 المقررة للموقع / الوحدة أقل من قيمتها الدفترية الحالية المرحجة في قائمة المركز المالي الموحدة . إن تغيير هذه التقديرات في المستقبل قد يكون له تأثير على تقييم العقارات التطويرية .



### قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
النسبة المئوية	النسبة المئوية	
٢٣-٢٧ %	٢٠-٢٥ %	هامش الربح على القيمة للفترة - العقارات التطويرية
٧.٥ %	٦.٤ %	معدل العائد الداخلي المستهدف - العقارات التطويرية
٧.٥ %	٦-٨ %	الرسمة الموفرة للعائدات - العقارات الاستثمارية

**٤- التقارير القطاعية**

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

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

■ الاستثمارات - الاستثمار الاستراتيجي في الشركات التي تعتقد الإدارة أنها مكتملة 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. وبشكل أساسي، تم إنشاء جميع أنشطة التشغيل القطاعي ( بما في ذلك الإيرادات والتكاليف ) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٧ من قطاع التطوير العقاري . قامت المجموعة بإعداد بيانات تفصيلية عن الإيرادات والأرباح والموجودات والطلبات حسب القطاع التشغيلية . إن السياسات المحاسبية للقطاعات التشغيلية هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة المبينة في إيضاح ٢ .

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

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨			إيضاح
الاجمالي بالآلاف الريالات السعودية	تأجير عقارات بالآلاف الريالات السعودية	مبيعات عقارات مطورة بالآلاف الريالات السعودية	
٦,٤١٢,٢٦٥	١٢٥,٢٢٨	٦,٢٢٦,٤٨٧	الأرباح أو الخسائر القطاعية:
(٥,٢٥٥,١١٤)	(٧٠,١٢٧)	(٥,٢٨٤,٩٤٧)	الإيرادات
١,٠٥٧,١٥١	٦٥,١١١	٩٩١,٥٤٠	تكلفة الإيرادات
(١٦٨,٩٤٢)			معدل الربح
٨٨٤,٢٠٩			مصاريف التشغيل:
(٥١٦,٦٥٢)			١٩ مصاريف عمومية وإدارية
١٢٩,٨٦٦			الربح التشغيلي
١٥,٤٢٢			٢٠ أعباء تمويلية
٥٢١,٨٥٥			١/٨ إيرادات أخرى ، صافي حصة الشركة في أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٢٦,٢٤٢,٣١٧	٢,٥٤٩,٢٤٦	٢٢,١٩٧,٥٧١	ربح القطاع للسنة
٨,٠٤٦,٩٨٤	٦٤,٢٢٧	٧,٩٧٢,٢٤٧	موجودات ومطلوبات القطاع : إجمالي الموجودات إجمالي المطلوبات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧			إيضاح
الاجمالي بالآلاف الريالات السعودية	تأجير عقارات بالآلاف الريالات السعودية	مبيعات عقارات مطورة بالآلاف الريالات السعودية	
٤,٧٢٤,٦٨٢	١٤٩,٨٦٢	٤,٥٨٤,٨١٩	الأرباح أو الخسائر القطاعية :
(٣,٦٢٠,٦٢٢)	(٢١,٨٧٩)	(٣,٥٤٨,٧٩٢)	الإيرادات
١,١٠٤,٠٦٠	٢٢,٩٨٤	١,٠٣٦,٠٢٦	تكلفة الإيرادات
(١٦٢,٠٠٢)			معدل الربح
٩٥٢,٠٥٨			مصاريف التشغيل:
(٤٤١,٥٢٢)			١٩ مصاريف عمومية وإدارية
٣٦,٧٢٢			الربح التشغيلي
٢٠,٦٠٤			٢٠ أعباء تمويلية
٥٢٧,٨١١			١/٨ إيرادات أخرى ، صافي حصة الشركة في أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٢٦,٢٤٤,٣٠٥	٢,٢٦٤,١٣٦	٢٢,٩٧٧,١٧٤	ربح القطاع للسنة
٧,٥٠٧,٧٥٥	٦٢,٥٥٦	٧,٤٤٥,١٩٩	موجودات ومطلوبات القطاع : إجمالي الموجودات إجمالي المطلوبات

#### ٥- عقارات استثمارية، صافي

فيما يلي ملخص حركة العقارات الاستثمارية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
		<b>التكلفة:</b>
		في بداية السنة
٢,٧١٤,١٧٨	٢,٦٣٧,١٧٩	تحويلات إلى عقارات تطويرية
(٧٦,٩٩٩)	(٦,٧٢٢,٥٣٦)	إضافات
-	٦٤٨	في نهاية السنة
٢,٦٣٧,١٧٩	١,٩٦٥,٢٩١	
		<b>الاستهلاك التراكم:</b>
		في بداية السنة
٢٨٩,٤٠٠	٢٤٧,١٦٩	تحويلات إلى عقارات تطويرية
(١٤,١١٠)	(١٤٥,١١٦)	المحمل خلال السنة
٧١,٨٧٩	٧٠,١٢٧	في نهاية السنة
٢٤٧,١٦٩	٢٢٢,١٥٠	<b>القيمة النظرية في نهاية السنة</b>
٢,٣٩٠,٠١٠	١,٦٩٣,١٤١	

يتضمن بند العقارات الاستثمارية أرض بقيمة ٤٧٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٥٧٨ مليون ريال سعودي).

#### تقدير القيمة العادلة

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية عن طريق مكتب خبير التقييم العقاري (ValuStrat) علماً بأن الشركة قامت وذلك باستخدام طريقة رسمة الدخل. وتم تقدير التدفقات النقدية السنوية من خلال استقراء وتسوية الإيرادات الحالية للإيجارات وفقاً لطبيعتها والاستخدام المقصود منها والإشغال الأمثل لها وعدد من العوامل الأخرى الخارجية المتعلقة بأنواع مماثلة لها في السوق من ثم رسمتها بمعدل إيجار سنوي يتراوح بين ٦-٨٪ بين العقارات السكنية والتجارية المؤجرة من أجل الوصول إلى القيمة العادلة التقديرية المبينة أدناه:

٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢,٣٩٠,٠١٠	١,٦٩٣,١٤١	<b>التكلفة:</b>
		<b>القيمة العادلة:</b>
٢,٣١٢,١٨٢	١,٩٢٧,٤٨٤	القيمة العادلة المقدرة على عائدات الإيجار من ٦-٨٪ على العقارات الاستثمارية

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

## ٦- العقارات التطويرية

فيما يلي ملخص لحركة العقارات التطويرية، العمليات التشغيلية الرئيسة بالنسبة للمجموعة، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨					٣١ ديسمبر ٢٠١٨
الاجمالي	مشاريع تحت التطوير	أراضي مطورة	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
					<b>التكلفة:</b>
١٤,٨٧٤,٢٤٠	١٢,٩٣٦,٥٢٥	٧٧٥,٠٢٠	٧٢,٤٤٨	٤٩,٢٢٧	في بداية السنة
٢,٢٨٠,٩٤٨	٢,٢٥٩,٦٠٠	٢٠,٠٧٠	-	٦,٢٧٨	إضافات خلال السنة
٦,٥٢٢,٢٥٠	(٦٥٢,٦٨٧)	٦,٩٢٤,١٢٢	٢٣٩,٤٠٨	٦,٤٩٧	تحويلات، صافي العمل على تكلفة المبيعات خلال السنة
(٥,٢٨٤,٩١٧)	(٤,٤٨٩,٢٨٨)	(٧٧٥,٠٢٠)	-	(٢٠,٥٢٩)	
١٤,٤٩٧,٥٩١	١٢,٩٤٤,٠٦٠	٦,٩٥٤,٢٠٢	٣١٢,٤٥٦	٣٦,٤٢٢	<b>القيمة النظرية في نهاية السنة</b>
					عقارات تطويرية - قصيرة الأجل
٢٤٩,٢٢٩					عقارات تطويرية - طويلة الأجل
١٤,٢٤٨,٣٦٢					

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧					٣١ ديسمبر ٢٠١٧
الاجمالي	مشاريع تحت التطوير	أراضي مطورة	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
					<b>التكلفة:</b>
١٧,٠٢٨,٢٨٦	١٥,١٣٩,٦١٩	١,٥٨١,٤٤٢	٢١٧,٢٢٥	-	في بداية السنة
١,٢٢١,٧٥٨	١,٢٩٤,٩٨٦	١٦,٦٤٨	٥,٤٢٢	٦٩٢	إضافات خلال السنة
٦٢,٨٨٩	-	-	-	٦٢,٨٨٩	تحويلات
(٢,٥٤٨,٧٩٢)	(٢,٤٦٢,٠٧٠)	(٨٢٢,٠٦٠)	(٢٤٩,٢٠٩)	(١٤,٢٥٤)	المعمل على تكلفة المبيعات خلال السنة
١٤,٨٧٤,٢٤٠	١٢,٩٣٦,٥٢٥	٧٧٥,٠٢٠	٧٢,٤٤٨	٤٩,٢٢٧	<b>القيمة النظرية في نهاية السنة</b>
					عقارات تطويرية - قصيرة الأجل
١٢٢,٦٧٥					عقارات تطويرية - طويلة الأجل
١٤,٧٥١,٥٦٥					

تتضمن المشاريع تحت التطوير أراضي تبلغ قيمتها ٨,٦ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٦,٦٢ مليار ريال سعودي) تمثل حصة المجموعة في الملكية المشتركة مع أطراف ثالثة وفقاً لتقود تطوير الأراضي.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ لم يتم رسمة أي من تكاليف القروض الإسلامية (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: لا شيء) على الموجودات المؤهلة.

## تقدير القيمة العادلة

خلال الفترة قامت إدارة المجموعة بإجراء مراجعة وتقييم داخلي للمحفظة العقارية للعقارات التطويرية مما نتج عنه زيادة القيمة العادلة بنسبة ٢٠٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٢٥٪) من خلال محفظة العقارات التطويرية. تعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة عن القيمة العادلة 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 وتدبير لعدول العائد الداخلي المتوسط وذلك في حدود ٦-٤٪ للعقارات التطويرية للوصول إلى القيمة العادلة التقديرية البيئة أدناه:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

التكلفة:	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة	مشاريع تحت التطوير	الاجمالي
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
	٣٦,٤٢٢	٣١٧,٨٥٦	١,٩٥٤,٢٠٢	١٧,١٩٤,٠٦٠	١٤,٤٩٧,٥٩١
القيمة العادلة للفترة:					
المقدرة بهامش ٢٠٪ من التكلفة - أراضي	٣٢,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٢,٣٤٤,٠٠٠	١٤,٦٢٠,٠٠٠	١٧,٢٨٦,٠٠٠
المقدرة بمعدل عائد داخلي ٦-٤٪ - أراضي	٣٢,٠٠٠	٣١٢,٠٠٠	١,٩٥٤,٠٠٠	١٥,٨١٨,٠٠٠	١٨,١٢٢,٠٠٠
متوسط القيمة العادلة للأراضي	٣٢,٠٠٠	٣٤٤,٠٠٠	٢,١٤٩,٠٠٠	١٥,٢٢٤,٠٠٠	١٧,٧٥٤,٠٠٠
القيمة العادلة التقديرية	٣٢,٠٠٠	٣٤٠,٠٠٠	٢,١٤٠,٠٠٠	١٥,٢٠٠,٠٠٠	١٧,٢٧٧,٠٠٠

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

التكلفة:	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة	مشاريع تحت التطوير	الاجمالي
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
	٤٩,٢٢٧	٧٢,٤٤٨	٢٧٥,٠٢٠	١٢,٩٧٤,٥٢٥	١٤,٨٧٤,٢٤٠
القيمة العادلة للفترة:					
المقدرة بهامش ٢٥٪ من التكلفة - أراضي	٥٠,٠٠٠	٩٩,٠٠٠	١,٠٤٦,٠٠٠	١٨,٨٦٨,٠٠٠	٢٠,٠٦٣,٠٠٠
المقدرة بمعدل عائد داخلي ٧-٥٪ - أراضي	٥٠,٠٠٠	١٥١,٠٠٠	١,٢٩٠,٠٠٠	٢١,٦٢٨,٠٠٠	٢٣,٢٦٩,٠٠٠
متوسط القيمة العادلة للأراضي	٥٠,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	١,٢١٨,٠٠٠	٢٠,٢٤٨,٠٠٠	٢١,٦٤١,٠٠٠
القيمة العادلة التقديرية	٥٠,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	١,٢١٠,٠٠٠	٢٠,٢٤٠,٠٠٠	٢١,٦٢٥,٠٠٠

**الحساسية في تقدير القيمة العادلة**

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

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

الزيادة	الانخفاض	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
		<b>التغير في القيمة العادلة للأراضي :</b>
		١٠٪ تغير في الهوامش قابلة للمقارنة
١,٤١٧,٠٠٠	(١,٤١٧,٠٠٠)	٨٪ تغير في معدل العائد الداخلي
٩٢٩,٠٠٠	(٨٢٤,٠٠٠)	<b>متوسط التغير في القيمة العادلة للأراضي</b>
١,١٢٣,٠٠٠	(١,١٢٣,٠٠٠)	
		<b>التغير في القيمة العادلة للعقارات :</b>
		٥٠ نقطة أساس تغير في معدل الرسملة
٢٢,٠٠٠	(٢٢,٠٠٠)	<b>تأثير الحساسية على القيمة العادلة التقديرية</b>
١,٢٠٥,٠٠٠	(١,١٥٢,٠٠٠)	

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 الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٧ - ممتلكات ومعدات، صافي

الإجمالي	معدات مكتبية	معدات وأجهزة	سيارات	تأمينات على مباني	أراضي ومباني	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
١١٦,٣٧٨	٤٨,٦٧٢	١٢,٨١١	٨,٤٤٧	٦,١٤٢	١٠٩,٢٨٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
٢,٠١٤	٦,٧١٤	٢,٨١٢	٩٢	٢,٤٢٢	٥,٢٩٢	إضافات خلال السنة
(٥١٢)	-	-	(٥١٢)	-	-	تحويلات
٢٠٥,١٦١	٥٥,٣٨٦	١٥,٦٢٤	٨,٠١٨	٩,٥٧٥	١٢٤,٥١٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١١٦,٣٧٨	٤٨,٦٧٤	١٢,٥٢٠	٨,٤٤٥	٦,٠٢٤	٤٨,١٥٥	الاستهلاك الحراكم:
٢,٠١٤	٢,٥٨٨	٦٦٢	١٤	٦١٥	٢,١٢٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
(٥١٢)	-	-	(٥١٢)	-	-	استهلاكات خلال السنة
١١٦,٣٧٠	٤٨,١٦٢	١٢,٨١٢	٧,٩٣٧	٦,٤٠٩	٥١,٢٩٠	تحويلات
٨٠,٨٩١	١٦,٧٢٤	٢,٤٥٢	٨١	٢,٨٣٦	٦٢,٢٤٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
						القيمة الصافية الصافية:
						٢٠١٨



شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢- ممتلكات ومعدات ، صافي (تتمة) :

الإجمالي	معدات مكتبية	معدات وأجهزة	سيارات	تصميمات على مباني مستأجرة	تراضي ومباني	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
١٨٢,١٦٦	٤٦,٠٥٨	١٦,٥٠٩	٨,٤٤٧	١٩,٠٢٧	١٠٩,١٤٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧
٧,٠٥١	٦,٦٢٢	٣٠٢	-	١٧٧	-	إضافات خلال السنة
(١٢,٠٦٩)	(٨)	-	-	(١٢,٠٢١)	-	تحويلات
١٧٧,١٤٨	٤٦,٦٧٢	١٦,٨١١	٨,٤٤٧	٦,١٤٣	١٠٩,١٤٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
١١٦,٨٣٤	٤٠,٧٠٦	١٦,٥٠٧	٨,٤٤٥	١٩,٠٢٧	٤٥,١٣٩	الاستهلاك المتراكم :
٦,٠١٢	٩٣٦	٣٢	-	٨	٢,٠١٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧
(١٢,٠٦٩)	(٨)	-	-	(١٢,٠٢١)	-	استهلاكات خلال السنة
١١٧,٣٧٨	٤١,٦٧٤	١٦,٥٢٠	٨,٤٤٥	٦,٠٢٤	٤٣,١٥٥	تحويلات
٦٨,٤٤٠	٧,٠٤٨	٧٨١	٧	١١٩	٦٠,٩٩٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
						القيمة الشترية الصافية :
						٣١ ديسمبر ٢٠١٧

## ٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشروع المشترك

تتمثل الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة في استثمارات في أسهم شركات تمارس المجموعة نفوذاً مؤثراً فيها. إن أسهم هذه الشركات غير مدرجة ولا يتم تداولها بشكل عام. وتتراوح ملكية المجموعة في هذه الشركات المملوكة للقطاع الخاص في السعودية من ١٥٪ إلى ٥١٪. بالنسبة للكيانات التي يقل فيها الاستثمار عن ٢٠٪ والتصنفة ضمن هذا البند، تعتقد الإدارة أنها هادئة على ممارسة تأثير كبير بسبب مشاركتها المؤثرة على مستوى مجلس الإدارة.

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢٩٠,٥٨٥	٨١٦,١٨٩	الاستثمارات، بداية السنة
-	-	إضافات
٢٠,٦٠٤	١٥,٤٢٢	الحصة في الربح خلال السنة
٨١٦,١٨٩	٨٢٦,٦٢١	الاستثمارات، نهاية السنة

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

نسبة الملكية	المبلغ المستثمر	
%	بالآلاف الريالات السعودية	
١٥	١٥٠,٠٠٠	الشركة السعودية لتمويل المساكن
٢٤	١٠٢,٠٠٠	الخبر المالية - الملكة العربية السعودية
٥١	٥٢٥,٥٤٧	شركة خزام للتطوير العقاري (١) و (٢)
١٨	٦٥٠٠	شركة جمان الشرقية المحدودة (٣)
	٤٢,٥٢٤	الحصة من الأرباح المتراكمة، صافي
	٨٢٦,٦٢١	الرصيد، نهاية السنة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	شركة جبان	خزائن		الشركة السعودية	الاجمالي
		للتطوير العقاري	الغير المالية		
	بالآف	بالآف	بالآف	بالآف	بالآف
	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية
إجمالي الموجودات	-	٥٤١,٤٨١	٢٠٢,٩١٥	٤,٢٧٥,٨٢٢	٥,٢٢١,٢٧٨
إجمالي المطلوبات	-	(٣٦,٥٠٤)	(١٤,٢٢٠)	(٢,٩٠٥,٩٥١)	(٢,٩٦٠,٧٧٥)
صافي الموجودات	-	٥٠٤,٩٧٧	٢٨٥,٥٩٥	١,٤٦٩,٨٧١	٢,٣٦٠,٤٤٢
حصة المجموعة في صافي الموجودات	١,٥٠٠	٥٠٢,٥٢٨	٩٧,١٠٢	٢٢٠,٤٨١	٨٢٦,٦٢١
إجمالي الإيرادات للسنة	-	-	٢٦,١١٢	١٧١,٢٩٤	٢٤٧,٤٠٧
إجمالي ربح السنة	-	(١٥٩)	٢٥,٩٨٤	٦٧,٧٠٠	٩٢,٥٢٥
إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة	-	(٢٥,٧٦٩)	(١٤,٤٠٥)	٤٦٩,٨٧٠	٤١٩,٦٩٦
إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة السابقة	-	(٢٥,٦١٠)	(٤٤,٢٥٦)	٤٢٤,٢٤٠	٢٥٤,٢٧٤
التغير خلال السنة	-	(١٥٩)	٢٩,٩٥١	٢٥,٥٢٠	٦٥,٢٢٢
حصة المجموعة من إجمالي الأرباح خلال السنة	-	(٨١)	١٠,١٨٢	٥,٢٢٠	١٤,٤٢٢
٣١ ديسمبر ٢٠١٧					
إجمالي الموجودات	-	٥٤١,٨٢٨	٢٨٧,٨٧٦	٤,٢٨٥,٩٠٦	٥,١١٥,٦١٠
إجمالي المطلوبات	-	(٢٦,٦٩٢)	(٢٢,٢٢٢)	(٢,٨٥١,٥٦٥)	(٢,٩٢٠,٤٩٠)
صافي الموجودات	-	٥٠٥,١٣٥	٢٥٥,٦٥٤	١,٤٣٤,٣٤١	٢,١٩٥,١٢٠
حصة المجموعة في صافي الموجودات	١,٥٠٠	٥٠٧,٦١٩	٨٦,٩١٩	٢١٥,١٥١	٨١٤,١٨٩
إجمالي الإيرادات للسنة	-	-	٥٩,٥٢٥	١٥٦,١٩٥	٢١٥,٧٢٠
إجمالي ربح السنة	-	(٢,٨٢٠)	٢٢,٣٦٩	٩٤,٤٨٦	١١١,٠٣٥
إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة	-	(٢٥,٦١٠)	(٤٤,٢٥٦)	٦٢٤,٢٤٠	٥٥٤,٢٧٤
إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة السابقة	-	(٢٢,٢٢٢)	(٦٩,٠٠٩)	٥٤١,٧٥٥	٤٤٠,٢٧٤
التغير خلال السنة	-	(٢,٢٧٨)	٢٤,٦٥٢	٩٢,٦٢٥	١١٤,٠٠٠
حصة المجموعة من إجمالي الأرباح خلال السنة	-	(١,٦٧٢)	٨,٢٨٢	١٢,٨٩٤	٢٠,٦٠٤

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

١) قامت المجموعة في الأصل باستثمار ١٢٠ مليون ريال سعودي تمثل ١٥٪ من رأس المال المدفوع من الشركة السعودية لتمويل المساكن (SHL) وخلال عام ٢٠١٧ قامت شركة SHL بزيادة رأس المال المدفوع عن طريق إصدار ٢٠ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال لكل منها إلى المساهمين بنفس النسبة من حصصهم من خلال تحويل مبلغ مساو من الأرباح المبقاة (عن طريق رسملة الأرباح). تمت الموافقة على هذه الزيادة في رأس المال في إجتماع الجمعية العمومية للمتعهد 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 الواضحة فيما سبق .

٢) 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 .

٣) يتضمن الاستثمار في مشروع خزام للتطوير العقاري ٢٥٠ مليون ريال سعودي كحق حصري للمشاركة في مشروع خزام التطويري و ٣٦١ مليون ريال سعودي كمساهمة رأسمالية مدفوعة بالكامل نقداً، و قد ساهم المساهم الآخر ( شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني) بأرض قيمتها ٣٦٥ مليون ريال سعودي كمساهمة رأسمالية في شركة تطوير خزام العقارية . تعتقد الإدارة أنه لا يوجد أي هيوط في مجموع قيمة الاستثمار .

٤) خلال عام ٢٠١٦، استثمرت المجموعة في شركة جمان الشرقية وهي ذات مسؤولية محدودة، تأسست بشكل أساسي لتطوير مشروع جمان بين الدمام ورأس تنورة . الشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٢٧٩١ بتاريخ ١٥/١٠/١٤٣٧هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٧/٢٠) برأس مال قدره ٨,٢ مليون ريال سعودي . دفعت المجموعة ١,٥ مليون ريال سعودي بما يعادل ١٨,٢٩٪ من رأس المال وقرى الإدارة أن قيمة الاستثمار الكلي لم تقل أو تنخفض قيمتها .

#### ٩- موجودات أخرى (أعباء مؤجلة) ، صافي

إن حركة الأعباء المؤجلة خلال السنة هي كالتالي :

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٨٢٨	١,٩٥٠	الرصيد ، بداية السنة
١,١٢٢	١,٤١٢	الإضافات خلال السنة
-	(٨٥١)	الإطفاء المحمل على السنة
١,٩٥٠	٢,٥١١	الرصيد ، نهاية السنة

## ١٠- ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣,٢٢٨,٦١٨	٤,٠١٥,٣٣٧	ذمم مدينة تجارية - بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بمبلغ ١٩,٠٢ مليون ريال سعودي ( ٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١٩,٠٢ مليون ريال سعودي)
٥٥٩,٦٧٠	٥٥٩,٦٧٠	دفعتات مقدمة لشراء أراضي
٢,٢١٩	٢,٥٤٨	إيرادات مستحقة
١٣١,٩٥٥	١٤٤,٤٥٩	مصاريف منطوعة مقدماً وموجودات أخرى
٨٦٣	٨٦٣	استثمارات قصيرة الأجل للمتاجرة ( إيضاح ١٠/ج )
٤,٠٢٢,٣٢٥	٤,٧٤٠,٨٧٧	المجموع

إن القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة أعلاه تعارب القيمة النظرية . لا تفرض أية غرامات على اللطوعات المتأخرة .

تتضمن الذمم المدينة التجارية الموضح عنها اعلاه المبالغ التي تجاوزت موعد استحقاقها من تاريخ الفاتورة ( تحليل أعمار الذمم المدينة التجارية المتأخرة ادناه) . في نهاية سنة التقرير لم تقم المجموعة بتسجيل مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بسبب عدم حدوث تغير جوهري في الجودة الائتمانية للمدينين .

( ا) اعمار الذمم التجارية المتأخرة ولكنها غير منخفضة القيمة :

٢٠١٧	٢٠١٨	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,٨٣٩,٧٠٢	٤٩٠,٥٥٢	٦٠٠ يوم
٦٥٦,٠٢٧	٩٨٠,٨٩٧	١٢٠-٦١ يوم
٥٢٨,٤٥٢	٣٦٢,٢١٥	١٨٠-١٢١ يوم
٣١٤,٤٣٦	١,٧٨٠,٦٧٣	ما يزيد عن ١٨٠ يوم
٣,٢٢٨,٦١٨	٤,٠١٥,٣٣٧	المجموع

تبدا أعمار الذمم المدينة من تاريخ إصدار الفاتورة وتتضمن الذمم المدينة حوالي ٩٧٪ ( ٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٩٨٪) 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 المتوقع 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 .

قامت المجموعة بتكوين مخصص مقابل الخسائر الائتمانية المتوقعة بكامل الأرصدة المدينة التي تبين لها عدم إمكانية تحصيلها . لم تقم المجموعة بعمل أي مخصصات مقابل الذمم المدينة مقابل 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**

٢٠١٧	٢٠١٨	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٩,٠١٩	١٩,٠١٩	الرصيد ، بداية السنة
-	-	المحصل المحمل على السنة
١٩,٠١٩	١٩,٠١٩	الرصيد ، نهاية السنة

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

لدى المجموعة استثمارات مصنفة كمحتفظ بها للمتاجرة من خلال حساب إدارة المحفظة مع 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**

٢٠١٧	٢٠١٨	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٨٦٢	٨٦٢	الرصيد ، بداية السنة
-	-	المشريات / المبيعات خلال السنة
٨٦٢	٨٦٢	المجموع
-	-	أرباح محققة
٨٦٢	٨٦٢	المجموع
-	-	تحويلات / مسحوبات
٨٦٢	٨٦٢	الرصيد ، نهاية السنة

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

## ١١ - نقد وما في حكمه

٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
١٣٠٧	٤,٩٤٩	نقد في الصندوق
٢,١٥٨,٢٥٩	٤,٨٩٨,٥٤٢	نقد لدى البنوك
٢,١٥٩,٦٦٦	٤,٩٠٣,٤٩١	المجموع

## ١٢ - القروض طويلة الأجل

٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٤,٧١٩,٢٦٢	٥,٢٥٠,٠٠٠	صكوك إسلامية
١,٧٦٠,٥٧٥	١,٤١٣,٤٧٥	مرايحة إسلامية
٦,٤٧٩,٨٣٨	٦,٦٦٣,٤٧٥	المجموع
(٨٠,٨٥٦)	(٨٢,٦٨٥)	ناقص: تكاليف معاملات غير مطفاة (إيضاح ١٢/ب)
٦,٣٩٨,٩٨٢	٦,٥٨٠,٧٩٠	القروض - نهاية السنة
(١,٦٧٨,٦٤٨)	(١,٨٤٩,٦٢٢)	ناقصاً :
٤,٧٢٠,٣٣٤	٤,٧٣١,١٦٧	الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
		الجزء غير المتداول من القروض طويلة الأجل

(١) تستحق القروض السداد كما يلي :

٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
١,٦٩٠,٤٦٢	١,٨٦٠,٥٢٥	خلال سنة
١,٨٥٩,٣٢٥	٢٥١,٣٠٠	خلال السنة الثانية
٢,٩٢٠,٠٥٠	٤,٤٥١,٦٥٠	خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة
٦,٤٧٩,٨٣٨	٦,٦٦٣,٤٧٥	المجموع

## (ب) تكاليف معاملات الائراض الإسلامية :

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٦٥,١٥٥	٨٠,٨٥٦	الرصيد، بداية السنة
٤٨,٥٥١	٣٩,٢٢٤	الإضافات خلال السنة
(٢٢,٨٥٠)	(٣٢,٤٤٥)	الإطفاء المحمل على السنة
٨٠,٨٥٦	٨٢,٦٨٥	الرصيد، نهاية السنة

## (ج) تحليل الهروض :

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

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

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

(٣) ١,٨٨ مليار ريال سعودي (٥٠٠ مليون دولار أمريكي ) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة ، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر ٦,٩٪ وتستحق في 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 وشركائها التابعة مع حق إعادة شراء ملكية هذه الممتلكات عند سداد قيمة الصكوك بالكامل . قامت المجموعة بإصدار خطاب ضمان لعاملي الصكوك .

تتضمن اتفاقيات الصكوك تعهدات مالية والتي التزمت بها المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ .

## الرايعات الإسلامية:

تمثل الرايعات الإسلامية تسهيلات مرابحة ثنائية من بنوك تجارية محلية ودولية مضمونة مقابل بعض ممتلكات عقارية على شكل مرابحات إسلامية وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. هذه التسهيلات تتكون من فترات طويلة الأجل وقصيرة الأجل 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 الربح والخسارة

طويل الأجل	قصير الأجل	الرصيد القائم	تاريخ الاستحقاق
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٣٥,٠٠٠	٣٢٨,١٢٥	٦٤٢,١٢٥	٢٠٢٠
٤٩٥,٩٥٠	١٧,٤٠٠	٥١٢,٣٥٠	٢٠٢٢
٢٤٢,٠٠٠	١٥,٠٠٠	٢٥٧,٠٠٠	٢٠٢٧
١,٠٥٢,٩٥٠	٣٦٠,٥٢٥	١,٤١٣,٤٧٥	الجموع

بلغ إجمالي المتوسط المرجح للعمولة السنوية الفعلية ما نسبته ٦,٨٨٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ : ٦,٩٥٪). تتضمن اتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ والتي كانت قد التزمت بها المجموعة.

## ١٢ - مخصص مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتطبيق خطة منافع محددة لكافة نهاية الخدمة لموظفيها بما يتفق مع متطلبات هانسون العمل في المملكة العربية السعودية للشركات المعنية ضمن المجموعة. وتستند المنفوعات بموجب هذه الخطة على الرواتب والبدلات النهائية للموظفين وسنوات خدمتهم المتراكمة في تاريخ توقف عملهم. كما هو معرف في الشروط الواردة في هوانين 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 الخصص خلال السنة كالتالي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢٥,٦٨٢	٢٦,٩٦١	الرصيد ، بداية السنة
٥,١٢٩	٤,١٢٢	المحمل على المصاريف خلال السنة
(٢,٦٧٥)	(٢,٩٢٤)	لربح إعادة قياس الاكتواري
(٦,١٧٥)	(٤,٠٩٨)	المنفوع خلال السنة
٢٦,٩٦١	٢٩,٠١١	الرصيد ، نهاية السنة

قامت المجموعة بإجراء تقييم اكتواري لالتزاماتها المتعلقة باستحقاقات الموظفين. إن الإفصاحات ذات الصلة عن التقييم الاكتواري التي أجزتها المجموعة هي كما يلي:

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(أ) الافتراضات الاكتوارية الهامة :

٢٠١٧	٢٠١٨	
٪ ٢,٠٠	٪ ٢,٠٠	معدل الخصم
٪ ٢,٠٠	٪ ٢,٠٠	معدل الزيادة في رواتب الموظفين على المدى الطويل
متوسط	متوسط	معدل دوران الموظفين

(ب) الحركة التي تمت على القيمة الحالية للالتزامات منافع الموظفين :

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢٥,٥٤٦	٢١,٥٨٢	الرصيد ، بداية السنة
٤,٨٨٦	٢,٩٦٠	الحصل على المصاريف خلال السنة
(٢,٦٧٥)	(٢,٩٧٤)	أرباح إعادة القياس الاكتوارية
(٦,١٧٥)	(٣,٨٨٤)	الدخوع خلال السنة
٢١,٥٨٢	١٤,٦٧٤	الرصيد ، نهاية السنة

(ج) تحليل القيمة الحالية للالتزامات منافع الموظفين :

٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
١٦,٩٢٢	١٤,٧٢٢	التزامات المنافع المستحقة والمترابطة حتى تاريخ قائمة المركز المالي
٤,٦٥٩	٢,٩٢٦	المنافع المتعلقة بالزيادة المتوقعة للرواتب المستقبلية
٢١,٥٨٢	١٧,٦٧٤	الرصيد، نهاية السنة

(د) تحليل الحساسية للالتزامات منافع الموظفين :

تجسب حساسية التزام استحقاقات الموظفين على أساس تغيير في افتراض ما ، في حين تبقى جميع الافتراضات الاكتوارية الهامة الأخرى، المستخدمة في التزامات استحقاقات الموظفين، دون تغيير . يكون التأثير في قيمة الالتزام مع تغيير في الافتراضات هي كالتالي :

٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢٠,٧٧٥	١٧,٩٢٦	معدل الخصم + ٠,٥٪
٢٢,٥١٢	١٩,٤٢٠	معدل الخصم - ٠,٥٪
٢٢,٥٦٢	١٩,٦٧٢	معدل الزيادة في الرواتب + ٠,٥٪
٢٠,٦٦١	١٧,٩٢٢	معدل الزيادة في الرواتب - ٠,٥٪

## ه) تأثير خطة المنافع المحددة على التدفقات النقدية المستقبلية للمجموعة :

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢,٢٨٦	٢,٠١٧	خلال سنة
٢,٧٨١	٢,٢١٦	خلال السنة الثانية
٥,٤٩٠	٤,٥٦٥	خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة
١٠,٠٢٥	٨,٨٣٦	خلال السنوات ما بعد الخامسة
٢١,٥٨٢	١٨,٦٣٤	

## ١٤ - ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
١٧٢,٢٥٢	٤٤٠,٤٧٢	ذمم دائنة تجارية
١٩٢,٥٢٠	١٨٨,٨٦٢	مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ١/٢٣)
٨٩,٧٣٠	١٢١,٤٨٠	مصاريف مستحقة
٣٥,٣٥٠	٣٥,٤٤٣	ناثلو توزيعات أرباح
٢,٣٠١	٢,٠٤٧	التزامات إيجار (إيضاح ٢/٢٢ ب)
٤٢,٨٧٩	٩٧,٠٥١	إيرادات غير محققة
٥٢٧,١٤٢	٨٨٥,٣٥٥	المجموع

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

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

## ١٥- مخصص الزكاة

(أ) العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة هي كما يلي :

٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
		<b>وعاء الزكاة:</b>
		حقوق المساهمين
١٧,٧٢٠,٢٨٥	١٨,١٩٢,٥٥٠	الاحتياطيات وتسويات أخرى
٢,٢٨٦,٦٨٤	٢,٨٤١,٩٩٥	اجمالي الوعاء الزكوي
٢١,١٠٦,٩٦٩	٢٢,٠٣٤,٥٤٥	<b>الخصميات:</b>
		اجمالي الخصميات بعد التسويات
(٢١,١٠٦,٩٦٩)	(٢٢,٠٣٤,٥٤٥)	الوعاء الزكوي
-	-	

(ب) صافي الربح المعدل :

٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
		<b>صافي الربح المعدل:</b>
		ربح السنة قبل الزكاة
٥٤٦,١٦١	٥٠٦,٤٤٧	صافي الربح المعدل:
٥٤٦,١٦١	٥٠٦,٤٤٧	مخصص الزكاة والضريبة التقديرية للسنة
١٤,٤٤٢	١٢,٠٤٦	

(ج) الحركة على مخصص الزكاة :

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٥٢٧,٤٩٤	٥٤٩,٦٧٠	الرصيد ، بداية السنة
١٤,٤٤٢	١٢,٠٤٦	الزكاة التقديرية السنة
(٢,٢٦٧)	(٥,٨٨٨)	المنقوع خلال السنة
٥٤٩,٦٧٠	٥٥٦,٨٢٨	مخصص الزكاة التقديرية ، نهاية السنة

(د) الربوط الزكوية : استلمت الشركة الربوط الزكوية من الهيئة العامة للزكاة والدخل عن السنوات ٢٠٠٢ إلى ٢٠٠٧. قامت الشركة بتقسيم الاقرارات الزكوية الموحدة للأعوام من ٢٠٠٨ وحتى ٢٠١٧.

١٦ - رأس المال

٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ أسهم مصنرة ومنفوعة بالكامل، بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	في بداية السنة
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	في نهاية السنة

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

١٧ - الإيرادات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٤,٥٢٢,٣٩١	٦,٢٥١,٦٥٧	مبيعات عقارات تطويرية - الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية
٢١,٤٢٨	٢٤,٨٢٠	مبيعات عقارات سكنية - الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية
١٤٩,٨٦٢	١٢٥,٢٧٨	إيرادات تأجير - المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦
٤,٧٢٤,٦٨٢	٦,٤١٢,٧٥٥	الإجمالي

١٨ - تكلفة المبيعات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢,٥٢٢,٤٢٩	٥,٣٦٤,٤١٨	تكلفة عقارات تطويرية
١٤,٣٥٤	٢٠,٥٢٩	تكلفة مبيعات عقارات سكنية
٧١,٨٧٩	٧٠,١٦٧	تكاليف تأجير مباشرة - استهلاك
٢,٦٢٠,٦٧٢	٥,٤٥٥,١١٤	الإجمالي

#### ٢٩ - مصاريف عمومية وإدارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
١٥٧,١٠٦	١٦٠,٧٥٤	مصاريف عمومية وإدارية
٤,٨٩٦	٨,١٨٨	استهلاك (إيضاح ٧ و ١ / ٢٢)
<u>١٦٢,٠٠٢</u>	<u>١٦٨,٩٤٢</u>	الإجمالي

#### ٣٠ - أعباء تمويلية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢٨٧,٦٩٧	٣١٦,٥٦٣	أعباء صكوك إسلامية
١٢٠,٩١٥	١٠٢,٦١٩	أعباء مرابحات إسلامية
٦١	٢٥	أعباء تمويلية على التزامات عقود الايجار (إيضاح ٢٢ / ب)
٢٢,٨٥٠	٣٧,٤٤٥	إطفاء تكلفة العمليات (إيضاح ١٢ / ب)
<u>٤٤١,٥٢٢</u>	<u>٥١٦,٦٥٢</u>	الإجمالي

#### ٣١ - ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٥٥٢,٣٦٨	٥٠٨,٨٠٩	الأرباح لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد (صافي دخل السنة)
		عدد الأسهم
العدد	العدد	التوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد
<u>١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	

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

## ٢٢- ترتيبات عقود الإيجار التشغيلي

### (١) المجموعة كمستأجر

#### • حق استخدام الأصول

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
		<b>التكلفة:</b>
		في بداية السنة
١,١٢٦	٢,٢٦٨	الإضافات خلال السنة
٢,٠٧٩	٨٨٢	تحويلات / استيعادات
(٥٢٧)	(٥٨٩)	في نهاية السنة
٢,٦٦٨	٢,٩٦٢	
		<b>الاستهلاك المتراكم:</b>
		في بداية السنة
٢٥٧	١,١٨٢	المحمل خلال السنة
٩٢٢	١,١٧٤	تحويلات / استيعادات
(٩٧)	(٥٨٩)	في نهاية السنة
١,١٨٢	١,٢٦٨	
٢,٤٨٥	٢,١٩٤	صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

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

#### • التزامات عقود الإيجار

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٧	٢٠١٨	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
		<b>الالتزامات :</b>
		في بداية السنة
١,١٧١	٢,٧٥١	إضافات خلال السنة
٣,٠٧٩	٨٨٢	تحويلات/ استيعادات
(٥٦٠)	-	تكلفة تمويل السنة
٦١	٨٥	في نهاية السنة
٢,٧٥١	٤,٣٦٩	
		<b>الخصومات :</b>
		في بداية السنة
٤٢٩	١,٤٥٠	المنفوع خلال السنة
١,٠٢١	١,٢٢٢	في نهاية السنة
١,٤٥٠	٢,٦٧٢	الرصيد في نهاية السنة
٢,٣٠١	٢,٠٤٧	

تم إدراج رصيد التزامات عقود الإيجار التشغيلي ضمن الذمم الدائنة التجارية وأخرى (راجع الإيضاح ٧).

• **العدد الأدنى لخصومات الإيجار**

إن العدد الأدنى لخصومات الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلية ، غير القابلة للإلغاء ، هي كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
		<b>المبالغ المستحقة :</b>
		خلال سنة
١,٠٢٥	٩٢٥	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
٢,٤٦٣	٢,٣٧٠	أكثر من خمس سنوات
	-	
٣,٤٨٨	٣,٣٩٥	<b>الإجمالي</b>



(ب) المجموعة كمؤجر

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٥٩,٤٩٦	٧٢,١٤٧	المبالغ المستحقة :
١٤٥,٦٠٤	١٧٢,٤٨٢	خلال سنة
٢٩,٧٨٢	٢٥,٢٢٠	أكثر من سنة ولأقل من خمس سنوات
٢٢٤,٨٨٢	٢٧٩,٨٤٩	أكثر من خمس سنوات

٢٢- معاملات مع أطراف ذات علاقة

(١) المستحق إلى طرف ذي علاقة

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
١٩٢,٣١٢	١٩٢,٥٢٠	الرصيد ، بداية السنة
(١,٥٥٢)	(٤,٦٢٨)	إعادة تسديد المخوفات المقدمة خلال السنة
٧٢٠	٩٦٠	أرباح محملة خلال السنة
١٩٢,٥٢٠	١٨٨,٨٥٢	الرصيد ، نهاية السنة

(ب) مكالات وتحويلات موظفي الإدارة العليا

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٨,٦٤١	٢,٣٢٨	منافع قصيرة - الأجل
٨٥٧	٢٩٦	مستحقات مكافأة نهاية الخدمة
-	-	مكافات وبدلات حضور جلسات أعضاء مجلس الإدارة واللجان التنفيذية
٩,٤٩٨	٢,٦٢٤	

(ج) معاملات أخرى مع أطراف ذات علاقة

• بنك الخير بي. اس. سي

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
١١٥	-	الرصيد، بداية السنة
(١١٥)	-	الرسوم والضرائب المحملة خلال السنة
-	-	المنفوع خلال السنة
-	-	الرصيد، نهاية السنة

• الخیر كابيتال - المملكة العربية السعودية

قامت المجموعة بالتعاقد مع شركة الخیر كابيتال السعودية، وهي شركة زميلة، لتقديم خدمات استشارية عامة بموجب اتفاقية إدارة المحفظة الاستثمارية وتمثيل وتقديم المستندات نيابة عن المجموعة لمتطلبات هيئة العامة لسوق المال والهيئات القانونية الأخرى ومراجعة التوافق مع أحكام الشريعة والدعم الإداري في إصدارات الصكوك المحلية والدولية بما في ذلك إصدار الصكوك الدولية الأخيرة والتأجير / التأجير من الباطن للممتلكات. إن تفاصيل المعاملات المدرجة في الذمم الدائنة التجارية (راجع الإيضاح رقم ١٤) هي كما يلي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٧	٢٠١٨	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٤,١٢٥	-	أتعاب ومصاريف التعاقدات غير المباشرة مع مجموعة الخیر كابيتال دبي خلال السنة
(٤,١٢٥)	-	المنفوع خلال السنة
-	-	الرصيد، نهاية السنة

## \* شركة الخير كابيتال دبي المحدودة

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٧	٢٠١٨	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
-	٨٩٧	الرصيد بداية السنة
٨٩٧	١,٤٤٥	الرسوم والمصروفات على المشاركة غير المباشرة مع مجموعة الخير كابيتال دبي خلال السنة
-	(٢,٣٤٢)	المفحوق خلال السنة
٨٩٧	-	الرصيد، نهاية السنة

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

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

## ٢٤ - خطط منافع التقاعد

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

بلغ إجمالي التكلفة المحملة على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ٤,١٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٥,١٣ مليون ريال سعودي)، كما أن قيمة المساهمة القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ هي ٢٧٥ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٣٦٧ ألف ريال سعودي).

## ٢٥ - إدارة رأس المال

تقوم اللجنة التنفيذية بمراجعة هيكل رأس المال للمجموعة على أساس نصف سنوي، وكجزء من هذه المراجعة، تنظر اللجنة في تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال. تدير المجموعة رأسمالها للتأكد من أن الشركات في المجموعة سوف تكون قادرة على الاستمرار كمنشأة عاملة مع تعظيم العائد إلى الشركة الأم من خلال الاستفادة المثلى من أرصدة الدين وحقوق الملكية. لا تزال الاستراتيجية العامة للمجموعة دون تغيير عن عام ٢٠٠٧، عندما قامت المجموعة بتنوع مصادر تمويلها وأصدرت صكين متوسطي الأجل تتراوح بين 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 والتظر 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 السيولة

تقوم المجموعة بمراقبة معدل الديونوية بشكل مستمر ، وذلك للتأكد من الالتزام بمتطلبات العقود الغارحية .

وكانت نسبة السيولة في نهاية السنة المالية كما يلي :

٢٠١٧	٢٠١٨	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٦,٣٩٨,٩٨٢	٦,٥٨٠,٣٩٠	فروض إسلامية
(٣,١٥٩,٦٦٦)	(٤,٩٠٢,٤٩١)	نقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل
٣,٢٣٩,٣١٦	١,٦٧٧,٨٩٩	صافي الدين
١٨,٧٧٢,٥٥٠	١٨,٧٠٥,٣٣٢	حقوق المساهمين
% ١٧	% ٩	نسبة صافي الدين إلى حقوق المساهمين

#### ٣٦- إهارة المخاطر المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة بشكل رئيسي من التزامات مرابحات إسلامية (التسويات الائتمانية طويلة الأجل والسوية) 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 الصناديق، 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 الموحدة ، لم تدخل المجموعة في أي عقود مالية متغيرة غير إسلامية كمعقود تحوط العملة أو اتفاقيات مقايضة أسعار العملات أو أدوات مماثلة .

تعرض العمليات المالية لدى المجموعة للمخاطر التالية :

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

**مخاطر الائتمان**

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم 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 اطراف ذات علاقة بالمجموعة والودائع البنكية والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى، فإن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان الذي تتعرض له المجموعة يقتصر على قيمتها الدفترية، في حال عدم قدرة الأطراف الأخرى على الوفاء بالتزاماتهم المرتبطة بها .

كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، ليس لدى المجموعة مخاطر ائتمانية هامة من 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 مفاضلة أسعار محددة لإدارة مخاطر أسعار العمولة . تستند أسعار عمولة الاقتراض الدولية للمجموعة بشكل اساسي 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 العملات بناء على تعرض المجموعة لمخاطر العملات المتغيرة كما في تاريخ القوائم المالية . وتتم عملية الاحتساب على أسعار العمولة العائمة بافتراض أن المطلوبات كما في تاريخ التقرير هي قائمة لسنة كاملة .

خلال العام ٢٠١٨ ، تراوح متوسط سعر الفائدة بين البنوك ليبور ٢ أشهر ما بين ٢,٢٩٪ إلى ٢,٨٢٪ ( ١,٣٤٪ إلى ١,٧٠٪ لعام ٢٠١٧ ) ، وتراوحت أسعار سايبور ما بين ٢,٧٢٪ إلى ٢,٩٨٪ ( ١,٧٩٪ إلى ١,٩٠٪ لعام ٢٠١٧ ) .

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٤,٤٠١	٢,٥٢٤	+ ٢٥ نقطة اساس
(٤,٤٠١)	(٢,٥٢٤)	- ٢٥ نقطة اساس

إن صافي ربح المجموعة قد يتأثر بالمبلغ أعلاه نتيجة لهذه التغيرات التي قد تحدث في أسعار العملات في السوق، وذلك في حال وجود رسمة لتكاليف الافتراض التي ترتبط بصورة مباشرة بمشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل، تحمل الضروقات في الفترة التي تحدث فيها على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة. لا يوجد تأثير على القوائم المالية الموحدة المرهقة لعدم وجود رسمة لتكاليف الافتراض خلال السنة الحالية وكذلك السنة المقارنة. المجموعة تقوم برسمة ما يعادل ١٠٪ من تكاليف الافتراض التي تنطبق عليها شروط الرسمة على مشاريع تحت التنفيذ كما هو مبين في إيضاح (٩/٢) .

#### مخاطر السيولة

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

للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للمجموعة، تحتفظ المجموعة حينما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. وتبتعد المجموعة عن تمويل المتطلبات الرأسمالية طويلة الأجل من خلال الافتراض 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 لتقسيم 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 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ هو ٦,٨٨٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٦,٩٥٪) . (لزيد من التفاصيل راجع الايضاحات ١٢ و ١٤) .

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(١) فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والطلبات وحقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٢ أشهر أو لال	أكثر من ٢ أشهر إلى سنة	أكثر من سنة إلى ١٠ سنوات	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
<b>الموجودات</b>					
-	-	-	-	١,٦٩٢,١٤١	١,٦٩٢,١٤١
-	-	٢٤٩,٢٢٩	-	١٤,٤٩٧,٥٩١	١٤,٤٩٧,٥٩١
-	-	-	-	٨٢,٠٨٥	٨٢,٠٨٥
-	-	-	-	٨٢٦,٦٢١	٨٢٦,٦٢١
-	-	-	٢,٥١١	-	٢,٥١١
-	-	٤,٧٤٠,٨٧٧	-	-	٤,٧٤٠,٨٧٧
-	٤,٩٠٢,٤٩١	-	-	-	٤,٩٠٢,٤٩١
-	٤,٩٠٢,٤٩١	-	-	-	٤,٩٠٢,٤٩١
-	٤,٩٠٢,٤٩١	-	٢,٥١١	-	٢٦,٧٢٧,٢١٧
<b>الطلبات وحقوق</b>					
<b>المساهمين</b>					
-	٨٢,١٠٠	١,٧٦٦,٥٢٢	٤,٧٣٦,١٦٧	-	٦,٥٨٠,٧٩٠
-	-	-	-	١٩,٠١١	١٩,٠١١
-	-	٩٦,١٢١	-	٧٨٩,٢٢٤	٨٨٥,٣٥٥
-	-	-	-	٥٥٦,٨٢٨	٥٥٦,٨٢٨
-	-	-	-	١٨,٧٠٥,٢٢٢	١٨,٧٠٥,٢٢٢
-	٨٢,١٠٠	١,٨٦٢,٦٤٤	٤,٧٣٦,١٦٧	٢٠,٠٧٠,٤٠٦	٢٦,٧٢٧,٢١٧

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(ب) فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والطلبات وحقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ :

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٢ أشهر أو أقل	أكثر من ٢ أشهر إلى سنة	أكثر من سنة إلى ١٠ سنوات	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
<b>الموجودات</b>					
-	-	-	-	٢,٢٩٠,٠١٠	٢,٢٩٠,٠١٠
-	-	١٢٢,٦٧٥	-	١٤,٨٧٤,٢٤٠	١٤,٨٧٤,٢٤٠
-	-	-	-	٧٠,٩٢٥	٧٠,٩٢٥
-	-	-	-	٨١١,٤٨٩	٨١١,٤٨٩
-	-	-	١,٩٥٠	-	١,٩٥٠
-	-	٤,٠٢٣,٢٢٥	-	-	٤,٠٢٣,٢٢٥
-	٢,١٥٩,٦٦٦	-	-	-	٢,١٥٩,٦٦٦
-	٢,١٥٩,٦٦٦	٤,١٤٦,٠٠٠	١,٩٥٠	١٤,٩٢٣,٦٨٩	٢٦,٢٤٦,٢٠٥
<b>الطلبات وحقوق</b>					
<b>المساهمين</b>					
٨٢,٨٠٠	١,٥٥٥,٨٤٨	٤,٧٢٠,٣٢٤	-	-	٦,٣٥٩,٩٧٢
-	-	-	-	٢١,٩٦١	٢١,٩٦١
-	١٤٩,٤٦٨	-	-	٢٨٧,٦٧٤	٥٣٧,١٤٢
-	-	-	-	٥٤٩,٦٧٠	٥٤٩,٦٧٠
-	-	-	-	١٨,٧٢٣,٥٥٠	١٨,٧٢٣,٥٥٠
٨٢,٨٠٠	١,٧٠٥,٣١٦	٤,٧٢٠,٣٢٤	-	١٩,٦٩٢,٨٥٥	٢٦,٢٤٦,٢٠٥

**مخاطر العملات الأجنبية**

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



### مخاطر التغير في الأدوات المالية الإسلامية

كجزء من إدارة الموجودات والمطلوبات المالية تستخدم المجموعة أدوات متغيرة للتمويل الإسلامي للتحوط من تعرضها لمخاطر أسعار العمولة والتدفقات النقدية، ويتحقق ذلك عموماً من خلال التحوط لعاملات 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. يتم إلغاء هذه العقود وفقاً لتقدير المجموعة دون أي غرامات، بلغت العقود غير المنجزة القدرة كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ٦٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٤٩ مليون ريال سعودي) والتزام الأداء من خلال ضمان بنكي بمبلغ ٧٤ مليون ريال سعودي مقابل الذمم المدينة المحصلة (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٧٤ مليون ريال سعودي). ومن المتوقع أن يتم تسوية هذه التزامات خلال فترة المشاريع قيد التنفيذ ويتم تمويلها من خلال بيع عقارات مستقبلاً أو الاقتراض الخارجي إذا دعت الحاجة لذلك. خلال الأعمال العادية هناك دعاوى العامة والمطالبات القانونية. وتتخذ الإدارة المشورة القانونية فيما يتعلق باحتمال نجاح المطالبات ولا يرصد أي اعتماد عندما يكون من غير المرجح أن ينجح الإجراء.

لا توجد أية قضايا على المجموعة أو مطالبات قانونية ذات أهمية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: لا شيء).

### ٢٨- اعتماد القوائم المالية الموحدة

اعتمدت هذه القوائم المالية الموحدة للمجموعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢١ جمادى الثاني ١٤٣٩ هـ الموافق ٢٦ فبراير ٢٠١٩ م.