

**الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)**

القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨
وتقرير فحص مراجع الحسابات المستقل
(غير مراجعة)

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨
وتقرير فحص مراجع الحسابات المستقل
(غير مراجعة)

الصفحة	الفهرس
١	تقرير فحص مراجع الحسابات المستقل
٢	قائمة الدخل الأولية الموحدة الموجزة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة
٤	قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة الموجزة
٦	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة
١٩-٧	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

رقم التسجيل: ٤٥/١١/٢٢٣
رقم السجل التجاري: ١٠٢٨٣٨٧١
هاتف: ٩٨٩٨ ٢١٥ ١١ ٩٦٦+
٤٧٤٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٤٧٣٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦+
riyadh@sa.ey.com
www.ey.com/mena

شركة إرنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون)
شركة تضامنية
المركز الرئيس
برج الفيصلية - الدور الرابع عشر
طريق الملك فهد
ص ب ٢٧٣٢
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية



تقرير فحص مراجع الحسابات المستقل حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة إلى السادة مساهمي الشركة العقارية السعودية (شركة مساهمة سعودية)

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة المرفقة للشركة العقارية السعودية ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨، وقائمتي الدخل والدخل الشامل الأوليتين الموحدتين الموجزتين لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ وقائمتي التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية الأوليتين الموحدتين الموجزتين لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً بالسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إظهار نتيجة فحص هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشتمل فحص القوائم المالية الأولية على توجيه استفسارات، بشكل أساسي إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن الفحص إلى حد كبير أقل نطاقاً من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فهو لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال مراجعة. وعليه، فإننا لا نبدي رأي مراجعة.

نتيجة الفحص

بناءً على فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن إرنست ويونغ

راشد سعود الرشود
محاسب قانوني
رقم الترخيص (٣٦٦)



الرياض: ٣٠ صفر ١٤٤٠ هـ
(٨ نوفمبر ٢٠١٨)

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		إيضاح	
٢٠١٧ (إيضاح ٤)	٢٠١٨	٢٠١٧ (إيضاح ٤)	٢٠١٨		
٢٣٧,٣٧٧	٢٣٢,٤٣٣	٨٠,١٣٤	٦٩,٠٢٤		الإيرادات
(٧٩,٤٦٨)	(٨٣,٧٩٦)	(٢٧,٦٦٦)	(٣٢,٩٩٩)		تكلفة الإيرادات
١٥٧,٩٠٩	١٤٨,٦٣٧	٥٢,٤٦٨	٣٦,٠٢٥		إجمالي الربح
(٣٨,٧٣٤)	(٨٤,٤٣٦)	(١١,٩٢٦)	(٢٩,٥٩٤)		مصاريف عمومية وإدارية
(٤,١٩٣)	(٥,٩٩٤)	(١,٤٣٦)	(١,٦٠٥)		مصاريف بيعيه وتسويقية
١١٤,٩٨٢	٥٨,٢٠٧	٣٩,١٠٦	٤,٨٢٦		دخل العمليات
(١٥,٤٢٦)	(٧,٥٠٥)	(٤,٢٥٣)	(٣٣٥)		تكاليف تمويل
(١٤,٦٦١)	١٣,٦٠٥	(٣,٧٠٢)	١,٦٤٣		ربح (خسارة) إعادة تقويم أدوات مالية مشتقة
-	١,٥٩١	-	(٤٦٠)		(خسارة) أرباح إعادة تقييم استثمارات مصنفة بقيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل
(٨,٨٠١)	-	(٨,٨٠١)	-		خسارة الانخفاض في قيمة موجودات محتفظ بها للبيع
١,٨٦٩	١٤,٥٧١	-	٩٩٨		أرباح بيع استثمارات مصنفة بقيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل
٢,٤٠٠	٢,٨٠٢	-	٢,٨٠٢		توزيعات أرباح مستلمة
١٤,٤٥٢	٨,٨٩٣	٥,٩٩٧	٢,٦٩٥		عوائد مرابحة قصيرة الأجل واستثمارات مالية مقتناة حتى تاريخ الاستحقاق
٢,٠٧٢	١,٤٥١	٤٤٧	١,١٣٢		إيرادات أخرى
١٢,٩٦٩	١٢,٩٧٦	٣٨١	٤,٤٧١	٦	حصة الشركة في أرباح شركة زميلة
١٠٩,٨٥٦	١٠٦,٥٩١	٢٩,١٧٥	١٧,٧٧٢		الدخل قبل الزكاة
(١٩,٧٢٥)	(٢١,٥٨٨)	(٨,٥٩٢)	(٨,١٢٠)	١٣	الزكاة
٩٠,١٣١	٨٥,٠٠٣	٢٠,٥٨٣	٩,٦٥٢		صافي دخل الفترة
٩٢,٥٨٢	٨٧,٥٧٣	٢١,٣٦١	١٢,٦٧٤		صافي الدخل (الخسارة) المتعلق بـ:
(٢,٤٥١)	(٢,٥٧٠)	(٧٧٨)	(٣,٠٢٢)		المساهمين في الشركة الأم
٩٠,١٣١	٨٥,٠٠٣	٢٠,٥٨٣	٩,٦٥٢		حقوق الملكية غير المسيطرة
٠,٧٧	٠,٣٦	٠,١٨	٠,٠٥	١٤	ربح السهم (بالريال السعودي):
					ربح السهم الأساسي والمخفض المتعلق بمساهمي الشركة الأم

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	
(إيضاح ٤)		(إيضاح ٤)		
٩٠,١٣١	٨٥,٠٠٣	٢٠,٥٨٣	٩,٦٥٢	صافي دخل الفترة
				(خسارة شاملة) دخل شامل آخر:
				خسارة شاملة أخرى سيعاد تصنيفها إلى
				الدخل في الفترات اللاحقة:
				صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في
				أدوات حقوق الملكية المصنفة بقيمتها العادلة من
				خلال الدخل الشامل الآخر
				صافي التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
				المتاحة للبيع
(٥٥,٩٢٠)	-	(٥,٤٨٢)	-	الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
(٥٥,٩٢٠)	(٣٣,٣٧٦)	(٥,٤٨٢)	(٧,٣٧٥)	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٣٤,٢١١	٥١,٦٢٧	١٥,١٠١	٢,٢٧٧	صافي الدخل الشامل المتعلق (الخسارة الشاملة
				المتعلقة) ب:
٣٦,٦٦٢	٥٤,١٩٧	١٥,٨٧٩	٥,٢٩٩	مساهمي الشركة الأم
(٢,٤٥١)	(٢,٥٧٠)	(٧٧٨)	(٣,٠٢٢)	حقوق الملكية غير المسيطرة
٣٤,٢١١	٥١,٦٢٧	١٥,١٠١	٢,٢٧٧	

عبدالله
رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (مراجعة) (إيضاح ٤)	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مراجعة)	إيضاح
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
		ممتلكات ومعدات
٦٨,٥٦٦	٦٨,١٨٦	٥ استثمارات عقارية
٥,٠٨٦,٥٧١	٥,٥٣٧,٣٧٥	٦ استثمارات غير ملموسة
٣,٩٥١	٩,٨٦٥	استثمار في شركة زميلة
٢٢٤,٤٥٢	٢٢٥,٧٦١	استثمارات مالية مقتناة حتى تاريخ الاستحقاق
١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	استثمارات في أدوات حقوق الملكية مصنفة بقيمتها العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	٤٣٤,١٢٤	استثمارات مصنفة بقيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل
-	٢٠٦,١٣٢	موجودات مالية متاحة للبيع
٨٤٤,٦٧٣	-	إجمالي الموجودات غير المتداولة
٦,٤١٥,٧١٣	٦,٦٦٨,٩٤٣	الموجودات المتداولة
		استثمارات مالية مقتناة حتى تاريخ الاستحقاق - الجزء المتداول
١٨,٨٣٨	٢٧,٢١٦	مدينون تجاريون
١٥٢,٢٦١	١٤١,١١٧	مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
١١٩,٣١٧	١٥٥,٠٧١	مخزون
٢,٩٦٩	١٨,٠٦٠	نقد وما في حكمه
٢٠٨,٤٦٦	٥٧٧,٨٢٢	أدوات مالية مشتقة
-	٢,٨١٨	إجمالي الموجودات المتداولة
٥٠١,٨٥١	٩٢٢,١٠٤	إجمالي الموجودات
٦,٩١٧,٥٦٤	٧,٥٩١,٠٤٧	حقوق الملكية والمطلوبات
		حقوق الملكية
		رأس المال
١,٢٠٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	٨ احتياطي نظامي
١,٤٥٠,٠٢٦	٧٢٠,٠٠٠	٩ احتياطي اتفاقي
٤٨٠,٠٢٥	١٠,٠٥١	١٠ أرباح مبقاة
٢٧٧,٧٦٤	٣٠٥,٣٣٧	احتياطيات أخرى
٥٩,٩٤٠	٢٦,٥٦٤	حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة الأم
٣,٤٦٧,٧٥٥	٣,٤٦١,٩٥٢	حقوق الملكية غير المسيطرة
٢٣,٨٤٩	٢١,٢٧٩	إجمالي حقوق الملكية
٣,٤٩١,٦٠٤	٣,٤٨٣,٢٣١	المطلوبات غير المتداولة
		قروض طويلة الأجل
٢,١١٨,٤٦٢	٦٤٥,٣٥٠	١١ قرض من جهة ذات علاقة
٩٢٨,٠٥٨	٧٤٢,٢٠١	١٢ التزامات محددة للموظفين
٢٨,٨٢٣	٢٥,٦٨٨	أدوات مالية مشتقة
١٠,٧٨٧	-	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٣,٠٨٦,١٣٠	١,٤١٣,٢٣٩	المطلوبات المتداولة
		دائنون تجاريون
٢٧,٧٤٤	٥٤,٧٨٩	مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٥٠,٣٢١	٤٩,٧٣٥	١٨ توزيعات أرباح مستحقة
٧,٨٩٣	٧,٨٩٣	إيرادات غير مكتسبة
١٥٤,٤٧٠	١٤٣,١١٤	قروض طويل الأجل - الجزء المتداول
٨,٣٨٠	٢,١٣٠,٨٦٠	٢١ و١١ قرض من جهة ذات علاقة - الجزء المتداول
٦٦,٤٨٥	٢٥٦,٤٤٢	١٢ مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
-	١٠,٥٧٢	٧ مخصص زكاة
٢٤,٥٣٧	٤١,١٧٢	١٣ إجمالي المطلوبات المتداولة
٣٣٩,٨٣٠	٢,٦٩٤,٥٧٧	إجمالي المطلوبات
٣,٤٢٥,٩٦٠	٤,١٠٧,٨١٦	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
٦,٩١٧,٥٦٤	٧,٥٩١,٠٤٧	

عبد الوهاب
رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة الموزعة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨
كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك

حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة الأم

إجمالي حقوق الملكية	حقوق الملكية غير المسيطرة	الإجمالي	الاحتياطيات الأخرى	الأرباح المحتقة	الاحتياطي الائتقائي	الاحتياطي النظامي	رأس المال
٣,٤٩١,٦٠٤	٢٣,٨٤٩	٣,٤٦٧,٧٥٥	٨٦,٣١٥	٢٥١,٣٨٩	٤٨٠,٠٢٥	١,٤٥٠,٠٢٦	١,٢٠٠,٠٠٠
-	-	-	(٢٦,٣٧٥)	٢٦,٣٧٥	-	-	-
٣,٤٩١,٦٠٤	٢٣,٨٤٩	٣,٤٦٧,٧٥٥	٥٩,٩٤٠	٢٧٧,٧٦٤	٤٨٠,٠٢٥	١,٤٥٠,٠٢٦	١,٢٠٠,٠٠٠
٨٥,٠٠٣	(٢,٥٧٠)	٨٧,٥٧٣	-	٨٧,٥٧٣	-	-	-
(٣٣,٣٧٦)	-	(٣٣,٣٧٦)	(٣٣,٣٧٦)	-	-	-	-
٥١,٦٢٧	(٢,٥٧٠)	٥٤,١٩٧	(٣٣,٣٧٦)	٨٧,٥٧٣	-	-	-
(٦٠,٠٠٠)	-	(٦٠,٠٠٠)	-	(٦٠,٠٠٠)	-	-	-
٣,٤٨٣,٢٣١	٢١,٢٧٩	٣,٤٦١,٩٥٢	٢٦,٥٦٤	٢٠٥,٣٢٧	١٠,٠٥١	٧٢٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠
٣,٥٠٦,٦٩٣	٩,٠٣٠	٣,٤٩٧,٦٦٣	١٤٤,٦٧٠	٢٣٦,١٩٠	٤٦٦,٧٧٧	١,٤٥٠,٠٢٦	١,٢٠٠,٠٠٠
٩٠,١٣١	(٢,٤٥١)	٩٢,٥٨٢	-	٩٢,٥٨٢	-	-	-
(٥٥,٩٢٠)	-	(٥٥,٩٢٠)	(٥٥,٩٢٠)	-	-	-	-
٣٤,٢١١	(٢,٤٥١)	٣٦,٦٦٢	(٥٥,٩٢٠)	٩٢,٥٨٢	-	-	-
(١٢٠,٠٠٠)	-	(١٢٠,٠٠٠)	-	(١٢٠,٠٠٠)	-	-	-
١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-
٣,٤٣٠,٩٠٤	١٦,٥٧٩	٣,٤٤٧,٤٨٣	٨٨,٧٥٠	٢٠٨,٧٧٢	٤٦٦,٧٧٧	١,٤٥٠,٠٢٦	١,٢٠٠,٠٠٠

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموزعة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)


قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٠١٧	٢٠١٨	
١٠٩,٨٥٦	١٠٦,٥٩١	الأنشطة التشغيلية
		الدخل قبل الزكاة
		تعديلات لتسوية الدخل قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:
٢٢,٤٤٦	٣٦,٠٠٣	استهلاك وإطفاء
(٣٣)	-	مكاسب استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(١٢,٩٦٩)	(١٢,٩٧٦)	الحصة في أرباح في شركات زميلة
(١,٠٩٧)	٢,٨٤٧	الانخفاض (عكس) في قيمة الذمم المدينة
-	١٠,٠٠٠	الانخفاض في قيمة الموجودات المتداولة الأخرى
٨,٨٠١	-	الانخفاض في قيمة الموجودات محتفظ بها للبيع
١٤,٦٦١	(١٣,٦٠٥)	أدوات مالية مشنقة
-	(١,٥٩١)	أرباح إعادة تقييم استثمارات مصنفة بقيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل
-	(٨,٨٩٣)	عوائد مريحة قصيرة الأجل وصكوك
-	(١٤,٥٧١)	أرباح بيع استثمارات مصنفة بقيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل
١٤١,٦٦٥	١٠٣,٨٠٥	
		تعديلات رأس المال العامل:
(٧٩,٤٥٧)	٨,٢٩٨	مدينون تجاريون
(٥٣,٧٣٢)	(٤٥,٧٥٤)	مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
(٧٧٣)	(١٥,٠٩١)	مخزون
(٣٩,٨١١)	٢٧,٠٤٤	دائنون تجاريون
٢٢,٩٠٥	(٥٨٨)	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
-	١٠,٥٧٢	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٦,٦٦٣	(١١,٣٥٥)	إيرادات غير مكتسبة
(٢,٥٤٠)	٧٦,٩٣١	النقدية الناتجة من (المستخدمة في) العمليات التشغيلية
(١,٦٤٧)	(٣,١٣٥)	التزامات منافع محددة مدفوعة للموظفين
(١٧,١٥٣)	(٤,٩٥٣)	زكاة مدفوعة
-	(٦٣,٦٦٩)	فوائد مدفوعة
(٢١,٣٤٠)	٥,١٧٤	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٤٢,٠٩٣)	(٣,٣٦٠)	شراء ممتلكات وآلات ومعدات
١٤,٤٥٢	١١,٦٦٧	توزيعات أرباح مستلمة
٣٣	-	متحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(١,٦٩٤)	(٦,٤٩٩)	إضافات لموجودات غير ملموسة
(١٨٣,٤٧٤)	(٤٨٢,٤٨٠)	إضافات للاستثمارات العقارية
(٩,٨٢٥)	-	إضافات لاستثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
-	(١٦٤,٠٠٠)	إضافات للاستثمارات المصنفة بقيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل
-	٤١٧,٩٥٧	متحصلات من استثمارات مصنفة بقيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل
(٢٢٢,٦٠١)	(٢٢٦,٧١٥)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(١٢٠,٠٠٠)	(٦٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
٧,٥٤٩	(٢,٥٧٠)	حقوق الملكية غير المسيطرة
-	٦٥٣,٤٦٧	قروض طويلة الأجل مستلمة
(١١٢,٤٥١)	٥٩٠,٨٩٧	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
(٣٥٦,٣٩٢)	٣٦٩,٣٥٦	الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه
٦٣٢,٣٨٠	٢٠٨,٤٦٦	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٢٧٥,٩٨٨	٥٧٧,٨٢٢	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة. 

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١- معلومات عن الشركة

الشركة العقارية السعودية ("الشركة" أو "الشركة الأم")، شركة مساهمة سعودية مدرجة في سوق الأسهم السعودية. تأسست الشركة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٥٨) وتاريخ ١٧ رجب ١٣٩٦ هـ (الموافق ١٥ يوليو ١٩٧٦) وهي مسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٠١٢٥٣٩ و تاريخ ١٧ جمادى الآخر ١٣٩٧ هـ (الموافق ٤ يونيو ١٩٧٧). يقع المقر الرئيسي للشركة في شارع العليا العام، صندوق بريد ٣٥٧٢، الرياض ١١٤٨١، المملكة العربية السعودية. تبلغ مدة الشركة ١٣٠ سنة ميلادية تبدأ من تاريخ قيدها بالسجل التجاري، ويجوز إطالة هذه المدة بقرار تصدده الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء أجلها بسنة واحدة على الأقل.

يتكون رأس مال الشركة من ٢٤٠ مليون سهم كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١٢٠ مليون سهم)، بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم.

تقوم الشركة بتملك الأراضي الصالحة للبناء والتطوير وإقامة المباني السكنية والتجارية عليها وتأجيرها بموجب عقد إيجار تشغيلي وإدارة العقارات لحسابها أو لحساب الغير وشراء وإنتاج المواد والمعدات اللازمة للبناء وبيعها وتأجيرها والقيام بأعمال المقاولات للمباني والقيام بجميع الاعمال المتصلة بتحقيق أغراضها.

إن المساهمين الرئيسيين في الشركة والشركات التابعة لها المذكورة ادناه ("المجموعة") هم صندوق الاستثمارات العامة والذي يملك ٦٤,٥٧٪ من أسهم المجموعة والمؤسسة العامة للتقاعد والذي يملك ٥,٩١٪ من أسهم المجموعة، بينما الأسهم المتبقية، والتي تمثل ٢٩,٥٢٪، مملوكة من قبل مساهمين آخرين يمتلك كل منهم نسبة تقل عن ٥٪.

استثمرت الشركة في الشركات التابعة التالية والتي تم توحيدها في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة:

نسبة الملكية	(بصورة مباشرة أو غير مباشرة)		سنة التأسيس	النشاط الرئيسي	بلد التأسيس	الاسم
	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨				
	٦٠%	٦٠%	٢٠١٦	البناء والصيانة	المملكة العربية السعودية	الشركة العقارية السعودية للتعيمير (أ)
	٦٠%	٦٠%	٢٠١٧	البناء والصيانة	المملكة العربية السعودية	الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية (ب)
	٦٠%	٦٠%	٢٠١٧	الصيانة والتشغيل	المملكة العربية السعودية	الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات (ج)
	٦٠%	٦٠%	٢٠١٧	توفير البرامج وتقديم خدمات إدارة المشاريع وإدارة وتقديم الخدمات الاستشارية للمقرضين	المملكة العربية السعودية	شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع (د)
-	١٠٠%	١٠٠%	٢٠١٨	تطوير مشروع الوديان	المملكة العربية السعودية	شركة الوديان العقارية السعودية (هـ)

(أ) الشركة العقارية السعودية للتعيمير، شركة مساهمة مغلقة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٦٣٦٧ بتاريخ ١٥ ربيع الأول ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٤ ديسمبر ٢٠١٦). تقوم الشركة بأعمال إنشاء المباني وأعمال صيانة المباني وإدارة المشاريع الإنشائية ووضع التصاميم الهندسية التفصيلية وشراء المواد وتنفيذ ما تقوم بإدارته من هذه المشاريع بموجب ترخيص الهيئة العامة للإستثمار رقم ١٠٢٠٦٣٧١٠٧٠٣٠٢ بتاريخ ٦ شوال ١٤٣٧ هـ (الموافق ١١ يوليو ٢٠١٦).

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة - تنمة (غير مراجعة)

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١- معلومات عن الشركة - تنمة

(ب) الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية، شركة مساهمة مغلقة تم تسجيلها في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٩٥٦١ بتاريخ ٦ رجب ١٤٣٨ هـ (الموافق ٣ إبريل ٢٠١٧). تقوم الشركة بأعمال الطرق والشوارع والجسور والأنفاق والأعمال الترابية وإنشاء وتمديد شبكات المياه والصرف الصحي والسيول ونظافتها وصيانتها وإنشاء وتمديد شبكات التوزيع للطاقة الكهربائية والغاز ومحطاتها وصيانتها وإنشاء وتمديد شبكات الاتصالات ومحطات أبراج الاتصالات وإنشاء الحدائق العامة والمنزهات وشبكات الري وصيانتها وإنشاء السدود وصيانتها وبيع الخرسانة الجاهزة.

(ج) الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات، شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦١٢٦٨٧ بتاريخ ١١ صفر ١٤٣٩ هـ (الموافق ٣١ أكتوبر ٢٠١٧). تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المباني بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم ١٠٢١٤٣٨١٠٧٦٩٩٧ وتاريخ ٢٩ شوال ١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٣ يوليو ٢٠١٧).

(د) شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع، شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦١٢١١٦ بتاريخ ٢١ محرم ١٤٣٩ هـ (الموافق ١١ أكتوبر ٢٠١٧). تقوم الشركة بتوفير خدمات إدارة المشاريع وإدارة وتقديم الخدمات الاستشارية للمقرضين بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم ١٠٢١٣٣٨١٠٧٦٨٢٥ وتاريخ ٢٩ شوال ١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٣ يوليو ٢٠١٧).

(هـ) شركة الوديان العقارية السعودية، شركة شخص واحد مساهمة مغلقة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٥٥٠٧١ بتاريخ ١٦ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٩ يوليو ٢٠١٨). تقوم الشركة بأعمال الكهرباء وصيانة الحدائق والمنزهات وإنشاء المباني وأعمال صيانة وتشغيل المباني وأعمال صيانة وتشغيل شبكات المياه والصرف الصحي وإنشاء الطرق وإنشاء الجسور وإنشاء الأنفاق وشراء وبيع وتأجير الأراضي والعقارات وأنشطة التطوير والاستثمار العقاري وصيانة وتشغيل المستشفيات والمراكز الطبية والمستوصفات الحكومية والأهلية.

٢- السياسات المحاسبية الهامة

١-٢ أسس الأعداد

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

لا تشمل هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة على جميع الإيضاحات المطلوبة في القوائم المالية الموحدة السنوية الكاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي، لذا فإن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة يجب قراءتها مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

تم عرض القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بالريال السعودي، والذي يعتبر العملة الوظيفية والعملية التي يتم بها عرض القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة، وتم تقريب كافة المبالغ لأقرب ألف ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

٢-٢ أسس توحيد القوائم المالية

تشتمل القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة على القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ والمذكورة في الإيضاح (١).

الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة على التأثير على العوائد من خلال ممارسة سلطاتها على الشركة المستثمر فيها. وبشكل خاص، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها وذلك فقط عندما يكون لدى المجموعة:

ف السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي وجود حقوق بمنح المجموعة المقدرة على توجيه الأنشطة ذات العلاقة بالشركة المستثمر فيها)

ف التعرض لمخاطر، أو لديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.

ف المقدرة على التأثير على عائدات الشركة المستثمر فيها.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة - تتمة (غير مراجعة)

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢- السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٢-٢ أسس توحيد القوائم المالية - تتمة

وبشكل عام، هناك افتراض بأنه ينتج عن أغلبية حقوق التصويت سيطرة. وتأييداً لهذا الافتراض، فعندما يكون لدى المجموعة أقل من الأغلبية في حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف المتعلقة بذلك عند التأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها، ويشمل ذلك:

فـ الترتيب (الترتيبات) التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت للآخرين.

فـ الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.

فـ حقوق التصويت الخاصة بالمجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإجراء إعادة تقويم للتأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها من عدمه وذلك عندما تشير الحقائق والظروف إلى وجود تغير في أحد عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركات التابعة عند سيطرة المجموعة على الشركة التابعة ويتم التوقف عند تخلي المجموعة عن ممارسة مثل هذه السيطرة. تدرج موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركات التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال الفترة في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ولحين تخلي المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

يتعلق الدخل أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر بالمساهمين في الشركة الأم بالمجموعة وبحقوق الملكية غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى أن يكون رصيد حقوق الملكية غير المسيطرة عجز. وعند الضرورة، يتم إجراء تسويات على القوائم المالية للشركات التابعة كي تتماشى سياساتها المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة. يتم حذف كافة الموجودات والمطلوبات المتداخلة وكذلك حقوق الملكية والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية الأولية الموجزة.

يتم اعتبار أي تغير في حصص الملكية في الشركة التابعة، بدون فقدان السيطرة، كعمالة حقوق ملكية. في حالة فقدان المجموعة السيطرة على الشركات التابعة، فإنها تتوقف عن إثبات الموجودات والمطلوبات ذات العلاقة (بما في ذلك الشهرة) وحقوق الملكية غير المسيطرة وعناصر حقوق الملكية الأخرى، بينما يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الأولية الموحدة الموجزة. يتم إثبات أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

٣-٢ ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة متطابقة مع تلك السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، فيما عدا إتباع المعايير الجديدة السارية من تاريخ ١ يناير ٢٠١٨. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صادرة وغير سارية المفعول بعد.

قامت المجموعة، بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء"، اعتباراً من تاريخ سريانها وهو ١ يناير ٢٠١٨.

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) محل معيار المحاسبة الدولي (٣٩) "الأدوات المالية: الإثبات والقياس"، ويجمع المعيار بين كافة النواحي الثلاث الخاصة بالمحاسبة عن الأدوات المالية: التصنيف والقياس، والانخفاض في القيمة ومحاسبة تغطية المخاطر. كما يحل المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) محل معيار المحاسبة الدولي (١٨) فيما يتعلق بالإيرادات من العقود مع العملاء الناتجة عن تقديم الخدمات. وقد تم الإفصاح أدناه عن السياسات المحاسبية التي تأثرت بهذين المعيارين الجديدين.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة - تنمة (غير مراجعة)

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣-٢ ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

١-٣-٢ الأدوات المالية

يعتمد تصنيف الموجودات المالية على نموذج الأعمال الخاص بالمجموعة لإدارة موجوداتها المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية كما يلي:

- . الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، أو
- . الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة.

يتم إثبات مكاسب أو خسائر الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة إما من خلال قائمة الدخل الأولية الموحدة الموجزة أو من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة.

إن القروض والذمم المدينة التجارية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ومن المتوقع أن تنتج عنها تدفقات نقدية تمثل سداد أصل المبلغ والعمولة فقط، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

القياس الأولي

تقاس الموجودات المالية، في الأصل، بالقيمة العادلة لها، زاندا تكاليف المعاملات كما في حالة الموجودات المالية الغير مصنفة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الأولية الموحدة الموجزة. إن تكاليف المعاملات الخاصة بالموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الأولية الموحدة الموجزة يتم إثباتها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الأولية الموحدة الموجزة. يتم اعتبار الموجودات المالية التي تتضمن مشتقات مدرجة، بالكامل عند تحديد ما إذا كانت تدفقاتها النقدية تفي بمتطلبات كونها تمثل سداد أصل المبلغ والعمولة فقط.

القياس اللاحق

أدوات الدين

تقوم المجموعة بإثبات ثلاث فئات تصنيف للقياس اللاحق لأدوات الدين الخاصة بها.

التكلفة المطفأة

إن الموجودات المالية المقنتاة لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، والتي تمثل فيها تلك التدفقات النقدية سداد أصل المبلغ والعمولة فقط، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. ويتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستثمار في أدوات الدين والتي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة ولا تشكل جزءاً من أداة تغطية المخاطر في قائمة الدخل الأولية الموحدة الموجزة، وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل أو انخفاض قيمته. يتم تصنيف دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن الموجودات المالية المقنتاة لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية، والتي تمثل فيها التدفقات النقدية للموجودات سداد أصل المبلغ والعمولة فقط، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ويتم إثبات التغيرات في القيمة الدفترية من خلال الدخل الشامل الآخر، فيما عدا إثبات أرباح أو خسائر الانخفاض في القيمة، وإيرادات العمولة وأرباح وخسائر الصرف الأجنبي، والتي يتم إثباتها في قائمة الدخل الأولية الموحدة الموجزة. وعند التوقف عن إثبات الأصل المالي، فإن الأرباح أو الخسائر التراكمية المثبتة سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة، يعاد تصنيفها من حقوق الملكية إلى قائمة الدخل الأولية الموحدة الموجزة، ويتم إثباتها ضمن الأرباح/ الخسائر الأخرى. كما يتم إدراج دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. ويتم إظهار أرباح وخسائر الصرف الأجنبي ضمن الإيرادات/ المصاريف الأخرى.

القيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

إن الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير إثباتها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل. كما أن الأرباح والخسائر الناتجة عن الاستثمار في أدوات الدين والتي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الأولية الموحدة الموجزة ولا تشكل جزءاً من أداة تغطية المخاطر، يتم إثباتها وإظهارها بالصافي في قائمة الدخل الأولية الموحدة الموجزة في الفترة التي تنشأ فيها.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة - تنمة (غير مراجعة)

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣-٢ ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

١-٣-٢ الأدوات المالية - تنمة

أدوات الملكية

تقوم المجموعة بقياس كافة استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة، وتعرض التغيرات في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في قائمة الدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة. ويستمر اثبات توزيعات الأرباح من تلك الاستثمارات في قائمة الدخل الأولية الموحدة الموجزة كإيرادات أخرى وذلك عند الإقرار بأحقية المجموعة في استلامها. لن يكون هناك إعادة تصنيف لاحق للتغيرات في القيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الأولية الموحدة الموجزة.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات أصل مالي أو جزء من أصل مالي عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق "ترتيبات" فورية" وإذا ما:
- (أ) قامت المجموعة بتحويل معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو
- (ب) لم تقم المجموعة بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

الانخفاض في القيمة

تقوم المجموعة، بناء على النظرة المستقبلية، بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المصاحبة لأدوات الدين الخاصة بها كجزء من موجوداتها المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ويتم تحديد خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً وخسائر الائتمان على مدى العمر. إن خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً تمثل ذلك الجزء من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً، والتي تنتج عن حالات التعثر بشأن أداة مالية ما والتي من المحتمل حدوثها في غضون ١٢ شهراً بعد تاريخ إعداد التقرير المالي. وعند وجود زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، فإنه يتم تحديد الانخفاض على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. فيما يخص الذمم المدينة، تقوم المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة، التي تتطلب إثبات خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر منذ القياس الأولي للذمم المدينة.

٢-٣-٢ تحقق الإيرادات

صدر المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) بخصوص الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء في شهر مايو ٢٠١٤ ويسري مفعوله للفترات 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 رقم (١٥) نموذجاً شاملاً واحداً للمحاسبة على الإيرادات من العقود مع العملاء ويحل محل توجيهات الإدراج الحالية للإيرادات عبر العديد من المعايير والتفسيرات في نطاق المعايير الدولية للتقرير المالي.

يؤسس هذا المعيار نموذجاً جديداً من الإيرادات الناتجة عن العقود مع العملاء. بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) يتم إدراج الإيرادات بالمبلغ الذي يعكس الثمن الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل تسليم البضائع أو تقديم الخدمات إلى العميل. قامت المجموعة بمراجعة تأثير المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥). ونتيجة لتطبيقه قامت المجموعة بتطبيق السياسة المحاسبية التالية لإدراج الإيرادات عند إعداد قوائمها المالية الأولية الموحدة الموجزة. نظراً لطبيعة عمليات المجموعة، فإنه لا يوجد أثر جوهري على المجموعة عند تطبيق هذا المعيار مقارنة بالمعيار السابق.

(١) إيرادات التأجير

يتم الاعتراف بإيرادات التأجير التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. يتم إضافة التكاليف المباشرة المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة الدفترية للموجود المؤجر ويتم الاعتراف بهما على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

(٢) إيرادات الخدمات الأخرى

يتم إدراج الإيرادات الأخرى التي تعتبر عرضية لنموذج نشاط المجموعة كإيرادات حال تحقيقها أو تكبدها. تدرج الإيرادات من ودائع مرابحة لأجل لدى البنوك على أساس العائد الفعلي.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة - تتمة (غير مراجعة)

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤-٢ التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة

بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩)، يتعين على المجموعة إبداء الأحكام بشأن:

- المخاطر الإقليمية والمخاطر المتعلقة بالأعمال التي يتعرض لها عملاء المجموعة وذلك لإجراء تقدير لخسائر الائتمان المتوقعة عن النعم المدينة التجارية.
- أساس الاحتساب لتحديد القيمة العادلة لاستثمارات حقوق الملكية الخاصة بها بناء على استثمارات مماثلة يتم بيعها في السوق. ويتطلب اختيار الاستثمارات لتحديد أساس الاحتساب، إبداء الأحكام من قبل الإدارة لإثبات استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. وفيما يتعلق بتحديد القيمة العادلة، فإن هذه الاستثمارات مؤهلة لتصنيفها ضمن بنود المستوى الثالث.

٣- المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦: عقود الإيجار

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معياراً جديداً للاعتراف بعقود الإيجار. المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ والذي سيحل محل:

- معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ - "عقود الإيجار"؛
- تفسير لجنة معايير التقارير رقم ٤ - "ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار"؛
- لجنة تفسيرات المعايير - ١٥ "عقود إيجار تشغيلية - حوافز"؛
- لجنة تفسيرات المعايير - ٢٧ "تقييم جوهر المعاملات التي تنطوي على الشكل القانوني للتأجير".

بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧، كان يجب على المستأجر التمييز بين عقد الإيجار التمويلي (في قائمة المركز المالي) وعقود الإيجار التشغيلي (خارج قائمة المركز المالي).

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ من المستأجر الاعتراف بالتزام الإيجار الذي يعكس مدفوعات الإيجار المستقبلية و "أصل حق الاستخدام" لجميع عقود الإيجار. وقد تضمن مجلس معايير المحاسبة الدولية استثناء اختياري لبعض عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الأصول المنخفضة القيمة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦، يكون العقد أو محتواه عقد إيجار إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الوقت مع وجود مقابل معين.

إن التاريخ الإلزامي لاعتماد المعيار هو ١ يناير ٢٠١٩، ويسمح بالتطبيق المبكر. اختارت المجموعة عدم التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦.

لم تقم المجموعة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة الموجزة بإعداد دراسة لتحديد أثر تطبيق المعيار على القوائم المالية.

٤- تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥)

١-٤ تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) - الأدوات المالية

قامت المجموعة بتطبيق المعايير الجديدة ولم تقم بتعديل بيانات المقارنة. وقد تم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للموجودات المالية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) ضمن الأرباح المبقاة والاحتياطيات كما في ١ يناير ٢٠١٨. عليه، فإن البيانات المعروضة لعام ٢٠١٧ لا تعكس المتطلبات المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩)، وبالتالي فإنها غير قابلة للمقارنة مع البيانات المعروضة لعام ٢٠١٨ طبقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩). لم ينتج عن تطبيق المعيار الجديد أي أثر على المطلوبات المالية.

تم إجراء عمليات التقييم التالية بناءً على الظروف والحقائق السائدة بتاريخ التطبيق الأولي للمعيار:

- تحديد نموذج الأعمال الذي يتم من خلاله الاحتفاظ بالأصل المالي.
- تخصيص وإلغاء تخصيص الموجودات المالية المصنفة سابقاً كموجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.
- تخصيص بعض الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المقنتاة لأغراض المتاجرة، كاستثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.
- إدراج أدوات الدين كأصول مالية بالتكلفة المطفأة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة - تنمة (غير مراجعة)

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤- تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) - تنمة

٤-١ تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) - الأدوات المالية - تنمة
يوضح الجدول التالي التغييرات في قياس وتصنيف الفئات المختلفة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٩) والقياس والتصنيف الجديد لفئات الموجودات الخاصة بالمجموعة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩) كما في ١ يناير ٢٠١٨:

التغيرات الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩)	القيمة الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩)	القيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٩)	القياس وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي (٣٩)	القياس وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي (٩)
---	---	---	---	--

الموجودات المالية:

-	٢٠٦,٣٣٨	٢٠٦,٣٣٨	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة
(٩٦٦)	٤٥٢,٩٦٣	٤٥٣,٩٢٩	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	القيمة المصنفة بقيمتها العادلة / التكلفة / القيمة من خلال الدخل الشامل الأخرى العادلة

استثمارات مقتناة حتى تاريخ الاستحقاق

استثمارات في أدوات حقوق الملكية المصنفة بقيمتها العادلة / التكلفة / القيمة من خلال الدخل الشامل الأخرى العادلة

٤-٢ المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) - الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) ولا يوجد لهذا المعيار أي أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

٤-٣ البيانات المالية المقارنة

نتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) تغير في الأرباح المبقة والاحتياطيات الأخرى على النحو التالي:

الاحتياطيات الأخرى	الأرباح المبقة
٨٦,٣١٥	٢٥١,٣٨٩
(٣,٠٧٥)	٣,٠٧٥
(٢٣,٣٠٠)	٢٣,٣٠٠
(٢٦,٣٧٥)	٢٦,٣٧٥
٥٩,٩٤٠	٢٧٧,٧٦٤

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

تسويات المعيار الدولي للتقرير المالي (٩):

إعادة قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الأخرى

إعادة قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الأخرى

الرصيد الافتتاحي كما في ١ يناير ٢٠١٨، المعدل

٥- الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من قطع أراضي وعقارات بالمملكة العربية السعودية.

تتكون الاستثمارات العقارية مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨
٣,٤٢٤,١٦٧	٣,٤٢٤,١٦٧
١,١٥٩,٣٥٢	١,١٣٩,٦٦٠
٥٠٣,٠٥٢	٩٧٣,٥٤٨
٥,٠٨٦,٥٧١	٥,٥٣٧,٣٧٥

أراضي

مباني، صافي

مشاريع تحت الإنشاء

في نهاية الفترة/ السنة

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨، بلغت الإضافات للاستثمارات العقارية ٤٨١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١٨٩ مليون ريال سعودي) وكما بلغت قيمة الاستهلاك للفترة ٣١ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠١٧: ٢٠ مليون ريال سعودي).

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة – تنمة (غير مراجعة)

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٥- الاستثمارات العقارية – تنمة

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك (ما عدا الأراضي)، بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ١٠ مليار سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ١٠ مليار ريال سعودي) وذلك وفقاً لعملية التقييم التي قام بها كولدويل بانكر (Coldwell Banker) (مقيّم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) وهو متخصص في تقييم هذه الأنواع من الاستثمارات العقارية.

تتضمن الاستثمارات العقارية مباني مقامة على أرض مستأجرة من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بموجب عقدين لمدة ٩٩ سنة و ٥٠ سنة تبدأ من ٧ يناير ١٩٩٣ و ٦ يوليو ٢٠٠٩، على التوالي (على أساس حق الانتفاع) والتي يتم تحويلها إلى الهيئة في نهاية مدة العقد.

٦- الاستثمار في الشركة الزميلة

كانت حركة الاستثمار في الشركة الزميلة خلال الفترة/السنة كما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٢٢٤,٤٥٢	٢١٦,٠٦٢	في بداية السنة
١٢,٩٧٦	١٨,٥٧٤	الحصة في الأرباح
(١١,٦٦٧)	(١٢,١١٦)	توزيعات أرباح مستلمة
-	١,٩٣٢	صافي التغير خلال الفترة/ السنة
٢٢٥,٧٦١	٢٢٤,٤٥٢	في نهاية الفترة/ السنة

٧- الأرصدة والتعاملات مع الجهات ذات العلاقة

تمثل الجهات ذات العلاقة المعاملات مع المنشآت الخاضعة للسيطرة أو التي يمارس عليها تأثيراً هاماً من قبل تلك الجهات والمساهمين الرئيسيين في المجموعة. موظفو الإدارة الرئيسيون هم الأفراد الذين لديهم السلطة والمسؤولية في التخطيط وممارسة السلطة للتحكم بشكل مباشر أو غير مباشر في أنشطة المجموعة وموظفيها. تعتبر المجموعة أن أعضاء مجلس الإدارة (ولجانته الفرعية) والإدارة التنفيذية هم موظفو الإدارة الرئيسيون لأغراض معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤ إفصاحات الأطراف ذات العلاقة.

يوضح الجدول التالي المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة خلال الفترة/السنة:

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٢,٨٣٩	-	هانمي جلوبال المحدودة
٧,٧٣٣	-	شركة محمد العلي السويلم للتجارة والمقاولات
١٠,٥٧٢	-	
٢,٥٧٣	٣,٢٤٠	المكافآت المدفوعة لموظفي الإدارة العليا
٥,٧١٦	٣,٢٠٦	رواتب وبدلات الإدارة التنفيذية
٨,٢٨٩	٦,٤٤٦	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

تمثل المبالغ المفصح عنها في الجدول أعلاه المبالغ المقيدة كمصرف المتعلقة بموظفي الإدارة العليا.

تشتمل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة على قرض ممنوح من قبل صندوق الاستثمارات العامة، بلغ رصيد القرض كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ مبلغ ٩٩٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٩٩٥ مليون ريال سعودي) (إيضاح ١٢).

٨- رأس المال

يتكون رأس مال المجموعة البالغ قدره ٢,٤٠٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ من ٢٤٠ مليون سهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١٢٠ مليون سهم) قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي.

تم بناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية للمجموعة في اجتماعها المنعقد بتاريخ ١٤ شوال ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٨ يونيو ٢٠١٨) زيادة رأس مال الشركة من ١,٢٠٠ مليون ريال سعودي إلى ٢,٤٠٠ مليون ريال سعودي وذلك من خلال تحويل مبلغ ٤٧٠ مليون ريال سعودي من حساب "الاحتياطي الاتفاقي" ومبلغ ٧٣٠ مليون ريال سعودي من حساب "الاحتياطي النظامي" إلى زيادة مقترحة في رأس المال. تم خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ تحويل هذه الزيادة المقترحة إلى حساب رأس المال وانتهاء كافة الاجراءات النظامية وتعديل السجل التجاري للشركة.

٩- الاحتياطي النظامي

طبقاً لنظام الشركات السعودي والنظام الأساسي للشركة، يجب على المجموعة تحويل ١٠٪ من صافي الدخل في كل سنة (بعد تغطية الخسائر المتراكمة). ويجوز للشركة التوقف عن إجراء مثل هذا التحويل عندما يبلغ مجموع الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

١٠- الاحتياطي الاتفاقي

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، تقوم المجموعة بتحويل ١٠٪ من صافي دخل السنة إلى الاحتياطي الاتفاقي حتى يبلغ مجموع هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

١١- قروض طويلة الأجل

حصلت المجموعة خلال مايو ٢٠١٥ على قرض إسلامي طويل الأجل من أحد البنوك المحلية بمبلغ ٢,١ مليار ريال سعودي، يخضع هذا القرض لعمولة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائداً هامش ربح، ويستحق السداد دفعة واحدة في نهاية مدة الاتفاقية في مايو ٢٠١٩.

حصلت المجموعة خلال مايو ٢٠١٨ على قرض إسلامي طويل الأجل من أحد البنوك المحلية بمبلغ ٦٥٠ مليون ريال سعودي، يخضع هذا القرض لعمولة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائداً هامش ربح، ويسدد القرض على أقساط سنوية لمدة خمس سنين بعد فترة سماح سنتين يبدأ أول قسط بتاريخ مايو ٢٠٢٠. إن القرض طويل الأجل الممنوح للمجموعة مضمون بأراضي رهنها المجموعة للبنك.

بلغت تكاليف الاقتراض المرسلة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ مبلغ ٥١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٦٠ مليون ريال سعودي). استخدمت إدارة المجموعة القروض المستلمة لتمويل المشاريع الجارية للمجموعة. إن جميع تكاليف الاقتراض مؤهلة للرسلة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١٠٠٪).

١٢- قرض من جهة ذات علاقة

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية قرض طويل الأجل مع صندوق الاستثمارات العامة بمبلغ ١,٥ مليار ريال سعودي خلال عام ٢٠١٥ لأغراض تمويل إنشاء مشاريع عقارية. بلغ إجمالي الرصيد القائم للقرض كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ مبلغ ٩٩٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٩٩٥ مليون ريال سعودي)، ويسدد القرض على أقساط نصف سنوية متساوية. يخضع القرض لعمولة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك في المملكة العربية السعودية (سايبور) إضافة إلى هامش ربح. يستحق القسط الأول السداد في ١ يناير ٢٠١٨، بينما يستحق القسط الأخير السداد في يوليو ٢٠٢٥.

بلغت تكاليف الاقتراض المرسلة لهذا القرض خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ مبلغ ٢٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٣٦ مليون ريال سعودي). استخدمت إدارة المجموعة كامل دفعات القروض المستلمة لتمويل المشاريع الجارية للمجموعة. إن جميع تكاليف الاقتراض مؤهلة للرسلة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١٠٠٪).

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة – تتمة (غير مراجعة)

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٣- الزكاة

حركة المخصص خلال الفترة/السنة

كانت حركة مخصص الزكاة على النحو التالي:

٣٠ ديسمبر ٢٠١٧	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	
١٧,١٥٣	٢٤,٥٣٧	في بداية الفترة/السنة
٢٤,٥٣٧	٢١,٥٨٨	مجنب خلال الفترة/السنة
(١٧,١٥٣)	(٤,٩٥٣)	مدفوع خلال الفترة/السنة
٢٤,٥٣٧	٤١,١٧٢	في نهاية الفترة/السنة

قدمت المجموعة إقراراتها عن جميع السنوات حتى ٢٠١٧، وسددت الالتزامات وفقاً لذلك. كما تمت الموافقة على الربط الزكوي من الهيئة العامة للزكاة والدخل عن جميع السنوات حتى ٢٠٠٤.

١٤- ربح السهم

يتم احتساب الربح الأساسي والمخفض للسهم وذلك بقسمة صافي دخل الفترة المتعلق بالمساهمين العاديين في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة.

تم احتساب ربح السهم على النحو التالي:

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠١٧	٢٠١٨	
٢١,٣٦١	١٢,٦٧٤	صافي دخل الفترة
١٢٠,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (سهم)
٠,١٨	٠,٠٥	ربح السهم – الأساسي والمخفض (بالريال السعودي)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠١٧	٢٠١٨	
٩٢,٥٨٢	٨٧,٥٧٣	صافي دخل الفترة
١٢٠,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (سهم)
٠,٧٧	٠,٣٦	ربح السهم – الأساسي والمخفض (بالريال السعودي)

١٥- التعهدات والالتزامات المحتملة

التعهدات الرأس مالية

يوجد لدى المجموعة عقود تصميم واستشارات هندسية وتنفيذ أعمال رأسمالية مع بعض الاستشاريين والمقاولين. بلغت قيمة التعهدات غير المنفذة كما بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨: ٥١١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٦١٤ مليون ريال سعودي).

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة – تنمة (غير مراجعة)
٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٥- التعهدات والالتزامات المحتملة – تنمة

الالتزامات المحتملة

. مطالبات رسوم الأراضي البيضاء

خلال الربع الأول من ٢٠١٨ تسلمت المجموعة مطالبة من وزارة الإسكان بمبلغ ٣٣ مليون ريال سعودي تمثل رسوم الأراضي البيضاء للدورة الثانية وتتعلق بالفترة من مارس ٢٠١٨ وحتى فبراير ٢٠١٩.

خلال الربع الأول من ٢٠١٧ تسلمت المجموعة مطالبة من وزارة الإسكان بمبلغ ٣٨ مليون ريال سعودي والتي تمثل رسوم الأراضي البيضاء للدورة الأولى وتتعلق بالفترة من مارس ٢٠١٧ وحتى فبراير ٢٠١٨.

قدمت المجموعة اعتراضها على المبالغ المذكورة أعلاه من خلال الموقع الإلكتروني لوزارة الإسكان والذي تم رفضه من قبل الوزارة. وعليه، أقامت المجموعة دعوى قضائية لدى ديوان المظالم والتي لا تزال منظورة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة.

خلال الفترة الحالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨، تسلمت المجموعة غرامة مالية قدرها ٣٨ مليون ريال سعودي بسبب عدم سداد مطالبة وزارة الإسكان لرسوم الأراضي البيضاء لعام ٢٠١٧ خلال الفترة المحددة.

استناداً إلى رأي الاستشاري القانوني المعين من قبل إدارة المجموعة، فإن الإدارة على درجة عالية من التأكد بأن الدعوى القضائية المنظورة حالياً لدى ديوان المظالم تسير في صالح المجموعة. وعليه، لا ترى الإدارة ضرورة لتكوين أي مخصص مقابل تلك المطالبات أو الغرامات المتعلقة بها والتي بلغ اجماليها ١١٠ مليون ريال سعودي حتى تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨.

. القضايا القانونية

توجد دعوى مرفوعة ضد شركة الرياض القابضة – شركة زميلة – من قبل أحد المقاولين بمبلغ ١٥٨ مليون ريال سعودي وذلك مقابل الدعوى المرفوعة من قبل شركة الرياض القابضة ضد نفس المقاول بمبلغ ١٥٧ مليون ريال سعودي بسبب التأخر في تنفيذ مشروع بناء. ما تزال الدعوى منظورة أمام المحكمة ولم يصدر فيها أي حكم. استناداً إلى رأي الاستشاري القانوني لدى المجموعة وحالات مماثلة أخرى، لا تعتقد إدارة الشركة أن يكون لهذه القضية أي تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة.

هناك بعض القضايا المرفوعة ضد المجموعة خلال دورة الأعمال العادية ويتم الترافع بشأنها حالياً، لا يوجد لهذه القضايا أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

١٦- المعلومات القطاعية

لأغراض إدارية، تتكون المجموعة من وحدات عمل بناء على المنتجات والخدمات التي تقدمها ولديها قطاعين يتم إعداد التقرير بشأنها، وكما يلي:

(أ) القطاع السكني

(ب) القطاع التجاري

يتم تقييم أداء القطاعات على أساس الدخل أو الخسارة ويقاس وفقاً لأسس ثابتة بما يتوافق مع الدخل أو الخسارة في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة. ومع ذلك، يتم إدارة التمويل بالمجموعة (بما في ذلك الأعباء المالية) على أساس مستوى المجموعة، ولا توزع على القطاعات التشغيلية والإيرادات.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة - تنمة (غير مراجعة)

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٦- المعلومات القطاعية - تنمة

تتم أنشطة المجموعة وشركاتها التابعة في المملكة العربية السعودية. وفيما يلي تحليلاً للمعلومات القطاعية:

المجموع	المركز الرئيسي	القطاع التجاري	القطاع السكني	
				كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨:
٢٣٢,٤٣٣	٣٤٩	١٢٨,٢٦٧	١٠٣,٨١٧	الإيرادات
٨٣,٧٩٦	-	٥١,٠٣٧	٣٢,٧٥٩	تكلفة العمليات التشغيلية
٧,٥٩١,٠٤٧	٦,١٦٣,٧٣٣	٧٣٢,٥٧٨	٦٩٤,٧٣٦	الموجودات
				كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧:
٢٣٧,٣٧٧	-	١٣٥,٩٦٠	١٠١,٤١٧	الإيرادات
٧٩,٤٦٨	-	٤٧,٧١١	٣١,٧٥٧	تكلفة العمليات التشغيلية
٦,٨٩٦,٨٠٥	٥,٧٣٦,١٠٢	٤٧٩,٣٠٩	٦٨١,٣٩٤	الموجودات

١٧- قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية للمجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

القيمة الدفترية	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	القيمة العادلة	
					كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨:
					الموجودات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة:
٤٣٤,١٢٤	١٧٥,٨٥٦	-	٢٥٨,٢٦٨	٤٣٤,١٢٤	استثمارات في أدوات حقوق الملكية المصنفة بقيمتها العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢٠٦,١٣٢	٢٠٦,١٣٢	-	-	٢٠٦,١٣٢	استثمارات مصنفة بقيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل
٦٤٠,٢٥٦	٣٨١,٩٨٨	-	٢٥٨,٢٦٨	٦٤٠,٢٥٦	
					المطلوبات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة:
٢,٨١٨	-	٢,٨١٨	-	٢,٨١٨	أدوات مالية مشتقة
					كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:
					الموجودات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة:
٢٦٣,٧٦٥	-	-	-	٢٦٣,٧٦٥	موجودات مالية متاحة للبيع
٥٨٠,٩٠٨	٥٨٠,٩٠٨	-	-	٥٨٠,٩٠٨	بالتكلفة
٥٨٠,٩٠٨	٥٨٠,٩٠٨	-	-	٥٨٠,٩٠٨	بالقيمة العادلة
					المطلوبات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة:
١٠,٧٨٧	-	١٠,٧٨٧	-	١٠,٧٨٧	أدوات مالية مشتقة

تدرج الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تستخدم المدخلات القابلة للملاحظة في السوق.

تبين للإدارة بأن القيمة العادلة للنقدية وشبه النقدية والمدنيين التجاريين والدائنين التجاريين والمطلوبات المتداولة الأخرى تقارب قيمتها الدفترية بشكل كبير وذلك نظراً لفترة الإستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

كما أن القيمة الدفترية للقروض لأجل المرتبطة بعمولات ثابتة ومتغيرة تقارب قيمتها العادلة وذلك لأنها تحمل عمولات تعكس المعدلات السائدة في السوق بشأن التمويل والقروض المشابهة. ونتيجة لذلك، فإن قيمة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة الناتجة عن التمويل والقروض لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية الحالية.

١٨- توزيعات الأرباح

وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٨ يونيو ٢٠١٨ على توزيع أرباح نقدية بقيمة ٦٠ مليون ريال سعودي للمساهمين عن النصف الثاني من السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ والتي بلغت ٠,٥ ريال سعودي للسهم الواحد وتمثل ٥٪ القيمة الاسمية للسهم. تم صرف هذه الأرباح بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠١٨.

قرر مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٨ أغسطس ٢٠١٧ التوصية للجمعية العامة لمساهمي الشركة بتوزيع أرباح نقدية بقيمة ٦٠ مليون ريال سعودي للمساهمين عن النصف الأول لعام ٢٠١٧ بواقع ٠,٥ ريال سعودي للسهم الواحد. وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٦ أبريل ٢٠١٧ على توزيع أرباح نقدية بقيمة ٦٠ مليون ريال سعودي للمساهمين عن النصف الثاني من السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ والتي بلغت ٠,٥ ريال سعودي للسهم الواحد وتمثل ٥٪ القيمة الاسمية للسهم. تم صرف هذه الأرباح بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠١٧.

١٩- اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

تم اعتماد والموافقة على إصدار هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣٠ صفر ١٤٤٠ هـ (الموافق ٨ نوفمبر ٢٠١٨).

٢٠- النتائج الأولية

إن نتائج عمليات الفترات الأولية قد لا تكون مؤشرا دقيقا للنتائج الفعلية لعمليات السنة الكاملة.

٢١- مخاطر السيولة

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة الموجودات المتداولة بمبلغ ١,٨ مليار ريال سعودي. وذلك بسبب إعادة تصنيف قرض طويل الأجل بمبلغ ٢,١ مليار ريال سعودي إلى المطلوبات المتداولة والمطلوب سداه بالكامل لأحد البنوك المحلية خلال مايو ٢٠١٩ (إيضاح ١). تعمل إدارة المجموعة حاليا على دراسة الخيارات المتاحة لترتيب عملية سداد القرض في الموعد المحدد.