

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



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

## في هذا التقرير

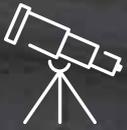
مقدمة	04
مجلس الإدارة	06
تقرير مجلس إدارة شركة عقارات الخليج عن السنة المالية 2018	08
النتائج المالية	08
المؤشرات المالية الهامة لاداء الشركة للأعوام من 2013-2017م	08
رأس مال الشركة	10
الاستثمار في صندوق ملكية- عقارات الخليج ريت	11
الاستثمارات العقارية	12
التوزيع الكمي للأصول	16
التمويل	18
مكافأة مجلس الادارة	18
الادراج بالسوق الموازي	18
توصيات مجلس الادارة	19
تقرير مراجعي الحسابات	20
قائمة المركز المالي	24
قائمة الدخل	25
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين	26
قائمة التدفقات النقدية	27
إيضاحات حول القوائم المالية	28

# عقارات الخليج

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

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

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



## الرؤية

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



## الرسالة

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

## مقدمة

شهدت السوق العقارية في المملكة تراجعاً واضحاً للعام الرابع على التوالي متأثرة بالعديد من العوامل الاقتصادية والمالية، منها تطبيق ضريبة القيمة المضافة ورسوم الأراضي البيضاء، ارتفاع سعر الفائدة وانعكاسه على تكلفة التمويل العقاري، فائض المعروض من الوحدات السكنية الجديدة و زيادة شواغر المساكن الذي أدى إلى انخفاض الإيجارات.

حسب ماهو موضح بالاحصائيات الرسمية، فقد انخفضت اجمالي قيمة الصفقات العقارية ( التجاري والسكني) إلى 143 مليار ريال في عام 2018 مقارنة بمبلغ 224 مليار ريال في عام 2017 بنسبة انخفاض 36% ، وانخفاض تداولات عام 2017 مقارنةً بعام 2016 بنسبة 15% .

وقد تآثر أداء الشركة بحالة الركود بالسوق العقاري خلال عام 2018 مما اثر على نتائجها المالية كما يتضح بالقوائم المالية في تاريخ 2018/12/31 م.

هذا وحسب الإصلاحات والبرامج الطموحة التي تنفذها حكومة خادم الحرمين الشريفين تحت ظل رؤية 2030 ، ومنها زيادة برامج الإنفاق الحكومي والاستثمار في المشاريع الرائدة ، والدور المهم الذي يلعبه القطاع غير النفطي في مسيرة النمو الاقتصادي . فمن المتوقع ان تؤثر هذه العوامل على تحسن القطاع التجاري والعقاري، وذلك سوف ينعكس ايجابياً على أداء شركتكم خلال السنوات القادمة.



## مجلس الإدارة



عبدالمحسن عبداللطيف العيسى  
رئيس مجلس الإدارة



مشاري بدر المذن  
عضو



د. بدر إبراهيم بن سعيدان  
عضو



عيسى عبدالله الوقيان  
عضو



عبدالله علي الصانع  
نائب رئيس مجلس الإدارة



فهد محمد العلوش  
عضو



مشعل يوسف الزايد  
عضو



ناصر عبدالله البداح  
العضو المنتدب

## لجنة المراجعة والمخاطر

الرئيس  
نائب الرئيس  
عضو

مشاري بدر المذن  
مشعل يوسف الزايد  
بشار علي عبد الرحمن

## اللجنة التنفيذية

الرئيس  
عضو  
عضو

د. بدر إبراهيم بن سعيدان  
عبد الله على الصانع  
ناصر عبد الله البداح

## لجنة الترشيحات والمكافآت

الرئيس  
عضو  
عضو

عيسى عبد الله الوقيان  
د. بدر محمد بن سعيدان  
فهد محمد العلوش



## تقرير مجلس إدارة شركة عقارات الخليج عن السنة المالية 2018 م

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في الجمعية العامة العادية، وأن يقدم تقريره السنوي عن نشاطات الشركة ونتائجها المالية مرفقا به تقرير مراجع الحسابات والبيانات المالية الختامية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018م.

### النتائج المالية

- ▲ انخفاض صافي الأرباح المحققة الى 2.07 مليون ريال في عام 2018 مقارنة بصافي ربح 68.35 مليون ريال في عام 2017 م، ويعود هذا الانخفاض الى عدم تمكن الشركة من بيع جزء من الوحدات بالريت نتيجة انخفاض اسعار الوحدات وأسعار جميع الصناديق العقارية وحجم التداول خلال العام.
- ▲ انخفاض حقوق المساهمين في نهاية عام 2018 م الى مبلغ 619 مليون ريال، مقارنة بـ 656 مليون ريال في نهاية عام 2017 م، بنسبة 6%، ويعود هذا الانخفاض الى توزيعات الأرباح النقدية على المساهمين وقدرها 38 مليون ريال في عام 2018.
- ▲ انخفاض إجمالي الأصول في نهاية عام 2018 الى مبلغ 747 مليون ريال، مقارنة بـ 818 مليون في نهاية عام 2017 م، بنسبة 9%، ويعود هذا الانخفاض إلى توزيعات الأرباح النقدية و سداد أقساط تمويل خلال عام 2018م.

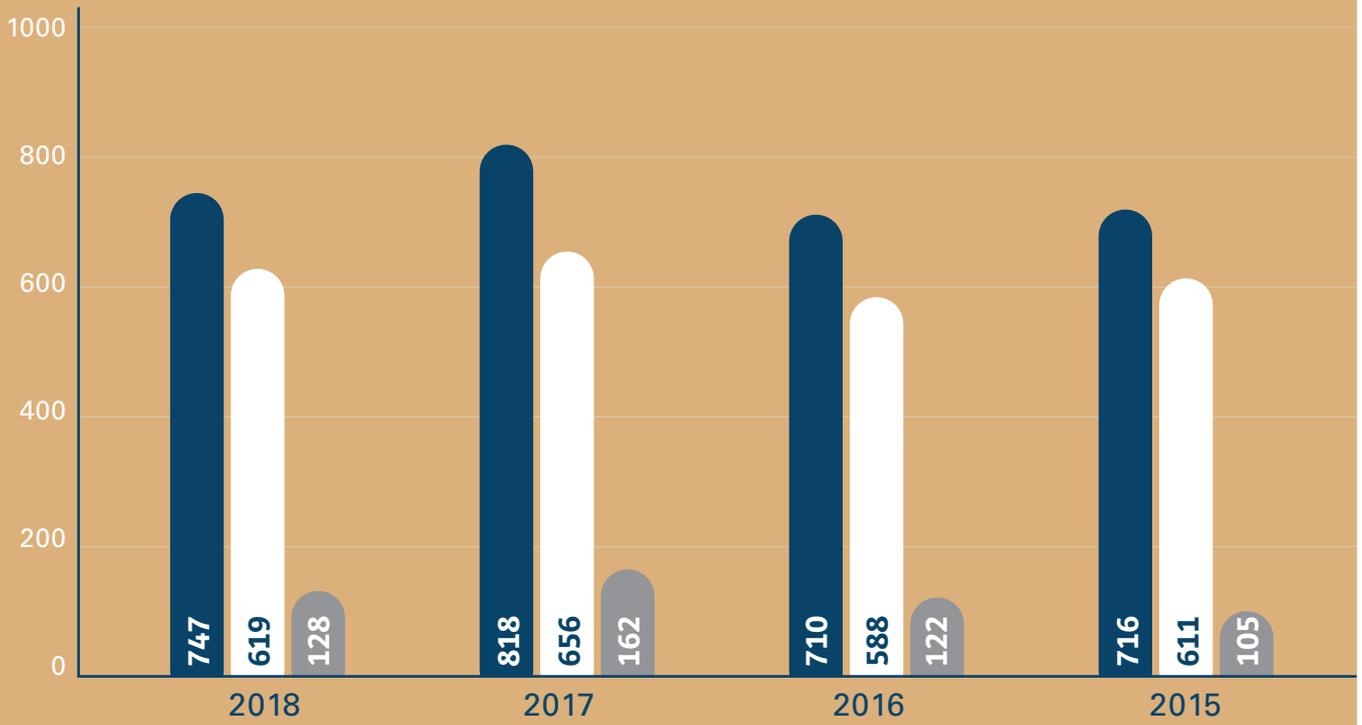
## النتائج المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية للعام المنتهى في 31 ديسمبر 2018م

### المؤشرات المالية الهامة لأداء الشركة خلال الفترة من 2015 الى 2018م:

	2018	2017	2016	2015	المبالغ بملايين الريالات
	747	818	710	716	إجمالي الأصول
	619	656	588	611	حقوق المساهمين
	2.07	68.35	4.5	46.0	صافي الدخل
*حسبت القيمة الدفترية للسهم والعائد على السهم على اساس عدد الاسهم الحالية	0.04	1.31	0.09	0.88	العائد على السهم (ريال)*
	11.86	12.56	11.25	11.70	القيمة الدفترية للسهم (ريال)*
52,23 مليون سهم		36.6		26.1	توزيعات الأرباح النقدية

## صافي الأصول من عام 2015 إلى عام 2018

الأصول حقوق المساهمين المطلوبات



## رأس مال الشركة

بدأت الشركة برأس مال قدرة 325 مليون ريال وارتفع الى 522.33 مليون ريال في عام 2018 م نتيجة لتوزيع اسهم مجانية، محققة نسبة زيادة قدرها 61%، وبلغت حقوق المساهمين 619 مليون ريال بنهاية عام 2018 محققة نسبة نمو تعادل 87% خلال السنوات الماضية، خلاف الارباح النقدية الموزعة وقدرها 194 مليون ريال بما يعادل نسبة 60% من رأس المال عند التأسيس.

الرسم البياني التالي يوضح الزيادة في رأس المال منذ التأسيس:



## الاستثمار في صندوق ملكية- عقارات الخليج ريت

تبلغ ملكية الشركة 26.5 مليون وحدة بقيمة 265 مليون ريال بما يعادل نسبة 44% من حجم الصندوق ، انخفضت الى 259 مليون ريال في عام 2018 ، نتيجة خصم توزيعات الارباح المستلمة 16.3 مليون ريال واطافة الحصة من صافي دخل الصندوق 7.7 مليون ريال خلال عام 2018 حسب طريقة حقوق الملكية.



## الاستثمارات العقارية

### المشاريع العقارية تحت التطوير

مجمع فندقي وتجاري  
ترفيهي بحي الياسمين  
طريق العليا بالرياض

#### فندق وشقق فندقية :

- ▲ سيتم بناء المشروع على جزء من الأرض المملوكة للشركة بحي الياسمين بمساحة 5,311 م<sup>2</sup>.
- ▲ بعدد 100 غرفة بالفندق و100 شقة فندقية ، كما سيحتوي الفندق على قاعة احتفالات متعددة الاستخدامات اضافة الى نادي صحي متكامل للرجال والنساء.
- ▲ تم الانتهاء من اعمال التصميم ، ومتوقع البدء بالأعمال الانشائية خلال النصف الاول من عام 2019.
- ▲ تم التعاقد مع شركة راديسون العالمية للفنادق على الادارة والتشغيل، بالمسمى التجاري بارك ان.

#### المجمع التجاري الترفيهي:

- ▲ سيتم بناء مجمع تجاري ترفيهي مفتوح على الجزء المتبقي من الارض والبالغ مساحتها 5,369 م<sup>2</sup>
- ▲ يشتمل على مطاعم ومقاهي ومكاتب من الدرجة (أ).
- ▲ تم الانتهاء من اعمال التصميم ، ومتوقع البدء بالأعمال الانشائية خلال النصف الاول من عام 2019.





## مشروع مجمع ويست افنيو

ضمن خطط الشركة تطوير الأرض المجاورة لسوق ويست افنيو مول ، فقد تم بدء العمل في تطوير الارض المملوكة للشركة والواقعة على طريق الملك عبدالله والبالغة مساحتها 17,922 م2 بإقامة فندق وشقق فندقية اضافة الى مجمع تجاري ترفيهي كما يلي:

### - فندق وشقق فندقية :

تم تأجيل المشروع في الفترة الحالية حتى تتحسن نسبة الإشغال الفندقي في المنطقة الشرقية.

### - المجمع التجاري الترفيهي:

سيتم بناء المجمع على الجزء المتبقي من الارض والبالغة مساحتها 11,044 م2. جارى استكمال اعمال التصميم ، ومتوقع البدء بالأعمال الانشائية خلال النصف الاول من عام 2019.



## الاستثمارات العقارية المؤجرة

ارتفعت محفظة العقارات المؤجرة من 205 مليون ريال إلى 301 مليون ريال بنهاية عام 2018 م ، وذلك لبدء التاجير في مجمع فيولا السكنى بحى الملقا

### مبنى سكنى بحى حطين

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

### 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 الحابر جنوب الرياض ، تم تأجيرها بالكامل بموجب عقد مدته 5 سنوات قابلة للتجديد .

### مجمع فيولا السكنى بحى الملقا

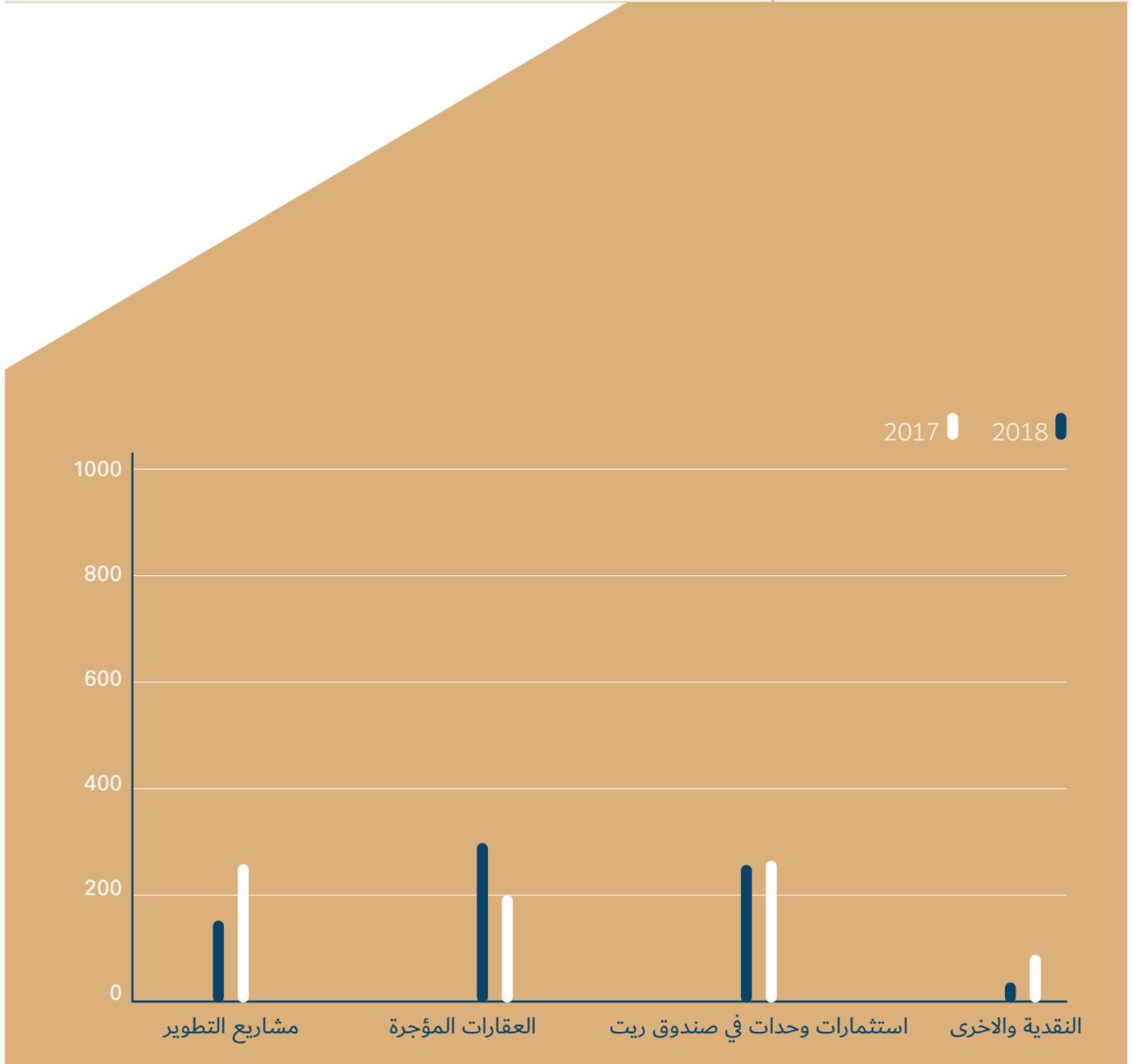
▲ مجمع شقق فاخرة يحتوى على عشرة مباني بها 148 شقة ، ومبنيين خدمات للمجمع بمدخل منفصل لسكن السائقين والمراقبة الامنية ، ويضم حديقة ونادى رياضى ومسبح وصلات للمناسبات ، ومواقف ارضية ، جارى تاجيره ووصلت نسبة التشغيل %60 .



## التوزيع الكمي للأصول

الجدول ادناه يوضح التوزيع الكمي للأصول بنهاية عامي 2017 و 2018

إجمالي الأصول	النقدية والآخرى	استثمارات وحدات في صندوق ريت	العقارات المؤجرة	مشاريع التطوير	العام
747	34	259	301	153	2018
818	91	267	205	255	2017





## التمويل

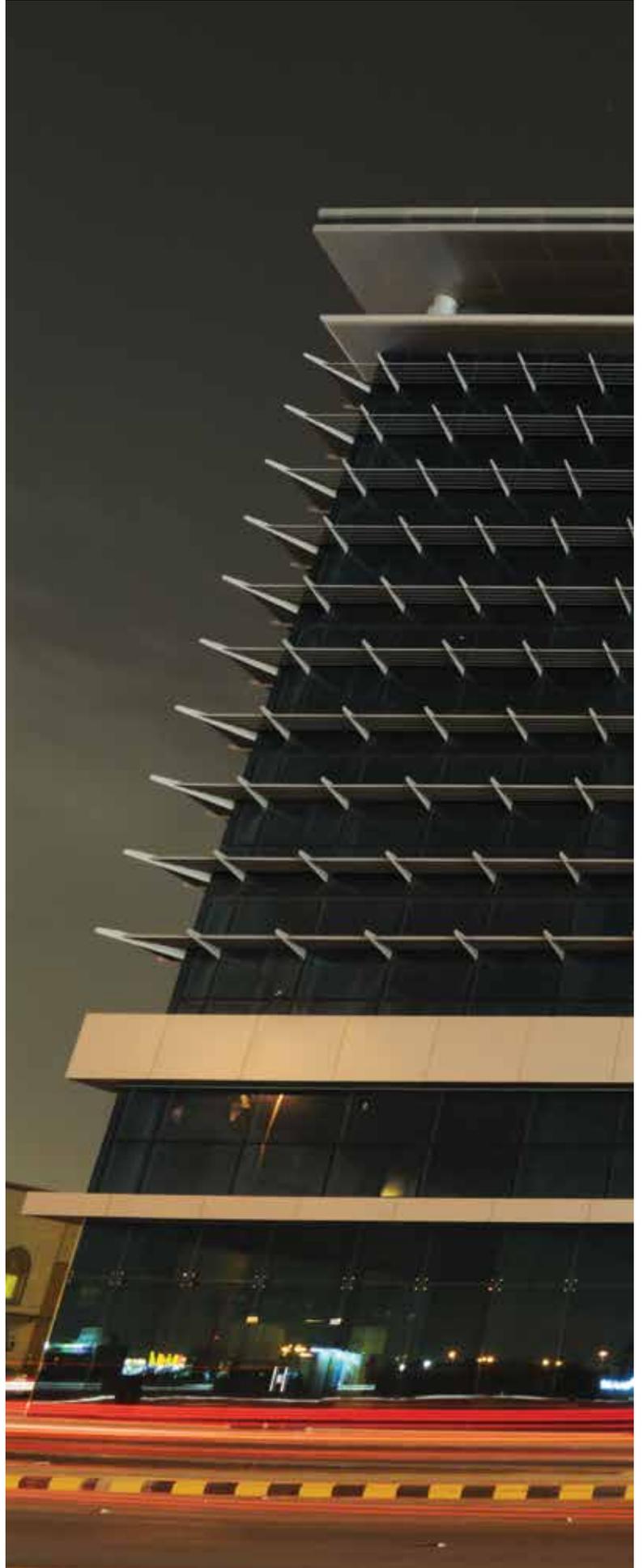
لدى الشركة اتفاقية تسهيلات بنكية مع البنك السعودي للاستثمار بمبلغ 250 مليون ريال ، المستخدم منها 75 مليون ريال .

## مكافاة مجلس الادارة

بلغت مصاريف بدلات اجتماعات مجلس الادارة واللجان المنبثقة عنه ( 379,713 ريال) خلال عام 2018م مقارنة بمبلغ (460,129 ريال) خلال عام 2017م ، وتم صرف مكافاة للمجلس عن عام 2017 مبلغ 1,850,000 ريال.

## الادراج بالسوق الموازي

أصدرت هيئة سوق المال إجراءات جديدة تسمح بالإدراج المباشر في السوق الموازية (نمو) خلال الربع الأول من عام 2019م، و بدأت الشركة التشاور مع بعض الشركات المالية للبدء في الادراج بالسوق الموازية عقب إصدار اللائحة الجديدة من قبل هيئة سوق المال.



## توصيات مجلس الإدارة

وافق مجلس الإدارة على انعقاد الجمعية العمومية العادية للشركة في تمام الساعة الرابعة مساء يوم الثلاثاء بتاريخ 1440/08/25هـ الموافق 2019/04/30م بفندق كورت يارت ماريوت العليا بالرياض، وذلك لمناقشة والتصويت على بنود جدول الأعمال التالي:



- ▲ التصويت على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2018/12/31م.
- ▲ التصويت على القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 2018/12/31م.
- ▲ التصويت على تقرير مراجع الحسابات عن العام المالي 2018م .
- ▲ التصويت على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن أعمالهم خلال العام المالي 2018م.
- ▲ التصويت على تعيين مراجع الحسابات من بين المرشحين من قبل لجنة المراجعة، للقيام بمراجعة القوائم المالية للعام المالي 2019م و تحديد أتعابه.
- ▲ التصويت على قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 2018/05/29 م بقبول استقالة الأستاذ / عبدالعزيز معن الصانع نظراً لظروف خاصة به ، وإكمال الفترة المتبقية من دورة المجلس بثمانية أعضاء .
- ▲ التصويت على صرف مبلغ (600.000 ريال) مكافأة لأعضاء المجلس على الجهود والأعمال التي قدموها خلال عام 2018م ، بواقع (75.000 ريال) لكل عضو.
- ▲ انتخاب مجلس إدارة جديد من بين المرشحين للدورة الخامسة للمجلس التي تبدأ من تاريخ 1440/09/12هـ الموافق 2019/05/17م ولمدة 3 سنوات.
- ▲ التصويت لكافة أعضاء مجلس الإدارة بالمشاركة في عمل منافس أو مماثل لأنشطة الشركة.

وفي 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  
2018  
وتقرير المراجع  
المستقل



## تقرير المراجع المستقل



المحترمين  
تقرير المراجع المستقل إلى السادة/ المساهمين في 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 ٢٠١٨ وأدائها المالي وتدقيقها النقدي 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 بمراجعته

تشمل القوائم المالية للشركة على ما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨،
- 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 لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في تقريرنا ضمن قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تعد كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

#### الاستقلالية

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

## تقرير المراجع المستقل تمة

### تقرير المراجع المستقل إلى السادة/ المساهمين في شركة عقارات الخليج المحترمين (تمة)

#### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة 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 الاشراف على عملية إعداد التقارير المالية للشركة.

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح 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 ككل خالية من أي تحريف جوهري، سواء كان ناتجاً عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ 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 جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان من المعقول توقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء 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 الجوهريّة 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. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ 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 والإفصاحات 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 شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين علينا 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 المراجع. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الشركة عن الاستمرار في أعمالها.

## تقرير المراجع المستقل تتمة

تقرير المراجع المستقل إلى السادة/ المساهمين في شركة عقارات الخليج المحترمين (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية: (تتمة)

- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

بيليهيو ترهاوس كوبرز

بدر ابراهيم بن محارب  
ترخيص رقم ٤٧١



٢٨ رجب ١٤٤٠ هـ  
(٤ أبريل ٢٠١٩)

## قائمة المركز المالي

جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

ايضاح	كما في 31 ديسمبر 2018	كما في 31 ديسمبر 2017	
			<b>الموجودات</b>
			<b>موجودات غير متداولة</b>
6	301.249.919	205.411.779	استثمارات عقارية ، صافي
7	153.431.475	255.282.172	استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
	429.691	516.053	ممتلكات ومعدات، صافي
8	258.874.959	267.444.961	استثمارات تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
	713.986.044	728.654.965	<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>موجودات متداولة</b>
9	-	1.205.943	مخزون أراضي
10	23.714.642	18.936.104	ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
10	7.366.660	8.664.289	مصاريف مدفوعة مقدماً
11	1.751.711	60.394.693	نقد وما يعادله
	32.833.013	89.201.029	<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
	746.819.057	817.855.994	<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق المساهمين والمطلوبات</b>
			<b>حقوق المساهمين</b>
1-12	522.334.300	522.334.300	رأس المال
2-12	50.219.419	50.011.601	احتياطي نظامي
	46.832.497	83.375.540	أرباح مبقاة
	619.386.216	655.721.441	<b>مجموع حقوق المساهمين</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
13	55.283.776	70.327.696	قروض طويلة الأجل
14	3.578.056	3.311.349	التزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
	58.861.832	73.639.045	<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>مطلوبات متداولة</b>
15	30.392.555	39.241.651	ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى
13	19.984.796	24.925.672	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
16	18.193.658	24.328.185	مخصص زكاة
	68.571.009	88.495.508	<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
	127.432.841	162.134.553	<b>مجموع المطلوبات</b>
	746.819.057	817.855.994	<b>مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات</b>

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 24 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

## قائمة الدخل الشامل

جميع المبالغ بالريالات السعودية مالم يذكر غير ذلك

السنة المنتهية في 31 ديسمبر			
2017	2018	ايضاح	
336.426.170	<b>43.234.154</b>	18	الإيرادات
(231.174.055)	<b>(41.348.632)</b>	19	تكلفة الإيرادات
105.252.115	<b>1.885.522</b>		اجمالي الربح
			مصاريف تشغيلية :
(10.345.334)	<b>(7.504.196)</b>	20	عمومية وإدارية
(108.610)	<b>(119.975)</b>		بيع وتسويق
94.798.171	<b>(5.738.649)</b>		الدخل من العمليات
			إيرادات (مصاريف) أخرى :
594.255	<b>7.317</b>		إيرادات أخرى
444.961	<b>7.727.498</b>	8	حصة الشركة في أرباح استثمارات تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
(4.350.251)	<b>(6.052.517)</b>		نفقات تمويل
91.487.136	<b>(4.056.351)</b>		(الخسارة) الدخل قبل الزكاة
(23.130.619)	<b>6.134.527</b>	16	عكس / (مصروف) الزكاة
68.356.517	<b>2.078.176</b>		صافي الدخل للسنة
=	=		الدخل الشامل الآخر للسنة
68.356.517	<b>2.078.176</b>		مجموع الدخل الشامل للسنة
		21	ربحية السهم (بالريال السعودي):
1.31	0.04		الربح الأساسي والمخفض للسهم

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 24 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

## قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

إيضاح	رأس المال	احتياطي نظامي	أرباح مبقاة	المجموع
	<b>522.334.300</b>	<b>43.175.949</b>	<b>22.554.675</b>	<b>588.064.924</b>
<b>1 يناير 2017</b>				
صافي الدخل للسنة	-	-	68.356.517	68.356.517
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	-	-
<b>مجموع الدخل الشامل للسنة</b>	-	-	<b>68.356.517</b>	<b>68.356.517</b>
المحول للاحتياطي النظامي	-	6.835.652	(6.835.652)	-
<b>معاملات المساهمين بصفتهم ملاك:</b>				
توزيعات أرباح عن عام 2016	-	-	-	-
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن عام 2016	-	-	(700.000)	(700.000)
	-	=	(700.000)	(700.000)
<b>31 ديسمبر 2017</b>	<b>522.334.300</b>	<b>50.011.601</b>	<b>83.375.540</b>	<b>655.721.441</b>
صافي الدخل للسنة	-	-	2.078.176	2.078.176
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	-	-
<b>مجموع الدخل الشامل للسنة</b>	-	-	<b>2.078.176</b>	<b>2.078.176</b>
المحول للاحتياطي النظامي	-	207.818	(207.818)	-
<b>معاملات المساهمين بصفتهم ملاك:</b>				
توزيعات أرباح عن عام 2017	-	-	(36.563.401)	(36.563.401)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن عام 2017	-	-	(1.850.000)	(1.850.000)
	-	-	(38.413.401)	(38.413.401)
<b>31 ديسمبر 2018</b>	<b>522.334.300</b>	<b>50.219.419</b>	<b>46.832.497</b>	<b>619.386.216</b>

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 24 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

## قائمة التدفقات النقدية

جميع المبالغ بالريالات السعودية مالم يذكر غير ذلك

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2017	2018	
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>		
68.356.517	2.078.176	صافي الدخل للسنة
<b>تعديلات لبنود غير نقدية:</b>		
1.816.558	2.332.432	استهلاك استثمارات عقارية
189.212	233.273	استهلاك ممتلكات ومعدات
23.130.619	(6.134.527)	(عكس) / مخصص الزكاة
327.389	330.566	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(444.960)	(7.727.498)	حصة الشركة في أرباح غير محققة من استثمارات تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
(96.113.538)	372.645	أرباح بيع استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
4.350.251	6.052.517	نفقات تمويل
التغيرات في رأس المال العامل:		
(13.096.632)	(3.480.909)	ذمم مدينة تجارية و مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
3.722.985	1.205.943	مخزون أراضي
21.405.100	(17.478.089)	ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى
13.643.501	(22.215.471)	<b>التدفقات النقدية الناتجة من العمليات</b>
(3.231.414)	-	الزكاة المدفوعة
(294.743)	(179.756)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
10.117.344	(22.395.227)	<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التشغيلية</b>
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>		
(48.286.254)	-	إضافات إلى استثمارات عقارية
(75.913.525)	(8.062.097)	إضافات إلى استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
(391.552)	(146.910)	شراء ممتلكات ومعدات
48.925.000	9.050.000	متحصلات من بيع استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
-	2.300.000	متحصلات من بيع استثمارات عقارية
-	16.297.500	توزيعات أرباح مستلمة من استثمارات تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
(75.666.330)	19.438.493	<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية</b>
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>		
92.863.427	-	متحصلات من قروض طويلة الأجل
(93.967.802)	(19.984.796)	سداد قروض طويلة الأجل
(4.239.379)	(5.917.044)	نفقات تمويل مدفوعة
-	(28.134.408)	توزيعات أرباح مدفوعة
(700.000)	(1.650.000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
(6.043.754)	(55.686.248)	<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية</b>
(71.592.740)	(58.642.982)	<b>صافي التغير في النقد وما يعادله</b>
131.987.433	60.394.693	النقد وما يعادله كما في بداية السنة
60.394.693	1.751.711	<b>النقد وما يعادله كما في نهاية السنة</b>
<b>معاملات غير نقدية:</b>		
-	100.742.794	تحويل من استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ إلى استثمارات عقارية (إيضاح 7,6)

## إيضاحات حول القوائم المالية

### 1. معلومات عامة

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

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

يقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض، ص.ب 300718، الرياض 11372، المملكة العربية السعودية. تمت الموافقة على إصدار هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 19 رجب 1440هـ (الموافق 26 مارس 2019).

### 2. أسس الأعداد

#### 1-2. بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية للشركة وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم 1 المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين («الهيئة»).

قامت الشركة بإعداد القوائم المالية لكافة الفترات حتى وبما فيها السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وفقا لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ومتطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة المتعلقة بإعداد وعرض القوائم المالية.

#### 2-2. أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية بموجب مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء قياس الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية والالتزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين بالقيمة الحالية وباستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية.

#### 3-2. العملة الوظيفية وعملة العرض

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

#### 4-2. التغييرات في السياسات المحاسبية والافصاحات

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

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16 «الإيجارات»: أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16 في يناير 2017. يسري مفعول هذا المعيار للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 ويسمح بالتطبيق المبكر للمنشآت التي تطبق أيضاً المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 15. إن الهدف من معيار التقرير المالي رقم 16 هو التأكد من قيام المستأجرين والمؤجرين بتقديم معلومات مناسبة على نحو يمثل هذه المعاملات بشكل صادق لتمكين مستخدمي القوائم المالية من تقييم أثر الإيجارات على المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية للمنشأة. وتقوم الشركة بتقييم أثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16 على قوائمها المالية في الفترات المستقبلية، وسوف تقوم بتطبيق المعيار اعتباراً من 1 يناير 2019.

### 3. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

تستند هذه التقديرات والافتراضات إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الموجودة وتستخدم 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 والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة التي لها تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة:

#### الوفاء بالتزامات الأداء

يتوجب على الشركة تقييم كل عقد من عقودها مع عملائها لتحديد ما إذا تم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة الملائمة لإدراج الإيرادات. قامت الشركة بتقييم ذلك بناء على اتفاقية البيع والشراء التي أبرمتها مع العملاء والأحكام والأنظمة والقوانين ذات الصلة. وفي حال العقود التي يتم توقيعها 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 بتقييم تأثير أي ثمن متغير في العقد نتيجة الخصومات أو الغرامات، ووجود عنصر تمويلي جوهري في العقد وأي ثمن غير نقدي في العقد.

#### تحقق إيرادات الإيجارات

تدرج الإيرادات الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلي من العقارات الاستثمارية، ناقصاً الخصم، وفقاً لشروط عقود الإيجار طوال مدة العقد بطريقة القسط الثابت باستثناء عندما يكون الأساس البديل مماثلاً بشكل أكبر لنموذج المنافع الذي يمكن الحصول عليها من الموجودات المؤجرة.

#### التزامات عقود إيجار تشغيلي - الشركة كمؤجر

أبرمت الشركة عقود إيجار 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 (40) عقارات استثمارية. عند عمل مثل هذا الحكم، تأخذ الشركة بالاعتبار ما إذا كان العقار يدر تدفقات نقدية 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 يحتفظ به بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة؛ أو
- ▲ يتوقع تحقيقه في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير، أو
- ▲ يكون مصنفاً ضمن النقد وما يعادله ما لم يكن ممنوعاً استبداله أو استخدامه لتسوية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً من تاريخ فترة التقرير.

تصنّف جميع الموجودات الأخرى على أنها موجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة عندما:

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

## التقديرات والافتراضات

### خطط مكافأة نهاية الخدمة المحددة

يتم تحديد تكلفة خطط المنافع المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييمات 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. تتم مراجعة جميع الافتراضات في تاريخ قائمة المركز المالي. إن معيار القياس للتغير هو معدل الخصم. عند تحديد معدل الخصم الملائم، تعتبر الإدارة أن عوائد السوق تستند إلى سندات عالية الجودة. يستند تحديد معدل الوفيات إلى جدول الوفيات المتاح والخاص بالدول المعنية. قد تتغير استقرارات 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 (14).

### انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى

يتم تقدير المبالغ غير القابلة للتحصيل من الذمم المدينة 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 تكوين مخصص تبعاً لطول الفترة التي مضت على استحقاقها.

### الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والموجودات والاستثمارات العقارية

تحدد الشركة الأعمار 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 الأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك دورياً للتأكد من توافق طريقة ومدة الاستهلاك مع النموذج المتوقع للمنافع الاقتصادية من الموجودات.

### مبدأ الاستثمارية

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

## 4. إدارة المخاطر المالية

### 1-4. عوامل المخاطر المالية

إن أنشطة الشركة تعرضها لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملة، القيمة العادلة والتدفق النقدي لمخاطر سعر العملة 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 معتمدة من قبل مجلس الإدارة. تقوم الإدارة العليا بتحديد، وتقييم، والتحوط للمخاطر المالية بالتعاون الوثيق مع وحدات التشغيل للشركة. أهم أنواع المخاطر هي مخاطر السوق ومخاطر الائتمان، ومخاطر السيولة.

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

تتم 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 النية 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 العملة

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

تقوم الشركة بتحليل مخاطر أسعار العملة بشكل دوري آخذة بالاعتبار أية إعادة جدولة للقروض، وتقوم باحتساب الأثر المالي على الأرباح والخسائر برفع/ تخفيض نسبة العملة بنسبة معينة. يتم إجراء 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 تتعرض الشركة لأي مخاطر جوهرية للسعر حيث أنها ليس لديها موجودات أو مطلوبات معرضة لمخاطر السعر.

### 2-4. مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته لأداة مالية مما يتسبب بخسائر مالية للطرف الآخر. تنحصر الموجودات المالية التي تخضع لمخاطر الائتمان في النقد وما يعادله والذمم التجارية المدينة والموجودات المتداولة الأخرى. تتعامل الشركة فقط مع مؤسسات مالية التي لديها تصنيف ائتماني عال. لتخفيض التعرض لمخاطر الائتمان وضعت الشركة عملية اعتماد بحيث يتم تطبيق الحدود الائتمانية على العملاء. كما تقوم الإدارة أيضا بشكل متواصل بمراقبة مخاطر التعرض للائتمان تجاه العملاء وتكوين مخصص مقابل الأرصدة المشكوك في تحصيلها والتي هي على أساس ملف العميل وتواريخ السداد السابقة للسداد. تتم مراقبة ذمم العملاء المدينة القائمة بشكل منتظم.

إن إجمالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في الشركة كما في تاريخ قائمة المركز المالي هي كما يلي:

الموجودات المالية	31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2017
ذمم تجارية وأرصدة مدينة أخرى	6.559.561	2.316.426
نقد وما يعادله	1.751.711	60.394.693
	8.311.272	62.711.119

يتم قيد الذمم المدينة التجارية والذمم 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 أشهر مبلغ 535.403 ريال سعودي (31 ديسمبر 2017: 535.403 ريال سعودي). بلغ إجمالي مخصص خسائر الائتمان في 31 ديسمبر 2018 مبلغ 535.403 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2017: 535.403 ريال سعودي).

### 3-4. مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في تعرض الشركة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة 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 للتأكد من توفر أموال كافية من خلال تسهيلات بنكية متاحة للوفاء باي التزامات مستقبلية.

إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد بالقدر الممكن من أن لديها دائماً سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها في ظل الظروف العادية والغير العادية 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 31 ديسمبر 2018، لدى الشركة تسهيلات تمويل بنكية غير مستخدمة بمبلغ 175 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2017: 154 مليون ريال سعودي) لإدارة متطلبات السيولة قصيرة الأجل ومتطلبات السيولة طويلة الأجل.

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية المتبقية كما في 31 ديسمبر 2018 و 2017، إن هذه المبالغ اجمالية وغير مخصومة وتتضمن مدفوعات عمولات تعاقدية باستثناء تأثير اتفاقيات المقاصة:

### 31 ديسمبر 2018

مطلوبات مالية غير مشتقة	القيمة الدفترية	أقل من سنة	سنة إلى ثلاث سنوات	ثلاث سنوات إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات
ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى	30.392.555	30.392.555	-	-	-
قروض طويلة الاجل	75.268.572	19.984.796	55.283.776	-	-
	105.661.172	50.377.351	55.283.776	-	-

### 31 ديسمبر 2017

مطلوبات مالية غير مشتقة	القيمة الدفترية	أقل من سنة	سنة إلى ثلاث سنوات	ثلاث سنوات إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات
ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى	39.241.651	39.241.651	-	-	-
قروض طويلة الاجل	95.253.368	24.925.672	57.152.016	13.175.680	-
	134.459.019	64.867.323	57.152.016	13.175.680	-

#### 4-4. مخاطر إدارة رأس المال

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

تدير الشركة هيكل رأس مالها من خلال مراقبة العوائد على صافي الموجودات وتقوم بإجراء التعديلات عليها في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. ولغرض 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 الديون هو القروض المحملة بعمولة والسلف بما في ذلك تكاليف التمويل بعد خصم النقد وما يعادله. يمثل رأس المال حقوق المساهمين كما هو مبين في قائمة المركز المالي زائداً صافي الدين.

بلغت نسبة المديونية كما يلي:

2017	2018	
95.263.368	<b>75.268.572</b>	مجموع القروض
(60.394.693)	<b>(1.751.711)</b>	ناقصاً: النقد وما يعادله
34.858.675	<b>73.516.861</b>	صافي الديون
655.721.441	<b>619.386.216</b>	مجموع حقوق المساهمين
690.580.116	<b>692.903.077</b>	مجموع رأس المال
٪5.05	<b>٪10.61</b>	نسبة المديونية

#### 5-4. تقدير القيمة العادلة

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

المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) لموجودات او لمطلوبات في أسواق نشطة.

المستوى 2: الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة لموجودات ومطلوبات مالية مشابهة، أو طرق تقييم أسعار أخرى تكون المعطيات الجوهرية لها مبنية على معلومات سوقية.

المستوى 3: طرق التسعير التي لا تكون فيها جميع المعطيات الجوهرية مبنية على معلومات سوقية يمكن ملاحظتها.

تكون الموجودات المالية من النقدية وما يعادله والذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى. وتتكون المطلوبات المالية من تسهيلات مرابحة وقروض وذمم 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.

### 5. السياسات المحاسبية الهامة

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

#### 1-5. استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ

إن العقار الاستثماري هو عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كليهما) والذي يتم الاحتفاظ به بغرض تحقيق إيرادات إيجاربه أو بغرض إنشاء 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 مخصوماً منها الاستهلاكات المتراكمة وخسائر الهبوط في القيمة المتراكمة (إن وجدت) علماً بأنه لا يتم استهلاك الأراضي.

تتضمن التكلفة سعر الشراء مضافاً إليه جميع التكاليف المرتبطة مباشرة بإنشاء أو الحصول على الاستثمار العقاري وبالحالة اللازمة ليكون معداً للاستخدام في الغرض المخصص له. ويتم استهلاك الأجزاء الهامة من الاستثمار العقاري بشكل منفصل عن الأجزاء الأخرى، ويتم الإفصاح بالإيضاحات عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

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

يتم استهلاك المباني بطريقة القسط الثابت على مدار عمرها الإنتاجي وهو 40 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) مبلغه 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 تقدير محاسبي.

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

## 2.5 ممتلكات ومعدات

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

يتم الاعتراف بتكلفة استبدال جزء من بند الممتلكات والمعدات بالقيمة الدفترية للبند إذا كان من المحتمل أن تتدفق 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 بتكاليف إصلاح وصيانة الممتلكات والمعدات في الدخل الشامل عند تكبدها.

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

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

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

تتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الافتراضية والقيم المتبقية سنوياً على الأقل ويتم تعديلها بأثر مستقبلي إذا لزم الأمر.

إن الأعمار الإنتاجية المقدر للممتلكات والمعدات هي كما يلي:

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

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

لغرض تقييم الهبوط في قيمة الممتلكات والمعدات، يرجى الرجوع إلى سياسة الهبوط في قيمة الموجودات غير المالية إيضاح رقم (3-5).

### 3.5 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) سنوياً.

يتم تحديد المبلغ الممكن استرداده من الأصل منفرداً، أو من وحدة توليد النقد التي ينتمي إليها 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 النقدية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من الأصل أو وحدة توليد النقد)، أيهما أكبر.

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

باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقدير بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان يوجد مؤشر بأن خسائر الهبوط في القيمة المثبتة سابقاً لم تعد موجودة أو أن قيمة هذه الخسائر قد انخفضت. يتم عكس خسارة هبوط مثبتة في فترات سابقة لأصل 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.

### 4.5 مخزون الأراضي

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

### 5.5 الادوات المالية

يعالج المعيار الدولي للتقرير المالي (9) "الأدوات المالية" تصنيف وقياس واستبعاد الموجودات والمطلوبات المالية ويقدم قواعد جديدة لمحاسبة التحوط ونموذجاً جديداً لانخفاض قيمة الموجودات المالية.

#### الإعتراف الأولي - 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 الأولي

عند القياس الأولي، باستثناء الذمم التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، تقوم الشركة بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زائداً - في حال لم يكن الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل - تكاليف المعاملة العائدة إلى اقتناء الأصل المالي. يتم تحميل 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 12 شهراً بسعر المعاملة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (15).

##### التصنيف والقياس اللاحق

تقوم الشركة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن الفئات التالية:

(أ) تلك الموجودات التي يجب تصنيفها 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 1 يناير 2017 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 لم تكون لدى الشركة اي 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 بالموجودات 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 والذمم المدينة الأخرى وودائع مرابحة لأجل. تتضمن وودائع المرابحة لأجل لدى البنوك وودائع بتاريخ استحقاق أصلي أكثر من ثلاثة أشهر وأقل من سنة واحدة من تاريخ الإيداع. بعد القياس الأولي، 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 الاقتناء والرسوم والتكاليف التي تعتبر 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، فقط عندما تقوم المنشأة بتنفيذ نموذج أعمالها في إدارة الموجودات المالية، فإنه يجب عليها إعادة تصنيف جميع موجوداتها المالية المتأثرة بذلك وفقاً لمتطلبات التصنيف المذكور 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 تأخير 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 للانخفاض. 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 (9) من المنشأة اتباع نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية، ليس بالضرورة حصول حدث ائتماني 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 بمبلغ يعادل (أ) 12 شهراً من الخسائر المتوقعة أو (ب) خسائر مدى الحياة. وفي حال عدم زيادة المخاطر الائتمانية للأداة المالية بشكل جوهري في البداية، يتم تكوين مخصص يعادل الخسارة المتوقعة لمدة 12 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 عمل 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 المتوقعة من المبالغ المستحقة للتحصيل من المدينين التجاريين باستخدام مصفوفة المخصص. وتستخدم المنشأة خبرتها 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 الأرصد المصنفة حسب عدد الأيام التي تكون فيها المبالغ المستحقة للتحصيل من المدينين التجاريين متجاوزة لاستحقاقها. تبعا لتنوع قاعدة عملائها، فإن المنشأة تستخدم المجموعات المناسبة إذا كانت خبرتها التاريخية في الخسائر الائتمانية تظهر أنماط خسارة مختلفة - بشكل كبير - لقطاعات العملاء المختلفة. ومن أمثلة الضوابط التي قد يتم استخدامها لتجميع الأصول فئات المنطقة الجغرافية، ونوع المنتج، وتصنيف العميل، والضمان الرهني أو الضمان الائتماني التجاري ونوع العميل (مثل عميل 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 بغرض قياس خسارة الهبوط في القيمة. يتم شطب القروض مع المخصص المرتبط بالقروض عندما يكون هناك نظرة واقعية للاسترداد المستقبلي ويتم تحقق جميع الضمانات أو تحويلها 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 تقليص خسارة الهبوط المسجلة سابقا 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 تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف الأولي كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل وكقروض 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 مباشرة. تتضمن المطلوبات المالية للشركة ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع وقروض وسلف.

#### التصنيف والقياس اللاحق

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

(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 لتقديم قروض بمعدل أقل من سعر العمولة في السوق.

(هـ) الثمن المحتمل تسجيله من قبل الجهة المقتنية في عملية تجميع الأعمال والتي ينطبق عليها المعيار الدولي للتقرير المالي (3). يتم قياس هذا الثمن المحتمل لاحقا بالقيمة العادلة مع تغييرات تسجل في قائمة الدخل الشامل.

تتكون المطلوبات المالية للشركة من ذمم دائنة، مبالغ مستحقة الدفع وقروض وسلف. يتم قياس جميع المطلوبات المالية للشركة لاحقا 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 الاقتناء والرسوم والتكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من طريقة معدل العائد الفعلي. يدرج إطفاء معدل العائد الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الدخل الشامل.

#### إعادة التصنيف

لا يسمح المعيار بإعادة تصنيف أي التزام مالي.

### إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي عند الوفاء به أو انتهاءه أو إلغاؤه. وعند استبدال التزام مالي موجود بآخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماما أو شروط التزام حالي 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 الدفترية 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 حالي نافذ نظامياً لتسوية المبالغ المدرجة وكان هناك نية لدى الشركة لتسوية الموجودات والمطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

### 6.5 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 والتشغيلية لها. يظهر التأثير الجوهري عندما تمتلك الشركة نسبة من 20 % إلى 50 % من حقوق تصويت منشأة أخرى.

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

### 7.5 الذم المدينة

تتكون الذم المدينة من الذم المدينة التجارية والذم المدينة الأخرى وهي موجودات مالية ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير مدرجة في سوق نشطة. تمثل الذم التجارية المدينة مبالغ مستحقة من عملاء مقابل تقديم خدمات ضمن النشاط الاعتيادي للشركة. يتم الاعتراف بهذه الموجودات مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً أية تكاليف منسوبة مباشرة للمعاملة. بعد الاعتراف الأولي، يتم إدراج الذم المدينة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي ناقصاً أي مخصص للديون المشكوك في تحصيلها.

يتم تصنيف الذم التجارية المدينة كموجودات متداولة إذا كانت مستحقة خلال سنة واحدة أو أقل، وكموجودات غير متداولة إذا كانت مستحقة خلال أكثر من سنة.

### 8.5 النقد وما يعادله

لأغراض قائمة التدفقات النقدية، يتكون النقد وما يعادله من النقد 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 قيود.

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

### 9.5 ذم دائنة تجارية ومطلوبات أخرى

تمثل هذه المبالغ المطلوبات المتعلقة بالسلع والخدمات المقدمة للشركة قبل نهاية السنة المالية والتي لم يتم دفعها. المبالغ غير المضمونة وتُدفع عادة في غضون 30 يوماً من الاعتراف الأولي. يتم عرض الذم الدائنة التجارية والمطلوبات الأخرى كمطلوبات متداولة ما لم يكن السداد غير مستحق خلال 12 شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي. يتم الاعتراف بها مبدئياً بقيمتها العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

### 10.5 المخصصات

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

لا تستوفي الخسائر التشغيلية المستقبلية تعريف الالتزام الوارد أعلاه ولا الضوابط العامة لإثبات للمخصصات. 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 المالية" (إيضاح (3-5)).

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

## 11.5 القروض

يتم إثبات القروض مبدئياً بالقيمة العادلة بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة، يتم قياس القروض لاحقاً بالتكلفة المطفأة 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 للقرض 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 إطفائها على مدى فترة التسهيلات التي تتعلق بها.

يتم تصنيف القروض كمتطلبات متداولة ما لم يكن لدى الشركة حق غير مشروط لتأجيل تسوية المتطلبات لمدة 12 شهراً على الأقل بعد تاريخ قائمة المركز المالي.

## 12.5 تكاليف الاقتراض

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

عندما تقتصر الشركة أموالاً - بشكل عام - وتستخدم جزءاً منها لغرض الحصول على أصل مؤهل، فإنه يتم تحديد مبلغ تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة من خلال تطبيق معدل رسملة على النفقات 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 تُوقف فيها الشركة تطوير الأصل المؤهل.

يتم خصم إيرادات الاستثمارات المؤقتة لقرض محدد الغرض (لتشييد عقارا استثماري) التي يتم انفاقها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

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

## 13.5 منافع الموظفين

### منافع الموظفين قصيرة الأجل

منافع الموظفين قصيرة الأجل هي منافع الموظفين التي يتوقع أن تتم تسويتها بالكامل خلال اثني عشرة شهراً بعد نهاية فترة التقرير المالي السنوية التي يقدم فيها الموظفون الخدمة المتعلقة بها هذه المنافع. يتم إدراج المبالغ (غير مخصصة) مقابل الخدمة التي قدمها الموظف للشركة خلال فترة محاسبية كمصروف ويقاس الالتزام المتعلق بها (المصروف المستحق) بالمبلغ غير المخصص 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 حالي بأن تقوم الشركة بمثل هذه المدفوعات كنتيجة لخدمات سابقة قدمها الموظف وأنه يمكن إجراء تقدير يمكن الاعتماد على الالتزام.

### مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يتم احتساب صافي التزام الشركة بموجب خطة مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كخطة منافع محددة غير ممولة بواسطة تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظف في الفترات الحالية والسابقة وخصم ذلك المبلغ. يتم احتساب التزامات المنافع المحددة سنوياً اعتماداً على تقديرات اكتوارية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. يتم الاعتراف بإعادة قياس صافي التزام المنافع المحددة التي تتكون من أرباح وخسائر اكتوارية مباشرة في قائمة الدخل الشامل. تحدد الشركة صافي مصروف 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 بالاعتبار أي تغييرات في صافي التزام المنافع المحددة خلال الفترة نتيجة للمساهمات ودفعات المنافع. يتم تسجيل صافي مصروف الفائدة والمصاريف الأخرى المتعلقة بها لبرنامج المنافع المحددة في قائمة الدخل الشامل. عندما تتغير منافع الخطة أو عندما يتم تقليص الخطة فإنه يتم تسجيل التغيير 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.

## 14.5 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 (15):

الخطوة (1): تحديد العقد (العقود) مع العميل: العقد هو اتفاق بين طرفين أو أكثر ينتج عنه حقوق والتزامات إلزامية ويوضح المعايير التي يجب استيفاؤها لكل عقد.

الخطوة (2): تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد للعميل حسب العقد من أجل نقل بضاعة أو تقديم خدمات للعميل.

الخطوة (3): تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن المتوقع من الشركة مقابل تناقل البضائع أو الخدمات المتفق عليها مع العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابةً عن أطراف ثالثة.

الخطوة (4): 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 مقدر للثمن المتوقع تحصيله من البضائع أو الخدمات لقاء تادية التزام الأداء.

الخطوة (5): إدراج الإيرادات عندما (أو حينما) تؤدي المنشأة التزام الأداء.

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

1. حصول العميل على المنافع الناتجة عن أداء الشركة واستهلاك تلك المنافع في ذات الوقت.
2. أداء الشركة يؤدي إلى إيجاد أو تحسين موجودات تحت سيطرة العميل وقت التحسين، أو
3. أداء الشركة للالتزام لا يُكون 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 بناءً 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 الأراضي والاستثمارات العقارية

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

- تحول الشركة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية العقار بشكل جوهري للمشتري.
- لا تحتفظ 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 المتكبدة 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 المتكبدة جراء التفاوض والترتيب لعقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر وإدراجه على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار.

### الإيرادات من الخدمات

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

### إيرادات ودائع المراجعة لأجل

يتم إدراج الإيرادات من ودائع المراجعة لأجل لدى البنوك على أساس معدل العائد الفعلي.

### 15.5 تكاليف إيرادات بيع العقارات الاستثمارية

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

### 16.5 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 (كالنظافة والأمن والصيانة والإصلاح وخدمات التأجير وإدارة العقارات ... الخ) ومصروف الكهرباء والمرافق الأخرى والعمالة وإيجار الأرض المقام عليها الاستثمارات العقارية واستهلاكاتها والتأمين وكافة المصاريف المباشرة الأخرى. أما مصاريف التشغيل الأخرى فتعتبر إما مصاريف عمومية وإدارية أو مصاريف بيع وتسويق.

### 17.5 مصاريف البيع والتسويق

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

### 18.5 مصاريف عمومية وإدارية

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

### 19.5 عقود التأجير

تصنف عقود تأجير الممتلكات والمعدات، التي تكون فيها الشركة كـمستأجر وتحتفظ فيها الشركة بشكل جوهري بجميع مخاطر ومزايا الملكية، كإيجارات تمويلية. يتم رسملة 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 المقابلة، بعد خصم تكاليف التمويل، ضمن ذمم دائنة قصيرة الأجل وطويلة الأجل. يتم توزيع كل دفعة إيجار بين المطلوبات وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على الأرباح أو الخسائر على مدى فترة الإيجار بحيث ينتج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة. يتم استهلاك الممتلكات والمعدات المستحوذ عليها بموجب عقود التأجير التمويلي على مدى العمر الإنتاجي 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 تحميل الدفعات التي تتم بموجب عقود الإيجار التشغيلي بالصافي، من أي حوافز مستلمة من المؤجر، على الدخل الشامل بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

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

### 20.5 الزكاة

تخضع الشركة للزكاة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة"). يتم تحميل الزكاة المستحقة على الشركة والزكاة المتعلقة بملكية الشركة في الشركات التابعة السعودية على قائمة الدخل الشامل. يتم تسجيل المبالغ الإضافية المستحقة بموجب التسويات 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.

## 21.5 ربحية السهم

تعرض الشركة ربحية السهم الأساسي والمخفضة، إن وجدت، لأسهمها العادية. يتم احتساب ربحية السهم الأساسي بقسمة صافي الدخل للسنة العائد 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.

## 22.5 توزيعات الأرباح

تقيد توزيعات الأرباح في القوائم المالية في الفترة التي تتم الموافقة عليها من قبل الجمعية العامة للشركة. في حال موافقة المساهمين على توزيع أرباح بصورة أسهم منحة تتم زيادة رأس المال خصماً من الأرباح المبقة.

## 23.5 التقارير القطاعية

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

- (1) تعمل في أنشطة الأعمال التي من الممكن أن تؤدي إلى تحقيق إيراد وتكبد مصاريف بما في ذلك الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالمعاملات مع أي من مكونات الشركة.
  - (2) يقوم المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية بتحليل نتائج عملياتها بصورة مستمرة من أجل اتخاذ القرارات التي تتعلق بتوزيع الموارد وتقييم الأداء.
  - (3) 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..

## 24.5 الالتزامات المحتملة

الالتزام المحتمل هو:

- (أ) التزام ممكن ينشأ عن أحداث سابقة وسوف يتأكد 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:
- (1) من غير المحتمل أنه سوف يُطلب تدفق خارج لموارد تنطوي على منافع اقتصادية لتسوية الالتزام؛ أو
  - (2) لا يمكن قياس مبلغ الالتزام بطريقة يمكن الاعتماد عليها بشكل موثوق.

## 25.5 فئات الأدوات المالية

31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018	
<b>الموجودات حسب قائمة المركز المالي</b>		
<b>القروض والذمم المدينة</b>		
1.781.023	6.559.561	ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً وغطاء خطابات الضمان)
60.394.693	1.751.711	نقد وما يعادله
62.175.716	8.311.272	
<b>المطلوبات حسب قائمة المركز المالي</b>		
<b>مطلوبات مالية بالتكلفة المطفأة</b>		
3.674.877	1.323.695	ذمم تجارية دائنة
95.253.368	75.268.572	قروض طويلة الأجل
119.822.044	76.592.267	

## 6. استثمارات عقارية

تتلخص الحركة على الاستثمارات العقارية للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2018 و 2017 بما يلي:

			2018
الإجمالي	المباني	الأراضي	التكلفة
210.998.443	79.208.943	131.789.500	1 يناير 2018
100.742.794	87.396.604	13.346.190	تحويلات من مشاريع عقارية تحت التنفيذ (إيضاح 7)
(2.620.000)	(1.911.111)	(708.889)	استبعادات خلال السنة
<b>309.121.237</b>	<b>164.694.436</b>	<b>144.426.801</b>	31 ديسمبر 2018
			الاستهلاك المتراكم
5.586.664	5.586.664	-	1 يناير 2018
2.332.432	2.332.432	-	المحمل خلال السنة
(47.778)	(47.778)	-	استبعادات خلال السنة
7.871.318	7.871.318	-	31 ديسمبر 2018
			صافي القيمة الدفترية
<b>301.249.919</b>	<b>156.823.118</b>	<b>144.426.801</b>	31 ديسمبر 2018
			2017
الإجمالي	المباني	الأراضي	التكلفة
160.092.188	65.025.905	95.066.283	1 يناير
50.906.255	14.183.038	36.723.217	إضافات خلال السنة
<b>210.998.443</b>	<b>79.208.943</b>	<b>131.789.500</b>	31 ديسمبر
			الاستهلاك المتراكم
3.770.106	3.770.106	-	1 يناير
1.816.558	1.816.558	-	المحمل خلال السنة
5.586.664	5.586.664	-	31 ديسمبر 2017
			صافي القيمة الدفترية
<b>205.411.779</b>	<b>73.622.279</b>	<b>131.789.500</b>	31 ديسمبر 2017

تم قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2018 بمتوسط تقييم بلغ 325.1 مليون ريال سعودي (2017: 215.04 مليون ريال سعودي) من قبل مقيمين مستقلين مؤهلين مهنيًا وهما مكتب الحبيب للعقارات ومكتب زاوية القمة للاستثمارات العقارية بموجب تقرير التقييم الخاص بهما والمؤرخ 11 فبراير 2019 ولديهما خبرة حديثة في مواقع وقطاعات الاستثمارية العقارية التي تم تقييمها.

قامت الشركة برهن أرض ومباني المجمع السكني بحي حطين وأراضي ومباني مستودعات طريق الخرج و شقق الملقا والتي بلغ إجمالي صافي قيمها الدفترية 154.5 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018 (31 ديسمبر 2017: 195 مليون ريال سعودي)، لصالح أحد البنوك المحلية وذلك عن طريق إفراغ صك الملكية باسم إحدى الشركات التابعة للبنك وذلك كضمان للتسهيلات البنكية والتي تم الحصول عليها من البنك بتاريخ 11 أغسطس 2017 (إيضاح 13).

بلغت إيرادات التأجير من الاستثمارات العقارية خلال عام 2018 مبلغ 30.61 مليون ريال سعودي (2017: 16.53 مليون ريال سعودي).

تم ادراج مصروف الاستهلاك للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ضمن تكلفة الإيرادات بمبلغ 2.33 مليون ريال سعودي (2017: 1.82 مليون ريال سعودي).

## 7. استثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ

فيما يلي قائمة بالاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ القائمة:

31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018	
85.539.907	<b>89.133.751</b>	مشروع العليا - الرياض
59.757.615	<b>62.987.724</b>	مشروع فندق وشقق والمجمع الترفيهي - الدمام
109.984.650	<b>1.310.000</b>	مشروع الملقا - الرياض
255.282.172	<b>153.431.475</b>	

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	
255.282.172	107.623.228	147.658.944	<b>1 يناير 2018</b>
8.062.097	8.062.097	-	إضافات خلال السنة
(100.742.794)	(87.396.604)	(13.346.190)	تحويلات إلى استثمارات عقارية (إيضاح 6)
<u>(9.170.000)</u>	<u>(9.170.000)</u>	-	استبعادات خلال السنة
<b>153.431.475</b>	<b>19.118.721</b>	<b>134.312.754</b>	31 ديسمبر 2018
406.729.038	216.097.841	190.631.197	<b>1 يناير 2017</b>
79.413.525	79.413.525	-	إضافات خلال السنة
<u>(230.860.391)</u>	<u>(187.888.138)</u>	<u>(42.972.253)</u>	استبعادات خلال السنة
<b>255.282.172</b>	<b>107.623.228</b>	<b>147.658.944</b>	31 ديسمبر 2017

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات في المشاريع العقارية تحت التنفيذ التي قيمها نفس المقيمان المذكوران في الإيضاح رقم (6) أعلاه ما قيمته 158.35 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018 (2017: 274.4 مليون ريال سعودي).

## 8. استثمارات تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية

تمثل الاستثمارات التي تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية على حصص حقوق ملكية في صندوق ملكية - عقارات الخليج («الصندوق») والمدرج في سوق الأسهم السعودي («تداول»).

بلغ عدد الحصص المملوكة للشركة في الصندوق العقاري 26.5 مليون وحدة بقيمة اسمية تبلغ 10 ريال للوحدة والتي تمثل ما نسبته 44.17% تقريباً (31 ديسمبر 2017: 44.17% تقريباً) من إجمالي وحدات الصندوق كما في 31 ديسمبر 2018.

فيما يلي الحركة في الاستثمار في الصندوق:

31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018	
265.000.000	<b>267.444.961</b>	الرصيد كما في 1 يناير
2.000.000	-	رسوم الاشتراك في الصندوق
-	<b>(16.297.500)</b>	توزيعات أرباح مستلمة
<u>444.961</u>	<b>7.727.498</b>	حصة في أرباح غير محققة في الصندوق
267.444.961	<b>258.874.959</b>	الرصيد كما في 31 ديسمبر

## 9. مخزون أراضي

يتمثل مخزون الشركة في أراضي تم شرائها بغرض إعادة بيعها.

31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018	فيما يلي الحركة على تكلفة مخزون الأراضي:
-	1.205.943	1 يناير
4.928.928	-	محول من مشاريع استثمارات عقارية
(3.722.985)	(1.205.943)	المباع من مخزون الاراضي
1.205.943	-	31 ديسمبر

## 10. ذمم تجارية مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018	
2.051.153	6.896.895	ذمم تجارية مدينة
(535.403)	(535.403)	ناقصاً: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
1.515.750	6.361.492	
265.273	198.069	سلف وعهد عاملين
17.155.081	17.155.081	غطاء خطابات ضمان
18.936.104	23.714.642	
8.664.289	7.366.660	مصاريف مدفوعة مقدماً
27.600.393	31.081.302	

إن الذمم التجارية المدنية والمصاريف المدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى لا تحمل عمولة وتُستحق بعد 30 يوم من اصدار الفواتير.

ان القيمة العادلة للذمم المدنية تعادل القيمة الدفترية لتلك الذمم كما في 31 ديسمبر 2018 و2017 وذلك لأنها تستحق في فترة اقل من 12 شهرا من تاريخ قائمة المركز المالي.

لا تمتلك الشركة أي ضمانات مقابل الذمم المدنية.

تستخدم الشركة المدخل المبسط لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة كما هو منصوص عليه في المعيار الدولي للتقرير المالي (9) الذي يسمح باستخدام مخصص الخسائر المتوقعة مدى الحياة لكل الذمم المدنية. لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة يتم تجميع الذمم المدنية بناء على خصائص المخاطر الائتمانية المشتركة وأيام تجاوز مواعيد استحقاقاتها. فيما يلي احتساب مخصص الخسارة والتي تأخذ بعين الاعتبار التوقعات المستقبلية.

المجموع	مستحق لأكثر من 365	من 91 الى 365 يوما	من 31 الى 90 يوما	جارية	31 ديسمبر 2018
	%100	%2	%1	-	نسبة الخسارة المتوقعة
6.896.895	535.403	-	4.598.077	1.763.415	القيمة الدفترية الاجمالية
535.403	535.403	-	-	-	مخصص الخسارة

المجموع	مستحق لأكثر من 365	من 91 الى 365 يوما	من 31 الى 90 يوما	جارية	31 ديسمبر 2017
	%100	%2	%1	-	نسبة الخسارة المتوقعة
2.051.153	535.403	-	922.148	593.602	القيمة الدفترية الاجمالية
535.403	535.403	-	-	-	مخصص الخسارة

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ قائمة المركز المالي هي القيمة الدفترية الاجمالية لكل فئة من فئات الذمم المدنية.

## 11. نقد وما يعادله

يمثل النقد وما يعادله نقد لدى البنوك كما في 31 ديسمبر 2018 و 2017

## 12. حقوق المساهمين

### 1.12 رأس المال

يتكون رأس مال الشركة كما في 31 ديسمبر 2018 و 2017 من 52.233.430 سهم مدفوعة بالكامل، بقيمة إسمية 10 ريال سعودي للسهم الواحد.

### 2.12 احتياطي نظامي

وفقاً لأحكام نظام الشركات الجديد في المملكة العربية السعودية، الذي أصبح سارياً خلال عام 2016 يجب على الشركة تجنيب 10% سنوياً من صافي الدخل إلى الاحتياطي النظامي إلى أن يعادل هذا الاحتياطي 30% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع على مساهمي الشركة حالياً.

### 3.12 توزيعات الأرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة

وافقت الجمعية العامة العادية للشركة في اجتماعها المنعقد بتاريخ 23 شعبان 1439هـ (الموافق 9 مايو 2018) بناءً على توصية مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 11 رجب 1439هـ (الموافق 28 مارس 2018) على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن عام 2017 بمبلغ 36.563.401 ريال سعودي بواقع 0.7 ريال سعودي للسهم الواحد بما يعادل 7% من رأس مال الشركة (2017: عدم توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن عام 2016) وكذلك الموافقة على صرف مكافأة لأعضاء مجلس إدارة الشركة عن عام 2017 بمبلغ 1.850.000 ريال سعودي (2017: مبلغ 700.000 ريال سعودي عن عام 2016). أنظر أيضاً إيضاح 24 فيما يتعلق بتوزيعات أرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن عام 2018.

## 13. قروض طويلة الأجل

قامت الشركة بتاريخ 30 نوفمبر 2017 بتجديد اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع أحد البنوك المحلية (البنك) للحصول على تمويل في صيغة تسهيلات تمويل المرابحة وإجارة ومرابحة شراء وبيع السلع لمدة خمس سنوات، بقيمة إجمالية قدرها 250 مليون ريال سعودي (2017: 250 مليون ريال سعودي) وذلك بأسعار مرابحة متفق عليها مع البنك. إن الغرض من تلك التسهيلات هو تمويل الشركة لعملياتها وسداد بعض المطلوبات المتداولة المستحقة. بلغ رصيد القروض ضمن إطار هذه الاتفاقيات كما في 31 ديسمبر 2018 مبلغ 75.3 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2017: 95.3 مليون ريال سعودي). إن هذه التسهيلات مضمونة بقطعة أرض والمباني المقامة عليها بصافي قيمة دفترية بلغت 154.5 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018 (31 ديسمبر 2017: 195 مليون ريال سعودي) لصالح البنك ومسجلة باسم شركة تابعة للبنك المقرض ومدرجة ضمن الاستثمارات العقارية والاستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ (إيضاح 6 و 7) وبناءً على شروط هذه الاتفاقيات يجب على الشركة الالتزام ببعض التعهدات المالية وغير المالية والتي تتطلب من الشركة الحفاظ على مستوى معين من المؤشرات المالية والتي كانت الشركة ملتزمة بها كما في 31 ديسمبر 2018. إن هذه القروض هي بالريال السعودي.

إن القيمة العادلة للقروض طويلة الأجل تقارب قيمتها الدفترية، نظراً لأن تأثير الخصم ليس جوهرياً. وفيما يلي بيان بحركة القروض:

31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018	
96.357.743	95.253.368	الرصيد في بداية السنة
92.863.427	-	قروض تم الحصول عليها خلال السنة
(93.967.802)	(19.984.796)	المسدد خلال السنة
95.253.368	75.268.572	الرصيد في نهاية السنة
		وقد تم عرضها في قائمة المركز المالي كما يلي:
24.925.672	19.984.796	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
70.327.696	55.283.776	قروض طويلة الأجل
95.253.368	75.268.572	

## 14. التزام مكافأة نهاية خدمة الموظفين

### بيان عام بخطة 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 الخطة على أساس رواتب وبدلات الموظفين الأخيرة وعدد سنوات خدماتهم المتراكمة كما في تاريخ نهاية خدماتهم، كما هو موضح في نظام العمل والعمال في المملكة العربية السعودية. إن خطط مكافآت نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير مموله ويتم استيفاء التزامات سداد المكافآت عند استحقاقها عند إنهاء التوظيف. إن المبلغ المعترف به ضمن قائمة المركز المالي محددة كالتالي:

31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018	
3.311.349	3.578.056	القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة

### 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:

31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018	
3.167.831	3.311.349	الرصيد في بداية السنة
		المدرج ضمن الدخل الشامل
327.389	330.566	تكلفة الخدمة الحالية
110.872	115.897	تكلفة العمولة
-	-	تكلفة الخدمة السابقة
3.606.092	3.757.812	
-	-	المدرج ضمن الدخل الشامل الآخر
(294.743)	(179.756)	مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة
3.311.349	3.578.056	الرصيد في نهاية السنة

### الافتراضات الإكتوارية

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

31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018	
٪3.5	٪3.5	معدل الخصم
٪2	٪2	معدل زيادة الرواتب المستقبلية معدل الزيادة المتوقع للرواتب
٪0.012	٪0.012	معدل الوفيات
٪5	٪5	معدل دوران الموظفين / معدل الاستقالات
60 سنة	60 سنة	سن التقاعد

لم يطرأ أي تغيير على الافتراضات الإكتوارية لسنة 2018 بالمقارنة مع 2017.

إن متوسط المدة المرجحة لالتزام مكافأة نهاية خدمة الموظفين المحددة يتراوح ما بين 3 إلى 10 سنوات.

تم إجراء تقييم إكتواري كما في 31 ديسمبر 2018 و 2017 للتأكد من كفاية مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقوانين نظام العمل في المملكة العربية السعودية باستخدام طريقة وحدة الاكتساب المتوقعة كما هو متطلب وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 19 («منافع الموظفين»).

## 15. ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى

31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018	
3.674.877	<b>1.323.695</b>	ذمم تجارية دائنة
9.802.686	<b>12.281.213</b>	إيراد إيجارات مقدمة
5.537.072	<b>5.230.579</b>	مبالغ محتجزة مستحقة للمقاولين
17.393.799	<b>1.784.458</b>	مصاريف مستحقة
2.176.895	<b>487.295</b>	مكافآت موظفين مستحقة
<u>656.322</u>	<u><b>9.285.315</b></u>	توزيعات أرباح مستحقة
39.241.651	<b>30.392.555</b>	

إن الذمم التجارية الدائنة غير مضمونة وتدفع عادة في غضون 30 يوما من تاريخ الاعتراف. تقارب القيمة الدفترية لذمم التجارية الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى قيمتها العادلة، نظرا لطبيعتها قصيرة الأجل.

## 16. الزكاة

## (أ) الوعاء الزكوي

تتلخص المكونات الهامة للوعاء الزكوي مما يلي:

31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018	
91.487.136	<b>(4.056.352)</b>	دخل السنة قبل الزكاة
199.119	<b>266.707</b>	تسويات على صافي الدخل
91.686.255	<b>(3.789.645)</b>	صافي الدخل المعدل
<b>إضافات</b>		
522.334.300	<b>522.334.300</b>	رأس المال كما في بداية السنة
43.175.949	<b>50.011.600</b>	الاحتياطي النظامي كما في بداية السنة
22.554.675	<b>83.375.540</b>	الأرباح المبقاه كما في بداية السنة
95.253.368	<b>75.268.572</b>	قروض ومطلوبات متداولة أخرى
3.001.358	<b>3.311.349</b>	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كما في بداية السنة
9.802.686	<b>9.802.686</b>	إيرادات مقدمة
-	<b>9.285.315</b>	توزيعات أرباح مستحقة
1.197.566	<b>24.328.185</b>	مخصص الزكاة كما في بداية السنة
<u>1.320.823</u>	<u><b>535.403</b></u>	أخرى
790.326.980	<b>774.463.305</b>	
<b>خصومات</b>		
(461.210.005)	<b>(455.111.085)</b>	استثمارات وممتلكات ومعدات
-	<b>(258.874.959)</b>	استثمارات تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
(700.000)	<b>(38.413.401)</b>	توزيعات أرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>(461.910.005)</u>	<u><b>(752.399.445)</b></u>	
328.416.975	<b>22.063.860</b>	<b>الوعاء الزكوي التقريبي للشركة</b>

يتم احتساب الزكاة المستحقة على أساس 2.5% من الوعاء الزكوي أو صافي الدخل المعدل، أيهما أكبر.

**(ب) مخصص الزكاة**

فيما يلي الحركة على مخصص الزكاة:

31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018	إيضاح	
4.428.980	24.328.185		الرصيد كما في 1 يناير
7.045.588	551.597		المخصص خلال السنة
-	(6.686.124)	ج-16	عكس مخصص خلال السنة
16.085.031	-	د-16	مصروف زكاة إضافي
<u>(3.231.414)</u>	=		زكاة مدفوعة خلال السنة
24.328.185	18.193.658		الرصيد كما في 31 ديسمبر

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

**(د) الموقف الزكوي**

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية للهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، وسددت الزكاة المستحقة بموجبها.

أجرت الهيئة الربط النهائي للزكاة للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2005 وللسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2006 و2007، وقد قامت الهيئة بفرض زكاة إضافية على الشركة عن تلك الفترة والسنتين بلغت 16.085.031 ريال سعودي. خلال عام 2010 قامت الشركة بالاعتراض على تلك الروبوت الزكوية فيما يتعلق بزكاة إضافية على رأس المال والاستثمارات العقارية حيث تعتقد إدارة الشركة أحقيتها في عدم قبول مبلغ الزكاة الإضافية. قامت الشركة بالاعتراض لدى لجنة الاعتراض الزكوية الابتدائية الأولى («اللجنة الابتدائية») وعلى الرغم من ذلك، فقد أيدت اللجنة الابتدائية وجهة نظر الهيئة فيما يتعلق بفرض الزكاة الإضافية على الشركة. لاحقاً، قامت الشركة بتقديم اعتراض على هذا القرار إلى اللجنة الاستئنافية الضريبية («اللجنة الاستئنافية»). لاحقاً، وبتاريخ 24 إبريل 2017 أيدت اللجنة الاستئنافية قرار اللجنة الابتدائية، وعليه قامت الشركة بتسجيل مصروف زكاة إضافية بمبلغ 16.085.031 ريال سعودي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

**17. 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 قدرة 3.787.460 ريال سعودي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (2017: 4.722.480 ريال سعودي) فيما يتعلق بالتعويضات المذكورة أعلاه.

بلغت مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للشركة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 مبلغ 1.850.000 ريال سعودي (2017: 700.000 ريال سعودي) وقد تم احتسابها مع مراعاة نظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة ويتم ادراجها ضمن قائمة التغيرات في حقوق المساهمين.

## 18. الإيرادات

2017	2018	إيضاح	
315.925.000	<b>11.350.000</b>	7,6	إيرادات بيع استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
16.533.870	<b>30.612.154</b>		إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
<u>3.967.300</u>	<u><b>1.272.000</b></u>		إيرادات بيع مخزون أراضي
336.426.170	<b>43.234.154</b>		

## 19. تكلفة الإيرادات

2017	2018	إيضاح	
5.823.050	<b>26.087.612</b>		تكلفة عقارات مؤجرة
219.811.462	<b>11.722.645</b>		تكلفة بيع استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
1.816.558	<b>2.332.432</b>	6	استهلاك استثمارات عقارية
<u>3.722.985</u>	<u><b>1.205.943</b></u>	10	تكلفة بيع مخزون أراضي
231.174.055	<b>41.348.632</b>		

## 20. مصاريف عمومية وإدارية

2017	2018	
7.520.264	5.225.814	رواتب ومزايا عاملين
586.866	552.654	إيجارات
1.066.209	480.635	استشارات وخدمات مهنية
460.129	374.260	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
189.212	233.273	استهلاك ممتلكات ومعدات
<u>522.654</u>	<u>637.560</u>	أخرى
10.345.334	7.504.196	

## 21. ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بتقسيم صافي الدخل للسنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة والبالغة 52.233.430 سهم خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2018 و2017. كما لم يتم عرض احتساب ربحية منفصلة للسهم من العمليات المستمرة نظرا لأنه لا توجد عمليات متوقفة خلال السنة.

## 22. معلومات قطاعية

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

إن المعلومات المتعلقة بنتائج كل القطاعات التشغيلية مدرجة أدناه. يتم قياس الأداء بناءً 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 وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018			
43.234.154	30.612.154	12.622.000	الإيرادات
41.348.632	28.420.044	12.928.588	تكلفة الإيرادات
1.885.522	2.192.110	(306.588)	إجمالي الربح
6.361.492	6.361.492	-	ذمم مدينة تجارية
454.681.394	454.681.394	-	استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
الإجمالي	قطاع التأجير	قطاع العقارات	
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017			
336.426.170	16.533.870	319.892.300	الإيرادات
231.174.055	7.639.608	223.534.447	تكلفة الإيرادات
105.252.115	8.894.262	96.357.853	إجمالي الربح
1.515.750	1.515.750	-	ذمم مدينة تجارية
460.693.951	460.693.951	-	استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ

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.

## 23. التزامات محتملة وتعهدات

لدى الشركة خطابات ضمان قائمة من بنك محلي بمبلغ 17.2 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018 (2017: 17.2 مليون ريال سعودي) مصدرها في سياق العمل الطبيعي للشركة.

كما لدى الشركة تعهدات لنفقات رأسمالية مستقبلية بمبلغ 7.7 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018 (2017: 12.2 مليون ريال سعودي) والمخصصة لمشروع مجمع الملحق السكني وعدة مشاريع أخرى تحت التنفيذ (إيضاح 7).

## 24. أحداث لاحقة

أوصى مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 19 رجب 1440هـ (الموافق 26 مارس 2019) بصرف مكافأة لأعضاء مجلس إدارة الشركة عن عام 2018 بمبلغ 600.000 ريال سعودي بواقع 75.000 ريال سعودي لكل عضو.





ص.ب 300718 الرياض 11372

هاتف: + 966 11 4648210

فاكس: + 966 11 2932144

[www.gulf-re.com](http://www.gulf-re.com)