شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

الفهرس	الصفحة رقم
تقرير مراجع الحسابات المستقل حول القوائم المالية الموحدة إلى المساهمين	١-٦
قائمة المركز المالي الموحد	٧
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة	٨
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة	٩
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	١٠-١١
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	١٢-٦١

كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون
مركز زهران للأعمال، الدور التاسع
شارع الأمير سلطان
ص. ب ٥٥٠٧٨
جدة ٢١٥٣٤
المملكة العربية السعودية

هاتف +٩٦٦ ١٢ ٦٩٨ ٩٥٩٥
فاكس +٩٦٦ ١٢ ٦٩٨ ٩٤٩٤
إنترنت www.kpmg.com/sa

ترخيص رقم ٤٦/١١/٣٢٣ صادر في ١١/٣/١٩٩٢

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة جبل عمر للتطوير ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، والقوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الشكوك الجوهرية المتعلقة بالاستمرارية

نلفت الانتباه إلى الإيضاح ١ من القوائم المالية، الذي يشير إلى أن المجموعة قد تكبدت صافي خسارة بمبلغ ٣٩٣ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، واعتبارا من تاريخه تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٣,٢ مليار ريال سعودي. وكما هو مذكور في الإيضاح ١، تشير هذه الأحداث أو الظروف، إلى جانب أمور أخرى كما هو مبين في هذا الإيضاح، إلى وجود عدم يقين جوهري قد يثير شكوكا كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرار وفقا لمبدأ الاستمرارية. ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولا نبدي رأياً منفصلاً في تلك الأمور. بالإضافة إلى الأمر المبين في قسم الشكوك الجوهرية المتعلقة بالاستمرارية، فقد حددنا الأمور الموضحة أدناه لتكون أمور المراجعة الرئيسية التي سيتم الإبلاغ عنها في تقريرنا.

كي بي ام جي الفوزان وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون، شركة مهنية مسجلة في المملكة العربية السعودية وعضو غير شريك في شبكة شركات كي بي ام جي المستقلة والتابعة لـ كي بي ام جي العالمية، شركة تعاونية سويسرية.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (تابع)

إثبات الإيرادات من بيع عقارات التطوير والبيع	
انظر الإيضاح ٤ حول القوائم المالية الموحدة الخاص بالسياسة المحاسبية المتعلقة بإثبات إيرادات عقارات التطوير والبيع ("عقارات التطوير").	
أمر المراجعة الرئيسي	**كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا**
خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، قامت المجموعة بإثبات الإيرادات من بيع عقار للتطوير بمبلغ ٧٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١,٢٠٩ مليون ريال سعودي). يمثل ذلك بيع عقارات مطورة بالإضافة إلى عقارات تحت التطوير عبر ترتيبات البيع على الخارطة. وفقا لمتطلبات المعايير المحاسبية ذات الصلة، يتعين على المجموعة تقييم معاملات البيع بموجب نموذج الخمس خطوات لإثبات الإيرادات كما هو منصوص عليه في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥. ويتطلب ذلك ممارسة حكم من قبل الإدارة في، ضمن أمور أخرى، تحديد التزامات الأداء المنفصلة، وقياس وتخصيص سعر المعاملة لهذه الالتزامات وتحديد ما إذا كان يتم نقل السيطرة في وقت معين أو على مدى زمني. وبدلا من ممارسة قدر كبير من الحكم من جانب الإدارة في اتخاذ القرارات السابقة، فقد حددنا أن إيرادات عقارات التطوير تعتبر من أمر مراجعة رئيسي.	تتكون الإجراءات المنفذة استجابةً للمخاطر المقدرة لحدوث أخطاء جوهرية في التوقيت ومبلغ الإيرادات الناتج من بيع عقارات التطوير والبيع مما يلي: - الحصول على فهم العملية التي تستخدمها المجموعة لإثبات الإيرادات من عقارات التطوير والبيع في ضوء متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ ("عملية إثبات الإيرادات") - تقييم التصميم والتنفيذ واختبار الفعالية التشغيلية للضوابط المطبقة من قبل المجموعة، ويشمل ذلك ضوابط مكافحة الغش، كجزء من عملية إثبات الإيرادات. - بالنسبة لعينة مختارة من المبيعات التي تم تنفيذها خلال السنة، قمنا بفحص الاتفاقيات ذات الصلة وتقييم ما إذا كان: ○ تم تحديد التزامات الأداء بشكل مناسب؛ ○ تم حساب سعر المعاملة بدقة؛ ○ تم تحديد وتقدير واحتساب المقابل المتغير بشكل مناسب. ○ تم تقييم طريقة وتوقيت نقل السيطرة بدقة، سواء في وقت محدد أو على مدى زمني. وفيما يتعلق بإثبات الإيرادات على مدى زمني، تم تقييم نسبة الإنجاز وتطبيقها بشكل مناسب - تم إعادة احتساب الإيرادات التي سيتم إثباتها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ومطابقتها مع المبالغ المثبتة من قبل المجموعة. - تم تقييم مدى ملاءمة الإفصاح المرتبط بها في القوائم المالية الموحدة

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (تابع)

مراجعة الانخفاض في قيمة الممتلكات والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ ذات الصلة	
انظر الإيضاح ٤ حول القوائم المالية الموحدة الخاص بالسياسة المحاسبية المتعلقة بانخفاض قيمة الموجودات غير المالية.	
أمر المراجعة الرئيسي	**كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا**
تحتفظ المجموعة بعقارات معينة، مدرجة تحت الممتلكات والمعدات والاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. بلغ مجموع القيمة الدفترية لهذه الممتلكات والأعمال الرأسمالية تحت ذات الصلة (يشار إليها مجتمعة بـ "الممتلكات") ٢٣,٨٢٣ مليون ريال سعودي اعتبارا من ذلك التاريخ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٢٣,٠٤٠ مليون ريال سعودي). وفقا لمتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي، يتعين على المجموعة تقييم ما إذا كان هناك مؤشرات انخفاض في قيمة ممتلكاتها في تاريخ كل تقرير. في حال تم تحديد هذه المؤشرات، يتعين على المجموعة تحديد المبالغ القابلة للاسترداد من هذه الممتلكات. كجزء من تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة، تقوم المجموعة بمراجعة كلا من مصادر المعلومات الداخلية والخارجية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، صافي التدفقات النقدية والخسائر التشغيلية والتلف المادي للموجودات والتغيرات أو الظروف السلبية في السوق. علاوة على ذلك، يستلزم تقييم المبالغ القابلة للاسترداد استخدام تقنيات تقييم معقدة. بدلاً من صافي الخسائر التشغيلية التي تكبدتها المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وصافي وضع المطلوبات المتداولة كما في تاريخ التقرير، قامت المجموعة بإجراء تقييم للمبالغ القابلة للاسترداد لممتلكاتها ومعداتها واستثماراتها العقارية. ولذلك، فإن تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة وتحديد المبالغ القابلة للاسترداد، ينطوي على ممارسة حكم هام وبالتالي تم تحديده كأمر مراجعة رئيسي.	تتكون الإجراءات التي تم تنفيذها استجابة للمخاطر المقدرة لخطأ مادي في تقييم الممتلكات وما يتصل بها من أعمال تحت التنفيذ مما يلي: - الحصول على فهم لآلية المجموعة فيما يتعلق بما يلي: ▪ تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة، و ▪ تحديد المبلغ القابل للاسترداد. (يشار إليها مجتمعة باسم "عملية مراجعة الانخفاض في القيمة"). - تقييم التصميم والتنفيذ واختبار الفعالية التشغيلية للضوابط المطبقة من قبل المجموعة كجزء من عملية مراجعة الانخفاض في القيمة. - تم تقييم: ▪ ملاءمة واكتمال العوامل التي تراعيها المجموعة في تقييم مؤشر الانخفاض في القيمة. ▪ ملاءمة ومعقولية الأسس المستخدمة لتحديد وحدات توليد النقد، وهو المستوى الذي يتم عنده تحديد المبالغ القابلة للاسترداد. - تم إشراك أخصائيو التقييم الداخلي و: ○ تقييم المبلغ القابل للاسترداد الذي أعدته المجموعة، بناءً على تقرير مقَيِّم معتمد مستقل، وتقييم النموذج والافتراضات والتقديرات المستخدمة في عملية الحساب ○ تقييم الافتراضات والتقديرات الأساسية المستخدمة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، توقعات معدل الخصم والتدفقات النقدية معقولة في كل وحدة توليد نقد. - تم التحقق من حساسية الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد. - مقارنة القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة توليد نقد مع قيمتها الدفترية.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (تابع)

المعلومات الأخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقريرنا عنها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاحا لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى ،ولا نُبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

عند قراءتنا للتقرير السنوي، عندما يكون متاحاً لنا، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يتعين علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

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

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

إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن الإشراف على عملية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

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

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (تابع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تابع)

- تحديد مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالمجموعة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقا لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.
- الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء عملية المراجعة للمجموعة. ونظل الجهة الوحيدة المسئولة عن رأينا في المراجعة.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لشركة جبل عمر للتطوير ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة").

كما زودنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وإجراءات الوقاية ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (تابع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تابع)

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تُعَد الأمور الرئيسة للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن/ كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

د. عبد الله حمد الفوزان
ترخيص رقم ٣٤٨

جدة في ١٤ شعبان ١٤٤١هـ
الموافق ٧ أبريل ٢٠٢٠م

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠"

	الإيضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
عقارات استثمارية	٦	٦,١٩٢,٦٣٣	٧,٦٥٣,٧٩٦
ممتلكات ومعدات	٧	١٧,٦٣٠,٠٢٣	١٥,٣٨٦,٢٨٩
نقد محتجز	٨	٢٤٢,٥٩٠	٣٤٢,٥٩٠
استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة	٩	١,٤٩٧,٩٨٦	١,٢٢٠,٠٠٠
استثمار في شركة زميلة	١٠	٨٧,٠٨٢	-
موجودات غير ملموسة	١١	٣,٣٠٢	٩٦٦
دفعات مقدمة لبعض المؤسسين	١٢	٣٠٢,٤٥٨	٣٠٦,٧٠٢
موجودات غير متداولة اخرى	١٣	٢٣,٢٩١	١٣٥,٢٦٤
إجمالي الموجودات غير المتداولة		٢٥,٩٧٩,٣٦٥	٢٥,٠٤٥,٦٠٧
الموجودات المتداولة			
عقارات للتطوير والبيع	١٤	١,٩٢٨,٣٧٦	١,٥٠٨,٤٤٣
موجودات متداولة اخرى	١٣	٢١٦,٧٣٠	٢٨٤,٩٤٦
ذمم مدينة تجارية واخرى	١٥	٣٤٢,٣٢٢	٤٠٠,٢١٢
نقد محتجز - الجزء المتداول	٨	٤٤٦,٢٤٤	٥٧٣,٠٦٠
نقد وما في حكمه	٨	٢٣٧,٨٦٠	٦٤٢,٣١٤
		٣,١٧١,٥٣٢	٣,٤٠٨,٩٧٥
استثمارات في شركة زميلة مصنفة كمحتفظ بها للبيع	١٠ (أ)	-	٨٢,٨٥٨
إجمالي الموجودات المتداولة		٣,١٧١,٥٣٢	٣,٤٩١,٨٣٣
إجمالي الموجودات		٢٩,١٥٠,٨٩٧	٢٨,٥٣٧,٤٤٠
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
راس المال	١٦,١	٩,٢٩٤,٠٠٠	٩,٢٩٤,٠٠٠
احتياطي نظامي	١٦,٢	١٠٨,٥٠٦	١٠٨,٥٠٦
(خسائر متراكمة) / ارباح مبقاة		(١٨١,٦٥٣)	٣٧٦,٠٢٤
حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة		٩,٢٢٠,٨٥٣	٩,٧٧٨,٥٣٠
حصص غير مسيطرة	٢٩	٢,٣١٦	٤,٧٠٠
إجمالي حقوق الملكية		٩,٢٢٣,١٦٩	٩,٧٨٣,٢٣٠
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
قروض وسلف	١٧	٤,٩٤٨,٠١٢	٥,٦٥٩,٠٣٠
مطلوبات مقابل عقد إيجار تمويلي	١٨	٦,٥٩٩,٣٥٧	٦,٦١١,٦٠٣
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١٩	٢٩,٥٢٣	٢٣,٨٦٠
مطلوبات غير متداولة اخرى	٢٠	١,٩٤٧,٠٨٧	٢,٠٩٤,٢٦٠
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		١٣,٥٢٣,٩٧٩	١٤,٣٨٨,٧٥٣
المطلوبات المتداولة			
قروض وسلف - الجزء المتداول	١٧	٥,٢٦٢,٨٢١	٣,٦١٣,١٨٣
ذمم دائنة ومطلوبات متداولة اخرى	٢١	١,١١٩,١٥٤	٧٢٩,٠٣٥
مطلوبات مقابل عقد إيجار تمويلي - الجزء المتداول	١٨	٢١,٧٧٤	١٧,٩٠٩
الزكاة المستحقة	٢٢	-	٥,٣٣٠
إجمالي المطلوبات المتداولة		٦,٤٠٣,٧٤٩	٤,٣٦٥,٤٥٧
إجمالي المطلوبات		١٩,٩٢٧,٧٢٨	١٨,٧٥٤,٢١٠
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		٢٩,١٥٠,٨٩٧	٢٨,٥٣٧,٤٤٠

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا تتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

محمد عبد الله القطري	خالد محمد العمودي	زياد عصام ابراهيم الحقيل
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي للمجموعة	الرئيس التنفيذي	رئيس مجلس الإدارة

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠"

	الإيضاح	٢٠١٩م	٢٠١٨م
الإيرادات	٢٣	٩٠٤,١٢٢	١,٩٦٢,٦٤٤
تكلفة إيرادات	٢٤	(٧٧٩,١٣٦)	(١,١٦٤,٨٠٧)
إجمالي الربح		١٢٤,٩٨٦	٧٩٧,٨٣٧
مصروفات بيع وتسويق		(٢٩,٨٥٣)	(٤٤,١١١)
مصروفات عمومية وإدارية	٢٥	(٣١١,٧٣٧)	(٢١٨,٣٧٠)
إيرادات أخرى، بالصافي	٢٦	٥٣٩,٦٨١	٢٧٧,١٨١
الربح التشغيلي		٣٢٣,٠٧٧	٨١٢,٥٣٧
أعباء تمويلية	٢٧	(٧٢٠,٧٠٨)	(٦٢١,٩١٥)
الحصة في نتائج استثمار في شركة زميلة	١٠	٤,٢٢٤	٤,٣٧٢
(الخسارة) / الربح قبل الزكاة		(٣٩٣,٤٠٧)	١٩٤,٩٩٤
الزكاة	٢٢	-	-
(خسارة) / ربح السنة		(٣٩٣,٤٠٧)	١٩٤,٩٩٤
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر			
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:			
إعادة قياس مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١٩	١,٤٧١	(٤,٨٥٩)
الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة		١,٤٧١	(٤,٨٥٩)
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة		(٣٩١,٩٣٦)	١٩٠,١٣٥
(الخسارة) / الربح العائد إلى:			
ملاك الشركة		(٣٩٣,٨٣٨)	١٩٣,٧٧٩
حصص غير مسيطرة	٢٩	٤٣١	١,٢١٥
		(٣٩٣,٤٠٧)	١٩٤,٩٩٤
إجمالي (الخسارة) الدخل الشامل العائد إلى:			
ملاك الشركة		(٣٩٢,٣٦٧)	١٨٨,٩٢٠
حصص غير مسيطرة	٢٩	٤٣١	١,٢١٥
		(٣٩١,٩٣٦)	١٩٠,١٣٥
(خسارة) / ربحية السهم (بالريال السعودي):			
(الخسارة) / الربحية الأساسية والمخفضة للسهم العائدة إلى مالكي الشركة	٢٨	(٠,٤٢)	٠,٢١

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

محمد عبد الله القطري الرئيس التنفيذي للقطاع المالي للمجموعة	خالد محمد العمودي الرئيس التنفيذي	زياد عثمان إبراهيم الحقيل رئيس مجلس الإدارة

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠"

	حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة					
	رأس المال	احتياطي نظامي	(خسائر متراكمة) / أرباح مبقاة	الإجمالي	حصص غير مسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨م	٩,٢٩٤,٠٠٠	٨٩,١٢٨	٢٠٦,٤٨٢	٩,٥٨٩,٦١٠	(١٥)	٩,٥٨٩,٥٩٥
ربح السنة	-	-	١٩٣,٧٧٩	١٩٣,٧٧٩	١,٢١٥	١٩٤,٩٩٤
خسارة شاملة أخرى للسنة	-	-	(٤,٨٥٩)	(٤,٨٥٩)	-	(٤,٨٥٩)
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	-	-	١٨٨,٩٢٠	١٨٨,٩٢٠	١,٢١٥	١٩٠,١٣٥
المساهمة الإضافية في رأس المال خلال السنة	-	-	-	-	٣,٥٠٠	٣,٥٠٠
المحول إلى الاحتياطي النظامي (الإيضاح ١٦-٢)	-	١٩,٣٧٨	(١٩,٣٧٨)	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٩,٢٩٤,٠٠٠	١٠٨,٥٠٦	٣٧٦,٠٢٤	٩,٧٧٨,٥٣٠	٤,٧٠٠	٩,٧٨٣,٢٣٠
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩م	٩,٢٩٤,٠٠٠	١٠٨,٥٠٦	٣٧٦,٠٢٤	٩,٧٧٨,٥٣٠	٤,٧٠٠	٩,٧٨٣,٢٣٠
تأثير التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ (الإيضاح ٤ ز)	-	-	(١٦٦,٠٧٣)	(١٦٦,٠٧٣)	-	(١٦٦,٠٧٣)
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩م (المعدل)	٩,٢٩٤,٠٠٠	١٠٨,٥٠٦	٢٠٩,٩٥١	٩,٦١٢,٤٥٧	٤,٧٠٠	٩,٦١٧,١٥٧
(خسارة) / ربح السنة	-	-	(٣٩٣,٨٣٨)	(٣٩٣,٨٣٨)	٤٣١	(٣٩٣,٤٠٧)
التغيير في حصة الشركة التابعة دون تغيير في السيطرة (إيضاح ٢٩)	-	-	٧٦٣	٧٦٣	(٢,٨١٥)	(٢,٠٥٢)
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	١,٤٧١	١,٤٧١	-	١,٤٧١
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	-	-	(٣٩١,٦٠٤)	(٣٩١,٦٠٤)	(٢,٣٨٤)	(٣٩٣,٩٨٨)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٩,٢٩٤,٠٠٠	١٠٨,٥٠٦	(١٨١,٦٥٣)	٩,٢٢٠,٨٥٣	٢,٣١٦	٩,٢٢٣,١٦٩

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

محمد عبد الله القطري	خالد محمد العمودي	زياد عثمان إبراهيم الحقيل
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي للمجموعة	الرئيس التنفيذي	رئيس مجلس الإدارة

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠"

	الإيضاح	٢٠١٩م	٢٠١٨م
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
(الخسارة) / الربح قبل الزكاة		(٣٩٣,٤٠٧)	١٩٤,٩٩٤
تعديلات لـ:			
استهلاك ممتلكات ومعدات	٧	٢٣٦,٨٠٩	٢١٨,٣٥٢
استهلاك عقارات استثمارية	٦	٧٨,١٩٥	٧٩,٦٦٩
إطفاء موجودات غير ملموسة	١١	١,٠٤٨	٤٣٥
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين، صافي		٦,٧٥٨	٤,٧٧١
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة		٨,٦٠١	٤,٨١٠
إطفاء أرباح مؤجلة من البيع وموجودات إعادة التأجير التمويلي	٧ أ (٢)	(١٨٣,٢٣٠)	(١٨٣,٢٣٠)
الحصة في نتائج استثمار في شركة زميلة	١٠	(٤,٢٢٤)	(٤,٣٧٢)
أعباء تمويلية	٢٧	٧٢٠,٧٠٨	٦٢١,٩١٥
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الربح أو الخسارة		(٢٧٧,٩٨٦)	-
		١٩٣,٢٧٢	٩٣٧,٣٤٤
التغييرات في:			
موجودات غير متداولة أخرى		(٤١,٧٧٨)	(١٢١,٢٤٨)
عقارات للتطوير والبيع		(٤١٩,٩٣٣)	٥٥٧,٩٣٠
موجودات متداولة أخرى		٥٥,٨٩٢	١٥٩,٤٥٧
ذمم مدينة تجارية وأخرى		٤٩,٢٨٩	(٦٤٨,١٠٤)
مطلوبات غير متداولة أخرى		٣٦,٤٣٢	١٥٢,٥٠٦
ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى		٣٨٤,٧٨٩	(١٦١,٤٧٨)
النقد المتولد من العمليات		٢٥٧,٩٦٣	٨٧٦,٤٠٧
أعباء تمويلية مدفوعة		(٩٨٩,٣٦١)	(٨٧٨,٢٠٩)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية		(٧٣١,٣٩٨)	(١,٨٠٢)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
إضافات إلى ممتلكات ومعدات		(٤٧٨,٩٥٢)	(٨١٣,٧٧١)
إضافات للعقارات الاستثمارية		(٢٥٧,٦٧٢)	(١٩٢,٤١١)
مشتريات موجودات غير ملموسة	١١	(٣,٣٨٤)	(٢٥٢)
صافي التغيير في أرصدة نقدية محتجزة		٢٢٦,٨١٦	(١٥٢,٧٥٩)
الحركة في الحصص غير المسيطرة		(٢,٠٥٢)	-
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		(٥١٥,٢٤٤)	(١,١٥٩,١٩٣)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
صافي التغير في دفعات مقدمة لبعض المؤسسين		٤,٢٤٤	٨٨
صافي التغير في القروض والسلف		٨٤٦,٣٢٥	٨٤١,٣٧٣
مساهمة رأسمالية من حصص غير مسيطرة		-	٣,٥٠٠
صافي التغيير في المطلوبات مقابل عقد إيجار تمويلي		(٨,٣٨١)	(١٤,٤٧٦)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية		٨٤٢,١٨٨	٨٣٠,٤٨٥
النقص في النقد وما في حكمه		(٤٠٤,٤٥٤)	(٣٣٠,٥١٠)
النقد وما في حكمه في بداية السنة		٦٤٢,٣١٤	٩٧٢,٨٢٤
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	٨	٢٣٧,٨٦٠	٦٤٢,٣١٤

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

محمد عبد الله القطري	خالد محمد العمودي	زياد عثمان إبراهيم الحقيل
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي للمجموعة	الرئيس التنفيذي	رئيس مجلس الإدارة

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠"

	الإيضاح	٢٠١٩م	٢٠١٨م
المعاملات غير النقدية الرئيسية			
عقارات للتطوير والبيع محولة من ممتلكات ومعدات	٧ب	-	١,٦٧٤,٧٦١
عقارات استثمارية محولة من ممتلكات ومعدات	٧ب (١)	-	٢,٣٢١,٢٩٦
ممتلكات ومعدات محولة من عقارات استثمارية	٧ ب (٢)	١,٨٨٨,٣٥٢	-
استحواذ على استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٩	-	٢٢٠,٠٠٠
إطفاء أرباح مؤجلة من البيع وإعادة الإيجار التمويلي	٧(أ) ٢	١٨٣,٢٣٠	١٨٣,٢٣٠
رسملة تكاليف الاقتراض على العقارات الاستثمارية	٦ ب	١٢٣,٣٨٤	١١١,٦٨٤
رسملة تكاليف الاقتراض على الممتلكات والمعدات	٧ه	٢٣٧,٥٦٧	٢٠٦,٧٦٨
موجودات حق الاستخدام - المصنفة سابقا كعقود إيجار تشغيلي	٤ز & ٧	١٥,٨٢٤	-
الانخفاض في قيمة موجودات حق الاستخدام المحملة على الأرباح المبقاة	٤ز	١٦٦,٠٧٣	-

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءًا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

محمد عبد الله القطري	خالد محمد العمودي	زياد عثمان إبراهيم الحقيل
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي للمجموعة	الرئيس التنفيذي	رئيس مجلس الإدارة

١. معلومات عامة

شركة جبل عمر للتطوير ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية تأسست وفقا لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب المرسوم الملكي الكريم رقم م/٦٣ بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠٠٦م (الموافق ٢٥ رمضان ١٤٢٧هـ). وقد صدر القرار الوزاري رقم ٢٥٣/ ق بإعلان تأسيس الشركة بتاريخ ٢٨ أكتوبر ٢٠٠٧م (الموافق ١٦ شوال ١٤٢٨هـ). الشركة مسجلة في مدينة مكة المكرمة موجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٠٥١٨٣٨ بتاريخ ٢٥ نوفمبر ٢٠٠٧م (الموافق ١٥ ذو القعدة ١٤٢٨هـ).

يتمثل نشاط الشركة الرئيسي في امتلاك منطقة جبل عمر المجاورة للحرم المكي من الناحية الغربية وتطويرها إلى قطع أراضي لغرض إدارتها واستثمارها وبيعها وتأجيرها لصالح الشركة والقيام بجميع الأعمال اللازمة للإنشاء والصيانة وإدارة وهدم ومسح وتأثيث الفنادق والمرافق التجارية وسكن الموظفين واستيراد وتصدير معدات وأثاث الفنادق وتشغيل الفنادق.

يتكون مشروع الشركة ("المشروع") من سبعة مراحل، في كل مرحلة عدد من المنصات والأبراج. أكملت الشركة أعمال التطوير للمراحل القليلة الأولى، بما في ذلك هدم الموقع وإزالة الحطام وتسوية الأسطح وأعمال البنية التحتية ذات الصلة. لذلك، فإن غالبية العقارات في هذه المراحل إما جاهزة للعمل أو جاهزة للتحويل إلى نقد. ومع ذلك، لا تزال المراحل المتبقية تحت التطوير وتتطلب قدرا كبيرا من الاستثمار فيها. ونظرا لأن الشركة تستخدم مصادر تمويل خارجي لتمويل بناء المشروع، فإن حجم ومدى الإيرادات من الموجودات التشغيلية الحالية لا تغطي بالكامل إجمالي متطلبات خدمة الدين. علاوة على ذلك، يعد جزءً كبيرا من أعمال الشركة موسميا حيث يبلغ إيرادات الفنادق ذروتها في موسم الحج والعمرة بينما تتباطأ مبيعات العقارات المخصصة للتطوير والمبيعات في موسم مماثل. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، أثرت هذه العوامل، إلى جانب التأخيرات غير المتوقعة السابقة في إنجاز المشاريع، بشكل سلبي على الأداء المالي للمجموعة ووضع السيولة، ممثلة بخسارة صافية قدرها ٣٩٣ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وصافي مركز المطلوبات الحالية بقيمة ٣,٢ مليار ريال سعودي في ذلك التاريخ (والذي يتضمن ٥,٢ مليار ريال سعودي فيما يتعلق بسداد القروض).

وفي ضوء العوامل السابقة، إلى جانب أمور مثل إعادة الهيكلة المخططة للقروض، وصرف القروض الجديدة وبيع الموجودات، حددت المجموعة وجود حالة عدم تأكد جوهريا قد تثير شكوكا كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرار وفقا لمبدأ الاستمرارية. وقد تفاقم هذا الأمر أكثر بسبب تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد - ١٩) لاحقا لنهاية السنة، والذي تم تصنيفه كوباء في مارس ٢٠٢٠م، مما تسبب في حالة من عدم الاستقرار في الاقتصاد ككل واضطراب في الأنشطة الاقتصادية. وبالرغم من أنه قد تم التوصل إلى أن حالة التفشي تمثل حدث لا يستدعي إلى إدخال تعديلات، إلا أنه الإدارة و المكلفين بالحوكمة قاموا بإجراء تقييم أولي لتأثير (كوفيد - ١٩) على وجهة العمليات الأساسية للمجموعة. وأشار التقييم إلى وجود مزيد من الضغط على الجوانب التشغيلية المختلفة للمجموعة، بما في ذلك التوقعات فيما يخص:

- انخفاض الإيرادات من عمليات الفنادق مقارنةً بالسنة المالية ٢٠١٩م نتيجة لانعدام أو انخفاض النشاط بشدة خلال أثناء فترات الذروة الأخرى بسبب حظر السفر والعمرة.
- تضاؤل بيع الوحدات السكنية بسبب أزمة السيولة المتوقعة في الدولة
- التأخيرات في تحصيل الذمم المدينة التجارية

نتيجة للمؤشرات والأحداث السلبية المذكورة أعلاه، نفذت الإدارة إجراءً تفصيليًا لوضع خطة للتخفيف من التأثيرات تشمل خطوات مختلفة تهدف إلى معالجة التحديات التشغيلية المتوقعة، خاصة فجوات السيولة. ويشمل ذلك، من بين أمور أخرى، إعادة هيكلة التزامات الديون الحالية، وبيع الموجودات وتحسين التكلفة. وفيما يلي أهم النقاط الرئيسية لخطة تخفيف التأثيرات فيما يتعلق بهذه الجوانب وحالتها.

١. معلومات عامة (تابع)

المجال	وصف حساب القوائم المالية	الإجراءات المتخذة	الحالة
إعادة هيكلة الديون	قرض مستحق إلى جهة حكومية – الإيضاح ١٧ (ب) *(المبلغ الأساسي: ٣ مليار ريال سعودي، والمبلغ مدرج تحت المطلوبات المتداولة: ٣ مليار ريال سعودي).*	طلبت المجموعة من المقرض تنفيذ خطة إعادة هيكلة تشمل: - تأجيل في الدفعات الحالية المستحقة خلال ١٢ شهرًا - منحة لمزيد من الدعم السيولة	لاحقا لتاريخ التقرير، تلقت المجموعة مراسلات رسمية من الجهة الحكومية تؤكد ما يلي: - تأجيل جميع الأقساط المستحقة في أو قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢١م - الاستعداد لتقديم الدعم للمجموعة في إعادة هيكلة الديون الأخرى وتمديد الدعم المالي للوفاء بمتطلبات التدفق النقدي لتلبية الاحتياجات التمويلية للمرحلة الثالثة.
	قروض ثنائية مستحقة إلى بنك محلي - الإيضاح ١٧ (هـ) و ١٧ (ح) *(المبلغ الأساسي: ١,٦ مليار ريال سعودي، والمبلغ مدرج تحت المطلوبات المتداولة: ١,٦ مليار ريال سعودي).*	طلبت المجموعة من المقرض تنفيذ خطة إعادة هيكلة تشمل: - تأجيل في الدفعات الحالية المستحقة خلال ١٢ شهرًا - إعادة جدولة المدفوعات ليتم ربطها بالتدفقات النقدية التشغيلية للمجموعة	لاحقا لتاريخ التقرير، تلقت المجموعة مراسلات من المقرض تؤكد تأجيل الموافقة على تأجيل إجمالي مبلغ القرض لمدة ١٨ شهر بدءًا من أبريل ٢٠٢٠م. وسيتم ربط المدفوعات المؤجلة بالتدفقات النقدية التشغيلية المخصصة. والمجموعة بصدد الانتهاء من وضع الشروط والأحكام التفصيلية لإعادة الهيكلة مع المقرض.
	قرض مستحق إلى ممولين آخرين – الإيضاح ١٧(ج)، (د)، (و), (ز) و (ط) *(المبلغ الأساسي: ٥,٣ مليار ريال سعودي، والمبلغ مدرج تحت المطلوبات المتداولة: ٠,٧ مليار ريال سعودي).*	طلبت المجموعة إعادة هيكلة رصيد القرض الحالي خاصة في ضوء إجراءات الدعم التي أعلنت عنها مؤسسة النقد العربي السعودي استجابة لجائحة كورونا (كوفيد ١٩).	لاحقا لتاريخ التقرير، تلقت المجموعة تأجيلًا قصير الأجل لأقساط قرض تسهيلات واحد في أو قبل ٣١ مارس ٢٠٢٠م حتى الجزء الأخير من السنة المالية ٢٠٢٠م. ومن المتوقع تأجيل الأقساط الأخرى على القروض الأخرى واستكمال خطة إعادة الهيكلة التفصيلية، بما يتماشى مع التدفقات النقدية التشغيلية للمجموعة، قبل تاريخ السداد التالي.
	ترتيبات عقود الإيجار التمويلي (*القيمة الدفترية لعقد الإيجار: ٦ مليار ريال سعودي، والمبلغ مدرج تحت المطلوبات المتداولة: لا شيء).*	المجموعة بصدد التفاوض على إعادة هيكلة الإيجار مع المؤجّر.	المفاوضات جارية ويجري التفكير في خيارات مختلفة من قبل طرفي عقد الإيجار. وتتوقع المجموعة استكمال إعادة الهيكلة قبل نهاية السنة المالية ٢٠٢٠م.
بيع موجودات*	موجودات غير مديونة / غير مرهونة مدرجة ضمن استثمارات عقارية وممتلكات ومعدات - الإيضاحات ٦ و ٧ و ١٧	بعد موافقة مجلس الإدارة على بيع الأصول المتاحة، بدأت المجموعة عملية لتحديد المشترين المهتمين.	تجري المجموعة حاليًا مناقشات ما قبل الطرح مع المشترين المهتمين، كما أن لديها عرض غير ملزم لبعض الموجودات الصالحة حتى أغسطس ٢٠٢٠م.
تحسين التكلفة *	تكاليف تشغيلية	بدأت المجموعة عملية لتحديد المجالات التشغيلية لتحسين التكلفة. ويجري النظر في إجراءات مختلفة في هذا الصدد.	يتم حاليًا تطوير خطة التحسين ومن المتوقع تنفيذها في السنة المالية ٢٠٢٠م.

* تمثل التدفقات النقدية ذات الصلة التي توقعتها المجموعة في إعداد خطة التخفيف من المخاطر الخاصة بها أفضل تقدير للإدارة لتوقيت ومبالغ العائدات / المدخرات مع مراعاة تأثير فيروس كورونا (كوفيد - ١٩) والاحتفاظ بالموظفين الرئيسيين.

١. معلومات عامة (تابع)

بناءً على العوامل المذكورة أعلاه، فإن توقعات التدفق النقدي للمجموعة في المستقبل المنظور، بما في ذلك فترة الـ ١٢ شهرًا من تاريخ التقرير، توضح صافي مركز التدفق النقدي الإيجابي. على هذا النحو، تتوقع المجموعة أن تكون قادرة على الوفاء بالتزاماتها عند وحال استحقاقها دون الحاجة إلى تقليص العمليات الأساسية أو تنفيذ البيع القسري للموجودات التشغيلية الحالية. وعند إعداد توقعاتها، قامت المجموعة بدراسة جميع التدفقات النقدية المحتملة إلى حد معقول في هذا التوقيت وبهذا المبلغ على النحو الذي تدعمه الظروف والحقائق المتاحة في تاريخ إصدار هذه القوائم المالية الموحدة، ويشمل ذلك تأثير فيروس كورونا (كوفيد - ١٩). وعلاوة على ذلك، قامت المجموعة أيضًا بدراسة سيناريوهات مختلفة لتقييم حساسية الافتراضات الرئيسية المستخدمة. وبناءً عليه، تعتقد الإدارة أن المجموعة تستمر كمنشأة مستمرة وأن القوائم المالية الموحدة قد تم إعدادها على هذا الأساس.

وعلاوة على ذلك، ومع مراعاة المجموعة لتأثير جائحة كورونا (كوفيد -١٩) في تنفيذ تقييم استمراريتها (كما هو موضح أعلاه)، وإلا أنه ونظرا لسيولة وضع جائحة كورونا، تواصل الإدارة والمكلفون بالحوكمة مراقبة التأثيرات المقابلة للنظر في المزيد من تدابير تخفيف التأثيرات، عند الحاجة لذلك، وإطلاع أصحاب المصلحة عند ظهور المزيد من المعلومات الكمية. وتعتقد المجموعة أن التغيرات في الظروف قد تتطلب إفصاحات محسنة و / أو إثبات التعديلات في القوائم المالية للمجموعة للفترات اللاحقة في السنة المالية ٢٠٢٠م.

لدى الشركة سجلات تجارية فرعية لممارسة أنشطة الضيافة بموجب خطابات الهيئة العامة للسياحة والآثار. تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة نتائج الأنشطة التشغيلية ذات الصلة بالفنادق التالية إضافة إلى الفرعين بمدينة جدة والرياض اللذين يحملان السجلين التجاريين رقم ٤٠٣٠٢٩١٠٥٦ ورقم ١٠١٠٤٦٥٢٣٠ على التوالي.

الاسم	***بداية التشغيل***	***رقم التسجيل***	***تاريخ التسجيل***	***رقم خطاب الهيئة العامة للسياحة والآثار***	***تاريخ خطاب الهيئة العامة للسياحة والآثار***
أجنحة هيلتون مكة	١ يوليو ٢٠١٤م (الموافق ٤ رمضان ١٤٣٥هـ)	٤٠٣١٠٧٧٠٨١	٢٥ مايو ٢٠١٣م (الموافق ١٥ رجب ١٤٣٤هـ)	أ ت م/ ٣٤/٥٨٨٧	٤ مارس ٢٠١٣م (الموافق ٢٢ ربيع الثاني ١٤٣٤هـ)
حياة ريجنسي	٢٢ يونيو ٢٠١٥م (الموافق ٥ رمضان ١٤٣٦هـ)	٤٠٣١٠٨٧٥٤٧	٩ سبتمبر ٢٠١٤م (الموافق ١٤ ذو القعدة ١٤٣٥هـ)	٨٩٥٧	٢٥ مايو ٢٠١٤م، الموافق ٢٦ رجب ١٤٣٥هـ
كونراد	٣٠ يوليو ٢٠١٦م (الموافق ٢٥ شعبان ١٤٣٧هـ)	٤٠٣١٠٩١٦٣٦	٢٩ أبريل ٢٠١٥م (الموافق ١٠ رجب ١٤٣٦هـ)	٩٣٤٧	١٦ مارس ٢٠١٥م (الموافق ٢٥ جمادى الأولى ١٤٣٦هـ)
هيلتون للمؤتمرات	٣١ مارس ٢٠١٧م (الموافق ٣ رجب ١٤٣٨هـ)	٤٠٣١٠٩٧١٧٤	١٠ أغسطس ٢٠١٦م (الموافق ٧ ذو القعدة ١٤٣٧هـ)	١٦٤٧٤	١٩ يوليو ٢٠١٦م (الموافق ١٤ شوال ١٤٣٧هـ)
دبل تري هيلتون	١ أغسطس ٢٠١٩م (الموافق ٢٩ ذو القعدة ١٤٤٠هـ)	٤٠٣١٢١٤٨١٥	١٥ مايو ٢٠١٨م (الموافق ٢٩ شعبان ١٤٣٩هـ)	١٦٥١	١٤ مايو ٢٠١٨م (الموافق ٢٨ شعبان ١٤٣٩هـ
ماريوت مكة (١ (أ))	٢٢ يونيو ٢٠١٥م (الموافق ٥ رمضان ١٤٣٦هـ)	٤٠٣١٠٨٥٠٨٨	٧ مايو ٢٠١٤م (الموافق ٨ رجب ١٤٣٥هـ)	أ ت م/ ٣٥/٨٣٣٢	١٧ مارس ٢٠١٤م (الموافق ١٦ جمادى الأولى ١٤٣٥هـ)

١. معلومات عامة (تابع)

١ (أ) اعتبارًا من ١ نوفمبر ٢٠١٩م، تم إنهاء عقد الإيجار التشغيلي فيما يتعلق بماريوت مكة. وبناءً عليه، تم إدراج النتائج التشغيلية للفندق لشهري نوفمبر وديسمبر ٢٠١٩م في هذه القوائم المالية.

تتكون هذه القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها معا بـ "المجموعة"). لدى الشركة الشركات التابعة التالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. تأسست المجموعة في المملكة العربية السعودية.

اسم الشركة التابعة	*رقم التسجيل*	*تاريخ التسجيل*	*حصة الملكية*	*نهاية السنة المالية*	*الأنشطة الرئيسية*
شركة شامخات للاستثمار والتطوير	٤٠٣٠٥٩٤٦٠٢	٩ أكتوبر ٢٠١٧م الموافق ١٩ محرم ١٤٣٩هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات الاستثمار والتطوير في القطاع العقاري
شركة ساحات لإدارة المرافق (الإيضاح ٢٩)	٤٠٣١٢١٠٤٩٩	٢٢ أكتوبر ٢٠١٧م الموافق ٢ صفر ١٤٣٩هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات عقارية
شركة وارفات للضيافة	٤٠٣٠٢٩٨٥٦٩	١ يناير ٢٠١٨م، الموافق ١٤ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ	٪٩٠	٣١ ديسمبر	خدمات ضيافة
شركات إشراقات للخدمات اللوجستية	٤٠٣٠٣٠٣٥٠٩	٦ مايو ٢٠١٨م، الموافق ٢١ شعبان ١٤٣٩هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات لوجستية
شركة عاليات للتسويق	٤٠٣٠٣٢٦٢٢٠	٥ مارس ٢٠١٩م الموافق ٢٧ جمادى الآخرة ١٤٤٠هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات تسويقية

٢. أسس الإعداد

٢,١ المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة المرفقة وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يشار إليها مجتمعة بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

٢,٢ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي باستثناء البنود التالية والتي يتم قياسها على أساس بديل في تاريخ كل تقرير مالي:

البنود	**أسس القياس**
مخصصات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة
استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	على أساس القيمة العادلة

٢,٣ عملة النشاط والعرض

يتم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي والذي يمثل عملة النشاط والعرض للشركة ولجميع المكونات. تم تقريب جميع المبالغ لأقرب ألف، ما لم يذكر خلاف ذلك.

٢. أسس الإعداد (تابع)

٢,٤ أسس التوحيد

الشركات التابعة
الشركات التابعة هي منشآت تسيطر عليها المجموعة. تعتبر المجموعة مسيطرة على المنشأة، عندما تتعرض أو يكون لديها الحق في الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال تحكمها في الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها، فقط إذا كان لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها)
- الأحقية، أو حقوق الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها

القوائم المالية للشركات التابعة متضمنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ الاستحواذ، باعتباره التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة ويستمر التوحيد حتى تاريخ توقف السيطرة. يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة لنفس الفترة المالية للشركة باستخدام سياسات محاسبية ثابتة.

وعموما، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة حصة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لها سلطة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيب (الترتيبات) التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الأخرين في الشركة المستثمر فيها؛
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على شركة مستثمر فيها أم لا إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تتحقق للمجموعة السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات للشركة التابعة التي تم اقتناؤها أو التصرف فيه خلال الفترة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

يعود الربح أو الخسارة وكل مكون من مكونات الدخل الشامل الآخر إلى حاملي حقوق الملكية للشركة الأم للمجموعة وإلى الحصص غير المسيطرة، حتى لو نتج عن ذلك إلى وجود عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

الحصص غير المسيطرة
تقاس الحصص غير المسيطرة بنسبة حصتها من صافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة المسيطر عليها في تاريخ الاستحواذ.

فقدان السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد موجودات ومطلوبات الشركة التابعة وأي حصص غير مسيطرة ذات صلة وعناصر حقوق الملكية الأخرى. يتم أيضا إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. أي حصة محتفظ بها في الشركة التابعة السابقة يتم قياسها بالقيمة العادلة عند فقدان السيطرة. ويتم احتساب التغير في حصة الملكية في الشركة التابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

٢. أسس الإعداد (تابع)

٢,٤ أسس التوحيد (تابع)

المعاملات المستبعدة عند توحيد القوائم المالية

يتم استبعاد كل من المعاملات وكذلك الدخل والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات الناشئة غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بالطريقة ذاتها التي يتم فيها استبعاد الأرباح غير المحققة ولكن ينبغي ألا يكون هناك أي دليل على الانخفاض في القيمة.

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية الموحدة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المقرر عنها والإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ التقرير. يتم تقييم الافتراضات والتقديرات بصفة مستمرة وفقا للخبرة التاريخية وأمور أخرى بما فيها التوقعات بالأحداث المستقبلية التي يُعتقد أنها منطقية وفقا للظروف. تقوم المجموعة بعمل تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل متواصل. يتم إثبات مراجعات التقديرات بصورة مستمرة. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلا على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستتأثر في فترات مستقبلية.

الأحكام والتقديرات والافتراضات

فيما يلي المجالات الرئيسية التي تمارس فيها المجموعة الأحكام، وتضع تقديرات وتستخدم افتراضات، والتي لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة:

إثبات الإيرادات من بيع وحدات سكنية

تمارس المجموعة الحكم في تحديد ما إذا كانت التزام (التزامات الأداء) المتضمنة في العقود لبيع عقارات التطوير والبيع قد تم الوفاء بها بحلول وقت محدد أو على مدى زمني. يتضمن ذلك دراسة متأنية للشروط ذات الصلة في كل اتفاقية بيع لتقييم ما إذا كان:

- حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة واستهلاك تلك المنافع
- قيام أداء المجموعة بإنشاء أو تحسين أصل ما (مثل الأعمال تحت التنفيذ) يسيطر عليه العميل كأصل منشأ أو محسن؛ أو
- أداء المجموعة للالتزام لا يُكَون موجودات ذات استخدامات بديلة للمجموعة، كما يكون للمجموعة الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه.

عند استيفاء معيار أو أكثر من المعايير المذكورة أعلاه، تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات على مدى زمني.

تحديد أسعار المعاملات

يجب على المجموعة تحديد أسعار المعاملات فيما يتعلق بكل عقد من عقودها مع العملاء. عند إجراء هذا الحكم، تقوم المجموعة بتقييم وتقدير تأثير أي مقابل متغير في العقد، بسبب الخصومات والغرامات والمقابل غير النقدي والعوائد المضمونة.

تخصيص تكلفة الأراضي والبناء وموجودات البنية التحتية للعقارات التشغيلية

تمارس المجموعة الحكم في تحديد أساس معقول لتخصيص تكلفة الأراضي والإنشاء وموجودات البنية التحتية للعقارات التشغيلية لغرض تقييم الانخفاض في القيمة. ويشمل ذلك يشمل النظر في عوامل مثل طبيعة عناصر موجودات البنية التحتية والمناطق المغطاة والمبنية بالإضافة إلى قيم السوق المعنية.

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

الأحكام والتقديرات والافتراضات (تابع)

خطط المنافع المحددة (مكافأة إنهاء خدمة الموظفين)
يتم تحديد القيمة الحالية لالتزام المجموعة بموجب خطط المنافع المحددة باستخدام تقييم اكتواري. ويتضمن ذلك عمل العديد من الافتراضات التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. ويشمل ذلك تحديد معدل التخفيض، زيادات الرواتب المستقبلية، معدلات الوفيات ومعدل تسريح الموظفين من الخدمة. ونتيجة التعقيدات الخاصة بعملية التقييم وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية تجاه التغيرات في هذه الافتراضات. يتم فحص جميع الافتراضات في تاريخ كل تقرير مالي. تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف.

الانخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة في الذمم المدينة التجارية والأخرى
يتطلب تحديد المجموعة للخسائر الائتمانية المتوقعة في الذمم المدينة التجارية والأخرى أخذ بعض العوامل المستقبلية بعين الاعتبار أثناء حساب احتمالية التعثر. وقد تختلف هذه التقديرات عن الظروف الفعلية.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية
تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات للانخفاض في قيمة جميع الموجودات غير المالية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار الموجودات غير المالية لتحديد الانخفاض في القيمة في حال وجود مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيم الدفترية.

عندما يتم احتساب قيمة الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير بتطبيق الحكم في تحديد ما يشكل وحدة توليد للنقد وتستخدم افتراضات لعمل تقديرات للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المولدة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

الأعمار الإنتاجية والقيمة المتبقية للممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة والعقارات الاستثمارية
تحدد المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة والعقارات الاستثمارية بغرض احتساب الاستهلاك والإطفاء. ويتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو التلف المادي. تقوم الإدارة بمراجعة الأعمار الإنتاجية والقيمة المتبقية وطريقة احتساب الاستهلاك والإطفاء بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك متوافق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

قياس القيمة العادلة للموجودات
يتم قياس القيمة العادلة للأدوات المالية غير المدرجة باستخدام تقنيات التقييم بما في ذلك نموذج التدفقات النقدية المخصومة / نموذج صافي قيمة الموجودات المعدلة. تستند المعلومات المستخدمة في هذه النماذج إلى مدخلات يمكن ملاحظتها حيثما أمكن ذلك، ولكن عندما يتعذر ذلك، يلزم وجود درجة من الحكم في تحديد القيم العادلة. تشتمل التقديرات على الاعتبارات الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان ومخاطر تقلبات الأسعار.

مخصص صافي تعديل القيمة القابلة للتحقيق في عقارات التطوير والبيع
تحدد المجموعة مخصص لصافي تعديل القيمة القابلة للتحقيق في عقارات التطوير والبيع بناءً على الخبرة التاريخية والأعمار الإنتاجية للمخزون وحالته الراهنة، والتوقعات الحالية والمستقبلية فيما يتعلق بالمبيعات. تتضمن الافتراضات المستند عليها عند تحديد المخصص الأساسي اتجاهات المبيعات المستقبلية، والمتطلبات المتوقعة اللازمة لدعم هذه المبيعات المستقبلية. إن تقدير المجموعة للمخصص قد يختلف جوهريا من فترة إلى أخرى نتيجة للتغيرات في المبيعات.

الاستمرارية
قامت المجموعة باستخدام الحكم في إجراء تقييم لقدرتها على الاستمرار وفقا لمبدأ الاستمرارية. للتفاصيل، راجع الإيضاح ١.

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

التغيير في التقديرات
خلال السنة المنتهية في ٢٠١٩م، وفقًا لدراسة فنية، قامت المجموعة بإعادة تقييم وتعديل القيم المتبقية لبعض معداتها وأثاثها ومفروشاتها إلى ١٥٪ و ١١٪ - ٢١٪ على التوالي.

فيما يلي تأثير التغير في القيمة المتبقية على مصروفات الاستهلاك الفعلية والمتوقعة في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وما بعده:

بالألف ريال سعودي "٠٠٠"	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	بعد ذلك
انخفاض في مصروفات الاستهلاك	(١٠,٣٠٨)	(٤١,٢٣٢)	(٤١,٢٣٢)	(٤١,٢٣٢)	(٤١,٢٣٢)	(٤١,٢٣٢)

٤. السياسات المحاسبية الهامة

تم تطبيق السياسات المحاسبية الهامة التالية بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة في هذه القوائم المالية الموحدة باستثناء تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، عقود الإيجار ، من ١ يناير ٢٠١٩م، كما هو موضح أدناه.

استثمار في شركة زميلة
الشركات الزميلة هي تلك المنشآت التي تملك الشركة فيها تأثيرا جوهريا ولكن ليست حصة مسيطرة على سياساتها التمويلية والتشغيلية. يتمثل النفوذ الهام في القدرة على المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسة التشغيلية والمالية للشركة المستثمر فيها ولكن بدون سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات. ويعتبر التأثير الجوهري قائما بشكل عام عندما تملك المجموعة نسبة ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في المنشأة الأخرى. يتم احتساب الاستثمارات في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية ويتم إثباتها مبدئيا بسعر التكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الاستحواذ.

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة حصة المجموعة من الإيرادات والمصروفات وتحركات حقوق الملكية للشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية بعد التعديلات لموائمة السياسات المحاسبية مع تلك المطبقة من قبل المجموعة اعتبارا من تاريخ بدء التأثير الهام حتى التاريخ الذي يتوقف فيه التأثير الهام. يتم استبعاد أي أرباح أو خسائر غير محققة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة في حدود حصة الشركة في الشركة الزميلة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري إثبات خسارة الانخفاض في قيمة استثماراتها في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية. تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية قد انخفضت قيمته. في هذه الحالة، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمته الدفترية وتدرج الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

عند فقدان التأثير الجوهري على الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية عند فقدان التأثير الهام والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

عندما تتساوى حصة المجموعة من الخسائر حصتها في الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية، يتم تخفيض القيمة الدفترية لتلك الفائدة، بما في ذلك أي استثمارات طويلة الأجل، إلى الصفر، ويتم التوقف عن إثبات الخسائر الإضافية باستثناء الحد الذي يكون لدى المجموعة التزام أو قامت بسداد بدفعات بالنيابة عن الشركة المستثمر فيها.

تعد القوائم المالية للشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية لنفس الفترة المالية للمجموعة. وعند الضرورة يتم إجراء تعديلات لمطابقة السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول
تبوب المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحد كمتداولة / غير متداولة.

الموجودات:
يعتبر الأصل متداولا عندما:

- يتوقع أن يتحقق أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه خلال اثني عشر شهرا أو في دورة التشغيل العادية؛
- محتفظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة؛ أو
- النقد وما في حكمه، ما لم يكن ممنوعا من الصرف أو الاستخدام لتسوية التزام لمدة اثني عشر شهرا على الأقل بعد تاريخ المركز المالي

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

المطلوبات:
تعتبر المطلوبات متداولة عندما:

- محتفظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهرا على الأقل بعد فترة التقرير

يتم تصنيف جميع المطلوبات الأخرى كموجودات غير متداولة.

قياس القيمة العادلة
القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن استلامه عند بيع أصل أو دفعه عند نقل التزام في التعاملات الاعتيادية بين الأطراف المشاركة في السوق عند تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل المطلوبات تحدث إما:

- في السوق الرئيسية للأصل أو المطلوبات؛ أو
- في أفضل سوق مناسبة للأصل أو الالتزام في غياب سوق رئيسية.

تقوم الإدارة بمراجعة منتظمة للمدخلات الهامة التي لا يمكن ملاحظتها وكذلك تعديلات التقييم. في حالة استخدام معلومات الطرف الثالث، مثل أسعار السمسرة أو خدمات التسعير، لقياس القيم العادلة، تقوم الإدارة بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الطرف الثالث لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تلبي متطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي، بما في ذلك المستوى الذي ينبغي أن تصنف فيه التقييمات في تسلسل القيمة العادلة.

عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ما، تستخدم المجموعة بيانات السوق القابلة للملاحظة قدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة استنادا إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم كما يلي:

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة.
- المستوى ٢: المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى (١) القابلة للملاحظة للأصل أو الالتزام، سواءً بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو غير مباشرة (أي مستمدة من الأسعار).
- المستوى ٣: المدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (المدخلات غير القابلة للملاحظة).

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإن قياس القيمة العادلة يتم تصنيفه بالكامل في نفس المستوى من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كأدنى مستوى من المدخلات ذات الأهمية للقياس بالكامل.

تثبت المجموعة التحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث فيها التغيير.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أ. إثبات الإيرادات

تثبت المجموعة إيرادات العقود مع العملاء بناء على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء".

الخطوة ١ – تحديد العقد (العقود) مع عميل: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقا وتعهدات وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢ - تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو تقديم خدمات إلى العميل.

الخطوة ٣ – تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه نظير نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن الطرف الثالث. عند تحديد سعر المعاملة، تأخذ المجموعة في الاعتبار تأثير عوامل مثل المقابل المتغير، ووجود عنصر تمويل هام، والمقابل غير النقدي، والمقابل المستحق للعميل.

الخطوة ٤ – تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥ - إثبات الإيراد متى (أو عندما) تفي المنشأة بالتزام أداء.

إذا كان المبلغ المزعم دفعه في العقد يتضمن مبلغا متغيرا، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الذي تستحقه المجموعة مقابل نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل.

قد يختلف مبلغ المقابل بسبب الخصومات أو التخفيضات أو المبالغ المستردة أو الائتمانات أو امتيازات الأسعار أو الحوافز أو مكافآت الأداء أو العقوبات أو غيرها من البنود المماثلة. كما يمكن أن يختلف مبلغ قيمة المقابل المتعهد به إذا كان استحقاق المجموعة للمقابل مشروطا بحدوث أو عدم حدوث حدث مستقبلي.

قد يتم ذكر التباين المتعلق بالمقابل المتعهد به من قبل العميل صراحة في العقد. بالإضافة إلى شروط العقد، يكون المقابل المتعهد به متغيرا في حالة وجود أي من الظروف التالية:

أ) لدى العميل توقعات صحيحة ناشئة عن الممارسات التجارية الاعتيادية للمجموعة، أو السياسات المنشورة أو البيانات المحددة التي تفيد بأن المنشأة ستقبل مبلغ مقابل يقل عن السعر المذكور في العقد. بمعنى أنه من المتوقع أن تقدم المجموعة امتياز أسعار.

ب) وقائع وظروف أخرى تشير إلى أن نية المجموعة، عند إبرام العقد مع العميل، هي تقديم امتياز أسعار للعميل.

تقوم المجموعة بتقييم مبلغ المقابل المتغير باستخدام أي من الطريقتين التاليتين، اعتمادا على الطريقة التي من المتوقع أن تتنبأ بشكل أفضل بمبلغ المقابل الذي سيكون مستحقا لها:

أ) القيمة المتوقعة - القيمة المتوقعة هي مجموع المبالغ المرجحة المحتملة في نطاق مبالغ القيمة المحتملة ويتم تطبيقها عموما عندما يكون لدى المجموعة عدد كبير من العقود ذات الخصائص المتشابهة.

ب) المبلغ الأكثر احتمالا - هو المبلغ الفردي الأكثر احتمالا على الأرجح في مجموعة من المبالغ المحتملة (أي النتيجة الوحيدة الأكثر احتمالا في العقد). يعتبر المبلغ الأكثر احتمالا مناسبا عموما إذا كان للعقد نتيجتين محتملتين فقط.

وتطبق المجموعة الطرق المذكورة أعلاه بشكل ثابت في جميع مراحل العقد عند تقدير تأثير عدم التأكد على مبلغ من المقابل الذي تستحقه المجموعة. بالإضافة إلى ذلك، تنظر المجموعة في جميع المعلومات (التاريخية والحالية والمتوقعة) المتاحة بشكل معقول وتحدد عددا معقولا من مبالغ السعر المحتملة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أ. إثبات الإيرادات (تابع)

١) الإيرادات من العقود مع العملاء من بيع العقارات

فيما يتعلق بالعقود مع العملاء لبيع العقارات لأغراض التطوير والبيع، بالإضافة إلى نموذج الخمس خطوات، تحدد المجموعة ما إذا كانت التزامات الأداء الواردة في العقد قد تم الوفاء بها على مدى زمني إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

١. حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة واستهلاك تلك المنافع؛ و

٢. أداء المجموعة يؤدي إلى إيجاد أو تحسين موجودات تحت سيطرة العميل وقت إيجاد أو تحسين الأصل؛ أو

٣. أداء المجموعة للالتزام لا يُكَون موجودات ذات استخدامات بديلة للمجموعة، كما يكون للمجموعة الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه.

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

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات في الوقت الذي يسيطر فيه العميل على الأصل الموعود وتفي المنشأة بالتزامات الأداء. تراعي المجموعة المؤشرات المذكورة أدناه في تقييم تحويل السيطرة على الأصل الموعود:

- امتلاك المجموعة حق حالي في الدفع مقابل الأصل
- امتلاك العميل صك قانوني للأصل
- قيام المجموعة بتحويل الحيازة الفعلية للأصل
- امتلاك العميل للمخاطر والمزايا الجوهرية الناتجة عن ملكية الأصل
- قبول العميل للأصل

قررت المجموعة تطبيق طريقة الإدخال في تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء بموجب اتفاقيات بيع حيث يتم إثبات الإيرادات على مدى زمني. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات والتي تتطلب إدراج الإيرادات استنادا إلى جهود المجموعة لاستيفاء التزام الأداء توفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعلا. عند تطبيق طريقة الإدخال، تقوم المجموعة بتقدير التكلفة لإكمال الوحدات السكنية من أجل تحديد مبلغ الإيرادات المعترف بها.

٢) إيرادات إيجارية

يتم إثبات إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. يتم إثبات عوائد الإيجارات كجزء لا يتجزأ من إجمالي الإيرادات الإيجارية على مدى مدة عقد الإيجار.

٣) إيرادات من الخدمات الفندقية

تتكون الإيرادات من الفنادق من إيرادات الغرف والأغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة. ويتم إثبات الإيرادات بعد الخصومات والضريبة المطبقة ورسوم الخدمات البلدية على أساس الاستحقاق عند تقديم تلك الخدمات. يتم استيفاء التزامات الأداء بمرور الوقت، ويتم إثبات الإيرادات من الخدمات الفندقية على أساس يومي، عند شغل الغرف وتقديم الخدمات.

٤) إيرادات أخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى المتعلقة بنموذج نشاط المجموعة كإيرادات حال اكتسابها أو استحقاقها.
يتم إدراج الإيرادات من ودائع المرابحة لأجل لدى البنوك على أساس العائد الفعلي.

ب. المصروفات

تشمل مصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية التكاليف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تمثل بشكل محدد جزءً من تكلفة الإيرادات. مصروفات البيع والتسويق تمثل المصروفات الناتجة عن أعمال المجموعة في إدارات التسويق والبيع. يتم تصنيف جميع المصروفات الأخرى كمصروفات عمومية وإدارية. يتم توزيع المصروفات المشتركة بين تكاليف إيرادات وتسويق ومصروفات عمومية وإدارية على أساس ثابت عند اللزوم.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ج. الزكاة

تخضع الشركة وشركتها التابعة في المملكة العربية السعودية للأنظمة الصادرة عن الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية والتي تخضع للتفسيرات. ويتم تحصيل الزكاة بنسبة ثابتة بواقع ٢,٥٪ من الربح المعدل الخاضع للزكاة أو على أساس الوعاء الزكوي. وتقوم الإدارة بتكوين المخصصات الملائمة على أساس المبالغ المتوقع دفعها للهيئة وتقوم بإجراء تقييم سنوي لوضع إقرارات الزكاة فيما يتعلق بأي فروق زكوية. ويتم تحميل الزكاة على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. ويتم احتساب مطلوبات الزكاة الإضافية، إن وجدت، والتي تتعلق بالربوط على سنوات سابقة الصادرة من الهيئة في السنة التي يتم فيها الانتهاء من الربوط النهائية.

د. معاملات بالعملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية للمجموعة وفقا لأسعار الصرف في تاريخ تلك المعاملات. تحول أرصدة الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية في تاريخ التقرير إلى ما يعادلها بالعملة الوظيفية بأسعار الصرف السائدة في تاريخ القوائم المالية. تدرج جميع الفروقات الناتجة عن تسوية أو تحويل بنود نقدية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها على أساس التكلفة التاريخية بعملة أجنبية على أساس سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة. بالنسبة للموجودات والمطلوبات غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية، فيتم تحويلها إلى العملة الوظيفية وفقا لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد القيمة العادلة.

ه. تكاليف اقتراض

تتم رسملة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل والتي تستغرق بالضرورة فترة من الزمن لإعداد الأصل للغرض المحدد له أو البيع كجزء من تكلفة الأصل، وبعد ذلك يتم تحميل تلك التكاليف على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تحدث فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من التكاليف التمويلية والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

يتم تعديل إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة مقابل تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

و. الممتلكات والمعدات

يتم إدراج الممتلكات والآلات والمعدات بسعر التكلفة، ناقصا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجد.

تتضمن التكلفة النفقات المباشرة لاقتناء الأصل. تتضمن تكلفة الموجودات التي يتم بناؤها ذاتيا تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تنسب مباشرة إلى جعل الموجودات في حالة صالحة للاستخدام المحدد لها وتكاليف تفكيك وإزالة البنود واستعادة الموقع المقامة عليه وتكاليف الاقتراض على الموجودات المؤهلة.

تُدرج الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة التي تمثل أعمال الإنشاء في مشروع المجموعة بما في ذلك الاستشارات والهدم وتسوية الموقع وقطع الصخور والإشراف وأعمال الإنشاء والتكاليف الأخرى العائدة للموجودات القابلة للنقل للموقع وجاهزيتها للعمل للغرض المحدد لها. يتم إثبات تكلفة استبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات ضمن القيمة الدفترية لذلك الأصل عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية من ذلك الجزء من الأصل للمجموعة، وعندما يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم استبعاد القيمة الدفترية للبند المستبدل. يتم إثبات تكلفة الخدمة اليومية للممتلكات والمعدات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند تكبدها.

يتم احتساب الاستهلاك على أساس القيمة القابلة للاستهلاك، وهي تكلفة الأصل، بعد خصم قيمته المتبقية. يتم استهلاك الموجودات المؤجرة على مدى مدة عقد الإيجار وأعمارها الإنتاجية، أيهما أقصر، ما لم يكن من المؤكد بشكل معقول بأن المجموعة سوف تحصل على الملكية بنهاية مدة عقد الإيجار. لا يتم استهلاك الأراضي. يتم استهلاك التكلفة بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

و. الممتلكات والمعدات (تابع)

الإنتاجية المقدرة للموجودات. عندما يختلف العمر الإنتاجي لأحد بنود الممتلكات والمعدات، تتم المحاسبة عن ذلك الأصل كبند منفصل من بنود الممتلكات والمعدات.

يتم إلغاء إثبات أي بند من الممتلكات والمعدات عند البيع أو عندما لا يكون من المتوقع تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد أحد بنود الممتلكات والمعدات بمقارنة متحصلات الاستبعاد مع القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات ويتم إثباتها بالصافي في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.
فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للفترات الحالية والفترات المقارنة:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (بالسنوات)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (بالسنوات)
مباني	**٨٥**	٨٥
معدات	**١٠-٨٥**	١٠-٨٥
موجودات بنية تحتية	**٢٠-٨٥**	٢٠-٨٥
نظام تبريد المنطقة المركزية	**٣٠**	٣٠
أثاث ومفروشات	**١٠-١٢**	١٠-١٢
موجودات أخرى	**٤ – ٨**	٤ – ٨

يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية في تاريخ كل تقرير ويتم تعديلها بشكل مستقبلي إذا لزم الأمر.

تتم التحويلات من الممتلكات والعقارات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام المحدد لها. يتم هذا التحويل باستخدام القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات في تاريخ التحويل.

تشتمل الممتلكات والمعدات على موجودات بنية تحتية مثل الممرات والطرق وأنظمة الصرف والإمداد بالمياه واعمدة الإنارة إلخ التي عادة لا تدر تدفقات نقدية مستقلة في الممتلكات التشغيلية للمجموعة.

ز. عقود الإيجار

السياسات المطبقة قبل ١ يناير ٢٠١٩م

تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار
عند بدء الترتيب، تحدد المجموعة ما إذا كان الترتيب ينطوي على عقد إيجار. عند البدء أو عند إعادة تقييم ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار، تقوم المجموعة بفصل المدفوعات والمخصصات الأخرى المطلوبة بموجب الترتيب إلى عقود الإيجار وأخرى متعلقة بالعناصر الأخرى على أساس قيمها العادلة النسبية. إذا توصلت المجموعة إلى أن ليس من العملي فصل مدفوعات عقد إيجار تمويلي بشكل موثوق، يتم إثبات الموجودات والمطلوبات بمبلغ يعادل القيمة العادلة للأصل المعني؛ بعد ذلك، يتم تخفيض الالتزام عند سداد الدفعات ويتم إثبات التكلفة التمويلية المحملة على المطلوبات باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ز. عقود الإيجار (تابع)

السياسات المطبقة قبل ١ يناير ٢٠١٩م (تابع)

تصنيف وقياس الموجودات المؤجرة

يتم تصنيف عقود الإيجار للممتلكات والمعدات التي تنقل إلى المجموعة بشكل جوهري جميع مخاطر ومزايا الملكية كعقود إيجار تمويلي. تُقاس الموجودات المؤجرة بداية بمبلغ يساوي القيمة العادلة والقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار – أيهما أقل. وبعد الإثبات الأولي يتم المحاسبة عن الموجودات وفقا للسياسة المحاسبية المطبقة على ذلك الأصل.

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا يتم من خلالها تحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل جوهري من المجموعة كعقود إيجار تشغيلي. يتم تصنيف الموجودات المحتفظ بها بموجب عقود إيجار كإيجارات تشغيلية ولا يتم إثباتها في قائمة المركز المالي للمجموعة الموحدة.

مدفوعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلي

يتم إثبات المدفوعات التي تتم بموجب عقود الإيجار التشغيلي في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بطريقة القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. ويتم إثبات حوافز عقد الإيجار المستلمة كجزء لا يتجزأ من إجمالي مصروفات عقد الإيجار على مدى مدة عقد الإيجار.

يتم توزيع الحد الأدنى لدفعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التمويلي بين مصروفات التمويل وتخفيض الالتزام القائم. يتم توزيع مصروفات التمويل على كل فترة خلال فترة الإيجار بحيث ينتج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام.

البيع وإعادة الاستئجار

تعتمد المحاسبة فيما يتعلق بمعاملات البيع وإعادة الاستئجار للموجودات على نوع عقد الإيجار المعني.

في حالة معاملة البيع وإعادة الاستئجار الناتجة عن عقد إيجار تمويلي، فإن الزيادة في متحصلات البيع عن القيمة الدفترية يتم تأجيلها وإدراجها كإيرادات طوال مدة عقد الإيجار.
في حالة معاملة البيع وإعادة الاستئجار الناتجة عن عقد الإيجار التشغيلي؛

- يتم إثبات الربح أو الخسارة من المعاملة المحددة بالقيمة العادلة فورا
- يتم إثبات الربح أو الخسارة من المعاملة المحددة بسعر بيع أقل من القيمة العادلة فورا، باستثناء حالة تعويض الخسارة بدفعات الإيجار المستقبلي بما هو أقل من سعر السوق، فيتم تأجيلها وإطفاؤها بما يلائم دفعات الإيجار طوال الفترة التي يتوقع فيها استعمال الأصل،
- يتم تأجيل الزيادة في متحصلات بيع المعاملة المحددة بسعر بيع فوق القيمة العادلة وإطفاؤها طوال الفترة التي يتوقع فيها استعمال الأصل.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - *عقود الإيجار* - اعتبارا من ١ يناير ٢٠١٩م. قدم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ للمستأجرين نموذجا وحيدا للمحاسبة في قائمة المركز المالي. وكنتيجة لذلك، قامت المجموعة، كمستأجر، بإثبات الموجودات (المتعلقة بحقوق الاستخدام التي تمثل حقها في استخدام الموجودات ذات الصلة) ومطلوبات عقود الإيجار (التي تمثل التزامها بسداد دفعات الإيجار). تظل سياسات محاسبة المؤجّرين مماثلة لسياسات المحاسبة السابقة. قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ باستخدام طريقة الأثر الرجعي المعدل، والتي بموجبها يتم تسجيل التأثير التراكمي للتطبيق الأولي في الأرباح المبقاة في ١ يناير ٢٠١٩م. وبناءً عليه، لم يتم إعادة عرض المعلومات المقارنة المعروضة لسنة ٢٠١٨م - أي أنها معروضة، كما ورد سابقا في آخر قوائم مالية سنوية مراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧ والتفسيرات ذات الصلة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ز. عقود الإيجار (تابع)

السياسات المطبقة اعتبارا من ١ يناير ٢٠١٩م (تابع)

تعريف عقد الإيجار

في السابق، حددت المجموعة عند بدء العقد ما إذا كان الترتيب يمثل أو ينطوي على عقد إيجار بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٤ *"تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار"*. تقوم المجموعة الآن بتقييم ما إذا كان العقد يعتبر أو ينطوي على عقد إيجار بناءً على التعريف الجديد لعقد الإيجار. بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، فإن العقد هو عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان العقد يتضمن حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة ما نظير مقابل معين.

عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، اختارت المجموعة تطبيق الوسيلة العملية لاستثناء تقييم ما هي المعاملات التي تمثل عقود إيجار. لقد طبقت المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ فقط على العقود التي تم سابقا تحديدها كعقود إيجار. لم يتم إعادة تقييم العقود التي لم يتم تحديدها كعقود إيجار بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي للمعيار ٤. لذلك، تم تطبيق تعريف عقد الإيجار بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، فقط على العقود المبرمة أو التي تم تغييرها في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩م.

عند بدء أو إعادة تقييم عقد ينطوي على مكون إيجار، تحدد المجموعة المقابل في العقد لكل مكون إيجار على أساس القيم المستقلة النسبية.

كمستأجِر

كمستأجر، قامت المجموعة بتصنيف عقود الإيجار سابقا كعقود إيجار تشغيلي أو تمويلي بناءً على تقييمها ما إذا كان عقد الإيجار قد قام بنقل جميع المخاطر والمكافآت المرتبطة بملكية الأصل الأساسي إلى المجموعة بشكل كبير. بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، تثبت المجموعة موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار (في تاريخ بدء عقد الإيجار) لمعظم الإيجارات - أي أن عقود الإيجار هذه مثبتة في قائمة المركز المالي.

يتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئيا بالتكلفة، وبعد ذلك بالتكلفة ناقصا أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض في القيمة، ويتم تعديله وفقا لبعض عمليات إعادة القياس لمطلوبات عقود الإيجار. عندما يستوفي أصل حق الاستخدام تعريف العقار الاستثماري، يتم إدراجه ضمن العقارات الاستثمارية. يتم قياس مطلوبات عقود الإيجار مبدئيا بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم سدادها في تاريخ البدء، ويتم خصمها باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار أو، إذا لم يكن بالإمكان تحديد ذلك المعدل بسهولة، باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة.

يتم زيادة مطلوبات عقود الإيجار لاحقا من خلال تكلفة الفائدة على مطلوبات عقود الإيجار وتخفيضها بمقدار مدفوعات الإيجار المسددة. يتم إعادة قياسها عندما يكون هناك تغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية الناشئة عن تغيير في مؤشر أو معدل، أو تغيير في تقدير المبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية، أو، حسب الاقتضاء، كانت التغييرات في تقييم ما إذا كان خيار الشراء أو التمديد مؤكدة بشكل معقول لممارستها أو كان من المؤكد بشكل معقول عدم ممارسة خيار الإنهاء.

طبقت المجموعة حكما لتحديد مدة عقد الإيجار لعقود الإيجار التي يكون للمستأجِر فيها خيارات التجديد. يؤثر تقييم ما إذا كانت المجموعة لديها تأكيد معقول لممارسة مثل هذه الخيارات على مدة عقد الإيجار، مما يؤثر بشكل كبير على مبلغ مطلوبات عقود الإيجار وموجودات حق الاستخدام المثبتة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود الإيجار(تابع)

التحول

فيما مضى، كانت المجموعة تصنف عقود إيجار العقارات كعقود إيجار تشغيليي بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧. عند التحول، بالنسبة لعقود الإيجار المصنفة كعقود إيجار تشغيلي بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧، تم قياس مطلوبات عقود الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المتبقية مخصومة بمعدل الاقتراض الإضافي للمجموعة في ١ يناير ٢٠١٩م. تم قياس موجودات حق الاستخدام بمبلغ مساوٍ لمطلوبات عقود الإيجار، بعد تعديلها بمبلغ أي مدفوعات إيجار مدفوعة مسبقا أو مستحقة.

استخدمت المجموعة الوسائل العملية التالية عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ على عقود الإيجار المصنفة سابقا كعقود إيجار تشغيلي بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧.
- طبقت إعفاء عدم إثبات موجودات حق الاستخدام ومطلوبات لعقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من ١٢ شهرا.
- استخدمت الأثر الرجعي عند تحديد مدة عقد الإيجار إذا كان العقد يحتوي على خيارات لتمديد أو إنهاء عقد الإيجار.

عند التحول، بالنسبة لعقود الإيجار التي تم تصنيفها كعقود إيجار تمويلي قبل ١ يناير ٢٠١٩م، تم تحديد القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار في ١ يناير ٢٠١٩م بالقيمة الدفترية لأصل التأجير ومطلوبات عقود الإيجار بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧ مباشرة قبل هذا التاريخ.

كمؤجِّر

تؤجر المجموعة عقاراتها الاستثمارية. قامت المجموعة بتصنيف هذه العقود كعقود إيجار تشغيلي. لا تختلف السياسات المحاسبية المطبقة على المجموعة كمؤجِر عن تلك الواردة في معيار المحاسبة الدولي ١٧. ليس على المجموعة إجراء أي تعديلات عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ لعقود الإيجار التي تكون فيها مؤجِّرا.

السياسات المطبقة اعتبارا من ١ يناير ٢٠١٩م

التأثير على القوائم المالية

التأثير عند التحول

عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، أثبتت المجموعة موجودات حق الاستخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار المماثلة. أجرت المجموعة أيضا تقييما للانخفاض في قيمة موجودات حق الاستخدام هذه. نتيجة لهذا التقييم، قررت المجموعة أن القيمة الدفترية لحق استخدام الأصل لعقد إيجار واحد (تم دفع الإيجارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، المصنفة ضمن الموجودات الأخرى غير المتداولة (١١٦ مليون ريال سعودي) والموجودات المتداولة الأخرى (٥٠ مليون ريال سعودي)، والتي أعيد تصنيفها على أنها موجودات حق استخدام عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦)، تتجاوز المبلغ القابل للاسترداد، وبالتالي تم إثبات انخفاض في القيمة بمبلغ ١٦٦ مليون ريال سعودي كجزء من تسوية التحول. بالإضافة إلى التأثير السابق، أثبتت المجموعة أيضا استهلاكا لموجودات حق الاستخدام والتكاليف المالية المنسوبة لها على إلغاء مطلوبات عقود الإيجار المقابلة. راجع الجدول أدناه الإيضاحين ٦ و ٧ للحصول على تفاصيل تأثير التحول. تبلغ القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ما قيمته ٦,١٠٢ مليون ريال سعودي و ٦,٦٢١ مليون ريال سعودي على التوالي.

تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ في ١ يناير ٢٠١٩م	بالألف ريال سعودي "٠٠٠"
موجودات حق استخدام إضافية مسجلة (مدرجة تحت الممتلكات والمعدات)	١٥,٨٢٤
مطلوبات عقود إيجار إضافية مسجلة (مدرجة تحت المطلوبات ضمن عقود الإيجار)	١٢,٥٩٠
الأرباح المبقاة	١٦٦,٠٧٣

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ح. عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية الممتلكات (الأراضي أو المباني أو جزء من بناء أو ارض أو كليهما) المحتفظ بها لدى المجموعة للحصول على الإيجار أو لتحقيق مكاسب رأسمالية أو كليهما. يتم قياس العقارات الإستثمارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم احتساب الاستهلاك على أساس القيمة القابلة للاستهلاك، وهي تكلفة الأصل أو أي مبلغ آخر بديل عن التكلفة بعد خصم قيمته المتبقية. يتم استهلاك الموجودات المؤجرة على مدى مدة عقد الإيجار وأعمارها الإنتاجية، أيهما أقصر، ما لم يكن من المؤكد بشكل معقول بأن المجموعة سوف تحصل على الملكية بنهاية مدة عقد الإيجار. لا يتم استهلاك الأراضي. يتم استهلاك التكلفة بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. عندما يكون لأجزاء أحد العقارات الإستثمارية أعمارا إنتاجية مختلفة، يتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) للعقار الاستثماري والمعدات.

يتم إثبات تكلفة استبدال جزء من بند من العقارات الاستثمارية بالقيمة الدفترية للبند إذا كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية كامنة في ذلك الجزء إلى المجموعة وعندما يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم استبعاد القيمة الدفترية للبند المستبدل. يتم إثبات تكلفة الخدمة اليومية للعقارات الإستثمارية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند تكبدها.

تُدرج الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة التي تمثل أعمال الإنشاء في مشروع المجموعة بما في ذلك الاستشارات والهدم وتسوية الموقع وقطع الصخور والإشراف وأعمال الإنشاء والتكاليف الأخرى العائدة للموجودات القابلة للنقل للموقع وجاهزيتها للعمل للغرض المحدد لها.

يتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد العقارات الاستثمارية (والتي تمثل الفرق بين حصيلة البيع والقيمة الدفترية للعقار المستبعد) في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لاحتساب الاستهلاك:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (بالسنوات)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (بالسنوات)
مباني	**٨٥**	٨٥
معدات	**١٥-٤٠**	١٥-٤٠
موجودات بنية تحتية	**٢٠-٨٥**	٢٠-٨٥

يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية في تاريخ كل تقرير ويتم تعديلها بشكل مستقبلي إذا لزم الأمر. يتم التحويل من عقارات استثمارية إلى فئات موجودات تشغيلية أخرى فقط عند وجود تغير في الاستخدام مثبت من خلال الشروع في النشاط ذي الصلة مثل التطوير بغرض البيع. وتتم هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل.

تشتمل العقارات الاستثمارية على موجودات بنية تحتية لا تدر عادة تدفقات نقدية مستقلة عن العقارات الاستثمارية للمجموعة.

ط. موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل مبدئيا بالتكلفة. وبعد الإثبات الأولي، يتم إثبات الموجودات غير الملموسة بالتكلفة بعد خصم الإطفاء المتراكم وأي خسائر انخفاض متراكمة في القيمة، إن وجدت. لا تتم رسملة الموجودات غير الملموسة المولدة داخليا ويتم إظهار النفقات ذات العلاقة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي يتم تكبدها. يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة على مدى أعمارها الإنتاجية ويتم تقييمها لمعرفة إن كان هناك انخفاضا في قيمتها حيثما توافر مؤشر على احتمالية تعرضها للانخفاض في القيمة.

يتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذي العمر الإنتاجي المحدد على الأقل في نهاية كل فترة تقرير مالي. يتم تعديل التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل بأثر مستقبلي. يتم إثبات مصروفات الإطفاء للموجودات غير الملموسة التي لها أعمال إنتاجية محددة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم قياس الربح أو الخسارة الناتجة عن إلغاء إثبات الأصل غير الملموس على أساس الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم الإدراج في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند استبعاد الأصل. يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي غير المحدد لمعرفة الانخفاض في القيمة السنوي على مستوى الوحدة المحققة للنقد، كما هو ملائم، وعندما تشير الظروف إلى احتمالية أن تكون القيمة الدفترية قد تعرضت للهبوط.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ي. الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر للانخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الموجودات القابلة للاسترداد.

يكون هناك انخفاضا في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد عن القيمة القابلة للاسترداد وهي القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع أو قيمة استخدام الأصل، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للموجودات الفردية، إلا إذا كان الأصل لا يدر تدفقات نقدية تكون مستقلة إلى حد كبير عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو لوحدة محققة للنقد القيمة القابلة للاسترداد فإن الأصل يعتبر منخفض في القيمة ويتم خفضه إلى قيمته القابلة للاسترداد. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصا تكاليف إتمام البيع، يتم مراعاة أحدث المعاملات السوقية. وفي حال تعذر تحديد هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تستند قيمة الاستخدام على أساس نموذج التدفق النقدي المخصوم، حيث يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الوقتية للمال والمخاطر المتعلقة بالأصل.

يتم إثبات الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. إن الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة التي يتم إدراجها فيما يتعلق بالوحدات المولدة للنقد يتم توزيعها في البداية لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة تم توزيعها على الوحدات، ثم لتخفيض القيم الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة (مجموعة الوحدات) على أساس تناسبي.

يتم إجراء تقييم في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك دليل على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقا لم تعد موجودة أو انخفضت قيمتها. وفي حال وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد من الأصل أو الوحدة المولدة للنقد. يتم عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة المسجلة مسبقا إذا كان هناك تغيرا في الفرضيات التي استخدمت في تحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ إدراج آخر خسارة الانخفاض في القيمة. ويكون عكس القيد محدودا بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو تتجاوز القيمة الدفترية كان ليتم تحديدها ـ بعد طرح الاستهلاك، مع عدم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في سنوات سابقة. ويتم إثبات مثل هذا العكس في القيد في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم فحص أي موجودات غير مالية انخفضت قيمتها ـ عدا الشهرة ـ لاحتمالية عكس قيد هذا الانخفاض في القيمة في نهاية كل فترة تقرير مالي.

ك. عقارات للتطوير والبيع

تُصنف العقارات التي يتم اقتناؤها أو إنشاؤها أو هي في طور الإنشاء والتطوير لغرض البيع كعقارات للتطوير والبيع وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. تتضمن تكلفة العقارات للتطوير والبيع تكلفة الأرض والإنشاء والنفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز العقارات للبيع. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع التقديري ضمن دورة الأعمال العادية ناقصا التكاليف التقديرية للتكملة ومصروفات البيع. وتقوم الإدارة بمراجعة القيم الدفترية لعقارات التطوير والبيع في تاريخ كل تقرير مالي.

ل. موجودات مصنفة كمحتفظ بها للبيع

يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة كموجودات محتفظ بها للبيع البيع إذا كان من المتوقع أن يتم استردادها بشكل رئيسي من خلال البيع وليس الاستمرار في استخدامها. يمكن استيفاء متطلبات التصنيف كمحتفظ بها للبيع فقط عند وجود احتمالية عالية للاستبعاد وأن الأصل متاحا للبيع في حالته الراهنة. إن الإجراءات المطلوبة لإتمام البيع يجب أن توضح أنه من غير المرجح وجود تغيرات جوهرية أو أنه سيتم اتخاذ قرار بإيقاف البيع. يتم قياس مثل هذه الموجودات بالقيمة الدفترية والقيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع، أيهما أقل. يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة على التصنيف الأولي كموجودات محتفظ بها للبيع، وتدرج الأرباح والخسائر اللاحقة من إعادة القياس في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. وفي حال تصنيف الأصل كمحتفظ به للبيع فإنه لا يتم إطفاؤه أو استهلاكه بعد ذلك ولا يتم احتساب الاستثمار في الشركة المُستثمر بها والمُحاسب عنها بطريقة حقوق الملكية بعد ذلك.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

م. الأدوات المالية

الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية

يجب على المجموعة إثبات أي أصل مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي الموحد فقط عندما تصبح المجموعة جزءً من أحكام تعاقدية للأداة.

الموجودات المالية

القياس الأولي

عند القياس الأولي، باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصرا تمويليا جوهريا، تقوم المجموعة بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زائدا ـ في حال لم يكن الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة ـ تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اقتناء الأصل المالي. يتم تحميل تكاليف معاملة الموجودات المالية المحملة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر كمصروفات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي عنصرا تمويليا جوهريا أو التي تستحق في أقل من ١٢ شهرا بسعر المعاملة وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن فئات القياس التالية:

أ) تلك الموجودات التي يجب قياسها لاحقا بالقيمة العادلة (إما من خلال الدخل الشامل الآخر أو من خلال الربح أو الخسارة)؛ و
ب) تلك الموجودات التي سيتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على نموذج أعمال المجموعة في إدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.

موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة

يجب قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حال استيفاء الشروط التالية:

أ) الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من اجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
ب) الشروط التعاقدية للأصل المالي تؤدي إلى تدفقات نقدية في تواريخ محددة تمثل فقط مدفوعات من أصل المبلغ وفائدة على أصل المبلغ القائم.

بعد القياس الأولي، يتم قياس هذه الموجودات المالية لاحقا بالقيمة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية ناقصا الانخفاض في القيمة للخسائر الائتمانية المتوقعة. يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءًا لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلية. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلية ضمن إيرادات / التكلفة التمويلية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند استيفاءه للشرطين التاليين:

أ) الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال، ويتم تحقيق أهداف هذا النموذج عن طريق تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية؛ و
ب) الشروط التعاقدية للأصل المالي تؤدي إلى تدفقات نقدية في تواريخ محددة تمثل فقط مدفوعات من أصل المبلغ وفائدة على أصل المبلغ القائم.

تقاس هذه الموجودات المالية لاحقا بالقيمة العادلة. تدرج أرباح / خسائر القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. علاوة على ذلك، عند الإثبات الأولي لأصل حقوق ملكية مالي، قد تختار المجموعة بشكل غير قابل للإلغاء تصنيف الأداة على أنها مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

م. الأدوات المالية (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

أ) يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إلا إذا طلب قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

بعد القياس الأولي، تقاس تلك الموجودات المالية لاحقا بالقيمة العادلة كما في تاريخ التقرير المالي. يتم إثبات جميع التغيرات في القيمة العادلة والإيرادات (الفائدة وتوزيعات الأرباح) الناتجة عن تلك الموجودات المالية في الربح أو الخسارة.

إعادة التصنيف

عندما، وفقط عندما، تقوم المنشأة بتغيير نموذج أعمالها في إدارة الموجودات المالية، فإنه يجب عليها إعادة تصنيف جميع موجوداتها المالية المتأثرة بذلك وفقا لمتطلبات التصنيف المذكورة أعلاه.

إلغاء الإثبات

عند استبعاد أصل مالي، يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للأصل ومجموع (١) المقابل المستلم (بما في ذلك أي أصل تم الحصول عليه حديثا بعد خصم أي مطلوبات مفترضة حديثا) و (٢) أي أرباح أو خسائر متراكمة مثبتة في قائمة الدخل الشامل الآخر، ضمن الربح أو الخسارة. ومع ذلك، فيما يتعلق بأسهم حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإن أي ربح / خسارة متراكمة مثبتة في قائمة الدخل الشامل الآخر، لا يتم إثباتها في الربح أو الخسارة عند إلغاء الإثبات.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإثبات مخصصات الخسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.

تطبق المجموعة منهجا مبسطا وتقيس مخصصات الخسارة للذمم المدينة التجارية بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة التي تنتج عن كل أحداث عدم السداد الافتراضية على مدى العمر المتوقع للأداة المالية باستثناء أن يكون رصيد البنك الذي تحدث فيه مخاطر الائتمان (أي مخاطر حدوث التخلف عن السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) لم تزد بشكل كبير منذ الإثبات الأولي، والتي يتم قياسها على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهرا.

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأصل مالي قد ازدادت بشكل كبير منذ الإثبات الأولي وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة، فإن المجموعة تراعي المعلومات المعقولة والقابلة للتدعيم ذات الصلة والمتوفرة دون تكلفة أو مجهود غير ضروري. ويشمل ذلك المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية على حد سواء استنادا إلى الخبرة التاريخية للمجموعة والتقييم الائتماني المدروس، والذي يشمل المعلومات المستقبلية.

يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج مبلغ الخسارة في الربح أو الخسارة. تستمر إيرادات الفائدة في الاستحقاق على القيمة الدفترية المخفضة باستخدام معدل الفائدة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الانخفاض في القيمة. يتم شطب القروض مع المخصص المرتبط بالقروض - عندما لا يكون هناك نظرة واقعية للاسترداد المستقبلي وتم تحقق جميع الضمانات أو تحويلها إلى المجموعة. وفي حال زاد أو نقص - في سنة لاحقة - مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة التقديري بسبب حدث وقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة فيتم زيادة أو تقليص خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة سابقا من خلال تعديل حساب المخصص. إذا ما تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيده في الربح أو الخسارة في الفترة التي تم استرداده فيها.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

م. الأدوات المالية (تابع)

المطلوبات المالية

القياس الأولي
يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الإثبات الأولى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ويتم إثبات تكاليف المعاملة المباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند تكبدها. يتم قياس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة والتغيرات ـ بما في ذلك أي مصروف فائدة وتثبت في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم قياس المطلوبات المالية غير المشتقة بدايةً بالقيمة العادلة ناقصا أي تكاليف مباشرة متعلقة بالمعاملة. لاحقا للإثبات الأولي يتم قياس هذه المطلوبات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة.

التصنيف والقياس اللاحق
تقوم المنشأة بتصنيف جميع المطلوبات المالية كما تم قياسها في وقت لاحق بالتكلفة المطفأة، فيما عدا:

أ) المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخرالموحدة.

ب) المطلوبات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.

ج) عقود ضمان مالي.

د) التزامات لتقديم قرض بمعدل أقل من سعر الفائدة في السوق.

ه) المقابل المحتمل المثبت من قبل الجهة المقتنية في عملية تجميع الأعمال والتي ينطبق عليها المعيار الدولي للتقرير المالي ٣. يتم قياس هذا المقابل المحتمل لاحقا بالقيمة العادلة مع التغيرات المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم قياس جميع المطلوبات المالية للمجموعة لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلية.

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءًا لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلية. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلية كتكاليف تمويلية في الربح أو الخسارة.

إلغاء الإثبات
يتم إلغاء إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو إلغائها أو انقضاء مدتها. وعند استبدال التزام مالي موجود بآخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماما أو عند تعديل شروط التزام حالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع إثبات الالتزام الجديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيم الدفترية ذات الصلة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

مقاصة الأدوات المالية
يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي الموحد فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاما لتسوية المبالغ المدرجة وتوفر النية إما لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

ن. نقد وما في حكمه
يتكون النقد وما حكمه من النقد في الصندوق والنقد لدى البنوك بالحسابات غير المقيدة واستثمارات أخرى قصيرة الأجل ذات سيولة عالية تاريخ استحقاقها الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل متاحة لاستخدام المجموعة دون أي قيود.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

س. مخصصات

يتم إثبات المخصص إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة أن لدى المجموعة التزام حالي قانوني أو تعاقدي يمكن تقدير مبلغه بشكل موثوق ومن المحتمل أن يتطلب تدفقات خارجة لمنافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام. يتم تحديد المخصصات التي يتوقع تسويتها بعد ١٢

شهرا من تاريخ التقرير المالي عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الوقتية للمال والمخاطر المتعلقة بهذه المطلوبات. يتم إثبات إلغاء الخصم كتكلفة تمويلية في الربح أو الخسارة.

يتم قياس مخصص العقود المتوقع خسارتها بالقيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإلغاء العقد وصافي التكلفة المتوقعة لاستمرار العقد، أيهما أقل.

يتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقرير مالي وتُعدل لتعكس أفضل تقدير حالي. إذا لم يعد محتملا تدفق موارد مطلوبة متضمنة منافع اقتصادية لسداد الالتزام، فانه يتم عكس المخصص.

ع. منافع الموظفين

١) *منافع موظفين قصيرة الأجل*
تقاس منافع الموظفين قصيرة الأجل على أساس عدم الخصم وتصرف عند تقديم الخدمة ذات العلاقة.

يتم إثبات المطلوبات مقابل المبالغ المتوقع دفعها بموجب المكافآت النقدية قصيرة الأجل أو أي منافع أخرى إذا كان لدى الشركة التزام قانوني حالي أو ضمني لدفع هذا المبلغ نتيجة خدمة سابقة قدمها الموظف ويمكن تقدير المطلوبات بشكل موثوق.

٢) *خطط المنافع المحددة*
يتم احتساب التزامات المجموعة وفقا لخطة مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كخطة منافع محددة غير ممولة ويتم حسابها عن طريق تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظفون في الفترة الحالية والفترات السابقة وتخفيض هذا المبلغ. يتم احتساب التزام المنافع المحددة من قبل خبير اكتواري مؤهل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة. يتم إثبات إعادة قياس مطلوبات المنافع المحددة التي تتكون من الأرباح والخسائر الاكتوارية مباشرة في قائمة الدخل الشامل الآخر. تقوم المجموعة بتحديد صافي مصروفات الفوائد على مطلوبات المنافع المحددة عن الفترة بتطبيق معدل الخصم المستخدم لقياس التزام المنافع المحددة في بداية الفترة السنوية إلى التزامات المنافع المحددة في ذلك التاريخ، مع الأخذ في الاعتبار أي تغيرات في المنافع المحددة خلال الفترة كنتيجة للمنافع المدفوعة. يتم إثبات صافي مصروفات الفوائد والمصروفات الأخرى المتعلقة بخطط المنافع المحددة ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

ف. ربحية السهم
يتم احتساب العائد الأساسي للسهم بقسمة الربح أو الخسارة الموحدة العائدة إلى المساهمين العاديين بالشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم تحديد ربحية السهم المخفضة من خلال تعديل الربح أو الخسارة الموحدة العائدة إلى المساهمين العاديين والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة، وذلك بالنسبة لتأثير جميع الأسهم العادية المخفضة المحتملة.

ص. التقارير القطاعية
القطاع التشغيلي هو مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت:

١) يزاول أعماله في الأنشطة التجارية التي من خلالها يمكن تحقيق إيرادات وتكبد مصروفات بما في ذلك الإيرادات والمصروفات التي تتعلق بمعاملات مع مكونات أخرى للمجموعة؛

٢) يتم تحليل نتائج عملياته بشكل مستمر من قبل الرئيس المسئول عن صنع القرار التشغيلي وذلك لاتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء؛ و

٣) التي تتوفر لها المعلومات المالية بشكل مستقل.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ص. التقارير القطاعية (تابع)

تتضمن نتائج القطاعات المبلغ عنها لمتخذ القرارات التشغيلية الرئيسي والمتضمنة لبنود منسوبه مباشرة لقطاع بعينه وكذلك تلك التي يمكن توزيعها على أساس معقول. لدى المجموعة خمس قطاعات يتم التقرير عنها، وهي الوحدات الاستراتيجية لأنشطة المجموعة. لمزيد من التفاصيل عن القطاعات التشغيلية، يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٣٣.

٥. المعايير الجديدة والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق بعد

إن المعايير والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق بعد كما في تاريخ التقرير مذكورة أدناه. تقوم المجموعة حاليا بتقييم تأثيرات ذلك على قوائمها المالية، ومع ذلك، تتوقع أن التأثير، إن وجد، لن يكون جوهريا على القوائم المالية.

فيما يلي المعايير والتعديلات التي صدرت ولكن لم تدخل حيز التنفيذ حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة للمجموعة. تقوم المجموعة حاليا بتقييم تأثيرات المعايير والتعديلات المذكورة أدناه على قوائمها المالية الموحدة، ومع ذلك، تتوقع أن التأثير، إن وجد، لن يكون جوهريا على القوائم المالية الموحدة.

سارية للفترات السنوية بدءا من أو بعد	المعيار أو التعديل أو التفسير	ملخص المتطلبات
١ يناير ٢٠٢٠م	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨: تعريف الأهمية النسبية	ينص التعريف الجديد أن "المعلومات تعتبر مهمة إذا كان من التوقع لحذفها أو تحريفها أو حجبها أن يؤثر بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للقوائم المالية للأغراض العامة استناداً إلى تلك القوائم المالية، والتي توفر معلومات مالية محددة حول منشأة معد لها التقرير. توضح التعديلات أن الأهمية النسبية ستتوقف على طبيعة أو حجم المعلومات، أو كليهما.
١ يناير ٢٠٢٠م	التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧: إصلاح معيار سعر الفائدة	في سبتمبر ٢٠١٩م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧، والتي تختتم المرحلة الأولى من عملها للاستجابة لتأثيرات إصلاح أسعار الفائدة بين البنوك على التقارير المالية. توفر التعديلات تخفيفا مؤقتا يمكّن محاسبة التحوط من الاستمرار خلال فترة عدم التأكد قبل استبدال معيار سعر الفائدة الحالي بمعدل فائدة بديل خالٍ من المخاطر تقريباً.
١ يناير ٢٠٢٠م	التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣: تعريف الأعمال	توضح التعديلات أنه لتعريف نشاط ما بأنه أعمال، يجب أن يتضمن مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات، كحد أدنى، ومدخلات وعملية أساسية تساهم معاً بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات. كما توضح أنه يمكن وجود أعمال ما دون تضمين جميع المدخلات والعمليات اللازمة لإنشاء مخرجات. أي أن المدخلات والعمليات المطبقة على هذه المدخلات يجب أن يكون لها "القدرة على المساهمة في إنشاء مخرجات" فضلاً عن "القدرة على إنشاء مخرجات".

٦. العقارات الاستثمارية

	أراضي	مباني	معدات	البنية التحتية الموجودات	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
التكلفة:						
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨م	--	١,٧٥٥,٩٧٨	٦٣٨,٨٣٣	٩٢,٣٣٥	٢,٦٩٤,٩٥٧	٥,١٨٢,١٠٣
إضافات خلال السنة	--	--	--	--	٣٠٤,٠٩٥	٣٠٤,٠٩٥
المحول من ممتلكات ومعدات (الإيضاح ٧ (ب) (١))	١,٥١٨,٢٧٦	٥٤١,٠٨٠	٢٦٥,٠٤٢	--	--	٢,٣٢٤,٣٩٨
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**١,٥١٨,٢٧٦**	**٢,٢٩٧,٠٥٨**	**٩٠٣,٨٧٥**	**٩٢,٣٣٥**	**٢,٩٩٩,٠٥٢**	**٧,٨١٠,٥٩٦**
إضافات خلال السنة	--	١٠,٨٠٥	٤,٣٧٣	--	٤١٤,٥٥٢	٤٢٩,٧٣٠
المحول إلى ممتلكات ومعدات (الإيضاح ٧ (ب) (٢))	(١٢٤,٣٢٨)	(٥٧٨,٣٩٠)	(١٩٥,٦٢٩)	--	(٩٩٠,٠٠٥)	(١,٨٨٨,٣٥٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	**١,٣٩٣,٩٤٨**	**١,٧٢٩,٤٧٣**	**٧١٢,٦١٩**	**٩٢,٣٣٥**	**٢,٤٢٣,٥٩٩**	**٦,٣٥١,٩٧٤**
الاستهلاك المتراكم:						
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨م	--	٣٠,١١٨	٣٢,٢٠٥	١١,٧٠٦	--	٧٤,٠٢٩
أهلاك السنة	--	٢٧,٦٥٣	٤٩,٧٣٧	٢,٢٧٩	--	٧٩,٦٦٩
المحول من ممتلكات ومعدات (الإيضاح ٧ (ب) (١))	--	٩٥٥	٢,١٤٧	--	--	٣,١٠٢
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**--**	**٥٨,٧٢٦**	**٨٤,٠٨٩**	**١٣,٩٨٥**	**--**	**١٥٦,٨٠٠**
أهلاك السنة	--	٢٧,٧٨٦	٤٨,٢١٩	٢,١٩٠	--	٧٨,١٩٥
المحول إلى ممتلكات ومعدات (الإيضاح ٧ (ب) (٢))	--	(٣٦,٧٨٦)	(٣٨,٨٦٨)	--	--	(٧٥,٦٥٤)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	**--**	**٤٩,٧٢٦**	**٩٣,٤٤٠**	**١٦,١٧٥**	**--**	**١٥٩,٣٤١**
صافي القيمة الدفترية:						
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	**١,٣٩٣,٩٤٨**	**١,٦٧٩,٧٤٧**	**٦١٩,١٧٩**	**٧٦,١٦٠**	**٢,٤٢٣,٥٩٩**	**٦,١٩٢,٦٣٣**
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	١,٥١٨,٢٧٦	٢,٢٣٨,٣٣٢	٨١٩,٧٨٦	٧٨,٣٥٠	٢,٩٩٩,٠٥٢	٧,٦٥٣,٧٩٦

٦. العقارات الاستثمارية (تابع)

أ) تشمل العقارات الاستثمارية موجودات بموجب عقود إيجار تمويلي، يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٧ (أ) (٢) للحصول على التفاصيل.

ب) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، كان هناك مبلغ ١٢٣,٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١١١,٧ مليون ريال سعودي) تم رسملته كتكلفة اقتراض لإنشاء عقارات استثمارية مدرجة في أعمال رأسمالية تحت التنفيذ.

ج) تشتمل العقارات الاستثمارية على موجودات محتفظ بها كمستأجِر بموجب عقود إيجار تمويلي وهي مدرجة تحت ما يلي:

	أراضي	مباني	معدات	الإجمالي
كما في ١ يناير ٢٠١٩م	٤٠٥,١٨٦	١,٤٢٦,٢١٢	٥٣٥,٦٥٥	٢,٣٦٧,٠٥٣
إضافات خلال السنة	-	١٠,٨٠٥	٤,٣٧٣	١٥,١٧٨
أهلاك السنة	-	(١٧,٨٥٠)	(٣٣,١٢١)	(٥٠,٩٧١)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٤٠٥,١٨٦	١,٤١٩,١٦٧	٥٠٦,٩٠٧	٢,٣٣١,٢٦٠

د) **قياس القيم العادلة:**

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، كانت القيمة العادلة لكل بند مكتمل من العقارات الاستثمارية وكذلك العقارات تحت التطوير / الإنشاء أعلى من قيمتها الدفترية، وتماثل إجمالي القيمة العادلة البالغة ١١,٦ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١١,١ مليار ريال سعودي). تم تحديد القيم العادلة السابقة بواسطة مقيّم عقاري خارجي مستقل معتمد من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين ("تقييم").

لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، تم تحديد القيمة العادلة باستخدام القيمة السوقية للعقار. تم تحديد القيمة السوقية للعقار وفقا لبيانات الممارسة والملاحظات التوجيهية ذات الصلة لتقدير وتقييم المعهد الملكي للمقيّمين المعتمدين وتم اعتمادها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية على النحو التالي: القيمة السوقية هي المبلغ التقديري الذي ينبغي أن يتم تبادل الموجودات أو المطلوبات مقابله في تاريخ التقييم بين مشتري وبائع متفقين على أساس تجاري بعد التسويق المناسب وحيث يكون كل طرف قد تصرف بناءً على دراية واتزان ودون إكراه. تم تقييم القيمة السوقية للعقارات باستخدام مزيج من منهج التدفق النقدي المخصوم ومنهج التكلفة للعقارات المكتملة وباستخدام منهج التكلفة للعقارات تحت الإنشاء. وقام المقيّم المستقل بتطبيق الترجيحات على القيم المحددة بموجب كلا المنهجين. ويسمح المعهد الملكي للمقيّمين المعتمدين بتطبيق مفهوم الترجيح على نتائج التقييم منهج التدفق النقدي المخصوم ومنهج التكلفة للوصول إلى قيمة سوقية شاملة للعقارات. وبموجب منهج التكلفة، تم تقدير قيمة الأراضي تحت التطوير باستخدام منهج مقارنة الأسواق الذي يعكس أسعار المعاملات الأخيرة في منطقة المشروع وتم تقييم قيمة التطوير بناءً على تكلفة التطوير بالنسبة للعقارات المماثلة. ويتم اعتماد معدل الخصم بالرجوع إلى معدلات العائد التي يرصدها المقيّم المستقل للعقارات المماثلة في المنطقة ويتم تعديلها بناءً على خبرة المقيّم المستقل بالعوامل المحددة للعقارات ذات الصلة. إن أي حركة هامة في الافتراضات المستخدمة في التقييم العادل للعقارات الاستثمارية، مثل معدل الخصم والعائد ونمو الإيجار وما إلى ذلك، سوف ينتج عنه قيمة عادلة أقل / أعلى بشكل كبير لهذه الموجودات. تم تصنيف قياس القيمة العادلة لجميع العقارات الاستثمارية تحت المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

٧. الممتلكات والمعدات

	أراضي	مباني	نظام تبريد المنطقة المركزية	معدات	أثاث ومفروشات وموجودات أخرى	موجودات بنية تحتية	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
التكلفة:								
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨م	٤,٥٣٩,١١٩	٣,٨١٨,٢١٩	٥٠٥,٠٢٥	١,٤٦٥,٦٢٠	٧٢٠,٧٨٩	٢٦٥,٧٨٢	٧,٤٦٥,٥٤٨	١٨,٧٨٠,١٠٢
إضافات خلال السنة	-	٢٠,٣٢٤	-	٤,٣٩٠	١٥,٤٢٣	١,٠٨٣	٩٤٩,٩٣٨	٩٩١,١٥٨
المحول إلى عقارات استثمارية (الإيضاح ٧ (ب) (١))	(١,٥١٨,٢٧٦)	(٥٤١,٠٨٠)	-	(٢٦٥,٠٤٢)	-	-	-	(٢,٣٢٤,٣٩٨)
محول إلى عقارات للتطوير والبيع (الإيضاح ٧ (ب))	(٥٨٥,٣٧٦)	-	-	-	-	-	(١,٠٨٩,٣٨٥)	(١,٦٧٤,٧٦١)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**٢,٤٣٥,٤٦٧**	**٣,٢٩٧,٤٦٣**	**٥٠٥,٠٢٥**	**١,٢٠٤,٩٦٨**	**٧٣٦,٢١٢**	**٢٦٦,٨٦٥**	**٧,٣٢٦,١٠١**	**١٥,٧٧٢,١٠١**
تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ (الإيضاح ٤ (ز))	-	-	-	-	١٥,٨٢٤	-	-	١٥,٨٢٤
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩م (المعدل)	**٢,٤٣٥,٤٦٧**	**٣,٢٩٧,٤٦٣**	**٥٠٥,٠٢٥**	**١,٢٠٤,٩٦٨**	**٧٥٢,٠٣٦**	**٢٦٦,٨٦٥**	**٧,٣٢٦,١٠١**	**١٥,٧٨٧,٩٢٥**
المحول من عقارات استثمارية (الإيضاح ٧ (ب) (٢))	١٢٤,٣٢٨	٥٧٨,٣٩٠	-	١٩٥,٦٢٩	-	-	٩٩٠,٠٠٥	١,٨٨٨,٣٥٢
إضافات خلال السنة	-	٢١,٠٦٢	-	٦,٠٥٦	٤٦,٩٨٦	-	٥٧٧,٩١٧	٦٥٢,٠٢١
المحول من أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	-	٦٥٥,١٩٩	-	٧٣٣,٢١٩	٨٧,٩١٣	١٦٢,١٩١	(١,٦٣٨,٥٢٢)	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	**٢,٥٥٩,٧٩٥**	**٤,٥٥٢,١١٤**	**٥٠٥,٠٢٥**	**٢,١٣٩,٨٧٢**	**٨٨٦,٩٣٥**	**٤٢٩,٠٥٦**	**٧,٢٥٥,٥٠١**	**١٨,٣٢٨,٢٩٨**

٧. الممتلكات والمعدات (تابع)

	أراضي	مباني	نظام تبريد المنطقة المركزية	معدات	أثاث ومفروشات وموجودات أخرى	موجودات بنية تحتية	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
الاستهلاك المتراكم:								
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨م	-	١٩,٤٦٥	٤٥,٥٠٣	٢٦,٠٠٦	٦٤,٠٥٠	١٥,٥٣٨	-	١٧٠,٥٦٢
إهلاك السنة	-	٣٩,٢٤٣	١٥,١٦٨	٥٧,٦٦٨	٩٩,٢٩٠	٦,٩٨٣	-	٢١٨,٣٥٢
المحول إلى عقارات استثمارية (الإيضاح ٧ (ب) (١))	-	(٩٥٥)	-	(٢,١٤٧)	-	-	-	(٣,١٠٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**-**	**٥٧,٧٥٣**	**٦٠,٦٧١**	**٨١,٥٢٧**	**١٦٣,٣٤٠**	**٢٢,٥٢١**	**-**	**٣٨٥,٨١٢**
المحول من عقارات استثمارية (الإيضاح ٧ (ب) (٢))	-	٣٦,٧٨٦	-	٣٨,٨٦٨	-	-	-	٧٥,٦٥٤
إهلاك السنة	-	٤٥,٣٩٧	١٥,١٦٨	٦٥,٢٧٢	١٠٣,٦٤٠	٧,٣٣٢	-	٢٣٦,٨٠٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	**-**	**١٣٩,٩٣٦**	**٧٥,٨٣٩**	**١٨٥,٦٦٧**	**٢٦٦,٩٨٠**	**٢٩,٨٥٣**	**-**	**٦٩٨,٢٧٥**
صافي القيمة الدفترية:								
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	**٢,٥٥٩,٧٩٥**	**٤,٤١٢,١٧٨**	**٤٢٩,١٨٦**	**١,٩٥٤,٢٠٥**	**٦١٩,٩٥٥**	**٣٩٩,٢٠٣**	**٧,٢٥٥,٥٠١**	**١٧,٦٣٠,٠٢٣**
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٢,٤٣٥,٤٦٧	٣,٢٣٩,٧١٠	٤٤٤,٣٥٤	١,١٢٣,٤٤١	٥٧٢,٨٧٢	٢٤٤,٣٤٤	٧,٣٢٦,١٠١	١٥,٣٨٦,٢٨٩

٧. الممتلكات والمعدات (تابع)

أ. كما في تاريخ التقرير المالي، فإن العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات تشمل موجودات بموجب ترتيبات عقود إيجار تبلغ في مجملها ٢,٣٣١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٢,٢٤١ مليون ريال سعودي) و ٣,٧٧٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٤,٤٣٨ مليون ريال سعودي) على التوالي. وفيما يلي تفاصيل عقود الإيجار هذه:

١. قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية ("الاتفاقية") مع شركة تبريد المنطقة المركزية ("شركة التبريد") - شركة زميلة - لبناء وتشغيل وصيانة نظام تبريد المنطقة ("نظام التبريد") لمدة ٢٦,٥ سنة من تاريخ جاهزية النظام لتقديم الخدمة الفعلية اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م. وقد تم رهن نظام التبريد مقابل قرض حصلت عليه شركة تبريد. وحيث أن الاتفاقية مع مجموعة تبريد فيما يتعلق بنظام التبريد تحتوي على ترتيبات إيجار، ولذلك فقد تم معاملة الترتيبات كإيجار ضمني من جانب المجموعة. بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، كان صافي القيمة الدفترية لنظام التبريد بمبلغ ٦٠٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٦١٨ مليون ريال سعودي).
٢. خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية بيع وشراء ("الاتفاقية") مع شركة الإنماء الاستثمارية ("شركة الإنماء الاستثمارية") لبيع بعض الأبراج في المرحلة ١، ويشمل ذلك فنادق ومراكز تجارية، إلى صندوق الإنماء مكة العقاري ("الصندوق") وهو صندوق تم تأسيسه في المملكة العربية السعودية كصندوق والذي تتولى شركة الإنماء الاستثمارية إدارته ("مدير الصندوق") بسعر بيع بمبلغ ٦ مليار ريال سعودي. وفيما يتعلق بالاتفاقية، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقيات أخرى من خلال اتفاقيات تكميلية إضافية، وهي اتفاقية تعهد ببيع، اتفاقية تأجير، اتفاقية وكالة بيع حصرية (يشار إليها معا بـ "المعاملة") ليتم استكمال البيع كمعاملة واحدة مترابطة.

فيما يلي الخصائص الرئيسية للمعاملة:

- باعت المجموعة العقارات بسعر ٦ مليار ريال سعودي.
- ينبغي على المجموعة إعادة استئجار العقارات وإدارتها على مدى مدة ١٠ سنوات مقابل إيجار نصف سنوي بمبلغ ٢٧٠ مليون ريال سعودي.
- لدى المجموعة خيار استدعاء لإعادة شراء العقارات بعد نهاية السنة الخامسة (٥) وحتى السنة العاشرة (١٠) بمبلغ ٦ مليار ريال سعودي. وفي حال تم شراء العقارات مرة أخرى من قبل المجموعة أو بيعها لطرف ثالث، فسيكون أي مبلغ زائد عن مبلغ ٦ مليار ريال سعودي هو من حق المجموعة.
- حال انتهاء عقد الإيجار في نهاية السنة العاشرة، وحال بقاء العقارات دون بيع فيكون الصندوق مخيرا في بيع العقارات لأي طرف ثالث. ولكن، سيكون للمجموعة حق الأولوية في العرض.

في وقت التنفيذ، تم المحاسبة على العقد كعقد بيع وإعادة إيجار على أساس الجوهر التجاري للمعاملة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات بموجب عقد إعادة التأجير ١,٩٢٦ مليون ريال سعودي و ٢,٨٦٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٢,١٨١ مليون ريال سعودي و ٣,٦١٤ مليون ريال سعودي). قامت المجموعة بتأجيل الأرباح من ربح بيع العقارات البالغة ١,٨٣ مليار ريال والتي يتم إطفاءها على مدى فترة الإيجار التي هي ١٠ سنوات ومصنفة على النحو التالي في قائمة المركز المالي الموحد المختصرة:

- الجزء طويل الأجل بموجب مطلوبات غير متداولة أخرى تبلغ ١,٢٥ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١,٤٤ مليار ريال سعودي)
- الجزء المتداول ضمن الذمم الدائنة والمطلوبات المتداولة الأخرى يبلغ ١٨٣ مليون ريال سعودي. (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١٨٣ مليون ريال سعودي)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، تم تصنيف قسط مسبق الدفع على عقد الإيجار بمبلغ ١٩٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١٩٢ مليون ريال سعودي) تحت موجودات متداولة أخرى.

ب. يمثل ذلك المبالغ المحولة إلى عقارات للتطوير والبيع متعلقة بالموجودات المحددة من قبل الإدارة للاستخدام في المبيعات المستقبلية في سياق العمليات الاعتيادية للمجموعة.

١) يمثل ذلك المبالغ المحولة إلى العقارات الاستثمارية المتعلقة بالموجودات التي حددتها الإدارة للاستخدام في توليد إيرادات إيجارية.

٢) تمثل تلك المبالغ المحولة من عقارات استثمارية إلى ممتلكات ومعدات بسبب تغير طبيعة الاستخدام.

٧. الممتلكات والمعدات (تابع)

ج. تمثل الأرض ("الأرض") المخططات الواقعة في منطقة جبل عمر، والتي استلمتها الشركة من المساهمين المؤسسين ("الملاك") مقابل إصدار أسهمها بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد بموجب صك ملكية ("الصك") (الإيضاح ١). وقد تم إعداد واعتماد تقييم الأراضي من قبل الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة. تم إنهاء الإجراءات النظامية لنقل صكوك ملكية هذه الأراضي من المالكين. كانت الشركة تعتزم إتمام إجراءات نقل أي صكوك ملكية متبقية باسم الشركة وإصدار أسهم مقابلة، عند وحال قيام مالكيها باستكمال الوثائق النظامية والقانونية ذات الصلة ("الوثائق").

ولكن، وبسبب الموقع الفعلي للمشروع والخصائص المرتبطة بملكية الأراضي حول منطقة الحرم، كانت هناك قطع معينة دون صكوك ملكية محددة. وبناء عليه، ظل مالكو قطع الأراضي البالغ قيمتها ٣٥٩ مليون ريال غير قادرين على استكمال الوثائق حتى بعد مرور عدة سنوات على تأسيس الشركة. وبناءً عليه، قامت إدارة الشركة خلال سنة ٢٠١٦م بإثبات هذه الأراضي المتبقية غير المسجلة في قوائمها المالية، مع مراعاة ما يلي:

- لم يتم تقديم صكوك ملكية أراضي عن السنتين السابقتين؛
- فيما يتعلق بأصحاب الأراضي الذين لم يتمكنوا من تقديم صكوك ملكية وفقا لاتفاقية نقل الملكية، اكتتبت شركة مكة للإنشاء والتعمير في أسهم في المجموعة بالنيابة عن ملاك هذه الأراضي. تمت المصادقة على هذه الآلية بموجب المرسوم الملكي م/٦٣ بتاريخ ١٤٢٧/٩/٢٥هـ (الموافق ١٨ أكتوبر ٢٠٠٦م) وبالتالي الملكية القانونية للأراضي تكون للمجموعة.
- تمتلك الشركة حقوقا جوهرية لاستخدام كامل الأرض بموجب المرسوم
- كانت المجموعة حائزة للأرض خلال السنوات الماضية وبدأت بإنشاء مباني عليها.

علاوة على ذلك، وفي وجود حقيقة أن شركة مكة للإنشاء والتعمير اكتتبت في أسهم في المجموعة بالنيابة عن ملاك هذه الأراضي الذين لم يتمكنوا من تقديم صكوك ملكيتهم القانونية، تم إثبات مبلغ مستحق الدفع إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير. سيتم تسوية المبلغ المستحق الدفع إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير عندما يقوم المالكون، الذين لم يتمكنوا من تقديم صكوك ملكيتهم في وقت سابق، بتقديم تلك الصكوك، مع إعادة تخصيص مقابل في الملكية بين شركة مكة للإنشاء والتعمير والمالك. تتوقع الإدارة تسوية المطلوبات خلال فترة تزيد عن ١٢ شهرا من تاريخ التقرير.

د. تشتمل الممتلكات والمعدات على موجودات محتفظ بها كمستأجِر بموجب عقود إيجار تمويلي تحت ما يلي:

	أراضي	مباني	نظام تبريد المنطقة المركزية	معدات	أثاث ومفروشات وموجودات أخرى	الإجمالي
كما في ١ يناير ٢٠١٩م	٤٧١,٤٩٤	١,٨٦٠,٤٦٠	٤٤٤,٣٥٥	٧٦١,٦٩١	٣٥٠,٤٦١	٣,٨٨٨,٤٦١
إضافات خلال السنة	-	١٤,٠٩٣	-	٦,٠٤٦	٣,١١٤	٢٣,٢٥٣
إهلاك السنة	-	(٢٣,٠٥٨)	(١٥,١٦٧)	(٤٠,١٨٣)	(٥٩,٧٥٣)	(١٣٨,١٦١)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	**٤٧١,٤٩٤**	**١,٨٥١,٤٩٥**	**٤٢٩,١٨٨**	**٧٢٧,٥٥٤**	**٢٩٣,٨٢٢**	**٣,٧٧٣,٥٥٣**

ه. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، كان هناك مبلغ ٢٣٧,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٢٠٦,٧ مليون ريال سعودي) كتكلفة قروض لإنشاء ممتلكات ومعدات مدرجة في أعمال رأسمالية تحت التنفيذ.

٨. النقد وما في حكمه

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
النقد في الصندوق	٣٣٠	٤٣٦
وديعة نقدية	-	١٦٠,٩٦٤
نقد لدى البنوك (انظر الإيضاح (أ))	٩٢٦,٣٦٤	١,٣٩٦,٥٦٤
	٩٢٦,٦٩٤	١,٥٥٧,٩٦٤
يخصم: المبالغ النقدية المحتجزة – الجزء غير المتداول (انظر الإيضاح (أ) أدناه)	(٢٤٢,٥٩٠)	(٣٤٢,٥٩٠)
يخصم: المبالغ النقدية المحتجزة – الجزء المتداول (انظر الإيضاح (أ) أدناه)	(٤٤٦,٢٤٤)	(٥٧٣,٠٦٠)
نقد وما في حكمه	٢٣٧,٨٦٠	٦٤٢,٣١٤

أ) يتضمن النقد في البنوك مبلغ ٤٦٢ مليون ريال سعودي تم إيداعه في وديعة مرابحة لدى بنك تجاري ذات تاريخ استحقاق لثلاثة أشهر إلى ستة أشهر (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٨٠٥ مليون ريال سعودي) وتدر ربح بالسعر السائد في السوق. ومع ذلك، فإن ودائع المرابحة هذه مقيدة بموجب حسابات الاحتياطي وفقا للاتفاقية بموجب الترتيبات ذات الصلة مع بنوك تجارية.

ب) يبلغ الرصيد في الحسابات البنكية لدى الكيانات التي لديها إدارة مشتركة مع الشركة ١٣,٧ مليون ريال سعودي كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١٢,٥ مليون ريال سعودي).

٩. الاستثمار المحتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

		القيمة الدفترية كما في		الربح غير المحقق كما في	
	الإيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
صندوق الإنماء مكة العقاري	أ	١,١٦٦,٩٨٦	١,٠٠٠,٠٠٠	١٦٦,٩٨٦	-
صندوق البلاد مكة للضيافة	ب	٣٣١,٠٠٠	٢٢٠,٠٠٠	١١١,٠٠٠	-
		١,٤٩٧,٩٨٦	١,٢٢٠,٠٠٠	٢٧٧,٩٨٦	-

أ) يتمثل ذلك في الاستثمار في ١٠٠ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١٠٠ مليون وحدة) في الكيان المستثمر فيه، وهو صندوق مغلق مقره في المملكة العربية السعودية وتديره شركة الإنماء للاستثمار. يتمثل الأصل الرئيسي للكيان المستثمر فيه مستحقات الإيجار التمويلي المتعلقة ببيع واستئجار بعض العقارات في مكة المكرمة. يقوم الكيان المستثمر فيه بإعداد ونشر القوائم المالية على أساس نصف سنوي ويتم بموجبها إدراج صافي قيمة موجوداتها حسب القيم الدفترية التاريخية للموجودات والمطلوبات الأساسية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ونظرا لتأخر تاريخ تأسيس الكيان المستثمر فيه وعدم توفر أساس بديل لتقييم، قامت المجموعة بتقييم استثماراتها في صندوق الإنماء بالرجوع إلى صافي قيمة موجوداتها وفقا لآخر قوائم مالية المتاحة. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م كنتيجة لتوافر معلومات إضافية عن الكيان المستثمر فيه، مثل القوائم المالية السنوية المنشورة، سعت المجموعة إلى تحسين تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة صافي قيمة الأصل من خلال خبير تقييم مستقل. بناءً على ما تقدم، حددت الإدارة صافي قيمة الموجودات بمبلغ ١١,٦٦ ريال سعودي، كأفضل تقدير للقيمة العادلة للكيان المستثمر فيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. ونتيجة لذلك، انتقل الاستثمار من المستوى ٢ إلى المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. تشمل المدخلات الهامة غير القابلة للرصد المستخدمة في التقييم، القيمة العادلة للأصل الرئيسي المستثمر فيها (مقدرة باستخدام التدفقات النقدية التعاقدية والقيمة النهائية للأصل مخفضا بسعر الخصم المعدل). وبناءً عليه، فإن القيمة العادلة للأصل الرئيسي أكثر حساسية لسعر الخصم المعدَّل للمخاطر. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، فإن أي تغيير محتمل معقول في سعر الخصم المعدَّل للمخاطر، مع الحفاظ على جميع المدخلات والافتراضات الأخرى، كان من شأنه أن يؤثر على قيمة الاستثمار على النحو التالي:

	التأثير على الربح والخسارة (بآلاف الريالات السعودية)	
	الزيادة	النقص
١٪ (١٠٠ نقطة أساس) تغيير في الخصم	٧٣,٠٩٥	(٧٩,٦١٣)

٩. الاستثمار المحتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تابع)

ب) يتمثل ذلك في الاستثمار في ٢٠ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٢٠ مليون وحدة) من الكيان المستثمر فيه وهو صندوق استثماري عقاري مقفل خاص مقره في المملكة العربية السعودية وتديره شركة البلاد للاستثمار. يتمثل الهدف من الكيان المستثمر فيه في الحصول على حصة في العقارات الموجودة في مكة المكرمة من أجل توليد الدخل ونمو رأس المال. تتمثل الموجودات الرئيسية للكيان المستثمر فيه في عقارات استثمارية. يقوم الكيان المستثمر فيه بإعداد ونشر قوائم مالية على أساس نصف سنوي يتم بموجبها الإفصاح عن صافي قيمة موجودات الصندوق بناءً على القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية، على النحو الذي يحدده مقيّمان مستقلان (يشار إليها بـ صافي قيمة الموجودات الاسترشادية"). نظرا لأن وحدات الصندوق يتم تداولها بالرجوع إلى صافي قيمة الموجودات الاسترشادية المذكورة، فإن الإدارة ترى في ذلك تقديرا تقريبيا معقولا للقيمة العادلة للكيان المستثمر فيه. وفقا لآخر قوائم مالية مراجعة للشركة المستثمر فيها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، يبلغ صافي قيمة الموجودات الاسترشادية لكل وحدة ١٦,٥٥ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١٥,٨٧ ريال سعودي)، والذي تم استخدامه كأساس لتقييم استثمارات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

١٠. الاستثمار في شركة زميلة

ويمثل هذا استثمار المجموعة في شركة تبريد المنطقة المركزية التي تعمل أساسا في مجال تقديم خدمات نظام تبريد المناطق المركزية. شركة تبريد المنطقة المركزية شركة غير مدرجة. أبرمت المجموعة مع شركة تبريد اتفاقية لبناء وتشغيل وصيانة نظام التبريد (الإيضاح ٧ أ (١)). إن المقر الرئيسي لممارسة أعمال الشركة الزميلة هو مكة المكرمة في المملكة العربية السعودية. فيما يلي تفاصيل الملكية والحركة في القيمة الدفترية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:

	نسبة الملكية	
	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
شركة تبريد المنطقة المركزية ("سي دي سي سي")	٪٤٠	٪٤٠

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
في بداية السنة	-	٧٨,٤٨٦
المحول من استثمار في شركة زميلة مصنفة كمحتفظ بها للبيع (انظر الإيضاح (أ) أدناه)	٨٢,٨٥٨	-
الحصة في نتائج استثمار في شركة زميلة	٤,٢٢٤	٤,٣٧٢
المحول إلى استثمار في شركة زميلة مصنفة كمحتفظ بها للبيع (انظر الإيضاح (أ) أدناه)	-	(٨٢,٨٥٨)
في نهاية السنة	٨٧,٠٨٢	-

أ) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وافق مجلس الإدارة على بيع ملكية الشركة في شركة تبريد المنطقة المركزية. وفقا لذلك، تم تصنيف الشركة الزميلة كمحتفظ بها للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، قام مجلس إدارة المجموعة في اجتماعهم بتاريخ ١٢ مارس ٢٠١٩م بإعادة تقييم القرار المعتمد سابقا ببيع الاستثمار في شركة زميلة وقرروا عدم البيع. ونتيجة لذلك، لم تعد معايير التصنيف كاستثمار محتفظ به للبيع تنطبق على الاستثمار. وبناءً عليه، تم إدراج الاستثمار بقيمته المحسوبة في حقوق الملكية اعتبارا من ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وحصة نتائج الاستثمار في شركة زميلة من تاريخ التصنيف كاستثمار محتفظ به للبيع حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وتم إثباته خلال فترة السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

١١. الموجودات غير الملموسة

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
التكلفة:		
رصيد افتتاحي	٢,٤٦٦	٢,٢١٤
إضافات خلال السنة	٣,٣٨٤	٢٥٢
رصيد الإقفال	٥,٨٥٠	٢,٤٦٦
الإطفاء المتراكم:		
رصيد افتتاحي	١,٥٠٠	١,٠٦٥
إطفاء السنة	١,٠٤٨	٤٣٥
رصيد الإقفال	٢,٥٤٨	١,٥٠٠
القيمة الدفترية	٣,٣٠٢	٩٦٦

تشمل الموجودات غير الملموسة التراخيص وبرامج الكمبيوتر.

١٢. دفعات مقدمة إلى بعض المؤسسين

يمثل ذلك مبالغ مدفوعة مقدما إلى بعض المؤسسين ("المؤسسين") في السنوات السابقة، ومعتمدة من المساهمين على النحو الواجب والمنصوص عليه في النظام الأساسي للشركة، ولاحقا توقفت من خلال قرار المساهمين في اجتماع جمعيتهم العمومية غير العادية بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٦م (الموافق ١٩ جمادى الآخرة ١٤٣٧هـ). إن المبالغ المدفوعة مقدما قابلة للتعديل مقابل توزيعات الأرباح المستقبلية من قبل الشركة و / أو عائدات بيع أسهم الشركة المحتفظ بها من قبل المؤسسين.

١٣. الموجودات الأخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
موجودات غير متداولة أخرى		
إيجارات مدفوعة مقدماً	-	١١٦,٠٧٣
إيجار مستحق	٢٣,٢٩١	١٩,١٩١
	٢٣,٢٩١	١٣٥,٢٦٤
الموجودات المتداولة الأخرى		
إيجار مدفوع مقدما ومدفوعات مقدما أخرى	١٣,٨٧٩	٦٣,٣٣١
تأمين مدفوع مقدما	٥,٣٨٦	٥,٣٣٩
قسط إيجار تمويلي مدفوع مقدما (انظر الإيضاح ٧ أ (٢))	١٩٢,٠٠٠	١٩٢,٠٠٠
أخرى	٥,٤٦٥	٢٤,٢٧٦
	٢١٦,٧٣٠	٢٨٤,٩٤٦

١٤. عقارات للتطوير والبيع

تمثل هذه العقارات التي يجري تطويرها للبيع كوحدات سكنية. فيما يلي الحركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
رصيد افتتاحي	**١,٥٠٨,٤٤٣**	٣١٣,٦٠٥
إضافات	**٤٦٣,٠٥٤**	١,٧٠٣,١٢٧
	١,٩٧١,٤٩٧	٢,٠١٦,٧٣٢
يخصم: المحمل على تكلفة الإيرادات	**(٤٣,١٢١)**	(٥٠٨,٢٨٩)
	١,٩٢٨,٣٧٦	١,٥٠٨,٤٤٣

١٥. الذمم المدينة التجارية والأخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
ذمم مدينة (انظر الإيضاحين أ و ب أدناه)	**٣١٠,٤٤٣**	٣٧٧,٢٣٨
إيرادات إيجار مستحقة	**٩,٣١٢**	٣,٢٥٩
هوامش وودائع أخرى	**١٩,٧٧١**	١٤,٥٧١
ذمم مدينة أخرى	**٢٣,٥٠١**	١٧,٢٤٨
يخصم: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	**(٢٠,٧٠٥)**	(١٢,١٠٤)
	٣٤٢,٣٢٢	٤٠٠,٢١٢

أ) تتضمن الذمم المدينة أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة بمبلغ ٥١,٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١٥٥,٩ مليون ريال سعودي) (انظر الإيضاح ٣٠).

ب) تتضمن الذمم المدينة موجودات العقد (الإيرادات غير المسددة) فيما يتعلق بمبيعات على الخارطة *لعقارات تطوير ومبيعات* بمبلغ ٦١,١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٩٣,١ مليون ريال سعودي).

١٦. رأس المال والاحتياطيات

١٦,١ رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، رأس مال الشركة مقسم إلى ٩٢٩,٤٠٠,٠٠٠ حصة قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي موزعة كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
أسهم مصدرة مقابل نقد	**٤,٩٥٣,٥٦٥**	٤,٩٥٣,٥٦٥
أسهم عينية مقابل أرض	**٤,٣٤٠,٤٣٥**	٤,٣٤٠,٤٣٥
	٩,٢٩٤,٠٠٠	٩,٢٩٤,٠٠٠

١٦,٢ الاحتياطي النظامي

وفقا لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يتوجب على الشركة سنويا تحويل ١٠٪ من صافي الربح إلى الاحتياطي النظامي. يمكن للمجموعة أن تقرر التوقف عن تحويل الاحتياطي النظامي متى ما بلغ ذلك الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. هذا الاحتياطي النظامي غير متاح للتوزيع.

١٦. رأس المال والاحتياطيات (تابع)

١٦,٣ إدارة رأس المال

يتمثل هدف الشركة عند إدارة رأس المال في الحفاظ على قدرة الشركة على الاستمرار وفقا لمبدأ الاستمرارية حتى تتمكن من مواصلة تقديم عوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصلحة الآخرين؛ والحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية لدعم التنمية المستدامة لأعمالها. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال من خلال مراقبة العائد على صافي الموجودات وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للشركة تعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة. كما تقوم الشركة بمراقبة رأس المال باستخدام نسبة المديونية المتمثلة بصافي الدين والقروض (إجمالي المطلوبات ناقصا النقد وما في حكمه) كنسبة من إجمالي حقوق الملكية. يشير رأس المال إلى حقوق الملكية كما هو مبين في قائمة المركز المالي الموحد.

فيما يلي نسبة المديونية:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
إجمالي المطلوبات	١٩,٩٢٧,٧٢٨	١٨,٧٥٤,٢١٠
يخصم: النقد وما في حكمه (راجع إيضاح ٨)	(٢٣٧,٨٦٠)	(٦٤٢,٣١٤)
صافي الدين	١٩,٦٨٩,٨٦٨	١٨,١١١,٨٩٦
إجمالي حقوق الملكية	٩,٢٢٣,١٦٩	٩,٧٨٣,٢٣٠
نسبة مديونية رأس المال	٢,١٣	١,٨٥

١٧. القروض والسلف

فيما يلي تفاصيل قروض وسلف المجموعة:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
قرض حكومي (الإيضاح (ب) أدناه)	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
قرض تجميعي (٢) (الإيضاح (ج) أدناه)	٣,٨٩٨,٢٠٨	٣,٧٩٩,٤٠٤
تسهيلات من بنك محلي (الإيضاح (د) أدناه)	٥٧١,٧٧٠	٦٢٠,٥٧٩
تسهيلات من بنك محلي (الإيضاح (ه) أدناه)	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
تسهيلات من بنك محلي (الإيضاح (و) أدناه)	١٤٧,٩٨١	١١٧,٢٨٣
تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (ز) أدناه)	٢٠٣,٣١٠	٧٦,٤٤٨
تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (ح) أدناه)	٦٠٠,٠٠٠	-
صكوك ثانوية (الإيضاح (ط) أدناه)	٥٠٨,٠٤٥	٥٠٣,٠٤٦
	٩,٩٢٩,٣١٤	٩,١١٦,٧٦٠
يخصم: أعباء تمويلية مؤجلة	(٣١,٢٣٦)	(٣٨,٠٨٠)
عمولات مستحقة على قروض لأجل	٣١٢,٧٥٥	١٩٣,٥٣٣
	١٠,٢١٠,٨٣٣	٩,٢٧٢,٢١٣
يخصم: الجزء المتداول	(٥,٢٦٢,٨٢١)	(٣,٦١٣,١٨٣)
الجزء غير المتداول	٤,٩٤٨,٠١٢	٥,٦٥٩,٠٣٠

١٧. القروض والسلف (تابع)

أ) فيما يلي الحركة في القروض للسنة:

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
رصيد افتتاحي	**٩,٢٧٢,٢١٣**	٨,٣٢٠,٠٥٦
المسحوب خلال السنة	**١,٥٧١,٦٠٨**	١,٤٦٦,٠٢٥
مدفوعات خلال السنة	**(٦٣٢,٩٨٨)**	(٥١٣,٨٦٨)
رصيد الإقفال	**١٠,٢١٠,٨٣٣**	٩,٢٧٢,٢١٣

قروض لأجل

ب) وقعت المجموعة اتفاقية مع جهة حكومية وحصلت على قرض بمبلغ ٣ مليار ريال سعودي لتطوير منطقة جبل عمر والذي تم سحبه خلال السنوات الماضية. بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠١٦م (الموافق ٦ جمادى الأولى ١٤٣٧هـ)، حصلت المجموعة على موافقة الجهة الحكومية على تأجيل بداية سداد القرض ومصروفاته التمويلية وعمولة فترة السماح لمدة إضافية لتصبح فترة السماح ٧ سنوات من تاريخ سحب القرض الأصلي وكان مستحقا على ستة أقساط سنوية متساوية ابتداءً من ١ يناير ٢٠١٩م.

خلال سنة ٢٠١٨م، قامت المجموعة بإعادة جدولة القرض بالاتفاق مع الجهة الحكومية لسداده على ثلاثة أقساط متساوية سنويا ابتداءً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.يحمل القرض تكاليف اقتراض بأسعار تجارية. القرض مضمون برهن قطع أراضي مساحتها ٣٠,٤٩٤ مترا مربعا.

لاحقاً لتاريخ التقرير، وافقت الجهة الحكومية على تأجيل جميع الأقساط غير المسددة المستحقة في أو قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

ج) وقعت المجموعة بتاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠١٥م (الموافق ٣ ذو الحجة ١٤٣٦هـ) اتفاقية قرض تجميعي إسلامي بنظام الإجارة الإسلامية بحد ائتماني قدره ٨ مليار ريال سعودي مع بنكين محليين. تم استخدام هذا القرض في سداد جميع الالتزامات البنكية الخاصة بالمراحل ٢ و ٤ و ٥ المتمثلة في قرض من بنك محلي بحد ائتماني قدره ٢ مليار ريال سعودي (تم دفعه) والتزام آخر قصير الأجل، بالإضافة إلى استكمال بناء المرحلة (٢) والمرحلة (٤)، وكذلك تنفيذ المرحلة ٥. يستحق سداد تمويل القرض التجميعي الإسلامي على مدى ١٢ سنة من تاريخ توقيع الاتفاقية مع فترة سماح مدتها ٤ سنوات. قامت المجموعة بسحب مبلغ ٣,٩ مليار ريال سعودي بموجب التسهيلات. يحمل القرض تكاليف اقتراض بأسعار تجارية.

قدمت المجموعة مقابل هذا القرض الضمانات التالية:

- رهن صكوك أراضي المراحل المذكورة أعلاه.
- اعتماد عقود الإيجار الخاصة بالمراحل المذكورة أعلاه.
- حجز الحسابات البنكية الخاصة بالمراحل المذكورة أعلاه.
- اعتماد بوالص التأمين الخاصة بالمراحل المذكورة أعلاه.
- تنازل عن خطابات ضمان مقدمة من مقاولي المراحل المذكورة أعلاه.
- الدخول في اتفاقية مباشرة مع مقاولي المراحل المذكورة أعلاه.
- سند لأمر من قبل الشركة لصالح البنك.

د) وقعت المجموعة بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠١٦م (الموافق ٢١ جمادى الآخرة ١٤٣٧هـ) اتفاقية تسهيلات غير مضمونة مع بنك محلي بمبلغ ٨٤٢ مليون ريال سعودي لغرض سداد الالتزامات القائمة على المجموعة. وقعت المجموعة بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٧م (الموافق ٢١ جمادى الآخرة ١٤٣٨هـ) اتفاقية تسهيلات غير مضمونة (كما ذكر أعلاه) حيث تم إعادة هيكلة القرض لقرض طويل الأجل وسيتم إعادة دفعه على مدى أربع سنوات. وبالتالي، وفقا لشروط السداد المعدلة فإن القرض يستحق السداد على سبعة أقساط نصف سنوية متساوية، ويستحق سداد القسط الأول في ٢٠ مارس ٢٠١٨م (الموافق ٣ رجب ١٤٣٩هـ) بينما يستحق القسط الأخير في ٢٠ مارس ٢٠٢١م (الموافق ٧ شعبان ١٤٤٢هـ). يحمل القرض تكاليف اقتراض بأسعار تجارية.

١٧. القروض والسلف (تابع)

قروض لأجل (تابع)

د) في ٢١ مارس ٢٠١٩م (الموافق ١٤ رجب ١٤٤١هـ)، دخلت المجموعة في اتفاقية معدلة / معاد هيكلتها تتعلق بتسهيلات للمبلغ المستحق من القرض كما في تاريخ إعادة الهيكلة. وبناءً عليه، ووفقًا للشروط المعدلة، يتم سداد القرض على تسعة أقساط؛ القسط الأول المستحق في ١٨ أغسطس ٢٠١٩م (الموافق ١٧ ذو الحجة ١٤٤٠هـ) والدفعة الأخيرة المستحقة في ١٩ سبتمبر ٢٠٢٣م (الموافق ٤ ربيع الأول ١٤٤٥م). ولاحقا لتاريخ التقرير، تلقت المجموعة تأجيلًا قصير الأجل على القسط المستحق في مارس ٢٠٢٠م حتى تاريخ استحقاق القسط التالي في سبتمبر ٢٠٢٠م.

ه) بتاريخ ٣ أغسطس ٢٠١٧م (الموافق ١١ ذو القعدة ١٤٣٨هـ) وقعت المجموعة اتفاقية تسهيلات غير مضمونة مع بنك محلي بمبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي لغرض سداد بعض المطلوبات القائمة على المجموعة. يحمل القرض تكاليف اقتراض بالمعدلات التجارية ويستحق السداد بعد ستة أشهر (مع وجود خيار لتمديد الفترة ستة أشهر أخرى). يستحق سداد القرض في ١ فبراير ٢٠١٨م (الموافق ١٥ جمادى الأولى ١٤٣٩هـ). بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٧م (الموافق ٢٦ محرم ١٤٣٩هـ)، أعادت المجموعة التفاوض بخصوص التسهيلات مع توقيع اتفاقية لتحويل التسهيلات غير المضمونة القائمة بتسهيلات مضمونة بمبلغ إضافي مقداره ٥٠٠ مليون ريال سعودي ليصل مبلغ التسهيلات إلى ١ مليار ريال سعودي لتغطية المطلوبات القائمة على المجموعة. إن التسهيلات الجديدة مضمونة بوحدات عائدة لشركة جبل عمر للتطوير في صندوق الإنماء مكة العقاري بمبلغ ١ مليار ريال سعودي وكانت مستحقة الدفع في ٢٨ ديسمبر ٢٠١٩م. يحمل القرض تكاليف اقتراض بأسعار تجارية. ولاحقا لتاريخ التقرير، تلقت المجموعة مراسلات من المقرض تؤكد تأجيل إجمالي مبلغ القرض لمدة ١٨ شهر بدءًا من أبريل ٢٠٢٠م. سيتم ربط المدفوعات المؤجلة بالتدفقات النقدية التشغيلية المخصصة. والمجموعة بصدد الانتهاء من وضع الشروط والأحكام التفصيلية لإعادة الهيكلة مع المقرِض.

و) بتاريخ ١٦ أغسطس ٢٠١٧م (الموافق ٢٤ ذو القعدة ١٤٣٨هـ)، وقعت المجموعة تسهيلات غير مضمونة وغير ممولة مع بنك محلي بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودي بغرض فتح خطابات اعتماد وخطابات ضمان من قبل المجموعة. والمنشأة محملة بتكاليف اقتراض حسب المعدلات التجارية وتم ترحيل المرفق حتى ١٧ سبتمبر ٢٠٢٢م (الموافق ٢١ صفر ١٤٤٤هـ). في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، استخدمت المجموعة مبلغ ١٤٨ مليون ريال سعودي لتسوية بعض المطلوبات القائمة. ويخضع المقرِض مع الشركة إلى إدارة مشتركة.

ز) بتاريخ ١٧ يناير ٢٠١٨م (الموافق ٣٠ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ)، وقعت المجموعة تسهيلات غير مضمونة وغير ممولة مع بنك محلي بمبلغ ٣٠٠ مليون ريال سعودي بغرض فتح خطابات اعتماد وخطابات ضمان من قبل المجموعة. تم تجديد التسهيلات بمبلغ ٢٠٩,٨ مليون ريال سعودي وتاريخ انتهاء صلاحيتها في ٣١ يناير ٢٠٢٠م. تحمل التسهيلات تكاليف اقتراض بأسعار تجارية. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، استخدمت المجموعة مبلغ ٢٠٣,٣ مليون ريال سعودي لتسوية بعض المطلوبات القائمة.

ح) قامت المجموعة بتاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩م (الموافق ٢٤ جمادى الأولى ١٤٤٠هـ) بالتوقيع على تسهيلات غير مضمونة مع بنك محلي بمبلغ ٦٠٠ مليون ريال سعودي لغرض تمويل المتطلبات العامة الحالية للمرحلة ٣ والتزامات مالية أخرى. القرض مستحق السداد في ٢٧ فبراير ٢٠٢٠م. تحمل التسهيلات تكاليف اقتراض بأسعار تجارية. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، استخدمت المجموعة التسهيلات بالكامل. ولاحقا لتاريخ التقرير، تلقت المجموعة مراسلات من المقرض تشير إلى تأجيل إجمالي مبلغ القرض لمدة ١٨ شهر بدءًا من أبريل ٢٠٢٠م.

ط) في ١٥ نوفمبر ٢٠١٨م، أصدرت المجموعة صكوكا خاصة غير مضمونة وثانوية متوافقة مع الشريعة بمبلغ ٥٠٣ مليون ريال سعودي بتاريخ استحقاق ١٥ نوفمبر ٢٠٢٣م. يتم سداد أصل المبلغ المستحق على دفعة واحدة مستحقة في تاريخ الاستحقاق. الصكوك محملة بتكلفة اقتراض بأسعار تجارية.

١٨. مطلوبات مقابل عقد الإيجار التمويلي

وتشمل هذه اتفاقات الإيجار التمويلي مع شركة تبريد المنطقة المركزية (الإيضاح ٧ (أ) (١)) وصندوق الإنماء مكة العقاري (الإيضاح ٧ (أ) (٢)). فيما يلي تفاصيل عقود الإيجار التمويلي كما في تاريخ التقرير هي كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
إجمالي مدفوعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التمويلي	**١١,٣٠٧,٠٣١**	١٢,١٥٢,٥٢٦
أعباء تمويلية	**(٤,٦٨٥,٩٠٠)**	(٥,٥٢٣,٠١٤)
	٦,٦٢١,١٣١	٦,٦٢٩,٥١٢
يخصم: الجزء المتداول	**(٢١,٧٧٤)**	(١٧,٩٠٩)
الجزء غير المتداول	**٦,٥٩٩,٣٥٧**	٦,٦١١,٦٠٣

فيما يلي دفعات الإيجار بموجب عقود إيجار تمويلي:

	الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية		**أعباء تمويل غير مطفأة**		**القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار**	
	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**٣١ ديسمبر ٢٠١٩م**	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**٣١ ديسمبر ٢٠١٩م**	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
أقل من سنة	**٥٩١,٩١٩**	٥٨٩,٧٨٦	**٥٧٠,١٤٥**	٥٧١,٨٧٧	**٢١,٧٧٤**	١٧,٩٠٩
من سنة إلى خمس سنوات	**٢,٣٤٨,٣٢٤**	٢,٣٤٣,٨٢٥	**٢,٢٦٧,١٢٨**	٢,٢٦٩,٤٤٥	**٨١,١٩٦**	٧٤,٣٨٠
أكثر من ٥ سنوات	**٨,٣٦٦,٧٨٨**	٩,٢١٨,٩١٥	**١,٨٤٨,٦٢٧**	٢,٦٨١,٦٩٢	**٦,٥١٨,١٦١**	٦,٥٣٧,٢٢٣
	١١,٣٠٧,٠٣١	١٢,١٥٢,٥٢٦	**٤,٦٨٥,٩٠٠**	٥,٥٢٣,٠١٤	**٦,٦٢١,١٣١**	٦,٦٢٩,٥١٢

١٩. مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بتنفيذ خطة مكافأة نهاية الخدمة غير ممول معتمد لموظفيها وفقا لمتطلبات نظام العمل السعودي. فيما يلي الحركة في مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
مطلوبات المنافع المحددة في بداية السنة	**٢٣,٨٦٠**	١٥,٢٠٩
المدرج ضمن الربح أو الخسارة		
تكلفة الخدمة الحالية	**٩,٥٧٦**	٧,١٢٤
تكلفة الفوائد	**٩٥١**	٤٦٢
	١٠,٥٢٧	٧,٥٨٦
مُدرج ضمن الدخل الشامل الآخر		
(ربح) / خسارة إعادة القياس:		
- (الربح) / الخسارة الاكتوارية الناتجة من:		
- الافتراضات المالية	**(٤٥٢)**	(٦٠)
- تعديل بناءً على الخبرة	**(١,٠١٩)**	٤,٩١٩
	(١,٤٧١)	٤,٨٥٩
أخرى		
منافع مدفوعة	**(٤,٩٣٤)**	(٣,٧٩٤)
مطلوبات مُحولة	**١,٥٤١**	-
	(٣,٣٩٣)	(٣,٧٩٤)
مطلوبات المنافع المحددة في نهاية السنة	**٢٩,٥٢٣**	٢٣,٨٦٠

أ) *الافتراضات الاكتوارية*

فيما يلي الافتراضات الاكتوارية الأساسية في تاريخ التقرير (مدرجة بالمتوسطات المرجحة):

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
معدل الخصم (٪)	**٣,٤٣**	٤,٥٠
نمو الرواتب المستقبلية (٪)	**٢,٦٩**	٣,٤٥

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، كانت مدة المتوسط المرجح لالتزام المنافع المحددة ٥,١٥ سنة (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٥,٠٨ سنة).

ب) *تحليل الحساسية*

قد تؤثر التغييرات المحتملة بشكل معقول في تاريخ التقرير، مع ثبات الافتراضات الأخرى، على أحد الافتراضات الاكتوارية ذات الصلة بخطة المنافع المحددة بمقدار المبالغ المبينة أدناه.

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
	الزيادة	**النقص**	الزيادة	النقص
معدل الخصم (١٪ حركة)	**(٩٥٣)**	**١,٨٥٠**	(١,٠٨١)	١,١٩٦
نمو الرواتب المستقبلية (١٪ حركة)	**١,٥٧٧**	**(١,٢٨٣)**	١,٣٠٩	(١,٢٠٤)

٢٠. المطلوبات غير المتداولة الأخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
شركة مكة للإنشاء والتعمير (الإيضاح ٧ (ج))	٣٠٩,٥٦٥	٣٠٩,٥٦٥
ضمان حسن التنفيذ مستحق الدفع	٣٥٩,٤٦٥	٣٢٧,٢١٩
ودائع قابلة للإسترداد	٥,٤٠٣	٥,٧٨٤
أرباح مؤجلة من موجودات بموجب عقد بيع وإيجار تمويلي (الإيضاح ٧ أ (٢))	١,٢٥٦,١٠٧	١,٤٤٠,٢٠٩
أخرى	١٦,٥٤٧	١١,٤٨٣
	١,٩٤٧,٠٨٧	٢,٠٩٤,٢٦٠

٢١. الذمم الدائنة والمطلوبات المتداولة الأخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
أرصدة مقاولين مستحقة	٥٧٥,٢٢٣	٢٨٩,٦٢٠
ضمان حسن التنفيذ مستحق الدفع	٢٣,٩٣١	٢٨,٤٩٤
مصروفات مستحقة ومخصصات أخرى	٧٩,٩٦٧	٥٢,٨٩٥
دفعات مقدمة من عملاء	٥٩,٦٠٨	٦٥,٧٤٠
ذمم دائنة	١٠٧,١٣٥	٦٢,٢١٦
مستحق إلى أطراف ذات علاقة وشركات شقيقة أخرى (الإيضاح ٢١ (أ) والإيضاح ٣٠)	٧٦,٤٤٨	٢٥,٣٦٢
مخصص التخفيض	١٣,٥٦٨	٢١,١٢٠
أرباح مؤجلة من موجودات بموجب عقد بيع وإيجار تمويلي (الإيضاح ٧ أ (٢)) - الجزء المتداول	١٨٣,١٣٠	١٨٣,١٣٠
ضريبة استقطاع مستحقة	١٤٤	٤٥٨
	١,١١٩,١٥٤	٧٢٩,٠٣٥

ويشمل ذلك مبلغ ٠,٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: لا شيء) يتعلق برصيد لدى كيان يخضع مع الشركة إلى إدارة مشتركة.

٢٢. الزكاة المستحقة

يتم احتساب الزكاة بنسبة ٢,٥٪ من الدخل الخاضع للزكاة أو الوعاء الزكوي، أيهما أعلى. ومن ثم فإن استحقاق الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م على الوعاء الزكوي، والتي تتمثل مكوناتها الهامة فيما يلي:

		٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
حقوق الملكية		**٩,٧٧٨,٥٣٠**	٩,٥٨٩,٦١٠
المخصصات في بداية السنة والتعديلات الأخرى		**١٧,٨٨٨,٣٩٣**	١٦,٦٢٦,٣٦٨
القيمة الدفترية للموجودات طويلة الأجل		**(٢٨,٣٣٠,٦٩٤)**	(٢٦,٩٩١,٨٤٦)
		(٦٦٣,٧٧١)	(٧٧٥,٨٦٨)
صافي (الخسارة) / الربح المعدل	أ	**(٣٨٣,٩٤٥)**	١٩٧,٩٤٢
الوعاء الزكوي	ب	**(١,٠٤٧,٧١٦)**	(٥٧٧,٩٢٦)
الوعاء الزكوي (أ) أو (ب)، أيهما أكبر		**(٣٨٣,٩٤٥)**	١٩٧,٩٤٢
مخصص الزكاة المطلوب للسنة		**-**	٤,٩٤٩
مخصص متاح كما في السنة		**-**	٥,٣٣٠
الزكاة المحملة للسنة		**-**	-

تم تعديل بعض البنود وفقا لنظام الزكاة وضريبة الدخل السعودي للوصول إلى الوعاء الزكوي.

موقف الربوط

أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") ربطا للفترة من ٢٣ رمضان ١٤٢٧هـ إلى ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ طالبت بزكاة إضافية بمبلغ ٣٠,٤ مليون ريال سعودي. قدمت شركة جبل عمر للتطوير اعتراضا على ربط الهيئة وقدمت ضمانا بنكيا بمبلغ ٢٩,١ مليون ريال سعودي. خلال سنة ٢٠١٦م، أصدرت لجنة الاستئناف العليا قرارها بتخفيض التزام الزكاة إلى ٢١,٨ مليون ريال سعودي. قدمت شركة جبل عمر للتطوير استئنافا إلى ديوان المظالم ضد القرار الذي صدر في غير صالحها إلى لجنة الاستئناف العليا بشأن النقاط التي قيد الاستئناف وفي انتظار قرار الهيئة.

خلال سنة ١٤٣٥هـ، أصدرت الهيئة ربط زكاة وضريبة استقطاع بمطلوبات زكاة وضريبة إضافية بمبلغ ٢٦,٨ مليون ريال سعودي للسنوات المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ حتى ١٤٣٣هـ. قدمت شركة جبل عمر للتطوير استئنافا ضد الهيئة ضد الهيئة مع تقديم ضمان مصرفي بمبلغ ٢,٨ مليون ريال سعودي وتتوقع صدور قرار في صالحها.

قامت المجموعة بتقديم إقراراتها الزكوية للسنوات المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٤هـ حتى ١٤٣٧هـ، والفترات المنتهية في ١٥ رجب ١٤٣٨هـ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وحصلت على شهادة زكاة مقيدة للسنوات المذكورة. لم تستكمل بعد الهيئة مراجعة إقرارات الزكاة ولم تصدر أي ربط للسنوات المذكورة. بالإضافة إلى ما ورد أعلاه، قدمت المجموعة إقرارا معدلا خلال سنة ٢٠١٧م للسنوات من ١٤٣٤هـ حتى ١٤٣٦هـ، والذي أقرته الهيئة، ولا تزال المجموعة في انتظار صدور الربط.

٢٣. الإيرادات

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بيع عقارات للتطوير والبيع	**٧٢,٧٨٦**	١,٢٠٩,٢٩١
إيرادات مراكز تجارية	**١٤١,٧٣٢**	١٢٩,٨٠٥
إيرادات فنادق		
- التشغيل	**٦٣٥,٣١٧**	٥٨٠,٤٥٦
- عقد إيجار (١) (أ))	**٤٤,٥٢٨**	٣٣,٣٣٣
إيجار مواقف	**٩,٧٥٩**	٩,٧٥٩
إجمالي الإيرادات	**٩٠٤,١٢٢**	١,٩٦٢,٦٤٤

٢٣. الإيرادات (تابع)

أ. تقسيم الإيرادات

فيما يلي الإيرادات مقسمة حسب نوع الإيرادات وتوقيت إثبات الإيرادات. يتضمن الجدول أيضًا تسوية الإيرادات المصنفة حسب قطاعات المجموعة المقرر عنها (انظر الإيضاح ٣٢). علاوة على ذلك، فإن إيرادات المجموعة مصدرها المملكة العربية السعودية.

	تشغيل الفنادق		المراكز التجارية		عقارات للتطوير والبيع		الإجمالي	
	٢٠١٩م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠١٨م
نوع الإيرادات:								
بيع عقارات للتطوير والبيع	-	-	-	-	٧٢,٧٨٦	١,٢٠٩,٢٩١	٧٢,٧٨٦	١,٢٠٩,٢٩١
فنادق								
- تشغيل	٦٣٥,٣١٧	٥٨٠,٤٥٦	-	-	-	-	٦٣٥,٣١٧	٥٨٠,٤٥٦
- عقد إيجار	٤٤,٥٢٨	٣٣,٣٣٣	-	-	-	-	٤٤,٥٢٨	٣٣,٣٣٣
إيجار مواقف	٩,٧٥٩	٩,٧٥٩	-	-	-	-	٩,٧٥٩	٩,٧٥٩
عقد إيجار مركز تجاري	-	-	١٤١,٧٣٢	١٢٩,٨٠٥	-	-	١٤١,٧٣٢	١٢٩,٨٠٥
	٦٨٩,٦٠٤	٦٢٣,٥٤٨	١٤١,٧٣٢	١٢٩,٨٠٥	٧٢,٧٨٦	١,٢٠٩,٢٩١	٩٠٤,١٢٢	١,٩٦٢,٦٤٤
توقيت إثبات الإيرادات:								
تاريخ محدد	١٣٦,١٢٢	١٢٦,٧٠٥	-	-	-	١,٠٨٧,٦١٤	١٣٦,١٢٢	١,٢١٤,٣١٩
على مدى العمر	٤٩٩,١٩٥	٤٥٣,٧٥١	-	-	٧٢,٧٨٦	١٢١,٦٧٧	٥٧١,٩٨١	٥٧٥,٤٢٨
إيرادات من عقود مع العملاء	٦٣٥,٣١٧	٥٨٠,٤٥٦	-	-	٧٢,٧٨٦	١,٢٠٩,٢٩١	٧٠٨,١٠٣	١,٧٨٩,٧٤٧
إيرادات أخرى	٥٤,٢٨٧	٤٣,٠٩٢	١٤١,٧٣٢	١٢٩,٨٠٥	-	-	١٩٦,٠١٩	١٧٢,٨٩٧
الإجمالي	٦٨٩,٦٠٤	٦٢٣,٥٤٨	١٤١,٧٣٢	١٢٩,٨٠٥	٧٢,٧٨٦	١,٢٠٩,٢٩١	٩٠٤,١٢٢	١,٩٦٢,٦٤٤

٢٤. تكلفة الإيرادات

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بيع عقارات للتطوير والبيع	٤٣,١٢١	٥٠٨,٢٨٩
مركز تجاري	٧٨,١٣٤	٥١,٧٢٤
تكلفة فندق		
- العمليات	٥٨١,٣١٤	٥٣٠,٩٥٧
- عقد إيجار	٦٧,١٢٨	٦٨,١٥٣
تكاليف أخرى	٩,٤٣٩	٥,٦٨٤
	٧٧٩,١٣٦	١,١٦٤,٨٠٧

٢٥. المصروفات العمومية والإدارية

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
تكاليف موظفين ومصروفات سفر	١١٤,١٥٥	١٠٩,٠٣٥
إيجارات عقود إيجار تشغيلي ومصروفات مقرات	-	٦٢,٩٥٥
أتعاب مهنية واستشارية	٣٤,٥٧٦	١٥,٨٨٣
الاستهلاك والإطفاء (الإيضاح ٦ و ٧ و ١١)	٢٥,٢٥٦	٩,٢٢٤
أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة	٢,٧٢٥	٤,٧٤٧
ضرائب استقطاع	١,٥٨٨	١,٤١١
مصروفات ما قبل افتتاح الفنادق	٩,٧١٤	-
أخرى	١٢٣,٧٢٣	١٥,١١٥
	٣١١,٧٣٧	٢١٨,٣٧٠

٢٦. الإيرادات الأخرى، بالصافي

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
دخل استثمارات مرابحة	١٣,٤٠٧	١٦,٢٣١
ربح بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (راجع الإيضاح ٩)	٢٧٧,٩٨٦	-
إيرادات توزيع أرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٨٣,٥٧٤	٩١,٥٥٦
إطفاء أرباح مؤجلة من موجودات بموجب عقد بيع وإعادة إيجار تمويلي (الإيضاح ٧ (أ) ٢)	١٨٣,٢٣٠	١٨٣,٢٣٠
مصروفات أخرى، بالصافي	(١٨,٥١٦)	(١٣,٨٣٦)
	٥٣٩,٦٨١	٢٧٧,١٨١

٢٧. الأعباء التمويلية

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
عقود إيجار تمويلي (الإيضاح (أ) أدناه)	**٥٥٢,٨٦٣**	٥٥٣,٢٤٧
قروض وسلف (الإيضاح (ب) أدناه)	**١٦٧,٨٤٥**	٦٨,٦٦٨
	٧٢٠,٧٠٨	٦٢١,٩١٥

أ) تتضمن أعباء عقود الإيجار التمويلي مبلغ ٥٤٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٥٤٠ مليون ريال سعودي) تتعلق ببيع وإعادة تأجير موجودات (الإيضاح ٧ أ (٢)).

ب) يتضمن هذا البند مبلغ ١٣٢ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٦٨ مليون ريال سعودي) كتكلفة تمويلية تتعلق بمنتجات بنكية تقليدية.

٢٨. (خسارة) / ربحية السهم

تم احتساب (خسارة) / ربحية السهم الأساسية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وللفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م بقسمة (خسارة) / ربحية السنة العائدة إلى مساهمي الشركة على عدد الأسهم القائمة خلال هذه السنة. بما أنه لا يوجد (خسارة) / ربحية مخفضة للأسهم القائمة، فإن الربحية الأساسية والمخفضة للسهم متماثلتان.

يتم احتساب (خسارة) / ربحية السهم كما يلي:

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(خسارة) / ربح السنة - العائد إلى مساهمي الشركة	**(٣٩٣,٨٣٨)**	١٩٣,٧٧٩
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة	**٩٢٩,٤٠٠**	٩٢٩,٤٠٠
(خسارة) / ربح السهم (ريال سعودي) – الأساسي والمخفض	**(٠,٤٢)**	٠,٢١

٢٩. الحصص غير المسيطرة

يلخص الجدول التالي المعلومات التي تتعلق بكل شركة تابعة من المجموعة لديها حصة غير مسيطرة جوهرية فيها قبل أي استبعاد للتعاملات بين شركات المجموعة.

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	**وارفات**	**عمليات البيع داخل المجموعة**	**الإجمالي**
نسبة الحصة غير المسيطرة	٪١٠		
إجمالي الموجودات	٢٥,٣٩٦	-	٢٥,٣٩٦
إجمالي المطلوبات	(٢,٢٣٢)	-	(٢,٢٣٢)
صافي الموجودات	٢٣,١٦٤	-	٢٣,١٦٤
صافي الموجودات العائدة إلى الحصص غير المسيطرة	٢,٣١٦	-	٢,٣١٦
إجمالي الدخل الشامل	٤,٣٠٩	-	٤,٣٠٩
إجمالي الدخل الشامل المخصص إلى الحصص غير المسيطرة	٤٣١	-	٤٣١

٢٩. الحصص غير المسيطرة (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	وارفات	ساحات	عمليات البيع داخل المجموعة	الإجمالي
نسبة الحصة غير المسيطرة	١٠٪	٤٠٪		
إجمالي الموجودات	٢٠,٢٨٩	١٠,١٢٣	-	٣٠,٤١٢
إجمالي المطلوبات	(١,٤٤٢)	(٣,٠٨٦)	-	(٤,٥٢٨)
صافي الموجودات	١٨,٨٤٧	٧,٠٣٧	-	٢٥,٨٨٤
صافي الموجودات العائدة إلى الحصص غير المسيطرة	١,٨٨٥	٢,٨١٥	-	٤,٧٠٠
إجمالي الدخل الشامل	٣,٨٤٧	٢,٠٧٦	-	٥,٩٢٣
إجمالي الدخل الشامل المخصص إلى الحصص غير المسيطرة	٣٨٥	٨٣٠	-	١,٢١٥

(أ) في ١٣ أكتوبر ٢٠١٩م، زادت حصة مساهمة المجموعة في شركة ساحات لإدارة الأملاك ("ساحات") من ٦٠٪ إلى ١٠٠٪. تم تعديل المعلومات المالية المتعلقة بشركة ساحات وفقًا لذلك.

(ب) بلغت القيمة الدفترية لصافي أصول ساحات في القائمة المالية الموحدة للمجموعة بتاريخ الاستحواذ ٣,٨ مليون ريال سعودي. كنتيجة للاستحواذ على ٤٠٪ إضافية في ساحات، فإن التأثير على الأسهم هو كما يلي:

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
المقابل المدفوع للحصة غير المسيطرة	٣,٠٠٠
القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة المستحوذ عليها	**(٣,٧٦٣)**
الفرق المثبت في الأرباح المبقاة	**(٧٦٣)**

٣٠. الأطراف ذات العلاقة والشركات الشقيقة الأخرى

في سياق نشاطها الاعتيادي، تتعامل المجموعة مع الأطراف ذات العلاقة وفقا للأسعار والشروط المعتمدة من قبل الإدارة.

فيما يلي تفاصيل المعاملات الرئيسية مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة والأرصدة المتعلقة بها كما في السنة:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملة	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
صندوق الإنماء مكة العقاري	- أعباء إيجار تمويلي (الإيضاح ٢٨)	٥٤٠,٠٠٠	٥٤٠,٠٠٠
	- توزيعات أرباح	٨٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠
كبار موظفي الإدارة	رواتب وخطط	٦,٤٥٥	٨,٢٧٧
مجلس الإدارة	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة (الإيضاح ٢٥)	٢,٧٢٥	٤,٧٤٧
شركة تبريد المنطقة المركزية	- دفعات إيجارية لعقد إيجار تمويلي (الإيضاح ٧ أ (١))	١١٣,٣٦٤	١٠٥,٣٩٦
	- إيرادات إيجارية	٤,٠٥٧	٤,٠٥٧
	- رسم امتياز ٧٪	٧,٩٣٦	٦,٦٧٩
صندوق البلاد مكة للضيافة	- إيجارات عقود إيجار تشغيلي	-	٥٢,١٣٩
	- بيع وحدات سكنية	-	١,١٠٥,٥٧٣
	- اشتراك وحدات في الصندوق	-	٢٢٠,٠٠٠
	- إيرادات توزيع أرباح (الإيضاح ٢٦)	٣,٥٧٤	-

فيما يلي بيان بالأرصدة الناتجة من المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

الطرف ذو العلاقة	مدرج تحت	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
صندوق الإنماء مكة العقاري	الذمم المدينة التجارية والأخرى	٥١,٥٥٦	١١٠,٠٠٠
صندوق البلاد مكة للضيافة	(ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى) / ذمم مدينة تجارية وأخرى	(٢٠,٥٠١)	٤٥,٨٩٤
شركة تبريد المنطقة المركزية	ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى	٥٥,١٥٩	٢٥,٣٦٢
شركة مكة للإنشاء والتعمير	مطلوبات غير متداولة أخرى	٣٠٩,٥٦٥	٣٠٩,٥٦٥

يمثل المبلغ المستحق إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير النقد المدفوع من قبلهم مقابل الأسهم النقدية المصدرة لقاء الأراضي التي لم يقم ملاكها بتقديم صكوكهم الشرعية والنظامية. تمت تسوية المبلغ المدفوع إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير خلال السنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٦هـ والبالغ ٥٠ مليون ريال سعودي مقابل الالتزام المسجل خلال السنة ١٤٣٧هـ.

٣١. الارتباطات والالتزامات المحتملة

أ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، بلغت الالتزامات الرأسمالية المستحقة فيما يتعلق بتطوير المشروع ٢,٨٩١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٣,٢١٦ مليون ريال سعودي).

ب) التزامات الإيجار التشغيلي ليست كبيرة.

ج) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، قدمت المجموعة ضمان بنكي بمبلغ ٧٤ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٧٤مليون ريال سعودي) (الإيضاح ٧ أ (١)) وأصدرت سندات لأمر غير مشروطة وغير قابلة للإلغاء بقيمة ٧٥ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بعقد بيع.

د) راجع الإيضاح ٢٢ للالتزامات المحتملة للزكاة والضريبة.

٣٢. التقارير القطاعية

أساس تصنيف القطاعات

لدى المجموعة الأقسام الاستراتيجية الخمس التالية التي تمثل قطاعاتها التشغيلية التي يتم التقرير عنها. تقدم هذه الأقسام منتجات و/أو خدمات مختلفة وتدار بشكل منفصل. يوضح الملخص التالي عمليات كل قطاع:

القطاعات المقرر عنها	العمليات
تشغيل الفنادق	يشمل تأجير الغرف وبيع المأكولات والمشروبات ("الفنادق").
المراكز التجارية	يتمثل في تشغيل وتأجير الأسواق التجارية ("الأسواق التجارية")
عقارات للتطوير والبيع	يشمل تطوير الأراضي والبناء عليها وبيع الوحدات السكنية الجاهزة
عقارات تحت الإنشاء	يتضمن أنشطة إنشاء وتطوير فنادق في جميع المراحل.
الشركة (المركز الرئيسي)	أنشطة المركز الرئيسي للشركة بما في ذلك البيع والتسويق.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

	تشغيل الفنادق	***المراكز التجارية***	***عقارات للتطوير والبيع***	***عقارات تحت الإنشاء***	***شركات***	***الإجمالي***
بنود قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:						
الموجودات المتداولة	٢٤٧,٧٣٢	١٠٤,٢٨٠	٢,٠١٤,٩٣٧	-	٨٠٤,٥٨٣	٣,١٧١,٥٣٢
الممتلكات والمعدات	١٠,٣١٧,٦٢٨	-	-	٧,٢٥٥,٥٠٤	٥٦,٨٩١	١٧,٦٣٠,٠٢٣
عقارات استثمارية	١,٠٢٩,٤١٠	٢,٧٣٩,٦٢٦	-	٢,٤٢٣,٥٩٧	-	٦,١٩٢,٦٣٣
جميع الموجودات غير المتداولة الأخرى	-	-	-	-	٢,١٥٦,٧٠٩	٢,١٥٦,٧٠٩
إجمالي المطلوبات	٤,٦٦٤,٥٧٦	٣,٠٢١,٤٣٩	٣٤,٨٠١	٩,٣٥٢,٨٩٧	٢,٨٥٤,٠١٥	١٩,٩٢٧,٧٢٨
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:						
إيرادات من التشغيل	٦٨٩,٦٠٢	١٤١,٧٣٤	٧٢,٧٨٦	-	-	٩٠٤,١٢٢
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل	(٢٠٣,٤٥٤)	(٨٧,٢٥٦)	٢٩,٦٦٤	-	(١٣٠,٨٩٠)	(٣٩١,٩٣٦)

٣٢. التقارير القطاعية (تابع)

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م					
	تشغيل الفنادق	*المراكز التجارية*	*عقارات للتطوير والبيع*	*عقارات تحت الإنشاء*	*شركات*	*الإجمالي*
بنود قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:						
الموجودات المتداولة	٢١٠,٨٢٨	٥٥,٦٥٩	١,٥٦٠,١٨١	-	١,٦٦٥,١٦٥	٣,٤٩١,٨٣٣
ممتلكات ومعدات	٨,٠٣٤,١٤٥	٤٨٣	-	٧,٣٢٦,١٠١	٢٥,٥٦٠	١٥,٣٨٦,٢٨٩
عقارات استثمارية	١,٧٦٤,٧٤٣	٢,٨٩٠,٠٠١	-	٢,٩٩٩,٠٥٢	-	٧,٦٥٣,٧٩٦
موجودات غير متداولة أخرى	-	-	-	-	٢,٠٠٥,٥٢٢	٢,٠٠٥,٥٢٢
مطلوبات	٤,٧٣٣,١٠٠	٣,٠٤٧,٢٨٩	٣٠,٧٣٩	٩,٠٦٤,٥٥٦	١,٨٧٨,٥٢٦	١٨,٧٥٤,٢١٠
بنود قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:						
إيرادات من التشغيل	٦٢٣,٤٣٨	١٢٩,٨٠٥	١,٢٠٩,٤٠١	-	-	١,٩٦٢,٦٤٤
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل	(١٩٧,٩٢٦)	(٦٥,٠٥٩)	٧٠١,١١٢	-	(٢٤٧,٩٩٢)	١٩٠,١٣٥

٣٣. الأدوات المالية - القيمة العادلة وإدارة المخاطر

أ) التصنيفات المحاسبية والقيم العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن استلامه عند بيع أصل أو دفعه عند نقل التزام في التعاملات الاعتيادية بين الأطراف المشاركة في السوق عند تاريخ القياس. قد تنشأ فروقات بين القيم الدفترية على أساس طريقة التكلفة التاريخية وتقديرات القيمة العادلة.

تستخدم المجموعة التسلسل الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها بأسلوب التقييم:

المستوى ١: الأسعار (غير المعدلة) المدرجة في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة.

المستوى ٢: المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى ١ القابلة للملاحظة للأصل أو الالتزام، سواءً بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو غير مباشرة (أي مستمدة من الأسعار).

المستوى ٣: المدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (المدخلات غير القابلة للملاحظة).

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين المستويات في التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استنادا إلى أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

٣٣. الأدوات المالية - القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تابع)

أ) التصنيفات المحاسبية والقيم العادلة (تابع)

يوضح الجدول التالي القيم الدفترية والقيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بما في ذلك مستوياتها في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. ولا يشمل ذلك معلومات القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تمثل تقديرا معقولا للقيمة العادلة.

٢٠١٩م	القيمة الدفترية	القيمة العادلة		
		المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١,٤٩٧,٩٨٦	-	-	١,٤٩٧,٩٨٦

٢٠١٨م	القيمة الدفترية	القيمة العادلة		
		المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١,٢٢٠,٠٠٠	-	١,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٠,٠٠٠

توضح الجداول التالية تقنيات التقييم المستخدمة في قياس القيم العادلة للمستوى ٢ والمستوى ٣ للأدوات المالية في قائمة المركز المالي، بالإضافة إلى المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة المستخدمة. يتضمن الإيضاح ٩ وصفا لعمليات التقييم.

النوع	أسلوب التقييم	المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة	العلاقة بين المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة وقياس القيمة العادلة
استثمار في صناديق عقارية	- التدفقات النقدية المخصومة: يعتبر نموذج التقييم القيمة الحالية للتدفقات النقدية للصندوق مخصومة باستخدام سعر الخصم المعدَّل للمخاطر (نهج صافي قيمة الموجودات المعدل). - صافي قيمة الموجودات الإرشادية للصندوق على أساس القيمة العادلة للموجودات الأساسية للصندوق.	- سعر الخصم المعدَّل للمخاطر	سترتفع / (تنخفض) القيمة العادلة المقدرة إذا كان معدل الخصم المعدل للمخاطر أقل / (أعلى).

كما في تاريخ التقرير، ترى الإدارة أنه، في مقابل مضمون وسعر الفائدة (متى انطبق ذلك)، فإن القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة (فيما عدا الاستثمار المحتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة) تقارب قيمها العادلة.

٣٣. الأدوات المالية - القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تابع)

ب) إدارة المخاطر المالية

إن أنشطة المجموعة تعرضها لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات ومخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لأسعار الفائدة ومخاطر الأسعار) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز برنامج إدارة المخاطر في المجموعة بشكل عام على عدم إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة.

تتولى الإدارة العليا إدارة المخاطر وفقا للسياسات المعتمدة من مجلس الإدارة. تقوم الإدارة العليا بتحديد وتقييم والتحوط للمخاطر المالية. يتمثل أهم أنواع المخاطر في مخاطر الائتمان على الذمم المدينة التجارية ومخاطر سعر الفائدة على التسهيلات الائتمانية التي تقدمها المجموعة.

يتحمل مجلس الإدارة كامل المسؤولية عن تأسيس إطار المخاطر في المجموعة والإشراف عليه. إن اللجنة التنفيذية مسؤولة عن تطوير ومراقبة سياسات إدارة المخاطر في المجموعة.

تتم مراجعة نظم إدارة المخاطر بشكل منتظم من قبل اللجنة التنفيذية لتعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة.

تقوم لجنة المراجعة لدى المجموعة بمتابعة كيفية قيام الإدارة بمراقبة مدى الالتزام بإجراءات وسياسات إدارة المخاطر لدى المجموعة كما تقوم بمراجعة مدى كفاية الإطار العام لإدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي تواجهها المجموعة.

مخاطر الائتمان هي عدم مقدرة أحد الأطراف المقابلة في الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. تدير المجموعة مخاطر الائتمان من خلال تقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة قبل الدخول في معاملات بالإضافة إلى مراقبة أي تعرضات قائمة بشكل دوري لضمان التسوية في الوقت المحدد. وكما في تاريخ التقرير، فإن أقصى تعرض للمجموعة لمخاطر الائتمان يتمثل في القيم الدفترية لموجوداته المالية الفردية مثل الذمم المدينة التجارية / الذمم المدينة والأرصدة البنكية.

تتمثل مخاطر أسعار الفائدة في تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة. يتم إدارة مخاطر أسعار الفائدة عن طريق النظر بعناية في أسعار الفائدة السائدة والمتوقعة في السوق في وقت تنفيذ ترتيبات الائتمان وكذلك استخدام أدوات التحوط المناسبة عند الحاجة. كما في تاريخ التقرير، ستؤدي زيادة أو نقصان ١٠ نقاط أساس في أسعار الفائدة مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة سيؤدي إلى نقص / زيادة الأرباح قبل الزكاة للسنة بمقدار ١٠,٥٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٨,٩ مليون ريال سعودي).

مخاطر العملات هي المخاطر المتمثلة في تذبذب قيمة أداة مالية ما بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لتقلب أسعار ترجمة العملات الأجنبية خلال الممارسة العادية لأعمالها التجارية. لم تقم المجموعة بتعاملات جوهرية بعملات غير الريال السعودي والدولار الأمريكي خلال السنة. ونظرا لارتباط الريال السعودي بالدولار الأمريكي فإن المجموعة ليست معرضة لمخاطر عملات أجنبية هامة.

مخاطر أسعار السوق هي المخاطر المتمثلة في انخفاض القيمة العادلة للاستثمارات نتيجة للتغيرات في قيمة الوحدات الفردية. في تاريخ التقرير، قد يؤدي التغيير بنسبة ١٠٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١٠٪) في صافي قيم موجودات الاستثمارات الأساسية إلى زيادة أو نقص صافي الدخل بمبلغ ٢٧,٧٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: لا شيء).

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في تعرض المجموعة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. قد تنشأ مخاطر السيولة نتيجة عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة للتأكد من توفر السيولة الكافية من خلال التسهيلات الائتمانية المتعهد بها لتلبية أي التزامات مستقبلية. ويتضمن ذلك النظر في توقعات التدفقات النقدية المستقبلية، التي تم إعدادها باستخدام افتراضات حول طبيعة وتوقيت ومقدار المعاملات المستقبلية، ومسار الإجراءات المخطط له والتدفقات النقدية الأخرى المتعهد بها والتي يمكن اعتبارها معقولة وقابلة للتحقيق في ظروف المجموعة (الإيضاح ١).

٣٣. الأدوات المالية - القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تابع)

ب) إدارة المخاطر المالية (تابع)

يوضح الجدول التالي الاستحقاقات التعاقدية غير المفصح عنها المتبقية للمطلوبات المالية للمجموعة كما في تاريخ التقرير:

	التدفقات النقدية التعاقدية			
	مجموع القيمة غير المخفضة	١ سنة أو أقل	١ سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
المطلوبات المالية				
قروض وسلف	١٢,٣٠٦,٥٧٨	٥,٧٤٩,٣٩٥	٤,٤٧٥,٤٣٧	٢,٠٨١,٧٤٦
ذمم وحسابات دائنة أخرى	٩٣٦,٠٢٤	٩٣٦,٠٢٤	-	-
مطلوبات مقابل عقد إيجار تمويلي	١١,٣٠٧,٠٣٢	٥٩١,٩١٩	٢,٣٤٨,٣٢٤	٨,٣٦٦,٧٨٩
مطلوبات غير متداولة أخرى	٦٩٠,٩٨٠	٣٠٩,٥٦٥	٣٨١,٤١٥	-
أخرى	٢٩,٥٢٣	-	٢٩,٥٢٣	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٢٥,٢٧٠,١٣٧	٧,٥٨٦,٩٠٣	٧,٢٣٤,٦٩٩	١٠,٤٤٨,٥٣٥
قروض وسلف	١١,٦٩٨,٧١٠	٤,٠٩٢,٧٦٥	٢,٩٩٢,٧٠٨	٤,٦١٣,٢٣٧
ذمم وحسابات دائنة أخرى	٥٤٥,٩٠٦	٥٤٥,٩٠٦	-	-
مطلوبات مقابل عقد إيجار تمويلي	١٢,١٥٢,٥٢٦	٥٨٩,٧٨٦	٢,٣٤٣,٨٢٥	٩,٢١٨,٩١٥
مطلوبات غير متداولة أخرى	٦٥٤,٠٥١	٣٠٩,٥٦٥	٣٤٤,٤٨٦	-
أخرى	٢٩,١٩٠	٥,٣٣٠	٢٣,٨٦٠	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٢٥,٠٨٠,٣٨٣	٥,٥٤٣,٣٥٢	٥,٧٠٤,٨٧٩	١٣,٨٣٢,١٥٢

٣٤. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض مبالغ الفترة السابقة لتتماشى مع طريقة العرض للسنة الحالية.

٣٥. اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الموحدة واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٠م، الموافق ٧ شعبان ١٤٤١هـ).