

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة مغلقة)  
الرياض - المملكة العربية السعودية  
القوائم المالية وتقدير مراجع الحسابات المستقل  
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

جدول المحتويات

صفحة

٢-١

تقرير مراجع الحسابات المستقل

٣

قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر  
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين  
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٦

قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٣-٧

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠



## تقرير مراجع الحسابات المستقل

المحترمين

السادة / المساهمين  
شركة اليمامة للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة مغلقة)  
الرياض - المملكة العربية السعودية  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

### الرأي:

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية لشركة اليمامة للإستثمار والتطوير العقاري ("الشركة") ، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر، وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين وقائمة التدفقات النقدية، للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى من ١ إلى ٢٠.

وفي رأينا، أن القوائم المالية المرفقة ككل تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى التي أقرتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

### أساس الرأي:

تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية ومعايير المراجعة الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا. إننا مستقلون عن الشركة وذلك وفقاً لقواعد آداب وسلوك المهنة الصادر عن مجلس المعايير الدولية لأداب وسلوك المهنة للمحاسبين المهنيين وكذلك متطلبات آداب وسلوك المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا وفينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد والمتطلبات. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لأن تكون أساساً لإبداء رأينا.

### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية:

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل، طبقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، كما أن الإدارة مسؤولة عن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لأساس الاستمرارية والإفصاح، وحسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بأساس الاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية مالم تكن هنالك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو مالم تكن لديها أي خيار واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية في الشركة.

### مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية:

تتمثل أهدافنا في الوصول الى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من أخطاء جوهرية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن بأن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية ومعايير المراجعة الدولية ستكشف دائماً عن خطأ جوهرية عند وجوده. تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعد جوهرية، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان يتوقع بشكل معقول بأنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناء على هذه القوائم المالية، وكجزء من المراجعة وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية ومعايير المراجعة الدولية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة وعلينا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لأن تكون أساساً لإبداء رأينا، يعد خطر عدم اكتشاف أي خطأ جوهرية ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، 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 ملائمة في ظل الظروف القائمة، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية للشركة.



## تقرير مراجع الحسابات المستقل (تابع)

### مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تابع):

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
  - استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية المحاسبي واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول مقدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لأساس الاستمرارية. وإذا ما استنتجنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية وإذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الشركة عن الاستمرار في العمل وفقاً لأساس الاستمرارية.
  - تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تظهر المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة.
- كما نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بالاستقلالية، وإبلاغهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بأنها تؤثر بشكل معقول على استقلاليتنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة إذا تطلب ذلك.
- ومن الأمور التي يتم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها أهمية بالغة أثناء مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، واعتبارها أمور مراجعة رئيسية. نقوم بتبيان هذه الأمور في تقريرنا مالم تحظر الأنظمة والقوانين الإفصاح العلني عن هذا الأمر، أو عندما، وفي ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب التبعات السلبية للإبلاغ والتي تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة في ذلك الإبلاغ.

المحاسبون المتضامنون  
عضو مستقل في جنيفا جروب إنترناشيونال

حمود بن علي الربيعان  
(ترخيص ٢٢٢)



التاريخ: ٠٢ شعبان ١٤٤٢ هـ  
الموافق: ١٥ مارس ٢٠٢١ م



شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة مغلقة)  
قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
(ريال سعودي)

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة:
١٠٧,٧٧٢,٣١٥	٣٣٠,١٦٤,٦٤٠	٥	استثمارات عقارية ، صافي
٢,٩٠٨,١٩٦	٢,٨٢٥,٦٠٣	٦	ممتلكات ومعدات، صافي
١٤٧,٦٩٩,٥٧٥	-	٧	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٨	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٣٨,٦٨٦,٦٠٥	٣٣٥,٢٩٥,٨٩٤	٩	أوراق قبض - الجزء غير المتداول، صافي
٨٢٢,٠٦٦,٦٩١	٦٩٣,٢٨٦,١٣٧		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة:
٦١١,١٢٨,٤٠٠	٦٧٧,٣٢٩,٢٥٥	٩	أوراق قبض - الجزء المتداول، صافي
٢٤,٥٩٨,٨٣٠	٥٢,٩٨٤,٦٥٦	١٠	مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٣٠١,٦٠٦	٨٦٧,٦٥٨		نقد لدى البنوك
٦٣٦,٠٢٨,٨٣٦	٧٣١,١٨١,٥٦٩		مجموع الموجودات المتداولة
١,٤٥٨,٠٩٥,٥٢٧	١,٤٢٤,٤٦٧,٧٠٦		مجموع الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين:
٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١١	رأس المال
٨٨,٥٣٢,٩٣١	٨٨,٥٣٢,٩٣١	٤	احتياطي نظامي
(١٩,٦٥٧,١١٢)	(٥٣,٣٩٥,٠١٢)		(خسائر)/أرباح مبقاه
١٢,٨٣٩,٠٢١	-	٧	إحتياطي التغير في القيمة العادلة للإستثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر
٥٨١,٧١٤,٨٤٠	٥٣٥,١٣٧,٩١٩		مجموع حقوق المساهمين
			المطلوبات غير المتداولة:
٧٥٧,٩٦٢	٨٠١,٧٥٩	١٢	إلتزامات منافع الموظفين
٧٥٧,٩٦٢	٨٠١,٧٥٩		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة:
٧٩٠,٠٥٤,٦٨٠	٨٧٢,٦٦٠,١٠٥	١٣	بنوك دائنة
٧,٠٢٥,٦٥٠	١,٩٨٢,٣٠٩	١٤	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٧٨,٥٤٢,٣٩٥	١٣,٨٨٥,٦١٤	١٥	مخصص الزكاة
٨٧٥,٦٢٢,٧٢٥	٨٨٨,٥٢٨,٠٢٨		مجموع المطلوبات المتداولة
٨٧٦,٣٨٠,٦٨٧	٨٨٩,٣٢٩,٧٨٧		مجموع المطلوبات
١,٤٥٨,٠٩٥,٥٢٧	١,٤٢٤,٤٦٧,٧٠٦		مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة مغلقة)  
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر  
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
(ريال سعودي)

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح
٢٩٦,٦٣٢,٩٧٥ (١٧٨,٣٨٦,١٣٢)	٢٣٥,٨٤٩,٠٨٣ (١٦٩,٢١٩,٠٢٩)	١٦ الإيرادات، صافي تكلفة الإيرادات
١١٨,٢٤٦,٨٤٣	٦٦,٦٣٠,٠٥٤	مجمّل الربح
(٨٤٩,٢٧٨)	(٧٦١,٤٨٢)	١٧ مصروفات بيع وتسويق
(٦,٨١٣,٤٠٠)	(١٣,٦٣٣,٢٢٥)	١٨ مصروفات إدارية وعمومية
(٣١,٨٠٤,٤٥٥)	(٦٠,٢٩٠,٢٧٨)	٩ خسائر ائتمانية متوقعة
-	٧,٠٧٥,٩٥٩	٩ المسترد من خسائر ائتمانية متوقعة
(٦١,٥٤٣,٠٦٤)	(٢٧,٢٢٢,٩٢٠)	١٥ مصروف تسويات زكوية (الخسارة)/ الربح من التشغيل
١٧,٢٣٦,٦٤٦	(٢٨,٢٠١,٨٩٢)	تكاليف تمويل
(٤١,٨٠٥,٠٧١)	(٢٢,٥٧٦,١٠٤)	توزيعات أرباح أسهم شركات مستثمر بها
-	٣,٦٩٤,٨٨٩	إيرادات غرامات تأخير السداد ورسوم إدارية
٧,٤٤١,٢٩٠	٣,٤٤١,٨٢٨	إيرادات أخرى
١,٤٩٢,٦٨٤	١,٧٨٦,٧٥٧	صافي خسارة السنة قبل الزكاة
(١٥,٦٣٤,٤٥١)	(٤١,٨٥٤,٥٢٢)	١٥ الزكاة الشرعية
(١٦,٩٩٩,٣٣١)	-	صافي خسارة السنة
(٣٢,٦٣٣,٧٨٢)	(٤١,٨٥٤,٥٢٢)	
		<b>الدخل الشامل الآخر:</b>
		بنود لن يعاد تصنيفها في الربح أو الخسارة لاحقاً: (خسائر)/أرباح غير محققة من اعادة تقييم استثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر
١٧,٦٩١,٣١٦	(٤,٧٢٢,٣٩٩)	٧ إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل الآخر
١٧,٦٩١,٣١٦	(٤,٧٢٢,٣٩٩)	إجمالي الدخل الشامل
(١٤,٩٤٢,٤٦٦)	(٤٦,٥٧٦,٩٢١)	
		<b>ربحية السهم:</b>
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	عدد الأسهم العادية
(٠,٦٥)	(٠,٨٤)	٢٠ نصيب السهم من صافي (خسارة)/دخل السنة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة البصامة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة مقفلة)  
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين  
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
(ريال سعودي)

الإجمالي	احتياطي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الدخل الشامل الأخر	أرباح / (خسائر) مبقاه	احتياطي نظامي	رأس المال
٦٧٦,٦٥٧,٣٠٦	-	٨٨,١٢٤,٣٧٥	٨٨,٥٣٢,٩٣١	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠
(٣٢,٦٣٣,٧٨٢)	-	(٣٢,٦٣٣,٧٨٢)	-	-
(٨٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٨٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-
١٧,٦٩١,٣١٦	١٧,٦٩١,٣١٦	-	-	-
-	(٤,٨٥٢,٢٩٥)	٤,٨٥٢,٢٩٥	-	-
٥٨١,٧١٤,٨٤٠	١٢,٨٣٩,٠٢١	(١٩,٦٥٧,١١٢)	٨٨,٥٣٢,٩٣١	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠
(٤١,٨٥٤,٥٢٢)	-	(٤١,٨٥٤,٥٢٢)	-	-
(٤,٧٢٢,٣٩٩)	(٤,٧٢٢,٣٩٩)	-	-	-
-	(٨,١١٦,٦٢٢)	٨,١١٦,٦٢٢	-	-
٥٣٥,١٣٧,٩١٩	-	(٥٣,٣٩٥,٠١٢)	٨٨,٥٣٢,٩٣١	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠

٢٠١٩  
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨  
صافي خسارة السنة  
توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح ١٩)  
إجمالي الدخل الشامل الأخر  
تحويل أرباح محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال  
الدخل الشامل الأخر

٢٠٢٠

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩  
صافي خسارة السنة  
إجمالي الدخل الشامل الأخر  
تحويل أرباح محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال  
الدخل الشامل الأخر  
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة اليمامة للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة مغلقة)  
قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
(ريال سعودي)

٢٠١٩	٢٠٢٠	
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:</b>
(١٥,٦٣٤,٤٥١)	(٤١,٨٥٤,٥٢٢)	صافي خسارة السنة قبل الزكاة
		تعديلات لتسوية صافي دخل السنة قبل الزكاة إلى
		صافي التدفق النقدي المتولد من الأنشطة التشغيلية:
١٤٢,٣٦٠	١٢٥,٥٦٢	استهلاكات
١٢١,٧٥٤	١٢١,٥٦٣	إلتزامات منافع الموظفين
-	(٣٣,٤٤٦)	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
٦١,٥٤٣,٠٦٤	٢٧,٢٢٢,٩٢٠	مصروفات تسويات زكوية
٣١,٨٠٤,٤٥٥	٦٠,٢٩٠,٢٧٨	خسائر ائتمانية متوقعة
-	(٧,٠٧٥,٩٥٩)	المسترد من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٤١,٨٠٥,٠٧١	٢٢,٥٧٦,١٠٤	تكاليف التمويل
١١٩,٧٨٢,٢٥٣	٦١,٣٧٢,٥٠٠	
		<b>التغيرات في بنود رأس المال العامل:</b>
٢٦٩,١٨٢,٨٠٧	٨٣,٩٧٥,٥٣٧	النقص في أوراق القبض
(١٢,١٧٦,٣٩٠)	(٢٨,٣٨٥,٨٢٦)	الزيادة في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٣,٦٥٤,٩٨٨)	(٥,٠٤٣,٣٤١)	النقص في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(١٧٩,٠٥٢)	(٧٧,٧٦٦)	مخصص إلتزامات منافع الموظفين مدفوعة
(٢٢,٢١٤,٨٤٤)	(٩١,٨٧٩,٧٠١)	زكاة مدفوعة
٣٥٠,٧٣٩,٧٨٦	١٩,٩٦١,٤٠٣	صافي التدفق النقدي المتولد من الأنشطة التشغيلية
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:</b>
(٣,٨٠٠)	(٤٣,٤٤٥)	المدفوع لشراء عقارات وممتلكات ومعدات
-	٣٣,٩٢٢	المتحصل من بيع عقارات وممتلكات ومعدات
-	٢٣٦,٨١٠,٧٨٩	المتحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(٣٢,٥٩٧,٦٨٧)	(٢٢٢,٣٩٢,٣٢٥)	استثمارات عقارية
(١٣٠,٠٠٨,٢٥٩)	(٩٣,٨٣٣,٦١٣)	إضافات على استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(١٦٢,٦٠٩,٧٤٦)	(٧٩,٤٢٤,٦٧٢)	صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:</b>
(٢,٦٨٤,٠٠٠,٠٠٠)	-	المدفوع من قروض قصيرة الأجل
٢,٠٩٠,٠٠٠,٠٠٠	-	المتحصل من قروض قصيرة الأجل
٥٢٧,٠٦٤,١٨٧	٨٢,٦٠٥,٤٢٥	صافي التغير في بنوك دائنة
(٨٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح مدفوعة
(٤١,٨٠٥,٠٧١)	(٢٢,٥٧٦,١٠٤)	تكاليف التمويل المدفوعة
(١٨٨,٧٤٠,٨٨٤)	٦٠,٠٢٩,٣٢١	صافي التدفق النقدي المتولد من/ (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(٦١٠,٨٤٤)	٥٦٦,٠٥٢	صافي التدفق النقدي المتولد/ (المستخدم) خلال السنة
٩١٢,٤٥٠	٣٠١,٦٠٦	أرصدة لدى البنوك في بداية السنة
٣٠١,٦٠٦	٨٦٧,٦٥٨	أرصدة لدى البنوك في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



## إيضاح ١- الوضع النظامي وطبيعة النشاط

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية مغلقة، تمارس نشاطها بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٥٥٨١ والصادر من مدينة الرياض بتاريخ ٢٦ جمادى الآخرة ١٤٢٨ هـ الموافق ١٢ يوليو ٢٠٠٧ م.

يتمثل نشاط الشركة الرئيسي في شراء العقارات والمباني والأراضي السكنية والتجارية بغرض بيعها أو تطويرها أو إقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة وإقامة وإدارة وتسويق وصيانة المشروعات السكنية والصناعية والزراعية والمعارض التجارية وتطويرها وتشغيلها وتطوير وإدارة وصيانة وتشغيل الأسواق التجارية وإنشاء وتطوير وصيانة المرافق الصحية والمستشفيات وتأجيرها وبيعها.

## إيضاح ٢- أسس الإعداد

### بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي لكل نوع من الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. يتم وصف قواعد القياس بشكل أوفى في السياسات المحاسبية في إيضاح (٤).  
إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة، كما يتطلب من إدارة الشركة ممارسة الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة، سيتم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات الهامة المتبعة في إعداد القوائم المالية في إيضاح (٣).

### العرف المحاسبي

تم إعداد القوائم المالية المرفقة بالريال السعودي وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والدخل الشامل والتي تقيد حسبما سيرد في الفقرات التالية.

### العملة المستخدمة والعرض

تعرض القوائم المالية بالريال السعودي الذي يمثل عملة النشاط للشركة. وتدرج جميع المبالغ في القوائم المالية بالريال سعودي، ما لم يذكر غير ذلك.

## إيضاح ٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير التقرير المالي الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية استعمال أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر في قيم الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإيضاحات المرفقة بجانب الإفصاح عن المطلوبات الطارئة. إن عدم التيقن بخصوص هذه الافتراضات والتقديرات قد يؤدي لنتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

فيما يلي الافتراضات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد كما في تاريخ قائمة المركز المالي والتي تشكل مخاطر جوهرياً قد تؤدي إلى تعديلات جوهرياً في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية. هذا وتعتمد الشركة في افتراضاتها وتقديراتها على معايير متاحة لها عند إعداد القوائم المالية وهذه الافتراضات والتقديرات حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة تغيرات السوق والظروف الخارجة عن سيطرة الشركة ومثل هذه التغيرات على الافتراضات يتم إيضاحها عند حدوثها.

### أساس الاستثمارية

ليس لدى إدارة الشركة أي شك يذكر حول قدرتها على الاستمرار، وعليه فقد تم إعداد القوائم المالية على أساس الاستمرارية.

### تحديد معدل الخصم لاحتساب القيمة الحالية

يمثل معدل الخصم تقييم مخاطر السوق الحالية على الشركة مع الأخذ بالاعتبار مدة الاتفاقية والمخاطر الفردية للموجودات ذات الصلة. يستند احتساب معدل الخصم إلى الظروف المحيطة بالشركة.

### إيضاح ٣- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

#### العمر المقدر للعقارات، الآلات والمعدات

يتم استهلاك تكلفة العقارات، الآلات والمعدات على مدة الخدمة المتوقعة التي تم تقديرها بناءً على الاستخدام المتوقع والتقدم لكل منها، وبرنامج الصيانة للأصول بالإضافة إلى التقدم التقني واعتبارات القيمة المستردة للأصل. إن إدارة الشركة لم تقدر أية قيمة متبقية للأصول على اعتبار أنها غير هامة.

#### مخصص الخسائر الائتمانية

يتم تحديد مخصص الخسائر الائتمانية بالرجوع إلى مجموعة من العوامل للتأكد أن الذمم المدينة غير مبالغ فيها نتيجة احتمال عدم تحصيلها، بما في ذلك جودة وأعمار الذمم المدينة والتقييم الائتماني المستمر لأوضاع العملاء المالية والضمانات المطلوبة من العملاء في ظروف معينة.

#### قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الأصول، أو سددها لتحويل أي من المطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس في ظل ظروف السوق السائدة (مثل السعر الحاضر-على سبيل المثال) بغض النظر إن كان ذلك السعر ملحوظاً بصورة مباشرة أو مقدر باستعمال أسلوب تقييم آخر. يستند قياس القيمة العادلة إلى الافتراض بأن بيع الموجودات أو المطلوبات سيتم إما:

- من خلال السوق الرئيسية للأصول أو الالتزامات، أو
- من خلال السوق الأكثر منفعة للأصول أو المطلوبات في ظل غياب السوق الرئيسية.

يجب أن تكون السوق الرئيسية أو الأكثر منفعة متاحة أمام الشركة للوصول إليها.

يتم قياس القيمة العادلة باستعمال الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجودات أو المطلوبات على افتراض أن المشاركين في السوق يعملون بما يحقق أفضل مصالح اقتصادية لهم.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية في الحسبان قدرة المشاركين في السوق على توفير منافع اقتصادية باستخدام الموجودات فيما يحقق أفضل منفعة منها أو بيعها إلى مشترك آخر من المشاركين في السوق لاستخدامه فيما يحقق أفضل منفعة منه. تستخدم الشركة أساليب تقييم تتناسب مع الظروف والأحوال القائمة وتتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المعطيات الملحوظة ذات العلاقة وتقليص استخدام المعطيات غير الملحوظة إلى أكبر حد.

إن جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس بالقيمة العادلة أو يتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في القوائم المالية يتم تصنيفها وفقاً لنطاق الهيكل الهرمي للقيم العادلة المبين أدناه استناداً إلى معطيات مستوى أدنى مدخل القياس والذي يعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) والمتداولة في الأسواق النشطة للأصول أو المطلوبات المطابقة لتلك التي يتم قياسها.
- المستوى الثاني: المدخلات التي من الممكن ملاحظتها أو رصدها للأصول أو المطلوبات بشكل مباشر أو غير مباشر بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول.
- المستوى الثالث: المدخلات التي لا يمكن رصدها أو ملاحظتها للأصول أو الالتزامات.

### إيضاح ٤- أهم السياسات المحاسبية

#### استثمارات عقارية

تتمثل العقارات الاستثمارية في أراضي تحتفظ بها الشركة بغرض اكتساب إيرادات إيجاربه أو بغرض إنماء رأس المال من خلال الزيادة في القيمة أو لكلا الغرضين، ولا تشمل على الأراضي والمباني المستخدمة في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية أو لأغراض البيع الاعتيادي.

يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاكات المترجمة (إن وجدت) وخسائر الهبوط (التدني) في القيمة المتراكمة (إن وجدت) علماً بأنه لا يتم استهلاك الأراضي وتتضمن التكلفة سعر الشراء مضافاً إليه جميع التكاليف المرتبة مباشرة بإنشاء أو الحصول على العقار الاستثماري وبالحالة اللازمة ليكون معداً للاستخدام في الغرض المخصص له، ويتم استهلاك الأجزاء الهامة من العقار الاستثماري بشكل منفصل عن الأجزاء الأخرى، ويتم الإفصاح بالإيضاحات عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

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



#### إيضاح ٤- أهم السياسات المحاسبية (تابع)

##### استثمارات عقارية (تابع)

يتم إلغاء اثبات المبلغ الدفترى للعقار الاستثماري عند استبعاده (عن طريق البيع أو من خلال الدخول في عقد تأجير تمويلي) أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري من الاستخدام بشكل دائم ولا يتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم تسجيل الفرق بين (أ) صافي المتحصلات من استبعاد العقار الاستثماري و (ب) المبلغ الدفترى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر في الفترة التي يتم فيها الاستبعاد أو الشطب.  
إذا تغير استخدام العقار الاستثماري فأصبح عقاراً تشغله الشركة فيتم إعادة تبويبه إلى بند العقارات والآلات والمعدات.

##### ممتلكات ومعدات

تقاس بنود الممتلكات والمعدات بصافي التكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم احتساب الاستهلاك عليها على أساس حياتها العملية المقدره وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت وبعتماد النسب المئوية التالية:

البند	نسبة الاستهلاك	السنوات
تحسينات على مباني مستأجرة	-	فترة الإيجار أو العمر الإنتاجي للتحسينات أيهما أقل
سيارات	٢٥ %	٤
أثاث وتركيبات وديكورات	١٠ - ٢٥ %	٤ - ١٠
أجهزة وبرامج حاسب آلي	٢٥ %	٤
أجهزة كهربائية وأنظمة ومعدات	١٠ %	١٠

يتم احتساب الاستهلاك على الإضافات من الشهر الذي تكون فيه الموجودات متاحة للاستخدام. ولا يتم تحميل أي استهلاك في شهر الاستبعاد للأصول.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل مباشرة إلى القيمة الممكن استردادها إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أكبر من القيمة المقدره الممكن استردادها.

يتم مراجعة القيمة المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية وأساليب تعديلها، عند الحاجة، تاريخ كل تقرير مركز مالي.

يتم مراجعة جميع الموجودات لخسائر الانخفاض في القيمة عند وقوع أحداث أو تغيرات في الظروف التي تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد.

##### الأدوات المالية

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

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

يتم إثبات مكاسب أو خسائر الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة إما من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر أو من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر. إن القروض والذمم المدينة التجارية المحتفظ بها لتحويل التدفقات النقدية التعاقدية ومن المتوقع أن تنتج عنها تدفقات نقدية تمثل سداد أصل المبلغ والعمولة فقط، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

##### القياس الأولي

تقاس الموجودات المالية في الأصل بالقيمة العادلة لها، زانداً تكاليف المعاملات كما في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. إن تكاليف المعاملات الخاصة بالموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر يتم إثباتها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

#### إيضاح ٤- أهم السياسات المحاسبية (تابع)

##### الأدوات المالية (تابع)

##### القياس اللاحق

##### أدوات الدين

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

##### • التكلفة المطفأة

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

##### • القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

##### • القيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

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

##### أدوات الملكية

تقوم الشركة بقياس كافة استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة، وتعرض التغيرات في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في قائمة الدخل الشامل الآخر. ويستمر إثبات توزيعات الأرباح من تلك الاستثمارات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر كإيرادات أخرى وذلك عند الإقرار بأحقية الشركة في استلامها. لن يكون هناك إعادة تصنيف لاحق للتغيرات في القيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

##### التوقف عن الإثبات

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

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



#### إيضاح ٤ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

##### مخصص الخسائر الائتمانية

تقوم الشركة بإثبات مخصصات الانخفاض على أساس طريقة "الخسائر الائتمانية المتوقعة" الخاصة بمديني أوراق القبض. وتستند آلية الإحتساب على إفتراضات حول مخاطر التعثر ومعدلات الخسارة المتوقعة. تستخدم الشركة تقديراتها في وضع هذه الافتراضات وتحديد المدخلات لإحتساب الانخفاض في القيمة إستناداً إلى تاريخ الشركة في إدارة مخاطر الموجودات المالية وظروف السوق الحالية بالإضافة إلى التقديرات المستقبلية في نهاية كل فترة مالية. طبقت الشركة طريقة النهج المبسط لإحتساب خسائر الائتمان المتوقعة المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والتي تسمح بإستخدام مخصص الخسارة المتوقعة العمرية لجميع الذمم المدينة. لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، تم تجميع الذمم المدينة بناء على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة والأيام التي تجاوزت موعد استحقاقها.

##### أوراق القبض

تمثل أوراق القبض قيمة السندات لأمر المستلمة من العملاء تسديداً لمديونياتهم المستحقة للشركة كما في عقود البيع الموقعة معهم مطروحاً منها أية إيرادات مؤجلة ومخصصات لمعالجة المديونيات المتعثرة.

##### مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

يتم الاعتراف بالمصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى مبدئياً بسعر المعاملة ويظهر البند بالاصافي بعد تنزيل أي انخفاض في قيمتها وتنزيل مخصص الديون المشكوك في تحصيلها والتي يتم تقديرها بمعرفة الإدارة.

##### الإحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة ونظام الشركات في المملكة العربية السعودية ، يتوجب على الشركة سنوياً تحويل ١٠% من صافي الربح الى الإحتياطي النظامي ويجوز أن تقرر الجمعية العامة التوقف عن التحويل متى بلغ هذا الإحتياطي ٣٠% من رأس مال الشركة الإحتياطي النظامي غير قابل للتوزيع على المساهمين إلا انه يمكن استخدامه لمقابلة خسائر الشركة أو لزيادة رأس مالها بموافقة الجمعية العامة للمساهمين .

##### مخصص إلتزامات منافع الموظفين

يتم الاستدراك للإلتزامات منافع الموظفين المستحقة للعاملين بموجب أنظمة العمل في المملكة العربية السعودية.

##### مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

يتم إثبات الدائنون التجاريون لقاء المبالغ الواجبة السداد في المستقبل عن البضاعة والخدمات المستلمة، سواء قدم أو لم يقدم بها فواتير من قبل الموردين.

##### مخصص الزكاة

يتم إثبات وقياس مخصص الزكاة لكل فترة مالية بصورة مستقلة وفقاً لأحكام وقواعد فريضة الزكاة في المملكة، هذا وتتم تسوية مخصص الزكاة في السنة المالية التي يتم خلالها اعتماد الربط النهائي، ويتم إثبات أي فروقات بين مخصص الزكاة والربط النهائي وفق متطلبات معيار العرض والإفصاح العام المتعلقة بالتغيرات المحاسبية.

##### الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيراد بالقدر الذي يكون من المحتمل أن تتدفق فيه منافع اقتصادية على الشركة وأنه يمكن قياس الإيرادات والتكاليف بصورة موثوقة.

- تعترف الشركة بالإيرادات المؤداه من العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج يتكون من خمس خطوات كما هو موضح في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ - الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء.

الخطوة ١ - تحديد العقد (العقود) مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوق والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به.

الخطوة ٢ - تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣ - تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مقدار الاعتبار الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل ، باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف ثالثة.

#### إيضاح ٤- أهم السياسات المحاسبية (تابع) الاعتراف بالإيرادات (تابع)

الخطوة ٤ - تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء واحد ، ستقوم الشركة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء في مبلغ يحدد مقدار الاعتبار الذي ستدفع إليه الشركة. تتوقع أن يكون مستحقاً مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥- التعرف على الإيرادات عندما تفي الشركة بالتزام الأداء.

تعترف الشركة بالإيرادات في الوقت الذي يحصل فيه العميل على السيطرة على الأصول ونفي المنشأة بالتزامات الأداء. تأخذ الشركة في الاعتبار المؤشرات المذكورة أدناه لتقييم نقل السيطرة على الأصول:

- للشركة الحق الحالي في سداد الأصل
- لدى العميل سند نظامي للأصل
- قيام الشركة بنقل الحيازة المادية للأصل
- لدى العميل مخاطر ومنافع كبيرة من ملكية الأصل.
- قبول العميل للأصل.

يتم إثبات الأتعاب الإدارية كإيرادات عند استحقاقها باستخدام معدل الربح الفعلي.

يتم إثبات الإيرادات الأخرى عند تحققها.

رسوم الخدمات وأتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى القابلة للاسترداد من العملاء

يتم إثبات الدخل من المصاريف المعاد تحميلها على العملاء في الفترة التي يصبح فيها التعويض مستحقاً. يتم إدراج رسوم الخدمات وأتعاب الإدارة وغيرها من المقبوضات في قائمة الدخل الشامل.

الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد العقارات، الآلات والمعدات

يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد العقارات، الآلات والمعدات ضمن قائمة الدخل الشامل وبالفترة التي تم فيها بيع أي من هذه الأصول.

#### إيجارات تشغيلية

تصنف الإيجارات التي يحتفظ بموجبها المؤجر على كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بالأصل إلى إيجارات تشغيلية، ويتم إثبات دفعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلية كمصروف في قائمة الدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

#### مصروفات بيع وتسويق

هي تلك المصروفات الناتجة عن المجهودات المتعلقة بوظيفة البيع والتسويق.

#### المصروفات الإدارية والعمومية

هي تلك المصروفات المتعلقة بالإدارة، والتي لا تتعلق بوظيفة الإنتاج أو وظيفة البيع والتوزيع وفقاً للمبادئ المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، توزع المصروفات المشتركة بين تكلفة الإيرادات، والمصروفات الإدارية والعمومية، إن لزم الأمر، على أسس منتظمة.

#### تكاليف التمويل والاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تعود بشكل مباشر إلى اقتناء أو تشييد أو إنتاج أصل (يستغرق بالضرورة فترة طويلة من الزمن ليصبح جاهزاً للاستخدام المقصود له أو بيعه) كجزء من تكلفة ذلك الأصل - إن وجد. ويتم إدراج تكاليف الاقتراض الأخرى على أنها مصروف في السنة التي تحملتها الشركة فيها. وتتكون تكاليف الاقتراض أو التمويل من عمولة الاقتراض والتكاليف الأخرى التي تتحملها الشركة فيما يتعلق بالحصول على قروض.

#### ربحية السهم

يتم احتساب العائد على السهم الواحد بقسمة الربح أو الخسارة العائدة على حملة الأسهم العادية للشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

#### إيضاح ٤- أهم السياسات المحاسبية (تابع)

##### المقاصة

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج الصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ التي تم إثباتها، وعند وجود نية لدى الشركة في تسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في أن واحد. لا يتم مقاصة الدخل والمصاريف في قائمة الدخل ما لم يكن ذلك مطلوباً أو مسموحاً به وفق المبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

##### المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند نشوء التزامات على الشركة سواء كانت هذه المطلوبات قانونية أو استدلالية نتيجة لحدث سابق، وكان من المحتمل أن يلزم الشركة تسوية هذه المطلوبات وإمكانية عمل تقدير موثوق لمبلغ هذه الالتزامات. المبلغ المعترف به كمخصص هو أفضل تقدير للالتزامات الحالية المطلوب تسويتها في نهاية الفترة التي تغطيها القوائم المالية، مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر وحالة عدم التأكد (الشكوك) التي قد تحيط بهذه الالتزامات.

##### المعاملات بالعملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي، حيث يعتبر الريال السعودي هو العملة الوظيفية (عملة النشاط) للتعاملات بالشركة وذلك وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية النقدية المقيمة بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي بسعر الصرف في تاريخ القوائم المالية، أما البنود غير النقدية التي يتم قياسها على أساس التكلفة التاريخية بعملة أجنبية فيتم تحويلها لسعر الصرف في تاريخ العملية، وبشكل عام يتم إثبات فروقات العملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل.



شركة اليمامة للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
(ريال سعودي)

إيضاح ٥- استثمارات عقارية

الإجمالي	مباي	أراضي	٢٠١٩
١٠٧,٧٧٢,٣١٥	٦٨,٣٠٨,٨٢٧	٣٩,٤٦٣,٤٨٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٢٩٣,٣٩٢,٨٩٨	٤,٤٧٥,٨٦٩	٢٨٨,٩١٧,٠٢٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(٧١,٠٠٠,٥٧٤)	-	(٧١,٠٠٠,٥٧٤)	
٣٣٠,١٦٤,٦٣٩	٧٢,٧٨٤,٦٩٦	٢٥٧,٣٧٩,٩٤٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية أعلاه كما في ٢٠٢٠: ٢٥٦,٤٥٦ ريال سعودي (٢٠١٩: ١٣٥,٦٤٢ ريال سعودي).  
تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية باستخدام طريقة المقارنات المشابهة (أسلوب السوق) حيث أنه تم إجراء التقييم بواسطة شركة تقييم مؤهلة (مكتب ربيع محمد التنفي للتقييم العقاري) الذي يحمل رخصة تقييم معترف بها وذات صلة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم ١") ولديه خبرة حديثة في تقييم العقارات في المملكة العربية السعودية.

إيضاح ٦- ممتلكات ومعدات

الإجمالي	الأجهزة الكهربائية واللائحة والمعدات	أجهزة الحاسب الآلي	الأثاث والتراكيبات والبيكورات	سيارات	تحسينات مباني مستأجرة	أراضي	٢٠١٩
٦,٧٦٣,٠٠٢	٧٨٧,٥٤٤	٦٤٩,٣٧٠	١,٤٢٤,٥١١	١٧٥,٥٠٠	١,٧٥٣,٣٩٢	١,٩٧٢,٦٨٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٤٣,٤٤٥	٢٥,٠٤٧	١٥,٢٧٣	٣,١٢٥	-	-	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(١٤١,٠٠٥)	(١,٣٢٠)	(١٨,٦٨٥)	-	(١٢١,٠٠٠)	-	-	الإضافات
٦,٦٢٥,٤٤٢	٨١١,٢٧١	٦٤٥,٩٥٨	١,٤٢٧,٦٣٦	٥٤,٥٠٠	١,٧٥٣,٣٩٢	١,٩٧٢,٦٨٥	الإستبعادات
(٣,٨٥٤,٨٠٦)	(٧٣٢,٤٧٩)	(٦٠٧,٠١٤)	(١,٣٧٥,٥٣٨)	(١٧٥,٤١٨)	(٩٦٤,٣٥٧)	-	الاستهلاك المتركم
(١٢٥,٥٦٢)	(١٠,٠٠٢)	(١٨,٧٧١)	(٩,٠٣٨)	(٨١)	(٨٧,٦٧٠)	-	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١٤٠,٥٢٩	٨٤٩	١٨,٦٨٥	-	١٢١,٠٠٠	-	-	المحمل على السنة
(٣,٨٣٩,٨٣٩)	(٧٤١,٦٣٢)	(٦٠٧,١٠٥)	(١,٣٨٤,٥٧٦)	٥٤,٤٩٩	(١,٠٥٢,٠٢٧)	-	الإستبعادات
٢,٨٢٥,٦٠٣	٦٩,٦٣٩	٣٨,٨٥٣	٤٣,٠٦٠	١	٧٠١,٣٦٥	١,٩٧٢,٦٨٥	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٢,٩٠٨,١٩٦	٥٥,٠٦٥	٤٢,٣٥٦	٤٨,٩٧٣	٨٢	٧٨٩,٠٣٥	١,٩٧٢,٦٨٥	القيمة المقترية:
							كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
							كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩



شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
(ريال سعودي)

إيضاح ٧- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
-	١٤٧,٦٩٩,٥٧٥	استثمارات في أسهم شركات مدرجة
١٣٤,٨٦٠,٥٥٤	٩٣,٨٣٣,٦١٣	الرصيد في بداية السنة
-	(٢٣٦,٨١٠,٧٨٩)	الإضافات
١٢,٨٣٩,٠٢١	(٤,٧٢٢,٣٩٩)	الاستبعادات
١٤٧,٦٩٩,٥٧٥	-	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر
		الرصيد في نهاية السنة

- بلغت الأرباح الناتجة عن بيع الاستثمارات أعلاه (٨,١١٦,٦٢٢ : ٢٠٢٠) (٤,٨٥٢,٢٩٥ ريال سعودي ٢٠١٩) .
- قامت الشركة خلال العام بإفقال صافي نتائج أرباح الاستثمار أعلاه (٨,١١٦,٦٢٢ : ٢٠٢٠) (٤,٨٥٢,٢٩٥ ريال سعودي ٢٠١٩) في الأرباح المبقاة .

إيضاح ٨ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠١٩	٢٠٢٠	نسبة الملكية	
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٥ %	شركة المستودعات المركزية
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠		

إيضاح ٩- أوراق القبض

الإجمالي	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	٢٠٢٠
١,٢٥٥,١١٠,٨٥٠	٨٩٢,٨٣٣,٠٩٩	٣٦٢,٢٧٧,٧٥١	إجمالي الرصيد
(٩٣,٤٧٨,٦١٣)	(٦٦,٤٩٦,٧٥٦)	(٢٦,٩٨١,٨٥٧)	يحسم : أرباح غير محققة
(١٤٩,٠٠٧,٠٨٨)	(١٤٩,٠٠٧,٠٨٨)	-	يحسم: مخصص خسائر ائتمانية *
١,٠١٢,٦٢٥,١٤٩	٦٧٧,٣٢٩,٢٥٥	٣٣٥,٢٩٥,٨٩٤	صافي الرصيد

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
(ريال سعودي)

إيضاح ٩- أوراق القبض (تابع)

الإجمالي	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	٢٠١٩
١,٤٥٧,٣٣٩,٦٣٤	٨٢٧,٠٨٥,٥٨٨	٦٣٠,٢٥٤,٠٤٦	إجمالي الرصيد
(١٦٧,٧٤٤,٨٦٤)	(٩٥,٢٠٠,٤٣٠)	(٧٢,٥٤٤,٤٣٤)	يحسم : أرباح غير محققة
(٤٣,٩٨٦,٩٩٦)	(٢٤,٩٦٣,٩٨٩)	(١٩,٠٢٣,٠٠٧)	يحسم : ضريبة القيمة المضافة المؤجلة
(٩٥,٧٩٢,٧٦٩)	(٩٥,٧٩٢,٧٦٩)	-	يحسم: مخصص خسائر ائتمانية*
١,١٤٩,٨١٥,٠٠٥	٦١١,١٢٨,٤٠٠	٥٣٨,٦٨٦,٦٠٥	صافي الرصيد

\* إن حركة مخصص الخسائر الائتمانية كما في ٣١ ديسمبر كانت كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٦٣,٩٨٨,٣١٤	٩٥,٧٩٢,٧٦٩	الرصيد في بداية السنة
٣١,٨٠٤,٤٥٥	٦٠,٢٩٠,٢٧٨	المكون خلال السنة
-	(٧,٠٧٥,٩٥٩)	المسترد من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٩٥,٧٩٢,٧٦٩	١٤٩,٠٠٧,٠٨٨	الرصيد في نهاية السنة

لدى الشركة مخصص خسائر ائتمانية بمبلغ ١٤٩,٠٠٧,٠٨٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٩٥,٧) مليون ريال سعودي (٢٠١٩)، مقابل أوراق القبض المتعثرة. إن جزء كبير جداً من أوراق القبض من عمليات البيع مضمونة بحيث لا يتم التنازل عن ملكية العقارات المباعة حتى يتم سداد كامل المستحقات على العملاء.

إيضاح ١٠- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٢٣,٠٩٧,٨٧٠	٣٢,٤٩٣,٧٨٨	دفعات مقدمة للموردين
-	١١,١٣٠,٠٠٠	مستحق من المساهمين*
٨٦٠,٠٦٧	٨,٥٤٧,٣٥٧	ضريبة القيمة المضافة
٣٩٧,١٠٤	٣٧٠,٦٠٢	مصروفات مدفوعة مقدماً
١٤٣,٧٨٩	٣٤٢,٩٠٩	ذمم موظفين
١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	مدينون آخرون
٢٤,٥٩٨,٨٣٠	٥٢,٩٨٤,٦٥٦	

\* فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة الرئيسية خلال الفترة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة)	طبيعة المعاملة	صاحب العلاقة
-	١١,١٣٠,٠٠٠	سداد شراء حصة أحد المساهمين بالنيابة عن المساهمين	مساهمين

- قامت الشركة خلال الفترة بالنيابة عن جميع المساهمين الحاليين بسداد مبلغ شراء حصة من أحد المساهمين. وأنه بتاريخ ٢١ يونيو ٢٠٢٠م تم عقد اجتماع الجمعية العامة العادية وبحضور جميع المساهمين تم التصويت على شراء أسهم أحد المساهمين وتوزيعها على مساهمي الشركة كلاً بنسبة مساهمته. على أن يتم حسم هذه المبالغ من توزيعات الأرباح في الفترة اللاحقة. في الفترة اللاحقة قامت شركة المعجل للتجارة والمقاولات بشراء كامل الأسهم المتبقية من الأسهم التي تم بيعها من أحد المساهمين.

إيضاح ١١- رأس المال

بلغ رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم متساوي القيمة، تبلغ القيمة الإسمية للسهم ١٠ ريال سعودي وجميعها أسهم عادية وقد اكتتب المساهمين بجميع أسهم الشركة.

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
(ريال سعودي)

**إيضاح ١٢ - إلتزامات منافع الموظفين**

تتلخص حركة مخصص إلتزامات منافع الموظفين كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٨١٥,٢٦٠	٧٥٧,٩٦٢	الرصيد في بداية السنة
١٢١,٧٥٤	١٢١,٥٦٣	المكون خلال السنة
(١٧٩,٠٥٢)	(٧٧,٧٦٦)	المسدد خلال السنة
٧٥٧,٩٦٢	٨٠١,٧٥٩	الرصيد في نهاية السنة

- نظراً لصعوبة التقييم الإكتواري وارتفاع تكاليفه وعدم وجود أهمية نسبية لبند مخصص مكافأة نهاية الخدمة لدى الشركة، لم تتم عملية التقييم من قبل مستشار إكتواري. تتم مراجعة الأهمية النسبية مرة أو أكثر في السنة الواحدة عند الضرورة.

**إيضاح ١٣ - التسهيلات البنكية**

٢٠١٩	٢٠٢٠	بنوك دائنة
٤٩٨,٧٣٩,٥٧٧	٥٨٢,٦٠٧,٨٥١	البنك العربي الوطني
٢٩١,٣١٥,١٠٣	٢٩٠,٠٥٢,٢٥٤	بنك الخليج الدولي
٧٩٠,٠٥٤,٦٨٠	٨٧٢,٦٦٠,١٠٥	

إن هذه الحسابات المكشوفة لدى البنوك مضمونة بضمانات شخصية وسند لأمر من المساهمين. تخضع الحسابات المكشوفة لدى البنوك لعمولة وفقاً لمعدلات المرابحة السائدة لدى البنوك في المملكة العربية السعودية.

**إيضاح ١٤ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى**

٢٠١٩	٢٠٢٠	
-	١,١٦٠,٨٠٤	ضريبة التصرفات العقارية
٤,٠٢٦,٨٣٥	٣٩٥,٠٠٠	دائنون تجاريون
٥٦٠,٠٠٠	-	مبالغ مستحقة إلى الأطراف ذوي العلاقة **
١,٧٤٠,٠٣٧	-	مكافآت مستحقة
٦٩٨,٧٧٨	٤٢٦,٥٠٥	أخرى
٧,٠٢٥,٦٥٠	١,٩٨٢,٣٠٩	

\*\* فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة الرئيسية خلال السنة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	طبيعة المعاملة	صاحب العلاقة
٨٠,٠٠٠,٠٠٠	-	توزيعات أرباح	مساهمين
١٦٥,١١٩,٥٦٢	-	مبيعات	جهة منتسبة
٢,٥٣٥,٠٢٨	-	مكافآت	مساهمين

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
(ريال سعودي)

إيضاح ١٥ - مخصص الزكاة

٢٠٢٠	
(٤١,٨٥٤,٥٢٢)	أ - طريقة الربح المعدل :
١٢١,٥٦٣	صافي خسارة السنة قبل الزكاة
٢٧,٢٢٢,٩٢٠	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(١٤,٥١٠,٠٣٩)	مصروفات تسويات زكوية
	صافي الربح المعدل
٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	ب - يتألف الوعاء الزكوي للشركة مما يلي:
(١٤,٥١٠,٠٣٩)	رأس المال
٨٨,٥٣٢,٩٣١	صافي الربح المعدل
٦٨٠,١٩٦	احتياطي نظامي
(١٩,٦٥٧,١١٤)	مخصص التزامات منافع الموظفين
٣٥٧,٩٩٠,٢٤١	أرباح ميقاه
٩١٣,٠٣٦,٢٤١	بنوك دائنة
	يحسم:
(٣٣٥,٢٩٥,٨٩٤)	أوراق قبض غير متداوله
(٣٣٠,١٦٤,٦٤٠)	استثمارات عقارية
(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢,٨٢٥,٦٠٢)	ممتلكات ومعدات، صافي
٢١٩,٧٥٠,٠٧٩	وعاء الزكاة (طريقة حقوق الملكية)
(١٤,٥١٠,٠٣٩)	وعاء الزكاة (طريقة الربح المعدل)
٥,٦٦٤,٤٥٤	استدراك الزكاة (طريقة حقوق الملكية) ٢,٥٧٧٦٨%
سالب	استدراك الزكاة (طريقة الخسارة المعدلة) ٢,٥%

ج-تتلخص حركة مخصص الزكاة كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٢٢,٢١٤,٨٤٤	٧٨,٥٤٢,٣٩٥	الرصيد في بداية السنة
٧٨,٥٤٢,٣٩٥	-	المكون خلال السنة*
(٢٢,٢١٤,٨٤٤)	(٩١,٨٧٩,٧٠١)	المسدد خلال السنة
-	٢٧,٢٢٢,٩٢٠	تسويات فروقات زكوية
٧٨,٥٤٢,٣٩٥	١٣,٨٨٥,٦١٤	الرصيد في نهاية السنة

يتم احتساب مخصص الزكاة بواقع ٢,٥% على صافي الربح المعدل و ٢,٥٧٧٦٨% على الوعاء الزكوي بعد حسم صافي الربح المعدل من الوعاء الزكوي يتم تحميله على قائمة الربح أو الخسارة. قدمت الشركة إقراراتها الزكوية للأعوام السابقة وحتى ٢٠١٩.

الوضع الزكوي:

توصلت الشركة لاتفاق نهائي مع الهيئة العامة للزكاة والدخل بتسوية الفروقات الزكوية الناتجة عن إعادة الهيئة للربط الزكوي للشركة للأعوام من ٢٠١٢م وحتى ٢٠١٦م، حيث تم تخفيض قيمة المطالبات البالغة (١١٩,٩٨٩,٣٤٦) ريال سعودي، لتصبح (٦١,٥٤٣,٠٦٤) ريال سعودي، كما أن الشركة قد قدمت إقراراتها الزكوية للعامين ٢٠١٧ و ٢٠١٨، وحصلت على شهادة مقيدة سارية حتى تاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٠.



شركة اليمامة للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
(ريال سعودي)

**إيضاح ١٥ - مخصص الزكاة (تابع)**

\* يشمل هذا المبلغ استدرك الزكاة للفترة المالية المنتهية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ بقيمة ٣,٣٨٩,٠٣١ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بقيمة ١٦,٩٩٩,٣٣١ ريال سعودي)، أما بقية الرصيد مبلغ وقدره ٢٧,٢٢٢,٩٢٠ ريال سعودي فهو يمثل مبلغ التسوية المذكور أعلاه مع الهيئة العامة للزكاة والدخل حتى عام ٢٠١٨ م (٢٠١٦: ٦١,٥٤٣,٠٦٤ ريال سعودي) وقد تم اثباته في قائمة الربح والخسارة.

\* لم يرد الى الشركة ربط زكوي أو خطابات إضافية عن عام ٢٠١٩.

**إيضاح ١٦ - الإيرادات**

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٣٦١,٩١٦,٧٢٢	٢٧٤,٠٥٩,٠٤٩	المبيعات *
(٦٥,٢٨٣,٧٤٧)	(٣٨,٢٠٩,٩٦٦)	ناقصاً: أرباح مؤجلة
٢٩٦,٦٣٢,٩٧٥	٢٣٥,٨٤٩,٠٨٣	صافي المبيعات

\* تتضمن المبيعات إيراد بيع استثمارات عقارية بقيمة ٤٢,١٦٥,٧٤٠ ريال سعودي (٢٥,٨٣٣,٠٢٠: ٢٠١٩) ريال سعودي .

**إيضاح ١٧ - مصروفات بيع و وتسويق**

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٧٨٥,٠٦٤	٦٨٧,٢٨٤	رواتب وأجور وملحقاتها
٦٤,٢١٤	٧٤,١٩٨	متنوعة
٨٤٩,٢٧٨	٧٦١,٤٨٢	

**إيضاح ١٨ - مصروفات إدارية وعمومية**

٢٠١٩	٢٠٢٠	
١,٩٠٣,١٥٩	١,٩٦١,٨٣٨	رواتب وأجور وملحقاتها
١٩٦,٤٧١	٩,٣٣٨,٢٠٦	أتعاب مهنية
٥٢٥,٠٠٩	٣٦٠,٠٠٠	مكافأة المدير العام
١,٩٧٥,٠٢٨	٤٠٠,٠٠٠	مكافأة العضو المنتدب
٢٦٤,٧٣٢	٢٩٤,٠٧٧	مصروفات تأمين طبي وتأمينات اجتماعية
٢٦٧,١٤٩	٢٥٨,٢١٢	عمولات استثمارات الأسهم
٥٨٤,٧٠٦	٢٢٤,٦٠٠	استشارات
٩٢,٢٠٣	١٨٢,٧٤٥	صيانة وإصلاح
١٢٧,٥٠٠	١٦٢,٥٠٠	مصروفات الإيجار
١٤٢,٣٥٩	١٢٥,٥٦٢	استهلاكات
٢٥,٥٦٢	١٥٥,٧٨٠	مصروفات حكومية
٧٣,١٨٤	٨٧,٧٣٧	منافع عامة
٢٣,٥٠٨	٢٢,٧٩٤	رسوم بنكية
٥٠٠,٠٠٠	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة *
١١٢,٨٣٠	٥٩,١٧٤	متنوعة
٦,٨١٣,٤٠٠	١٣,٦٣٣,٢٢٥	

#### \*مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

تم إدراج مكافأة أعضاء مجلس الإدارة التي تم احتسابها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وقدرها صفر ريال سعودي (٢٠١٩: ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) وفقاً للنظام الأساسي للشركة وأتعاب الحضور المدفوعة للمدراء وأعضاء لجان مجلس الإدارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وقدرها صفر ريال سعودي (٢٠١٩: ٦٠,٠٠٠ ريال سعودي) كمصروفات يتم إدراجها ضمن المصروفات الإدارية والعمومية.

#### إيضاح ١٩- ربحية السهم

تم احتساب نصيب السهم من صافي دخل السنة وذلك بقسمة صافي دخل السنة على عدد الأسهم العادية القائمة في نهاية السنة والبالغة ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم (٢٠١٩: ٥٠,٠٠٠,٠٠٠).

#### إيضاح ٢٠- الأدوات المالية – إدارة المخاطر

##### أ - إدارة المخاطر

المخاطر هي جزء كامن في أنشطة الشركة ويتم إدارتها من خلال عملية تحديد طبيعتها والقياس والرصد المستمر، حسب حدود المخاطر وعناصر الرقابة الأخرى. إن عملية إدارة المخاطر هي هامة بالنسبة للربحية المستمرة للشركة. تتعرض أنشطة الشركة لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية التي تشتمل بصورة أساسية على مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

##### ب - هيكل إدارة المخاطر

##### مجلس الإدارة

مجلس الإدارة مسؤول بصورة شاملة عن إنشاء والإشراف على إطار إدارة المخاطر في الشركة. كما أن المجلس مسؤول عن تطوير ووضع سياسات إدارة المخاطر للشركة.

##### لجنة المخاطر والائتمان

لجنة المخاطر والائتمان يتم تعيينها بواسطة مجلس الإدارة، تقوم هذه اللجنة بتقييم كافة المخاطر المحيطة ببيئة عمل الشركة والتي يكون لها أثر مباشر أو غير مباشر على أدائها بحيث تقوم اللجنة بمساعدة مجلس الإدارة بتقديم التوصيات المناسبة في ظل أثر تلك المخاطر على الشركة.

##### لجنة المراجعة

لجنة المراجعة يتم تعيينها بواسطة مجلس الإدارة. تقوم لجنة المراجعة بمساعدة مجلس الإدارة للاضطلاع بمسؤولياته فيما يتعلق بتقييم الجودة ونزاهة التقارير المالية ومراجعتها وسلامة الضوابط الداخلية للشركة.

##### المراجعة الداخلية

يتم مراجعة كافة المخاطر الإدارية والتشغيلية والمالية بواسطة إدارة المراجعة الداخلية. تقوم إدارة المراجعة الداخلية بفحص كافة السياسات والإجراءات ذات العلاقة. تلتزم الشركة بالسياسات والأنظمة والتوجيهات الداخلية. تقوم إدارة المراجعة الداخلية بمناقشة نتائج كافة الأحكام مع الإدارة والإبلاغ عن نتائجها وتقديم التوصيات للجنة المراجعة.

## إيضاح ٢٠- الأدوات المالية – إدارة المخاطر (تابع)

تتكون المخاطر التي تواجهها الشركة وطرق تقليل تلك المخاطر بواسطة الإدارة موجزة كما يلي:

### أ - مخاطر أسعار السوق

مخاطر السوق هي مخاطر أن القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية قد يحدث بها تقلبات نتيجة للتغيرات في معدلات الربح السوقي أو أسعار سوق الأوراق المالية بسبب التغير في التصنيف الائتماني للمصدر أو الأداة والتذبذب في السوق، وأنشطة المضاربة، والعرض والطلب على الأوراق المالية والسيولة في السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات ومخاطر الفائدة ومخاطر الأسعار الأخرى.

### مخاطر العملات

مخاطر العملات هي مخاطر تذبذب قيمة أداة مالية بسبب تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. لم تقم الشركة بأية معاملات هامة بغير الريال السعودي خلال السنة وبناءً على ذلك فإن الشركة غير معرضة لتلك المخاطر.

### تحليل الحساسية للأدوات المالية ذات المعدلات المتغيرة

لا تقوم الشركة بالمحاسبة عن أي موجودات أو مطلوبات بمعدل ثابت بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ومع ذلك لم تقم الشركة بتخصيص مشنقات (مقايضات معدلات عمولة خاصة) كأداة تحوط بموجب نموذج محاسبة تحوط قيمة عادلة. الشركة ليس لديها أي موجودات مالية بمعدلات متغيرة وعليه، فإن التغير في معدلات العمولة الخاصة ذات المعدلات الثابتة للموجودات المالية في تاريخ التقرير لن يؤثر على أرباح وخسائر السنة. إعداد تحليل الحساسية لا يشير بالضرورة إلى تأثر الربح أو الخسارة للسنة والموجودات والمطلوبات المالية للشركة.

### مخاطر الأسعار الأخرى

مخاطر أسعار الأسهم الأخرى هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية لأداة مالية بسبب التغير في أسعار السوق (بخلاف الناتجة من مخاطر معدلات العمولة الخاصة أو مخاطر العملات) فيما لو كانت هذه التغيرات بسبب عوامل تتعلق بالأدوات المالية الفردية أو من مصدرها أو عوامل تؤثر على كافة الأدوات المالية المماثلة التي تتاجر في السوق. ليس لدى الشركة أي أدوات مالية تخضع لمخاطر الأسعار.

### ب - مخاطر الائتمان:

مخاطر الائتمان هي مخاطر فشل أحد أطراف الأدوات المالية في الوفاء بالتزاماته ويتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. قامت الشركة بوضع إجراءات لإدارة التعرض لمخاطر الائتمان بما في ذلك تقييم الكفاءة الائتمانية للمستأجر والاعتمادات الائتمانية الرسمية وحدود ائتمان موقعة والحصول على ضمانات مثل ودائع التأمين و ضمانات شخصية. إن عقود التأجير الفردية بصورة عامة لها حدود لا تتجاوز ثمانية وأربعين شهراً. تنشأ مخاطر الائتمان عندما يشارك عدد من الأطراف في أنشطة تجارية مماثلة، أو أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية أو متماثلة في الميزات الاقتصادية وينشأ الخطر من عدم قدرة الأطراف على الوفاء بالتزاماتها التعاقدية نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. وتشير مخاطر الائتمان للحساسية النسبية لأداء الشركة للتطورات التي تؤثر على قطاع معين أو الموقع الجغرافي.

تقوم الشركة بإدارة التعرض لمخاطر الائتمان من خلال تنويع أنشطة التأجير للتأكد من عدم وجود تركيزات مخاطر غير قانونية مع أفراد أو مجموعة من العملاء في منطقة جغرافية أو أنشطة معينة. مخاطر الائتمان على إجمالي المبالغ المستحقة للإستثمار في التأجير التمويلي يتم الحد منها بواسطة الاحتفاظ بملكية الموجودات المؤجرة وإيداعات التأمين.



شركة اليمامة للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
(ريال سعودي)

إيضاح ٢٠- الأدوات المالية – إدارة المخاطر (تابع)

ب - مخاطر الائتمان (تابع)

تتركز الموجودات المالية للشركة فيما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
١,٤٥٧,٣٣٩,٦٣٤	١,٢٥٥,١١٠,٨٥٠	أوراق القبض
٣٠١,٦٠٦	٨٦٧,٦٥٨	نقد لدى البنوك
١,٤٥٧,٦٤١,٢٤٠	١,٢٥٥,٩٧٨,٥٠٨	

أعمار أوراق القبض كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	البيان
٩٥٠,٣٢٥,٨٣٨	٦٥٠,٨٦٨,٩٨٣	غير متأخرة السداد وغير منخفضة القيمة
٢٦,٠٨٣,٧٣٨	١٠,١٧٩,٦٧٥	متأخرة من ١-٣٠ يوماً
٣٧,٨٣٣,٩٢٥	٢٩,٩٠٣,٦٧٢	متأخرة من ٣١-٩٠ يوماً
١٢٤,٠٦٤,٥٧٦	١١,٥٩٩,٧٥٠	متأخرة من ٩١-١٨٠ يوماً
٨١,٣٦١,٧٧١	١٦٤,٤٣٣,٨٠٨	متأخرة من ١٨١-٣٦٥ يوماً
٢٣٧,٦٦٩,٧٨٥	٣٨٨,١٢٤,٩٦٢	متأخرة لأكثر من سنة
١,٤٥٧,٣٣٩,٦٣٣	١,٢٥٥,١١٠,٨٥٠	الرصيد قبل الخصومات (إيضاح ٩)
(٩٥,٧٩٢,٧٦٩)	(١٤٩,٠٠٧,٠٨٨)	يخصم:
١,٣٦١,٥٤٦,٨٦٤	١,١٠٦,١٠٣,٧٦٢	مخصص خسائر ائتمانية

لدى الشركة مخصص بمبلغ ١٤٩,٠٠٧,٠٨٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٩٥,٧ مليون ريال سعودي)، مقابل أوراق القبض المتعثر. إضافة إلى ذلك فإن أوراق القبض مضمونة مقابل العقارات المباعة حيث يتم نقل الملكية عند سداد كامل أوراق القبض. الجودة الائتمانية للأرصدة البنكية للشركة جيدة. حيث ان تلك الأرصدة مودعة لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني مرتفع.

تحليل القطاعات الجغرافية

نشاط الشركة مقتصر على المملكة العربية السعودية فقط.

ضمانات محتفظ بها كتأمين وتحسينات ائتمانية أخرى

تحتفظ الشركة بضمانات أوراق القبض لتغطية مخاطر الائتمان المتعلقة بموجوداتها المالية. ويتم تكوين مخصص خسائر ائتمانية لرصيد أوراق القبض. أن القيمة الدفترية لأوراق القبض قبل تكوين المخصص البالغة ١,٢٥٥,١١٠,٨٥٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ١,٤٥٧,٣٣٩,٦٣٣ مليون ريال سعودي).



**إيضاح ٢٠ - الأدوات المالية - إدارة المخاطر (تابع)**

**ج- مخاطر السيولة**

مخاطر السيولة هي مخاطر تعرض الشركة لصعوبات في الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. تنشأ مخاطر السيولة من احتمال أن الشركة مطلوب منها سداد التزاماتها في أقرب من المتوقع أو مواجهة صعوبات في توفير التمويل لمقابلة تعهداتها المتعلقة بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. تهدف الشركة من إدارة السيولة إلى التأكد قدر المستطاع من أن لديها السيولة الكافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها وتحت كل الظروف سواء في الوضع العادي أو الحرج وعدم تكبد خسائر غير متوقعة أو الإضرار بسمعة الشركة.

الإستحقاقات التعاقدية للالتزامات تم تحديدها على أساس السنة المتبقية في تاريخ قائمة المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق ولا تأخذ في الاعتبار الإستحقاقات الفعلية كما هو مبين بتوافر تمويل سيولة الشركة. تراقب الشركة سجل الاستحقاق للتأكد من الإحتفاظ بالسيولة الكافية. يوضح الجدول أدناه ملخصاً بسجل الاستحقاقات للالتزامات الشركة بناءً على التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة:

**كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**

البيان	خلال ٣ أشهر	٣ - ١٢ شهر	١ - ٥ سنوات	الإجمالي
المطلوبات:				
مبالغ مستحقة إلى المساهمين	-	-	-	-
دائنون تجاريون	-	١,٩٨٢,٣٠٩	-	١,٩٨٢,٣٠٩
بنوك دائنة	-	٨٧٢,٦٦٠,١٠٤	-	٨٧٢,٦٦٠,١٠٤
التزامات منافع الموظفين	-	-	٨٠١,٧٥٩	٨٠١,٧٥٩
مخصص الزكاة الشرعية	١٣,٨٨٥,٦١٤	-	-	١٣,٨٨٥,٦١٤
	<u>١٣,٨٨٥,٦١٤</u>	<u>٨٧٤,٦٤٢,٤١٣</u>	<u>٨٠١,٧٥٩</u>	<u>٨٨٩,٣٢٩,٧٨٦</u>

**كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩**

البيان	خلال ٣ أشهر	٣ - ١٢ شهر	١ - ٥ سنوات	الإجمالي
المطلوبات:				
مبالغ مستحقة إلى المساهمين	٥٦٠,٠٠٠	-	-	٥٦٠,٠٠٠
دائنون تجاريون	-	٤,٠٢٦,٨٣٥	-	٤,٠٢٦,٨٣٥
مطلوبات أخرى	-	٦٩٨,٧٧٨	-	٦٩٨,٧٧٨
بنوك دائنة	٧٩٠,٠٥٤,٦٨٠	-	-	٧٩٠,٠٥٤,٦٨٠
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	-	-	٧٥٧,٩٦٢	٧٥٧,٩٦٢
	<u>٧٩٠,٦١٤,٦٨٠</u>	<u>٤,٧٢٥,٦١٣</u>	<u>٧٥٧,٩٦٢</u>	<u>٧٩٦,٠٩٨,٢٥٥</u>

**ز- إدارة مخاطر كفاية رأس المال**

إن أهداف الشركة الرئيسية من إدارة رأس المال هي ضمان قدرتها على القيام بأعمالها بصفة مستمرة والمحافظة على نسب مالية سليمة من أجل دعم أعمالها لتوفير عوائد مالية مثلى إلى مساهميها.

تعمل الشركة على إدارة الهيكل المالي وإجراء التعديلات اللازمة على ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وخصائص المخاطر للموجودات الأساسية. من أجل الحفاظ على أو تعديل هيكل رأس المال، يمكن للشركة أن تقوم بتعديل مبلغ الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم وضع تغيرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.