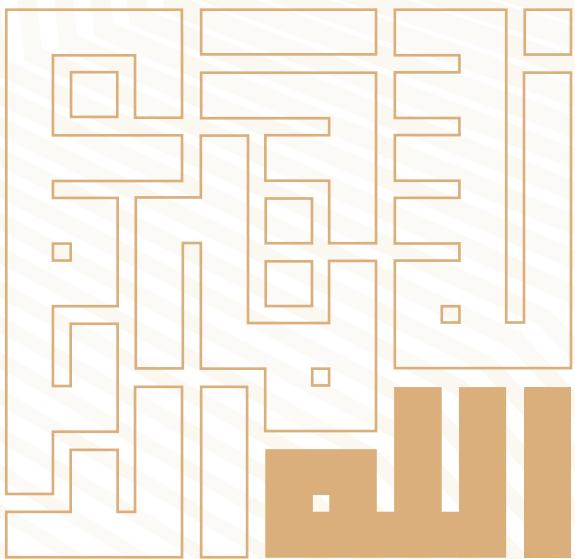


التقرير السنوي  
**2017**







التقرير السنوي  
لـ ٢٠١٧



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



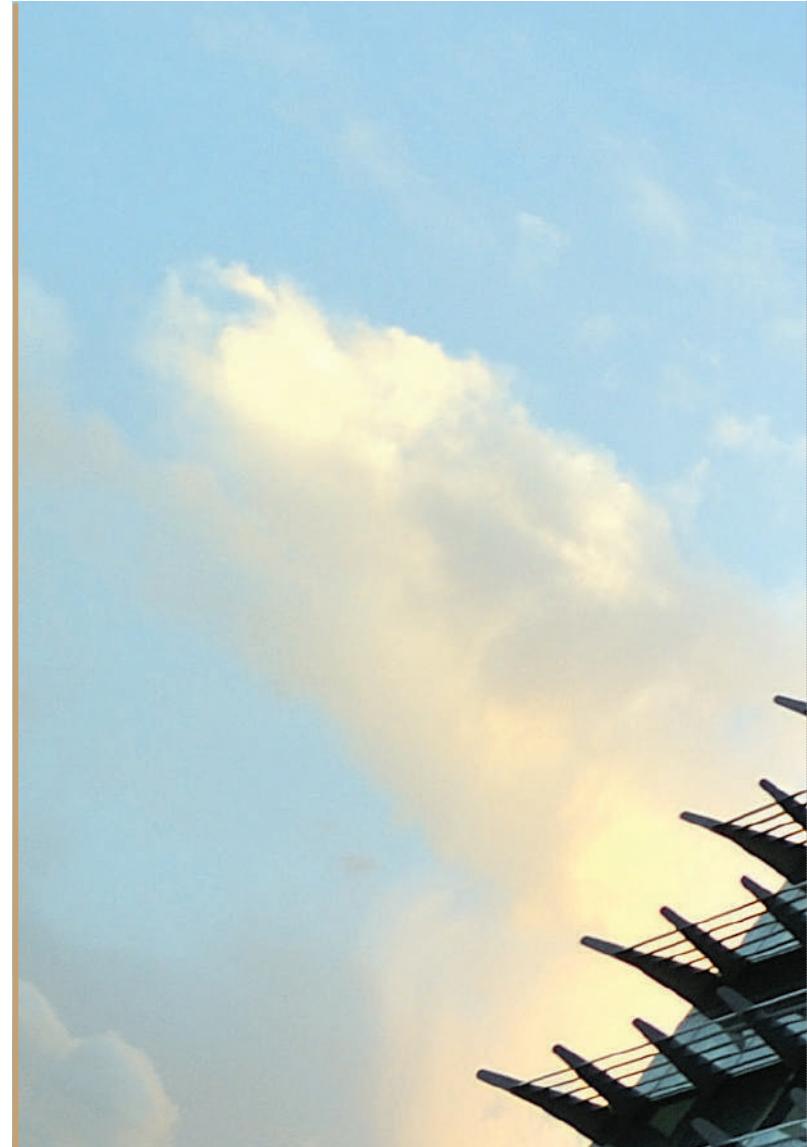
صاحب السمو الملكي  
**الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود**  
حفظه الله  
ولي العهد، نائب رئيس مجلس الوزراء، وزير الدفاع،  
رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية



# محتويات التقرير

سابعاً: التمويل	15	مجلس الإدارة	7
ثامناً: توزيع الأرباح المقترن	15	تقرير مجلس إدارة شركة عقارات الخليج عن السنة المالية 2017م	8
تاسعاً: مكافأة مجلس الادارة	16	أولاً: المؤشرات المالية الهامة لداء الشركة للأعوام من 2013-2017م	8
عاشرًا: الطرح بالسوق الموازي	16	ثانياً: النتائج المالية	10
حادي عشر: توصيات مجلس الادارة	16	ثالثاً: رأس مال الشركة	10
تقرير مراجعي الحسابات	18	رابعاً: المشاركة في صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	10
قائمة المركز المالي	21	خامساً: الاستثمارات العقارية	11
قائمة الدخل	22	سادساً: التوزيع الكمي للأصول	15
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين	23		
قائمة التدفقات النقدية	24		
إيضاحات حول القوائم المالية	25		

## عن الشركة..



**تأسست** شركة عقارات الخليج (الشركة) كشركة مساهمة سعودية مغلقة بموجب القرار الوزاري رقم 19483 بتاريخ 22 ذي القعده 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 وتحطيم 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 في مدينة الرياض  
ص.ب 300718 ، الرياض 11372  
المملكة العربية السعودية

# مقدمة



## شهدت

السوق العقارية في المملكة تراجعاً واضحاً متأثرة باستمرار حالة الركود الشديد للعام الثالث على التوالي الناتج عن انخفاض أسعار النفط ، وترشيد الإنفاق الحكومي ، وارتفاع سعر الفائدة ، وتطبيق نظام رسوم الأراضي ، حيث بلغت إجمالي قيمة الصفقات العقارية 224 مليار ريال في عام 2017 مقارناً بمبلغ 265 مليار ريال في عام 2016 بنسبة انخفاض 15% ، وانخفاض تداولات عام 2016 مقارناً بعام 2015 بنسبة 23%. وقد بلغت قيمة الصفقات بالقطاع التجاري 147 مليار ريال في عام 2017 منخفضة بنسبة 6% عن عام 2016 ، وبلغت قيمة صفقات القطاع السكني 77 مليار ريال في عام 2017 منخفضة بنسبة 29% عن عام 2016.

وعلى الرغم من الانخفاض المذكور ، وبتفويق من الله ، حققت الشركة نتائج ايجابية ، حيث بلغ صافي الربح المحقق في نهاية عام 2017م مبلغ 68.35 مليون ريال ، مقارناً بمبلغ 4.5 مليون ريال في عام 2016 م.

## مجلس الإدارة

### عبدالمحسن عبداللطيف العيسى

رئيس مجلس الإدارة



د. بدر إبراهيم بن سعيدان  
عضو



مراد رمضان  
عضو



مشاري بدر المذن  
عضو



ناصر عبدالله البداح  
العضو المنتدب



عبدالله علي الصانع  
نائب رئيس مجلس الإدارة



عيسي عبدالله الوقيان  
عضو



عبدالعزيز معن الصانع  
عضو



فهد محمد العلوش  
عضو



لجنة الترشيحات والمكافآت

لجنة المراجعة والمخاطر

اللجنة التنفيذية

عيسي عبدالله الوقيان  
الرئيس

مراد رمضان  
الرئيس

د. بدر إبراهيم بن سعيدان  
الرئيس

د. بدر إبراهيم بن سعيدان  
عضو

مشاري بدر المذن  
نائب الرئيس

عبد الله علي الصانع  
عضو

فهد محمد العلوش  
عضو

بشار عبد الرحمن  
عضو

عبد العزيز معن الصانع  
عضو

ناصر عبدالله البداح  
عضو



# تقرير مجلس إدارة شركة عقارات الخليج عن السنة المالية 2017م

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في الجمعية العامة العادية، ويقدم تقريره السنوي عن نشاطات الشركة ونتائجها المالية مرفقا به تقرير مراجع الحسابات والبيانات المالية الختامية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017م.

البنود التالية توضح  
مؤشرات الأداء  
الرئيسية والنتائج  
المالية للعام  
المنتهي في  
31 ديسمبر  
2017م

أولاً:

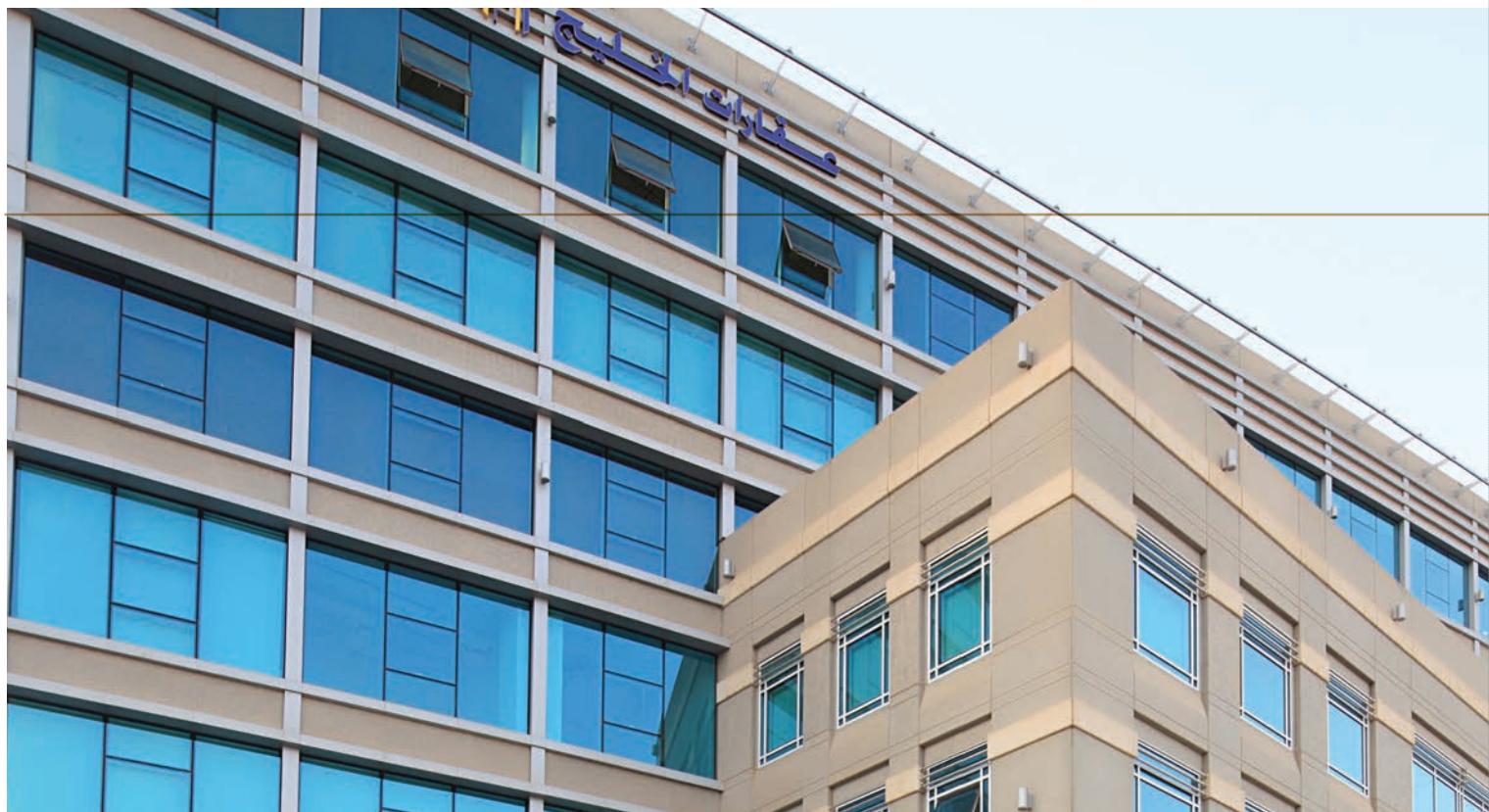
## المؤشرات المالية الهامة لأداء الشركة خلال الفترة من 2013 إلى 2017م

المبالغ بملايين الريالات

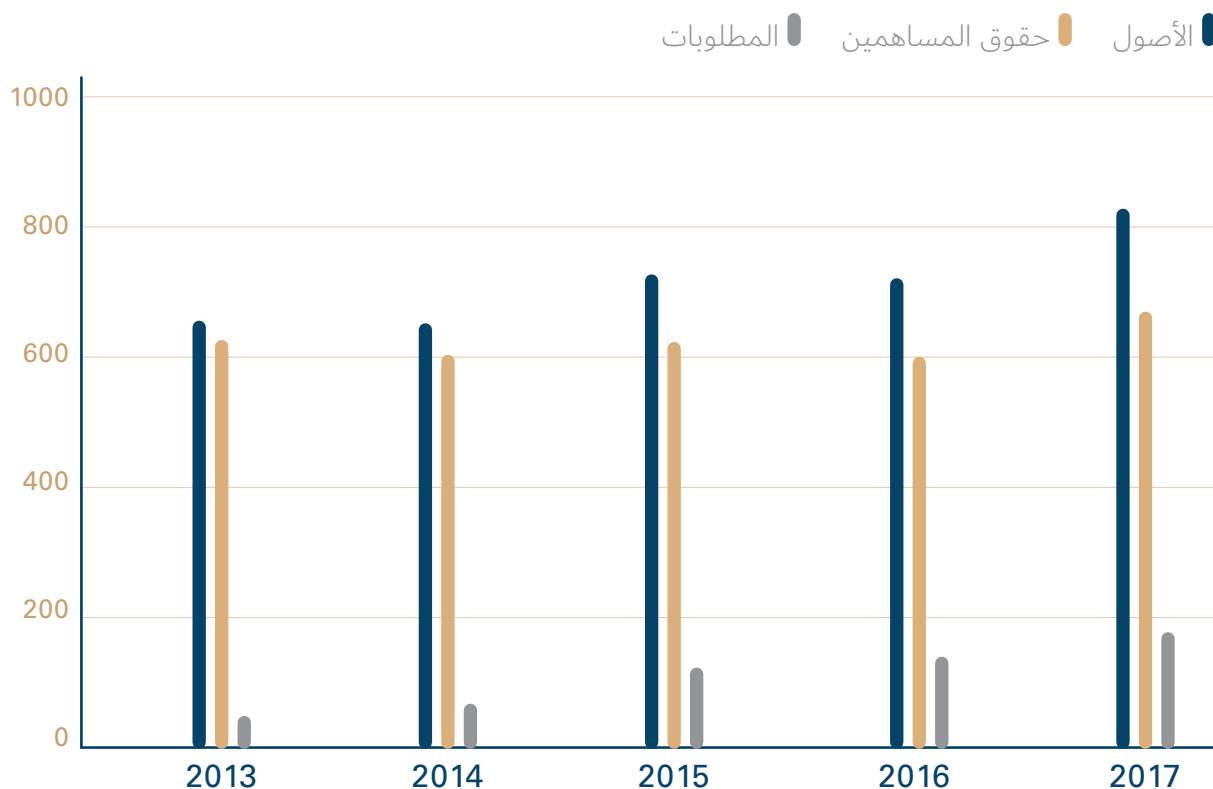
2017	2016	2015	2014	2013	العام
818	710	716	640	644	إجمالي الأصول
656	588	611	591	614	حقوق المساهمين
68.35	4.5	46.0	2.3	44.0	صافي الدخل
1.31	0.09	0.88	0.04	0.84	العائد على السهم (ريال) *
12.56	11.25	11.70	11.32	11.76	القيمة الدفترية للسهم *

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

نمت حقوق المساهمين بالشركة من 325 مليون ريال عند التأسيس عام 2005م إلى 656 مليون ريال بنهاية عام 2017 محققة نسبة نمو تعادل 102% خلال السنوات الماضية ، خلاف الارباح النقدية الموزعة وقدرها 169 مليون ريال ما يعادل نسبة 52% من رأس المال عند التأسيس.



## صافي الأصول من عام 2013م إلى عام 2017م

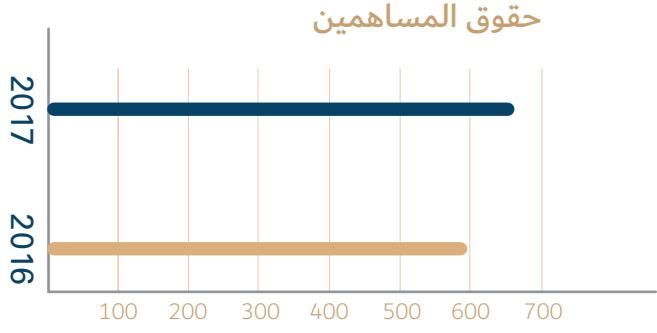
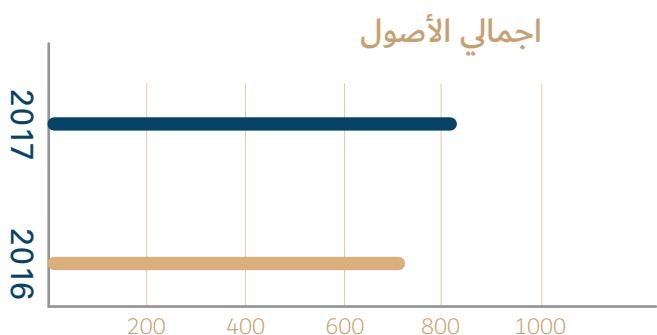
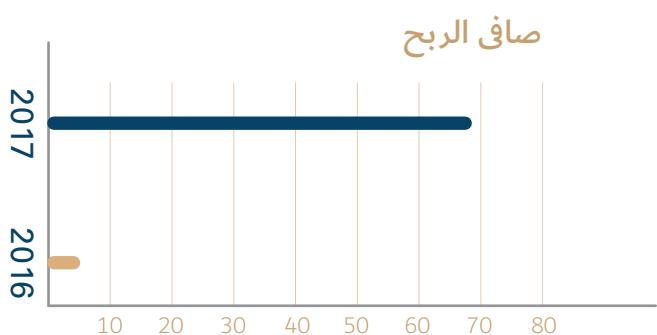


ثانياً:  
النتائج المالية

حققت الشركة صافي ربح قدره 68.35 مليون ريال في عام 2017 مقارنة بـ 4.5 مليون ريال صافي الربح المحقق لعام 2016 م.

ارتفعت إجمالي الأصول في نهاية عام 2017 إلى مبلغ 818 مليون ريال مقارنة بـ 710 مليون في نهاية عام 2016 م ، بنسبة نمو 15% .

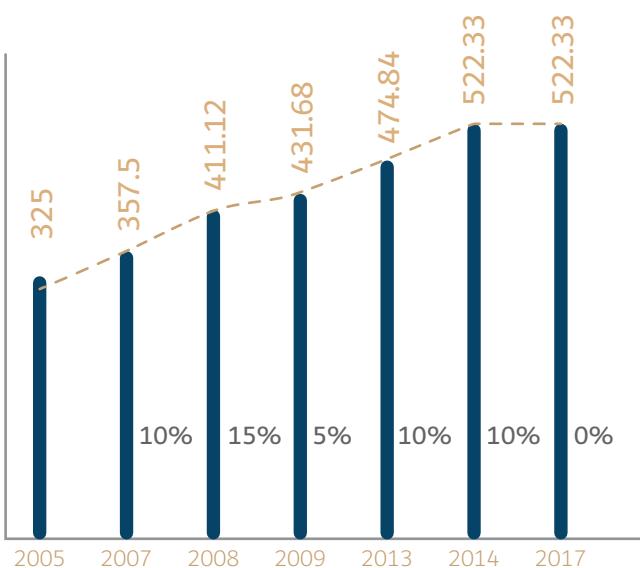
ارتفعت حقوق المساهمين في نهاية عام 2017 م إلى مبلغ 656 مليون ريال مقارنة بـ 588 مليون ريال في نهاية عام 2016 م، بنسبة نمو 12% .



ثالثاً:  
رأس مال الشركة

بدأت الشركة برأس مال قدره 325 مليون ريال وارتفاع إلى 522.33 مليون ريال في عام 2017 م نتيجة لتوزيع أسهم مجانية محققةً نسبة زيادة قدرها 61%.

الرسم البياني التالي يوضح الزيادة في رأس المال منذ التأسيس:



رابعاً:  
المشاركة في صندوق ملكية  
عقارات الخليج ريت

شاركت الشركة بالتعاون مع مؤسسين آخرين وشركة ملكية للاستثمار بتأسيس صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت خلال عام 2017. يهدف الصندوق إلى الاستحواذ على عقارات مطورة ومؤجرة ، ويوزع نسبة 90% من صافي أرباحه السنوية ، وقد استحوذ الصندوق على سوق وست افنيو من الشركة بمبلغ 309 مليون ريال ، تم سداد 44 مليون ريال نقداً و 265 مليون ريال قيمة وحدات بالصندوق ، وقد تم الاتفاق على ان تستأجر الشركة السوق لمدة 20 سنة ، الخامس سنوات الاولى ملزمة .

أعلن الصندوق عن توزيع ارباح للفترة من 5/11/2017 الى 31/12/2017 م 10.5 هلة لكل وحدة وبلغت حصة الشركة من الارباح 2,782,500 ريال سعودي .

خامساً:

## الاستثمارات العقارية



### 1. المشاريع العقارية الحالية تحت التطوير:

#### أ. مجمع فندقي وتجاري ترفيهي بحي الياسمين طريق العليا بالرياض

فندق وشقق فندقية:

سيتم بناء المشروع على جزء من الأرض بمساحة 5,311 م<sup>2</sup> بإدارة شركة راديسون العالمية - بارك ان 4 نجوم وبعدد 100 وحدة بالفندق وعدد 100 شقة فندقية. كما سيحتوي الفندق على قاعة احتفالات متعددة الاستخدامات وقاعات للتدريب إضافة إلى نادي صحي متكامل للرجال والنساء. جاري العمل على استكمال أعمال التصميم بحيث يتم البدء بالأعمال الانشائية خلال الربع الثالث من عام 2018.



#### المجمع التجاري الترفيهي:

سيتم بناء مجمع تجاري ترفيهي مفتوح على الجزء المتبقي من الأرض والبالغة مساحته 5,369 م<sup>2</sup> يشتمل على مطاعم ومقاهي. جاري العمل على استكمال أعمال التصميم بحيث يتم البدء بالأعمال الانشائية خلال الربع الثالث من عام 2018.

## المشاريع العقارية الحالية تحت التطوير:

## ب. مشروع مجمع ويست افنيو

ضمن خطط الشركة تطوير الأرض المجاورة لسوق ويست افنيو ، فقد تم بدء العمل في تطوير الأرض المملوكة للشركة والواقعة على طريق الملك عبدالله والبالغة مساحتها 17,922 متر مربع بإقامة فندق وشقق فندقية إضافة إلى مجمع تجاري ترفيهي كما يلي:

## المجمع التجاري الترفيهي:

سيتم بناء مجمع تجاري ترفيهي مفتوح على الجزء المتبقى من الأرض والبالغة مساحته 11,044 متر مربع بنفس مواصفات المشروع بالرياض . جاري العمل على استكمال أعمال التصميم بحيث يتم البدء بالأعمال الانشائية خلال الرابع الثالث من عام 2018

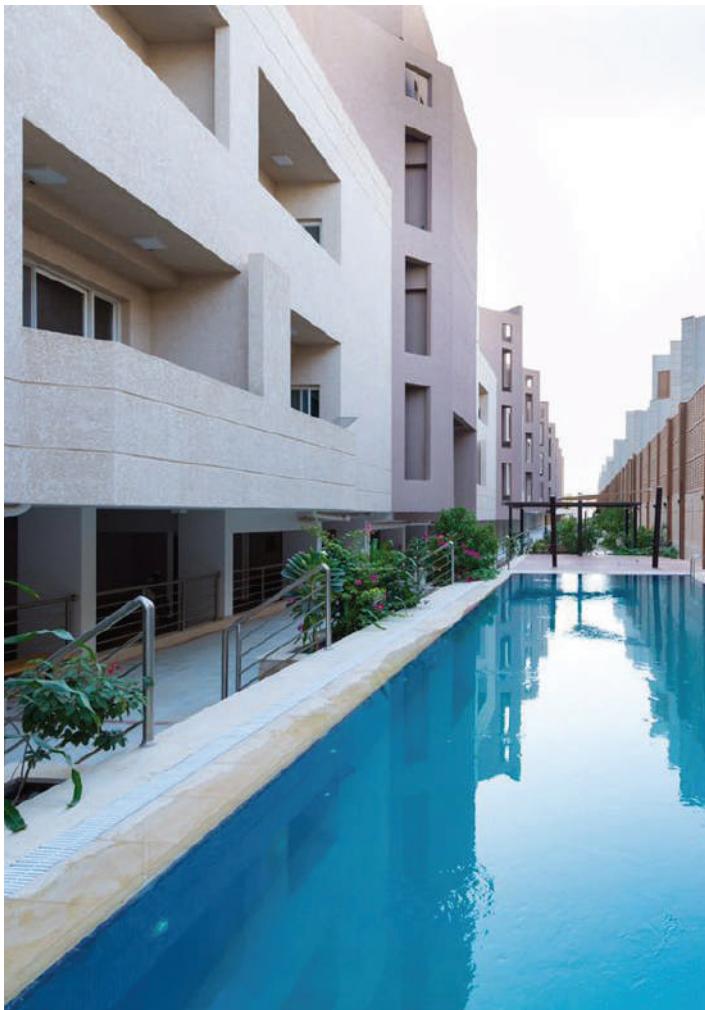
## فندق وشقق فندقية:

سوف يتم بناء فندق وشقق فندقية بنفس مواصفات مشروع الفندق والشقق الفندقية بالرياض. جارى العمل على استكمال أعمال التصميم بحيث يتم البدء بالأعمال الانشائية خلال الرابع الثالث من عام 2018.



### ج. مشروع شقق وفلل الملقا

مجمع سكني بحي الملقا شمال الرياض ، على مساحة ارض 12,836 م<sup>2</sup> ، يضم عدد 148 شقة و18 فلة دوبلكس . وقد تم الانتهاء من جميع الاعمال الانشائية والتشطيبات وأعمال النظافة والاختبارات التشغيلية، والمجمع تحت التأجير حالياً.



## 2. الاستثمارات العقارية المؤجرة:

ارتفعت محفظة العقارات المؤجرة بنهاية عام 2017 م الى 205 مليون ريال من 156 مليون ريال في عام 2016 م نتيجة شراء مستودعات جديدة خلال عام 2017 م ، تدر ايرادات تأجير 17 مليون ريال سنويًا ، وتتضمن العقارات المؤجرة التالية :

### أ. مبني سكني بحى حطين

مبني سكني بحى حطين يضم عدد 62 شقة وخدمات متكاملة تشمل موقف للسيارات ونادي رياضي متكامل وحدائق تتوسط المبنى، مؤجر على المستشفى الجامعي.



### ب. مستودعات

مستودعات اللوجستية (105 مستودع ) على مساحة ارض 63,717 م<sup>2</sup> بحى طيبة جنوب الرياض ، تم تأجيرها بالكامل بموجب عقد مدته 5 سنوات قابلة للتجديد.

مستودعات اللؤلؤة ( 31 مستودع ) على مساحة ارض 23,819 م<sup>2</sup> بحى الدار البيضاء على طريق الحاير جنوب الرياض ، تم تأجيرها بالكامل بموجب عقد مدته 5 سنوات قابلة للتجديد.



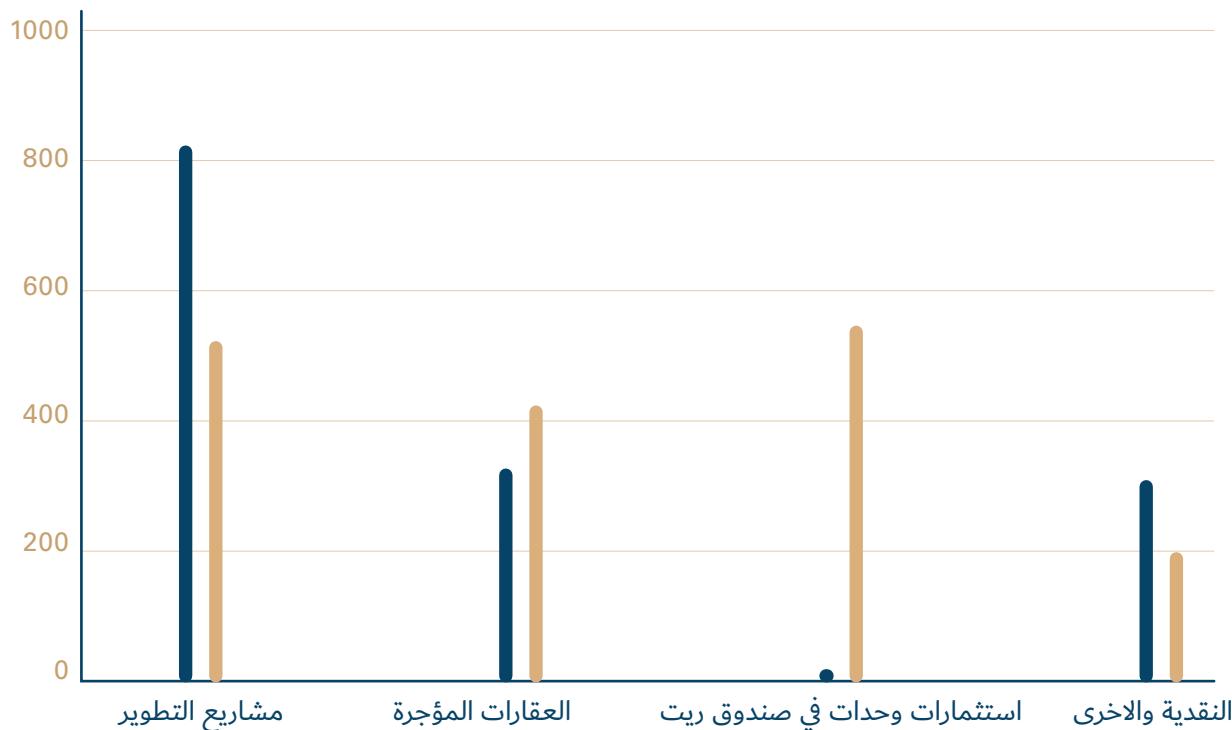
سادساً:

## التوزيع الكمي للأصول

الجدول أدناه يوضح التوزيع الكمي للأصول بنهائية عامي 2017 م ، 2016 م .

إجمالي الأصول	النقدية والآخرى	استثمارات وحدات في صندوق ريت	العقارات المؤجرة	مشاريع التطوير	العام
818	91	267	205	255	2017
710	147	0	156	407	2016

2017 2016



ثامناً:

## توزيع الأرباح المقترن

سابعاً:

## التمويل

حققت الشركة أرباح للسنة المالية المنتهية في 31/12/2017 م بلغ 68.35 مليون ريال، ومن المقترن توزيع ارباح نقدية بمبلغ 36.56 مليون ريال بما يعادل نسبة 7 % من رأس المال ، من ربح العام والأرباح المبقة.

لدى الشركة اتفاقية تسهيلات بنكية مع البنك السعودي للاستثمار بمبلغ 250 مليون ريال.

تاسعاً:

## مكافأة مجلس الادارة

بلغت مصاريف بدلات اجتماعات مجلس الادارة واللجان المنبثقة عنه ( 460,129 ريال ) خلال عام 2017 م مقارنة بمبلغ ( 299,650 ريال ) خلال عام 2016 ، وتم صرف مكافأة للمجلس عن عام 2016 مبلغ 700,000 ريال، و توصي لجنة الترشيحات والمكافآت بصرف مبلغ 1,850,000 ريال مكافأة عن عام 2017 م لمجلس الادارة.

## حادي عشر: توصيات مجلس الادارة

يوصي مجلس الادارة السادة مساهمي الشركة بالمناقشة والتصويت على بنود جدول اجتماع الجمعية العامة التالية:

1. التصويت على اعتماد لائحة حوكمة الشركة (حسب الصيغة المرفقة).
2. التصويت على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2017م.
3. التصويت على القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2017م.
4. التصويت على تقدير مراجع الحسابات عن العام المالي 2017 م.
5. التصويت على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن أعمالهم خلال العام المالي 2017 م.
6. التصويت على تعيين مراجع الحسابات من بين المرشحين من قبل لجنة المراجعة للقيام بمراجعة القوائم المالية للعام المالي 2018 م وتحديد أتعابه.
7. التصويت على الأعمال والعقود التي ستتم بين الشركة وشركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة ، والعضو صاحب المصلحة رئيس مجلس الإدارة الأستاذ / عبدالمحسن عبداللطيف ، وهي عبارة عن المشاركة في مشروع تطوير مركز تجاري بحي الفلاح، حيث تبلغ قيمة المشروع 289 مليون ريال مناصفة (50%) ، ولا توجد أية شروط تفضيلية في هذا العقد.
8. التصويت على توزيع أرباح نقدية عن العام المالي 2017 م قدرها ( 36,563,401 ) ريال بواقع (0.7) للسهم الواحد بما يعادل 7% من رأس مال الشركة على أن تكون أحقيبة الأرباح للمساهمين المقيدين في سجلات الشركة يوم انعقاد الجمعية.
9. التصويت على صرف مبلغ ( 1,850,000 ) ريال كمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 م
10. التصويت لكافة أعضاء مجلس الإدارة بالمشاركة في عمل منافس أو مماثل لأنشطة الشركة.

عاشرًا:

## الطرح بالسوق الموازي

تم التعاقد مع شركة فالكم المالية لدراسة تقييم جاهزية الشركة للطرح وتقديم خدمة التسجيل والإدراج بالسوق الموازي وذلك وفق نطاق العمل التالي :

### المرحلة الأولى

خاصة بدراسة جاهزية الشركة والتقييم، ومخرجات هذه المرحلة هي تحديد النواقص وتحديد الوقت المناسب للطرح وتحديد النطاق السعري وتحديد النسبة المثلثي.

### المرحلة الثانية

خاصة بتقديم الملف وادارة عملية الطرح في السوق الموازي ، ومخرجات هذه المرحلة هي تقديم الطلب للهيئة والمتابعة والحصول على الموافقة النهائية من الهيئة على الطرح ، واعداد نشرة الاصدار والعرض المقدم للمستثمرين المحتملين .

### المدة المتوقعة

المرحلة الأولى شهرين، والمرحلة الثانية من شهرين إلى ثلاثة أشهر.

### وجارى العمل بالمرحلة الاولى



في الختام يود مجلس الإدارة أن يشكر مساهمي الشركة على دعمهم المتواصل وثقتهم التي أولوها لمجلس الإدارة وللعاملين بالشركة.

القوائم المالية  
للسنة المنتهية  
في 31 ديسمبر 2016



تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ المساهمين المحترمين  
شركة عقارات الخليج  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

تقرير حول مراجعة القوائم المالية

رأينا:

في رأينا، أن القوائم المالية تمثل بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة عقارات الخليج ("الشركة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وذلك وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

ما قمنا بمراجعةه  
تشمل القوائم المالية للشركة على ما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات المرفقة حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

أساس الرأي:

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في تقريرنا ضمن قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية.

باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تعد كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

### الاستقلالية

إننا مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة براجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد.

### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالجودة حول القوائم المالية:

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن إجراءات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من أي تحريف جوهري سواء كان ناتجاً عن غش أو خطأ.

إن لجنة المراجعة مسؤولة عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للشركة.

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإخلاص بحسب ما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تكن هناك نية للإدارة في تصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو عندما لا يكون هناك خيار آخر ملائم بخلاف ذلك.

### مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية:

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية كل خالية من أي تحريف جوهري، سواء كان ناتجاً عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجعة الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالي من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية، المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهريه، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان من المعقول توقيع تأثيرها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وكم جزء من عملية المراجعة وفقاً لمعايير المراجعة الدولية، المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال أعمال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريه في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. وبعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطير الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد ينطوي على توسيط أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية نظام الرقابة الداخلية للشركة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإصلاحات ذات الصلة التي قامت بها الإدارة.

استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكًّا جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتبعنا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير مناسبة، فيتم عندها تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الشركة عن الاستمرار في أعمالها.

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

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحكومة ، من بين أمور أخرى ، بالذلطق والتوفيق المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

برايس وترهوس كوبرز  
  
بدر ابراهيم بن محارب  
٤٧١ ترخيص رقم

٢٤٥١٤٣٩ -  
(الموافق ١٠ أبريل ٢٠١٨)

## قائمة المركز المالي

جميع المبالغ بالريالات السعودية مالم يذكر غير ذلك

ايضاح	كما في ٢٠١٧ ديسمبر	كما في ٢٠١٦ ديسمبر	كما في ٢٠١٦ يناير
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
استثمارات عقارية ، صافي	٦	٢٠٥,٤١١,٧٧٩	١٥٦,٣٢٢,٠٨٢
استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ	٧	٢٥٥,٢٨٢,١٧٢	٤٠٦,٧٢٩,٠٣٨
ممتلكات ومعدات ، صافي		٥١٦,٠٥٣	٣١٣,٧١٤
استثمارات تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية	٨	٢٦٧,٤٤٤,٩٦١	-
	<u>٧٢٨,٦٥٤,٩٦٥</u>	<u>٥٦٣,٣٦٤,٨٣٤</u>	<u>٥٢٩,١١٤,٨٩٤</u>
موجودات متداولة			
مخزون أراضي	٩	١,٢٠٥,٩٤٣	-
ذمم تجارية مدينة وارصدة مدينة أخرى	١٠	١٨,٩٣٦,١٠٤	١٢,٩٩٩,٤٠٤
مصاريف مدفوعة مقدماً	١٠	٨,٦٦٤,٢٨٩	١,٥٠٤,٣٥٨
نقد وما يعادله	١١	٦٠,٣٩٤,٦٩٣	١٣١,٩٨٧,٤٣٣
مجموع الموجودات المتداولة		٨٩,٢٠١,٠٢٩	١٤٦,٤٩١,١٩٥
مجموع الموجودات		<u>٨١٧,٨٥٥,٩٩٤</u>	<u>٧١٥,٧١٦,٠٠٠</u>
حقوق المساهمين والمطلوبات			
حقوق المساهمين			
رأس المال	١-١٢	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠
احتياطي نظامي	٢-١٢	٤٣,١٧٥,٩٤٩	٤٢,٧٢٧,٨٨٤
أرباح مبقاء		٨٣,٣٧٥,٥٤٠	٢٢,٠٥٤,٦٧٥
مجموع حقوق المساهمين		<u>٦٥٥,٧٢١,٤٤١</u>	<u>٥٨٨,٠٦٤,٩٢٤</u>
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
قروض طويلة الأجل	١٣	٧٠,٣٢٧,٦٩٦	٧٠,٦٤٩,٧٩٢
الالتزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١٤	٣,٣١١,٣٤٩	٢,٨٩٠,٠٢٤
مجموع المطلوبات غير المتداولة		<u>٧٣,٦٣٩,٠٤٥</u>	<u>٧٣,٥٣٩,٨١٦</u>
مطلوبات متداولة			
ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى	١٥	٣٩,٢٤١,٦٥١	١٤,٤٦٥,١٦٣
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	١٣	٢٤,٩٢٥,٦٧٢	١٠,٤٤٤,٤٤٤
مخصص زكاة	١٦	٢٤,٣٢٨,١٨٥	٦,١٨٦,٢٩١
مجموع المطلوبات		<u>٨٨,٤٩٥,٥٠٨</u>	<u>٤٣,٢٢٠,٩٨٨</u>
مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات		<u>٨١٧,٨٥٥,٩٩٤</u>	<u>٧٠,٩,٨٥٦,٠٢٩</u>

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

## قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

جميع المبالغ بالريالات السعودية مالم يذكر غير ذلك

السنة المنتهية في 31 ديسمبر		
٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح
٩٢,٤٢٢,٨٥٨	٣٣٦,٤٢٦,١٧٠	١٨ الإيرادات
(٧٣,٢٤٤,١١٥)	(٢٣١,١٧٤,٠٥٥)	١٩ تكلفة الإيرادات
١٦,١٧٨,٧٤٣	١٠٥,٢٥٢,١١٥	٢٠ جمالي الربح
(٨,٠٤٠,٩٠٨)	(١٠,٣٤٥,٣٣٤)	٢١ مصاريف تشغيلية :
(٧٤,٠٠٠)	(١٠٨,٦١٠)	٢٢ عمومية و إدارية
٨,٠٦٣,٨٣٥	٩٤,٧٩٨,١٧١	٢٣ بيع وتسويق
 	 	٢٤ الدخل من العمليات
٣,٢٣٠,٤٣٧	٥٩٤,٢٥٥	٢٥ إيرادات (مصاريف) أخرى :
-	٤٤٤,٩٦١	٢٦ ايرادات أخرى
(٣,٥٦٢,٢٥٦)	(٤,٣٥٠,٢٥١)	٢٧ حصة الشركة في أرباح استثمارات تمت المحاسبة عنها
٧,٧٣٢,٠١٦	٩١,٤٨٧,١٣٦	٢٨ بطريقة حقوق الملكية
 	 	٢٩ نفقات تمويل
 	 	٣٠ الدخل قبل الزكاة
(٣,٢٣٠,٦٦٣)	(٧,٠٤٥,٥٨٨)	٣١ الزكاة
-	(١٦,٠٨٥,٠٣١)	٣٢ مصروف زكاة إضافي
٤,٥٠١,٣٥٣	٦٨,٣٥٦,٥١٧	٣٣ صافي الدخل للسنة
-	-	٣٤ الدخل الشامل الآخر للسنة
٤,٥٠١,٣٥٣	٦٨,٣٥٦,٥١٧	٣٥ مجموع الدخل الشامل للسنة
١,٠٨٦	١,٣٠٩	٣٦ ربحية السهم (بالي ريال السعودي):
 	 	٣٧ الربح الأساسي والمخفض للسهم

تحتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

## قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

جميع المبالغ بالريالات السعودية مالم يذكر غير ذلك

المجموع	أرباح مبقة	احتياطي نظامي	رأس المال	إيضاح
٦١٣,٠٨٠,٢٨٦	٤٦,٠١٨,١٠٢	٤٢,٧٢٧,٨٨٤	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	
٤,٥٠١,٣٥٢	٤,٥٠١,٣٥٢	-	-	
-	-	-	-	
٤,٥٠١,٣٥٢	٤,٥٠١,٣٥٢	-	-	٢-١٢
-	(٤٤٨,٠٦٥)	٤٤٨,٠٦٥	-	
(٢٢,١١٦,٧١٥)	(٢٢,١١٦,٧١٥)	-	-	٣-١٢
(١,٤٠٠,٠٠٠)	(١,٤٠٠,٠٠٠)	-	-	٣-١٢
(٢٧,٥١٦,٧١٥)	(٢٧,٩٦٤,٧٨٠)	٤٤٨,٠٦٥	-	
٥٨٨,٠٦٤,٩٢٤	٢٢,٥٥٦,٩٧٥	٤٣,١٧٥,٩٤٩	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	
٦٨,٣٥٦,٥١٧	٦٨,٣٥٦,٥١٧	-	-	
-	-	-	-	
٦٨,٣٥٦,٥١٧	٦٨,٣٥٦,٥١٧	-	-	٢-١٢
-	(٦,٨٣٥,٦٥٢)	٦,٨٣٥,٦٥٢	-	
(٧٠٠,٠٠٠)	(٧٠٠,٠٠٠)	-	-	٣-١٢
(٧٠٠,١٠٠)	(٧,٥٣٥,٦٥٢)	٦,٨٣٥,٦٥٢	-	٣-١٢
٦٥٥,٧٢١,٤٤١	٨٣,٣٧٥,٥٤٠	٥٠,٠١١,٦٠١	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٧

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

## قائمة التدفقات النقدية

جميع المبالغ بالريالات السعودية مالم يذكر غير ذلك

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٦	٢٠١٧

٤,٥٠١,٣٥٣	٦٨,٣٥٦,٥١٧	الtdفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١,٣٢٧,٥٨٠	١,٨١٦,٥٥٨	صافي الدخل للسنة
٢٢٩,٧٥٦	١٨٩,٢١٢	تعديلات لبنيود غير نقدية :
٣,٢٢٠,٦٦٣	٢٣,١٣٠,٦٦٩	استهلاك استثمارات عقارية
٣٣١,٠٤٧	٢٢٧,٣٨٩	استهلاك ممتلكات ومعدات
-	(٤٤٤,٩٦٠)	مخصص الزكاة
(٧,٠٨٤,٦٨١)	(٩٦,١١٣,٥٣٨)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٣,٤٦١,١٠٥	٤,٣٥١,٢٥١	حصة الشركة في أرباح غير محققة في استثمارات تحت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
		أرباح بيع استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
		نفقات تمويل
		التغيرات في رأس المال العامل:
(٣,٦٠٩,٤٠٥)	(١٢,٠٩٦,٦٣٢)	ذمم تجارية مدينة وارصدة مدينة أخرى
١,٤٠١,٨٤٠	٣,٧٢٢,٩٨٥	مخزون أراضي
٤,٣٢٢,٠١٦	٢١,٤٠٥,١٠٠	ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٨,١١١,٦٣٤	١٣,٦٤٣,٥٠١	النقد الناتج من العمليات
(٤,٩٨٧,٩٧٤)	(٣,٢٣١,٤١٤)	الزكاة المدفوعة
(١٥٤,٣٩١)	(٢٩٤,٧٤٣)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
٢,٩٦٩,٢٦٩	١٠,١١٧,٣٤٤	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
		الtdفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٤٦,٩٤٩,٨٦٦)	(٤٨,٢٨٦,٢٥٤)	إضافات إلى استثمارات عقارية
(٦٢,٣٦٢,٢٢٠)	(٧٥,٩١٣,٥٢٥)	إضافات إلى استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
(٩,٨٨٤)	(٣٩١,٥٥٢)	شراء ممتلكات ومعدات
٨١,٥٩٩,٣٧٥	٤٨,٩٢٥,٠٠٠	تحصلات من بيع استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
(٢٨,٧٢٢,٥٩٥)	(٧٥,٦٦٦,٣٣٠)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		الtdفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٢١,١٢٨,٥٠٧	٩٢,٨٦٣,٤٢٧	تحصلات من قروض طويلة الأجل
(٥,٨٧٥,٠٠٠)	(٩٣,٩٦٧,٨٠٢)	سداد قروض طويلة الأجل
(٣,٣٥٩,٩٥٤)	(٤,٢٢٩,٣٧٩)	نفقات تمويل مدفوعة
(٢٧,٠٦٧,٣٤٣)	-	توزيعات أرباح مدفوعة
(١,٤٠٠,٠٠٠)	(٧٠٠,٠٠٠)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
(١٦,٥٦٢,٧٩٠)	(٣,٠٤٣,٧٥٤)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
		صافي التغير في النقد وما يعادله
(٤٢,٣١٧,١١٦)	(٧١,٥٩٢,٧٤٠)	النقد وما يعادله كما في بداية السنة
١٧٤,٣٠٤,٥٤٩	١٣١,٩٨٧,٤٣٣	النقد وما يعادله كما في نهاية السنة
١٣١,٩٨٧,٤٣٣	٦٠,٣٩٤,٦٩٣	

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

## إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 جميع المبالغ بالريالات السعودية مالم يذكر غير ذلك

### (١) معلومات عامة

تأسست شركة عقارات الخليج ("الشركة") كشركة مساهمة سعودية مقلدة بموجب القرار الوزاري رقم ١٩٤٨٣ بتاريخ ٢٢ ذي القعده ١٤٢٥هـ (الموافق ٢ يناير ٢٠٠٥)، ومسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٧٦١٢ صفر ٢٤ (الموافق ٣ أبريل ٢٠٠٥).

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

يقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض، ص.ب ٣٠٠٧١٨، الرياض ١١٣٧٢، المملكة العربية السعودية.

تمت الموافقة على اصدار هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١١ رجب ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٨ مارس ٢٠١٨).

### (٢) أسم الاعداد

#### ١-٢ بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية للشركة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ "تبني المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة" وفقاً لما هو معتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ("الهيئة").

قامت الشركة بإعداد القوائم المالية لكافه الفترات حتى وبما فيها السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وفقاً للمعايير المحاسبية المعترف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ومتطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة والتي تؤثر على إعداد وعرض القوائم المالية.

#### ٢-٢ أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية بموجب مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء قياس الاستثمارات حسب طريقة حقوق الملكية والقيمة العادلة لالتزامات منافع ما بعد انتهاء التوظيف، باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية.

#### ٣-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية للشركة.

#### ٤-٢ التغيرات في السياسات المحاسبية والافتراضات

##### (أ) المعايير الجديدة المطبقة من قبل الشركة

في يناير ٢٠١٦ تم اصدار مبادرة الإصلاح الخاصة بتعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ من قبل مجلس المعايير الدولية. تتطلب هذه التعديلات من المنشآت أن يتم الإصلاح التي تمكن مستخدمي القوائم المالية من تقييم التغيرات في المطلوبات الناشئة عن الأنشطة التمويلية بما في ذلك التغيرات الناشئة عن التغيرات التقديمة والتغيرات غير التقديمة. تسرى هذه التعديلات على السنوات التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٧ أو بعد هذا التاريخ. إن تبني هذا التعديل ليس له أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

تم تطبيق المعيار التالي مبكراً من قبل الشركة للمرة الأولى:

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩، "الأدوات المالية" يتناول تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية وقياسها وتسجيلها. صدرت النسخة الكاملة للمعيار في يونيو ٢٠١٤ وتحل محل الإرشادات المقررة ضمن المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ المتعلق بتصنيف وقياس الأدوات المالية. يحتفظ المعيار رقم ٩ بنمذج القياس المختلط لكن يعمل على تبسيطه ويحدد ثلاثة فئات رئيسية لقياس الموجودات المالية وهي: التكلفة المستفدة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل. يعتمد أساس التصنيف على نموذج أعمال المنتشرة وخصائص التدفقات النقية التعاقدية المتعلقة بال الموجودات المالية، كما يقتضي المعيار قياس الاستثمارات في أدوات حقوق المساهمين بطريقة القيمة العادلة من خلال الربع أو الخسارة مع خيار غير قابل للإلغاء عند تشوّنها بعرض التغيرات في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر. والآن هناك طريقة جديدة متوقعة لاحتساب الخسائر الانتقامية لكي تحل محل طريقة هبوط قيمة الخسائر المتکيدة المستخدمة ضمن المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩. فيما يتعلق بالمطلوبات المالية، فلم تطرأ أي تغيرات على طريقي التصنيف والقياس ما عدا الاعتراف بالتغييرات في مخاطر الائتمان ضمن الدخل الشامل الآخر، وذلك بالنسبة للمطلوبات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

صدر المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) بخصوص إيرادات العقود مع العملاء في شهر مايو ٢٠١٤ ويسري مفعوله لفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨ أو بعد هذا التاريخ سواء بالاستناد إلى التطبيق الكامل بأثر رجعي أو المعدل مع السماح بالتطبيق المبكر. يحدد المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) نموذجاً شاملاً واحداً للمحاسبة على الإيرادات من العقود مع العملاء ويحل محل توجيهات الإدراج الحالية غير العديد من المعايير والتفسيرات في نطاق المعايير الدولية للتقرير المالي. يؤمن هذا المعيار نموذجاً جديداً من خمس خطوات سوف تطبق على الإيرادات الناتجة عن العقود مع العملاء. وبموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥)، يتم إدراج الإيرادات بالمبلغ الذي يعكس الثمن الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل.

قامت الشركة بمراجعة تأثير المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) واختارت تطبيق المعيار اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٧ لأن الشركة تعتبر أنه من الأفضل أن تعكس أداء أعمالها. اختارت الشركة التطبيق الكامل وبأثر رجعي حال تطبيق المعيار الجديد، وكنتيجة للتطبيق المبكر، قامت الشركة بتطبيق السياسة المحاسبية التالية لتحقق الإيرادات عند إعداد القوائم المالية.

(ب) المعايير الجديدة أو التعديلات غير السارية بعد ولم تقم الشركة بتطبيقها مبكراً لم يتم تطبيق المعايير والتعديلات التالية مبكراً من قبل الشركة:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ "الإيجارات": أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ في يناير ٢٠١٦. يسري مفعول هذا المعيار لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ ويسمح بالتطبيق المبكر للمنشآت التي تطبق أيضاً المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥. إن الهدف من المعيار رقم ١٦ هو التأكيد من قيام المستأجرين والمورجين بتقديم معلومات مناسبة على نحو يمثل هذه المعاملات بشكل صادق لتمكن مستخدمي القوائم المالية من تقييم أثر الإيجارات على المركز المالي والأداء والمالي والتتفاقات النقدية للمنشأة. وتقوم الشركة بتقييم أثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ على قوانينها المالية في الفترات المستقبلية، وسوف تقوم بتطبيق المعيار اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩.

التفسير الدولي رقم ٢٢ "المعاملات بعملة أجنبية والعوض المستلم أو المدفوع مقاماً": يتناول هذا التفسير كيفية تحديد تاريخ المعاملة لغرض تحديد سعر الصرف لاستخدامه في الإثبات الأولي للأصل أو المصاروف أو الإيراد (أو جزء منه) عند إلغاء إثبات الأصل غير النهي أو الالتزام غير النهي المتعلق بهم الناشئ من العوض المدفوع أو المستلم مقاماً بعملة أجنبية. يسري مفعول هذا التفسير لفترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨ أو بعده، ويسمح بالتطبيق المبكر.

#### الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

(٢)

يتطلب إعداد القوائم المالية للشركة عمل أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المصرح عنها والإصلاح عن المطلوبات المحتملة. إلا أن عدم التأكيد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلات جوهيرية على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستتأثر في الفترات المستقبلية.

تستند هذه التقديرات والافتراضات إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الموجدة ويستخدم لقياس القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل متواصل. يتم تسجيل مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

## الأحكام

فيما يلي الأحكام والتغيرات والافتراضات المحاسبية الهامة التي لها تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة:

### الوقاء بالالتزامات الأداء

يجب على الشركة تحديد كل عقد من عقودها مع عملائها لتحديد ما إذا تم الوفاء بالالتزامات الأداء على مدى الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة الملائمة لإدراج الإيرادات. قامت الشركة بتحقيق ذلك بناءً على اتفاقية البيع والشراء التي أبرمتها مع العمالء والأحكام والأنظمة والقوانين ذات الصلة. وفي حال العقود التي يتم توقيتها لبيع عقارات استثمارية يتم إدراج الإيراد عندما تنتقل الملكية إلى العميل بموجب العقد أو صك نقل الملكية.

### تحديد أسعار المعاملات

يجب على الشركة تحديد أسعار المعاملات فيما يتعلق بكل عقد من عقود العملاء. وعند عمل مثل هذا التقدير، تقوم الشركة بتحقيق تأثير أي ثمن متغير في العقد نتيجة الخصومات أو الفرامات، ووجود عنصر تمويلي جوهري في العقد وأي ثمن غير نقدي في العقد.

### تحقق إيرادات الإيجارات

تدرج الإيجارات الناتجة عن عقود إيجار التشغيلي من العقارات الاستثمارية، ناقصاً الخصم، وفقاً لشروط عقود الإيجار طوال مدة العقد بطريقة القسط الثابت باستثناء عندما يكون الأسماء البديلة مماثلاً بشكل أكبر لنموذج المنافع الذي يمكن الحصول عليها من الموجودات الموزجة.

### الالتزامات عقود إيجار تشغيلي - الشركة كمزود

أبرمت الشركة عقود إيجاره على محفظتها للعقارات الاستثمارية. حددت الشركة بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات باحتفاظها بجميع مخاطر ومنافع الملكية لهذه العقارات ويتم احتسابها إيجار تشغيلي.

### تصنيف العقارات الاستثمارية

تقوم الشركة بتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي (٤٠) عقارات استثمارية. عند عمل مثل هذا الحكم، تأخذ الشركة بالاعتبار ما إذا كان العقار يدر تدفقات تجارية بشكل كبير ومستقل عن الموجودات الأخرى للشركة.

### تصنيف المتداول وغير المتداول

تعرض الشركة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي على أساس التصنيف المتداول / غير المتداول. يتم تصنيف الأصل كمتداول عندما:

- يتوقع تحقيقه أو يقصد بيعه أو استهلاكه في دورة تشغيلية عادية؛ أو
  - يكون يحتمل به بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة؛ أو
  - يتوقع تحقيقه في غضون أقصى عشر شهراً بعد فترة التقرير، أو
  - يكون مصنفاً ضمن النقد وما يعادله ما لم يكن ممتوعاً استبداله أو استخدامه لتسوية مطلوبات لمدة لا تقل عن أقصى عشر شهراً من تاريخ فترة التقرير.
- تصنف جميع الموجودات الأخرى على أنها موجودات غير متداولة.

### تعتبر المطلوبات متداولة عندما:

- يتوقع تسويتها في دورة التشغيل العادية؛ أو
- تكون محفظة بها بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة؛ أو
- يستحق تسويتها في غضون أقصى عشر شهراً بعد تاريخ فترة التقرير، أو
- في حال وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية المطلوبات لمدة لا تقل عن أقصى عشر شهراً بعد فترة التقرير.
- تصنف جميع المطلوبات الأخرى على أنها مطلوبات غير متداولة.

## **التقديرات والافتراضات**

### **خطط مكافأة نهاية الخدمة المحددة**

يتم تحديد تكاليف خطط المنافع المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقديرات اكتوارية، يتضمن التقييم الاكتواري وضع العديد من الافتراضات التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وهذا يتضمن تحديد معدلات الخصم وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدلات الوفيات وحركة التوظيف. ونتيجة التعقيدات الخاصة بعملية التقييم وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في تلك الافتراضات. تم مراجعة جميع الافتراضات في تاريخ قائمة المركز المالي. إن معيار القياس للتغير هو معدل الخصم الملازم، تعتبر الإدارة أن عوائد السوق تستند إلى سندات عالية الجودة. يستند تحديد معدل الوفيات إلى جدول الوفيات المتاح والخاص بالدول المعنية. قد تتغير استقراءات جدول الوفيات مؤقتاً استجابة للتغيرات السكانية. تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية المتوقعة للدول المعنية والعرض والطلب في سوق التوظيف. توجد تفاصيل أكثر حول التزامات منافع الموظفين في إيضاح (١٤).

### **انخفاض قيمة النمم العدين التجارية والنفقات المدينة الأخرى**

يتم تغطية المبالغ غير القابلة للتحصيل من النمم العدين التجارية عندما يصبح من غير المحتمل تحصيل كامل المبلغ. وفي حالة المبالغ الكبيرة في حد ذاتها يتم إجراء التقدير على أساس كل مبلغ على حدة. أما المبالغ التي ليست كبيرة في حد ذاتها ولكنها تجاوزت موعد استحقاقها فيتم تقييمها إجمالياً ويتم تكدير مخصص تبعاً لطول الفترة التي مضت على استحقاقها.

### **الأعمال الإنتاجية للممتلكات والمعدات وال موجودات والاستثمارات العقارية**

تحدد الشركة الأعمال الإنتاجية التقديرية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الأصل والتلف والبلى الطبيعي. تقوم الإدارة سنوياً بمراجعة الأعمال الإنتاجية وطريقة الاستهلاك دورياً للتأكد من توافق طريقة ومدة الاستهلاك مع التموذج المتوقع للمنافع الاقتصادية من الموجودات.

### **مبدأ الاستثمارية**

قامت إدارة الشركة بعمل تقييم لقدرتها على الاستثمار على أساس مبدأ الاستثمارية وتوصلت إلى أن لديها الموارد للاستثمار في نشاطها في المستقبل المنظور. إضافةً لذلك، ليست الإدارة على دراية بأي عدم ثيق جوهري قد يلقي بظلال من الشك على قدرة الشركة على الاستثمار. وبالتالي، تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستثمارية.

## **(٤) إدارة المخاطر المالية**

### **٤-١ عوامل المخاطر المالية**

إن أنشطة الشركة تعرضها لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملة، القيمة العادلة والتذبذب النقطي لمخاطر سعر العمولة ومخاطر الأسعار)، مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز برنامج إدارة المخاطر الكلية للشركة على تقلبات الأسواق المالية، ويسعى للتقليل من التأثيرات السلبية المحتملة على الأداء المالي للشركة.

يتم العمل بسياسة إدارة المخاطر من قبل الإدارة العليا بموجب سياسات معقدة من قبل مجلس الإدارة. تقوم الإدارة العليا بتحديد، وتقدير، والتحوط للمخاطر المالية بالتعاون الوثيق مع وحدات التشغيل للشركة. أهم أنواع المخاطر هي مخاطر السوق ومخاطر الائتمان، ومخاطر السيولة.

يتم إدراج الأدوات المالية ضمن قائمة المركز المالي وتتضمن النقد وما يعادله، نعم تجارية وأرصدة مدينة أخرى، موجودات مالية، قروض، ذمم دانة ومستحقات ومطلوبات متداولة أخرى. تم الإفصاح عن طرق الإثبات المتبعة في بيان السياسات الفردية المتعلقة بكل بند.

تم المقاصة ما بين الأصل والالتزام المالي ويتم تسجيل الصافي ضمن القوائم المالية، عندما يكون للشركة حق نظامي ملزم لإجراء تلك التسوية للمبالغ المعترف بها ولديها التيبة إما أن يتم تسويتها على أساس الصافي أو الاعتراف بالأصل والالتزام في آن واحد.

### مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر وهي: مخاطر أسعار الفائدة، مخاطر العملات، ومخاطر الأسعار الأخرى.

#### - مخاطر أسعار العمولة

هي التعرض لمخاطر متعددة مرتبطة بتأثير تذبذب أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي والتدفقات النقدية للشركة. تتراوح مخاطر أسعار العمولة للشركة بشكل رئيسي من القروض والودائع قصيرة الأجل والتي تكون بأسعار عمولة عائمة والتي تخضع إلى إعادة التسعير على أساس اعتيادي ويتم مراقبة تلك التغيرات في أسعار العمولة من قبل الإداره.

تقوم الشركة بتحليل مخاطر أسعار العمولة بشكل دوري آخذة بالاعتبار أية إعادة جدولة للفروض، وتقوم باحتساب الأثر المالي على الأرباح والخسائر برفع/انخفاض نسبة العمولة بنسبة معينة. يتم اجراء هذا التحليل على المطلوبات التي تحمل عمولة.

#### - مخاطر العملة

هي المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية لمعاملاتها الأساسية بالريال السعودي والدولار الأمريكي. إن سعر صرف الدولار الأمريكي ثابت مقابل الريال السعودي لذلك فإن مخاطر تحويل العملات غير جوهرية.

#### - مخاطر الأسعار

لم ت تعرض الشركة لأي مخاطر جوهرية للسعر حيث أنها ليس لديها موجودات أو مطلوبات معرضة لمخاطر السعر.

### ٤- مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته لأداء مالية مما يتسبب بخسائر مالية للطرف الآخر. تتحصل الموجودات المالية التي تخضع لمخاطر الائتمان في النقد وما يعادله والنفط التجارية المدينة والموجودات المتداولة الأخرى. تتعامل الشركة فقط مع موسسات مالية التي لديها تصنيف ائتماني عال. لتخفيف التعرض لمخاطر الائتمان وضع الشريك عملية اعتماد بحيث يتم تطبيق الحدود الائتمانية على العملاء. كما تقوم الإدارة أيضاً بشكل متواصل بمراقبة التعرض للائتمان تجاه العملاء وتكون مخصص مقابل الأرصدة المشكوك في تحصيلها والتي هي على أساس ملف العميل وتاريخ المداد السابقة للسداد. يتم مراقبة ذمم العملاء المدينة القائمة بشكل منتظم.

إن إجمالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في الشركة كما في تاريخ التقرير هي كما يلي:

الموجودات المالية	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٦
ذمم تجارية وأرصدة مدينة أخرى	٢,٣١٦,٤٢٦	٥,٨١٥,٤٤٩
نقد وما يعادله	٦٠,٣٩٤,٦٩٣	١٣١,٩٨٧,٤٣٣
	٦٢,٧١١,١١٩	١٣٧,٨٠٢,٤٨٢

يتم قيد الذمم المدينة التجارية والنفط المدينة الأخرى بالصافي بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها.

كما في تاريخ قائمة المركز المالي، تبلغ الذمم المدينة المستحقة والمتأخرة لأكثر من اثنا عشر شهر مبلغ ٥٣٥,٤٠٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٥٣٥,٤٠٣، ١ يناير ٢٠١٦: ٥٣٥,٤٠٣). بلغ إجمالي مخصص خسائر الائتمان في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٥٣٥,٤٠٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٥٣٥,٤٠٣، ١ يناير ٢٠١٦: ٥٣٥,٤٠٣ ريال سعودي).

#### ٣-٤ مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في تعرض الشركة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزاماتها المرتبطة بأدوات مالية. قد تنتج مخاطر السيولة من عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة وبمبلغ يقارب قيمته العادلة. ويتم إدارة مخاطر السيولة وذلك بمراقبتها بشكل دوري للتتأكد من توفر أموال كافية من خلال تسهيلات بنكية متاحة للوفاء بآليات التزامات مستقبلية.

إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التتأكد بالقدر الممكن من أن لديها دائماً سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها في ظل الظروف العادية والغير عادية دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بسمعة الشركة. ولهذا الغرض، حافظت الشركة على حدود الائتمان مع بنوك تجارية مختلفة من أجل تلبية متطلبات السيولة لديها. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، لدى الشركة تسهيلات تمويل بنكية غير مستخدمة بمبلغ ١٥٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦م: ١٥٢ مليون ريال سعودي) لإدارة متطلبات السيولة قصيرة الأجل ومتطلبات السيولة طويلة الأجل.

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية المتبقية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٢٠١٦، إن هذه المبالغ إجمالية وغير مخصومة وتتضمن مدفوعات عمولات تعاقدية باستثناء تأثير اتفاقيات المقاصلة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧					
مطلوبات مالية غير مشتقة	ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى	قرض طويلة الأجل	القيمة الدفترية	أقل من سنة	سنة إلى ثلاث سنوات
إلى خمس سنوات	أكبر من خمس سنوات	إلى خمس سنوات	إلى خمس سنوات	إلى خمس سنوات	أكبر من خمس سنوات
-	-	-	٣٩,٢٤١,٦٥١	٣٩,٢٤١,٦٥١	-
-	١٣,١٧٥,٦٨٠	٥٧,١٥٢,٠١٦	٢٤,٩٢٥,٦٧٢	٩٥,٢٥٣,٣٨٦	-
-	١٣,١٧٥,٦٨٠	٥٧,١٥٢,٠١٦	٦٤,٨٦٧,٣٢٣	١٣٤,٤٥٩,٠١٩	-

٣١ ديسمبر ٢٠١٦					
مطلوبات مالية غير مشتقة	ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى	قرض طويلة الأجل	القيمة الدفترية	أقل من سنة	سنة إلى ثلاث سنوات
إلى خمس سنوات	أكبر من خمس سنوات	إلى خمس سنوات	إلى خمس سنوات	إلى خمس سنوات	أكبر من خمس سنوات
-	-	-	١٧,٨٣٦,٥٥١	١٧,٨٣٦,٥٥١	-
-	-	٧٥,٤٠٢,٢٨٦	٢٠,٩٥٠,٤٥٧	٩٦,٣٥٧,٧٤٢	-
-	-	٧٥,٤٠٢,٢٨٦	٢٨,٧٩٢,٠٠٨	١١٤,١٩٤,٢٩٤	-

#### ٤-٤ مخاطر إدارة رأس المال

تهدف الشركة عند إدارة رأس المال إلى ضمان قدرة الشركة على الاستمرار بمبدأ مفهوم الاستقرارية لكي تتمكن من الاستمرار في توفير عوائد للمساهمين، وللحفاظ على رأس مال أساسى قوي لدعم التنمية المستدامة لأعمالها.

تدير الشركة هيكل رأس مالها من خلال مراعاة العوائد على صافي الموجودات وتقوم بإجراء التعديلات عليها في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. ولفرض الحفاظ على أو تعديل هيكل رأس المال، قد تقوم الشركة بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو قد تقوم بإصدار أسهم جديدة. كما تقوم الشركة أيضاً بمراقبة رأس المال باستخدام معدل المديونية. إن صافي الدينون هو القروض المحملة بعمولة والسلف بما في ذلك تكاليف التمويل بعد خصم النقد والأرصدة لدى البنوك. يمثل رأس المال حقوق المساهمين كما هو مبين في قائمة المركز المالي زائداً صافي الدين. لم يتم احتساب معدل المديونية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وذلك لزيادة النقدية عن صافي رصيد القروض.

بلغت نسبة المديونية كما يلي:

٢٠١٧		مجموع القروض
نقصاً: النقد وما يعادله	صافي الدينون	مجموع حقوق المساهمين
مجموع رأس المال	نسبة المديونية	
٩٥,٢٥٣,٣٦٨	٦٠,٣٩٤,٦٩٣	٣٤,٨٥٨,٦٧٥
(٦٠,٣٩٤,٦٩٣)		٦٥٠,٧٢١,٤٤٢
		٦٩٠,٥٨٠,١١٧
	%٥,٠٥	

#### ٥-٤ تقييم القيمة العادلة

يمثل الجدول التالي الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة استناداً إلى طريقة التقييم، حيث يتم تعريف المستويات المختلفة لقيمة العادلة على النحو التالي:

**المستوى ١: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) لموجودات أو مطلوبات في أسواق نشطة.**

**المستوى ٢: الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة لموجودات ومطلوبات مالية مشابهة، أو طرق تقييم أسعار أخرى تكون المعطيات الجوهرية لها مبنية على معلومات سوقية.**

**المستوى ٣: طرق التسعير التي لا تكون فيها جميع المعطيات الجوهرية مبنية على معلومات سوقية يمكن ملاحظتها.**

تكون الموجودات المالية من النقديّة وما يعادله والنقد التجاريّة المدينة والنقد المدينة الأخرى. وت تكون المطلوبات المالية من تسهيلات مرابحة وقروض ونظام تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى. تقارب القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية التي تستحق خلال عام قيمتها العادلة. تدرج المطلوبات طويلة الأجل، والتي تتكون من قروض طويلة الأجل بالتكلفة المطفأة.

#### (٥) تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة

لجميع الفترات وحتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، أعدت الشركة قوائمها المالية فقط وفقاً لمعايير المحاسبة السابقة المعتمدة على أنها في المملكة العربية السعودية ("المعايير المعتمدة في المملكة العربية السعودية المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين"). وهذه هي القوائم المالية للشركة المعدة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١) "تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة" المعتمدة في المملكة العربية السعودية. وبينما عليه، قامت الشركة بإعداد قوام مالية تتوافق مع المعايير الدولية للتقرير المالي المطبقة في الفترات التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٧ أو قبل ذلك التاريخ مع بيانات شاملة عن الفترة. عند إعداد القوائم المالية، تم إعداد قائمة المركز المالي الافتتاحية للشركة كما في ١ يناير ٢٠١٦ بعد إدخال بعض التعديلات المطلوبة بناءً على تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. عند إعداد قائمة المركز المالي الافتتاحية المترافقه مع المعايير الدولية للتقرير المالي كما في ١ يناير ٢٠١٦، والقواعد المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ والقواعد المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، قامت الشركة بتحليل تأثير وملحوظة التعديلات التالية كما هو مطلوب للمبالغ المقصورة عنها سابقاً في القوائم المالية المعدة وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة على أنها في المملكة العربية السعودية المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

فيما يلي تسوية لقائمة المركز المالي للشركة المفصح عنها وفقاً لمعايير المحاسبة السابقة المعترف عليها في المملكة العربية السعودية المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين مع قائمة المركز المالي المعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية كما في 1 يناير ٢٠١٦:

المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة كما في 1 يناير ٢٠١٦	إعادة القياس الناتجة عن التحول	معايير المحاسبة السابقة كما في ١ يناير ٢٠١٦	إضاح	الموجودات
١١٠,٦٩٩,٧٩٦	-	١١٠,٦٩٩,٧٩٦		موجودات غير متداولة
٤١٧,٨٨١,٥١٢	-	٤١٧,٨٨١,٥١٢		استثمارات عقارية، صافي
٥٣٣,٥٨٦	-	٥٣٣,٥٨٦		استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
<u>٥٢٩,١١٤,٨٩٤</u>	<u>-</u>	<u>٥٢٩,١١٤,٨٩٤</u>		ممتلكات ومعدات، صافي
١,٤٠١,٨٤٠	-	١,٤٠١,٨٤٠		موجودات متداولة
١٠,٨٩٤,٧١٧	-	١٠,٨٩٤,٧١٧		مخزون أراضي
١٧٤,٣٠٤,٥٤٩	-	١٧٤,٣٠٤,٥٤٩		ذمم تجارية مدينة وأرصدة
١٨٦,٦٠١,١٠٦	-	١٨٦,٦٠١,١٠٦		مدينة أخرى
<u>٧١٥,٧١٦,٠٠٠</u>	<u>-</u>	<u>٧١٥,٧١٦,٠٠٠</u>		نقد وما يعادله
٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	-	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠		مجموع الموجودات
٤٢,٧٢٧,٨٨٤	-	٤٢,٧٢٧,٨٨٤		حقوق المساهمين
٤٦,٠١٨,١٠٢	(١٨٧,١٧٦)	٤٦,٢٠٥,٢٧٨	١-٤-٥	والمطلوبيات
<u>٦١١,٠٨٠,٢٨٦</u>	<u>(١٨٧,١٧٦)</u>	<u>٦١١,٢٦٧,٤٦٢</u>		حقوق المساهمين
٧٠,٦٤٩,٧٩٢	-	٧٠,٦٤٩,٧٩٢		رأس المال
٢,٨٩٠,٠٢٤	١٨٧,١٧٦	٢,٧٠٢,٨٤٨	١-٤-٥	احتياطي نظامي
<u>٧٣,٥٣٩,٨١٦</u>	<u>١٨٧,١٧٦</u>	<u>٧٣,٣٥٢,٦٤٠</u>		أرباح مبقاء
١٤,٤٦٥,١٦٣	-	١٤,٤٦٥,١٦٣		مجموع حقوق المساهمين
١٠,٤٤٤,٤٤٤	-	١٠,٤٤٤,٤٤٤		المطلوبيات
٦,١٨٦,٢٩١	-	٦,١٨٦,٢٩١		مطلوبات غير متداولة
٣١,٠٩٥,٨٩٨	-	٣١,٠٩٥,٨٩٨		ذمم تجارية دائنة وأرصدة
١٠٤,٦٣٥,٧١٤	-	١٠٤,٤٤٨,٥٣٨		دائنة أخرى
<u>٧١٥,٧١٦,٠٠٠</u>	<u>-</u>	<u>٧١٥,٧١٦,٠٠٠</u>		الجزء المتناول من قروض طويلة الأجل
				مخصص زكاة
				مجموع المطلوبيات
				مجموع حقوق المساهمين
				والمطلوبيات

فيما يلي تسوية لقائمة المركز المالي للشركة المفصح عنها وفقاً لمعايير المحاسبة السابقة المعترف عليها في المملكة العربية السعودية المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين مع قائمة المركز المالي المعدة وفقاً لمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦:

المعايير الدولية لتقرير المالي المعتمدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	إعادة القياس الناتجة عن التحول	معايير المحاسبة السابقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	إضاح	الموجودات
١٥٦,٣٢٢,٠٨٢	-	١٥٦,٣٢٢,٠٨٢		موجودات غير متداولة
٤٠٦,٧٢٩,٠٣٨	-	٤٠٦,٧٢٩,٠٣٨		استثمارات عقارية، صافي
٢١٣,٧١٤		٢١٣,٧١٤		استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
٥٦٣,٣٦٤,٨٣٤	-	٥٦٣,٣٦٤,٨٣٤		ممتلكات ومعدات، صافي
				<b>موجودات متداولة</b>
				مخزون أراضي
				ذمم تجارية مدينة وأرصدة
				مدينة أخرى
				نقد وما يعادله
				<b>مجموع الموجودات</b>
				<b>حقوق المساهمين والمطلوبات</b>
				<b>حقوق المساهمين</b>
				رأس المال
				احتياطي نظامي
				أرباح مبقاء
				<b>مجموع حقوق المساهمين</b>
				<b>المطلوبات</b>
				<b>مطلوبات غير متداولة</b>
				قروض طويلة الأجل
				مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			١-٤-٥	
				<b>مطلوبات متداولة</b>
				ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى
				الجزء المتداول من قروض
				طويلة الأجل
				مخصص زكاة
				<b>مجموع المطلوبات</b>
				<b>مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات</b>
٧٥,٤٠٢,٢٨٦	-	٧٥,٤٠٢,٢٨٦		
٣,١٦٧,٨٣١	١٦٦,٤٧٣	٣,٠٠١,٣٥٨		
٧٨,٥٧٠,١١٧	١٦٦,٤٧٣	٧٨,٤٠٣,٦٤٤		
١٧,٨٣٦,٥٥١	-	١٧,٨٣٦,٥٥١		
٢٠,٩٥٥,٤٥٧	-	٢٠,٩٥٥,٤٥٧		
٤,٤٢٨,٩٨٠	-	٤,٤٢٨,٩٨٠		
٤٣,٢٢٠,٩٨٨	-	٤٣,٢٢٠,٩٨٨		
١٢١,٧٩١,١٠٠	-	١٢١,٦٢٤,٦٣٢		
٧٠٩,٨٥٦,٠٢٩	-	٧٠٩,٨٥٦,٠٢٩		

فيما يلي تسوية لقائمة الدخل للشركة المقصح عنها وفقاً لمعايير المحاسبة السابقة المعترف عليها في المملكة العربية السعودية المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين مع قائمة الدخل الشامل المعدة وفقاً لمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦:

الإضاح	إيرادات تكلفة الإيرادات إجمالي الربح	مصاريف إدارية مصاريف بيع وتسويق الدخل من العمليات	نفقات تمويل إيرادات أخرى، صافي ربح السنة قبل الزكاة	الدخل الشامل الآخر للسنة مجموع الدخل الشامل للسنة	إعادة القياس للقائمة السابقة للمنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	معايير المحاسبة السابقة للمنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	إعادة القياس التحول	المعيار الدولي للتقرير المالي المعتمدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٩٢,٤٢٢,٨٥٨	٩٢,٤٢٢,٨٥٨	(٧٦,٢٤٤,١١٥)	(٧٦,٢٤٤,١١٥)	١٦,١٧٨,٧٤٣	-	-	-	-
(٧٤,٠٠٠)	(٧٤,٠٠٠)	٨,٠٦٣,٨٣٥	٨,٠٦٣,٨٣٥		١٢١,٨٥٤	(٨,١٦٢,٧٦٢)	(٨,١٦٢,٧٦٢)	(٨,٠٤٠,٩٠٨)
						٧,٩٤١,٩٨١	-	-
٣,٥٦٢,٢٥٦	٣,٥٦٢,٢٥٦	٣,٢٢٠,٤٣٧	٣,٢٢٠,٤٣٧	٧,٧٣٢,٠١٦	(١٠١,١٥١)	(٣,٤٦١,١١٥)	٢٠,٧٠٣	٢٠,٧٠٣
					-	٣,٢٣٠,٤٣٧	٧,٧١١,٣١٣	
(٣,٢٢٠,٦٦٣)	(٣,٢٢٠,٦٦٣)	٤,٥٠١,٣٥٣	٤,٥٠١,٣٥٣		-	(٣,٢٢٠,٦٦٣)	٢٠,٧٠٣	٢٠,٧٠٣
						٤,٤٨٠,٦٥٠	-	-
٤,٥٠١,٣٥٣	٤,٥٠١,٣٥٣							

#### ١-٥ الدخل الشامل الآخر

عند تبني المعايير الدولية للتقرير المالي فإن بعض التعديلات يجب أن تدرج ضمن الدخل الشامل الآخر، ولم يكن هناك مثل هذا البند وفقاً لمعايير المحاسبة السابقة المعترف بها في المملكة العربية السعودية المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. لا ينتج عن تبني المعايير الدولية للتقرير المالي أي تعديلات يجب أن تدرج ضمن بند الدخل الشامل الآخر.

#### ٢-٥ التقديرات

تنتفق التقديرات كما في ١ يناير ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مع تلك المستخدمة في نفس التواريخ وفقاً لمعايير المحاسبة السابقة المعترف بها في المملكة العربية السعودية المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين باستثناء التقييم الاكتواري للالتزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين.

ان التقديرات التي استخدمتها الشركة لادراج المبالغ بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية تعكس الظروف السائدة كما في ١ يناير ٢٠١٦ (تاريخ التحول) و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

#### ٣-٥ التدفقات النقدية

لم يكن هناك أي تأثير جوهري على قائمة التدفقات النقدية بسبب التحول إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

#### ٤-٥ إيضاحات حول البنود المعدلة

فيما يلي الإيضاحات حول مطابقة قائمة المركز المالي كما في ١ يناير ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦:

#### ٤-٤-٥ التزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

وفقاً لمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، يجب احتساب التزام مكافأة نهاية الخدمة باستخدام افتراضات اكتوارية. تاريخياً، كانت الشركة تقوم باحتساب هذه الالتزامات وفقاً لأحكام نظام العمل والعمال في المملكة العربية السعودية. أدى هذا التغير إلى زيادة في أرصدة التزامات منافع نهاية الخدمة في تاريخ التحول وكما في ١ يناير ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وانخفاض في الأرباح المتبقية وصافي الدخل للستين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٢٠١٦.

#### ٢٠٤٥ مبيعات وإيرادات أخرى

قامت الشركة بمراجعة تأثير المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) النافذ في ١ يناير ٢٠١٧ حيث اعتبرت أن المعيار أفضل من حيث اظهار أداء أعمال الشركة. اختارت الشركة التطبيق الكامل باثر رجعي والمسموح به بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) عند تطبيق المعيار الجديد. يتطلب التطبيق بالكامل باثر رجعي الاعتراف بالتأثير المتراكم للتطبيق على جميع العقود التي لم يتم تنفيذها كما في ١ يناير ٢٠١٦ بصفة التعديل على الرصيد الاقتاحي للأرباح المبقاة كما في ١ يناير ٢٠١٦. ونتيجة للتطبيق المبكر للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية لم تتغير مبالغ الإيرادات المعترف بها سابقاً بموجب معايير المحاسبة المتعارف عليها والمعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

#### ٢٠٤٦ نموذج خسارة الائتمان المتوقعة

وفقاً للمعايير المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، تم تكوين مخصص تقديرى مقابل الديون المشكوك في تحصيلها عندما أصبح من غير المحتمل تحصيل كامل المبلغ. ولكن يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة المتوقعة بما يساوي خسائر الائتمان المتوقعة إذا زادت مخاطر الائتمان على الذمم التجارية بشكل كبير منذ الاعتراف الأولى. وقد قالت الشركة باستخدام المدخل البسيط لتقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة ولم ينجم عن ذلك أي حاجة للمخصص اضافي وذلك لأن أعمال الذمم العاملة كانت أقل من ٣٠ يوماً كما في تاريخ قائمة المركز المالي وبالتالي لم تم إجراء أي تعديلات على القوائم المالية لجميع الفترات المعروضة.

#### (٦) استثمارات عقارية

تتلخص الحركة على الاستثمارات العقارية للستين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٢٠١٦ بما يلي:

الإجمالي	المباني	الأراضي	
١١٣,١٤٢,٣٢٢	٥٣,١٠٣,٢٠٠	٦٠,٠٣٩,١٢٢	٢٠١٦ التكلفة
٤٦,٩٤٩,٨٦٦	١١,٩٢٢,٧٥٥	٣٥,٠٢٧,١٦١	١ يناير الإضافات خلال السنة
<u>١٦٠,٠٩٢,١٨٨</u>	<u>٦٥,٠٢٥,٩٥٥</u>	<u>٩٥,٠٦٦,٢٨٣</u>	<u>٣١ ديسمبر</u>
			الاستهلاك المتراكم
٢,٤٤٢,٥٢٦	٢,٤٤٢,٥٢٦	-	١ يناير
١,٣٢٧,٥٨٠	١,٣٢٧,٥٨٠	-	المحمل خلال السنة
<u>٣,٧٧٠,١٠٦</u>	<u>٣,٧٧٠,١٠٦</u>	<u>-</u>	<u>٣١ ديسمبر ٢٠١٦</u>
<u>١٥٦,٣٢٢,٠٨٢</u>	<u>٦١,٢٥٥,٧٩٩</u>	<u>٩٥,٠٦٦,٢٨٣</u>	<u>صافي القيمة الدفترية ٣١ ديسمبر ٢٠١٦</u>
الإجمالي	المباني	الأراضي	
١٦٠,٠٩٢,١٨٨	٦٥,٠٢٥,٩٥٥	٩٥,٠٦٦,٢٨٣	٢٠١٧ التكلفة
٥٠,٩٠٦,٢٥٥	١٤,١٨٢,٠٣٨	٣٦,٧٢٣,٢١٧	١ ديسمبر ٢٠١٧ الإضافات خلال السنة
<u>٢١٠,٩٩٨,٤٤٣</u>	<u>٧٩,٢٠٨,٩٤٣</u>	<u>١٣١,٧٨٩,٥٠٠</u>	<u>٣١ ديسمبر ٢٠١٧</u>
			الاستهلاك المتراكم
٣,٧٧٠,١٠٦	٣,٧٧٠,١٠٦	-	١ ديسمبر ٢٠١٧
١,٨١٦,٥٥٨	١,٨١٦,٥٥٨	-	المحمل خلال السنة
<u>٥,٥٨٦,٦٦٤</u>	<u>٥,٥٨٦,٦٦٤</u>	<u>-</u>	<u>٣١ ديسمبر ٢٠١٧</u>
<u>٢٠٥,٤١١,٧٧٩</u>	<u>٧٣,٦٢٢,٢٧٩</u>	<u>١٣١,٧٨٩,٥٠٠</u>	<u>صافي القيمة الدفترية ٣١ ديسمبر ٢٠١٧</u>

تم قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بمتوسط تقييم بلغ ٢١٥,٠٤ مليون ريال سعودي من قبل مقيمين مستقلين مؤهلين مهنياً ولديهم خبرة حديثة في مواقع وقطاعات الاستثمار العقارية التي تم تقييمها.

قامت الشركة برهن أرض ومباني المجمع السكني بحي حطين وأراضي ومباني مستودعات طريق الخرج وأرض مشروع العليا - الرياض والتي بلغ إجمالي صافي قيمها الدفترية ١٩٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ١٩٤,٣ مليون ريال سعودي، ١ يناير ٢٠١٦: ١٩٥,٦ مليون ريال سعودي) لصالح أحد البنوك المحلية وتلك عن طريق إفراغ صك الملكية باسم إحدى الشركات التابعة للبنك وذلك كضمان للتسهيلات البنكية والتي تم الحصول عليها من البنك بتاريخ ١١ أغسطس ٢٠١٦ (إيضاح ١٤).

بلغت إيرادات التأجير من الاستثمارات العقارية خلال عام ٢٠١٧ مبلغ ١٦,٥٣ مليون ريال سعودي (٢٠١٦: ١٠,٦٣ مليون ريال سعودي).

تم ادراج مصروف الاستهلاك للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ضمن تكلفة الإيرادات بمبلغ ١,٨٢ مليون ريال سعودي (٢٠١٦: ١,٣٣ مليون ريال سعودي).

#### (٧) استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ

فيما يلي قائمة بالاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ القائمة:

١ يناير ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
-	-	٥٩,٧٥٧,٦١٥	مشروع فندق وشقق والمجمع الترفيهي - الدمام
١٤٤,٥٢,٣٢٩	٢٠١,٥٢٠,٣٦٧	-	مشروع الدمام - الدمام (مجمع تجاري) *
٤٩,٣٩٣,٢٦٢	٤,٩٢٨,٩٢٨	-	مشروع الياسمين - الرياض
١١٥,٠٧١,٥٦٦	١١٧,٣٤٧,٣٢١	١٠٩,٩٨٤,٦٥٠	مشروع الملقا - الرياض
٢٦,٤٣٠,٣٦١	-	-	مشروع الحمرا - الرياض
٨٢,٤٨٣,٩٩٤	٨٢,٩٣٢,٤٢٢	٨٥,٥٣٩,٩٠٧	مشروع العليا - الرياض
٤١٧,٨٨١,٥١٢	٤٠٦,٧٢٩,٠٣٨	٢٥٥,٢٨٢,١٧٢	

تم بيع مجمع الدمام التجاري لصندوق عقاري مدرج في سوق الأسهم السعودية ("تداول") بمبلغ ٣٠٩ مليون ريال سعودي، وتم دفع العرض على جزئين (أ) على شكل حصص في صندوق العقاري بلغت ٢٦٥,٠٠٠ حصة بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي للحصة بإجمالي مبلغ ٢٦٥ مليون ريال سعودي والتي تمثل ما نسبته ٤٤,١٧٪ من إجمالي الحصص في الصندوق العقاري (ب) الباقى نقداً بواقع ٤٤ مليون ريال سعودي.

يتمثل رصيد الاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ في مشاريع تطوير وإنشاء مجمعات سكنية وتجارية في داخل المملكة العربية السعودية، وفيما يلي بيان بحركة الاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ:

الإجمالي	مباني	أراضي	
٤٠٦,٧٢٩,٠٣٨	٢١٦,٠٩٧,٨٤١	١٩٠,٦٣١,١٩٧	١ يناير ٢٠١٧
٧٩,٤١٣,٥٢٥	٧٩,٤١٣,٥٢٥	-	إضافات خلال السنة
(٢٣٠,٨٦٠,٣٩١)	(١٨٧,٨٨٨,١٢٨)	(٤٢,٩٧٢,٢٥٣)	استبعادات خلال السنة
<b>٢٥٥,٢٨٢,١٧٢</b>	<b>١٠٧,٦٢٣,٢٢٨</b>	<b>١٤٧,٦٥٨,٩٤٤</b>	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٤١٧,٨٨١,٥١٢	١٥٧,٠٧٥,٩٨٠	٢٦٠,٨٠٥,٥٣٢	١ يناير ٢٠١٦
٦٢,٣٦٢,٢٢٠	٦٢,٣٦٢,٢٢٠	-	إضافات خلال السنة
(٧٣,٥١٤,٦٩٤)	(٣,٣٤٠,٣٥٩)	(٧٠,١٧٤,٣٣٥)	استبعادات خلال السنة
<b>٤٠٦,٧٢٩,٠٣٨</b>	<b>٢١٦,٠٩٧,٨٤١</b>	<b>١٩٠,٦٣١,١٩٧</b>	٣١ ديسمبر ٢٠١٦

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ التي قيمها نفس المقيمان المذكوران في الإيضاح رقم (٧) أعلاه ما قيمته ٢٧٤,٣٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

#### استثمارات تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية (٨)

تمثل الاستثمارات التي تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية على حرص حقوق الملكية في صندوق ملكية - عقارات الخليج ("الصندوق") والدرج في تداول.

بلغ عدد الحصص المملوكة للشركة في الصندوق العقاري ٢٦,٥ مليون وحدة بقيمة اسمية تبلغ ١٠ ريال للوحدة والتي تمثل ما نسبته ٤٤,١٧٪ من إجمالي وحدات الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: لا شيء).

فيما يلي الحركة في الاستثمار في الصندوق:

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
-	٢٦٥,٠٠٠,٠٠٠	الحركة كما في ٥ نوفمبر ٢٠١٧ (تاريخ بدء عمليات الصندوق)
-	٢,٠٠٠,٠٠٠	رسوم الاشتراك في الصندوق
-	٤٤٤,٩٦١	حصة في أرباح غير محققة في الصندوق
-	<b>٢٦٧,٤٤٤,٩٦١</b>	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

#### (٩) مخزون أراضي

يتمثل مخزون الشركة في أراضي تم شرائها بغرض إعادة بيعها.

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
١,٤٠١,٨٤٠	-
-	٤,٩٢٨,٩٢٨
<u>(١,٤٠١,٨٤٠)</u>	<u>(٣,٧٢٢,٩٨٥)</u>
-	١,٢٠٥,٩٤٣

فيما يلي الحركة على تكلفة مخزون الأرضي:

١ ينابر  
محول من مشاريع استثمارات عقارية  
المباع من مخزون الأرضي  
٣١ ديسمبر

١ يناير ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٦,١٩٨,٠٥٠	٥,٤٩٤,٧٥٣	٢,٠٥١,١٥٣
<u>(٥٣٥,٤٠٣)</u>	<u>(٥٣٥,٤٠٣)</u>	<u>(٥٣٥,٤٠٣)</u>
٥,٦٦٢,٦٤٧	٤,٩٥٩,٣٥٠	١,٥١٥,٧٥٠
٢٣٣,٦٨١	٢٢٠,٢٩٦	٢٦٥,٢٧٣
٤,٠٢١,٢٥٨	٧,٧١٩,٧٥٨	١٧,١٥٥,٠٨١
٩,٩١٧,٥٨٦	١٢,٩٩٩,٤٠٤	١٨,٩٣٦,١٠٤
٩٧٧,١٣١	١,٥٠٤,٣٥٨	٨,٦٦٤,٢٨٩
<u>١٠,٨٩٤,٧١٧</u>	<u>١٤,٥٠٣,٧٦٢</u>	<u>٢٧,٦٠٠,٣٩٣</u>

#### (١٠) نعم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى

١ يناير ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	نعم تجارية مدينة نقصاً: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٦,١٩٨,٠٥٠	٥,٤٩٤,٧٥٣	٢,٠٥١,١٥٣	سلف وعهد عاملين خطابات ضمان
<u>(٥٣٥,٤٠٣)</u>	<u>(٥٣٥,٤٠٣)</u>	<u>(٥٣٥,٤٠٣)</u>	مصاريف مدفوعة مقدماً
٥,٦٦٢,٦٤٧	٤,٩٥٩,٣٥٠	١,٥١٥,٧٥٠	

إن النعم التجارية لا تحمل عمولة وتحتاج بعد ٣٠ يوم من اصدار الفواتير.

ان القيمة العادلة للنعم التجارية تعادل القيمة الدفترية ل تلك النعم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٢٠١٦ و ١ يناير ٢٠١٦ وذلك لأنها تستحق في فترة أقل من ١٢ شهرًا من تاريخ قائمة المركز المالي.

لا تمتلك الشركة أي ضمانت مقابل النعم التجارية.

تستخدم الشركة المدخل البسيط لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة كما هو منصوص عليه في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) الذي يسمح باستخدام مخصص الخسائر المتوقعة مدعى الحياة لكل النعم التجارية، لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة يتم تجميع النعم التجارية بناء على خصائص المخاطر الائتمانية المترتبة وأيام تجاوز مواعيد استحقاقاتها، فيما يلي احتساب مخصص الخسارة والتي تأخذ بعين الاعتبار التوقعات المستقبلية.

المجموع	مستحق لأكثر من ٣٦٥	من ٩١ إلى ٣٦٥ يوماً	من ٣١ إلى ٩٠ يوماً	جرحية	١ يناير ٢٠١٦
	٪١٠٠	٪٢	٪١	-	نسبة الخسارة المتوقعة
٦,١٩٨,٠٥٠	٥٣٥,٤٠٣	-	-	٥,٦٦٢,٦٤٧	القيمة الدفترية الإجمالية
<u>٥٣٥,٤٠٣</u>	<u>٥٣٥,٤٠٣</u>	-	-	-	مخصص الخسارة

المجموع	مستحق لأكثر من ٣٦٥	من ٩١ إلى ٣٦٥ يوماً	من ٣١ إلى ٩٠ يوماً	جرحية	٣١ ديسمبر ٢٠١٦
	٪١٠٠	٪٢	٪١	-	نسبة الخسارة المتوقعة
٥,٤٩٤,٧٥٣	٥٣٥,٤٠٣	-	-	٤,٩٥٩,٣٥٠	القيمة الدفترية الإجمالية
<u>٥٣٥,٤٠٣</u>	<u>٥٣٥,٤٠٣</u>	-	-	-	مخصص الخسارة

المجموع	مستحق لأكثر من ٣٦٥	من ٩١ إلى ٣٦٥ يوماً	من ٣١ إلى ٩٠ يوماً	جرحية	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
	٪١٠٠	٪٢	٪١	-	نسبة الخسارة المتوقعة
٢,٠٥١,١٥٣	٥٣٥,٤٠٣	-	* ٩٢٢,١٤٨	٥٩٣,٦٠٢	القيمة الدفترية الإجمالية
<u>٥٣٥,٤٠٣</u>	<u>٥٣٥,٤٠٣</u>	-	-	-	مخصص الخسارة

\* هذه نسخة مستحقة من جهة حكومية وبموجب سياسة الشركة لا يتم احتساب أي مخصص خسارة.

فيما يلي الحركة على مخصص الخسارة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٥٣٥,٤٠٣	-
-	-
٥٣٥,٤٠٣	٥٣٥,٤٠٣
<u>٥٣٥,٤٠٣</u>	<u>٥٣٥,٤٠٣</u>

مخصص الخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥  
(بموجب معايير المحاسبة السليمة المتعارف عليها والمعتمدة من الهيئة  
السعودية للمحاسبين القانونيين)

المبالغ المعاد إدراجها من خلال الرصيد الافتتاحي للأرباح المبقاة  
الرصيد الافتتاحي لمخصص الخسارة كما في ١ يناير بموجب  
المعيار الدولي للتقرير المالي ٩

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ قائمة المركز المالي هي القيمة الدفترية الإجمالية لكل فئة من فئات الديون  
المدينة.

#### (١١) نقد وما يعادله

١ يناير ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
١٧٤,٣٠٤,٥٤٩	٧١,٩٣٧,٨٥٠	٦٠,٣٩٤,٦٩٣	نقد لدى البنوك
-	٦٠,٠٤٩,٥٨٣	-	ودائع قصيرة الأجل
<u>١٧٤,٣٠٤,٥٤٩</u>	<u>١٣١,٩٨٧,٤٣٣</u>	<u>٦٠,٣٩٤,٦٩٣</u>	نقد وما يعادله

تستحق الودائع قصيرة الأجل خلال ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ قائمة المركز المالي.

#### (١٢) حقوق المساهمين

##### ١-١٢ رأس المال

يتكون رأس مال الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٢٠١٦ و ١ يناير ٢٠١٦ من ٥٢,٢٣٣,٤٣٠ سهم مدفوعة بالكامل،  
بقيمة إسمية ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد.

##### ٢-١٢ احتياطي نظامي

وفقاً لأحكام نظام الشركات الجديد في المملكة العربية السعودية، الذي أصبح سارياً خلال عام ٢٠١٦ يجب على الشركة  
تجيب ١٠٪ سنوياً من صافي الخلل إلى الاحتياطي النظامي إلى أن يعادل هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا  
الاحتياطي غير قابل للتوزيع على مساهمي الشركة حالياً.

##### ٣-١٢ توزيعات الأرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة

وافقت الجمعية العامة العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٧ شعبان ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٣ مايو ٢٠١٧) بناءً على توصية  
مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٢ جمادى الآخرة ١٤٣٨هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠١٧) على عدم توزيع  
أرباح نقدية للمساهمين عن عام ٢٠١٦ (٢٠١٦: توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن عام ٢٠١٥ يبلغ ٢٦,١١٦,٧١٥ ريال  
Saudi يقع ٥,٠ ريال سعودي لكل سهم)، وكذلك الموافقة على صرف مكافأة لأعضاء مجلس إدارة الشركة عن عام  
٢٠١٦ بمبلغ ٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١٦: مبلغ ١,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن عام ٢٠١٥). أنظر أيضاً ايضاح  
٢٤-٢٤ فيما يتعلق بتوزيعات أرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن عام ٢٠١٧.

## (١٣) قروض طويلة الأجل

قامت الشركة بتاريخ ٢٠١٧ نوفمبر بتجديد اتفاقية تسهيلات انتمنائية مع أحد البنوك المحلية (البنك) للحصول على تمويل في صيغة تسهيلات تمويل المرابحة وإجارة ومرابحة شراء وبيع السلع لمدة خمس سنوات، بقيمة إجمالية قدرها ٢٥٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٦: ٢٥٠ مليون ريال سعودي) وذلك باسعار مرابحة متفق عليها مع البنك، إن الغرض من تلك التسهيلات هو تمويل الشركة لعملياتها وسداد بعض المطلوبات المتداولة المستحقة. بلغ رصيد القروض ضمن إطار هذه الاتفاقيات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٩٥,٣ مليون ريال سعودي (٣١) ديسمبر ٢٠١٦: ٩٦,٤ مليون ريال سعودي، ١ يناير ٢٠١٦: ٨١,١ مليون ريال سعودي). إن هذه التسهيلات مضمونة بقطعة أرض والمباني المقامة عليها بصفة دفترية بلغت ١٩٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٣١) ديسمبر ٢٠١٧: ١٩٤,٣ مليون ريال سعودي، لصالح البنك ومسجلة باسم شركة تابعة للبنك المقرض ومدرجة ضمن الاستثمارات العقارية والاستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ (ايضاح ٦ و ٧) وبناء على شروط هذه الاتفاقيات يجب على الشركة الالتزام ببعض التمهيدات المالية وغير المالية والتي تتطلب من الشركة الحفاظ على مستوى معين من المؤشرات المالية والتي كانت الشركة متزنة بها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. إن هذه القروض هي بالريال السعودي.

إن القيمة العادلة للقروض طويلة الأجل تقارب قيمتها الدفترية، نظراً لأن تأثير الخصم ليس جوهرياً.

وفما يلي بيان بحركة القروض:

٢٠١٦	٢٠١٦	٢٠١٧	
٥,٧٧٧,٧٧٨	٨١,٠٩٤,٢٣٦	٩٦,٣٥٧,٧٤٣	الرصيد في بداية السنة
٨١,٠٩٤,٢٣٦	٢١,١٣٨,٥٠٧	٩٢,٨٦٣,٤٢٧	قروض تم الحصول عليها خلال السنة
(٥,٧٧٧,٧٨٧)	(٥,٨٧٥,٠٠٠)	(٩٣,٩٦٧,٨٠٢)	المسدد خلال السنة
٨١,٠٩٤,٢٣٦	٩٦,٣٥٧,٧٤٣	٩٥,٢٥٣,٣٦٨	الرصيد في نهاية السنة

١٠,٤٤٤,٤٤٤	٢٠,٩٥٥,٤٥٧	٢٤,٩٢٥,٦٧٢	وقد تم عرضها في قائمة المركز المالي كما يلي:
٧٠,٦٤٩,٧٩٢	٧٥,٤٠٢,٢٨٦	٧٠,٣٢٧,٦٩٦	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٨١,٠٩٤,٢٣٦	٩٦,٣٥٧,٧٤٣	٩٥,٢٥٣,٣٦٨	قروض طويلة الأجل

## (١٤) التزام مكافأة نهاية خدمة الموظفين

بيان عام بخطبة مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تطبق الشركة خطة منافع محددة تتوافق مع متطلبات نظام العمل والعمال في المملكة العربية السعودية. يتم احتساب المبالغ المسددة عند نهاية الخدمة بموجب الخطبة على أساس رواتب وبدلات الموظفين الأخيرة وعدد سنوات خدمتهم المتراكمة كما في تاريخ نهاية خدمتهم، كما هو موضح في نظام العمل والعمال في المملكة العربية السعودية. إن خطط مكافآت نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير ممولة ويتم استيفاء التزامات سداد المكافآت عند استحقاقها عند إنهاء التوظيف. إن المبلغ المعترف به ضمن قائمة المركز المالي محددة كالتالي:

٢٠١٦	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٧	٢١	القيمة الحالية للتزام المنافع المحددة
٢,٨٩٠,٠٢٤		٣,١٦٧,٨٣١		٣,٣١١,٣٤٩	

الحركة في صافي التزام مكافأة نهاية خدمة الموظفين المحددة

إن صافي التزام مكافأة نهاية خدمة الموظفين المحددة يشتمل فقط على التزام المنافع المحددة. إن الحركة في التزام المنافع المحددة خلال السنة هي كالتالي:

٢٠١٦ ديسمبر ٣١	٢٠١٧ ديسمبر ٣١	الرصيد في بداية السنة
٢,٨٩٠,٠٢٤	٣,١٦٧,٨٣١	
		ال登錄 ضمن الدخل الشامل
٣٣١,٠٤٧	٣٢٧,٣٨٩	تكلفة الخدمة الحالية
١٠١,١٥١	١١٠,٨٧٢	تكلفة العمولة
-	-	تكلفة الخدمة السابقة
٣,٣٢٢,٢٢٢	٣,٦٠٦,٠٩٢	
-	-	ال登錄 ضمن الدخل الشامل الآخر
٣,٣٢٢,٢٢٢	٣,٦٠٦,٠٩٢	
(١٥٤,٣٩١)	(٢٩٤,٧٤٣)	
<u>٣,١٦٧,٨٣١</u>	<u>٣,٣١١,٣٤٩</u>	

#### الافتراضات الإكتوارية

فيما يلي الافتراضات الإكتوارية الأساسية كما في تاريخ قائمة المركز المالي:

٢٠١٦ ديسمبر ٣١	٢٠١٧ ديسمبر ٣١	
٪٣,٥	٪٣,٥	معدل الخصم
٪٢	٪٢	معدل زيادة الرواتب المستقبلية / معدل الزيادة المتوقع للرواتب
٪٠,٠١٢	٪٠,٠١٢	معدل الوفيات
٪٥	٪٥	معدل دوران الموظفين / معدل الاستقالات
سنة ٦٠	سنة ٦٠	سن التقاعد

لم يطرأ أي تغيير على الافتراضات الإكتوارية لسنة ٢٠١٧ بالمقارنة مع ٢٠١٦.

إن متوسط المدة المرجحة للالتزام مكافأة نهاية خدمة الموظفين المحددة يتراوح ما بين ٣ إلى ١٠ سنوات.

كما في ١ يناير ٢٠١٦، تم إجراء تقييم إكتواري للتأكد من كفاية مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقوانين نظام العمل في المملكة العربية السعودية باستخدام طريقة وحدة الاكتساب المتزعة كما هو متطلب وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية رقم ١٩ ("منافع الموظفين").

#### (١٥) دعم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى

١ يناير ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٣,٦٠٥,٤٧١	٤٩٤,٢٢٦	٣,٦٧٤,٨٧٧	ذمم تجارية دائنة
٥,٠١٥,٣١٠	١٠,٦٩٦,٤٨٦	٩,٨٠٢,٦٨٦	إيراد إيجارات مقدمة
١,٩٤٧,٦٥٢	٤,٢٩٩,٩٠٤	٥,٥٣٧,٠٧٢	مبالغ محتجزة مستحقة للمقاولين
١,١٦٠,٦٧٢	١,٥٦٠,٥٠٥	١٧,٣٩٣,٧٩٩	مصاريف مستحقة
١,٠٠٠,٠٠٠	-	٢,١٧٦,٨٩٥	مكافآت موظفين مستحقة
١,٧٣٦,٠٥٨	٧٨٥,٤٣٠	٦٥٦,٣٢٢	توزيعات أرباح مستحقة
<u>١٤,٤٦٥,١٦٣</u>	<u>١٧,٨٣٦,٥٥١</u>	<u>٣٩,٢٤١,٦٥١</u>	

إن الذمم التجارية الدائنة غير مضمونة وتدفع عادة في غضون ٣٠ يوماً من تاريخ الاعتراف.

تقرب القيمة الدفترية لذمم التجارية الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى قيمتها العادلة، نظراً لطبيعتها قصيرة الأجل.

## (أ) الوعاء الزكوي

تتلخص المكونات الهامة للوعاء الزكوي بما يلي:

دخل السنة قبل الزكاة	٢٠١٧ ديسمبر ٣١	٢٠١٦ ديسمبر ٣١
تسوبيات على صافي الدخل	٩١,٤٨٧,١٣٦	٧,٧١١,٣١٣
صافي الدخل المعدل	١٩٩,١١٩	٤٥٢,٩٠١
إضافات	٩١,٦٨٦,٢٥٥	٨,١٦٤,٢١٤
رأس المال كما في بداية السنة	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠
الاحتياطي النظامي كما في بداية السنة	٤٢,١٧٥,٩٤٩	٤٢,٧٢٧,٨٨٤
الأرباح المبقاء كما في بداية السنة	٢٢,٥٠٤,٦٧٥	٤٦,٢٠٥,٢٧٨
قروض ومطلوبات متداولة أخرى	٩٥,٢٥٣,٣٦٨	٩٦,٣٥٧,٧٤٣
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كما في بداية السنة	٣,٠٠١,٣٥٨	٢,٧٠٢,٨٤٨
إيرادات مقدمة	٩,٨٠٢,٦٨٦	-
مخصص الزكاة كما في بداية السنة	١,١٩٧,٥٦٦	-
آخر	١,٣٢٠,٨٢٣	١,١٦٦,٤٤٢
خصومات	٧٩٠,٣٢٦,٩٨٠	٧١٩,٦٥٨,٧٠٩
استثمارات ومتلكات ومعدات	(٤٦١,٢١٠,٠٠٥)	(٥٦٢,٣٦٤,٨٣٤)
توزيعات أرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(٧٠٠,٠٠٠)	(٢٧,٠٦٧,٣٤٣)
الوعاء الزكوي التقريري للشركة	٣٢٨,٤١٦,٩٧٥	(٥٩,٤٣٢,١٧٧)
-	٣٢٨,٤١٦,٩٧٥	١٢٩,٢٢٦,٥٣٢

يتم احتساب الزكاة المستحقة على أساس ٢,٥٪ من الوعاء الزكوي أو صافي الدخل المعدل، أيهما أكبر.

## (ب) مخصص الزكاة

فيما يلي الحركة على مخصص الزكاة:

٢٠١٦ ديسمبر ٣١	٢٠١٧ ديسمبر ٣١	إضاح
٦,١٨٦,٢٩١	٤,٤٢٨,٩٨٠	الرصيد كما في ١ يناير
٣,٢٣٠,٦٦٣	٧,٠٤٥,٥٨٨	المخصص خلال السنة
-	١٦,٠٨٥,٠٣١	مصاروف زكاة إضافي
(٤,٩٨٧,٩٧٤)	(٣,٢٣١,٤١٤)	زكاة مدفوعة خلال السنة
٤,٤٢٨,٩٨٠	٢٤,٣٢٨,١٨٥	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

## (ج) الموقف الزكوي

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية للهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، وسدلت الزكاة المستحقة بموجبها.

أجرت الهيئة الربط النهائي للزكاة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥ وللسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ و٢٠٠٧، وقد قالت الهيئة بفرض زكاة إضافية على الشركة عن تلك الفترة والستيني بلغت ١٦,٠٨٥,٠٣١ ريال سعودي. خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالاعتراض على تلك الروبوط الزكوي فيما يتعلق بزكاة إضافية على رأس المال والاستثمارات العقارية حيث تعتقد إدارة الشركة أحقيتها في عدم قبول مبلغ الزكاة الإضافية. قالت الشركة بالاعتراض لدى لجنة الاعتراض الزكوي الضريبية الابتدائية الأولى ("اللجنة الابتدائية") وعلى الرغم من ذلك، فقد أيدت اللجنة الابتدائية وجهة نظر الهيئة فيما يتعلق بفرض الزكاة الإضافية على الشركة. لاحقاً، قالت الشركة بتقديم اعتراض على هذا القرار إلى اللجنة الاستئنافية الضريبية ("اللجنة الاستئنافية"). لاحقاً، وبتاريخ ٢٤ إبريل ٢٠١٧ أيدت اللجنة الاستئنافية قرار اللجنة الابتدائية، وعليه قامت الشركة بتسجيل مصاروف زكاة إضافية بمبلغ ١٦,٠٨٥,٠٣١ ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

## (١٧) معاملات مع أطراف ذوي علاقة

## تعويضات موظفي الإدارة العليا

يتضمن التعويض لموظفي الإدارة العليا الرئيسيين للشركة الرواتب، والمكافآت غير النقدية، ومكافأة نهاية خدمة الموظفين. قامت الشركة بتسجيل مصروف قدره ٤,٧٢٢,٤٨٠ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٢٠١٦: ٤,١٣٠,٩٨٠ ريال سعودي) فيما يتعلق بالتعويضات المذكورة أعلاه.

بلغت مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٧٠٠ ألف ريال سعودي (٢٠١٦: ١,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) وقد تم احتسابها مع مراعاة نظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة ويتم ادراجها ضمن قائمة التغيرات في حقوق المساهمين. إن مخصصات الحضور والمصاريف الأخرى لأعضاء مجلس الإدارة وأعضاء لجان المجلس المختلفة بلغت ٤٦٠ ألف ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٢٠١٦: ٣٠٠ ألف ريال سعودي) وتم تسجيلها كمصاريف ضمن المصروف العمومية والإدارية في قائمة الدخل الشامل.

## (١٨) الإيرادات

٢٠١٦	٢٠١٧	إضاح	
٨٠,٥٩٩,٣٧٥	٣١٥,٩٢٥,١٠٠	٧	إيرادات بيع استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
١٠,٦٣٣,٤٨٣	١٦,٥٣٣,٨٧٠		إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
١,١٩٠,٠٠٠	٣,٩٦٧,٢٠٠		إيرادات بيع مخزون أراضي
<u>٩٢,٤٢٢,٨٥٨</u>	<u>٣٣٦,٤٢٦,١٧٠</u>		

## (١٩) تكلفة الإيرادات

٢٠١٦	٢٠١٧	إضاح	
٧٣,٥١٤,٦٩٥	٢١٩,٨١١,٤٦٢		تكلفة بيع استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
١,٤٠١,٨٤٠	٣,٧٢٢,٩٨٥	١٠	تكلفة بيع مخزون أراضي
١,٣٢٧,٥٨٠	١,٨١٦,٥٥٨	٦	استهلاك استثمارات عقارية
-	٥,٨٢٣,٠٥٠		أخرى
<u>٧٦,٢٤٤,١١٥</u>	<u>٢٣١,١٧٤,٠٥٥</u>		

## (٢٠) مصاريف عمومية وإدارية

٢٠١٦	٢٠١٧		
٥,٥٥٤,٢٥٠	٧,٥٢٠,٢٦٤		رواتب ومزایا عاملين
٦٧٥,١٠٩	١,٠٦٦,٢٠٩		استشارات وخدمات مهنية
٧١٢,١٦٥	٥٨٦,٨٦٦		إيجارات
٢٩٩,٦٥٠	٤٦٠,١٢٩		بدلات أعضاء مجلس الإدارة
٢٢٩,٧٥٦	١٨٩,٢١٢		استهلاك ممتلكات ومعدات
٥٦٩,٩٧٨	٥٢٢,٦٥٤		أخرى
<u>٨,٠٤٠,٩٠٨</u>	<u>١٠,٣٤٥,٣٣٤</u>		

## (٢١) ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بتقسيم صافي الدخل للسنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة والبالغة ٥٢,٢٣٣,٤٢٠ سهم خلال الستينات المنتهتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و٢٠١٦. كما لم يتم عرض احتساب ربحية منفصلة للسهم من العمليات المستمرة نظراً لأنه لا توجد عمليات متوقفة خلال السنة.

## (٢٢) معلومات قطاعية

لدى الشركة قطاعان تشغيليان، كما هو موضح أدناه، وهي وحدات الأعمال الاستراتيجية للشركة. وتقسم وحدات الأعمال الاستراتيجية خدمات ومنتجات مختلفة، وتدار بشكل منفصل لأنها تتطلب تقنيات واستراتيجيات تمويلية مختلفة. يقوم الرئيس التنفيذي والمدير المالي للشركة بمراجعة التقارير الإدارية الداخلية على أساس ربع سنوي على الأقل لكل وحدة من وحدات الاعمال الاستراتيجية.

إن المعلومات المتعلقة بنتائج كل القطاعات التشغيلية درجة أدناه، يتم قياس الأداء بناء على إجمالي الربح لكل قطاع، كما هو مبين ضمن تقارير الإدارة الداخلية. طبقاً لما هو موضح أعلاه، يتم توزيع نشاط الشركة طبقاً لقطاعي العقارات والتأجير كالتالي:

الإجمالي	قطاع التأجير	قطاع العقارات	كما في ولسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
الإجمالي	قطاع التأجير	قطاع العقارات	الإيرادات
٣٣٦,٤٢٦,١٧٠	١٦,٥٢٣,٨٧٠	٣١٩,٨٩٢,٣٠٠	تكليف الإيرادات
٢٣١,١٧٤,٠٥٥	٧,٦٣٩,٦٠٨	٢٢٣,٥٣٤,٤٤٧	إجمالي الربح
١٠٥,٢٥٢,١١٥	٨,٨٩٤,٢٦٢	٩٦,٣٥٧,٨٥٣	ذمم تجارية مدينة
١,٥١٥,٧٥٠	١,٥١٥,٧٥٠	-	استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
<b>٤٦٠,٦٩٣,٩٥١</b>	<b>٤٦٠,٦٩٣,٩٥١</b>	<b>-</b>	
الإجمالي	قطاع التأجير	قطاع العقارات	كما في ولسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
الإجمالي	قطاع التأجير	قطاع العقارات	الإيرادات
٩٢,٤٢٢,٨٥٨	١٠,٦٣٣,٤٨٣	٨١,٧٨٩,٣٧٥	تكليف الإيرادات
(٧٦,٢٤٤,١١٥)	(١,٣٢٧,٥٨٠)	(٧٤,٩١٦,٥٣٥)	إجمالي الربح
١٦,١٧٨,٧٤٣	٩,٣٥٥,٩٠٣	٦,٨٧٢,٨٤٠	ذمم تجارية مدينة
٤,٩٥٩,٣٥٠	٤,٩٥٩,٣٥٠	-	استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
<b>٥٦٣,٠٥١,١٢٠</b>	<b>٥٦٣,٠٥١,١٢٠</b>	<b>-</b>	

نظراً لطبيعة أنشطة الشركة وأسلوب إدارتها فإنه لم يتم توزيع باقي موجودات ومطلوبات الشركة، حيث يصعب عملياً توزيعها وفقاً للقطاعات الموضحة أعلاه، إضافة لذلك، فإن جميع عمليات الشركة هي داخل المملكة العربية السعودية.

## (٢٣) التزامات محتملة وتعهدات

لدى الشركة خطابات ضمان قائمة من بنك محلي بمبلغ ١٧,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٢٠١٦ : ٢٠,٣ مليون ريال سعودي) مصدرة في سياق العمل الطبيعي للشركة.

كما لدى الشركة تعهدات لنقل رأسمالية مستقبلية بمبلغ ١٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٢٠١٦ : ٤٠,٥ مليون ريال سعودي) والمخصصة لمشروع مجمع الملاقا السكني وعدة مشاريع أخرى تحت التنفيذ (ايضاح ٧).

#### (٢٤) السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعه من قبل الشركة في إعداد هذه القوائم المالية. يتم تطبيق هذه السياسات بشكل منتظم على جميع السنوات المعروضة، ما لم يذكر خلاف ذلك.

##### ١-٢٤ استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ

العقار الاستثماري هو عقار (أرض أو مبني- أو جزء من مبني - أو كليهما) والذي يتم الاحتفاظ به بغرض تحقيق ايرادات ايجاريه أو بغرض إنماء رأس المال من خلال الزيادة في القيمة أو لكلا الغرضين. ولا تشتمل على الأراضي والمباني المستخدمة في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية أو لأغراض البيع الاعتيادي.

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوصاً منها الاستهلاكات المترادفة وخسائر الهبوط في القيمة المترادفة (إن وجدت) علماً بأنه لا يتم استهلاك الأرضي.

وتتضمن التكلفة سعر الشراء مضافة إليه جميع التكاليف المرتبطة مباشرة بانشاء أو الحصول على الاستثمار العقاري وبالحالة الازمة ليكون معداً للاستخدام في الغرض المخصص له. ويتم استهلاك الأجزاء الهامة من الاستثمار العقاري بشكل منفصل عن الأجزاء الأخرى، ويتم الافصاح بالإيضاحات عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

يتم ادراج تكلفة العقارات تحت التنفيذ والتي يكون الغرض منها إنشاء عقارات من أجل تحقيق ايرادات ايجاريه أو لغرض إنماء رأس المال من خلال الزيادة في القيمة أو لكلا الغرضين ضمن العقارات الاستثمارية. ويبداً استهلاكها عندما يكون العقار جاهزاً للاستخدام في الغرض المخصص له.

يتم استهلاك المباني بطريقة القسط الثابت على مدار عمرها الإنتاجي وهو ٤٠ سنة.

تظهر الإيرادات الإيجارية لهذه الاستثمارات العقارية وكذلك الاستهلاكات المتعلقة بها ضمن قائمة الدخل الشامل.

يتم إلغاء إثبات المبلغ الدفترى للاستثمار العقاري عند استبعاده أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري من الاستخدام بشكل دائم ولا يتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم تسجيل الفرق بين (أ) صافي المتحصلات من استبعاد الاستثمار العقاري و(ب) مبلغ الدفترى في الدخل الشامل في الفترة التي يتم فيها إلغاء إثبات العقار.

إذا تغير استخدام العقار الاستثماري فأصبح عقاراً تشغله الشركة فيتم إعادة تصنيفه إلى بند الممتلكات والمعدات بنفس القيمة الدفترية في تاريخ إعادة التصنيف.

إذا تغير استخدام عقار تشغله الشركة، وكان مصنفاً ضمن الممتلكات والمعدات، فيتم إعادة تبوئه إلى بند استثمارات عقارية بنفس القيمة الدفترية في تاريخ إعادة التصنيف.

يتم في نهاية كل سنة مالية مراجعة القيمة المتبقية للعقار الاستثماري وعمره الإنتاجي ويتم عمل التعديلات، إذا لزم الأمر، باعتبارها ناتجة من تغير في تقييم محاسبي.

تدرج الاستثمارات في المشاريع تحت التنفيذ ضمن الاستثمارات العقارية بالتكلفة. لا يتم استهلاك الاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ حتى تصبح جاهزة للاستخدام.

##### ٢-٤ ممتلكات ومعدات

يتم قياس الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المترادف ومخصص الهبوط في القيمة. تتضمن التكلفة سعر الشراء وأية تكاليف منسوبة مباشرة لاحضار الأصل إلى الموقع في حالته الازمة ليتم تشغيله بالطريقة التي تريدها الإدارة.

يتم الاعتراف بتكلفة استبدال جزء من بند الممتلكات والمعدات بالقيمة الدفترية للبند إذا كان من المحتمل أن تتفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في ذلك الجزء إلى الشركة وكان من الممكن قياس تكلفتها بشكل موثوق. يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل. ويتم الاعتراف بتكليف إصلاح وصيانة الممتلكات والمعدات في الدخل الشامل عند تكبدها.

يتمثل الاستهلاك في التوزيع المنتظم للمبلغ القابل للاستهلاك للأصل على مدى العمر الاقتصادي المقدر له، يتمثل المبلغ القابل للاستهلاك في تكلفة الأصل ناقصاً القيمة المتبقية.

يتم تحويل الاستهلاك على الدخل الشامل بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل جزء من الممتلكات والمعدات. يتم استهلاك الموجودات المؤجرة على مدى فترة الإيجار أو أعمارها الإنتاجية أيهما أقصر. لا يتم استهلاك الأرضي.

عندما تكون للأجزاء الهامة من بند الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) للممتلكات والمعدات.

تم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الافتراضية والقيم المتبقية سنويًا على الأقل ويتم تعديلها باثر مستقبلي إذا لزم الأمر.

ان الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات هي كما يلى:

السنوات	
٥ سنوات أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقل	تحسينات على مباني مستأجرة
٣	معدات مكتبية
٥	أثاث ومجروشات

يتم تحديد المكاسب والخسائر الناتجة عن استبعاد أحد بنود الممتلكات والمعدات بمقارنة متحصلات الاستبعاد مع القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات، ويتم الاعتراف بالصافي ضمن الإيرادات أخرى في الدخل الشامل.

لغرض تقييم الهبوط في قيمة الممتلكات والمعدات، يرجى الرجوع إلى سياسة الهبوط في قيمة الموجودات غير المالية ايضاح رقم (٢٤-٣).

#### ٣-٢٤ الهبوط في قيمة الموجودات غير المالية

يتم في تاريخ كل قائمة مركز مالي تحديد فيما إذا وجدت أية مؤشرات على وجود هبوط في قيمة الأصول غير المالية. وفي حالة وجود مؤشرات هبوط في قيمة أصل ما تقوم الشركة بتقدير مبلغ الأصل الممكن استرداده (القيمة القابلة للاسترداد) كما تقوم بتقدير للشهرة (إن وجدت) سنويًا.

ويم تم تحديد المبلغ الممكن استرداده من الأصل منفردًا، أو من وحدة توليد النقد التي يتبعها الأصل إذا كان الأصل لا يولد تدفقات نقدية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات من موجودات أو مجموعات موجودات أخرى. ويقاس المبلغ الممكن استرداده على أنه (أ) القيمة العادلة للأصل (أو وحدة توليد نقد) مطروحا منها تكاليف الاستبعاد أو (ب) قيمة استخدام الأصل (أي القيمة الحالية للتدفقات الفعلية المستقبلية المتوقعة الحصول عليها من الأصل أو وحدة توليد النقد)، أيهما أكبر.

ويتم تخفيض المبلغ الدفترى للأصل إلى المبلغ الممكن استرداده وذلك فقط عندما يكون المبلغ الممكن استرداده من الأصل أقل من مبلغه الدفترى، ويغير ذلك التخفيض هو خسارة هبوط. ويتم إثبات خسارة الهبوط في القيمة فوراً ضمن الدخل الشامل.

بالاستثناء الشهرة، يتم إجراء تدبير بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان يوجد مؤشر بأن خسارة الهبوط في القيمة المتداولة سابقاً لم تعد موجودة أو أن قيمة هذه الخسائر قد انخفضت. يتم عكس خسارة هبوط متباينة في فترات سابقة للأصل منفرد أو وحدة توليد نقد فقط عندما يكون هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده من الأصل أو وحدة التوليد منذ أن أثبتت آخر خسارة هبوط. حيث يتم في هذه الحالة زيادة المبلغ الدفترى إلى المبلغ الممكن استرداده فإذا كان عكس خسارة الهبوط يتعلق بأصل منفرد فلا يجب أن يزيد المبلغ الدفترى الذي كان سيتم تحديده فيما لو لم يتم إثبات خسارة هبوط في السنوات السابقة. ويتم إثبات عكس قيد خسارة الهبوط في القيمة كإيرادات في الدخل الشامل للفترة المالية التي تحدث فيها.

#### ٤-٢٤ مخزون الأرضي

يتم قياس الأرضي المحافظ بها للبيع بسعر التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. يتم تحديد التكلفة باستخدام طريقة التكلفة الفعلية والتي تتضمن مصاريف تم تكديرها لشراء الأرض والمصاريف المرتبطة بها وأي تكاليف إضافية يتم تكديرها لتصبح الأرضي جاهزة لتسويقها وبيعها.

## ٥-٢٤ الأدوات المالية

### التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩)

يدخل المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) "الأدوات المالية" حيز التنفيذ لفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨م أو بعد ذلك التاريخ، اختارت الشركة التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقرير المالي باثر رجعي من ١ يناير ٢٠١٧. يعالج المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) "الأدوات المالية" تصنيف وقياس واستبعاد الموجودات والمطلوبات المالية ويقدم قواعد جديدة لمحاسبة التحوط ونموذجًا جديداً لانخفاض قيمة الموجودات المالية.

### الاعتراف الأولى - الموجودات المالية والمطلوبات المالية

يجب على المنشأة إدراج أي أصل مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي عندما وفقط عندما تصبح المنشأة طرفاً في النصوص التعاقدية للأداة.

#### الموجودات المالية

##### القياس الأولى

عند القياس الأولى، باستثناء الذمم التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، تقوم الشركة بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زانداً – في حال لم يكن الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل – تكاليف المعاملة العادلة إلى اقتناص الأصل المالي. يتم تحويل تكاليف معاملة الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من مصاريف في قائمة الدخل الشامل.

يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي عنصراً تمويلياً جوهرياً أو التي تستحق في أقل من ١٢ شهراً بسعر المعاملة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥).

#### التصنيف والقياس اللاحق

تقوم الشركة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن الفئات التالية:

- أ) تلك الموجودات التي يجب تضمينها لاحقاً بالقيمة العادلة (من خلال الدخل الشامل).
- ب) تلك الموجودات التي يجب قياسها بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على نموذج أعمال الشركة في إدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. إن الموجودات المالية للشركة تقاس بالتكلفة المطفأة وهي الأقرب إلى نموذج أعمال الشركة.

بتاريخ التحول في ١ يناير ٢٠١٦ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ لم تكون لدى الشركة أي موجودات مالية يتوافق تصنيفها كأصل مالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

#### الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يجب الاحتفاظ بالأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حال استيفاء الشروط التالية:

- أ) الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي هدفه الاحتفاظ بال الموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية،
- ب) وينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي هي دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

تتضمن الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة الذمم التجارية والنظام المدينة الأخرى وودائع مراجحة لأجل. تتضمن ودائع المراجحة لأجل لدى البنك ودائع بتاريخ استحقاق أصلي أكثر من ثلاثة أشهر وأقل من سنة واحدة من تاريخ الإيداع.

بعد القياس الأولى، يتم قياس الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي ناقصاً الهبوط في القيمة (إن وجد). يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ بالاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتضاء والرسوم والتکاليف التي تغير جزءاً أساسياً من معدل العائد الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل العائد الفعلي ضمن إيرادات التمويل في قائمة الدخل الشامل. تدرج الخسائر الناتجة عن الهبوط في القيمة في الدخل الشامل.

## إعادة التصنيف

عندما، و فقط عندما تقوم المنشأة بتنفيذ نموذج أعمالها في إدارة الموجودات المالية، فإنه يجب عليها إعادة تصنیف جميع موجوداتها المالية المتاثرة بذلك وفقاً لمتطلبات التصنيف المذکور أعلاه.

## إلغاء إثبات الموجودات المالية

يتم بشكل رئيسي إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من شركة من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي للشركة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام الشركة بتحويل حقوقها في استلام تدفقات نقدية من أصل أو تحمل التزام بدفع تدفقات نقدية مستلمة بالكامل دون تأثير إلى طرف ثالث بموجب اتفاق "تمرير"، أو (أ) قيام الشركة بتحويل كافة المخاطر ومنافع الأصل أو (ب) عدم قيام الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصل ولكن قامت الشركة بتحويل السيطرة على الأصل.

## انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بتاريخ كل قائمة مركز مالي بتقييم احتمالية وجود دليل على أن أصل مالي أو شركة موجودات مالية قد تعرضت لانخفاض. يظهر انخفاض القيمة عند وقوع حدث أو أكثر منذ الإدراج الأولي للأصل يؤثر على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل المالي أو شركة الموجودات المالية والتي يمكن قياسها بصورة يعتمد بها.

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) من المنشأة اتباع نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية، ليس بالضرورة حصول حدث انتمني من أجل الاعتراف بالخسائر الائتمانية، بل تقوم المنشأة بدلاً من ذلك باستخدام نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، عادةً باحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات كما في تاريخ كل قائمة مركز مالي.

يجب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها يبلغ يعادل (أ) ١٢ شهراً من الخسائر المتوقعة أو (ب) خسائر مدى الحياة. وفي حال عدم زيادة المخاطر الائتمانية للأداة المالية بشكل جوهري في البداية، يتم تكوير مخصص يعادل الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهراً. وفي حالات أخرى، يجب عمل مخصص للخسائر الائتمانية مدى الحياة، بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتم استخدام طريقة مبسطة بحيث يتم تقييم للزيادة في المخاطر الائتمانية كما في تاريخ المركز المالي. اختارت الشركة الاستفادة من خيار الخسائر الائتمانية لمدى الحياة.

يتم قياس الخسائر الائتمانية طويلة الأجل المستحقة للتحصيل من المدينين التجاريين باستخدام مصفوفة المخصص. وتستخدم المنشأة خيرتها التاريخية في الخسائر الائتمانية من المبالغ المستحقة للتحصيل من المدينين التجاريين لتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر من الأصول المالية. وتحدد مصفوفة المخصص معدلات ثابتة للمخصص لكل شركة من الأرصدة المصنفة حسب عدد الأيام التي تكون فيها المبالغ المستحقة للتحصيل من المدينين التجاريين متتجاوزة لاستحقاقها. تبعاً لتوزع قاعدة عملائها، فإن المنشأة تستخدم المجموعات المناسبة إذا كانت خيرتها التاريخية في الخسائر الائتمانية تظهر انماط خسارة مختلفة بشكل كبير. لقطاعات العملاء المختلفة، ومن أمثلة الضوابط التي قد يتم استخدامها لتجميع الأصول فنات المنطقه الجغرافية، ونوع المنتج، وتصنيف العميل، والضمان الرهنى أو الضمان الائتمانى التجارى ونوع العميل (مثل عمل جملة أو تجزئة).

يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج الخسارة في قائمة الدخل الشامل. تستمر إيرادات العائد في التدفق النقدي على القيمة الدفترية المخفضة باستخدام معدل العائد المستخدم في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغض خسارة الهبوط في القيمة. يتم شطب الفروض مع المخصص المرتبط بالفروض عندما يكون هناك نظرة واقعية للاسترداد المستقبلي ويتم تحقق جميع الضمانات أو تعوديتها إلى الشركة. وفيما إذا في سنة لاحقة، زاد أو نقص مبلغ خسارة الهبوط التقديرية بسبب حدث وقع بعد تسجيل الهبوط في القيمة فيتم زيادة أو تقليل خسارة الهبوط المسجلة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. ويتم إذا ما تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيد الاسترداد إلى تكاليف التمويل في قائمة الدخل الشامل.

## المطلوبات المالية

### القياس الأولي

يتم تصنیف المطلوبات المالية عند الاعتراف الأولى كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل وكفروض وذمم دائنة (تقاس بالتكلفة المطفأة) – حسب الملائم.

يتم تسجيل جميع المطلوبات المالية للشركة بدايةً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والذمم الدائنة بعد خصم تكاليف المعاملة مباشرةً. تتضمن المطلوبات المالية للشركة ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع وقروض وسلف.

#### **التصنيف والقياس اللاحق**

تقوم المنشأة بتصنيف جميع المطلوبات المالية كما تم تصنفيتها عند الإثبات ويتم قياسها في وقت لاحق بالقيمة المطفأة، فيما يلي:

- (أ) المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل.
- (ب) المطلوبات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للإلغاء قيد الأصل أو تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
- (ج) عقود ضمان مالي.
- (د) التزامات لتقدير قروض بمعدل أقل من سعر العمولة في السوق.
- (ه) الثمن المحتمل تسجيله من قبل الجهة المفتية في عملية تجميع الأعمال والتي ينطبق عليها المعيار الدولي للتقرير المالي (٣). يتم قياس هذا الثمن المحتمل لاحقاً بالقيمة العادلة مع تغيرات تسجيل في قائمة الدخل الشامل.

ت تكون المطلوبات المالية للشركة من ذمم دائنة، مبالغ مستحقة الدفع وقروض وسلف. يتم قياس جميع المطلوبات المالية للشركة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر في قائمة الدخل الشامل عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات من خلال عملية إطفاء معدل العائد الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتضاء والرسوم والتکاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من طريقة معدل العائد الفعلي. يدرج إطفاء معدل العائد الفعلي تکاليف تمويل في قائمة الدخل الشامل.

#### **إعادة التصنيف**

لا يسمح المعيار بإعادة تصنیف أي التزام مالي.

#### **إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية**

يتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي عند الوفاء به أو انتهاءه أو إلغاؤه. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو شروط التزام حالٍ جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم تسجيل الفروق ما بين القيم الف porrata ذات الصلة في قائمة الدخل الشامل.

#### **مقاصة الأدوات المالية**

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجيل الصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق حالٍ نافذ نظامياً لتسوية المبالغ المدرجة وكان هناك نية لدى الشركة لتسوية الموجودات والمطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

#### **٦-٢٤ استثمارات في شركات زميلة (استثمارات تتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية)**

إن الشركات الزميلة هي المنشآت التي يكون للشركة تأثير جوهري عليها، ولكن لا يكون لها سيطرة على السياسات المالية والتسييرية لها. يظهر التأثير الجوهري عندما تمتلك الشركة نسبة من ٢٠% إلى ٥٠% من حقوق تصويت منشأة أخرى.

تعيد الاستثمارات في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية (استثمارات تتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية) ويتم إثباتها مديانياً بالتكلفة. تتضمن هذه القوائم المالية، حصة الشركة من الدخل والمصاريف والتغيرات في حقوق ملكية الاستثمارات التي تتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية بعد إجراء تعديلات بحيث تتوافق السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للشركة من تاريخ بداية ذلك التأثير الجوهري إلى تاريخ توقيف التأثير الجوهري.

#### ٧-٢٤ الدّم المدّينة

ت تكون القروض والدّم المدّينة من الدّم المدّينة التجارّية والدّم المدّينة الأخرى وهي موجودات مالية ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير مدرجة في سوق نشطة. تمثل الدّم التجارّية المدّينة مبالغ مستحقة من عملاء مقابل تقديم خدمات ضمن النّشاط الاعتيادي للشركة. يتم الاعتراف بهذه الموجودات مبنية بالقيمة العادلة زانداً أي تكاليف منسوبة مباشرة للمعاملة. بعد الاعتراف الأولى، يتم إدراج القروض والدّم المدّينة بالتكلفة المطهّاة باستخدام طريقة العائد الفعلي تقاصاً أي مخصص للديون المشكوك في تحصيلها.

يتم تصنيف الدّم التجارّية المدّينة كموجودات متداولة إذا كانت مستحقة خلال سنة واحدة أو أقل، وكموجودات غير متداولة إذا كانت مستحقة خلال أكثر من سنة.

#### ٨-٢٤ النقّد وما يعادله

لأغراض قائمة التدفقات النقّية، يتكون النقّد وما يعادله من النقّد في الصندوق والنقد لدى البنوك في الحسابات الجارية والودائع تحت الطلب والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، إن وجدت، والمتوفرة للشركة بدون أي قيد.

تطهير البنوك الدائنة، إن وجدت، ضمن بند القروض والبنوك الدائنة في المطلوبات المتداولة في قائمة المركز المالي.

#### ٩-٢٤ دّم دائنة تجاريّة ومطلوبات أخرى

تمثل هذه المبالغ المطلوبات المتعلقة بالسلع والخدمات المقدمة للشركة قبل نهاية السنة المالية والتي لم يتم دفعها. المبالغ غير مضمونة وتدفع عادة في غضون ٣٠ يوماً من الاعتراف الأولى. يتم عرض الدّم دائنة التجارّية والمطلوبات الأخرى كمطلوبات متداولة ما لم يكن السداد غير مستحق خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي. يتم الاعتراف بها مبنية بقيمتها العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطهّاة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

#### ١٠-٢٤ المخصصات

يتم إثبات المخصصات إذا كان لدى الشركة التزام قانوني أو ضمني حالى نتيجة لأحداث سابقة والتي يمكن تغيرها بصورة موثوقة، ومن المحتمل أن تكون هناك حاجة إلى تدفق منافع اقتصادية متطلبة لتسويه الالتزام. يتم تحديد المخصصات عن طريق خصم التدفقات النقّية المستقبلية المتوقعة بمعدل يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة للالتزام.

لا تستوفي الخسائر التشغيلية المستقبلية تعريف الالتزام الوارد أعلاه ولا الضوابط العامة لإثبات المخصصات. يُعد توقع خسائر تشغيلية مستقبلية مؤشراً على احتمال هبوط في قيمة أصول تشغيلية ويتم تحديد خسائر الهبوط بموجب السياسة المحاسبية "الهبوط في قيمة الموجودات غير المائية" (٢٤-٣). إضاح

لا يتم إثبات الالتزام المحتمل الذي من الممكن أن ينشأ عن أحداث سابقة وسوف يتتأكد وجوده. فقط - بوقوع أو عدم وقوع واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة والتي ليست كلها ضمن سيطرة الشركة.

#### ١١-٢٤ القروض

يتم إثبات القروض مبنية بالقيمة العادلة بعد خصم تكاليف المعاملة المتقدمة. يتم قيام القروض لاحقاً بالتكلفة المطهّاة باستخدام طريقة العائد الفعلي. يتم الاعتراف بأي فرق بين حصيلة القرض (بالصافي من تكاليف المعاملة) ومبلغ الاسترداد في الدخل الشامل على مدى فترة الاقتراض باستخدام طريقة العائد الفعلي. يتم الاعتراف بالرسوم المدفوعة على تسهيلات القروض كتكاليف معاملة القرض إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل استخدام بعض أو كل التسهيلات. في هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم حتى يتم استخدام التسهيلات، وإلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على احتمال استخدام بعض أو كل التسهيلات. يتم رسملة الرسوم كمدفوعات مقدمة لخدمات توفير السيولة ويتم إطفاؤها على مدى فترة التسهيلات التي تتعلق بها.

يتم تصنيف القروض كمطلوبات متداولة ما لم يكن لدى الشركة حق غير مشروط لتأجيل تسويه المطلوبات لمدة ١٢ شهراً على الأقل بعد تاريخ قائمة المركز المالي.

#### ١٢-٢٤ تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تعود بشكل مباشر إلى اقتناه أو تشييد أو إنتاج أصل مؤهل (يستغرق بالضرورة فترة طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المقصود له أو لبيعه) كجزء من تكلفة ذلك الأصل.

عندما تفترض الشركة أموالاً - بشكل عام - وتستخدم جزء منها لغرض الحصول على أصل مؤهل، فإنه يتم تحديد مبلغ تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة من خلال تطبيق معدل الرسملة على الفقات على ذلك الأصل. ومعدل الرسملة هو المتوسط المرجح لتكاليف الاقتراض الذي ينطبق على قروض الشركة التي تكون قائمة خلال الفترة، بخلاف القروض التي تمت خصيصاً لغرض الحصول على أصل مؤهل. ولا تزيد مبلغ تكاليف الاقتراض المرسملة خلال الفترة عن مبلغ تكاليف الاقتراض التي تحملتها الشركة خلال تلك الفترة.

تعلق رسملة تكاليف الاقتراض خلال الفترات الطويلة التي توقف فيها الشركة تطوير الأصل المؤهل.

يتم خصم إيرادات الاستثمارات المؤقت لعرض محدد الغرض (التشيد عقاراً استثمارياً) التي يتم إنفاقها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم إدراج تكاليف الاقتراض الأخرى على أنها مصروف في الفترة التي تحملتها الشركة فيها. وتكون تكاليف الاقتراض من عمولة الاقتراض والتكاليف الأخرى التي تحملها الشركة فيما يتعلق بالحصول على قروض.

#### ٤-٢٤ منافع الموظفين

##### منافع الموظفين قصيرة الأجل

منافع الموظفين قصيرة الأجل هي منافع الموظفين التي يتوقع أن تتم تسويتها بالكامل خلال اثنى عشرة شهراً بعد نهاية فترة التقرير المالي السنوية التي يقدم فيها الموظفون الخدمة المتعلقة بها هذه المنافع. يتم إدراج المبالغ (غير مخصومة) مقابل الخدمة التي قدمها الموظف للشركة خلال فترة محاسبية كمصروف ويعكس الالتزام المتعلق بها (المصروف المستحق) بالمبليغ غير المخصوم لمنافع الموظف قصيرة الأجل المتوقع أن يدفع في مقابل الخدمات التي قدمها الموظف. يتم إثبات الالتزام المتعلق بمدفوعات المكافأة المتوقعة فقط عندما يكون هناك التزام قانوني أو ضمني حالياً بأن تقوم الشركة بمثل هذه المدفوعات كنتيجة لخدمات سابقة قدّمتها الموظف وأنه يمكن إجراء تدبير يمكن الاعتماد على الالتزام.

##### مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يتم احتساب صافي التزام الشركة بموجب خطة مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كخطوة منافع محددة غير ممولة بواسطة تدبير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظف في الفترات الحالية والسابقة وخصم ذلك المبلغ. يتم احتساب التزامات المنافع المحددة سفرياً اعتماداً على تقديرات اكتوارية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. يتم الاعتراف بإعادة قياس صافي التزام المنافع المحددة التي تتكون من أرباح وخصائر اكتوارية مباشرة في قائمة الدخل الشامل. تحدد الشركة صافي صروف الفائدة على صافي التزام الخدمة المحددة للفترة بواسطة تطبيق معدل الخصم المستخدم لقياس التزام المنافع المحددة في بداية الفترة السنوية إلى صافي التزام المنافع المحددة مع الأخذ بالإعتبار أي تغيرات في صافي التزام المنافع المحددة خلال الفترة نتيجة للمساهمات ودفعات المنافع. يتم تسجيل صافي صروف الفائدة والمصاريف الأخرى المتعلقة بها لبرنامج المنافع المحددة في قائمة الدخل الشامل. عندما تتغير خطوة أو عندما يتم تقليل الخطوة فإنه يتم تسجيل التغير الناتج في المنفعة التي تتعلق بالخدمة السابقة أو الربح أو الخسارة من التقليص فوراً في قائمة الدخل الشامل. بخصوص الالتزام المتعلق بمكافأة نهاية الخدمة للموظفين فإن عملية التقييم الاكتواري تأخذ بالحسبان أحكام نظام العمل في المملكة العربية السعودية وكذلك سياسة الشركة.

#### ٤-٢٥ تحقق الإيرادات

##### الإيرادات من العقود مع العملاء فيما يتعلق ببيع العقارات

تقوم الشركة بإدراج الإيرادات من العقود مع العملاء استناداً إلى نموذج من خمس خطوات مبين في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥):

الخطوة (١): تحديد العقد (العقد) مع العميل: العقد هو اتفاق بين طرفين أو أكثر ينتج عنه حقوق والتزامات إلزامية ويوضح المعايير التي يجب استيفاؤها لكل عقد.

الخطوة (٢): تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد للعميل حسب العقد من أجل نقل بضاعة أو تقديم خدمات للعميل.

الخطوة (٣): تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن المتوقع من الشركة مقابل تناول البضائع أو الخدمات المنفق عليها مع العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابةً عن أطراف ثالثة.

الخطوة (٤): توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمقدار مبلغ مقرر للثمن المتوقع تحصيله من البضائع أو الخدمات لقاء تادية التزام الأداء.

الخطوة (٥): إدراج الإيرادات عندما (أو حينما) تؤدي المنشآة التزام الأداء.

تستوفي الشركة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات على مدى مدة العقد إذا ما حققت أي من المتطلبات التالية:

١. حصول العميل على المنافع الناتجة عن أداء الشركة واستهلاك تلك المنافع في ذات الوقت.
٢. أداء الشركة يؤدي إلى إيجاد أو تحسين موجودات تحت سيطرة العميل وقت التحسين، أو
٣. أداء الشركة للالتزام لا يكون موجودات لاستخدامات أخرى للشركة، كما يكون الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه واجب النفاذ.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه، فإنه يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

عندما تقوم الشركة باستيفاء التزام أداء من خلال تقديم الخدمات الموعودة، فإن الشركة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناء على العقد مقابل الثمن الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من التزام العقد.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ بالحسبان شروط الدفع المحددة.

يتم إدراج الإيرادات في قائمة الدخل الشامل بمقدار الحد المتوقع لتدفق المنافع الاقتصادية إلى الشركة مع إمكانية قياس الإيرادات والتكاليف – حيثما ينطبق – بشكل موثوق فيه.

#### إيراد بيع مخزون الأرضي والاستثمارات العقارية

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع مخزون الأرضي والاستثمارات العقارية عندما يتم استيفاء جميع الشروط التالية:

- تحول الشركة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية العقار بشكل جوهري للمشتري.
- لا تحفظ الشركة بأي درجة من العلاقة الإدارية ذات الصلة بالملكية وليس لديها قدرة على التحكم بالعقار المباع.
- أن يكون من الممكن قياس مبلغ الإيرادات بشكل موثوق به.
- أن يكون من المرجح أن تتدفق إلى المنشأة منافع اقتصادية مرتبطة بالمعاملة.
- أن يكون بالإمكان قياس التكاليف المتکبدة أو المزمع تكبدها على المعاملة بشكل موثوق به.

#### الإيرادات من الإيجار

يتم إدراج إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتکبدة جراء التفاوض والترتيب لعقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر وإدراجها على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار.

#### الإيرادات من الخدمات

يتم تسجيل الإيرادات من الخدمات المقدمة عندما يكون بالإمكان تغير نتيجة المعاملة بطريقة يعتد بها استناداً إلى مرحلة إكمال المعاملة في تاريخ قائمة المركز المالي. وفي حال عدم القدرة على قياس النتائج بطريقة يعتد بها، فإنه يتم إدراج الإيرادات فقط في حدود إمكانية استرجاع المصروف المتبذلة.

#### إيرادات ودائع المراقبة لأجل

يتم إدراج الإيرادات من ودائع المراقبة لأجل لدى البنك على أساس معدل العائد الفعلي.

#### ١٥-٢٤ تكاليف إيرادات بيع العقارات الاستثمارية

تتضمن تكاليف إيرادات بيع العقارات الاستثمارية؛ تكلفة الأرضي وتكاليف التطوير وتكاليف الخدمات الأخرى المتعلقة بها وتكاليف التمويل المرسمة.

#### ١٦-٢٤ تكاليف إيرادات التأجير

تتضمن تكلفة إيرادات التأجير كل مصاريف التشغيل المباشرة المرتبطة بتشغيل العقارات الاستثمارية وتوليد إيرادات التأجير بما فيها تكاليف الخدمات من مصادر خارجية (النظافة والأمن والصيانة والإصلاح وخدمات التأجير وإدارة العقارات ... الخ) ومصروف الكهرباء والمراقبة الأخرى والعملة وإيجار الأرض المقام عليها الاستثمارات العقارية واستهلاكاتها والتامين وكافة المصاريف المباشرة الأخرى. أما مصاريف التشغيل الأخرى فتتغير إما مصاريف عمومية وإدارية أو مصاريف بيع وتسويق.

#### ١٧-٢٤ مصاريف البيع والتسويق

هي تلك المصاريف الناجمة عن جهود إدارات التسويق والبيع لترويج خدمات الشركة.

#### ١٨-٢٤ مصاريف عمومية وإدارية

هي جميع المصاريف الأخرى باستثناء مصاريف البيع والتسويق وتكاليف التمويل وتكاليف الإيرادات.

#### ١٩-٢٤ عقود التأجير

تصنف عقود تأجير الممتلكات والمعدات، التي تكون فيها الشركة كمستأجر وتحتفظ فيها الشركة بشكل جوهري بجميع مخاطر ومزايا الملكية، كإيجارات تمويلية. يتم رسمة عقود التأجير التمويلي عند بدء عقد الإيجار بالقيمة العادلة للعقار المؤجر أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار إن كانت أقل. يتم إدراج التزامات الإيجار مقابلة، بعد خصم تكاليف التمويل، ضمن نعم دائنة قصيرة الأجل وطويلة الأجل. يتم توزيع كل دفعات إيجار بين المطلوبات وتكلفة التمويل. يتم تحويل تكلفة التمويل على الأرباح أو الخسائر على مدى فترة الإيجار بحيث ينبع معدل فائدة دوريا ثابت على الرصيد المتبقى من الالتزام لكل فترة. يتم استهلاك الممتلكات والمعدات المستحوذ عليها بموجب عقود التأجير التمويلي على مدى العمر الافتراضي للأصل أو فترة الإيجار أيهما أقصر إذا لم يكن هناك تأكيد معقول بأن الشركة سوف تحصل على الملكية في نهاية فترة الإيجار.

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون فيها الشركة مستأجر والتي لا يتم فيها تحويل جزء كبير من مخاطر ومزايا الملكية إلى الشركة كإيجارات تشغيلية. يتم تحويل الدفعات التي تم بموجب عقود الإيجار التشغيلي بالصافي، من أي حواجز مستلمة من المؤجر، على الدخل الشامل بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتم إثبات إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي التي تكون الشركة مؤجرًا في الدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. ودرج الأصول المؤجرة ذات الصلة في قائمة المركز المالي استناداً إلى طبيعتها.

#### ٢٠-٢٤ الزكاة

تخضع الشركة للزكاة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة"). يتم تحمل الزكاة المستحقة على الشركة والزكاة المتعلقة بملكية الشركة في الشركات التابعة السعودية على قائمة الدخل الشاملة. يتم تسجيل المبالغ الإضافية المستحقة بموجب التسوبيات النهائية، إن وجدت، عند تحديدها. تقوم الشركة باستقطاع الضريبة الواجبة عن معاملات محددة مع أطراف غير مقيمة في المملكة العربية السعودية وذلك طبقاً لنظام ضريبة الدخل السعودي.

#### ٢١-٢٤ ربحية السهم

تعرض الشركة ربحية السهم الأساسي والمخفضة ، إن وجدت، لأسهمها العادية يتم احتساب ربحية السهم الأساسي بقسمة صافي الدخل للسنة العائدة إلى الأسهم العادية في الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة والمعدلة لأسهمها المملوكة. يتم احتساب ربحية السهم المخفضة إن وجدت، من خلال تعديل الربح أو الخسارة العائدة إلى الأسهم العادية والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة المعدلة لأسهمها المملوكة لتعكس أثر جميع الأسهم العادية المحتمل إصدارها.

#### ٢٢-٢٤ توزيعات الأرباح

تقيد توزيعات الأرباح في القوائم المالية في الفترة التي تتم الموافقة عليها من قبل الجمعية العمومية للشركة. في حال موافقة المساهمين على توزيع أرباح بصورة أسمى مجانية تتم زيادة رأس المال خصماً من الأرباح المتبقاه.

#### ٢٣-٢٤ التقارير القطاعية

إن القطاع التشغيلي هو مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت التي:

(١) تعمل في أنشطة الأعمال التي من الممكن أن تؤدي إلى تحقيق إيراد وتکد مصاريف بما في ذلك الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالمعاملات مع أي من مكونات الشركة.

(٢) يقوم المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية بتحليل نتائج عملاتها بصورة مستمرة من أجل اتخاذ القرارات التي تتعلق بتوزيع الموارد وتقييم الأداء.

(٣) كما يكون لها معلومات مالية متاحة بشكل منفصل.

تشتمل النتائج القطاعية المعروضة على المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية البنود العائدة بشكل مباشر إلى أحد القطاعات، بالإضافة إلى البنود التي يمكن توزيعها على أساس معقول..

#### ٢٤-٢٤ الاحداث اللاحقة

أوصى مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ١١ رجب ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٨ مارس ٢٠١٨) بتوزيع أرباح نقدية على مساهمي الشركة عن عام ٢٠١٧ بمبلغ ٣٦,٥٦٣,٤٠١ ريال سعودي يوازن ٧٠,٧ ريال سعودي لكل سهم. كما أوصى مجلس إدارة الشركة في نفس الاجتماع بصرف مكافأة لأعضاء مجلس إدارة الشركة عن عام ٢٠١٧ بمبلغ ١,٨٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.

#### ٢٥-٢٤ الالتزامات المحتملة

الالتزام المحتمل هو:

(أ) التزام ممكн ينشأ عن أحداث سابقة وسوف يتلاكم وجوده فقط - بوقوع أو عدم وقوع واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة والتي ليست كلها ضمن سيطرة المنشأة، أو

(ب) التزام قائم ينشأ عن أحداث سابقة ولكن لم يتم إثباته نظراً لأنه:

(١) من غير المحتمل أنه سوف يتطلب تدفق خارج لموارد تتطوي على منافع اقتصادية لتسوية الالتزام؛ أو

(٢) لا يمكن قياس مبلغ الالتزام بطريقة يمكن الاعتماد عليها بشكل موثوق.

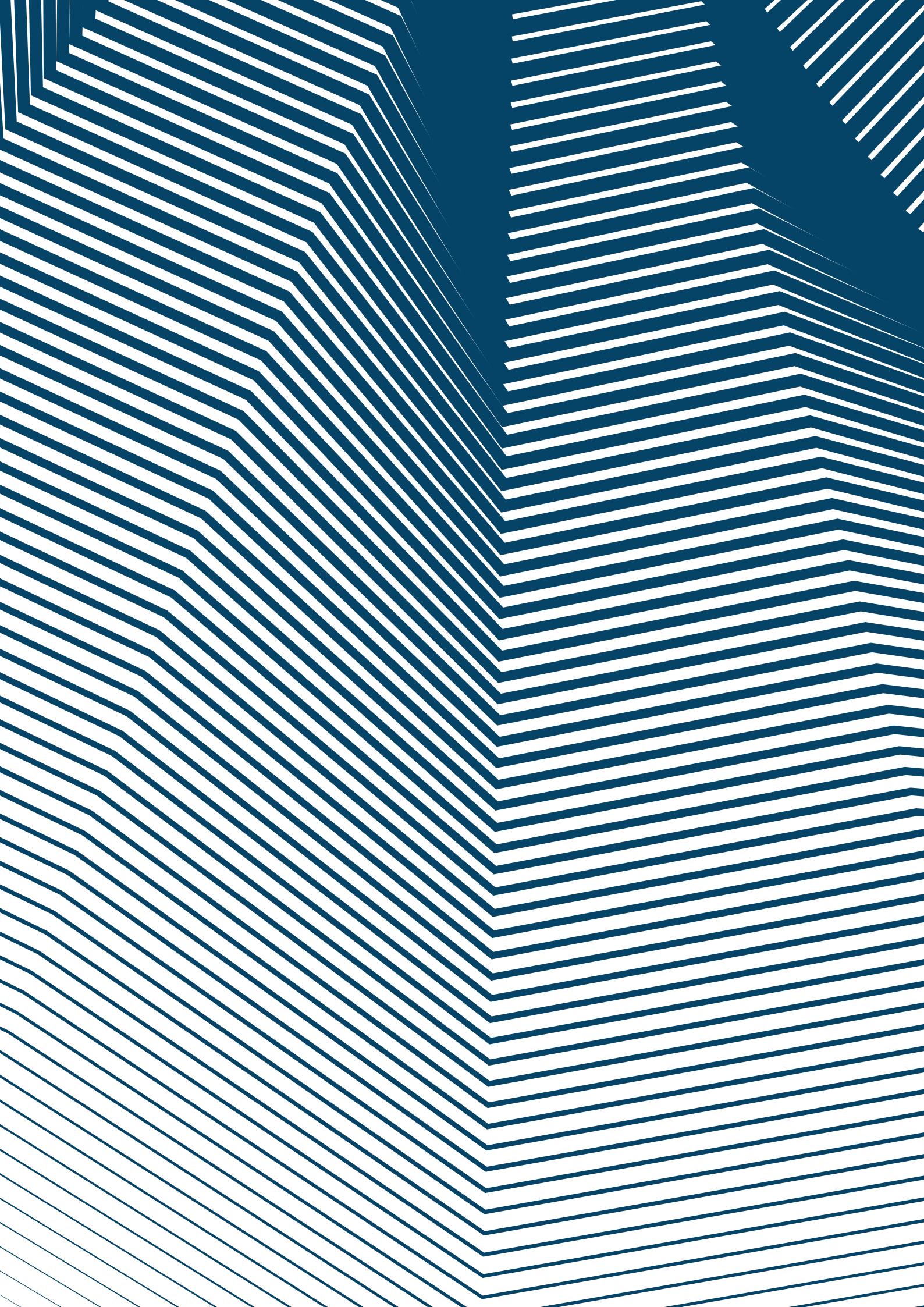
	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
١ يناير ٢٠١٦		
٥,٨٩٦,٣٢٨	٥,٢٧٩,٦٤٦	١,٧٨١,٠٢٣
١٧٤,٣٠٤,٥٤٩	١٣١,٩٨٧,٤٣٣	٦٠,٣٩٤,٦٩٣
<b>١٨١,٢٠٠,٨٧٧</b>	<b>١٣٧,٢٦٧,٠٧٩</b>	<b>٣٢٩,٦٢٠,٤٣٠</b>
٣,٦٠٥,٤٧١	٤٩٤,٢٢٦	٣,٦٧٤,٨٧٧
٨١,٠٩٤,٣٣٦	٩٦,٣٥٧,٧٤٣	٩٥,٢٥٣,٣٦٨
<b>٨٤,٦٩٩,٧٠٧</b>	<b>٩٦,٨٥١,٩٧٩</b>	<b>١١٩,٨٢٢,٠٤٤</b>

#### ٢٦-٢٤ فنادق الأدوات المالية

الموجودات حسب قائمة المركز المالي  
القروض والأذمم المدينة  
ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى  
(باستثناء المصارييف المدفوعة متديماً  
وخطاء خططيات الضمان)  
نقد وما يعادله

المطلوبات حسب قائمة المركز المالي  
مطلوبات مالية بالتكلفة المطفأة  
ذمم تجارية دائنة  
قروض طويلة الأجل





ص.ب 300718 الرياض 11372  
هاتف: + 966 11 4648210  
فاكس: + 966 11 2932144  
[www.gulf-re.com](http://www.gulf-re.com)