

شركة انمانية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

شركة انمانيّة للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

القوائم الماليّة وتقرير المراجع المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

<u>صفحة</u>	<u>فهرس</u>
٢ - ١	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٦	قائمة التدفقات النقدية
٢٩ - ٧	إيضاحات حول القوائم الماليّة

## تقرير المراجع المستقل

إلى السادة المساهمين

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي

(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

الرياض - المملكة العربية السعودية

### الرأي المتحفظ

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي ("الشركة") والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة. وفي رأينا، وبإستثناء التأثيرات المحتملة للأمر الموضح في قسم "أساس الرأي المتحفظ" الوارد في تقريرنا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

### أساس الرأي المتحفظ

كما هو مبين في الايضاح رقم (١٨) من الايضاحات المرفقة للقوائم المالية والخاص بالذمم الدائنة، هناك رصيد مستحق إلى طرف ذو علاقة سابق. حيث بلغ رصيده الدائن مبلغ ٤٧,٩ مليون ريال سعودي لم نتمكن من الحصول على مصادقة على هذا الرصيد ولم تكن قادرين على الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة بشأن هذا الرصيد، كما لم نتمكن من التحقق من صحة هذا الرصيد من خلال إجراءات مراجعة بديلة، وعليه ليس من الممكن تحديد ما إذا كان هناك ضرورة لتعديل هذا الرصيد وأثر ذلك على القوائم المالية في ذلك التاريخ.

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية. وقد وثقنا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا المتحفظ.

### أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل مراجع آخر والذي أبدى رأياً غير معدل في تلك القوائم في ١٧ رمضان ١٤٤٠هـ الموافق ٢٢ مايو ٢٠١٩م.

### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ووفقاً لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الشركة.

## تقرير المراجع المستقل (تمتة)

إلى السادة المساهمين - شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي

### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ، وفي إصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن كل تحريف جوهرى متى كان موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أن تؤثر، منفردة أو في مجملها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية .

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني، ونلتزم بنزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للشركة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكد جوهرى، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية ، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم بإكتشافها أثناء المراجعة.



بيكر تيللي م ك م وشركاه محاسبون قانونيون

عياد عبيان السريحي  
(محاسب قانوني - ترخيص رقم ٤٠٥)

الرياض في ١٨ شوال ١٤٤١ هـ  
الموافق ١٠ يونيو ٢٠٢٠ م

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	
ريال سعودي	ريال سعودي		
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
١٣,٢٩٦,٣٧٨	١٠,٠٨٧,٤٢٠	٧	ممتلكات، آلات ومعدات
٣٣,٣٨٣,٧٠٣	٢٨,٩٢٣,٧٥٠	٨	مشاريع تحت التنفيذ
١,٣٧٨,٣٤٥,٤١٤	١,٣٣٨,٩٣٧,٢٨٢	٩	عقارات استثمارية
١,٤٢٥,٠٢٥,٤٩٥	١,٣٧٧,٩٤٨,٤٥٢		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
٣,٠٦٣,٠٥٣	٢,٦٦٣,٥٢٤		ايرادات مستحقة
٦٤٣,٨٤٧	٢,٥٩٠,٠٢٩	١٠	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٦,٩٠٤,٥٦١	٦,٠٦٧,٦٦١	١١	زكاة مدفوعة مقدما
٢١,٦٤٤,٩٥٩	٢١,٥٣٥,١٤٨	١٢	ذمم مستأجرين
١٥,٥٥٤,٨٩٧	٧,٨٠٠,٩٧٧	١٣	نقد وما في حكمه
٤٧,٨١١,٣١٧	٤٠,٦٥٧,٣٣٩		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
١,٤٧٢,٨٣٦,٨١٢	١,٤١٨,٦٠٥,٧٩١		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
١٥,١١٢,٧٠٦	١٨,١٦٣,٧٧٣	١٤	إحتياطي نظامي
١١٦,٥٢٢,٥٩٠	٨٨,٩٨٢,١٩١		ارباح مبقاة
١,٢٣١,٦٣٥,٢٩٦	١,٢٠٧,١٤٥,٩٦٤		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٣,٢٤٣,٦٣٩	٣,٢٣٧,٥٠٤	١٦	صافي التزام المناقص المحددة للموظفين
٣,٢٤٣,٦٣٩	٣,٢٣٧,٥٠٤		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>مطلوبات متداولة</b>
٣٧,٩٩١,٩٨٤	-	١٥	مزايا إسلامية طويلة الأجل
١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٧	طرف ذو علاقة
٤٩,١١٦,٤٠٦	٤٩,٤٤٨,٦٣٢	١٨	ذمم دائنة
١١,٦٤٥,١٩٧	١٢,٣٩٣,٣٠٦		ايرادات مؤجلة
٨,٠٠٤,٢٩٠	١٥,١٨٠,٣٨٥	١٩	مصاريف مستحقة و أرصدة دائنة أخرى
٢٣٧,٩٥٧,٨٧٧	٢٠٨,٢٢٢,٣٢٣		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
٢٤١,٢٠١,٥١٦	٢١١,٤٥٩,٨٢٧		<b>مجموع المطلوبات</b>
١,٤٧٢,٨٣٦,٨١٢	١,٤١٨,٦٠٥,٧٩١		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

إن الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

قائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل الآخر  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٩٦,٨٢٦,٧٦١	٩٧,٢٦٣,٦٥١	٢٠	الإيرادات
(١٠,٩٩٢,٨٩٢)	(٨,٥٣٦,٢٤٢)	٢١	تكلفة الإيرادات
(٣٣,٢٢٩,٥٧٢)	(٣٣,١٩٥,١٥٠)		الإستهلاكات
٥٢,٦٠٤,٢٩٧	٥٥,٥٣٢,٢٥٩		مجمل الربح
(٧,١٤٩,٢٠٤)	(١٠,٣٦٦,٢٨٧)	٢٢	مصاريف عمومية وإدارية
(١٩١,٥١٤)	-		مصاريف بيع وتسويق
(٣,٠٥١,١٢٩)	-	١٢	خسائر الانخفاض في قيمة المدينين التجاريين
٤٢,٢١٢,٤٥٠	٤٥,١٦٥,٩٧٢		الربح التشغيلي
-	(٩,٣١٤,٣٩٤)	٩	خسائر انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
-	(٤,٩٤٠,٢٣١)	٨	خسائر انخفاض في قيمة مشاريع تحت التنفيذ
(٣,٢٩٨,١٨٠)	(٤٦٤,٤٦٥)	٢٣	تكاليف التمويل
٥٧,٧٨٦	٤٣٦,٩٢٧		إيرادات أخرى، صافي
٣٨,٩٧٢,٠٥٦	٣٠,٨٨٣,٨٠٩		الربح للسنة قبل الزكاة
(١,١١١,١٧٥)	(٨٣٦,٩٠٠)	١١	الزكاة
٣٧,٨٦٠,٨٨١	٣٠,٠٤٦,٩٠٩		الربح للسنة
-	٤٦٣,٧٥٩	١٦	الدخل الشامل الآخر:
-	٤٦٣,٧٥٩		بنود لن يُعاد تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة
٣٧,٨٦٠,٨٨١	٣٠,٥١٠,٦٦٨		إعادة قياس التزام المنافع المحددة للموظفين
			الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
			الدخل الشامل للسنة
		٢٥	ربحية السهم من:
٠,٣٨	٠,٤١		الربح التشغيلي
٠,٣٤	٠,٢٧		الربح للسنة

إن الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

المجموع ريال سعودي	أرباح ميقاتية ريال سعودي	احتياطي نظامي ريال سعودي	رأس المال ريال سعودي	
				<b>للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر</b>
				<b>: ٢٠١٨</b>
١,١٩٣,٧٧٤,٤١٥	٨٢,٤٤٧,٧٩٧	١١,٣٢٦,٦١٨	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
٣٧,٨٦٠,٨٨١	٣٧,٨٦٠,٨٨١	-	-	الربح للسنة
-	-	-	-	الخسارة الشاملة الاخرى للسنة
٣٧,٨٦٠,٨٨١	٣٧,٨٦٠,٨٨١	-	-	الدخل الشامل للسنة
-	(٣,٧٨٦,٠٨٨)	٣,٧٨٦,٠٨٨	-	المحول إلى الإحتياطي النظامي
١,٢٣١,٦٣٥,٢٩٦	١١٦,٥٢٢,٥٩٠	١٥,١١٢,٧٠٦	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
				<b>للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر</b>
				<b>: ٢٠١٩</b>
١,٢٣١,٦٣٥,٢٩٦	١١٦,٥٢٢,٥٩٠	١٥,١١٢,٧٠٦	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
٣٠,٠٤٦,٩٠٩	٣٠,٠٤٦,٩٠٩	-	-	الربح للسنة
٤٦٣,٧٥٩	٤٦٣,٧٥٩	-	-	الدخل الشامل الاخر للسنة
٣٠,٥١٠,٦٦٨	٣٠,٥١٠,٦٦٨	-	-	الدخل الشامل للسنة
(٥٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٥٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	توزيعات أرباح
-	(٣,٠٥١,٠٦٧)	٣,٠٥١,٠٦٧	-	المحول إلى الإحتياطي النظامي
١,٢٠٧,١٤٥,٩٦٤	٨٨,٩٨٢,١٩١	١٨,١٦٣,٧٧٣	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إن الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة انمانية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٨,٩٧٢,٠٥٦	٣٠,٨٨٣,٨٠٩	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الربح للسنة قبل الزكاة
		تعديلات
٣٠,١١٧,٩٢٤	٣٠,٠٩٣,٧٣٨	استهلاك عقارات استثمارية
٣,٢٣٤,٣٥٧	٣,٢٠٨,٩٥٨	استهلاك ممتلكات وألات ومعدات
(٥,٤١٦)	-	ارباح بيع ممتلكات والات ومعدات
-	٩,٣١٤,٣٩٤	خسائر انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
	٤,٩٤٠,٢٣١	خسائر انخفاض في قيمة مشاريع تحت التنفيذ
(٦,٧٠٦,١٢٩)	-	خسائر الانخفاض في قيمة المدينين التجاريين
٤٥٣,١٠٥	٣٤٠,٨٧٨	مصروف التزام المنافع المحددة للموظفين
١١٤,٣٣٠	١١٩,٩٥٥	تكاليف الفائدة على التزام المنافع المحددة للموظفين
		التغيرات في رأس المال العامل :
١٨,١٧٦,٢٧٠	١٠٩,٨١١	نم مدينة
٣,٨١٧,٨٦٧	٣٩٩,٥٢٩	ايرادات مستحقة
٨٦,١٢٧	(١,٩٤٦,١٨٢)	ارصدة مدينة اخرى
(٢٢,٧٣٢,١٣١)	٣٣٢,٢٢٦	نم دائنة
٨٥٦,٥٠٢	٧٤٨,١٠٩	ايرادات مؤجلة
٥٣٥,٧٧٣	٢,٨٨٣,٩٥٨	مصاريق مستحقة و ارصدة دائنة اخرى
(٢٦٠,٥٢٤)	(٣,٢٠٩)	التزام المنافع المحددة للموظفين المدفوع
٦٦,٦٦٠,١١١	٨١,٤٢٦,٢٠٥	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية
(١١٣,٨٧٨)	-	اضافات ممتلكات، الات ومعدات
١٥,٢٥٨	-	عوائد بيع ممتلكات، الات ومعدات
(١,٣٢٤,٨٦٦)	(٤٨٠,٢٧٨)	اضافات مشاريع تحت التنفيذ
(١,٤٢٣,٤٨٦)	(٤٨٠,٢٧٨)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الانشطة التمويلية
-	(٥٠,٧٠٧,٨٦٣)	توزيعات ارباح
(٥٥,١٨٨,٠١٦)	(٣٧,٩٩١,٩٨٤)	مرايحات إسلامية طويلة الأجل
(٥٥,١٨٨,٠١٦)	(٨٨,٦٩٩,٨٤٧)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١٠,٠٤٨,٦٠٩	(٧,٧٥٣,٩٢٠)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٥,٥٠٦,٢٨٨	١٥,٥٥٤,٨٩٧	النقد وما في حكمه في ١ يناير
١٥,٥٥٤,٨٩٧	٧,٨٠٠,٩٧٧	النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر
		المعاملات غير النقدية:
-	٤,٢٩٢,١٣٧	توزيعات ارباح مستحقة غير مدفوعة (ايضاح ١٩)
-	(٤٦٣,٧٥٩)	إعادة قياس التزام المنافع المحددة للموظفين (ايضاح ١٦)

إن الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

ايضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١- معلومات الشركة:

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي (الشركة) هي شركة مساهمة سعودية مغلقة مسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٨٥٦٠٩ وتاريخ ١٤٢٤/٢/٧هـ.

حدد رأس مال الشركة بمبلغ وقدره ١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ (الف ومائة مليون ريال سعودي) مقسمة الى ١١٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم (مائة وعشرة ملايين سهم) اسمي متساوي، قيمة كل منها ١٠ ريال لكل سهم (عشرة ريالات سعودي) كلها أسهم عادية نقدية.

يقع مقر الشركة الرئيسي بمدينة الرياض ويجوز لمجلس الادارة ان ينشئ لها فروع او مكاتب او توكيلات داخل او خارج المملكة العربية السعودية. ان عنوان الشركة المسجل هو ص.ب ٥١٩٩٠ برمز بريدي ١١٥٥٣، المملكة العربية السعودية.

مدة الشركة تسعة وتسعون (٩٩) سنة ميلادية تبدأ من تاريخ صدور قرار معالي وزير التجارة والصناعة بإعلان تأسيسها ويجوز إطالة هذه المدة بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء أجلها بسنة واحدة على الأقل.

يتمثل نشاط الشركة في تقديم الخدمات المتعلقة بمشاريع البنية التحتية وصيانة وتطوير العقارات وإقامة المجمعات السكنية والتجارية لصالح الشركة وإدارتها وتشغيلها وتأسيس وإملاك وتطوير وتنظيم وصيانة وإنشاء وإدارة المستشفيات والأسواق التجارية والمنزهات العامة وصيانة وتشغيل مرافق الخدمات وصيانة المراكز الترفيهية.

٢- أساس إعداد القوائم المالية:

تم إعداد القوائم المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الاخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. ان اهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة تم توضيحها في ايضاح رقم ٥.

تم اعداد القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء الأدوات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة. يتم عرض القوائم المالية بالريال السعودي والذي يعتبر العملة الوظيفية للشركة ويتم تقريب كافة المبالغ لاقرب ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة:

يتطلب إعداد القوائم المالية للشركة من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والافصاحات المرفقة وافصاحات المطلوبات المحتملة. يمكن أن ينتج من عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات والتي ستؤثر في الفترات المستقبلية.

تتضمن الافصاحات الأخرى المتعلقة بتعرض الشركة للمخاطر وعدم التأكد ما يلي:

إدارة مخاطر الأدوات المالية  
افصاحات تحليل حساسية

ايضاح ٢٧

ايضاح ١٦

٣-١ الأحكام

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للشركة، قامت الإدارة باتخاذ مفهوم الاستمرارية المحاسبي الذي له أثر جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية.

٣-٢ التقديرات والافتراضات

يتم الإفصاح أدناه عن الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لحالات عدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقرير المالي والتي لها مخاطر جوهرية قد تؤدي إلى تعديل جوهري على القيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية. استندت المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على البيانات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب تغيرات السوق أو الظروف التي تنشأ خارج سيطرة المجموعة. تتعكس هذه التغيرات على الافتراضات عند حدوثها.

أوضاع زكوية غير مؤكدة

تتعلق الزكاة المستحقة الحالية للشركة بتقييم الإدارة لمبلغ الزكاة المستحقة على الربوط الزكوية المفتوحة حيث لا يزال يتعين على الشركة الاتفاق مع الهيئة العامة للزكاة والدخل على مبالغ الالتزامات النهائية. وبسبب عدم التأكد المرتبط بهذه البنود الزكوية، فمن المحتمل أن تختلف النتيجة النهائية بشكل كبير عند اصدار الربط النهائي من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل في فترات مستقبلية. تم الإفصاح عن وضع الربوط الزكوية في ايضاح ١١.

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣- الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٣ التفديرات والافتراضات (تتمة)

هبوط قيمة الموجودات غير المالية

إن القيمة القابلة للاسترداد للاسترداد لوحدات توليد النقد في الشركة تزيد عن القيمة الدفترية بفارق لا بأس به. إن تقييم القيمة القابلة للاسترداد للممتلكات والمعدات في الشركة يتأثر بشكل كبير بقدرة الإدارة على تحقيق موازنة عام ٢٠١٩. تتضمن الموازنات توقعات الإيرادات وتكاليف الموظفين والمصاريف غير المباشرة بناء على ظروف السوق الحالية والمتوقعة التي تم الأخذ بها واعتمادها من قبل مجلس الإدارة. في حين أن المجموعة قادرة على إدارة معظم التكاليف.

الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية

إن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية تزيد بشكل طفيف عن قيمتها الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. تم احتساب القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة القيمة السوقية من قبل مقيمين مستقلين كما يشير إلى ذلك الإيضاح رقم ٩. ونظراً لظروف السوق العقاري غير المستقرة، فإن تقييم العقارات الاستثمارية قد يتأثر بشكل كبير نتيجة الأحداث المستقبلية.

٤- التغييرات في السياسات المحاسبية:

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) "الإيجار"

إعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩، قامت الشركة بالتطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ "الإيجار"، ولم يكن له أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة:

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة:

تصنيف الأصول والالتزامات إلى متداول أو غير متداول

تعرض الشركة الأصول والالتزامات في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس متداول أو غير متداول. يتم تصنيف الأصل ضمن الأصول المتداولة في حالة:

- توقع تحقق الأصل أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة العمل العادية
  - محتفظ بالأصل بشكل رئيسي من أجل المتاجرة
  - توقع تحقق الأصل خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، أو
  - كونه نقداً أو في حكم النقد إلا إذا كان محظوراً تبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال ١٢ شهراً على الأقل من تاريخ قائمة المركز المالي.
- يتم تصنيف جميع الأصول الأخرى كأصول غير متداولة.

يعتبر الالتزام ضمن الالتزامات المتداولة في حالة:

- توقع تسوية الالتزام خلال دورة العمل العادية
  - محتفظ بالالتزام بشكل رئيسي من أجل المتاجرة
  - توقع تسوية الالتزام خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة أو
  - عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة ١٢ شهراً على الأقل بعد تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.
- تقوم الشركة بتصنيف جميع الالتزامات الأخرى كالتزامات غير متداولة.

يتم تصنيف أصول والتزامات الضريبة المؤجلة كأصول والتزامات غير متداولة.

٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

**قياس القيمة العادلة**

تقوم الشركة بقياس الادوات المالية مثل المشتقات المالية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

- القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن استلامه عند بيع أصول او سداهه عند تسوية التزامات بين طرفين بموجب معاملة تتم على اسس تجارية بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض ان معاملة بيع الأصول او تحويل الالتزامات ستتم اما:
- في السوق الرئيسي لهذه الأصول او الالتزامات، او
  - في حال عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق منفعة للأصول او الالتزامات.

ان السوق الرئيسي او الاكثر منفعة يجب ان تكون قابلة للوصول اليها من قبل الشركة.

تقاس القيمة العادلة للأصول او الالتزامات باستخدام الافتراضات التي قد يستخدمها المتعاملين في السوق عند تسعير الأصول والالتزامات، بافتراض انهم يسعون لما يحقق أفضل المصالح الاقتصادية لهم.

عند قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية، يتم الاخذ في الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من الأصل عن طريق الاستخدام الأفضل والأقصى له او عن طريق بيعه لمتعاملين آخرين في السوق يستخدمون الأصل على النحو الأفضل وأقصى حد عند قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية.

تستخدم الشركة طرق التقييم المناسبة للظروف، والتي تكون البيانات اللازمة لها لقياس القيمة العادلة متوفرة، والتي تمكن من استغلال المدخلات التي يمكن ملاحظتها بأكثر قدر ممكن، وتمكن من استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها بأقل قدر ممكن.

- تصنف كافة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة او الإفصاح عنها في القوائم المالية وفقاً للتسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة، وهي مذكورة ادناه على اساس أدنى مستوى للمدخلات، الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:
- المستوى الأول: الاسعار المتداولة (الغير معدلة) في سوق نشط لأصول او التزامات مماثلة.
  - المستوى الثاني: طرق قياس يكون أدنى مستوى لمدخلاتها الهامة لقياس القيمة العادلة يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة او غير مباشرة.
  - المستوى الثالث: طرق قياس يكون أدنى مستوى لمدخلاتها الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للأصول والالتزامات التي يتم اثباتها في القوائم المالية الموحدة بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تحدد الشركة ما إذا تم التحويل بين مستويات التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (على اساس المستوى الأدنى للمدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل سنة مالية.

**العملات الأجنبية**

**المعاملات والارصدة**

تسجل المعاملات بالعملة الأجنبية مبنياً بالسعر السائد للعملة الوظيفية في التاريخ التي تكون فيه المعاملة مؤهلة للاعتراف. ويتم إعادة ترجمة الأصول والالتزامات النقدية القائمة بالعملات الأجنبية الى العملة الوظيفية بالسعر السائد في تاريخ اعداد القوائم المالية. وتسجل جميع الفروق الناشئة من التسويات او المعاملات على البنود النقدية على الربح او الخسارة.

يتم ترجمة البنود غير النقدية التي تم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة اجنبية بسعر العملة السائد في تاريخ المعاملات أساساً. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة فيتم ترجمتها بسعر العملة السائد في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. يتم معاملة الارباح او الخسائر الناتجة عن ترجمة البنود الغير النقدية التي تم قياسها بالقيمة العادلة بالتوافق مع الاعتراف بالارباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة لذلك البند. أي أن فروقات الترجمة للبنود التي يتم الاعتراف بارباح وخسائر قيمتها العادلة في قائمة الدخل الشامل الاخر يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الاخر، والبنود التي يتم الاعتراف بارباح وخسائر قيمتها العادلة في الارباح والخسائر يتم الاعتراف بها في الارباح والخسائر.

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تمة)

الممتلكات والألات والمعدات

تظهر الممتلكات المستخدمة لتقديم الخدمات أو لأغراض إدارية، والألات والمعدات، بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأية خسائر ناتجة عن انخفاض القيمة.

إن الممتلكات قيد الإنشاء والتي سيتم استخدامها في الإنتاج أو لأغراض إدارية أو لأي أغراض لم يتم تحديدها بعد، يتم تسجيلها بالتكلفة ناقصاً أية خسائر ناتجة عن انخفاض القيمة. تتضمن التكلفة الرسوم المهنية وتكاليف الاقتراض فيما يتعلق بالأصول المؤهلة وذلك تماشياً مع السياسة المتبعة من قبل الشركة. يتم إعادة تصنيف مثل هذه الممتلكات إلى مجموعة الممتلكات والألات والمعدات الملائمة عند الانتهاء من إنشائها وتكون جاهزة للاستخدام. وكما هو الحال مع جميع الأصول الأخرى فإن استهلاك هذه الأصول يبدأ عندما تكون جاهزة للاستخدام في الأغراض التي تم إنشائها من أجلها.

يتم احتساب أعباء الاستهلاك بهدف إطفاء قيمة الممتلكات والألات والمعدات، فيما عدا الممتلكات قيد الإنشاء، بطريقة القسط الثابت مبنياً على العمر الإنتاجي المتوقع للأصل. يتم في نهاية كل سنة مراجعة العمر الإنتاجي المتوقع، القيمة المتبقية وطريقة الاستهلاك المتبعة ويتم إظهار أثر أي تغيير في هذه التقديرات خلال الفترة المالية التي تم فيها التغيير والفترات المستقبلية.

يتم إلغاء الاعتراف ببند من بنود الممتلكات والألات والمعدات عند التخلص من هذا البند أو عندما يتوقع عدم الحصول على منفعة اقتصادية مستقبلية من الاستخدام المستمر له. يتم تحديد المكسب والخسارة الناتجة عن بيع أو شطب أي عنصر من عناصر الممتلكات والألات والمعدات وذلك على أساس الفرق بين متحصلات البيع وصافي القيمة الدفترية للأصل ويتم الاعتراف بهذا الفرق في قائمة الربح أو الخسارة.

تم احتساب الاستهلاك على أساس نسب الإستهلاك للأصول كما يلي:

نسبة الإستهلاك

٢٠٪	تحسينات وديكورات
٢٠٪	ألات ومعدات وألعاب ترفيهية
٢٠ - ٢٥٪	أجهزة مكتبية وأجهزة كمبيوتر
١٠ - ٢٠٪	أثاث ومفروشات أخرى
٢٠٪	سيارات

عقارات استثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية بشكل أساسي من المشاريع المنجزة (بما في ذلك العقارات والأراضي المطورة المحتفظ بها لغرض ارتفاع قيمتها على المدى الطويل). يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية للحصول على إيجارات و/ أو لزيادة قيمتها أو كليهما بدلاً من بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية أو الاستخدامات في الإنتاج أو في الأغراض الإدارية. لا تستخدم هذه العقارات لتوليد إيرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة ويتم قياس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها / المحولة. تقوم الشركة بتوظيف خدمات طرف ثالث مقيم مؤهل مهنيًا للحصول على تقديرات القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية باستخدام أساليب تقييم معترف بها لغرض مراجعة الانخفاض في القيمة والإفصاحات في القوائم المالية.

يتم رسملة جميع تكاليف التطوير (التصميم والتطوير وتكلفة الموظفين) والتي تعزى مباشرة إلى حيازة / تطوير العقارات للوصول للتكلفة الاجمالية.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقار الاستثماري في حالة البيع أو الاستغناء عندما يتم تحويله أو نقله إلى العقارات التطويرية. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالعقار فوراً في قائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية بغرض تحقيق الأيراد من تأجيرها و/ أو لزيادة القيمة الراسمالية. بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسارة انخفاض في القيمة.

يتم احتساب الاستهلاك بحيث يتم شطب التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للموجودات، باستثناء الأراضي والعقارات تحت التنفيذ، على مدى أعمارها الإنتاجية المقدر باستخدام طريقة القسط الثابت على أساس نسبة الإستهلاك التالية:

نسبة الإستهلاك

٢٠٪	مباني
١٠ - ٢٠٪	معدات

يتم إدراج الأرباح أو الخسائر من بيع أو استبعاد العقارات الاستثمارية التي تمثل الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية في قائمة الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم فيها البيع / الاستبعاد باستثناء تلك المتعلقة بترتيبات البيع وإعادة التأجير.

#### مشاريع تحت التنفيذ

يمثل بند مشاريع تحت التنفيذ على العقارات التطويرية تحت التنفيذ ويتم قياسها مبدئياً بتكلفة الاقتناء ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما اقل. ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وارضيات التطوير تحت التطوير من أجل بيعها في سياق الاعمال الاعتيادية. بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض التاجير أو انتظار ارتفاع قيمتها الراسمالية. تتضمن التكلفة جميع التكاليف المنسوبة مباشرة بالعقارات التطويرية بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف الاقتراض والمصروفات غير المباشرة التي تم تكبدها في تحويل العقارات التطويرية الى موقعها وحالتها الحالية. يتم احتساب التكلفة باستخدام طريقة المتوسط.

يتم اختبار انخفاض القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق، والذي يمثل سعر البيع المقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدرة للانجاز، وتكاليف البيع التي سيتم تكبدها.

ان دورة التشغيل للعقارات التطويرية تعتبر طويلة المدى حيث ان غالبية العقارات التطويرية محتفظ بها لفترة اطول من ١٢ شهراً. إذا كان هناك تغيير في نية الإدارة وتحديد اية عقارات تطويرية للبيع الفوري فإنه يتم تقسيمها بين العقارات تحت التطوير طويلة الاجل وقصيرة الاجل متمثلة في الجزء غير المتداول والجزء المتداول من عقارات تحت التطوير على التوالي.

في تاريخ كل تقرير مالي، تقوم الإدارة بتصنيف مشاريع التطوير العقاري على المدى الطويل أو القصير اعتماداً على تاريخ اكتمالها المتوقع. إذا كان من المتوقع ان يكتمل انجاز المشروع خلال سنة من تاريخ قائمة المركز المالي، يتم تصنيف المشروع كموجودات مطورة قصيرة الاجل.

#### انخفاض قيمة الموجودات الملموسة

تقوم الشركة بتاريخ كل قائمة مركز مالي بمراجعة قيمة الموجودات الملموسة لتحديد فيما إذا كان هناك مؤشر على أن تلك الموجودات تعاني من خسائر انخفاض في القيمة، في حالة وجود مثل ذلك المؤشر يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لتحديد خسائر الانخفاض في القيمة (إن وجدت). عند عدم وجود أسس لتحديد القيمة القابلة للاسترداد من كل أصل على حده، تقوم الشركة بتقدير القيمة المستردة من وحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل. عند وجود أسس معقولة للتوزيع، فإن الموجودات العامة للشركة يتم توزيعها على وحدات توليد النقد بشكل إفرادي أو يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات توليد النقد.

تتمثل القيمة القابلة للاسترداد في القيمة العادلة مخصوماً منها تكلفة الاستبعاد أو قيمة الاستخدام أيهما أعلى. عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للوصول بها إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم مناسب ليعكس قيمتها السوقية الحالية مع مراعاة أثر مرور الوقت على القيمة والمخاطر المحددة للأصل

إذا كان من المتوقع أن تقل القيمة القابلة للاسترداد لأصل (أو وحدة توليد النقد) عن قيمته الدفترية، يتم تخفيض قيمة الأصل الدفترية (أو وحدة توليد النقد) لقيمتها القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف فوراً بخسارة الانخفاض في قائمة الربح أو الخسارة إلا إذا كان الأصل مثبت بمبلغ إعادة التقييم، حيث يتم في هذه الحالة معالجة انخفاض القيمة كخصم لاحتياطي إعادة التقييم.

إذا تم لاحقاً تراجع خسارة الانخفاض، يتم حينها زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) حتى تصل إلى حد القيمة التقديرية المعدلة، بحيث إن الزيادة في القيمة لا تتعدى قيمته الدفترية فيما لو لم يكن هناك انخفاض في قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بتراجع خسارة الانخفاض كإيراد فوراً في قائمة الربح أو الخسارة الا عندما يكون الأصل مثبت بمبلغ إعادة التقييم، عندها يتم معالجة انحسار خسارة انخفاض القيمة كزيادة لاحتياطي إعادة التقييم.

#### المدينون التجاريون

يمثل المدينون حق الشركة في مبلغ العوض غير المشروط (أي ان استحقاق العوض يعتمد على مضي الفترة الزمنية). انظر سياسة المحاسبة الخاصة بالأصول المالية.

#### النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه في حكمه في قائمة المركز المالي من النقد لدى البنوك وفي الصندوق وودائع لأجل والتي لها تواريخ استحقاق أصلية من ثلاثة شهور أو أقل والتي ليست معرضة لمخاطر تغير في القيمة جوهرية

لأغراض قائمة التدفقات النقدية، يتكون النقد وما في حكمه من النقد لدى البنوك وفي الصندوق كما هو مبين اعلاه، بالصافي من السحب على المكشوف من البنوك حيث يعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد بالشركة.

٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

الأصول المالية

الاعتراف الأولي والقياس

تصنف الأصول المالية عند الإعراف الأولي على أنها ستقاس لاحقاً بالتكلفة المستفدة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعترف بجميع الأصول المالية عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة إلا في حالة قيد الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للأصول المالية على تصنيفها على النحو التالي:

أصول مالية بالتكلفة المطفاه

بعد القياس الأولي، تقاس تلك الأصول المالية بالقيمة المطفاه باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي وتكون معرضة للهبوط في القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر في قائمة الربح أو الخسارة عند استبعاد الأصل، أو دخول تعديلات عليه، أو هبوط قيمته.

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تدرج الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بقيمتها العادلة مع صافي التغيرات في القيمة العادلة المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة.

تشمل هذه الفئة الأدوات المشتقة والاستثمارات في حقوق الملكية التي لم تقم الشركة بالاختيار لتصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

استبعاد الأصول المالية

يتم استبعاد الأصول المالية في الحالات التالية:

- انتهاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الأصل، أو
- قيام الشركاء بتحويل حقوقها باستلام تدفقات نقدية من الأصل أو التزمت بدفع التدفقات النقدية بالكامل بدون تأخير إلى طرف ثالث من خلال اتفاقية "تحويل" وسواء (أ) حولت الشركة بصورة جوهرية جميع المخاطر والمنافع الخاصة بالأصل أو (ب) ان الشركة لم تحول أو تحتفظ بصورة جوهرية بجميع المخاطر والمنافع الخاصة بالأصل إلا أنها حولت حقها في السيطرة عليه.

إذا قامت الشركة بتحويل حقوقها باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو دخلت في اتفاقية تحويل فإنها تقيّم إلى أي حد ما زالت تحتفظ بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل. يتم الاعتراف بالأصل إلى المدى الذي تستمر علاقة الشركة به إذا لم تحول ولم تحتفظ بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم تحول حقها في السيطرة عليه. في تلك الحالة تقوم الشركة بالاعتراف أيضاً بالالتزامات المرتبطة. وتقاس الالتزامات المرتبطة والأصل المتحول على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها الشركة.

ويقاس استمرار العلاقة الذي يتخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل وأقصى مبلغ يمكن مطالبة الشركة بسداده، أيهما أقل.

الهبوط في قيمة الأصول المالية

تعترف الشركة بمخصص خسائر انتمائية متوقعة لجميع أدوات الدين الغير مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بمخصص خسائر انتمائية متوقعة على مرحلتين. بالنسبة للتعرض الانتمائي الذي لم يشهد زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولى، يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة لمخاطر الائتمان الناتجة من التعثر المحتمل في السداد خلال ١٢ شهراً (خسائر انتمائية متوقعة على مدى ١٢ شهراً). أما بالنسبة للتعرض الائتماني الذي شهد زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولى، يجب الاعتراف بمخصص للخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر انتمائية متوقعة على مدى العمر).

بالنسبة للمدينين التجاريين وأصول العقود، تطبق الشركة مدخلا مبسطاً في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. لذلك، قامت الشركة باستخدام مصفوفة المخصص التي تستند على خبرتها التاريخية في خسائر الائتمان، والتي تم تعديلها للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

**المخصصات**

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو ضمنية) على الشركة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل ان يتطلب الأمر استخدام الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به. وفي الحالات التي تتوقع فيها الشركة استرداد بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يتم إثبات المبالغ المستردة كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الاسترداد مؤكدة فعلاً. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة بعد خصم أية مبالغ مستردة.

وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي والذي يعكس، عندما يكون ذلك ملائماً، المخاطر المصاحبة لذلك الالتزام. وعند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكاليف تمويلية.

**منافع نهاية الخدمة للموظفين**

**منافع الموظف قصيرة الأجل**

إن المطلوبات المتعلقة بالأجور والرواتب، بما في ذلك المنافع غير النقدية والإجازات المتراكمة وتذاكر السفر والمتوقع سدادها بالكامل خلال اثني عشر شهراً بعد انتهاء السنة التي يقوم فيها الموظف بتقديم الخدمات ذات العلاقة، يتم إثباتها بخصوص خدمات الموظفين حتى نهاية فترة إعداد القوائم المالية وتقاس بالمبالغ المتوقعة دفعها عند تسوية المطلوبات. يتم عرض المطلوبات كالتزامات منافع الموظفين الحالية في قائمة المركز المالي.

**الالتزامات لما بعد انتهاء الخدمة – برامج المنافع المحددة**

تستحق مكافأة نهاية الخدمة لكافة الموظفين العاملين وفقاً لشروط وأحكام نظام العمل السعودي المتبع في الشركة، وذلك عند انتهاء عقود خدماتهم.

يتم احتساب التزام الشركة المتعلق ببرامج المنافع المحددة عن طريق تقدير قيمة المنافع المستقبلية التي تستحق للموظفين في الفترات الحالية والسابقة وتخصم القيمة للوصول إلى القيمة الحالية.

تضع الشركة الافتراضات التي تستخدم عند تحديد العناصر الرئيسية للتكاليف بغرض الوفاء بهذه الالتزامات المستقبلية. يتم وضع هذه الافتراضات بعد استشارة الخبير الإكتواري في الشركة أو خارجها وتشمل تلك الافتراضات التي تستخدم لتحديد تكلفة الخدمة الاعتيادية وكذلك عناصر التمويل المتعلقة بالمطلوبات. يقوم الإكتواري المؤهل باحتساب التزام المنافع المحددة وذلك باستخدام طريقة المبالغ المستحقة حسب الوحدة.

يتم الاعتراف بإعادة تقييم التزامات المنافع المحددة التي تتكون من المكاسب والخسائر الإكتوارية في بنود الدخل الشامل الأخر. تحدد الشركة مصروف الفائدة الصافي على التزامات المنافع المحددة للسنة عن طريق تطبيق معدل الخصم الذي يستخدم في قياس التزامات المنافع المحددة عند بداية السنة بعد الأخذ بالاعتبار أي تغير يطرأ على صافي التزامات المنافع المحددة خلال السنة نتيجة المساهمات والمنفوعات للالتزامات. تم الاعتراف بمصروف الفائدة الصافي والمصاريف الأخرى المتعلقة بخطط المنافع المحددة في قائمة الربح أو الخسارة.

**الالتزامات المالية**

**الاعتراف الاولي والقياس**

تصنف الالتزامات المالية مبدئياً كالتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة أو كقروض ودمم دائنة أو كمشتقات مالية تستخدم كأدوات فعالة لتغطية المخاطر.

يتم الاعتراف بجميع الالتزامات المالية بصورة مبدئية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف بالصافي من تكاليف المعاملات المرتبطة مباشرة بها.

إن الالتزامات المالية في الشركة تتكون من الذمم الدائنة والمستحقات والقروض والأدوات المالية المشتقة.

٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

الالتزامات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للالتزامات المالية على تصنيفها على النحو التالي:

القروض

بعد الاعتراف الاولي تقاس القروض التي تحمل العمولة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. ويتم الاعتراف بالارباح او الخسائر في قائمة الربح أو الخسارة عند سداد الالتزامات، وكذلك من خلال عملية اطفاء معدل العمولة الفعلية.

استبعاد الالتزامات المالية

يتم استبعاد الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزام او الغاؤه او انتهاء الالتزام بموجب العقد.

المقاصة بين الأدوات المالية

يتم اجراء مقاصة بين الأصول والالتزامات المالية مع اظهار صافي المبلغ في قائمة المركز المالي في حال وجود حق يكفله القانون لمقاصة المبالغ المعترف بها، وتوافر النية الى التسوية بالصافي او تحقق وتسوية الأصول والالتزامات في نفس الوقت.

التصنيف كدين أو أداة ملكية

الديون وأدوات الملكية يتم تصنيفها كمطلوبات مالية أو كأدوات ملكية طبقاً لفحوى الترتيبات التعاقدية وتعريفات المطلوبات المالية وأدوات الملكية.

المعلومات القطاعية

القطاع هو جزء أساسي من الشركة والتي تقوم بتقديم منتجات وخدمات معينة (قطاع أعمال) أو تقوم بتقديم منتجات خدمات في بيئة اقتصادية معينة (قطاع جغرافي)، وعادة ما يكون القطاع معرض لمخاطر وعوائد ذات طبيعة مختلفة عن القطاعات الأخرى.

تستخدم إدارة الشركة القطاعات التشغيلية بتوزيع الموارد وتقويم الأداء. يتم تجميع القطاعات التشغيلية التي تظهر خصائص اقتصادية ومنتجات وخدمات وفئات عملاء متشابهة، حسبما هو ملائم، ويتم إظهارها كقطاعات يتم رفع التقارير بشأنها.

الدائنون التجاريون

تمثل هذه المبالغ المطلوبات المتعلقة بالبضاعة والخدمات المقدمة للشركة قبل نهاية السنة المالية والتي لم يتم دفعها. يتم عرض الذمم الدائنة التجارية وأوراق الدفع كمطلوبات متداولة إلا إذا لم يكن السداد مستحقاً خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي، ويتم إثباتها مبدئياً بقيمتها العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

الزكاة

تقوم الشركة بتجنيب مخصص للزكاة وفقاً لتعليمات الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية. يحمل المخصص على قائمة الربح أو الخسارة. كما تتم المحاسبة عن الفروقات التي قد تنشأ من الربوطات النهائية عندما تنهي الشركة ربوطاتها مع الهيئة العامة للزكاة والدخل.

ضريبة القيمة المضافة

يتم الاعتراف بالايرادات والمصاريف والأصول بالصافي من قيمة ضريبة القيمة المضافة باستثناء الحالات الآتية:

- إذا استحققت ضريبة القيمة المضافة على اقتناء أصول او خدمات لا يتم استردادها من الجهة المختصة بالضرائب، وفي هذه الحالة يعترف بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصول او جزء من بند المصاريف بحسب الحالة.
- تظهر الذمم المدينة والذمم الدائنة متضمنة مبلغ ضريبة القيمة المضافة.

يتم إدراج صافي ضرائب القيمة المضافة الذي يمكن استرداده من او دفعه الى الجهة المختصة بالضرائب ضمن الذمم المدينة الأخرى أو الذمم الدائنة الأخرى في قائمة المركز المالي.



٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تمة)

**الإيرادات من العقود مع العملاء**

تقاس الإيرادات بناء على المبلغ المحدد في العقد المبرم مع العميل. وتُعرف الشركة بالإيرادات عندما تحول السيطرة على منتج أو خدمات إلى عميل ما وعند استيفاء المعايير المحددة لكل نشاط من أنشطة الشركة، كما موضح أدناه. وتستند الشركة في تقديرها للعائد على النتائج التاريخية، أخذة بعين الاعتبار نوع العميل ونوع المعاملة وتفصيل كل اتفاقية.

**(أ) إيرادات العقارات المؤجرة للغير:**

يعترف بالإيرادات من الممتلكات والعقارات الاستثمارية عادة في الفترة المحاسبية التي تقدم خلالها الخدمات باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ويتم إثبات الإيجارات عند استحقاقها على حساب ذمم المستأجرين ولحساب الإيرادات بما يخص العام والإيرادات المؤجلة بما يخص الفترات اللاحقة بغض النظر عما تم قبضه منها. وتُصنف عقود الإيجار هذه خلاف عقود الإيجار التمويلي.

**(ب) الإيرادات من مركز الترفيه**

تتألف الإيرادات من مركز الترفيه من المبالغ المفروضة على العملاء فيما يتعلق باستخدام معدات الألعاب. يتم إثبات العائد من بيع التذاكر عند استلام النقد من العملاء.

**الإيرادات الأخرى**

يتم الاعتراف بالإيرادات الأخرى عند اكتسابها أو استحقاقها.

**مصاريف البيع والتسويق**

تتكون مصاريف البيع والتسويق من التكاليف المتكبدة في تسويق وبيع منتجات الشركة وتشتمل التكاليف غير المباشرة الأخرى المتعلقة بالمبيعات. تُصنف كافة المصاريف الأخرى كمصاريف عمومية وإدارية.

**المصاريف العمومية والإدارية**

تتكون المصاريف العمومية والإدارية من التكاليف المباشرة وغير المباشرة غير المتعلقة بتكلفة المبيعات. يتم التوزيع بين المصاريف العمومية والإدارية وتكلفة المبيعات عند الضرورة، وفق أسس ثابتة. تشتمل المصاريف العمومية والإدارية بصورة أساسية على رواتب ومصاريف متعلقة بالموظفين وأتعاب مهنية واستهلاك ومصاريف سفر ومنافع وصيانة عامة ورسوم واشتراكات وهاتف وبريد وتأمين وأتعاب محاماة واستشارات وغيرها.

**الإيجارات**

يعتمد تحديد ما إذا كان أي عقد يمثل أو يتضمن إيجارا عند بدايته. يمثل العقد أو يتضمن إيجارا إذا كان يمنح حق السيطرة على أصل أو أصول معينة لفترة زمنية مقابل عوض.

**الشركة كمستأجر**

**عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار ذات أصول منخفضة القيمة**

عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود مدتها ١٢ شهرا أو أقل. الأصول منخفضة القيمة هي البنود التي لا تفي بحدود الرسملة الخاصة بالشركة وتعتبر غير جوهرية لقائمة المركز المالي ككل. يتم الاعتراف بمنفوعات عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت في قائمة الربح أو الخسارة.

**الشركة كمؤجر**

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا تقوم الشركة بموجبها بتحويل جميع مخاطر ومنافع الملكية بشكل جوهري كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدار فترة الإيجار على نفس أساس إيرادات الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة عند اكتسابها.

شركة انمالية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

ايضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٥- ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

**تكلفة الاقتراض**

إن تكاليف الاقتراض والخاصة مباشرة بتملك أو بناء الأصول المؤهلة والتي تحتاج إلى فترة من الوقت لتصبح جاهزة للغرض المقصود منها أو البيع، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الأصول حتى تصبح جاهزة للاستخدام للغرض المقصود منها أو البيع.

إن الإيرادات الناتجة عن الاستثمار المؤقت للأموال المقترضة بانتظار انفاها على الأصول المؤهلة يتم تنزيلها من تكلفة الاقتراض القابلة للرسملة.

يتم تحميل جميع تكاليف الاقتراض الأخرى على قائمة الربح أو الخسارة في الفترة التي تكبدت فيها.

٦- المعايير الصادرة غير سارية المفعول بعد:

إن المعايير والتفسيرات الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للشركة موضحة أدناه. تنوي الشركة تطبيق هذه المعايير، إذا انطبقت، عندما تصبح سارية المفعول ولا يتوقع أن يكون لها تأثيراً كبيراً على القوائم المالية للشركة:

- تعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقرير المالي.
- تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ "تجميع الاعمال"
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨
- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ "عقود التامين".

شركة انصالية للاستثمار والتطوير العقاري و السياحي  
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٧ - ممتلكات، آلات ومعدات:

المجموع	سيارات	أثاث ومفروشات وأخرى	أجهزة مكتبية وأجهزة كمبيوتر	آلات ومعدات والعب ترفيهية	تحسينات وديكورات
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٤١,٧٥٦,٩٤٠	١٨٠,٣٣٦	٨١١,١٤٥	١,٨٠٣,٨٧٢	٣٨,٢٢٣,٨٨٣	٧٣٧,٧٠٤
١١٣,٨٧٨	-	٢,٥٠٠	١٠,٠٦٤	١٠١,٨١٤	-
(٧٠,٦١٢)	(٦٢,٣٣٦)	-	(٣,٥٧٧)	(٤,٦٩٩)	-
٤١,٨٠٠,٢٠٦	١١٨,٠٠٠	٨١٣,١٤٥	١,٨١٠,٣٥٩	٣٨,٣٢٠,٩٩٨	٧٣٧,٧٠٤
-	-	-	-	-	-
٤١,٨٠٠,٢٠٦	١١٨,٠٠٠	٨١٣,١٤٥	١,٨١٠,٣٥٩	٣٨,٣٢٠,٩٩٨	٧٣٧,٧٠٤

التكلفة

في ١ يناير ٢٠١٨

إضافات

إستبعادات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

إضافات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

مجمع الاستهلاك

في ١ يناير ٢٠١٨

إضافات

إستبعادات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

صافي القيمة الدفترية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٥,٣٣٠,٢٤١	١٠١,٦٣٤	٦٣٢,٢٥٣	١,٧٤٠,٨٤٥	٢٢,٦٤٨,٤٢٠	٢٠٧,٠٨٩
٣,٢٣٤,٣٥٧	٢٥,٤٩٥	٣٣,٤٤٥	٢٨,٧٢٩	٣,٠٨٤,٠٥٢	٦٢,٦٣٦
(٦٠,٧٧٠)	(٦٠,٣٨٠)	-	(٧٨)	(٣١٢)	-
٢٨,٥٠٣,٨٢٨	٦٦,٧٤٩	٦٦٥,٦٩٨	١,٧٦٩,٤٩٦	٢٥,٧٣٢,١٦٠	٢٦٩,٧٢٥
٣,٢٠٨,٩٥٨	٢٣,٦٠٠	٣٣,٤١٣	١٩,٦٢٩	٣,٠٧٢,٦٨٠	٦٢,٦٣٦
٣١,٧١٢,٧٨٦	٩٠,٣٤٩	٦٩٩,١١١	١,٧٨٩,١٢٥	٢٨,٨٠٤,٨٤٠	٣٣٢,٣٦١
١٠,٠٨٧,٤٢٠	٢٧,٦٥١	١١٤,٠٣٤	٢٤,٢٣٤	٩,٥١٦,١٥٨	٤٠٥,٣٤٣
١٣,٢٩٦,٣٧٨	٥١,٢٥١	١٤٧,٤٤٧	٤٠,٨٦٣	١٢,٥٨٨,٨٣٨	٤٦٧,٩٧٩

٢٠١٨

ريال سعودي

٣,١١١,٨٦٥

١٢٢,٤٩٢

٣,٢٣٤,٣٥٧

٢٠١٩

ريال سعودي

٣,١٠١,٤١٤

١٠٧,٥٤٤

٣,٢٠٨,٩٥٨

بيان توزيع مصاريف الاستهلاك:

كافة إيرادات

إدارية (إضاح ٢٢)

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٨- مشاريع تحت التنفيذ:  
يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٢,١٤٤,٥٤١	١٢,١٤٤,٥٤١	أرض *
٢٠,٢٤٩,١٧٢	٢٠,٧٢٩,٤٥٠	تكاليف أعمال الإنشاءات
٩٨٩,٩٩٠	٩٨٩,٩٩٠	تكاليف الإقراض
٣٣,٣٨٣,٧٠٣	٣٣,٨٦٣,٩٨١	إجمالي
-	(٤,٩٤٠,٢٣١)	خسائر إنخفاض في القيمة *
٣٣,٣٨٣,٧٠٣	٢٨,٩٢٣,٧٥٠	صافي المشاريع تحت التنفيذ

\* بلغت القيمة القابلة للتحقق أقل من تكلفة مشاريع تحت التنفيذ والتي من المتوقع الانتهاء منها خلال السنة القادمة. تمثل المشاريع تحت التنفيذ مشروع الوحدات السكنية (فلل ليليا جدة). وبلغت النفقات الرأسمالية الجوهرية المتعاقد عليها في نهاية السنة المالية ولكن لم يتم إثباتها كمطلوبات مبلغ (١,٦٥٥,٠٠٠) مليون ريال سعودي (٢٠١٨: صفر) مليون ريال سعودي.

٩- عقارات استثمارية:  
تتكون العقارات الاستثمارية مما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٩,٥٧٣,٧٢٤	١٠,٢٥٩,٣٣٠	(أ) أرض
٢٣٠,٦١١,٤٣٠	٢٢٥,٥٢٦,٣٨١	(ب) تالا مول
١,١٢٨,١٦٠,٢٦٠	١,١٠٣,١٥١,٥٧١	(ج) سلام مول
١,٣٧٨,٣٤٥,٤١٤	١,٣٣٨,٩٣٧,٢٨٢	صافي القيمة الدفترية

(أ) أرض  
تمثل أرض في مدينة جدة محتفظ بها من قبل الشركة بكلفة تاريخية ١٩,٥٧٣,٧٢٤ مليون (٢٠١٨: ١٩,٥٧٣,٧٢٤ ريال سعودي). بلغت القيمة العادلة لهذه الأرض مبلغ ١٠,٢٥٩,٣٣٠ ريال سعودي (٢٠١٨: ٢٠,٢٤٨,٦٨٠ ريال سعودي)، وتم قيد خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر. حيث نتج عن إعادة تقييم هذه الأرض خسائر انخفاض في القيمة بمبلغ ٩,٣١٤,٣٩٤ ريال سعودي. تستند القيمة العادلة للأرض على التقييم الذي قام به مكتب منصات للتقييم العقاري سجل تجاري ١٠١٠٩٥٢١٥٢، وهو مقيم مستقل معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بعضوية رقم ١٢١٠٠٠٠١٦٣.

(ب) تالا مول  
تمثل الحركة في تالا مول كما يلي:

المجموع	معدات	مباني استثمارية	أراضي	التكلفة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٩٣,٣٤١,٦٦٤	١٤,٧٥٠,٩١٥	١٤٨,٥٩٠,٧٤٩	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠١٨
٢٩٣,٣٤١,٦٦٤	١٤,٧٥٠,٩١٥	١٤٨,٥٩٠,٧٤٩	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٢٩٣,٣٤١,٦٦٤	١٤,٧٥٠,٩١٥	١٤٨,٥٩٠,٧٤٩	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٥٧,٦٢٤,٦٣٣	١٣,٤٦٥,٩١٨	٤٤,١٥٨,٧١٥	-	مجمع الاستهلاك
٥,١٠٥,٦٠١	٦٥١,٦٦١	٤,٤٥٣,٩٤٠	-	في ١ يناير ٢٠١٨
٦٢,٧٣٠,٢٣٤	١٤,١١٧,٥٧٩	٤٨,٦١٢,٦٥٥	-	الاستهلاك المحمل للسنة
٥,٠٨٥,٠٤٩	٦٣١,١٠٩	٤,٤٥٣,٩٤٠	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٦٧,٨١٥,٢٨٣	١٤,٧٤٨,٦٨٨	٥٣,٠٦٦,٥٩٥	-	الاستهلاك المحمل للسنة
				في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٢٢٥,٥٢٦,٣٨١	٢,٢٢٧	٩٥,٥٢٤,١٥٤	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي القيمة الدفترية
٢٣٠,٦١١,٤٣٠	٦٣٣,٣٣٦	٩٩,٩٧٨,٠٩٤	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
				في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

شركة انمالية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٩- عقارات استثمارية (تتمة)

(ب) تالا مول (تتمة)

- بلغت القيمة العادلة للعقارات للاستثمارية في تالا مول (الأرض والمبنى) مبلغ ٣١٢,٢٢٠,٠٩٩ ريال سعودي (٢٠١٨):  
٣٣٢,٨٦٤,٣٢٠ ريال سعودي).

تستند القيمة العادلة للأرض على التقييم الذي قام به مكتب منصات للتقييم العقاري سجل تجاري ١٠١٠٩٥٢١٥٢، وهو  
مقيم مستقل معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بعضوية رقم ١٢١٠٠٠١٦٣.

(ج) سلام مول

تمثل الحركة في سلام مول كما يلي :

المجموع	معدات	مباني استثمارية	اراضي	التكلفة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٣٠٩,٢٦٧,٦٤٨	١٠٩,١٦١,٥٢٤	٤٦٨,٨٣٦,٠١٨	٧٣١,٢٧٠,١٠٦	في ١ يناير ٢٠١٨
١,٣٠٩,٢٦٧,٦٤٨	١٠٩,١٦١,٥٢٤	٤٦٨,٨٣٦,٠١٨	٧٣١,٢٧٠,١٠٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١,٣٠٩,٢٦٧,٦٤٨	١٠٩,١٦١,٥٢٤	٤٦٨,٨٣٦,٠١٨	٧٣١,٢٧٠,١٠٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
<b>مجمع الاستهلاك</b>				
١٥٦,٠٩٥,٠٦٥	٦٨,٠٦٩,٦٨٤	٨٨,٠٢٥,٣٨١	-	في ١ يناير ٢٠١٨
٢٥,٠١٢,٣٢٣	١٠,٩٥٩,١٠٤	١٤,٠٥٣,٢١٩	-	الاستهلاك المحمل للسنة
١٨١,١٠٧,٣٨٨	٧٩,٠٢٨,٧٨٨	١٠٢,٠٧٨,٦٠٠	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٢٥,٠٠٨,٦٨٩	١٠,٩٥٥,٤٧١	١٤,٠٥٣,٢١٨	-	الاستهلاك المحمل للسنة
٢٠٦,١١٦,٠٧٧	٨٩,٩٨٤,٢٥٩	١١٦,١٣١,٨١٨	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
<b>صافي القيمة الدفترية</b>				
١,١٥٣,١٥١,٥٧١	١٩,١٧٧,٢٦٥	٣٥٢,٧٠٤,٢٠٠	٧٣١,٢٧٠,١٠٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١,١٢٨,١٦٠,٢٦٠	٣٠,١٣٢,٧٣٦	٣٦٦,٧٥٧,٤١٨	٧٣١,٢٧٠,١٠٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

ان الاراضي اعلاه مرهونة كضمان مقابل المراتب الاسلامية البنكية الممنوحة للشركة. تم تسديد جميع المراتب خلال السنة وجاري العمل على اجراءات تسليم الصك (إيضاح ١٥).

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في السلام مول كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨ مبلغ ١,٦٢٨,٥٤٥,٥١٥ ريال سعودي و ١,٢٣٤,٣٢٦,٠٩٩ ريال سعودي على التوالي. تستند القيمة العادلة للعقارات على التقييم الذي قامت به شركة منصات للتقييم العقاري، وهو مقيم مستقل معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بعضوية رقم ١٢١٠٠٠١٦٣.

تستخدم الشركة التسلسل الهرمي لتحديد والافصاح عن القيم العادلة لخصائصها الاستثمارية من خلال اساليب التقييم وتحديد المستوى الثاني لهذه العقارات الاستثمارية.

١٠- مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	١,٤٩٧,٤٢٠	دفعات مقدمة لمقاولين
٤٠٢,٩٣٧	٥١٠,١٠٤	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢٢٤,٩١٠	٥٦٦,٥٠٥	سلف وعهد عاملين
١٦,٠٠٠	١٦,٠٠٠	ذمم أخرى
٦٤٣,٨٤٧	٢,٥٩٠,٠٢٩	

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١١- الزكاة / او زكاة مدفوعة مقدما:

- أنهت الشركة وضعها الزكوي حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ واستلمت الشركة خلال عام ٢٠١٤ م ريبوط زكوية للسنوات المالية من ٢٠٠٧ م وحتى ٢٠١٢ م من الهيئة العامة للزكاة والنخل طالبت بموجبها بفروقات زكوية بمبلغ (٥٣,٥٨٣,٤٥٤) فقط ثلاثة وخمسون مليون وخمسمائة وثلاثة وثمانون ألف وأربعمائة وأربعة وخمسون ريال سعودي لا غير. إعتضت الشركة على هذه الربوط إلى الهيئة العامة للزكاة والنخل وصولاً إلى الأمانة العامة للجان الضريبية وعقدت عدة جلسات حتى تاريخه مع الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبية النخل بمدينة الرياض وأوضحت الشركة من خلالها أن هذه الربوط لا تأخذ بالحسبان أصول مملوكة للشركة تمت عليها مبيعات وهمية وتم استبعادها من النفاتز على الرغم من أن صك تلك الأصول باسم الشركة و أن تلك الأصول كانت مرهونه مقابل تسهيلات من أحد البنوك لصالح الشركة و أيضاً صدر حكم قضائي بملكيته للشركة، وقدمت الشركة قوائم معاد اصدارها للأعوام من ٢٠٠٧ م وحتى ٢٠١٢ م معده من قبل نفس المراجع الخارجي الذي سبق واصدر القوائم المالية لتلك الأعوام بالإضافة الى الإقرارات الزكوية المعدلة لتلك السنوات المالية والتي يترتب عليها وجود زكاة شرعية مدفوعة مقدما للهيئة العامة للزكاة والنخل وبدون التزامات محتملة أو مخصصات، كما يؤكد المستشار الزكوي للشركة على قوة موقف الشركة تجاه هذه المطالبات و أحقيتها في المبالغ الزكوية المسدده بالزيادة.

- تم تقديم الإقرارات الزكوية للشركة من عام ٢٠١٣ م إلى ٢٠١٨ م والحصول على خطاب تسهيل ينتهي بتاريخ ٠٧ رمضان ١٤٤١ هـ الموافق ٣٠ ابريل ٢٠٢٠ م، ولم يتم أي ربط زكوي لتلك السنوات حتى تاريخه."

(أ) فيما يلي ملخص لعناصر احتساب الزكاة وفقاً لاحتساب ادارة الشركة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٤,٤٤٧,٠٠٢	٣٣,٤٧٦,٠١٧	صافي دخل السنة المعدل
١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس مال
١١,٣٢٦,٦١٨	١٥,١١٢,٧٠٦	احتياطي نظامي
٨٢,٤٤٧,٧٩٧	٦١,٥٢٢,٥٩٠	ارباح مبقاه
٢,١٣٦,٧٩٠	٢,٧٧٦,٦٧١	صافي إلتزام المنافع المحددة للموظفين
٨٦٣,٩٨٦	٣,٩١٥,١١٥	خسائر الإلتزام المتوقعة
(٣٢١,٧٦٩)	-	مخصصات اخرى - اول مدة
-	-	مرابحاث اسلامية طويلة الاجل
١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	اطراف ذات علاقة
٤٨,٠٧٠,٧٣٦	٤٧,٩٣٠,٤٠٠	أرصدة دائنة أخرى حال عليها الحول
(١,٣٩١,٦٤١,٧٩٢)	(١,٣٧٧,٩٤٨,٤٥٢)	الاصول الثابتة
٢٨,٥٢٩,٣٦٨	١٧,٩٨٥,٠٤٧	الوعاء الزكوي
٤٤,٤٤٧,٠٠٢	٣٣,٤٧٦,٠١٧	الدخل المعدل أو الوعاء الزكوي أيهما أكبر
١,١١١,١٧٥	٨٣٦,٩٠٠	الزكاة بواقع (٢,٥ %) من صافي دخل السنة المعدل

حيث ظهر الوعاء الزكوي بأقل من صافي الدخل المعدل وبالتالي تحتسب الزكاة على صافي دخل السنة المعدل.

كانت حركة مخصص الزكاة خلال السنة على النحو التالي:

٢٠١٧	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
(٨,٠١٥,٧٣٦)	(٦,٩٠٤,٥٦١)	زكاة مدفوعة مقدما في بداية السنة
١,١١١,١٧٥	٨٣٦,٩٠٠	المخصص للسنة
(٦,٩٠٤,٥٦١)	(٦,٠٦٧,٦٦١)	الرصيد في نهاية السنة

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

ايضاحات حول القوائم المالية (تمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٢ - نهم مستأجرين، بالصافي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٥,٥٦٠,٠٧٤	٢٥,٤٥٠,٢٦٣	نهم مستأجرين
(٣,٩١٥,١١٥)	(٣,٩١٥,١١٥)	خسائر الائتمان المتوقعة
٢١,٦٤٤,٩٥٩	٢١,٥٣٥,١٤٨	

إن النهم المدينة غير مضمونة ولا تحمل فوائد وتستحق بشكل عام خلال ٣٠ إلى ٩٠ يوم.

تتضمن النهم التجارية المدينة الميينة اعلاه المبالغ (انظر أدناه لتحليل التقادم) التي مضى موعد استحقاقها من تاريخ الفاتورة، في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير والتي لم تعترف بها الشركة كمخصصات خسائر ائتمان متوقعة لأنه لم يكن هناك تغيير كبير في جودة الائتمان.

لم تتجاوز موعد استحقاقها ولم تهبط قيمتها

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥,٥١٢,٥٠٠	١٧,٨٨٠,١٤٨	أقل من ٣٠ يوم
٥,٥١٢,٥٠٠	١٧,٨٨٠,١٤٨	

ارصدة تجاوزت موعد استحقاقها ولم تهبط قيمتها

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٢,٤٧٧,٤٥٩	-	٣٠ من ٦٠ يوم
-	-	٦١ - ١٢٠ يوم
-	-	١٢١ - ١٨٠ يوم
٣,٦٥٥,٠٠٠	٣,٦٥٥,٠٠٠	١٨٠ - ٣٦٥ يوم
٢١,٦٤٤,٩٥٩	٢١,٥٣٥,١٤٨	المجموع

تقوم الشركة بقيد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة أخذة بعين الاعتبار عدة عوامل تتضمن اعمار النهم، الوضع المالي للعملاء، الأحكام القضائية إن وجدت.

تمثل الحركة على الانخفاض في قيمة المدينون كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠,٦٢١,٢٤٤	٣,٩١٥,١١٥	الرصيد في بداية السنة
٣,٠٥١,١٢٩	-	المخصص للسنة
(٩,٧٥٧,٢٥٨)	-	المشطوب خلال السنة
٣,٩١٥,١١٥	٣,٩١٥,١١٥	الرصيد في نهاية السنة

١٣ - نقد وما في حكمه:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٥,٢٠٩,٠٩٣	٧,٧٤٢,٥٢٤	نقد لدى البنوك
٣٤٥,٨٠٤	٥٨,٤٥٣	نقد في الصندوق
١٥,٥٥٤,٨٩٧	٧,٨٠٠,٩٧٧	

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٤ - إحتياطي نظامي:

تماثيا مع متطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الاساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي نظامي بنسبة ١٠% من الربح الصافي في نهاية كل سنة حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠% من رأس المال، إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأصبة أرباح.

١٥ - مباحات إسلامية:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٧,٩٩١,٩٨٤	-	مباحات إسلامية
٣٧,٩٩١,٩٨٤	-	الجزء المتداول
-	-	الجزء غير المتداول

حصلت الشركة على تسهيلات إئتمانية من أحد البنوك المحلية التجارية بمبلغ إجمالي وقدره ٣٤٥ مليون ريال سعودي هذه المباحات الإسلامية مضمونة برهن عقاري على ارض السلام مول وتلا مول وتتنازل عن عائدات إيجار الخاصة بسنترال بارك جدة (السلام مول) على ان يتم سداد التسهيلات على ٢١ قسط ربع سنوي تبدأ من ١٠ أكتوبر ٢٠١٣ وحتى ٣١ مايو ٢٠١٩. تم تسديد جميع المباحات خلال سنة ٢٠١٩ سداد مبكر، وتم تسليم الصك الخاص بتلا مول، وجاري العمل على اجراءات تسليم الصك الخاص بالسلام مول.

١٦ - صافي التزام المنافع المحددة للموظفين:

تقوم الشركة بمنح مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها مع الأخذ بعين الاعتبار قانون العمل المحلي. هذه الاستحقاقات عبارة عن التزام مخصصات منافع محددة للموظفين.

يتم احتساب التزام المنافع المحددة للموظفين بشكل دوري بواسطة اكتوبريين مؤهلين باستخدام طريقة ائتمان الوحدة المتوقعة. إعادة قياس مبالغ الأرباح والخسائر الإكتوارية على المنافع المحددة للموظفين، إن وجدت، يتم الاعتراف بها والإبلاغ عنها في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر وفي قائمة التغيرات في حقوق الملكية.

يتم إجراء التقييم على أساس سنوي، وتكون المبالغ المعترف بها في قائمة المركز المالي والحركات في التزام استحقاقات النافع المحددة للموظفين من ١ يناير ٢٠١٩ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٩٣٦,٧٢٨	٣,٢٤٣,٦٣٩	الرصيد في بداية السنة
٤٥٣,١٠٥	٣٤٠,٨٧٨	تكاليف الخدمات الحالية
١١٤,٣٣٠	١١٩,٩٥٥	تكلفة فائدة
-	(٤٦٣,٧٥٩)	إعادة القياس
(٢٦٠,٥٢٤)	(٣,٢٠٩)	المدفوع
٢,٢٤٣,٦٣٩	٣,٢٣٧,٥٠٤	الرصيد في نهاية السنة

الافتراضات الاكتوارية الهامة

الافتراضات الاكتوارية الهامة هي كما يلي:

يوضح الجدول أدناه الافتراضات التي سيتم استخدامها في التقييم. ولغرض تحديد معدل خصم مناسب، تم النظر في السندات المقومة بالدولار السعودي والتي يتم تداولها في السوق الدولية.



شركة انمالية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٦ - صافي إلتزام المنافع المحددة للموظفين (تتمة)

الافتراضات الاكتوارية الهامة

يبلغ متوسط مدة الإلتزام بمزايا ما بعد التوظيف ٨,٠٤ سنة. لغرض هذا التقييم، تقرر ما يلي من النسب والمعلومات:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣,٧%	٢,٩٧%	معدل الخصم
٣,٧%	٣%	المعدل المتوقع لزيادة الراتب
٦٠	٦٠	سن التقاعد المفترض
منظمة الصحة العالمية	منظمة الصحة العالمية	معدل الوفيات
٧٥-١٥%	٧٥-١٥%	

فيما يلي تحليل حساسية الافتراضات الاكتوارية الرئيسية:

٢٠١٨		٢٠١٩		
ريال سعودي	%	ريال سعودي	%	
٢,٨٠٤,٣٧٧	٠,٥%	٢,٩٩٥,٢٦٤	١%	معدل الخصم الزيادة
٣,٠٧٩,٤٨٩	٠,٥%	٣,٥١٥,٥٥٨	١%	النقص
٣,٠٧٨,٧٧٨	٠,٥%	٣,٤٨١,٢٣٠	١%	النسبة المتوقعة لزيادة الراتب
٢,٨٠٣,٧٥٩	٠,٥%	٣,٠٢٠,٠١١	١%	الزيادة النقص

المخاطر المرتبطة بإلتزامات المنافع المحددة

مخاطر زيادة الرواتب:

إن النوع الأكثر شيوعاً من منافع التقاعد هو النوع الذي يتم فيه ربط المنافع مع الرواتب النهائية. تنشأ المخاطر عندما تكون الزيادات الفعلية أعلى من المتوقع وبالتالي تؤثر على الإلتزام.

مخاطر السحب:

إن مخاطر السحب الفعلي التي تتفاوت مع افتراضات التقييم يمكن أن تفرض مخاطر على إلتزامات المنافع. إن الحركة في الإلتزام ممكن أن تتطرق في كلا الإتجاهين.

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٧- طرف ذو علاقة:

يتمثل المطلوب إلى طرف ذو علاقة بما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	ورثة الشيخ سليمان أبانمي رحمه الله
١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	

يتمثل هذا الرصيد عن دفعات قد تم استلامها من المبيعات التي تمت على اراضي جدة، وقد صدر حكم قضائي ببطلان تلك المبيعات بتاريخ ٩ رمضان ١٤٣٩هـ (والموافق ٢٤ مايو ٢٠١٨م). لذا فقد تم تحويل الرصيد من مدين بصافي قيمة الاراضي إلى دائن بالدفعات المستلمة نتيجة إلغاء تلك المبيعات.

المعاملات مع موظفي الادارة الرئيسيين

(أ) معلومات متعلقة بكبار موظفي الإدارة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٩٧٢,٧٦٤	١,٩٧٢,٧٦٤	منافع كبار موظفي الإدارة
١٦٤,٣٩٧	١٦٤,٣٩٧	منافع قصيرة الأجل
٢,١٣٧,١٦١	٢,١٣٧,١٦١	منافع طويلة الأجل

تتضمن المنافع القصيرة الأجل الرواتب والبدايات والعمولات والمكافآت السنوية والحوافز بينما تتكون منافع طويلة الأجل من مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وبرنامج الحوافز طويلة الأجل.

(ب) مكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصروفات متعلقة بها:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٦٤٣,٠٠٠	٨١٤,٣٩٢	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١,٦٤٣,٠٠٠	٨١٤,٣٩٢	

- يتم دفع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وفقاً للنظام الأساسي للشركة وسياسة مكافأة أعضاء مجلس الإدارة التي وافق عليها المساهمون.

- تتضمن المصروفات الأخرى للمجلس واللجان المنبثقة عنه أتعاب حضور اجتماعات لجان لأعضاء من خارج المجلس.

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٨ - نُمع دائنة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,١٨٥,٩٨٧	١,٥١٨,٢١٣	دائنون تجاريون
٤٧,٩٣٠,٤١٩	٤٧,٩٣٠,٤١٩	نمع دائنة أخرى *
٤٩,١١٦,٤٠٦	٤٩,٤٤٨,٦٣٢	

\* يمثل هذا البند رصيد دائن لرئيس مجلس إدارة سابق برصيد ٤٧,٩٣٠,٤١٩ ريال سعودي تم تسجيلها أثناء توليه رئاسة مجلس إدارة الشركة ولا يوجد أي مستندات مؤيدة لها.

١٩ - مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٤,٣١٧	٤,٢٩٢,١٣٧	توزيعات أرباح مستحقة غير مدفوعة
٥,٤٤٥,٦٣٢	٥,٤٤٥,٦٣٢	دفعات مقدمة من عملاء
-	١,٦٠٠,٠٠٠	أتعاب محاماة مستحقة
٩٤٥,٠٠٠	١,٤١٢,٣٩٧	دائنون أعضاء مجلس الإدارة
٩٩٤,٦٠٧	١,٣٦٦,١٣٦	مخصصات و مصروفات مستحقة
٢٩٨,١٠٥	١,٠٠٣,٦٦٩	المستحق إلى ضريبة القيمة المضافة
٥٤,٦٧٦	٦٠,٤١٤	تأمينات إجتماعية مستحقة
٢١١,٩٥٣	-	مصاريف بنكية مستحقة
٨,٠٠٤,٢٩٠	١٥,١٨٠,٣٨٥	

٢٠ - الإيرادات:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٨٠,٤١٦,٦٨٤	٨٣,٦١٠,٨١١	إيرادات الايجارات
١٦,٤١٠,٠٧٧	١٣,٦٥٢,٨٤٠	الإيرادات من صالة الترفيه
٩٦,٨٢٦,٧٦١	٩٧,٢٦٣,٦٥١	

تستمد الشركة إيراداتها من إيرادات الايجارات على مدى زمني والإيرادات من صالة الترفيه عند نقطة من الزمن.

٢١ - تكلفة الإيرادات:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦,٠٥٤,١٦٨	٦,٣٢٩,١٠٦	رواتب ومافي حكمها
٩٦٤,٧٧٩	٥٧٤,٤٩٧	صيانة وإشراف
٣٩٨,٧٢٢	٢٥٥,٣١٤	مياه وكهرباء
٢٦٩,٤٥١	٢٣٤,٣٧٨	تأمين
٨٣١,٧٤٧	٤٦,٣٢٩	حراسات ونظافة
٢,٤٧٤,٠٢٥	١,٠٩٦,٦١٨	أخرى
١٠,٩٩٢,٨٩٢	٨,٥٣٦,٢٤٢	

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٢- مصاريف عمومية وإدارية:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤,٥١٨,١٦٥	٤,٦١٦,٢٨٤	رواتب ومافي حكمها
٦,٠٠٠	٣,٩٨٠,٠٠٠	أتعاب قانونية
١,٦٤٣,٠٠٠	٨٨١,٠٥٩	بدل حضور جلسات مجلس الإدارة
٣٥٥,٠٠٠	٣٠٩,٠٠٠	أتعاب مهنية
٢٤٧,٨٢٣	٢٢٥,٥٦٧	إيجارات
-	١٣٢,١٠٦	دراسات وإستشارات
١٢٢,٤٩٢	١٠٧,٥٤٤	استهلاكات (أيضاح ٧)
١٩,٩٠٤	١٩,٨٢٩	مياه وكهرباء وهاتف
١٠٥,٢٣٥	٦,٥٩١	رسوم وإشتراكات
١٣١,٥٨٥	٨٨,٣٠٧	أخرى
٧,١٤٩,٢٠٤	١٠,٣٦٦,٢٨٧	

٢٣- تكاليف التمويل:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣,٢٩٨,١٨٠	٣٤٤,٥١٠	مرايحات اسلامية
-	١١٩,٩٥٥	تكلفة الفائدة على التزام المنافع المحددة للموظفين
٣,٢٩٨,١٨٠	٤٦٤,٤٦٥	

٢٤- التعهدات والإلتزامات المحتملة:

لدى الشركة إلتزام رأسمالي قدره ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) مقابل بناء عقارات طويلة الأجل.

٢٥- ربحية السهم:

يتم احتساب ربحية السهم الواحد بقسمة ربح التشغيل وصافي الربح على المتوسط المرجح لعدد الاسهم المصدرة البالغة ١١٠ مليون سهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ١١٠ مليون سهم).

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٦- قياس القيمة العادلة:

القيمة العادلة هي القيمة التي سوف يتم استلامها مقابل أصل أو سداد لتحويل التزام بموجب معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ضمن تعريف القيمة العادلة يوجد افتراض أن المجموعة سوف تستمر في العمل حيث لا يوجد أي نية أو شرط للحد جوهرياً من حجم عملياتها أو إجراء معاملة بشروط سلبية.

تعتبر الأداة المالية مدرجة في سوق نشطة إذا كانت الأسعار المدرجة متوفرة بصورة سهلة ومنتظمة من تاجر صرف أو وسيط مجموعة صناعة أو خدمات تسعير أو هيئة تنظيمية وأن هذه الأسعار تمثل معاملات سوقية حدثت بصورة فعلية ومنتظمة على أساس تجاري.

عند قياس القيمة العادلة، تستخدم المجموعة معلومات سوقية قابلة للملاحظة كلما كان ذلك ممكناً. تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:

المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة يمكن الحصول عليها في تاريخ القياس.

المستوى ٢: مدخلات غير الأسعار المدرجة التي تم إدراجها في المستوى ١ وهي قابلة للملاحظة للموجودات أو المطلوبات بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار).

المستوى ٣: مدخلات لموجودات ومطلوبات لا تستند إلى معلومات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة). إن جميع الموجودات والمطلوبات المالية في المجموعة لا تقاس بالقيمة العادلة، حيث يتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

٢٧- إدارة مخاطر الأدوات المالية:

أنشطة الشركة تعرضها لمخاطر مالية متعددة مثل مخاطر ائتمان ومخاطر سيولة ومخاطر سعر السوق.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة أحد أطراف الأدوات المالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على ذمم المستأجرين وارصدة البنوك كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢١,٦٤٤,٩٥٩	٢١,٥٣٥,١٤٨	ذمم المستأجرين
١٥,٢٠٩,٠٩٣	٧,٧٤٢,٥٢٤	ارصدة البنوك
٣٦,٨٥٤,٠٥٢	٢٩,٢٧٧,٦٧٢	

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

تقوم الشركة بإدارة مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالذمم المستأجرين من خلال وضع حدود ائتمانية لكل عميل ومراقبة الذمم المدينة غير المحصلة بشكل مستمر. يتم مراقبة الأرصدة المدينة بحيث لا تتكبد الشركة ديون معدومة جوهرياً. ويمثل العملاء الخمسة الأعلى حوالي ٩٨٪ من الذمم المدينة القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ٩٨٪).

يتم الاحتفاظ بأرصدة النقد لدى البنوك لدى مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالٍ.

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

ايضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٧-ادارة مخاطر الادوات المالية (تتمة)

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه المنشأة صعوبة في تحصيل الأموال للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة بمبلغ يقارب قيمته العادلة. فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية في نهاية فترة التقرير للالتزامات المالية.

٣١ ديسمبر ٢٠١٩			
أكثر من خمس سنوات	أقل من سنة وأقل من خمس سنوات	أقل من سنة	القيمة الدفترية
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
-	-	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٣١,٢٠٠,٠٠٠
-	-	٤٩,٤٤٨,٦٣٢	٤٩,٤٤٨,٦٣٢
-	-	١٥,١٨٠,٣٨٥	١٥,١٨٠,٣٨٥
-	-	١٩٥,٨٢٩,٠١٧	١٩٥,٨٢٩,٠١٧
			التزامات مالية
			طرف ذو علاقة
			ذمم دائنة
			مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨			
أكثر من خمس سنوات	أقل من سنة وأقل من خمس سنوات	أقل من سنة	القيمة الدفترية
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
-	-	٣٧,٩٩١,٩٨٤	٣٧,٩٩١,٩٨٤
-	-	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٣١,٢٠٠,٠٠٠
-	-	٥٧,٠٩١,٤٦٨	٥٧,٠٩١,٤٦٨
-	-	٨,٠٠٤,٢٩٠	٨,٠٠٤,٢٩٠
-	-	٢٣٤,٢٨٧,٧٤٢	٢٣٤,٢٨٧,٧٤٢
			التزامات مالية
			مرايحات إسلامية
			طرف ذو علاقة
			ذمم دائنة
			مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

تتم إدارة مخاطر السيولة عن طريق المراقبة على أساس منتظم والتأكد من توفر أموال كافية وتسهيلات مصرفية وغيرها من التسهيلات الائتمانية للوفاء بالالتزامات المستقبلية للشركة.

مخاطر سعر السوق

مخاطر أسعار السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة مما يؤثر على دخل الشركة أو قيمة الأصول المالية. الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن حدود مقبولة، مع تحسين العائد.

مخاطر العملات

إن مخاطر العملة هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تنشأ مخاطر العملات عندما تكون المعاملات التجارية المستقبلية والأصول والالتزامات المعترف بها بعملة مختلفة عن عملة العرض للشركة. إن تعرض الشركة لمخاطر العملات الأجنبية يقتصر بالدرجة الأولى على المعاملات بالدولار الأمريكي وتعتقد إدارة الشركة أن تعرضها لمخاطر العملات المرتبطة بالدولار الأمريكي محدودة. يتم مراقبة التذبذب في أسعار الصرف مقابل العملات الأخرى بشكل مستمر.

مخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في معدلات أسعار السوق. لا تتعرض الشركة حالياً لمخاطر أسعار فائدة جوهرياً على موجوداتها ومطلوباتها.

مخاطر اسعار العمولات

تمثل مخاطر أسعار العمولات المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار العمولات المساندة في السوق تخضع المجموعة لمخاطر أسعار العمولات بشأن التسهيلات البنكية الإسلامية قصيرة وطويلة الأجل المرتبطة بعمولة.

شركة انمالية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

ايضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٨- أحداث لاحقة لتاريخ قائمة المركز المالي:

برأي الإدارة، لا يوجد هناك أحداث لاحقة مهمة منذ تاريخ نهاية العام حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية كان من الواجب ايضاحها او تعديل هذه القوائم المالية باستثناء تأكيد وجود فيروس كورونا الجديد (COVID - ١٩) في اوائل عام ٢٠٢٠ وانتشر في جميع انحاء العالم مما تسبب في اضطرابات في الاعمال التجارية والنشاط الاقتصادي. وتعتبر الشركة هذا الانتشار احداث غير معدلة في قائمة المركز المالي، نظراً لأن الموقف غير مستقر ويتسم بالتطور السريع، فانا لا نعتبر انه من الناحية العملية من الممكن عمل تقدير كمي للتأثير المحتمل لهذا الانتشار على الشركة. ان التأثير لهذا الانتشار (ان وجد)، سيتم ادرجه في تقديرات الشركة لمخصصات الانخفاض في القيمة لعام ٢٠٢٠.

٢٩- الموافقة على القوائم المالية:

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية واعتمدت للإصدار من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٨ شوال ١٤٤١هـ الموافق ١٠ يونيو ٢٠٢٠م.

٣٠- ارقام المقارنة:

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للسنة السابقة كي تتماشى مع العرض للسنة الحالية وكما يلي :

البند	قبل إعادة التبويب ريال سعودي	الأثر من التبويب ريال سعودي	بعد إعادة التبويب ريال سعودي
ذمم مستأجرين، بالصافي	١٦,١٩٩,٣٢٧	٥,٤٤٥,٦٣٢	٢١,٦٤٤,٩٥٩
مصاريف مستحقة و ارصدة دائنة اخرى	(٢,٥٥٨,٦٥٨)	(٥,٤٤٥,٦٣٢)	(٨,٠٠٤,٢٩٠)