

التقرير
السنوي

2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

1.

صاحب السمو الملكي
الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود
ولي العهد، نائب رئيس مجلس الوزراء، وزير الدفاع،
رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية

خادم الحرمين الشريفين
الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود
رئيس مجلس الوزراء

محتوى التقرير

مقدمة	4
مجلس الإدارة	5
تقرير مجلس إدارة شركة عقارات الخليج عن السنة المالية 2019	6
النتائج المالية	6
المؤشرات المالية الهامة لداء الشركة للأعوام من 2016-2019م	7
رأس مال الشركة	8
الاستثمار في صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت	9
الاستثمارات العقارية	10
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16	12
التوزيع الكمي للأصول	12
التمويل	12
مكافأة مجلس الإدارة	13
الدراج بالسوق الموازي	13
توصيات مجلس الإدارة	14
تقرير مراجعي الحسابات	15
قائمة المركز المالي	18
قائمة الدخل	19
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين	20
قائمة التدفقات النقدية	21
إيضاحات حول القوائم المالية	22

عن الشركة

تأسست شركة عقارات الخليج (الشركة) كشركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم 19483 بتاريخ 22 ذي القعدة 1425 هـ (الموافق 3 يناير 2005)، ومسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم 1010207612 بتاريخ 24 صفر 1426 هـ (الموافق 3 أبريل 2005).

يتمثل نشاط الشركة في القيام بشراء وبيع وتأجير وتطوير وصيانة وإدارة وتخطيط وتسويق الأراضي والعقارات لحساب الشركة وتشغيل المباني السكنية والتجارية وإنشاء المعارض التجارية والصناعية وبيعها أو تأجيرها والقيام بأعمال الصيانة والإدارة للمدن والمرافق العامة والمقاولات المعمارية والمدنية والميكانيكية والكهربائية وتملك المستشفيات والأسواق التجارية واستثمارها وتطويرها وصيانتها.

3

الرؤية



أن نكون الخيار الأفضل في مجال التطوير والاستثمار العقاري المبتكر والموثوق.

الرسالة



نتطلع لخدمة عملائنا ومجتمعنا من خلال التطوير والاستثمار العقاري المبتكر، وتعظيم عوائد مساهميننا والالتزام بأعلى مستويات الاحترافية والامانة.

يقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض
ص.ب 300718، الرياض 11372 المملكة العربية السعودية

تقرير مجلس إدارة شركة عقارات الخليج عن السنة المالية

2019

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في الجمعية العامة العادية، وأن يقدم تقريره السنوي عن نشاطات الشركة ونتائجها المالية مرفقا به تقرير مراجع الحسابات والبيانات المالية الختامية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019م.

شهدت السوق العقارية خلال عام 2019 تحسناً طفيفاً في القطاع السكني فقط حيث بلغت الصفقات

ريال سعودي **136,700,000,000**

والقطاع التجاري

ريال سعودي **43,900,000,000**

ويعزى الارتفاع في نشاط السوق العقارية وفي نشاط القطاع السكني على وجه الخصوص بسبب الزيادة في حجم التمويل العقاري الممنوح للأفراد حيث بلغ

ريال سعودي **78,700,000,000**

خلال عام 2019.

حدث انتشار فيروس كورونا المستجد في أوائل عام 2020، وانتشر على مستوى العالم بما في ذلك المملكة العربية السعودية مما تسبب في شلل أغلب الأنشطة الاقتصادية. ولا تعتبر الإدارة أنه من الممكن تحديد تقدير كمي للآثار المحتملة لهذه الجائحة على البيانات المستقبلية للشركة في هذه المرحلة. وتقوم إدارة الشركة بالعمل على الاستفادة من جميع المحفزات الاقتصادية المعلن عنها، على سبيل المثال لا الحصر، تأجيل إقرارات ضريبة القيمة المضافة وأقساط التمويل البنكي وتأجيل وتخفيض المصاريف وفق الإجراءات النظامية المتبعة. هذا وتتمتع الشركة بمركز مالي قوي وتسهيلات بنكية متناسبة مع أنشطة الشركة، كما أن انخفاض أسعار التمويل المرتبطة بسايبور ستساهم في تقليل حدة الأثر السلبي المتوقع.

مجلس الإدارة



عبدالله بن عبدالمحسن العيسى
الرئيس



مشاري بدر المذن
عضو



عيسى عبدالله الوقيان
عضو



د. بدر إبراهيم بن سعيدان
عضو



عبد الوهاب أسعد السند
نائب الرئيس



ناصر عبدالله البداح
العضو المنتدب



عبدالله ثامر القديمي
عضو



عبد العزيز أسعد السند
عضو



وسام حسين الفريحي
عضو

5

لجنة المراجعة والمخاطر

بشار علي عبدالرحمن
عضو

عبد العزيز أسعد السند
نائب الرئيس

مشاري بدر المذن
الرئيس

لجنة الترشيحات والمكافآت

عبدالله ثامر القديمي
عضو

عبد الوهاب أسعد السند
عضو

عيسى عبدالله الوقيان
الرئيس

أولاً النتائج المالية

- حققت الشركة صافي ربح قدره 5,03 مليون ريال في عام 2019 مقارنة بمبلغ 2,07 مليون ريال في عام 2018م، وتعود هذه الزيادة في الأرباح الى التحسن في إيرادات الديجارات وارباح الريت.
- ارتفاع إجمالي الأصول في نهاية عام 2019 الى مبلغ 811 مليون ريال، مقارنة بمبلغ 746 مليون في نهاية عام 2018 م، بنسبة زيادة بلغت 9%.
- انخفاض حقوق المساهمين في نهاية عام 2019 م الى مبلغ 616 مليون ريال، مقارنة بمبلغ 619 مليون ريال في نهاية عام 2018 م بنسبة انخفاض بلغت 0,5%. ويعود هذا الانخفاض الى التسويات الخاصة بتطبيق المعيار الدولي رقم 16 "عقود الديجار".

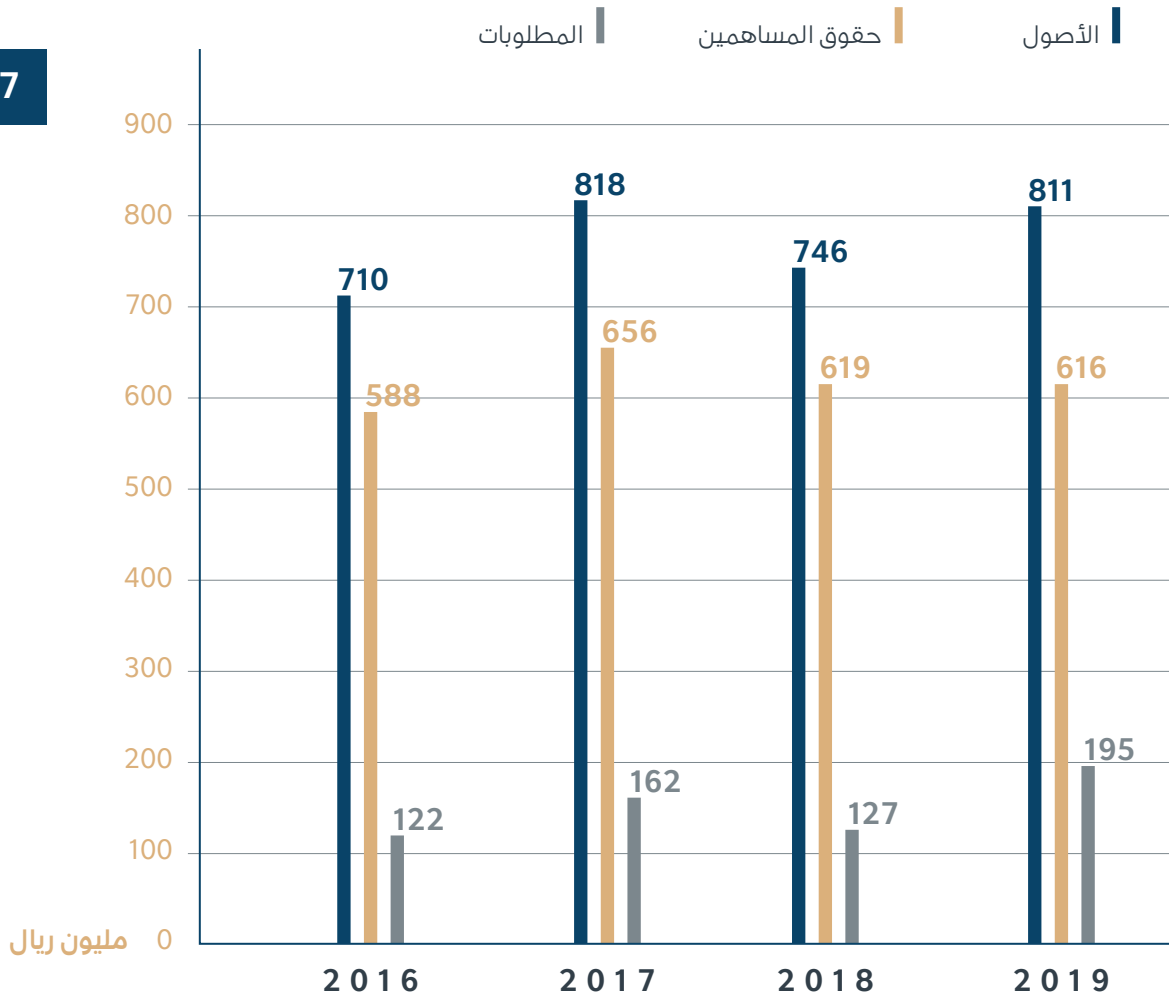
ثانياً

المؤشرات المالية الهامة لأداء الشركة خلال الفترة من 2016 الى 2019م

المبالغ بملايين الريالات	2019	2018	2017	2016
إجمالي الأصول	811	746	818	710
حقوق المساهمين	616	619	656	588
صافي الدخل	5,03	2,07	68,35	4,5
العائد على السهم (ريال)*	0,10	0,04	1,31	0,09
القيمة الدفترية للسهم (ريال)*	11,79	11,86	12,56	11,25

* حسب القيمة
الدفترية للسهم
والعائد على السهم
على أساس عدد
السهم الحالية
52,23 مليون سهم.

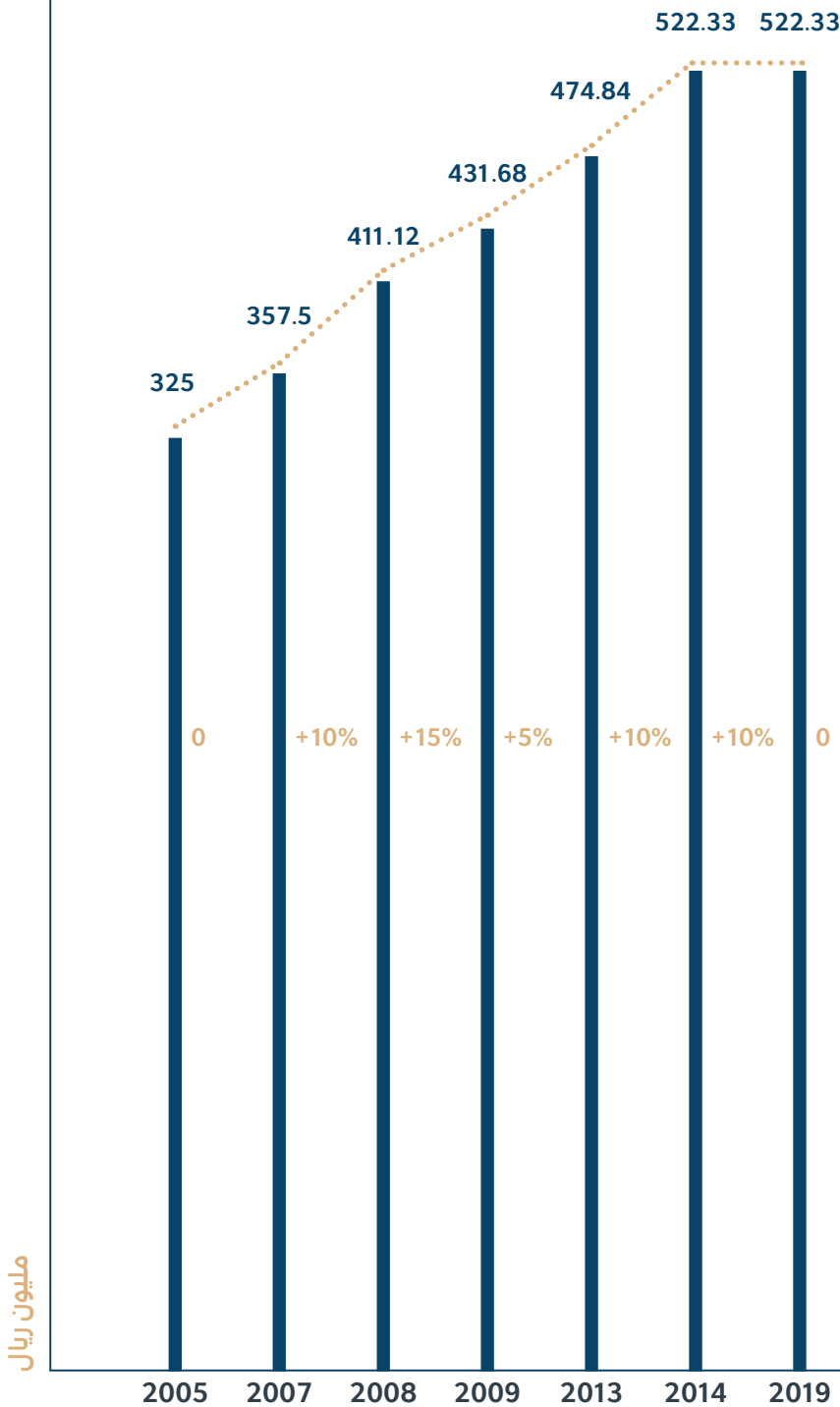
صافي الأصول من عام 2016 إلى عام 2019م



بدأت الشركة برأس مال قدره 325 مليون ريال وارتفع إلى 522,33 مليون ريال في عام 2019م نتيجة لتوزيع اسهم مجانية ، محققة نسبة زيادة قدرها 61%، وبلغت حقوق المساهمين 616 مليون ريال بنهاية عام 2019 محققة نسبة نمو تعادل 90% خلال السنوات الماضية، خلف الأرباح النقدية الموزعة وقدرها 194 مليون ريال بما يعادل نسبة 60% من رأس المال عند التأسيس .

الزيادة في رأس المال منذ التأسيس

رأس المال ونسب الأسهم
المجانية الموزعة منذ التأسيس



تملك الشركة 26,5 مليون وحدة بقيمة اسمية 10 ريال للوحدة بما يعادل نسبة 44 % من حجم الصندوق، بلغت قيمة الاستثمارات الدفترية 253 مليون ريال في نهاية عام 2019، نتيجة الفرق بين توزيعات النقدية المستلمة والحصة من صافى دخل الصندوق حسب طريقة التسجيل المتبعة (طريقة حقوق الملكية).

رابعاً

الاستثمار في صندوق ملكية عقارات الخليج ريت



9



1. المشاريع العقارية تحت التطوير

أ. مشروع فندق وسوق ترفيهي مفتوح بالرياض:

فندق وشقق فندقية (بارك إن، ★★★★★ نجوم)

بدأ تطوير المشروع على جزء من الأرض المملوكة للشركة
بحي الياسمين بمساحة 5,311 م².

- بعدد 100 غرفة و100 شقة فندقية، كما سيحتوي الفندق على قاعة احتفالات متعددة الاستخدامات إضافة الى نادي صحي متكامل.
- تم ترسية المشروع والبدء بالأعمال الانشائية خلال النصف الاول من عام 2020م.
- تم التعاقد مع شركة راديسون العالمية للفنادق لإدارة الفندق تحت ماركة بارك إن .



10

السوق الترفيهي التجاري

بدأ تطوير المشروع على جزء من الأرض المملوكة للشركة
بحي الياسمين بمساحة 5,311 م².

- يشتمل على مطاعم ومقاهي ومكاتب من الدرجة (أ).
- تم ترسية المشروع، والبدء بالأعمال الانشائية خلال النصف الاول من عام 2020.

ب. مشروع فندق وسوق ترفيهي مفتوح - الدمام

ضمن خطط الشركة المستقبلية تطوير الأرض المجاورة لسوق ويست افنيو مول بحي الفيصلية بالدمام، المملوكة للشركة والواقعة على طريق الملك عبد الله والبالغ مساحتها 17,922 م²، لتصبح منطقة متكاملة الخدمات وذلك بإقامة فندق وسوق ترفيهي تجاري مفتوح.

- وتم تأجيل المشروع في الفترة الحالية لتدني نسبة الإشغال الفندقية في المنطقة الشرقية. وتراقب الإدارة التطورات السوقية للدمام بشكل دوري.



بلغت قيمة محفظة
العقارات المؤجرة
298,000,000
ريال سعودي
بنهاية عام 2019

2. الاستثمارات العقارية المؤجرة

تتضمن العقارات المؤجرة ما يلي:



أ. مبنى سكنى بحى حطين

مبنى سكنى بحى حطين يضم عدد 62 شقة وخدمات متكاملة تشمل مواقف للسيارات ونادي رياضي متكامل وحديقة تتوسط المبنى، مؤجر على المستشفى الجامعي.

ب. مستودعات

- مستودعات اللوجستية (105 مستودع) على مساحة ارض 63,717 م² بحى طيبة جنوب الرياض، تم تأجيرها بالكامل بموجب عقد مدته 5 سنوات قابلة للتجديد.
- مستودعات اللؤلؤة (31 مستودع) على مساحة ارض 23,819 م² بحى الدار البيضاء على طريق الحابر جنوب الرياض، تم تأجيرها بالكامل بموجب عقد مدته 5 سنوات قابلة للتجديد.



ج. مجمع فيولا السكنى بحى الملقا

مجمع شقق فاخرة يحتوي على عشرة مباني بها 148 شقة، ومبنيين تضم خدمات للمجمع بمدخل منفصل لسكن السائقين والمراقبة الدمنية، ويضم حديقة ونادي رياضي ومسبح وصالات للمناسبات، ومواقف ارضية، مؤجر وبلغت نسبة التشغيل 97 %.

سادساً المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16

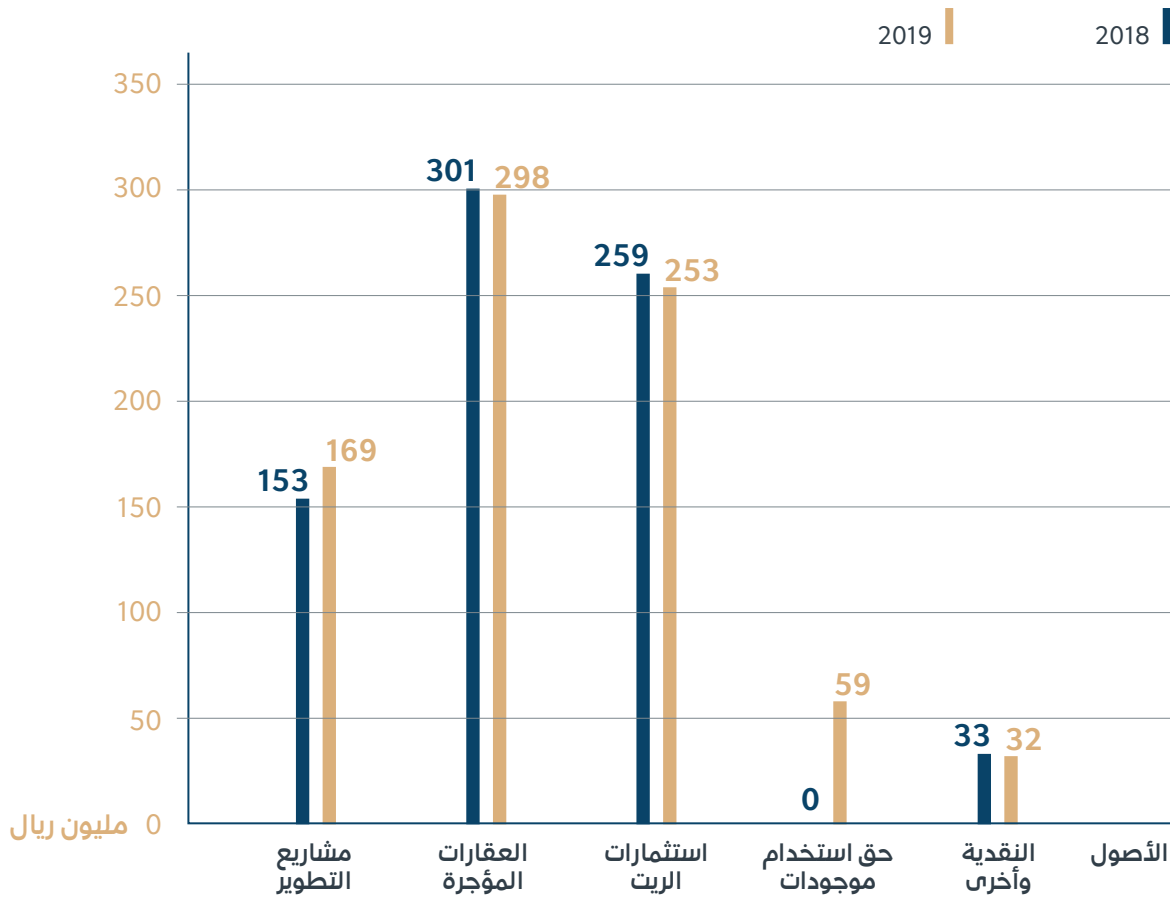
قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16 " عقود الإيجار " ابتداء من 1 يناير 2019 باستخدام الأسلوب المعدل بأثر رجعي ، وبناءً على ذلك انخفضت الدرباح المبقاة في بداية عام 2019 بمبلغ 7,9 مليون ريال من التسويات الخاصة بالأثر التراكمي من تطبيق المعيار . بلغت ارصدة حق استخدام الموجودات 58,8 مليون ريال والتزامات عقود الإيجار بموجب حق استخدام موجودات 57,9 مليون ريال في نهاية عام 2019 م .

سابعاً

التوزيع الكمي للأصول

الجدول ادناه يوضح التوزيع الكمي للأصول بنهاية عامي 2019م، 2018م:

إجمالي الأصول	النقدية والآخرى	حق استخدام موجودات	استثمارات وحدات في صندوق ريت	العقارات المؤجرة	مشاريع التطوير	
811	32	59	253	298	169	2019
746	33	-	259	301	153	2018



12

لدى الشركة اتفاقية تسهيلات بنكية مع البنك السعودي للاستثمار
بمبلغ 300 مليون ريال.

ثامناً
التمويل

بلغت مصاريف بدلات اجتماعات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه (451,622 ريال) خلال عام 2019 مقارنة بمبلغ (379,713 ريال) خلال عام 2018 ، وتم صرف مكافأة للمجلس عام 2018 بلغت 600,000 ريال.

تاسعاً مكافأة مجلس الإدارة



13

أصدرت هيئة سوق المال خلال عام 2019 إجراءات جديدة تسمح بالإدراج المباشر في السوق الموازية (نمو). وبناء عليه قرر مجلس الإدارة التوجه للإدراج المباشر بالسوق والبدء في إجراءات الإدراج في أقرب وقت ممكن وتعيين مستشار مالي للقيام بذلك ، وقد بدأت الشركة في التشاور مع بعض الشركات المالية للبدء في الإدراج بالسوق الموازية.

عاشراً الإدراج بالسوق الموازي

وافق مجلس الإدارة على انعقاد الجمعية العمومية العادية للشركة في تاريخ 1441/11/09 هـ الموافق 2020/06/30م إلكترونياً، وذلك لمناقشة والتصويت على بنود جدول الأعمال التالي:

- التصويت على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2019/12/31م.
- التصويت على القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 2019/12/31م.
- التصويت على تقرير مراجع الحسابات عن العام المالي 2019م المدقق من قبل مراجع الحسابات (KPMG).
- التصويت على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن أعمالهم خلال العام المالي 2019م.
- التصويت على تقرير لجنة المراجعة عن السنة المنتهية في 2019/12/31م.
- التصويت على تعيين مراجع الحسابات من بين المرشحين من قبل لجنة المراجعة، للقيام بمراجعة القوائم المالية للعام المالي 2020م و تحديد أتعابه.
- التصويت على اختيار أعضاء لجنة المراجعة ، علماً بأن أعضاء اللجنة للدورة الحالية والتي تنتهي في 2022/4/29 م هم - 1- مشاري بدر المذن - 2- عبدالعزيز اسعد السند - 3- بشار على عبدالرحمن .
- التصويت على صرف مبلغ (337,500 ريال) مكافأة لأعضاء المجلس على الجهود والأعمال التي قدموها خلال عام 2019م ، بواقع (37,500 ريال) لكل عضو.
- التصويت لكافة أعضاء مجلس الإدارة بالمشاركة في عمل منافس أو مماثل لأنشطة الشركة.
- التصويت على الأعمال والعقود التي تمت بين الشركة وشركة الفا المالية ، استثمار مبلغ 20 مليون ريال ، والتي لرئيس مجلس الادارة الاستاذ/ عبدالله عبدالمحسن العيسى مصلحة فيها (طرف ذو علاقة) ، ولاتوجد اى شروط تفضيلية فى هذ العقد .



القوائم المالية

للسنة المالية المنتهية في
31 ديسمبر 2019م

مع
تقرير مراجع
الحسابات المستقل





كي بي أم جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون
واجهة الرياض، طريق المطار
ص ب ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية

تفون
فكس
الموقع الإلكتروني
رقم الترخيص
+٩٦٦ ١١ ٨٧٤٨٠٠٠
+٩٦٦ ١١ ٨٧٤٨٠٠٠
www.kpmg.com/sa
١٦/١١/٢٠٢٢ بتاريخ ١٩٩٢/٣/١١

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للمساهمة مساهمي شركة عقارات الخليج

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة عقارات الخليج ("الشركة") (شركة مساهمة سعودية مقفلة)، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وقوائم الدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى. وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تُعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من 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 مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، من قبل مراجع حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير معدل على تلك القوائم المالية في ٤ أبريل ٢٠١٩م.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، والأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظام الشركة الأساسي، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي مجلس الإدارة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الشركة.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة عقارات الخليج (بتع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد 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 أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

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 وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالشركة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس 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 الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند إستنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الشركة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لشركة عقارات الخليج.

عن / كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

فهد مبارك الدومري
ترخيص رقم ٤٦٩



الرياض في: ٢٧ رمضان ١٤٤١ هـ
الموافق: ٢٠ مايو ٢٠٢٠ م

2018م	2019م	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
429.691	313,358		ممتلكات ومعدات
454.681.394	466.662.491	5	استثمارات عقارية
--	58.717.980	4-2	حق استخدام الموجودات
<u>258.874.959</u>	<u>253.462.864</u>	6	استثمارات بطريقة حقوق الملكية
713.986.044	779.156.693		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
5.299.401	11.349.936	7	ذمم إيجارات مدينة، بالصافي
24.719.811	8,693,993	8	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
1.751.711	11,314,507	9	نقد وما في حكمه
<u>31.770.923</u>	<u>31.358.436</u>		إجمالي الموجودات المتداولة
<u>745.756.967</u>	<u>810.515.129</u>		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
522.334.300	522,334,300	15	رأس المال
50.219.419	50.722.690	16	إحتياطي نظامي
46.832.497	42.783.022		أرباح مبقاة
<u>619.386.216</u>	<u>615.840.012</u>		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
55.283.776	84,318,854	11	قروض طويلة الأجل
--	35.623.785	4-2	مطلوبات عقود الإيجار
<u>3.578.056</u>	<u>4,004,820</u>	10	التزامات منافع الموظفين
58.861.832	123.947.459		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
--	22.296.711	4-2	الجزء المتداول من مطلوبات عقود الإيجار
19.984.796	19,734,796	11	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
18.111.343	18.176.310	12	ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى
11.219.122	4.649.738		إيرادات مقدمة
18.193.658	5,870,103	13	مخصص الزكاة
<u>67.508.919</u>	<u>70.727.658</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
<u>126.370.751</u>	<u>194.675.117</u>		إجمالي المطلوبات
<u>745.756.967</u>	<u>810.515.129</u>		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 27 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

قائمة الدخل الشامل

جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

2018م	2019م	إيضاح	
43.234.154	41.137.537	17	الإيرادات
(41.348.632)	(33.098.722)	18	تكلفة الإيرادات
1.885.522	8.038.815		مجمّل الربح
(7.504.196)	(7.317.930)	19	مصرفوات عمومية وإدارية
(119.975)	(230.760)		مصرفوات بيعية وتسويقية
6.693.441	3.082.818	20	إيرادات أخرى
--	(152.048)	7	خسائر الإنخفاض في ذمم إيجارات مدينة
7.727.498	12.607.905	6	أرباح من استثمارات بطريقة حقوق الملكية
8.682.290	16.028.800		ربح التشغيل
(6.052.517)	(10.586.985)	21	مصرفوات تمويلية، بالصافي
2.629.773	5.441.815		الربح قبل الزكاة
(551.597)	(409.107)	13	الزكاة
2.078.176	5.032.708		ربح السنة بعد الزكاة
--	--		الدخل الشامل الآخر
2.078.176	5.032.708		إجمالي الدخل الشامل للسنة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية

جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

إيضاح	رأس المال	احتياطي نظامي	أرباح مبقاة	المجموع
الرصيد كما في 1 يناير 2018م	522,334,300	50,011,601	83,375,540	655,721,441
ربح السنة	--	--	2,078,176	2,078,176
الدخل الشامل الآخر	--	--	--	--
إجمالي الدخل الشامل للسنة	--	--	2,078,176	2,078,176
المحول إلى الاحتياطي النظامي	--	207,818	(207,818)	--
توزيعات أرباح عن عام 2017م	--	--	(36,563,401)	(36,563,401)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن عام 2017م	--	--	(1,850,000)	(1,850,000)
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018م	522,334,300	50,219,419	46,832,497	619,386,216
الرصيد كما في 1 يناير 2019م (قبل التعديل)	522,334,300	50,219,419	46,832,497	619,386,216
تعديلات تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16	4-2	--	(7,978,912)	(7,978,912)
الرصيد في 1 يناير 2019م (بعد التعديل)	522,334,300	50,219,419	38,853,585	611,407,304
ربح السنة	--	--	5,032,708	5,032,708
الدخل الشامل الآخر	--	--	--	--
إجمالي الدخل الشامل للسنة	--	--	5,032,708	5,032,708
المحول إلى الاحتياطي النظامي	--	503,271	(503,271)	--
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن عام 2018م	--	--	(600,000)	(600,000)
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019م	522,334,300	50,722,690	42,783,022	615,840,012

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 27 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

قائمة التدفقات النقدية

جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2017	2018	
		الأنشطة التشغيلية
2.629.773	5.441.815	ربح السنة قبل الزكاة
		التعديلات
233.273	189.075	استهلاك ممتلكات ومعدات
2.332.432	4.117.362	استهلاك عقارات استثمارية
--	20.709.439	استهلاك حق استخدام الموجودات
--	152.048	خسائر الإنخفاض في ذمم إيجارات مدينة
372.645	(40.000)	(أرباح) / خسائر بيع استثمارات في مشروعات عقارية تحت التنفيذ
--	(117)	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
(7.727.498)	(12.607.905)	أرباح غير محققة من استثمارات بطريقة حقوق الملكية
330.566	349.053	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
--	3.491.774	تكاليف تمويلية لمطلوبات عقود الإيجار
(6.134.527)	(2.995.646)	رد مخصص الزكاة
6.052.517	7.410.539	تكاليف تمويلية
--	(315.328)	أرباح فوائد على استثمارات قصيرة الأجل
		التغيرات في رأس المال العامل:
(3.480.909)	1.581.225	ذمم إيجارات مدينة ومصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
1.205.943	--	مخزون أراضي
(17.478.089)	(7.893.790)	ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى
--	(9.737.016)	الزكاة المدفوعة
(179.756)	(47.521)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(22.395.227)	9.805.007	صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
(8.062.097)	(17.262.869)	مدفوعات لشراء استثمارات في مشروعات عقارية تحت التنفيذ
(146.910)	(77.826)	مدفوعات لشراء ممتلكات ومعدات
9.050.000	1.350.000	متحصلات من بيع استثمارات في مشروعات عقارية تحت التنفيذ
2.300.000	--	متحصلات من بيع استثمارات عقارية
--	5.201	متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
--	315.328	متحصلات من أرباح فوائد على استثمارات قصيرة الأجل
16.297.500	18.020.000	توزيعات أرباح مستلمة من استثمارات بطريقة حقوق الملكية
19.438.493	2.349.834	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
--	57.004.670	متحصلات من قروض طويلة الأجل
(19.984.796)	(28.219.592)	سداد قروض طويلة الأجل
(5.917.044)	(6.041.523)	تكاليف تمويلية مدفوعة
--	(24.735.600)	مسدد من مطلوبات عقود الإيجار
(28.134.408)	--	توزيعات أرباح مدفوعة
(1.650.000)	(600.000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
(55.686.248)	(2.592.045)	صافي التدفقات النقدية الناتجة المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(58.642.982)	9.562.796	صافي التغير في النقد وما يعادله
60.394.693	1.751.711	نقد وما يعادله كما في بداية السنة
1.751.711	11,314,507	نقد وما يعادله كما في نهاية السنة
		المعاملات غير النقدية
2018م	2019م	
--	145.590	تكاليف تمويلية مرسلة على مشروعات تحت التنفيذ
--	79.427.419	حق استخدام الموجودات
100.742.794	--	تحويل من استثمارات عقارية تحت التنفيذ الى استثمارات عقارية

1. التنظيم والنشاط

تأسست شركة عقارات الخليج ("الشركة")، كشركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم 19483 بتاريخ 1425/11/22 هـ الموافق 2005/01/03 م، ومسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم 1010207612 بتاريخ 1426/01/24 هـ الموافق 2005/04/03 م.

يتمثل نشاط الشركة في القيام بشراء وبيع وتأجير وتطوير وصيانة وإدارة وتخطيط وتسويق الأراضي والعقارات لحساب الشركة وتشغيل المباني السكنية والتجارية وإنشاء المعارض التجارية والصناعية وبيعها أو تأجيرها والقيام بأعمال الصيانة والإدارة للمدن والمرافق العامة والمقاولات المعمارية والمدنية والميكانيكية والكهربائية وتملك المستشفيات والأسواق التجارية واستثمارها وتطويرها وصيانتها.

يقع المقر الرئيسي للشركة:
مدينة الرياض، ص.ب 300718، الرياض 11372
المملكة العربية السعودية.

2. أسس الإعداد

1.2 المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد هذه القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

2.2 أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية - باستثناء مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين تم قياسها بالقيمة الحالية باستخدام وحدة الأثمان المتوقعة - وباستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية كما هو موضح في السياسات المحاسبية أدناه في نهاية التقرير المعتمد في المملكة العربية السعودية.

3.2 عملة العرض والوظيفية

يتم إعداد القوائم المالية للشركة بالريال السعودي الذي يمثل عملة العرض والعملة الوظيفية لدى الشركة.

4.2 أثر التغير في السياسات المحاسبية

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16 "عقود الإيجار"

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16 "عقود الإيجار" محل المعيار والتفسيرات التالية:

- معيار المحاسبة الدولي رقم 17 "عقود الإيجار".
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي رقم 4 "تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد إيجار".
- تفسير لجنة التفسيرات الدولية للتقرير المالي رقم 15 "حوافز عقود الإيجار التشغيلية".
- تفسير لجنة التفسيرات الدولية للتقرير المالي رقم 27 "تقييم مضمون المعاملات التي تتضمن النموذج القانوني لعقد الإيجار".

يحدد المعيار مبادئ الاعتراف بعقود الإيجار وقياسها وعرضها والإفصاح عنها، ويتطلب من المستأجرين إثبات عقود الإيجار وفق إطار محاسبي موحد ضمن قائمة المركز المالي.

تحدد الشركة في بداية العقد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار. إن العقد هو عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار إذا كان العقد يتضمن حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة ما مقابل ثمن معين. ولتقييم ما إذا كان العقد ينقل حق السيطرة لاستخدام أصل محدد.

كمستأجر

عند بدء العقد، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان العقد يمثل أو يحتوي على عقد إيجار. يمثل العقد أو يحتوي على عقد إيجار إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمان نظير مقابل مالي. و لتقييم نقل حق السيطرة تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان العميل يتمتع طوال فترة الاستخدام بكل مما يلي:

- حق الحصول على ما يقارب كافة المنافع الاقتصادية من استخدام الأصل المحدد بدرجة كبيرة، و
- حق توجيه السيطرة على استخدام الأصل المحدد.

تعترف الشركة بحق استخدام الأصل في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي تاريخ توفر الأصل ذو العلاقة للاستخدام) وكذلك التزام الإيجار في تاريخ بدء عقد الإيجار. يتم قياس حق استخدام الأصل مبدئيًا بالتكلفة، مطروحًا منه الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة ويتم تسويته لأي عملية إعادة قياس لالتزامات الإيجار. تشتمل تكلفة حق استخدام الأصول على المبلغ الأولي لالتزامات الإيجار المعدلة لأي مدفوعات إيجار تم إجراؤها في أو قبل تاريخ البدء، وأي تكاليف مباشرة أولية متكبدة وتقدير التكاليف التي سيتم تكبدها في تفكيك وإزالة الأصل محل العقد وإعادة الموقع أو الأصل إلى الحالة المطلوبة وفقاً لأحكام وشروط عقد الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم تحديد العمر الإنتاجي المقدر لحق استخدام الأصل استناداً إلى مدة العقد.

يتم قياس التزام الإيجار مبدئيًا في تاريخ بداية عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ. تقوم الشركة بخضم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة. وإذا لم يكن في الإمكان تحديد ذلك المعدل بسهولة فيجب على الشركة استخدام معدل الاقتراض الإضافي.

بعد تاريخ بداية عقد الإيجار يجب على المستأجر قياس التزام عقد الإيجار بما يلي:

- زيادة المبلغ الدفترلي ليعكس معدل الفائدة على التزام عقد الإيجار؛
- تخفيض المبلغ الدفترلي ليعكس دفعات الإيجار؛ و
- إعادة قياس المبلغ الدفترلي ليعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات لعقد الإيجار أو ليعكس دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو المعدلة والتي يتم إعادة قياسها عندما يكون هناك تغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية الناشئة عن تغيير في المؤشر أو المعدل أو إذا كان هناك تغيير في تقدير الشركة للمبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية أو إذا غيرت الشركة تقييمها فيما إذا كانت ستختار الشراء أو التمديد أو الإنهاء. يتم تسوية أي عملية إعادة قياس في التزام الإيجار مقابل القيمة الدفترية لحق استخدام الأصل أو تحميله على قائمة الربح أو الخسارة إذا كانت القيمة الدفترية للأصل ذو العلاقة صفراً.

عقود إيجار قصيرة الأجل

اختارت الشركة عدم الاعتراف بحق استخدام أصول والتزامات الإيجار لعقود الإيجار قصيرة الأجل التي تبلغ مدتها 12 شهرًا أو أقل أو ذات قيمة منخفضة. تعترف الشركة بمدفوعات الإيجار المرتبطة بهذه العقود كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

خيارات التمديد

في حالة عقود الإيجار التي توفر خياراً للتمديد، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان من المؤكد إلى حد معقول ممارسة خيارات التمديد عند بدء عقد الإيجار. تعيد الشركة تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول ممارسة الخيارات إذا كان هناك حدث جوهري أو تغيير كبير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها.

كمؤجر

عندما تكون الشركة مؤجر، فإنها تحدد عند بدء عقد الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي.

لتصنيف كل عقد إيجار، تقوم الشركة بإجراء تقييم شامل فيما إذا كان عقد الإيجار ينقل جميع مخاطر ومنافع الملكية للأصل الأساسي. إذا كان هذا هو الحال، فإن عقد الإيجار هو عقد إيجار تمويلي وإذا لم يكن كذلك، فهو عقد تشغيلي. كجزء من هذا التقييم، تدرس الشركة مؤشرات معينة مثل ما إذا كانت مدة عقد الإيجار تمثل الجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل.

القياس الأولي في حالة عقود الإيجار التمويلية: يجب على المؤجر استخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار لقياس صافي الاستثمار في عقد الإيجار.

في تاريخ بداية عقد الإيجار، تتكون دفعات الإيجار المدرجة في قياس صافي الاستثمار في عقد الإيجار من الدفعات التالية لحق استخدام الأصل محل العقد خلال مدة عقد الإيجار التي لم تستلم في تاريخ بداية عقد الإيجار مما يلي:

■ الدفعات الثابتة:

- دفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل؛
- أي ضمانات قيمة متبقية مقدمة للمؤجر بواسطة المستأجر أو طرف ذي علاقة بالمستأجر أو طرف ثالث ليس له علاقة بالمؤجر له القدرة المالية للوفاء بالتزامات بموجب الضمان؛ و
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكدًا بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار.

وعند القياس اللاحق يجب على المؤجر إثبات دخل التمويل على مدى مدة عقد الإيجار، على أساس نمط يعكس معدل عائد دوري ثابت لصافي استثمار المؤجر في عقد الإيجار.

القياس الدولي في حالة عقود الإيجار التشغيلية: يجب على المؤجر إثبات دفعات عقود الإيجار من عقود الإيجارات التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر. ويجب على المؤجر تطبيق أساس منتظم آخر إذا كان ذلك الأساس أكثر تعبير عن النمط الذي تتناقض فيه الفوائد من استخدام الأصل محل العقد.

عند القياس اللاحق يجب على المؤجر تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كان الأصل محل العقد المؤجر إيجارًا تشغيليًا قد هبطت قيمته والمحاسبة عن أي خسائر هبوط يتم تحديدها.

عندما تكون الشركة مؤجرًا وسيطًا، فإنها تقوم بإحتساب فوائدها في عقد الإيجار الرئيسي والعقد الثانوي بشكل منفصل. يتم تقييم تصنيف عقد الإيجار الثانوي بالرجوع إلى حق استخدام الأصل الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الأصل ذو العلاقة. إذا كان عقد الإيجار الرئيسي عبارة عن عقد إيجار قصير الأجل تقوم الشركة بتطبيق الإعفاء، يتم تصنيف عقد الإيجار الثانوي على أنه عقد إيجار تشغيلي.

إذا كان الترتيب يتضمن مكونات إيجارية وغير إيجارية، فإنه يجب على الشركة تخصيص العوض في العقد بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 15 لتخصيص المقابل في العقد.

قامت الشركة باستخدام الأسلوب المعدل بأثر رجعي وبالتالي لم يتم تعديل معلومات المقارنة ويستمر إدراجها بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 17.

الأثر المترتب على القوائم المالية

عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16، قامت الشركة بإثبات حق استخدام الموجودات والتزامات عقود الإيجار وإثبات الفرق في الأرباح المبقاة. فيما يلي ملخص أثر التحول:

1 يناير 2019م	
85.106.546	حق استخدام الموجودات المعروض في قائمة المركز المالي
(79.164.322)	المطلوبات عقود الإيجار
(8.242.009)	تعديلات لمطلوبات الإيجارات
(5.679.127)	قيمة الانخفاض في قيمة حق استخدام الموجودات
(7.978.912)	صافي التسويات الخاصة بالمعيار الدولي للتقرير المالي رقم 61 على الأرباح المبقاة
31 ديسمبر 2019م	حق استخدام الموجودات
79.427.419	موجودات مثبتة خلال السنة
(20.709.439)	الاستهلاك المحمل للسنة
58.717.980	الرصيد في 13 ديسمبر 9102م
	تم توزيع مصروف الاستهلاك للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م كما يلي:
20.695.284	تكلفة الإيرادات
14.155	مصروفات عمومية وإدارية
	مطلوبات عقد الإيجار المخصصة المدرجة في قائمة المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2019م
35.623.785	غير المتداولة
22.296.711	المتداولة
57.920.496	الإجمالي
31 ديسمبر 2019م	المبالغ المسجلة في قائمة الدخل الشامل
20.709.439	استهلاك حق استخدام الموجودات
3.491.774	مصروفات فوائد لمطلوبات عقود إيجار

المعايير الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد وذلك حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للشركة.

المعايير/التفسيرات	البيان	يسري مفعولها اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد التاريخ التالي
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 3	تعريف الأعمال	1 يناير 2020م
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8	تعريف الأهمية النسبية	1 يناير 2020م
المعيار الدولي للتقرير المالي 17	عقود التأمين	1 يناير 2022م

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على القوائم المالية للشركة.

1.3 ممتلكات ومعدات

يتم قياس بنود الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

عندما يكون لأجزاء هامة من بنود الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم المحاسبة عنها كبند منفصل (عناصر رئيسية) من الممتلكات والمعدات. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر من استبعاد بند الممتلكات والمعدات في الربح أو الخسارة.

يتم احتساب الاستهلاك للتحميل المنتظم لتكلفة بنود الممتلكات والمعدات ناقصاً قيمتها المتبقية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة ويتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة. يتم إطفاء الموجودات المؤجرة على مدى فترة عقد التأجير وأعمارها الإنتاجية، أيهما أقصر، ما لم يكن من المؤكد بشكل معقول بأن الشركة سوف تحصل على الملكية في نهاية مدة عقد التأجير، الأراضي لا تستهلك. وفيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات للفترة السابقة والفترة الحالية:

الامتلاكات والمعدات	السنوات
تحسينات على مباني مستأجرة	5 سنوات أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقل
معدات مكتبية	4
أثاث ومفروشات	5

يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية في تاريخ قائمة المركز المالي و يتم تعديلها إذا كانت القيمة الحالية والعمر الإنتاجي المقدر أو القيمة المتبقية مختلفة عن التقديرات السابقة. يتم إثبات أثر هذه التغيرات في الربح أو الخسارة على أساس مستقبلي.

يتم رسمة التحسينات والتجديدات الهامة عندما تزيد المنافع أو العمر التشغيلي للموجودات. يتم احتساب الإصلاحات والتحسينات الضئيلة كمصروفات عند تكبدها. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الممتلكات والمعدات والتي تمثل الفرق بين المتحصلات من البيع والقيمة الدفترية للممتلكات والمعدات في قائمة الربح أو الخسارة.

2.3 العقارات الاستثمارية وعقارات تحت التنفيذ

العقارات الاستثمارية هي أراضي أو/و مباني محتفظ بها لغرض ما غير الاستخدام الأنشطة التشغيلية للشركة. كما تحتفظ الشركة بالعقارات الاستثمارية المحتفظ بها للحصول على إيرادات إيجار و/أو لزيادة رأس المال من خلال الزيادة في القيمة. يتم قياس العقارات الاستثمارية وفقاً لنموذج التكلفة (تظهر بالتكلفة مخصصاً منها الاستهلاكات المتراكمة وأي خسائر هبوط في قيمتها).

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند بيعها أو عندما تكون مشغولة من قبل المالك أو في حالة عدم الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها.

يتم إثبات أي ربح أو خسارة عند استبعاد العقار الاستثماري (التي تحتسب بالفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في الربح أو الخسارة.

يتم رسمة المصروفات المتكبدة لاستبدال عناصر بنود العقارات الاستثمارية التي تم المحاسبة عنها بشكل منفصل، ويتم شطب القيمة الدفترية للعنصر المستبدل. يتم رسمة النفقات اللاحقة فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية الكامنة في بند العقارات الاستثمارية ذات الصلة. ويتم قيد جميع المصروفات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل عند تكبدها.

يتم إدراج تكلفة العقارات تحت التنفيذ والتي يكون الغرض من إنشائها عقارات من أجل إيرادات إيجارية أو/و لغرض زيادة رأس المال من خلال زيادة القيمة ضمن العقارات الاستثمارية للغرض المخصص له. يتم استهلاك المباني بطريقة القسط الثابت على مدار عمرها الإنتاجي وهو 40 سنة، إن الأراضي لا يتم استهلاكها.

3.3 الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم الشركة بتاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر أن الأصل قد تنخفض قيمته. في حالة وجود أي مؤشر أو عندما يتطلب إجراء اختبار إنخفاض سنوي للأصل، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل. القيمة القابلة للاسترداد للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو الوحدة المولدة للنقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمتيه قيد الاستخدام أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل الفردي إلا إذا كان الأصل لا ينتج تدفقات نقدية داخلية مستقلة بصورة كبيرة عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعة الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد لقيمتها القابلة للاسترداد يتم اعتبار الأصل منخفضاً ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد.

عند تقييم القيمة قيد الاستخدام يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. يتم الأخذ في الاعتبار عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد معاملات السوق الأخيرة. في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات فيتم استخدام نموذج التقييم المناسب. يتم اختبار الشهرة (إن وجدت) سنوياً للإنخفاض ولا يتم عكس أي خسائر إنخفاض للشهرة. يتم الاعتراف بخسائر إنخفاض العمليات المستمرة في الربح أو الخسارة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان مؤشر على أن خسائر الإنخفاض المعترف بها سابقاً لم تعد موجودة أو قد إنخفضت. عند وجود مثل هذه المؤشر تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المولدة للنقد. ويتم رد خسائر الإنخفاض بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها بالصافي بعد خصم الاستهلاك في حالة عدم الاعتراف بخسارة الإنخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بهذا الرد في الربح أو الخسارة.

4.3 استثمارات في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس عليها الشركة تأثيراً كبيراً. والتأثير الجوهري هو قدرة الشركة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها دون التمتع بسيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

تتم المحاسبة عن استثمار الشركة في الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية اعتباراً من التاريخ الذي أصبح فيه الشركة المستثمر فيها شركة زميلة. وعند الاستحواذ على الاستثمار في الشركة الزميلة، تسجل أي زيادة في تكلفة الاستثمار عن حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركة المستثمر فيها كشهرة ضمنية وتدرج في القيمة الدفترية للاستثمار. تسجل أي زيادة في حصة الشركة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركة الزميلة عن تكلفة الاستثمار بعد إعادة التقييم مباشرة في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي يتم فيها الاستحواذ على الاستثمار.

يتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة في هذه القوائم المالية باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة. بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمار في شركة زميلة مبدئياً بالتكلفة في قائمة المركز المالي ويتم تعديلها بعد ذلك لإثبات حصة الشركة من أرباح أو خسائر والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة. عندما تتجاوز حصة الشركة في خسائر الشركة الزميلة ملكيتها في الشركة الزميلة (التي تشمل أي ملكية طويلة الأجل تشكل في مضمونها جزءاً من صافي استثمار الشركة في الشركة الزميلة) تتوقف الشركة عن الاعتراف بحصتها من الخسائر الإضافية. تسجل الخسائر الإضافية فقط بالقدر الذي تتكبد فيه الشركة مطلوبات قانونية أو تعاقدية أو قامت بمدفوعات نيابة عن الشركة الزميلة. وإذا قامت الشركة الزميلة في فترة لاحقة بتسجيل أرباح، تستأنف الشركة تسجيل حصتها من هذه الأرباح فقط عندما تتعادل حصتها من الأرباح مع حصتها من الخسائر غير المسجلة.

تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية

عند الإثبات الأولي، يتم تصنيف الموجودات المالية على أنها موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - استثمارات في أدوات الدين، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - استثمارات في أدوات حقوق الملكية، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا استوفت كلا الشرطين أدناه ولا يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

■ يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية، و

■ تنشأ بنودها التعاقدية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

يتم قياس الاستثمارات في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفت كلا الشرطين أدناه ولا يتم تخصيصها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

■ يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحقيق تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية، و

■ تنشأ بنودها التعاقدية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

عند الإثبات الأولي للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة، يحق للشركة أن تختار بشكل نهائي عرض التغيرات اللحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا الخيار على أساس كل استثمار على حدة. إن جميع الموجودات المالية غير المصنفة كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقاً لما تم بيانه أعلاه، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وهذا يتضمن جميع الموجودات المالية المشتقة.

وعند الإثبات الأولي، يحق للشركة أن تخصص بشكل نهائي الموجودات المالية التي بطريقة أخرى تستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وإذا قامت بذلك، تقوم بحذف عدم التطابق المحاسبي الذي قد ينشأ بطريقة أخرى أو تخفيضه بشكل كبير.

يتم القياس الأولي للموجودات المالية بالقيمة العادلة، بالنسبة للبند غير المقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، زائداً تكاليف المعاملة التي تتعلق باقتنائها بشكل مباشر. يتم تطبيق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية.

يتم القياس اللاحق لهذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر، وتشمل أي فائدة أو دخل توزيعات أرباح، ضمن الربح أو الخسارة.	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
يتم القياس اللاحق لهذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. يتم إثبات إيرادات الفائدة وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية والانخفاض في القيمة ضمن الربح أو الخسارة. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ضمن الربح أو الخسارة.	الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
يتم القياس اللاحق لهذه الموجودات بالقيمة العادلة. إن إيرادات الفائدة التي يتم احتسابها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، وكذلك أرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية والانخفاض في القيمة يتم إثباتها ضمن الربح أو الخسارة. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر. وعند التوقف عن الإثبات، فإن الأرباح والخسائر المتراكمة في الدخل الشامل الآخر يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة.	الاستثمارات في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
يتم القياس اللاحق لهذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الربح أو الخسارة ما لم تمثل توزيعات الأرباح بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم إثبات الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها أبداً إلى الربح أو الخسارة.	الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

لا يوجد لدى الشركة استثمارات في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو استثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

الموجودات المالية

يتم إستبعاد الأصل المالي (أو جزء من مجموعة أصول مالية متماثلة) بشكل أساسي (أي يتم استبعادها من قائمة المركز المالي للشركة) في الحالات التالية:

- انتهاء صلاحية حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل ؛
- قيام الشركة بتحويل حقوقها لتلقي التدفقات النقدية من الأصل أو تحملها التزامًا بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "تمرير"؛ و (أ) قيام الشركة بنقل جميع مخاطر ومزايا الأصل بشكل جوهري، أو (ب) قامت بنقل السيطرة على الأصل ولم تقم الشركة بنقل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومزايا الأصل المالي.

المطلوبات المالية

تقوم الشركة بإلغاء اثبات المطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالتزاماتها التعاقدية أو إلغائها أو انتهاء صلاحيتها. تقوم الشركة أيضًا بإلغاء اثبات الالتزامات المالية عند تعديل شروطها والتدفقات النقدية للالتزام المعدل بشكل جوهري، وفي هذه الحالة يتم إثبات التزام مالي جديد مبني على الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

عند استبعاد الالتزام المالي، يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية المستنفذة والمبلغ المدفوع (بما في ذلك أي أصول غير نقدية محولة أو التزامات تم تحملها) في قائمة الربح أو الخسارة.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تتكون الموجودات المالية المثبتة بالتكلفة المطفأة من الذمم المدينة والنقد وما في حكمه.

يتم قياس مخصصات الخسائر على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية؛ وهي الخسائر الائتمانية التي تنتج من جميع أحداث التعثر المحتمل عن السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية.

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل كبير منذ الإثبات الأولي وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة، فإن الشركة تضع في الاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة ذات العلاقة والمتاحة دون تكلفة أو جهد غير مبرر.

ويشمل ذلك كلاً من المعلومات والتحليل الكمي والنوعي استناداً إلى الخبرة السابقة للشركة والتقييم الائتماني المستنير، بما في ذلك معلومات النظرة المستقبلية.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح محتمل للخسائر الائتمانية. يتم قياس الخسائر الائتمانية بأنها القيمة الحالية لكافة الإنخفاض في القيمة (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للشركة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها). يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة بسعر الفائدة الفعلي للأصل المالي. بالنسبة للذمم المدينة، تقوم الشركة بتطبيق الأسلوب المبسط لتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة.

الموجودات المالية المنخفضة قيمتها

تقوم الشركة بتاريخ كل قوائم مالية بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة وأوراق الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر منخفضة القيمة. يتم تقييم الأصل المالي على أنه منخفض القيمة عند وقوع حدث أو أكثر يكون له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لذلك الأصل المالي.

عرض الانخفاض في القيمة

يتم خصم مخصصات الخسائر للموجودات المالية من القيمة الدفترية للموجودات. تعرض خسائر الانخفاض المرتبطة بالذمم المدينة حال وجودها في بند مستقل ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل.

تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة/غير متداولة

تعرض الشركة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي استناداً إلى تصنيفها إلى بنود متداولة/غير متداولة.

يكون الأصل متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع تحقيقه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في دورة تشغيل عادية.
 - يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة.
 - يكون من المتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي.
 - يكون في صورة نقد وما في حكمه ما لم يكن مقيداً من التبادل أو الاستخدام لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير المالي.
- يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

يكون المطلوبات متداولة عندما:

- يكون من المتوقع سداؤه في دورة التشغيل العادية.
- يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة.
- يكون مستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي، أو
- في حالة عدم وجود حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير المالي.

تقوم الشركة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كغير متداولة.

6.3 النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق ولدى البنوك في الحسابات الجارية وودائع بفترة استحقاق أصلية أقل من ثلاثة أشهر من تاريخ الاستحواذ. إن ما في حكم النقد هو استثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة القابلة للتحويل بسهولة إلى مبالغ نقدية معروفة والتي تخضع لمخاطر غير جوهرية للتغيرات في القيمة.

7.3 منافع الموظفين

تقدم الشركة خطة المزايا المحددة للموظفين وفقاً لنظام العمل السعودي كما هو محدد بواسطة الشروط المنصوص عليها في أنظمة المملكة العربية السعودية. ويتم تحديد تكلفة تقييم المزايا بموجب خطة وفقاً لإحتساب إكتواري للمزايا المحددة باستخدام طريقة وحدة الدين المتوقعة.

يتم الاعتراف بإعادة القياس للأرباح والخسائر الاكتوارية في قائمة المركز المالي والرصيد المقابل يضاف إلى الأرباح المبقاة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر في السنة التي حدثت فيها.

لا يتم تصنيف إعادة القياس إلى قائمة الربح أو الخسارة في فترات لاحقة. إن التكاليف هي المصروفات المتعلقة بالتزامات المنافع المحددة التي يتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة.

8.3 الاعتراف بالإيرادات

تعمل الشركة في أنشطة التأجير وتكون هذه العقود الإيجارية ضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي 16 "عقود الإيجار". وكما هو مشار إليه أثر التغير في السياسات المحاسبية فإن الشركة قامت باستخدام الأسلوب المعدل بأثر رجعي وبالتالي لم يتم تعديل معلومات المقارنة ويستمر إدراجها بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 17.

إيرادات الإيجار

يتم إثبات إيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلي للعقارات الاستثمارية، بالصافي بعد الخصم، وفقاً لشروط عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار بطريقة القسط الثابت، باستثناء إذا كان الأساس البديل أكثر تمثيلاً للنمط الذي يتم بموجبه تقليص المنافع المستخلصة من الأصل المؤجر.

إيرادات متنوعة من الخدمات

يتعلق ذلك بالإيرادات المحققة من تقديم خدمات متنوعة للعملاء. يتم إثبات الإيرادات بمجرد الوفاء بالتزام الأداء على أساس الاتفاق بين الشركة والطرف الآخر.

9.3 احتياطي نظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة ونظام الشركات السعودي، يتعين على الشركات أن تجنب في كل سنة 10% من أرباحها الصافية لتكوين احتياطي نظامي حتى يبلغ هذا الاحتياطي 30% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير متاح حالياً للتوزيع على المساهمين بالشركة.

10.3 الزكاة

يتم احتساب مخصص الزكاة بتاريخ قائمة المركز المالي وفقاً لتعليمات الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية. ويدرج المخصص الناتج ضمن قائمة الأرباح والخسائر. يتم إثبات مطلوبات الزكاة الإضافية عن السنوات السابقة إن وجدت، والتي تتعلق بالربوط الزكوية عن سنوات سابقة من قبل الهيئة في الفترة التي يتم فيها إصدار الربوط النهائية.

11.3 المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة أن لدى الشركة التزام حالي قانوني أو تعاقدية يمكن تقدير مبلغه بشكل موثوق به ومن المحتمل أن يتطلب تدفقات خارجة لمنافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام. عندما يكون التأثير جوهري يتم تحديد المخصصات من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل خصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال، وعندما يكون ملائماً والمخاطر التي ينطوي عليها الالتزام. ويتم الاعتراف بالخصم المتنازل عنه كتكاليف تمويل.

12.3 توزيعات أرباح

تقيد توزيعات الأرباح في القوائم المالية في الفترة التي يتم الموافقة عليها من قبل المساهمين في الشركة.

13.3 الالتزامات المحتملة

هي التزامات من المحتمل أن تنشأ عن أحداث سابقة ويتأكد وجودها فقط من خلال وقوع أو عدم وقوع واحد أو أكثر من أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تقع ضمن السيطرة الكاملة للشركة، أو التزام حالي لا يتم قيده لأن من غير المحتمل أن تكون هناك حاجة لتدفق الموارد لتسوية الالتزام. في حال عدم القدرة على قياس مبلغ الالتزام بموثوقية كافية فإنه لا يتم تسجيل المطلوبات المحتملة وإنما تفصح عنها في القوائم المالية.

14.3 قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر المستلم من بيع أصل ما أو يدفع لتحويل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام إما:

■ في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات أو

■ في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق ملائمة للموجودات أو المطلوبات

يتم قياس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات باستخدام الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام على افتراض أن المشاركين يتصرفون لمصلحتهم الاقتصادية. يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على إنتاج منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل في أقصى وأفضل استخدام له.

تستخدم الشركة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة. تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل للقيمة العادلة. والمبين كما يلي، استنادًا إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

■ المستوى الأول: أسعار السوق المتداولة (غير معدلة) في أسواق نشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.

■ المستوى الثاني: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة قابل للملاحظة بشكل مباشر أو غير مباشر.

■ المستوى الثالث: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة غير قابل للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في القوائم المالية بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد الشركة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات النظام المتدرج عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استنادًا إلى أقل مستوى من المدخلات الذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير مالي. تحدد الشركة السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكررة، وقياس غير المتكررة.

تقوم الشركة في تاريخ كل فترة تقرير مالي بتحليل التغيرات في قيم الموجودات والمطلوبات اللازمة لإعادة قياسها أو تقييمها وفقًا للسياسات المحاسبية للشركة. وبالنسبة لهذا التحليل، تقوم الشركة بالتحقق من المدخلات الهامة المطبقة في التقييم الأخير عن طريق تجميع المعلومات في عملية حساب التقييم للعقود والمستندات الأخرى ذات الصلة. تقارن الشركة أيضًا التغير في القيمة العادلة لكل أصل والالتزام مع مصادر خارجية ذات صلة لتحديد ما إذا كان التغير معقولاً.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت الشركة فئات الموجودات والمطلوبات استنادًا إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو في الحالات التي يتم فيها الإفصاح عن القيم العادلة.

15.3 تكاليف التمويل

تكلفة التمويل المرتبطة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصول مؤهلة (وهي الأصول التي تحتاج لفترة كبيرة من الوقت، أكثر من سنة، حتى تصبح جاهزة للاستخدام أو البيع المعدة له) يتم اضافتها إلى تكلفة هذه الأصول حتى تصبح هذه الأصول جاهزة للاستخدام أو البيع المعدة له. يتم اثبات جميع تكاليف التمويل الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة عند فترة تكبدها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

16.3 المقاصة

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتندرج القيمة الصافية في قائمة المركز المالي: عندما وفقط عند وجود حق نظامي ملزم للشركة بإجراء مقاصة للقيم وعندما يكون لدى الشركة النية لتسويتها على أساس الصافي أو بيع الموجودات لتسديد المطلوبات في آن واحد.

يتم عرض الإيرادات والمصروفات على أساس الصافي فقط عندما تسمح المعايير المحاسبية، أو الأرباح والخسائر الناتجة عن مجموعة من المعاملات المماثلة مثل نشاط تداول الشركة.

4. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تستند التقديرات والافتراضات المتعلقة بها إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف التي ينتج عنها أساس إصدار الأحكام حول القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تظهر بسهولة عن غيرها من المصادر. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات إذا كان التعديل يؤثر فقط على الفترة أو في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات والفترات المستقبلية إذا كان التعديل يؤثر على كل من الفترات الحالية والمستقبلية.

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للشركة، قامت الإدارة باستخدام التقديرات والأحكام التالية التي تعتبر جوهرية في القوائم المالية

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم مدينة مستحقة من عقود التأجير التشغيلي

تستخدم الشركة سجل المخصص لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للمستحق من عقود التأجير التشغيلي. تستند معدلات المخصصات إلى أيام التأخير لمجموعة العملاء.

يعتمد سجل المخصص مبدئيًا على معدلات التعثر في السداد التاريخية للشركة والتي يتم ملاحظتها. ستقوم الشركة بحساب المصفوفة بشكل دقيق لتعديل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية مع المعلومات التي تتسم بالنظرية المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع أن تتدهور الأوضاع الاقتصادية المتوقعة (أي الناتج المحلي الإجمالي) على مدى العام المقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد في القطاع العقاري، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر في السداد التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها ويتم تحليل التغيرات في التقديرات التي تتسم بالنظرية المستقبلية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. إن قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة هي أكثر البنود حساسية للتغيرات في الظروف والظروف الاقتصادية المتوقعة. قد لا تمثل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية وتوقعات الظروف الاقتصادية الخاصة بالشركة التعثر الفعلي في السداد للعميل في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية وموجودات العقد الخاصة بالشركة.

منافع الموظفين

يتم تحديد تكلفة المزايا المحددة والقيمة الحالية للإلتزام ذي العلاقة باستخدام التقييمات الإكتوارية. يتضمن التقييم الإكتواري القيام بوضع إفتراضات مختلفة والتي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وتشمل هذه العوامل تحديد معدل الخصم والزيادات المستقبلية في المرتبات ومعدلات الوفيات. نظراً للتعقيد في التقييم والإفتراضات الأساسية وطبيعتها طويلة الأجل، فإن إلتزام المزايا المحدد شديد التأثير بالتغيرات في هذه الإفتراضات. تتم مراجعة جميع الإفتراضات في تاريخ كل تقرير. لم ينتج عن إعادة إحتساب منافع الموظفين خسائر أو أرباح إكتوارية هامة.

5. عقارات استثمارية

34

التكلفة:	أراضي	مباني	مشروعات تحت التنفيذ (1-5)	الإجمالي
الرصيد كما في 1 يناير 2018م	131,789,500	79,208,943	255,282,172	466,280,615
إضافات	--	--	8,062,097	8,062,097
تحويلات من مشاريع عقارية تحت التنفيذ	13,346,190	87,396,604	(100,742,794)	--
استبعادات	(708,889)	(1,911,111)	(9,170,000)	(11,790,000)
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018م	144,426,801	164,694,436	153,431,475	462,552,712
إضافات	--	--	17,408,459	17,408,459
استبعادات	--	--	(1,310,000)	(1,310,000)
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019م	144,426,801	164,694,436	169,529,934	478,651,171
الاستهلاك المتراكم:				
الرصيد كما في 1 يناير 2018م	--	5,586,664	--	5,586,664
المحمل للسنة	--	2,332,432	--	2,332,432
استبعادات	--	(47,778)	--	(47,778)
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018م	--	7,871,318	--	7,871,318
المحمل للسنة	--	4,117,362	--	4,117,362
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019م	--	11,988,680	--	11,988,680
صافي القيمة الدفترية:				
31 ديسمبر 2019م	144,426,801	152,705,756	169,529,934	466,662,491
31 ديسمبر 2018م	144,426,801	156,823,118	153,431,475	454,681,394

يوجد رهن على العقارات الاستثمارية لصالح أحد البنوك المحلية وذلك عن طريق إفراغ صك الملكية باسم إحدى الشركات التابعة للبنك وذلك كضمان للتسهيلات البنكية والتي تم الحصول عليها من البنك بتاريخ 11 أغسطس 2017م. (إيضاح 11).

قامت الشركة بتقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2019م وبلغت قيمتها 317.6 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2018م: 325.1 مليون ريال سعودي). تم إجراء التقييم الخارجي عن طريق مقيم معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) مكتب استناد للتقييم العقاري والمقيد لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210000037.

1.5 مشروعات تحت التنفيذ

تتمثل مشاريع تحت التنفيذ فيما يلي:

2019م	2018م	
100.170.197	89.133.751	مشروع فندق ومجمع ترفيهي العليا - الرياض
69.359.737	62.987.724	مشروع فندق ومجمع ترفيهي - الدمام
--	1.310.000	مشروع الملقا - الرياض
169.529.934	153.431.475	

يتمثل رصيد مشروعات تحت التنفيذ في مشروعات تطوير وإنشاء مجمعات سكنية وتجارية بالمملكة العربية السعودية

التكلفة:	أراضي	مباني	الإجمالي
الرصيد كما في 1 يناير 2018م	147.658.944	107.623.228	255,282,172
إضافات	--	8.062.097	8,062,097
تحويلات	(13.346.190)	(87.396.604)	(100,742,794)
استبعادات	--	(9.170.000)	(9,170,000)
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018م	134.312.754	19.118.721	153,431,475
إضافات	--	17.408.459	17,408,459
استبعادات	--	(1.310.000)	(1,310,000)
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019م	134.312.754	35.217.180	169,529,934

بلغت القيمة العادلة للمشروعات تحت التنفيذ كما في 31 ديسمبر 2019م مبلغ 190 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2018م: 158.35 مليون ريال سعودي). تم إجراء التقييم عن طريق مقيم معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) مكتب استناد للتقييم العقاري والمقيد لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210000037.

أساليب التقييم المستخدمة في تقييم الاستثمارات العقارية والمشروعات تحت التنفيذ هي المستوي الثاني والثالث للقيمة العادلة.

تتضمن الإضافات على مشروعات تحت التنفيذ فوائد تم رسملتها، بمبلغ 145.590 ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2019م (31 ديسمبر 2018م: لا يوجد).

6. استثمارات بطريقة حقوق الملكية

35

تتمثل الاستثمارات في حصص الشركة في صندوق ملكية - عقارات الخليج ("الصندوق") والمدرجة في السوق السعودي ("تداول")، بلغ عدد الوحدات 26.5 مليون وحدة بقيمة اسمية 10 ريال سعودي، وقد بلغت حصة الشركة في الصندوق نسبة 44.17% كما في 31 ديسمبر 2019م (2018م: 44.17%).

2019م	2018م	
258.874.959	267.444.961	الرصيد كما في 1 يناير
12.607.905	7.727.498	أرباح غير محققة عن استثمارات بطريقة حقوق الملكية
(18.020.000)	(16.297.500)	توزيعات أرباح مستلمة
253.462.864	258.874.959	الرصيد كما في 31 ديسمبر

7. ذمم إيجارات مدينة، بالصافي

2019م	2018م	
12.037.387	5.834.804	ذمم إيجارات مدينة
(687.451)	(535.403)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
11.349.936	5.299.401	
فيما يلي بيان بالحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:		
535,403	535,403	الرصيد كما في 1 يناير
152.048	--	المكون خلال السنة
687.451	535,403	الرصيد كما في 31 ديسمبر

8. مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

2018م	2019م	
17,155,082	5,091,308	تأمينات خطابات الضمان
198,069	506,548	سلف وعهد الموظفين
6,086,799	702,898	مصروفات مدفوعة مقدماً
--	141,902	دفعات مقدمة لمقاولي الباطن
1,265,311	2,236,787	ضريبة القيمة المضافة
14,550	14,550	أخرى
24,719,811	8,693,993	

9. نقد وما في حكمه

2018م	2019م	
1,751,711	1,187,200	نقد لدى البنوك
--	10,127,307	استثمارات قصيرة الأجل
1,751,711	11,314,507	

10. إلتزامات منافع الموظفين

فيما يلي الحركة في صافي مطلوبات موظفين محددة في قائمة المركز المالي:

2018م	2019م	
3.311.349	3.578.056	الرصيد كما في 1 يناير
330.566	349.053	تكلفة الخدمة الحالية
115.897	125.232	فوائد الخدمة الحالية
(179.756)	(47.521)	مبالغ مدفوعة خلال السنة
3.578.056	4.004.820	الرصيد كما في 31 ديسمبر

تتضمن الافتراضات الهامة المستخدمة في تحديد مطلوبات المنافع المحددة لما بعد التوظيف ما يلي:

2018م	2019م	
3.5%	3.5%	معدل الخصم
2%	2%	معدل زيادة الرواتب

فيما يلي تحليل الحساسية الكمي لافتراضات تغير الراتب ومعدل الخصم على إلتزامات منافع الموظفين المحددة كما في 31 ديسمبر:

2018م		2019م		
1% نقص	1% زيادة	1% نقص	1% زيادة	
109.785	(100.596)	121.314	(111.748)	معدل الخصم
(120.070)	123.253	(133.526)	142.137	معدل زيادات الرواتب المستقبلية

تم إجراء تحليل الحساسية أعلاه على أساس طريقة تستنبط الأثر على مطلوبات المنافع المحددة للموظفين نتيجة التغيرات المعقولة في الافتراضات الرئيسية التي حدثت في نهاية تاريخ التقرير.

11. القروض

قامت الشركة بتاريخ 12 ديسمبر 2019م بتجديد اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع أحد البنوك المحلية ("البنك") للحصول على تمويل في صيغة تسهيلات تمويل المرابحة وإجارة ومرابحة شراء وبيع السلع لمدة خمس سنوات، بقيمة إجمالية قدرها 300 مليون ريال سعودي (2018: 250 مليون ريال سعودي) وذلك بأسعار مرابحة متفق عليها مع البنك. إن الغرض من تلك التسهيلات هو تمويل الشركة لعملياتها وسداد بعض المطلوبات المتداولة المستحقة. بلغ رصيد القروض القائمة ضمن إطار هذه الاتفاقيات كما في 31 ديسمبر 2019م مبلغ 104 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2018م: 75,3 مليون ريال سعودي) أن هذه التسهيلات مضمونة بعقارات مرهونة لصالح البنك ومدرجة ضمن الاستثمارات العقارية والاستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ وبناءً على شروط هذه الاتفاقيات يجب على الشركة الالتزام ببعض التعهدات المالية وغير المالية والتي تتطلب من الشركة الحفاظ على مستوى معين من المؤشرات المالية والتي كانت الشركة ملتزمة بها كما في 31 ديسمبر 2019م.

فيما يلي حركة القروض كما في 31 ديسمبر:	2019م	2018م
الرصيد كما في 1 يناير	75.268.572	95.253.368
إضافات خلال السنة	57.004.670	--
المسدد خلال السنة	(28.219.592)	(19.984.796)
الرصيد كما في 31 ديسمبر	104.053.650	75.268.572
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	19.734.796	19.984.796
الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل	84.318.854	55.283.776
	104.053.650	75.268.572

12. ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2019م	2018م	
5.064.621	6.554.274	ذمم دائنة تجارية
582.874	751.745	مصروفات مستحقة
1,152,000	457.000	مبالغ مستحقة للمقاولين - تأمينات للغير
886,272	854.596	مخصص أجازات مستحقة
228,539	208.413	مخصص تذاكر مستحقة
1,389,374	--	تكاليف تمويلية مستحقة
8,872,630	9,285,315	توزيعات أرباح مستحقة
18.176.310	18.111.343	

أ. الموقف الزكوي

قامت الشركة بتقديم إقرارها الزكوي للهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م، وسددت الزكاة المستحقة بموجبها.

أجرت الهيئة الربط النهائي للزكاة للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2005 وللسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2006 و2007، وقد قامت الهيئة بفرض زكاة إضافية على الشركة عن تلك الفترة والسنتين بلغت 16.085.031 ريال سعودي. خلال عام 2010 قامت الشركة بالاعتراض على تلك الروبوت الزكوية، وعليه قامت الشركة بتسجيل مصروف زكاة إضافية بمبلغ 16.085.031 ريال سعودي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م. وخلال عام 2019م تم إقرار الزكاة بمبلغ 12.868.025 ريال سعودي على أن تسدد دفعة 2.579.605 ريال سعودي والباقي على 9 دفعات متساوية شهرياً تنتهي في 29 مارس 2020م.

ب. وعاء الزكاة

يتم احتساب الزكاة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر كما يلي:

2019م	2018م	
5.441.815	2.629.773	ربح السنة قبل الزكاة
659.699	(6.419.418)	تسويات على صافي الربح
6.101.514	(3.789.645)	صافي الدخل المعدل
		إضافات
522.334.300	522.334.300	رأس المال كما في بداية السنة
50.219.419	50.011.600	الإحتياطي النظامي كما في بداية السنة
46.232.497	83.375.540	الأرباح المبقاة كما في بداية السنة
104.053.650	75.268.572	قروض ومطلوبات متداولة أخرى
3.530.535	3.311.349	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كما في بداية السنة
--	9.802.686	إيرادات مقدمة
8.872.630	9.285.315	توزيعات أرباح مستحقة
5.460.996	24.328.185	مخصص الزكاة كما في بداية السنة
57.920.496	--	مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام الموجودات
535.403	535.403	أخرى
805.261.440	774.463.305	مخصصات
(466.975.849)	(455.111.085)	استثمارات وممتلكات ومعدات
(58.717.980)	--	حق استخدام موجودات
(253.462.864)	(258.874.959)	استثمارات بطريقة حقوق الملكية
--	(38.413.401)	توزيعات أرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(779.156.693)	(752.399.445)	
26.104.747	22.063.860	الوعاء الزكوي

فيما يلي حركة مخصص الزكاة:

2019م	2018م	
18.193.658	24.328.185	1 يناير
409.107	551.597	المكون خلال السنة
(2.995.646)	(6.686.124)	عكس مخصص خلال السنة - (إيضاح 20)
(9.737.016)	--	المدفوع خلال السنة
5.870.103	18.193.658	31 ديسمبر

قامت إدارة الشركة بعكس مخصص للزكاة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م بمبلغ 2.995.646 ريال سعودي (2018م: 6.686.124 ريال سعودي) وذلك بناءً على تقييم المستشار الزكوي للشركة فيما يتعلق باستبعاد استثمارات بطريقة حقوق الملكية من الوعاء الزكوي والبالغة 267.444.961 ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م. حيث قدرت إدارة الشركة أن عكس المخصص هو تغير في تقدير محاسبي سابق حيث لا يتعلق تعديل التقدير بالفترة السابقة، وذلك كما هو مطلوب وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 8 "السياسات المحاسبية، والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء".

14. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

الرصيد كما في	معاملات خلال 2018م	معاملات خلال 2019م		
31 ديسمبر 2018م	31 ديسمبر 2019م	خدمات الإيجار	خدمات الإيجار	طبيعة العلاقة
				مستحق إلى طرف ذو علاقة (ضمن الأرصدة الدائنة الأخرى):
--	--	562.800	562.800	مساهم
281.850	281.850	--	--	مساهم
281.850	281.850			

تتضمن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مكافآت المساهمين الأساسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا حيث تم اعتماد شروط وأحكام هذه المعاملات من قبل الشركة.

31 ديسمبر 2018م	31 ديسمبر 2019م	
3.787.460	3.960.000	رواتب وأجور وتعويضات الإدارة العليا
1.850.000	600.000	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

15. رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة 522.334.300 ريال سعودي (2018م: 522.334.300 ريال سعودي) موزعة على 52.233.430 سهم (2018م: 52.233.430 سهم) بقيمة اسمية قدرها 10 ريال سعودي للسهم.

16. إحتياطي نظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة ونظام الشركات السعودي، يتم تحويل 10% من صافي الأرباح السنوية إلى الإحتياطي النظامي حتى يصل هذا الإحتياطي إلى 30% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع على المساهمين.

17. الإيرادات

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	2019م	2018م	
11.350.000	1.350.000		إيرادات بيع استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
30.612.254	39.787.537		إيرادات تأجير استثمارات عقارية
1.272.000	--		إيرادات بيع أراضي
43.234.154	41.137.537		

18. كلفة الإيرادات

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2018م	2019م	
11.722.645	1.310.000	تكلفة بيع استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
26.087.612	6.976.076	تكلفة إيجارات استثمارات عقارية
2.332.432	24.812.646	استهلاك استثمارات عقارية
1.205.943	--	تكلفة بيع أراضي
41.348.632	33.098.722	

19. مصروفات عمومية وإدارية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2018م	2019م	
5.225.814	4.824.163	رواتب وأجور الموظفين
552.654	589.906	إيجارات
480.635	545.253	استشارات وخدمات مهنية
374.260	451.622	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
233.273	203.230	استهلاك ممتلكات ومعدات
637.560	703.756	أخرى
7.504.196	7.317.930	

40

20. إيرادات أخرى

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2018م	2019م	
6.686.124	2.959.646	رد مخصص الزكاة
7.317	123.172	إيرادات أخرى
6.693.441	3.082.818	

21. مصروفات تمويلية، بالصافي

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2018م	2019م	
5.936.620	7.285.307	تكاليف تمويلية للقروض
115.897	125.232	فوائد تكلفة الخدمة لمنافع الموظفين
--	3.491.774	فوائد على مطلوبات حق استخدام الموجودات
--	(315.328)	أرباح فوائد على استثمارات قصيرة الأجل
6.052.517	10.586.985	

22. الأدوات المالية

تخضع الشركة لمخاطر مالية مختلفة بسبب أنشطتها بما في ذلك: مخاطر السوق (تشمل مخاطر العملة، ومخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر العام للشركة على عدم إمكانية التنبؤ بأوضاع الأسواق المالية ويسعى إلى تقليل من التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للشركة.

إن الإدارة العليا هي المسؤولة عن إدارة المخاطر. تتكون الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي من النقد وما في حكمه واستثمارات وضمم مدينة ومستحق من/للأطراف ذات علاقة ومدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى وتمويل مرابحة وضمم دائنة تجارية مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى. إن طرق القيد المطبقة والخاصة بهذه البنود تم الإفصاح عنها ضمن السياسة المحاسبية لكل منها. يتم إجراء المقاصة بين الأصل والالتزام المالي وإثبات صافي المبالغ بالقوائم المالية عندما يكون لدى الشركة حقًا قانونيًا يلزم بمقاصة المبالغ التي تم إثباتها والنية إما للتسوية على أساس الصافي أو إثبات الموجودات والمطلوبات في آن واحد.

أ. مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر التأثير المحتمل للتغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الربح وأسعار الأسهم على إيرادات الشركة أو قيمة أدواتها المالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة وضبط التعرض للمخاطر ضمن الحدود المقبولة مع تحقيق العائد الأمثل.

1. أ. مخاطر العملة

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تعرض قيمة أداة مالية ما بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتم معاملت الشركة بصورة أساسية بالريال السعودي والدولار الأمريكي. إن الريال السعودي مربوط بالدولار الأمريكي. تراقب الإدارة عن قرب وبصورة مستمرة التقلبات في أسعار الصرف.

2. أ. مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي التعرضات لمخاطر مختلفة تتعلق بتأثير تذبذبات أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي والتدفقات النقدية للشركة.

لا تتعرض الشركة لمخاطر أسعار الفائدة بصورة رئيسية من القروض والودائع قصيرة الأجل حيث تم وفقًا لأسعار فائدة ثابتة ولا تخضع لإعادة التسعير بشكل منتظم.

ب. مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة الطرف المقابل على الوفاء بالتزاماته بشأن أداة مالية أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان من الذمم الإيجارات المدينة والنقد وما في حكمه والأرصدة المدينة الأخرى.

2018م	2019م	
5.497.470	11.871.034	ذمم إيجارات مدينة وأرصدة مدينة أخرى
1.751.711	11.314.507	نقد وما في حكمه
7.249.181	23.185.541	

إن القيمة الدفترية للموجودات المالية تمثل الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان. فيما يلي ضوابط المخصص المستخدمة لتكوين مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في الذمم المدينة التجارية:

جدول أعمار ذمم مدينة للمستأجرين من عقود التأجير التشغيلي

ديسمبر 31	الإجمالي	1 - 90	من 91 - 365	أكثر من 366
2019م	12.037.387	4.090.076	7.411.908	535,403
2018م	5.834.804	5.299.401	--	535,403

ج. مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه منشأة ما صعوبات في تأمين السيولة اللازمة لمقابلة الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أحد الموجودات المالية بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. وتدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة لمدى كفاية السيولة المتوفرة من خلال تسهيلات ائتمانية ملتزمة بها للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

لدى الشركة عجز في رأس مال العامل كما في 31 ديسمبر 2019م بمبلغ 34 مليون ريال سعودي. في فترات لاحقة تقوم الشركة بسداد الالتزامات المتداولة المستحقة من خلال استخدام القروض أو توليد نقد من العمليات.

تهدف الشركة إلى الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة باستخدام تسهيلات بنكية وقروض بنكية. لدى الشركة تسهيلات ائتمانية غير مستخدمة بمبلغ 196 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2019م (2018م: 175 مليون ريال سعودي) لإدارة متطلبات السيولة.

يلخص الجدول التالي استحقاق المطلوبات المالية للشركة بناءً على المدفوعات التعاقدية غير المخصصة.

القيمة الدفترية	أقل من سنة	سنة إلى 3 سنوات	أكثر من 3 سنوات
2019م			
قروض	104.053.650	19.734.796	84.318.854
مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام الموجودات	57.920.496	22.296.711	35.623.785
ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى	<u>16.628.338</u>	<u>16.628.338</u>	--
	178.602.484	58.659.845	119.942.639
2018م			
قروض	75.268.572	19.984.796	55.283.776
ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى	<u>18.111.343</u>	<u>18.111.343</u>	--
	93.379.915	38.096.139	55.283.776

24. إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على رأسمال فعال من أجل الحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق ومواصلة التطورات المستقبلية لأعمالها. يقوم مجلس الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال المستخدم ومستوى توزيعات الأرباح على المساهمين العاديين.

تتمثل أهداف الشركة عند إدارة رأس المال في:

- الحفاظ على مقدرة المنشأة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والاستمرار في تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع للمستفيدين الآخرين، و
- توفير عائد كافٍ للمساهمين.

فيما يلي نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية للشركة في 31 ديسمبر:

2019م	2018م	
104.053.650	75.268.572	قروض
(11.314.507)	(1.751.711)	يطرح: نقد وما في حكمه
92.739.143	73.516.861	صافي الدين
615.998.610	619.386.216	إجمالي حقوق الملكية
15.06%	10.61%	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

25. إلتزامات رأسمالية ومحتملة

لدى الشركة الإلتزامات رأسمالية تتعلق بعقود الإنشاءات الخاصة بالعقارات الإستثمارية لمشروع مجمع الملقا السكني وعدة مشروعات أخرى تحت التنفيذ بقيمة 178 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2019م (2018م: 7.7 مليون ريال سعودي).

أصدرت الشركة خطاب ضمان قائم من بنك محلي بمبلغ 5 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2019م (2018م: 17.2 مليون ريال سعودي).

26. أحداث لاحقة

لاحقاً لتاريخ القوائم المالية وفي بداية عام 2020م إجتاح العالم جائحة كورونا ((COVID-19 مما تسبب في اضطرابات في القطاعات الاقتصادية و التجارية بشكل عام وقد اتخذت المملكة العربية السعودية إجراءات احترازية لتقليل الآثار العكسية لتلك الجائحة.

تعتقد الإدارة أنه من غير الممكن حالياً تحديد كافة الآثار الاقتصادية التي قد تترتب علي تلك الجائحة و ذلك حتى تاريخ إصدار القوائم المالية. وعلى الرغم من ذلك لا تتوقع الإدارة وجود آثار مستقبلية عكسية جوهرية و ذلك لوجود العديد من مبادرات دعم و تحفيز الإقتصاد و التي تقوم بها حكومة المملكة العربية السعودية في هذا الإطار.

أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 18 رمضان 1441هـ (الموافق 11 مايو 2020م) بصرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن عام 2019م بمبلغ 337.500 ريال سعودي (2018م: 600.000 ريال سعودي).

27. إعتماذ القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية للإصدار عن طريق مجلس الإدارة بتاريخ 18 رمضان 1441هـ (الموافق 11 مايو 2020م).





ص.ب 300718 الرياض 11372
هاتف: + 966 11 4648210
فاكس: + 966 11 2932144

www.gulf-re.com