

شركة الأندلس العقارية  
(شركة مساهمة سعودية)  
القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في  
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
مع  
تقرير المراجع المستقل

شركة الأندلس العقارية  
(شركة مساهمة سعودية)  
القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

---

صفحة

٤ - ١	تقرير المراجع المستقل عن القوائم المالية الموحدة
٥	قائمة المركز المالي الموحدة
٦	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٧	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٨	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٤١-٩	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة الأندلس العقارية

### الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة الأندلس العقارية (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، والقوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخرى، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تُعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

### إسناد الرأي

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

### أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي اعتبرناها، بحسب حكمنا المهني، الأكثر أهمية عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولا نبدي رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

# تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة الأندلس العقارية (بتبع)

أمور المراجعة الرئيسية (بتبع)

## تقييم العقارات الاستثمارية

### إيضاح رقم ٩ من الايضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة.

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا	أمر مراجعة رئيسي
<p>تشتمل إجراءات مراجعتنا، بمساعدة المختص لدينا في مجال التقييم العقاري، من ضمن إجراءات أخرى على ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- فهم مناهج التقييم، مقابلة المقيمين المستقلين عن المجموعة لفهم الافتراضات والمنهجيات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية والأدلة السوقية المستخدمة بواسطة المقيمين المستقلين لدعم افتراضاتهم. كما حصلنا على فهم لمشاركة إدارة الشركة في عملية التقييم من أجل تقدير ما إذا كان هناك إشراف ملائم قد حدث.</li> <li>- تقييم شهادات ورخص المقيمين وتقدير مدى استقلالية المقيمين عن المجموعة ومؤهلاتهم المهنية واختصاصاتهم وخبراتهم، والتأكد من أن المقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.</li> <li>- تقييم المنهجية المستخدمة من قبل المقيمين عن طريق الأخذ بالاعتبار ما إذا كانت تقييماتهم تتماشى مع المعهد الملكي للمساحين القانونيين ومعايير التقييم المهنية ومعايير المحاسبة ذات الصلة.</li> <li>- تقييم المدخلات ومطابقة المدخلات القابلة للملاحظة المستخدمة في التقييمات، مثل الدخل من عقود الإيجار، ومعدلات الإشغال، وتفصيل البنود، وطول فترة عقد الإيجار بالرجوع إلى اتفاقيات عقود الإيجار لعينة من العقارات.</li> <li>- تقييم مدى كفاية إفساحات المجموعة فيما يخص الحكم المتعلق بتقييم العقارات الاستثمارية.</li> </ul>	<p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للمجموعة ٥٠٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م : ٥٤٨ مليون سعودي)، كما بلغت قيمتها العادلة ١,٥٩٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م : ١,٦١٠ مليون سعودي).</p> <p>تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً منها الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد. ومع ذلك، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الايضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة.</p> <p>تستخدم المجموعة تقارير التقييم من المقيمين المستقلين المعيّنين بواسطة الإدارة لتقييم القيمة العادلة للعقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.</p> <p>تم اعتبار هذا الأمر كأمر مراجعة رئيسي حيث أن التقييم يتطلب حكماً جوهرياً بخصوص مدى مناسبة المنهجية المستخدمة، وأي مدخلات غير دقيقة في هذا الحكم قد تؤدي إلى تحريفات جوهريّة في إفساحات القوائم المالية الموحدة.</p>

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة الأندلس العقارية (يتبع)

### أمر آخر

إن القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، تمت مراجعتها من قبل مراجع آخر الذي أصدر رأياً غير معدل حول هذه القوائم المالية الموحدة في ١٠ رجب ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٧ مارس ٢٠١٨م).

### المعلومات الأخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقريرنا عنها، ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا. ولا يعطي رأينا في القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، ولا يُبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك. وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري. عند قراءتنا للتقرير السنوي، عندما يكون متاحاً لنا، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يتعين علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحوكمة.

### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، والأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظام الشركة الأساسي، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ. وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك. إن المكلفين بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في المجموعة.

### مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.

# تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة الأندلس العقارية (بتبع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (بتبع)

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالمجموعة.
  - تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
  - استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند إستنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
  - تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.
  - الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء عملية المراجعة للمجموعة. ونظراً للجهة الوحيدة المسؤولة عن رأينا في المراجعة.
- لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لشركة الأندلس العقارية ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة").

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

ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تُعد أمور المراجعة الرئيسية، ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن /كي بي ام جي الفوزان وشركاه  
محاسبون ومراجعون قانونيون

خليل إبراهيم السديس  
ترخيص رقم ٣٧١



الرياض في:

التاريخ: ١٩ مارس ٢٠١٩م  
الموافق: ١٢ رجب ١٤٤٠هـ

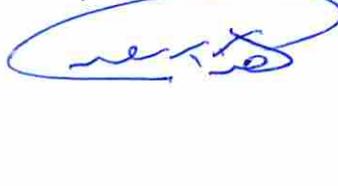
شركة الأندلس العقارية  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة المركز المالي الموحدة  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	إيضاح	الموجودات
			<b>موجودات غير متداولة</b>
٢٠٢,٣٥١,٩٣٥	١٩٥,٧٥٩,٣١١	٨	ممتلكات ومعدات
٥٤٨,٣١٠,١١٨	٥٠٥,٨٦٦,٥٥٩	٩	عقارات استثمارية
٤٥٧,٢٧٢,٨٠٢	٤٩٣,٩٨٨,٥٥٤	١٠	استثمارات في شركات زميلة
١,٢٠٧,٩٣٤,٨٥٥	١,١٩٥,٦١٤,٤٢٤		
			<b>الموجودات المتداولة</b>
١٤,٣٢٠,٩٨٩	٢٦,٠٩٧,٨١٠	١١	ذمم مدينة مستحقة من عقود أيجار تشغيلي
٦,١٢٢,٢٥٩	٣,٩٧٧,٧٠٦	١٢	مدفوعات مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١,٠٩٦,٥٦٤	١٧,١٢٤,٧٩٦	٢٤	مستحق من أطراف ذات علاقة
-	٥٨,١١١,٥٧٨	١٣	أدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٤٤,٢١٣,٢٣١	١٤٥,١١١,٧٧٤	١٤	النقد وما في حكمه
٤٦٥,٧٥٣,٠٤٣	٢٥٠,٤٢٣,٦٦٤		
١,٦٧٣,٦٨٧,٨٩٨	١,٤٤٦,٠٣٨,٠٨٨		
			<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
٨٤,١٢٥,٦٣٨	٨٨,٩٢٥,٢٦٣		احتياطي نظامي
٤٤٤,٢١٤,٥٠٤	٣٤٧,٤١١,١٣٤		أرباح ميقاه
١,٢٢٨,٣٤٠,١٤٢	١,١٣٦,٣٣٦,٣٩٧		حقوق الملكية العائدة على مساهمي الشركة
١٩٢,٢٧٧,٣٦٩	٢١١,٤٥٤,٥٥٥		الحصص غير المسيطرة
١,٤٢٠,٦١٧,٥١١	١,٣٤٧,٧٩٠,٩٥٢		إجمالي حقوق الملكية
			<b>المطلوبات</b>
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
٤,٤٩٦,٧٧٠	٥,٠٧٤,٧٠٦	١٥	التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٥٣,٠٤٩,١٠٩	-	١٦	تسهيلات تورق إسلامي
٩,١٦٩,٤٣٩	٩,٧٢٤,٥٢٧		إيجارات مستحقة لعقود إيجار تشغيلي
٦٦,٧١٥,٣١٨	١٤,٧٩٩,٢٣٣		
			<b>مطلوبات متداولة</b>
٢٧,٦٧٦,٦٤٥	٣٤,٦٦٣,٤٦٣		دفعات مقدمة من عقود تأجير
١٢٢,٣٣١,٠٠٨	١,٨٢٢,٧٦٧	١٦	تسهيلات تورق إسلامي
١,٢٧٢,٦٠٨	٣٣٠,١٤٥	٢٤	مستحق الي أطراف ذات علاقة
٤,٦٥٨,١٩٥	١٣,٣٠٥,٧٠٨	١٨	مخصص الزكاة
٣٠,٤١٦,٦١٣	٣٣,٣٢٥,٨٢٠	١٢	مستحقات وأرصدة داننة أخرى
١٨٦,٣٥٥,٠٦٩	٨٣,٤٤٧,٩٠٣		
٢٥٣,٠٧٠,٣٨٧	٩٨,٢٤٧,١٣٦		
١,٦٧٣,٦٨٧,٨٩٨	١,٤٤٦,٠٣٨,٠٨٨		
			<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات</b>

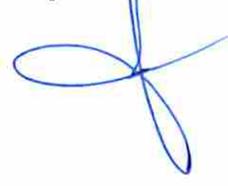
عبد السلام بن عبد الرحمن العقيل  
رئيس مجلس الإدارة



هدال بن سعد العتيبي  
الرئيس التنفيذي



فواز عبدالعزيز بن حويل  
الرئيس المالي التنفيذي



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

شركة الأندلس العقارية  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	إيضاح	
١٤٦,٨٢٧,٤٣٧	١٦٤,٦٨٠,٤٢٧	١٩	الإيرادات
(٦٦,٦٧٦,٨٦٠)	(٧٠,٩٩٥,٥٣٦)		تكلفة الإيرادات
٨٠,١٥٠,٥٧٧	٩٣,٦٨٤,٨٩١		مجمول الربح
(٩٣١,١٦٦)	(١,٧٨٥,٤٦٢)		مصروفات تسويق
(١٢,٧٣٥,٢٤٦)	(٣١,٧٨٥,٧٦٨)		مصروفات عمومية وإدارية
(١,٦٢١,١١٠)	(٥,٠٦٧,٥٦٦)	١١	انخفاض في ذمم مدينة مستحقة من عقود أيجار تشغيلي
٢٨,٨٤٨,٣٥٤	٣٣,٢٦٠,٤٢٩	١٠	الحصة في ربح شركات زميلة
٨٥٦,٣٠٨	٤,٢٥٨,٣٢١		إيرادات أخرى
١٠٤,٥٦٧,٧١٧	٩٢,٥٦٤,٨٤٥		ربح التشغيل
٢٢,٩٤٣,٥٣١	-	١٠	ربح من تحويل العقارات الاستثمارية إلى شركة زميلة
-	(٦,٠١٤,٢٥٣)	١٠	الانخفاض في الشهرة الضمنية لشركة زميلة
(٧,٠١٨,٥٢٩)	(٤,٠٠٤,٠٢٧)		تكلفة التمويل
١٢٠,٤٩٢,٧١٩	٨٢,٥٤٦,٥٦٥		الربح قبل الزكاة
(٢,١٠٢,٥٢٨)	(١٣,٥٨٤,٠٢٠)	١٨	الزكاة
١١٨,٣٩٠,١٩١	٦٨,٩٦٢,٥٤٥		ربح السنة
١١٨,٣٩٠,١٩١	٤٧,٩٧٢,٣٠٥		العائد على:
-	٢٠,٩٩٠,٢٤٠		مساهمي الشركة
١١٨,٣٩٠,١٩١	٦٨,٩٦٢,٥٤٥		الحصص غير المسيطرة
			<b>الدخل الشامل الآخر</b>
(٢١٥,١٥٥)	٢٣,٩٥٠	١٥	إعادة قياس التزامات تعويضات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١١٨,١٧٥,٠٣٦	٦٨,٩٨٦,٤٩٥		أرباح / (خسائر) اكتوارية
			الدخل الشامل
١١٨,١٧٥,٠٣٦	٤٧,٩٩٦,٢٥٥		الدخل الشامل العائد على:
-	٢٠,٩٩٠,٢٤٠		مساهمي الشركة
١١٨,١٧٥,٠٣٦	٦٨,٩٨٦,٤٩٥		الحصص غير المسيطرة
			<b>ربحية السهم</b>
١.٦٩	٠.٦٩	٢٠	ربحية السهم الأساسية والمخفضة للسهم الواحد من صافي ربح السنة

عبد السلام بن عبد الرحمن العقيل  
رئيس مجلس الإدارة

هذال بن سعد العتيبي  
الرئيس التنفيذي

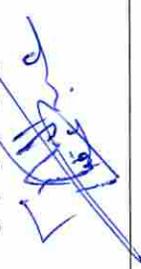
فواز عبدالعزيز بن حويل  
الرئيس المالي التنفيذي

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

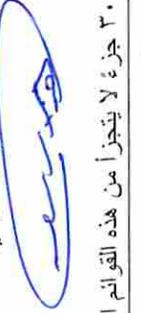
شركة الأندلس العقارية  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

حقوق الملكية	إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	حقوق الملكية العائدة على مساهمي الشركة	أرباح مبقاة	احتياطي نظامي	رأس المال
١,٤٢٠,٦١٧,٥١١	١,٤٢٠,٦١٧,٥١١	١٩٢,٢٧٧,٣٦٩	١,٢٢٨,٣٤٠,١٤٢	٤٤٤,٢١٤,٥٠٤	٨٤,١٢٥,٦٣٨	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٦٨,٩٦٢,٥٤٥	٦٨,٩٦٢,٥٤٥	٢٠,٩٩٠,٢٤٠	٤٧,٩٧٢,٣٠٥	٤٧,٩٧٢,٣٠٥	-	-
٢٣,٩٥٠	٢٣,٩٥٠	-	٢٣,٩٥٠	٢٣,٩٥٠	-	-
٦٨,٩٨٦,٤٩٥	٦٨,٩٨٦,٤٩٥	٢٠,٩٩٠,٢٤٠	٤٧,٩٩٦,٢٥٥	٤٧,٩٩٦,٢٥٥	-	-
-	-	-	-	(٤,٧٩٩,٦٢٥)	٤,٧٩٩,٦٢٥	-
(١٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	(١٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-
١٢,١٦١,٩٤٦	١٢,١٦١,٩٤٦	١٢,١٦١,٩٤٦	-	-	-	-
(١٣,٩٧٥,٠٠٠)	(١٣,٩٧٥,٠٠٠)	(١٣,٩٧٥,٠٠٠)	-	-	-	-
١,٣٤٧,٧٩٠,٩٥٢	١,٣٤٧,٧٩٠,٩٥٢	٢١١,٤٥٤,٥٥٥	١,١٣٦,٣٣٦,٣٩٧	٣٤٧,٤١١,١٣٤	٨٨,٩٢٥,٢٦٣	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٨٨٩,٩٦٧,٤٧٥	٨٨٩,٩٦٧,٤٧٥	-	٨٨٩,٩٦٧,٤٧٥	١١٧,٦٨٠,٨٥٦	٧٢,٢٨٦,٦١٩	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠
١١٨,٣٩٠,١٩١	١١٨,٣٩٠,١٩١	-	١١٨,٣٩٠,١٩١	١١٨,٣٩٠,١٩١	-	-
(٢١٥,١٥٥)	(٢١٥,١٥٥)	-	(٢١٥,١٥٥)	(٢١٥,١٥٥)	-	-
١١٨,١٧٥,٠٣٦	١١٨,١٧٥,٠٣٦	-	١١٨,١٧٥,٠٣٦	١١٨,١٧٥,٠٣٦	-	-
-	-	-	-	(١١,٨٣٩,٠١٩)	١١,٨٣٩,٠١٩	-
٢٢٠,١٩٧,٦٣١	٢٢٠,١٩٧,٦٣١	-	٢٢٠,١٩٧,٦٣١	٢٢٠,١٩٧,٦٣١	-	-
١٩٢,٢٧٧,٣٦٩	١٩٢,٢٧٧,٣٦٩	-	-	-	-	-
١,٤٢٠,٦١٧,٥١١	١,٤٢٠,٦١٧,٥١١	١٩٢,٢٧٧,٣٦٩	١,٢٢٨,٣٤٠,١٤٢	٤٤٤,٢١٤,٥٠٤	٨٤,١٢٥,٦٣٨	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠

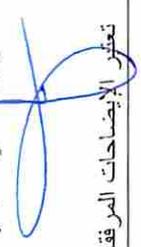
عبد السلام بن عبد الرحمن العقيل  
رئيس مجلس الإدارة



هدال بن سعد العتيبي  
الرئيس التنفيذي



فواز عبدالعزيز بن حويل  
الرئيس المالي التنفيذي



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

شركة الأندلس العقارية  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة التدفقات النقدية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	إيضاح
١٢٠,٤٩٢,٧١٩	٨٢,٥٤٦,٥٦٥	<b>الأنشطة التشغيلية:</b> ربح السنة قبل الزكاة
١٠,٤٥١,١٣٢	١١,٠٧٣,٣٨٦	<b>التعديلات</b>
٢,٧١٠,٨٧١	٧,٢٦٤,٨٣٣	استهلاك عقارات استثمارية
(٣٨,٨٤٨,٣٥٤)	(٣٣,٢٦٠,٤٢٩)	استهلاك ممتلكات ومعدات
(٢٢,٩٤٣,٥٣١)	-	الحصة في ربح شركات زميلة
١,٦٢١,١١٠	٥,٠٦٧,٥٦٦	ربح من بيع عقارات استثمارية إلى شركة زميلة
٦,٩٢٢,٠٨٧	-	خسارة انخفاض في قيمة مستحق من عقود إيجار تشغيلي
-	٦,٠١٤,٢٥٣	مخصص خصومات المستأجرين
٤,٢٤٤,١٠٣	١,٣٠٥,٩١٩	١٠ انخفاض في الشهرة الضمنية لشركة زميلة
٧,٠١٨,٥٢٩	٤,٠٠٤,٠٢٧	٩ انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارات
-	١٤,٦٥٠	تكلفة التمويل
٨٨٥,٣٩٥	٨٣٥,٢٥٦	خسارة استبعاد ممتلكات ومعدات
		مكافأة نهاية الخدمة
		<b>التغيرات في</b>
(١١,٤٦٩,١٥٥)	(١٦,٨٤٤,٣٨٧)	مستحقات من عقود إيجار تشغيلي
٣,٣٧٤,٠٤١	٢,١٤٤,٥٥٣	مدفوعات مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(١,٨٩٠,٨٧٠)	(١٦,٠٢٨,٢٣٢)	مستحق من أطراف ذات العلاقة
١,٠١٠,٠٩٢	٥٥٥,٠٨٨	ذمم مدينة مستحقة من عقود إيجار تشغيلي
(٤,٦٤٢,٧٨٢)	٦,٩٨٦,٨١٨	دفعات مقدما من عقود تأجير
١٤,٥٦٩,٨٠١	٢,٩٠٩,٢٠٧	مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
(٢٤٤,١٨٦)	(٤,٩٣٦,٥٠٧)	زكاة مدفوعة
-	(٩٤٢,٤٦٣)	مستحق الي أطراف ذات علاقة
٣٣,٠٥٨,١٥١	٤٢,٢١٢,٣٣٧	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
٤,٢٨٧,١٧١	-	مساهمات إضافية مستلمة من استثمارات في شركات زميلة
(٩٥٥,٢٥٢)	(٢٣٣,٣٧٠)	التزامات مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
١٢٩,٦٥١,٠٧٢	١٠٠,٦٨٩,٠٧٠	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(٣,٥٧٨,٠٤١)	(٦٨٩,٨٥٩)	شراء ممتلكات ومعدات
-	٣,٠٠٠	استبعاد ممتلكات ومعدات
-	(٨٤٧,٣٥٧)	شراء استثمارات في شركات شقيقة
(١٠٣,٧٢٠,٣٤٣)	(٢٠,٧٧٠,٣٠٢)	إضافات لعقارات استثمارية
-	(٥٨,١١١,٥٧٨)	أدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤١٤,٤٧٥,٠٠٠	-	المحصل من التغير في نسبة ملكية الشركة الأم بالمنشأة التابعة
٣٠٧,١٧٦,٦١٦	(٨٠,٤١٦,٠٩٦)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
		<b>الأنشطة التمويلية</b>
١١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	متحصلات من تسهيلات توريق إسلامي
(١٢٩,٩١٧,٩٠٨)	(١٧٧,٥٦١,٣٧٧)	المدفوع لتسهيلات توريق إسلامي
-	(١٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
-	(١,٨١٣,٠٥٤)	التغير في الحصة غير المسيطرة
(١٩,٩١٧,٩٠٨)	(٣١٩,٣٧٤,٤٣١)	التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٤١٦,٩٠٩,٧٨٠	(٢٩٩,١٠١,٤٥٧)	صافي التغير في النقد وما في حكمه خلال السنة
٢٧,٣٠٣,٤٥١	٤٤٤,٢١٣,٢٣١	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٤٤٤,٢١٣,٢٣١	١٤٥,١١١,٧٧٤	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

• المعاملات غير النقدية، (إيضاح ٢٦)

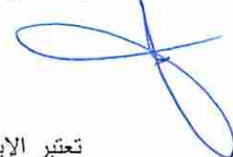
عبد السلام بن عبد الرحمن العفيل  
رئيس مجلس الإدارة



هدال بن سعد العتيبي  
الرئيس التنفيذي



فواز عبدالعزيز بن حويل  
الرئيس المالي التنفيذي



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

## ١ معلومات حول الشركة

شركة الأندلس العقارية ("الشركة")، شركة مساهمة سعودية تأسست بموجب القرار الوزاري رقم ٢٥٠٩ بتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٣ هـ الموافق ٢٠٠٦/٠٩/٢٦ لاعتقاد إعلان تأسيس الشركة. الشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٤١١٠ بتاريخ ١٤٢٧/٠٩/١٧ هـ الموافق ٢٠٠٦/١٠/١٠ م.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في إنشاء وتملك المراكز والمجمعات التجارية والسكنية وإدارتها ومقاولات عامة للمباني السكنية والتجارية والمنشآت التعليمية والترفيهية والصحية والطرق والسدود ومشاريع المياه والصرف الصحي والأعمال الكهربائية والميكانيكية. كما تتضمن الأنشطة صيانة وتشغيل المنشآت العقارية والمباني والمجمعات التجارية وتملك الأراضي والعقارات وتطويرها واستثمارها لصالح الشركة وفي حدود أغراضها.

بلغ رأس مال الشركة ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة إسمية ١٠ ريال سعودي.

يقع المكتب الرئيسي للشركة في الرياض - حي الوادي - الطريق الدائري الشمالي - مبنى شركة الأندلس العقارية.

كما أن السنة المالية للشركة تبدأ في ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة ميلادية.

يشار إلى شركة الأندلس العقارية بـ ("الشركة") أو يشار إليها مجتمعة مع شركاتها التابعة بـ ("المجموعة").

## ٢ أسس الإعداد

### المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد القوائم المالية الموحدة المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

### أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

وفقاً لمتطلبات هيئة السوق المالية من خلال تعميمها بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٦ م، فإن المجموعة بحاجة إلى تطبيق نموذج التكلفة لقياس الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة عند تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لفترة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي.

### العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالريال السعودي الذي يمثل عملة العرض والعملة الوظيفية لدى المجموعة.

### ٣ أسس توحيد القوائم المالية وتجميع الأعمال

تقوم المجموعة بالمحاسبة عن تجميع الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ عند انتقال السيطرة إلى المجموعة. ويتم قياس العوض المحول عند الاستحواذ بشكل عام بالقيمة العادلة لصفافي الموجودات المستحوذ عليها القابلة للتحديد. يتم مراجعة أي شهرة ناتجة للتأكد من وجود انخفاض في القيمة. ويتم إثبات أي أرباح ناتجة عن صفقة شراء في الأرباح أو الخسائر فوراً. يتم اعتبار تكاليف المعاملة كمصروفات عند تكبدها، باستثناء إذا كانت مرتبطة بإصدار الدين أو الأوراق المالية.

لا يتضمن العوض المحول مبالغ تتعلق بتسوية العلاقات التي كانت قائمة سابقاً. تقيد هذه المبالغ عادةً في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم قياس أي مقابل محتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. إذا تم تصنيف الالتزام بدفع العوض المحتمل الذي يستوفي تعريف الأداة المالية كحقوق ملكية، عندها لن يتم إعادة قياسه ويتم احتساب التسوية ضمن حقوق الملكية. وبخلاف ذلك، يتم إعادة قياس المقابل المحتمل بالقيمة العادلة في كل تاريخ تقرير ويتم إثبات التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل في الربح أو الخسارة.

في حالة وجود ضرورة لاستبدال مكافآت الدفع على أساس السهم (مكافآت الاستبدال) بمكافآت يحتفظ بها موظفو الشركة المستحوذ عليه (مكافآت الاستحواذ)، عندئذ يتم إدراج كل أو جزء من مبلغ مكافآت الاستبدال المتعلق بالاستحواذ عند قياس العوض المحول في تجميع الأعمال. يستند هذا التحديد إلى القياس القائم على السوق لمكافآت الاستبدال مقارنة بالقياس القائم على السوق لمكافآت الاستحواذ ويقدر ما يتعلق مكافآت الاستبدال بالخدمة قبل التجميع.

### الشركات التابعة

الشركات التابعة هي منشآت تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تتعرض أو يكون لها حقوق في العوائد المتغيرة من مشاركتها مع المنشأة وتكون لديها القدرة على التأثير في تلك العائدات من خلال سلطتها على تلك المنشأة. يتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي من تاريخ بدء السيطرة حتى تاريخ توقفها.

### الحصة غير المسيطرة

يتم قياس الحصة غير المسيطرة مبدئياً بنسبة حصتها في صفافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة المشتراة في تاريخ الاستحواذ. يتم المحاسبة عن التغيير في حصة المجموعة في شركة تابعة لا ينتج عنها فقدان السيطرة على أنها معاملات حقوق ملكية.

### فقدان السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة، تقوم المجموعة بإلغاء إثبات موجودات ومطلوبات الشركة التابعة وأي حصة غير مسيطرة ذات علاقة ومكونات حقوق الملكية الأخرى. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة في الربح أو الخسارة. ويتم قياس أي حصة محتفظ بها لدى الشركة التابعة السابقة بالقيمة العادلة عند فقدان السيطرة.

### المعاملات المستبعدة عند التوحيد

يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات داخل المجموعة بالإضافة إلى أية إيرادات ومصروفات غير محققة ناتجة عن المعاملات داخل المجموعة. يتم استبعاد الأرباح غير المحققة من المعاملات مع الشركات المستثمر فيها بطريق حقوق الملكية مقابل الاستثمار بقدر حصة المجموعة في الشركة المستثمر فيها. ويتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس طريقة الأرباح غير المحققة ولكن فقط إلى الحد الذي لا يوجد دليل على انخفاض في قيمة.

### ٣ أسس التوحيد وتجميع الأعمال (بتبع)

تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة المذكورة أدناه كما للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	نسبة الملكية	
		٢٠١٨ م	٢٠١٧ م
صندوق الأهلي ريت ١	المملكة العربية السعودية	٦٨,٧٣ %	٦٨,٧٣ %
شركة منافع الأندلس للتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	٧٠ %	-

وفيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

#### صندوق الأهلي ريت ١

تأسس صندوق الأهلي ريت ١ وفقاً لهيئة السوق المالية بتاريخ ١١ ربيع الأول ١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٩ نوفمبر ٢٠١٧ م). تتمثل الأنشطة الرئيسية للصندوق في الاستثمار في العقارات الاستثمارية. هذه العقارات هي الأندلس مول وفندق ستايريدج سويتس الأندلس مول، والتي تقع في جدة، (إيضاح ٢٣).

#### شركة منافع الأندلس للتطوير العقاري

تأسست شركة منافع الأندلس للتطوير العقاري كشركة ذات مسؤولية محدودة في المملكة العربية السعودية وتعمل بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧٠٠٦٥٧ بتاريخ ٢٢ رجب ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٩ أبريل ٢٠١٧ م). تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية) وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة وأنشطة التطوير والاستثمار العقاري لصالح الشركة. بدأت الشركات التابعة مزاوله أنشطتها خلال ٢٠١٨ م.

### ٤ المعايير الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير السارية للفترة السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠١٨ م مع السماح بالتطبيق المبكر، إلا أن المجموعة لم تقم بالتطبيق المبكر لها عند إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

#### **المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار"**

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) للمستأجرين نموذجاً واحداً لاحتساب عقود الإيجار في قائمة المركز المالي. يقوم المستأجر بإثبات الأصل المتعلق بحق الاستخدام الذي يمثل حقه في استخدام الأصل ذو الصلة بالإضافة إلى التزام الإيجار الذي يمثل التزامه بسداد دفعات الإيجار. توجد إعفاءات اختيارية لعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات ذات القيمة المنخفضة. تبقى طريقة الاحتساب المتبعة من المؤجر مشابهة للمعيار الحالي - أي يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار إلى عقود إيجار تمويلي وعقود إيجار تشغيلي.

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ محل التوجيهات الحالية لعقود الإيجار بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي ١٧ عقود الإيجار، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٤ تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية السابقة ١٥ عقود الإيجار التشغيلي الحوافز، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية السابقة ٢٧ تقييم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار. إن هذا المعيار يسري مفعوله للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ م. مع السماح بالتطبيق المبكر للمنشآت التي تطبق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء" في أو قبل تاريخ التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٦).

أنهت المجموعة التقييم الأولي للأثر المحتمل للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ على قوائمها المالية الموحدة ولكن التقييم المفصل لم يكتمل بعد. سيعتمد الأثر الفعلي لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ على القوائم المالية في فترة التطبيق الأولي على الظروف الاقتصادية المستقبلية بما فيها معدل قروض المجموعة في ١ يناير ٢٠١٩ م وتكوين محفظة عقود الإيجار للمجموعة في ذلك التاريخ وأحدث تقييم لما إذا كانت المجموعة ستمارس أي خيارات تجديد عقود الإيجار والحد الذي ستختاره المجموعة لاستخدام النفقات العملية وإثبات الإعفاءات.

#### ٤ المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد (يتبع)

##### المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار" (يتبع)

تحديد ما إذا كان الترتيب ينطوي على عقد إيجار

يجوز للمجموعة عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، اختيار إما:

- تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ تعريف عقد الإيجار على جميع عقودها، أو
- تطبيق وسيلة عملية وليس إعادة تقييم ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار.

##### التحول

يجوز للمجموعة كمستأجر إما تطبيق المعيار باستخدام نهج:

- منهج بأثر رجعي.
- منهج بأثر رجعي معدل بوسيلة اختيارية.

يطبق المستأجر الخيار باستمرار على جميع عقودها. وتخطط المجموعة حالياً لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ مبدئياً في ١ يناير ٢٠١٩ م. لم تحدد المجموعة بعد نهج التحول الذي ستقوم بتطبيقه. لا يتطلب من المجموعة كمؤجر إجراء أي تعديلات لعقود الإيجار التي تكون فيها مؤجراً بخلاف مؤجر وسيط في عقد تأجير بالباطن.

#### ٥ التغيير في السياسات المحاسبية

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء" والمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ "الأدوات المالية" اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ م. تسري معايير جديدة أخرى اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩ م ولكن ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة.

باستثناء ما تم ذكره أدناه، فإن السياسات المحاسبية المطبقة على هذه القوائم المالية الموحدة هي نفس تلك المطبقة على القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م.

تأثير تطبيق هذه المعايير موضح في الفقرتين (أ) و (ب) أدناه.

##### أ) المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥: الإيرادات من العقود مع العملاء

هذا المعيار يحل محل معيار المحاسبة الدولي ١١ الذي يغطي عقود الإنشاءات، كما يحل محل معيار المحاسبة الدولي ١٨ الذي يتضمن الإيرادات الناتجة عن بيع البضائع وتقديم الخدمات. يعتمد هذا المعيار على مبدأ تحقق الإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل، إلا إذا كانت هذه العقود في نطاق معايير أخرى. ينشئ المعيار الجديد نهج الخمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة عن العقود المبرمة مع العملاء. وبموجب المعايير الدولية للتقرير المالي ١٥، يتم إثبات الإيرادات بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أنه سيكون لها الحق فيه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات للعميل.

يتطلب المعيار من المنظمات إجراء تقديرات، مع الأخذ بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النهج على العقود المبرمة مع عملائها. إضافة إلى ذلك، يحدد المعيار المحاسبة عن التكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكلفة المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقد.

تعمل المجموعة في أنشطة التأجير وتكون هذه العقود ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي ١٧ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٤، وبالتالي ليس للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

##### ب) المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ "الأدوات المالية"

يحدد المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ متطلبات إثبات وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض عقود شراء أو بيع البنود غير المالية. ويحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي ٣٩ الأدوات المالية: الإثبات والقياس.

٥ التغيير في السياسات المحاسبية (يتبع)

(ب) المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ "الأدوات المالية" (يتبع)

(١) تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية

يحفظ المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ بشكل كبير بالمتطلبات الحالية لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ بغرض تصنيف وقياس المطلوبات المالية. إلا أنه يستعد التصنيفات السابقة التي وردت بمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ للموجودات المالية المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، والقروض والسلف والمتاحة للبيع.

ونتيجةً لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، تم الأخذ بخيار التعديل بأثر رجعي معدل ولم يتم تعديل أرقام المقارنة، حيث لم يكن لها تأثير جوهري على السياسات المحاسبية الخاصة بالمجموعة والمتعلقة بالمطلوبات المالية والأدوات المالية المشتقة. فيما يلي الأثر المترتب عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ على تصنيف وقياس الموجودات المالية.

بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، وعند الإثبات المبدئي، يتم تصنيف الأصل المالي على أنه مقاس بـ: التكلفة المطفأة؛ القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – استثمارات في سندات الدين؛ أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – استثمارات في أسهم؛ أو القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. إن تصنيف الموجودات المالية بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ يعتمد بصورة عامة على نموذج الأعمال الذي من خلاله يتم إدارة الأصل المالي وخصائص تدفقاته النقدية التعاقدية.

لا يمكن أبداً فصل المشتقات المدمجة في العقود التي يكون فيها المضيف هي الموجودات المالية ضمن نطاق المعيار. وبدلاً من ذلك، يتم تقييم الأداة المالية المختلطة ككل بغرض تصنيفها.

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا استوفت كلا الشرطين أدناه ولا يتم تخصيصها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالموجودات ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- تنشأ فتراتها التعاقدية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

يتم قياس الاستثمار في سندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفت كلا الشرطين أدناه ولا يتم تخصيصها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالموجودات ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية.
- تنشأ فتراتها التعاقدية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

عند الإثبات الأولي للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة، يحق للمجموعة أن تختار بشكل نهائي عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا الخيار على أساس كل استثمار على حدة.

إن جميع الموجودات المالية غير المصنفة على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حسب ما هو موضح أعلاه، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وهذا يتضمن جميع الموجودات المالية المشتقة. وعند الإثبات الأولي، يحق للمجموعة أن تخصص بشكل نهائي الموجودات المالية التي بطريقة أخرى تستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وإذا قامت بذلك، تقوم بحذف عدم التطابق المحاسبي الذي قد ينشأ بطريقة أخرى أو تخفيضه بشكل جوهري.

يتم القياس المبدئي للأصل المالي (ما لم يكن ذمة مدينة تجارية دون عنصر تمويل جوهري مقاس مبدئياً بسعر المعاملة) بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة التي تنسب مباشرة إلى اقتناؤه، بالنسبة للبند غير المصنف بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

٥ التغيير في السياسات المحاسبية (يتبع)

(ب) المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ "الأدوات المالية" (يتبع)

(١) تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

تطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات صافي المكاسب والخسائر بما في ذلك أي فائدة أو دخل توزيعات أرباح، ضمن الربح أو الخسارة.	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. يتم إثبات دخل الفائدة والصرف الأجنبي والأرباح والخسائر والانخفاض في القيمة ضمن الربح أو الخسارة. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ضمن الربح أو الخسارة.	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم احتساب إيرادات الفائدة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة. يتم إثبات أرباح وخسائر الصرف الأجنبي والانخفاض في القيمة في الربح أو الخسارة. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر. وعند التوقف عن الإثبات، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة إلى الربح أو الخسارة. لا يوجد لدى المجموعة مثل هذه الاستثمارات.	الاستثمارات في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيرادات في الربح أو الخسارة إلا إذا كانت توزيعات الأرباح تمثل بشكل واضح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم أبداً إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة. لا يوجد لدى الشركة مثل هذه الاستثمارات.	الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يعرض الجدول أدناه والإيضاحات المرفقة به فئات القياس الأصلية بموجب معيار المحاسبة الدولي ٣٩ وفئات التصنيف الجديدة بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي ٩ لكل فئة من فئات الموجودات المالية للمجموعة كما في ١ يناير ٢٠١٨ م:

التصنيف الأصلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩	التصنيف الجديد وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩	القيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩	إعادة القياس	القيمة الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩
الموجودات المالية				
مستحق من عقود إيجار تشغيلي	قروض وسلف	٢٦,٠٩٧,٨١٠	-	٢٦,٠٩٧,٨١٠
نقد وما في حكمه	قروض وسلف	١٤٥,١١١,٧٧٤	-	١٤٥,١١١,٧٧٤
مستحق من طرف ذو علاقة	قروض وسلف	١٧,١٢٤,٧٩٦	-	١٧,١٢٤,٧٩٦

الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تفيد الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قيد تكاليف المعاملة كمصروفات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. تدرج الأرباح والخسائر المحققة وغير المحققة الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. حيث اختارت الإدارة الاعتراف بالالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فإن أي تغييرات مرتبطة بمخاطر الائتمان الخاصة بالمجموعة سيتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر.

(٢) الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يستبدل المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ نموذج "الخسائر المتكيدة" في معيار المحاسبة الدولي ٣٩ بنموذج "الخسائر الائتمانية المتوقعة". ينطبق النموذج الجديد للانخفاض في القيمة على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة وموجودات العقود والاستثمارات في سندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ولكن ليس على الاستثمارات في سندات الأسهم. بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، يتم إثبات الخسائر الائتمانية بشكل اسبق من معيار المحاسبة الدولي ٣٩.

## ٥ التغيير في السياسات المحاسبية (يتبع)

### (ب) المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ "الأدوات المالية" (يتبع)

#### (٢) الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (يتبع)

تتكون الموجودات المالية المتضمنة بالتكلفة المطفأة من ذمم مدينة مستحقة من عقود إيجار تشغيلي ومستحق من أطراف ذات علاقة ونقد وما في حكمه.

بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، يتم قياس مخصصات الخسارة على أحد الأسس التالية:

- الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً: وهي ناتجة عن أحداث تعترّ محتملة عن السداد خلال فترة ١٢ شهراً من تاريخ القوائم المالية؛ و

- الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر: هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر في السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات الأولى وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة، فإن المجموعة تضع في الاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة ذات العلاقة والمتاحة دون تكلفة أو جهد غير مبرر.

ويشمل ذلك كلا من المعلومات والتحليل الكمي والنوعي استناداً إلى الخبرة السابقة للمجموعة والتقييم الائتماني المستنير، بما في ذلك معلومات النظرة المستقبلية.

#### قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح محتمل للخسائر الائتمانية. يتم قياس الخسائر الائتمانية بأنها القيمة الحالية لكافة النقص في النقد (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للشركة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها). يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة بسعر الفائدة الفعلي للأصل المالي.

استخدمت المجموعة النهج المبسط لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

#### الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

تجري المجموعة تقييماً في تاريخ كل قائمة مركز مالي لتحديد ما إذا كانت الموجودات المالية التي تقيد بالتكلفة المطفأة منخفضة القيمة الائتمانية. وتعد الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عندما يقع حدث أو أكثر ذو تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية للموجودات المالية.

#### عرض الانخفاض في القيمة

يتم خصم مخصصات الخسارة للأصل المالي المقاس بالتكلفة المطفأة من القيمة الدفترية الاجمالية للموجودات.

يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالمستحقات من عقود إيجار تشغيلي بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

#### إلغاء الإثبات

##### الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء إثبات الموجودات المالية فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية أو عند قيامها بتحويل الموجودات المالية وجميع مخاطر ومنافع الملكية بشكل جوهري إلى منشأة أخرى. يتم إثبات الأرباح والخسائر عند إلغاء الإثبات عادةً في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. مع ذلك، عند إلغاء إثبات الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تظل الأرباح والخسائر ضمن الدخل الشامل الآخر المتراكم.

##### مطلوبات مالية

تقوم المجموعة بإلغاء إثبات المطلوبات المالية فقط عند تسوية التزاماتها بموجب المطلوبات المالية أو إلغائها أو انتهاءها. إن الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إلغاء إثباتها والمقابل المالي المدفوع والمستحق بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات محتملة، يتم إثباته ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

## ٥ التغيير في السياسات المحاسبية (يتبع)

### ج) التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي - دورة ٢٠١٥م - ٢٠١٧م

- المعايير الدولية للتقرير المالي ٣ اندماج الأعمال والمعايير الدولية للتقرير المالي ١١ الترتيبات المشتركة – تبين كيفية قيام المجموعة بالمحاسبة عن الزيادة في حصة ملكيتها في العملية المشتركة التي تلي تعريف الأعمال.
- في حالة قيام الطرف بالاحتفاظ (أو بالحصول) على السيطرة المشتركة، عندئذ لا يتم إعادة قياس حصة الملكية المحتفظ بها سابقاً.
  - في حالة قيام الطرف بالحصول على السيطرة، عندئذ تمثل المعاملة جميع أعمال متحققة على مراحل ويقوم الطرف المستحوذ بإعادة قياس حصة الملكية المحتفظ بها سابقاً بالقيمة العادلة.

معيار المحاسبة الدولي ١٢ ضرائب الدخل يبين المعيار أن جميع الآثار المترتبة عن ضريبة الدخل والتي تتعلق بتوزيعات الأرباح (بما في ذلك مدفوعات الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية) يتم اثباتها بشكل مستمر مع المعاملات التي تحقق أرباح قابلة للتوزيع – في الربح أو الخسارة، أو الدخل الشامل الآخر أو حقوق الملكية.

معيار المحاسبة الدولي ٢٣ تكاليف الاقتراض يبين أن مجموعة القروض العامة المستخدمة لحساب تكاليف الاقتراض المؤهلة تستثنى فقط القروض التي بالتحديد تمثل موجودات مؤهلة للتمويل والتي ما تزال تحت التطوير أو الإنشاء. القروض التي كان الهدف منها تحديداً تمويل موجودات مؤهلة التي أصبحت الآن جاهزة للاستخدام أو البيع المعد لها – أو أي موجودات غير مؤهلة – يتم إدراجها في المجموعة العامة. ونظراً لأن التطبيق بأثر رجعي قد يكون أكثر أهمية من المنافع، يتم تطبيق التغييرات بأثر لاحق على تكاليف القروض التي يتم تكبدها في أو بعد تاريخ تطبيق المنشأة للتعديلات.

## ٦ السياسات المحاسبية الهامة

### الممتلكات والمعدات

يتم قياس بنود الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم والخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة.

عندما يكون لأجزاء هامة من بنود الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم المحاسبة عنها كبند منفصل (عناصر رئيسية) من الممتلكات والمعدات.

يتم إثبات الأرباح أو الخسائر من استبعاد بند الممتلكات والمعدات في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم احتساب الاستهلاك للتحميل المنتظم لتكلفة بنود الممتلكات والمعدات ناقصاً قيمتها المتبقية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة ويتم الاعتراف بها بشكل عام في الربح أو الخسارة. يتم إطفاء الموجودات المؤجرة على مدى فترة عقد التأجير وأعمارها الإنتاجية، أيهما أقصر، مالم يكن من المؤكد بشكل معقول بأن المجموعة سوف تحصل على الملكية في نهاية مدة عقد التأجير. الأراضي لا تستهلك.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات للفترة السابقة والفترة الحالية:

الأصل	سنوات
مباني	٢٥-٤٠
تحسينات على عقارات مستأجرة	فترة الإيجار أو العمر الإنتاجي أيهما أقل
سيارات	٤
أثاث ومعدات مكتبية	٣-١٠

يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية في تاريخ قائمة كل مركز مالي وتُعدل عند الضرورة.

## ٦ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

### العقارات الاستثمارية

العقار الاستثماري هو عقار (أرض أو مبنى- أو جزء من مبنى - أو كليهما) والذي يتم الاحتفاظ به بغرض كسب إيرادات إيجاريه 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. تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاكات المتراكمة وخسائر الهبوط (التدني) في القيمة المتراكمة (إن وجدت) علماً بأنه لا يتم استهلاك الأراضي. وتتضمن التكلفة سعر الشراء مضافاً إليه جميع التكاليف المرتبطة 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 كسب إيرادات إيجاريه أو لغرض إنماء رأس المال من خلال الزيادة في القيمة أو لكلا الغرضين ضمن العقارات الاستثمارية. ويبدأ استهلاكها عندما يكون العقار جاهزاً للاستخدام في الغرض المخصص له.

يتم استهلاك المباني بطريقة القسط الثابت على مدار عمرها الإنتاجي والذي يتراوح من ٢٠ إلى ٤٠ سنة. ويتم استهلاك المباني المقامة على أراضي مستأجرة ومكوناتها على مدار عمرها الإنتاجي أو مدة عقد الإيجار للأرض أيهما أقصر ، ويتم استهلاك السلالمة الكهربائية والمساعد والممشي الكهربائي و وحدات التكييف المركزي ونظام إطفاء الحريق على ٢٠ سنة وتظهر الإيرادات الإيجارية لهذه العقارات الاستثمارية وكذلك الاستهلاكات المتعلقة بها ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم إلغاء إثبات المبلغ الدفترية 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 يُتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم تسجيل الفرق بين (أ) صافي المتحصلات من استبعاد العقار الاستثماري و(ب) مبلغه الدفترية في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي يتم فيها الاستبعاد أو الشطب. إذا تغير استخدام العقار الاستثماري فأصبح عقاراً تشغله المجموعة فيتم إعادة توبيبه إلى بند العقارات والمعدات. يتم في نهاية كل سنة مالية مراجعة القيمة المتبقية للعقار الاستثماري وعمره الإنتاجي ويتم عمل التعديلات اللازمة باعتبارها ناتجة من تغير في تقدير محاسبي. تدرج المشروعات تحت التنفيذ ضمن العقارات الاستثمارية بالتكلفة. لا يتم استهلاك المشروعات تحت التنفيذ والتي سوف يتم استخدامها من قبل المجموعة حتى تصبح جاهزة للاستخدام.

### الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية، للتحقق مما إذا كان هناك أي مؤشر لأي انخفاض في القيمة. في حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

لغرض اختبار انخفاض الموجودات يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة موجودات تنتج تدفقات نقدية داخلية من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلية للموجودات الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد.

تتمثل القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد في القيمة من الاستخدام أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أكبر. تستند القيمة القابلة للاستخدام على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة المخصوصة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضريبة يعكس التقييمات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالأصل أو الوحدة المنتجة للنقد.

يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد قيمته القابلة للاسترداد.

يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض ضمن الربح أو الخسارة. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي يمكن تحديدها بالصافي من الاستهلاك أو الإطفاء، إذا لم يتم إثبات أي انخفاض في القيمة.

## ٦ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

### استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً جوهرياً. والتأثير الجوهري هو قدرة المجموعة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها دون التمتع بسيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

يتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة في هذه القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة. بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمار في شركة زميلة مبدئياً بالتكلفة في قائمة المركز المالي الموحدة ويتم تعديلها بعد ذلك لإثبات حصة المجموعة من أرباح أو خسائر والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة. عندما تتجاوز حصة المجموعة في خسائر الشركة الزميلة ملكيتها في الشركة الزميلة (التي تشمل أي ملكية طويلة الأجل تشكل في مضمونها جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) تتوقف المجموعة عن الاعتراف بحصتها من الخسائر الإضافية. تسجل الخسائر الإضافية فقط بالقدر الذي تتكبد فيه المجموعة مطلوبات قانونية أو تعاقدية أو قامت بمدفوعات نيابة عن الشركة الزميلة. وإذا قامت الشركة الزميلة في فترة لاحقة بتسجيل أرباح، تستأنف المجموعة تسجيل حصتها من هذه الأرباح فقط عندما تتعادل حصتها من الأرباح مع حصتها من الخسائر غير المسجلة.

تتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية اعتباراً من التاريخ الذي تصبح فيه الشركات المستثمر فيها شركات زميلة. وعند الاستحواذ على الاستثمار في الشركات الزميلة، تسجل أي زيادة في تكلفة الاستثمار عن حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركات المستثمر فيها كشهرة ضمنية وتدرج في القيمة الدفترية للاستثمار. تسجل أي زيادة في حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركات الزميلة عن تكلفة الاستثمار بعد إعادة التقييم مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي يتم فيها الاستحواذ على الاستثمار.

عندما تتعامل إحدى شركات المجموعة مع الشركات الزميلة للمجموعة، تسجل الأرباح والخسائر الناتجة عن التعاملات مع الشركات الزميلة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة فقط بقدر ملكيتها في الشركات الزميلة التي لا تتعلق بالمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بتحديد إذا كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة. وعند الضرورة، يتم اختبار كامل القيمة الدفترية للاستثمار (بما في ذلك الشهرة الضمنية) لتحديد الانخفاض في القيمة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٦ "انخفاض قيمة الموجودات" كأصل فردي عن طريق مقارنة قيمته القابلة للاسترداد (القيمة قيد الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، أيهما أعلى) مع قيمته الدفترية. وتشكل خسارة الانخفاض في القيمة التي تم إثباتها جزءاً من القيمة الدفترية للاستثمار. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٦ بقدر زيادة القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار لاحقاً.

### النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه في قائمة المركز المالي الموحدة من النقد في البنوك والودائع قصيرة الأجل ومرابحة مستحقة خلال ثلاثة أشهر أو أقل والتي تخضع لمخاطر غير جوهريّة للتغيرات في قيمتها.

### عقود الإيجار

عند نشأة الاتفاقية، تحدد المجموعة ما إذا كانت الاتفاقية معدة أو تحتوي على عقد إيجار.

عند نشأة أو عند إعادة تقييم الاتفاقية التي تحتوي على عقد إيجار، يجب على المجموعة فصل الدفعات والعموض الآخر المطلوب بموجب الاتفاقية إلى تلك المتعلقة بعقد الإيجار وتلك المتعلقة بالعناصر الأخرى على أساس قيمهم العادلة النسبية. إذا توصلت المجموعة إلى عقد تأجير تمويلي فإنه من غير العملي فصل الدفعات بشكل موثوق فيه، فعندها يتم إثبات أصل والالتزام بمبلغ مساوٍ للقيمة العادلة للأصل الأساسي. لاحقاً يتم تخفيض الالتزام عند سداد المدفوعات ويتم الاعتراف بتكلفة التمويل المتعلقة بالالتزام باستخدام معدل الاقتراض المتزايد للمجموعة.

## ٦ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

### عقود الإيجار (يتبع)

#### المجموعة كمستأجر

إن عقود الإيجار التمويلية التي تنتقل إلى المجموعة بشكل جوهري كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية البند المستأجر عند بدء الإيجار يتم رسملتها عند بداية عقد الإيجار بالقيمة العادلة للأصل المستأجر أو بالقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار أيهما أقل. يتم توزيع دفعات الإيجار بين النفقات التمويلية والتخفيض في التزام الإيجار وذلك لتحقيق معدل فائدة ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. يتم إثبات النفقات التمويلية في تكاليف التمويل ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم استهلاك الأصل المؤجر على مدى العمر الإنتاجي للأصل، ومع ذلك إذا لم يكن هناك تأكيد معقول بأن المجموعة سوف تحصل على الملكية في نهاية فترة الإيجار، يتم استهلاك الأصل على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل وفترة الإيجار أيهما أقصر.

إن عقد الإيجار التشغيلي هو عقد إيجار بخلاف عقد الإيجار التمويلي. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار التشغيلي كمصروفات تشغيلية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

#### المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية الأصل بشكل جوهري إلى عقود إيجار تشغيلية. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر والاعتراف بها على مدى فترة الإيجار بنفس الأساس كإيرادات إيجار. يتم الاعتراف بالإيجار المحتملة كإيرادات في الفترة التي تحققت فيها.

### منافع الموظفين

#### منافع موظفين قصيرة الأجل

يتم احتساب مزايا الموظفين قصيرة الأجل كمصروفات عند تقديم الخدمة ذات الصلة. يتم إثبات الالتزام بالمبلغ المتوقع دفعه إذا كان لدى المجموعة التزام حالي قانوني أو تعاقدي لدفع هذا المبلغ كنتيجة للخدمة السابقة التي قام الموظفون بتقديمها، ويمكن تقدير الالتزام بشكل موثوق.

#### التزامات منافع ما بعد الخدمة

تقوم المجموعة بمنح مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لمتطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية. ويستند استحقاق هذه المنافع، باستخدام الأساليب الاكتوارية، إلى الراتب الأساسي للموظف وطول مدة خدمته وباستكمال الحد الأدنى من فترة الخدمة. يتم تسجيل التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت على مدى فترة الخدمة.

خطط التزامات استحقاقات الموظفين غير ممول. وبناء على ذلك، يقوم خبراء اكتواريون بتقييم الالتزامات بموجب هذه الخطط استناداً إلى طريقة وحدة الائتمان المتوقعة ويتم تسجيل الالتزام على أساس تقييم اكتواري.

إن الالتزام المعترف به في قائمة المركز المالي فيما يتعلق بمنافع نهاية الخدمة للموظفين هو القيمة الحالية لمنافع نهاية الخدمة للموظفين في نهاية فترة التقرير. ويحسب التزام منافع نهاية خدمة الموظفين سنوياً من قبل اكتواريين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

وتحدد القيمة الحالية للالتزام منافع نهاية الخدمة للموظفين بخصم التدفقات النقدية الخارجة المقدرة في المستقبل باستخدام أسعار الفائدة لسندات عالية الجودة المحسوبة بالعملة التي ستدفع بها المنافع، والتي لها شروط استحقاق تقارب شروط التزام منافع نهاية الخدمة.

يتم إثبات تكاليف الخدمات السابقة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم احتساب تكلفة الفائدة بتطبيق معدل الخصم على رصيد التزام المنافع المحددة والقيمة العادلة لأصول الخطة. يتم إدراج هذه التكلفة في تكاليف التمويل في قائمة الربح أو الخسارة. يتم تحميل أو إدراج الأرباح والخسائر الاكتوارية الناتجة عن تسويات الخبرة والتغيرات في الافتراضات الاكتوارية في حقوق الملكية في قائمة الدخل الشامل الآخر في السنة التي تنشأ فيها.

## ٦ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

### المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام أسعار التحويل السائدة بتاريخ حدوث تلك المعاملات. أما الموجودات والمطلوبات النقدية التي تتم بالعملة الأجنبية فيجري تحويلها إلى الريال السعودي باستخدام أسعار التحويل السائدة بتاريخ التقرير. وبالنسبة للموجودات والمطلوبات غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها إلى العملة الوظيفية باستخدام أسعار الصرف عند تحديد القيمة العادلة. إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بناءً على التكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها على أساس أسعار الصرف في تاريخ المعاملة. يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في أسعار الصرف في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

### الإيرادات

#### إيرادات الإيجار من إيجار العقار المستثمر

يتم إثبات إيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلي للعقارات الاستثمارية، بالصافي بعد الخصم، وفقاً لشروط عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار بطريقة القسط الثابت، باستثناء إذا كان الأساس البديل أكثر تمثيلاً للنمط الذي يتم بموجبه تقليص المنافع المستخلصة من الأصل المؤجر.

### الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة ونظام الشركات السعودي السابق، يتعين على المجموعة أن تجنب في كل سنة ١٠٪ من أرباحها الصافية لتكوين احتياطي نظامي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال. إن نظام الشركات السعودي الجديد الذي دخل حيز التنفيذ بتاريخ ٢٥ رجب ١٤٣٧ هـ (الموافق ٢ مايو ٢٠١٦ م) يتطلب من الشركات أن تجنب في كل سنة ١٠٪ من أرباحها الصافية لتكوين احتياطي نظامي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير متاح حالياً للتوزيع على المالكين بالمجموعة.

### الزكاة

تخضع الشركة وشركاتها التابعة للزكاة وذلك وفقاً لأنظمة الزكاة الصادرة عن الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية ("الهيئة") والتي تخضع للتفسيرات. تفرض الزكاة بمعدل ثابت بواقع ٢,٥٪ من الربح الزكوي المعدل أو على أساس صافي حقوق الملكية باستخدام الأساس المحدد في لائحة الزكاة، أيهما أعلى. تقوم الإدارة بتكوين المخصصات الملائمة على أساس المبالغ المتوقع دفعها للهيئة كما تقوم بإجراء تقييم دوري لموقف الإقرارات الزكوية فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها لائحة الزكاة المطبقة للتفسير. يتم تحميل الزكاة على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. ويتم إثبات مطلوبات الزكاة الإضافية، إن وجدت، والتي تتعلق بالربط على سنوات سابقة من قبل الهيئة في الفترة التي يتم فيها إصدار الربط النهائي.

### المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة أن لدى المجموعة التزام حالي قانوني أو تعاقدية يمكن تقدير مبلغه بشكل موثوق به ومن المحتمل أن يتطلب تدفقات خارجية لمنافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام. عندما يكون التأثير جوهري يتم تحديد المخصصات من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل خصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال، وعندما يكون ملائماً والمخاطر التي ينطوي عليها الالتزام. ويتم الاعتراف بالخصم المتنازل عنه كتكاليف تمويل.

### توزيعات أرباح

يتم تسجيل توزيعات الأرباح الأولية كالتزام في الفترة التي يتم فيها اعتمادها من قبل مجلس الإدارة. يتم تسجيل توزيعات الأرباح النهائية في الفترة التي يتم فيها اعتمادها من قبل المساهمين.

## ٧ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تستند التقديرات والافتراضات المتعلقة بها إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف التي ينتج عنها أساس إصدار الأحكام حول القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تظهر بسهولة عن غيرها من المصادر. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات إذا كان التعديل يؤثر فقط على الفترة أو في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات والفترات المستقبلية إذا كان التعديل يؤثر على كل من الفترات الحالية والمستقبلية.

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باستخدام التقديرات والأحكام التالية التي تعتبر جوهرية في القوائم المالية الموحدة:

### الأحكام

تعرض المعلومات حول الأحكام المتخذة لتطبيق السياسات المحاسبية التي لها تأثيرات جوهرية على المبالغ المدرجة في القوائم المالية الموحدة في الأيضاحات الآتية:

إيضاح ٣ - فيما إذا كانت المجموعة تمارس السيطرة على شركات مستثمر فيها

إيضاح ١٠ - تصنيف الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

إيضاح ٢٢ - تحديد ما إذا كان الترتيب ينطوي على عقد إيجار

إيضاح ٢٢ - تصنيف عقود الإيجار

### الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة

فيما يلي المعلومات حول الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة التي لها تأثيرات جوهرية على المبالغ المدرجة في القوائم المالية الموحدة:

#### مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم مدينة مستحقة من عقود إيجار تشغيلي

تستخدم المجموعة سجل المخصص لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للمستحق من عقود إيجار تشغيلي. تستند معدلات المخصصات إلى أيام التأخير لمجموعة العملاء.

يعتمد سجل المخصص مبدئيًا على معدلات التعثر في السداد التاريخية للمجموعة والتي يتم ملاحظتها. ستقوم المجموعة بحساب المصروفة بشكل دقيق لتعديل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية مع المعلومات التي تتسم بالنظرة المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع أن تتدهور الأوضاع الاقتصادية المتوقعة (أي الناتج المحلي الإجمالي) على مدى العام المقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد في القطاع العقاري، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر في السداد التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها ويتم تحليل التغيرات في التقديرات التي تتسم بالنظرة المستقبلية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. إن قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة هي أكثر البنود حساسية للتغيرات في الظروف والظروف الاقتصادية المتوقعة. قد لا تمثل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية وتوقعات الظروف الاقتصادية الخاصة بالمجموعة التعثر الفعلي في السداد للتعثر في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية وموجودات العقد الخاصة بالمجموعة في إيضاح ١١.

## ٧ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

### الأحكام (يتبع)

#### منافع الموظفين

تطبق المجموعة خطة مكافأة نهاية الخدمة على موظفيها طبقاً لنظام العمل السعودي السائد. يكون الالتزام مستحقاً استناداً إلى طريقة وحدة الائتمان المتوقعة وفقاً للتقييمات الاكتوارية المنتظمة. لمزيد من تفاصيل الافتراضات والتقدير راجع إيضاح ١٥. تم تطبيق بعض الافتراضات الاكتوارية كما هو مبين في إيضاح ١٥ في هذه القوائم المالية الموحدة بغرض تقييم القيمة الحالية لمطلوبات المنافع المحددة. أي تغييرات في هذه الافتراضات في السنوات المستقبلية قد تؤثر على الأرباح والخسائر في تلك السنوات.

#### تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة 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 الموحدة. لمزيد من تفاصيل الافتراضات والتقدير راجع إيضاح ٩.

#### مفهوم الاستمرارية

أجرت إدارة المجموعة تقييمًا لمقدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية حيث توصلت إلى قناعة أن المجموعة لديها الموارد التي تمكنها من الاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. بالإضافة إلى أن الإدارة ليست على علم بوجود أي أمور هامة يمكن أن تثير شكوكاً هامة حول مقدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمفهوم الاستمرارية. وعليه، يستمر إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مفهوم الاستمرارية.

شركة الأندلس العقارية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٨ ممتلكات ومعدات

أراضي	مباني	تحسينات على مباني	أثاث ومعدات مكتبية	سيارات	الإجمالي	
٦,١١٨,٢٦٦	٤,٠٠٨,٧٣٤	٢٦٧,١٠٠	٢,٩٧٣,٢١٦	٤٦٣,٧٢٠	١٣,٨٣١,٠٣٦	<b>التكلفة:</b>
-	-	-	٣,٣٦٢,٧٤١	٢١٥,٣٠٠	٣,٥٧٨,٠٤١	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧ م
٩,٩١٦,٤٧٩	-	-	-	-	٩,٩١٦,٤٧٩	إضافات
-	١٦٥,٩٢٥,١٦٥	-	١٥,١٣٨,٩٨١	-	١٨١,٠٦٤,١٤٦	محول من عقارات استثمارية الي ممتلكات ومعدات (إيضاح ٩)
١٦,٠٣٤,٧٤٥	١٦٩,٩٣٣,٨٩٩	٢٦٧,١٠٠	٢١,٤٧٤,٩٣٨	٦٧٩,٠٢٠	٢٠٨,٣٨٩,٧٠٢	محول من مشروعات تحت التنفيذ (إيضاح ٩)
-	-	-	٦٨٩,٨٥٩	-	٦٨٩,٨٥٩	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
-	-	(٢٦٧,١٠٠)	(١١٦,٥٥١)	(١١٥,٩٢٠)	(٤٩٩,٥٧١)	إضافات
١٦,٠٣٤,٧٤٥	١٦٩,٩٣٣,٨٩٩	-	٢٢,٠٤٨,٢٤٦	٥٦٣,١٠٠	٢٠٨,٥٧٩,٩٩٠	استبعادات
-	-	-	-	-	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
-	(٧٨٢,٩٠٩)	(٢٦٧,١٠٠)	(١,٨٥٦,١٠٧)	(٤٢٠,٧٨٠)	(٣,٣٢٦,٨٩٦)	<b>الاستهلاك المتراكم:</b>
-	(١,٥٨٧,٠٣٧)	-	(١,٠٢٦,٦٩١)	(٩٧,١٤٣)	(٢,٧١٠,٨٧١)	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧ م
-	(٢,٣٦٩,٩٤٦)	(٢٦٧,١٠٠)	(٢,٨٨٢,٧٩٨)	(٥١٧,٩٢٣)	(٦,٠٣٧,٧٦٧)	المحمل للسنة
-	(٤,٤٦١,٠٤٢)	-	(٢,٧٥١,٤٨٨)	(٥٢,٣٠٣)	(٧,٢٦٤,٨٣٣)	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
-	-	٢٦٧,١٠٠	٩٨,٩٠١	١١٥,٩٢٠	٤٨١,٩٢١	المحمل للسنة
-	(٦,٨٣٠,٩٨٨)	-	(٥,٥٣٥,٣٨٥)	(٤٥٤,٣٠٦)	(١٢,٨٢٠,٦٧٩)	خاص بالاستبعادات
-	-	-	-	-	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
١٦,٠٣٤,٧٤٥	١٦٣,١٠٢,٩١١	-	١٦,٥١٢,٨٦١	١٠٨,٧٩٤	١٩٥,٧٥٩,٣١١	<b>صافي القيمة الدفترية:</b>
١٦,٠٣٤,٧٤٥	١٦٧,٥٦٣,٩٥٣	-	١٨,٥٩٢,١٤٠	١٦١,٠٩٧	٢٠٢,٣٥١,٩٣٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
٦,١١٨,٢٦٦	٣,٢٢٥,٨٢٥	-	١,١١٧,١٠٩	٤٢,٩٤٠	١٠,٥٠٤,١٤٠	١ يناير ٢٠١٧ م

الاستهلاك المحمل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م
٢,١٧٠,٥٢٥	٦,٣٩٥,٢٩٧
٥٤٠,٣٤٦	٨٦٩,٥٣٦
٢,٧١٠,٨٧١	٧,٢٦٤,٨٣٣

تكلفة الإيرادات  
مصروفات عمومية وإدارية

شركة الأندلس العقارية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩ عقارات استثمارية

الإجمالي	المشاريع تحت التنفيذ	مباني	أراضي	التكلفة:
٧٧٥,٦٦٧,٣٦٥	١٧٦,٠٠٣,١٥٩	٣٥٢,٢٤٩,٧٧٢	٢٤٧,٤١٤,٤٣٤	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧ م
١٠٦,٦٨٥,٥٣١	٥٥,٨٥٠,٩٧٥	-	٥٠,٨٣٤,٥٥٦	إضافات
(١٨١,٠٦٤,١٤٦)	(١٨٩,٨٤٦,٧٦٩)	-	٨,٧٨٢,٦٢٣	محول من المشاريع تحت التنفيذ الي ممتلكات ومعدات (ايضاح ٨)
(٩,٩١٦,٤٧٩)	-	-	(٩,٩١٦,٤٧٩)	محول إلى ممتلكات ومعدات ( ايضاح ٨)
(٤٤,٨٦٦,١٧٨)	-	-	(٤٤,٨٦٦,١٧٨)	استيعادات
٦٤٦,٥٠٦,٠٩٣	٤٢,٠٠٧,٣٦٥	٣٥٢,٢٤٩,٧٧٢	٢٥٢,٢٤٨,٩٥٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
٢٠,٧٧٠,٣٠٢	٢٠,٧٧٠,٣٠٢	-	-	إضافات
-	(١٨,٦٧٧,٨٥١)	١٨,٦٧٧,٨٥١	-	محول من المشاريع تحت التنفيذ الي مباني
(٥٠,٨٣٤,٥٥٦)	-	-	(٥٠,٨٣٤,٥٥٦)	محول إلى شركات زميلة (إيضاح ١٠)
٦١٦,٤٤١,٨٣٩	٤٤,٠٩٩,٨١٦	٣٧٠,٩٢٧,٦٢٣	٢٠١,٤١٤,٤٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
				<u>الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة:</u>
(٨٣,٥٠٠,٧٤٠)	-	(٨٣,٥٠٠,٧٤٠)	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧ م
(١٠,٤٥١,١٣٢)	-	(١٠,٤٥١,١٣٢)	-	المحمل للسنة
(٤,٢٤٤,١٠٣)	(٤,٢٤٤,١٠٣)	-	-	خسائر الانخفاض في القيمة
(٩٨,١٩٥,٩٧٥)	(٤,٢٤٤,١٠٣)	(٩٣,٩٥١,٨٧٢)	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
(١١,٠٧٣,٣٨٦)	-	(١١,٠٧٣,٣٨٦)	-	المحمل للسنة
(١,٣٠٥,٩١٩)	(١,٣٠٥,٩١٩)	-	-	خسائر الانخفاض في القيمة
(١١٠,٥٧٥,٢٨٠)	(٥,٥٥٠,٠٢٢)	(١٠٥,٠٢٥,٢٥٨)	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
				<u>صافي القيمة الدفترية:</u>
٥٠٥,٨٦٦,٥٥٩	٣٨,٥٤٩,٧٩٤	٢٦٥,٩٠٢,٣٦٥	٢٠١,٤١٤,٤٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
٥٤٨,٣١٠,١١٨	٣٧,٧٦٣,٢٦٢	٢٥٨,٢٩٧,٩٠٠	٢٥٢,٢٤٨,٩٥٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
٦٩٢,١٦٦,٦٢٥	١٧٦,٠٠٣,١٥٩	٢٦٨,٧٤٩,٠٣٢	٢٤٧,٤١٤,٤٣٤	١ يناير ٢٠١٧ م

٩ عقارات استثمارية (يتبع)

قامت الإدارة بتقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م وبلغت قيمتها ١,٥٩٤ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ١,٦١٠ مليار ريال سعودي).

كما تم تقييم الأراضي والمباني المصنفة كعقارات استثمارية من خلال مقيم خارجي لتحديد قيمتها العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، عن طريق مقيم خارجي معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

يعرض الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، بالإضافة إلى المدخلات غير القابلة للملاحظة الهامة المستخدمة في نماذج التقييم.

فيما يلي بيانات القياس للقيمة العادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي "١٣" كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م:

قياس القيمة العادلة

العقارات	منهج التقييم	الغرض	مدخلات هامة و افتراضات التقييم	القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
الاراضي	طريقة مقارنة المبيعات	انماء القيمة الرأسمالية	معاملات بيع ارضي حديثة	١٦٣,٦٠٠,٠٠٠	١٦٦,٢٠٠,٠٠٠
مبني الاندلس الرئيسي	التكلفة الاستبدالية	إيرادات إيجار وانماء القيمة الرأسمالية	تكاليف تشييد المبنى في الموقع، بالإضافة إلى قيمة الأرض	١٥,٥٠٠,٠٠٠	١٥,٥٠٠,٠٠٠
الصحافة سنتر	التدفقات النقدية المخصومة	إيرادات إيجار وانماء القيمة الرأسمالية	معدل الخصم ٩% معدل عائد الخروج ٧%	١٨,٤٠٠,٠٠٠	٢٣,٠٠٠,٠٠٠
التلال سنتر	التدفقات النقدية المخصومة	إيرادات إيجار وانماء القيمة الرأسمالية	معدل الخصم ٩% معدل عائد الخروج ٧%	١٢,٤٢٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠
اليرموك سنتر	التدفقات النقدية المخصومة	إيرادات إيجار وانماء القيمة الرأسمالية	معدل الخصم ٩% معدل عائد الخروج ٧%	١٣,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠
الاندلس مول	التدفقات النقدية المخصومة	إيرادات إيجار وانماء القيمة الرأسمالية	معدل الخصم ١١,٢٥% معدل عائد الخروج ٩,٥٠%	١,١٦١,٠٠٠,٠٠٠	١,١٤٤,٠٠٠,٠٠٠
المروة بلازا	التدفقات النقدية المخصومة	إيرادات إيجار وانماء القيمة الرأسمالية	معدل الخصم ٩% معدل عائد الخروج ٧%	٣٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٥٠٠,٠٠٠
فندق ستيريدج الاندلس مول	التدفقات النقدية المخصومة	إيرادات إيجار وانماء القيمة الرأسمالية	معدل الخصم ١١,٢٥% معدل عائد الخروج ٩,٥٠%	١٧٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١,٠٠٠,٠٠٠

أساليب التقييم المستخدمة تصنف كمستوى ٣ للقيمة العادلة.

إن آلية تقييم العقارات المطبقة في تقييم العقارات الاستثمارية متوافقة مع مجلس معايير التقييم الدولية ومع توجيهات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

## ١٠ استثمارات في شركات زميلة

فيما يلي ملخصاً بتفاصيل الاستثمارات في الشركات الزميلة:

	نسبة الملكية		بلد التأسيس	
	٢٠١٧ م	٢٠١٨ م		
شركة الأسواق المتطورة	٩٧,٦٢٢,٨٦٧	٩٧,٦٢٢,٨٦٧	المملكة العربية السعودية	٥٠٪
شركة هامات العقارية	٤١,٩٩٥,٢٨٨	٤١,٩٩٥,٢٨٨	المملكة العربية السعودية	٣٣,٤٪
شركة الحياة العقارية	١٨٦,٤٢٣,٧٧٨	١٨٦,٤٢٣,٧٧٨	المملكة العربية السعودية	٢٥٪
شركة صروح المراكز	٤٩,٣٣٣,١٥٠	٤٩,٣٣٣,١٥٠	المملكة العربية السعودية	٢٥٪
شركة مستشفى غرب جدة	٦٧,٦٥٦,٦٦٥	٦٧,٦٥٦,٦٦٥	المملكة العربية السعودية	٥٠٪
شركة الجوهره الكبرى	-	٥٠,٩٥٦,٨٠٦	المملكة العربية السعودية	٢٥٪
للتطوير والاستثمار العقاري	-	٥٠,٩٥٦,٨٠٦	المملكة العربية السعودية	٢٥٪
	٤٥٧,٢٧٢,٨٠٢	٤٩٣,٩٨٨,٥٥٤		

فيما يلي الحركة في الاستثمار في شركات زميلة:

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٣٨٧,٩٦٠,٠٦١	٤٥٧,٢٧٢,٨٠٢	الرصيد الافتتاحي
٣٨,٨٤٨,٣٥٤	٣٣,٢٦٠,٤٢٩	حصة ربح الشركة في شركات زميلة
(٣٣,٠٥٨,١٥١)	(٤٢,٢١٢,٣٣٧)	توزيعات أرباح
(٤,٢٨٧,١٧١)	-	المستلم من مساهمات إضافية
٦٧,٨٠٩,٧٠٩	٥١,٦٨١,٩١٣	إضافة استثمار خلال السنة
-	(٦,٠١٤,٢٥٣)	خسائر انخفاض في الشهرة الضمنية
٤٥٧,٢٧٢,٨٠٢	٤٩٣,٩٨٨,٥٥٤	الرصيد في نهاية السنة

## شركة الأسواق المتطورة

خلال ٢٠٠٧ م، قامت الشركة مع مستثمر آخر بتأسيس شركة الأسواق المتطورة كشركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ونسبة ملكية تساوي ٥٠٪ لكل منها لامتلاك مجمع دارين بالدمام. قدمت الشركة تمويلاً إضافياً للشركة المستثمر فيها بمبلغ ٣٥,٤٦١,٤٧٤ ريال سعودي تمثل حصتها في تمويل تكلفة أرض المشروع. وبالتالي، فإن إجمالي تكلفة الاستثمار تبلغ ٣٥,٧١١,٤٧٤ ريال سعودي. ليس لدى إدارة المجموعة سيطرة على هذا الاستثمار، ولكن لديها تأثير جوهري.

## شركة هامات العقارية

خلال ٢٠١٢ م، قامت الشركة بشراء ٣٣,٤٠٪ من رأس مال شركة هامات العقارية البالغ ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بمبلغ ٤٤,٤٣٤,٣٨٣ ريال سعودي. تشمل أنشطة الشركة الزميلة شراء أراضي لإنشاء المباني عليها واستثمارها من خلال البيع أو الإيجار. يتضمن الاستثمار المذكور شهرة ضمنية بالغة ٤٤,١٨ مليون ريال سعودي. قامت الشركة بدراسة اذا كان هناك دليل موضوعي علي الانخفاض في قيمة الشركة المستثمر فيها و قامت الشركة بتسجيل خسائر انخفاض في الشهرة الضمنية بقيمة ٦,٠١٤,٢٥٣ ريال سعودي.

## شركة الحياة العقارية

في ٢٠٠٧ م، استحوذت الشركة على ٥٠٪ من حصة الملكية لرأس مال حياة مول، كما قامت بإثبات مبلغ ٢٠٨ مليون ريال سعودي كشهرة ضمنية ناتجة عن الاستحواذ. خلال ٢٠١٠ م، باعت الشركة ٥٠٪ من حصة ملكيتها في حياة مول (تمثل ٢٥٪ من رأس مال حياة مول). خلال ٢٠٠٩ م، قامت الشركة مع مستثمرين آخرين بتأسيس شركة الحياة العقارية لإدارة حياة مول. في ١ يناير ٢٠١٥ م، تم تغيير هيكل شركة الحياة العقارية لتتوافق مع هيكل ملكية حياة مول حيث تمتلك شركة الأندلس العقارية ٢٥٪ من رأس مالها. في ٢ يناير ٢٠١٥ م، قرر المستثمرون بالإجماع، بصفتهم المالكين الحصريين لشركة الحياة العقارية وحياة مول، تفعيل دور شركة الحياة العقارية اعتباراً من بداية يناير ٢٠١٥ م لتكون هي المالك لجميع موجودات حياة مول والمسؤولة عن مطلوباتها وعقودها بالإضافة إلى تحويل جميع حسابات حياة مول إلى شركة الحياة العقارية. تم إيقاف إصدار القوائم المالية لمركز حياة مول اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٥ م. وعليه، تمتلك الشركة حصة ملكية بنسبة ٢٥٪ في شركة الحياة العقارية. يتضمن الاستثمار المذكور شهرة ضمنية بالغة ٩٥,٧٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.

#### ١٠ استثمارات في شركات زميلة (يتبع)

##### شركة صروح المراكز

في ١٧ أبريل ٢٠١٤ م، أسست الشركة شركة صروح المراكز (شركة ذات مسؤولية محدودة) برأس مال قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ساهمت الشركة بقطع أراضي بلغت قيمتها ٤٠٦,٥٩١,٤٨ ريال سعودي كرأس مال إضافي يعادل نسبة ملكيتها. لم تبدأ الشركة الزميلة أعمالها بعد.

##### شركة مستشفى غرب جدة

في ١٤٣٦/٠١/٠٦ هـ الموافق ٣٠ أكتوبر ٢٠١٤ م، قامت الشركة بتأسيس شركة مستشفى غرب جدة (شركة ذات مسؤولية محدودة) بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وتملك ٥٠٪ من رأس مالها. أشار عقد التضامن إلى أن قيمة قطعتي أرض مقدمة من شركة الأندلس العقارية بلغت ٣,٠٠٠ ريال سعودي للمتر بإجمالي مساحة ٣٠,٢٥١ متر مربع بقيمة ٩٠,٧٥٣,٢٤٠ ريال سعودي. ومع ذلك، بلغت تكلفة الأراضي في دفاتر الشركة عند عملية نقل الملكية ٤٤,٨٦٦,١٧٨ ريال سعودي مما نتج عنه أرباح بلغت ٢٢,٩٤٣,٥٣١ ريال سعودي. ونظرا لاستبعاد ٥٠٪ من حصة شركة الأندلس العقارية من أرباح بيع الأرض فبالنتيجة، بلغت قيمة الاستثمار ٦٧,٨٠٩,٧٠٩ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م. تم إثبات هذا الاستثمار عند نقل الملكية بتاريخ ١٤٣٨/٠٦/٢٠ هـ الموافق ٢٠١٧/٣/١٩ م. لم تبدأ الشركة الزميلة أعمالها بعد. ليس لدى إدارة المجموعة سيطرة على هذا الاستثمار، ولكن لديها تأثير جوهري.

##### شركة الجوهرة الكبرى للتطوير والاستثمار العقاري

في ٢٠١٧ م، ساهمت الشركة بنسبة ٢٥٪ في أرض أصالة في جدة. وخلال عام ٢٠١٨، قامت الشركة بتحويل قطعة الأرض هذه (المحوطة من عقارات استثمارية إيضاح ٩) لتأسيس شركة الجوهرة الكبرى للتطوير والاستثمار العقاري برأس مال قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي والتي تقوم بشراء وبيع الأراضي والعقارات وتحصيل عمولة لإدارة العقارات مقابل ذلك، وإدارة واستئجار العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية). تم تحويل صكوك ملكية الأراضي لصالح شركة الجوهرة الكبرى بنفس نسبة ملكية الأرض. تمتلك الأندلس ٢٥٪ من أسهم الشركة المستثمر فيها ولم تبدأ الشركة المستثمر فيها نشاطها بعد.

شركة الأندلس العقارية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠ استثمارات في الشركات الزميلة (يتبع)

شركة الأسواق المتطورة	شركة هامات العقارية	شركة الحياة العقارية	شركة صروح المراكز	شركة مستشفى غرب جدة	شركة الجوهرة الكبرى للتطوير والاستثمار العقاري	الإجمالي	٢٠١٨ م
٢٠١,٠٣٥,١٢٣	١,٥٠١,٧٤٣	٣٦٢,١٥٩,١٩٢	١٩٧,١٦٦,٩٣٢	١٠٧,٤٠٠,٩٩٤	٢١١,٢٥٥,١٣٩	١,٠٨٠,٥١٩,١٢٣	موجودات غير متداولة
٤,٤٦٠,٠٦٦	٢٣,٩٩٥,٤٧٦	٤٣,٤١٠,٤٢٦	٢,٧٨٢,٩٤٣	١,٠٣٣,٥٠٥	١٠,٣٣٤,٤٠٩	٨٦,٠١٦,٨٢٥	موجودات متداولة
(٣٩٧,٠٤١)	(٣,٧٩٨,٠٥٤)	-	-	-	-	(٤,١٩٥,٠٩٥)	مطلوبات غير متداولة
(٩,٨٥٢,٤١٦)	(١٠,٢٤٦,٤٤٥)	(٤٢,٨٧٤,٥٠٥)	(٢,٦١٧,٢٧٤)	(٢١١,٠٠٠)	(١٧,٧٦٢,٣٢٤)	(٨٣,٥٦٣,٩٦٤)	مطلوبات متداولة
١٩٥,٢٤٥,٧٣٢	١١,٤٥٢,٧٢٠	٣٦٢,٦٩٥,١١٣	١٩٧,٣٣٢,٦٠١	١٠٨,٢٢٣,٤٩٩	٢٠٣,٨٢٧,٢٢٤	١,٠٧٨,٧٧٦,٨٨٩	صافي الموجودات الشركة الزميلة
-	-	-	-	(١٨,٧٩٧,٢٣١)	-	(١٨,٧٩٧,٢٣١)	ناقص مساهمات المستثمرين الآخرين الإضافية
١٩٥,٢٤٥,٧٣٢	١١,٤٥٢,٧٢٠	٣٦٢,٦٩٥,١١٣	١٩٧,٣٣٢,٦٠١	٨٩,٤٢٦,٢٦٨	٢٠٣,٨٢٧,٢٢٤	١,٠٥٩,٩٧٩,٦٥٨	نسبة حصة المجموعة
%٥٠	%٣٣,٤	%٢٥	%٢٥	%٥٠	%٢٥	%٢٥	حصة المجموعة في صافي الموجودات
٩٧,٦٢٢,٨٦٧	٣,٨٢٥,٢٠٨	٩٠,٦٧٣,٧٧٨	٤٩,٣٣٣,١٥٠	٤٤,٧١٣,١٣٤	٥٠,٩٥٦,٨٠٦	٣٣٧,١٢٤,٩٤٣	أرباح غير محققة ناتجة عن بيع قطعة أرض
-	-	-	-	٢٢,٩٤٣,٥٣١	-	٢٢,٩٤٣,٥٣١	شهرة ضمنية
-	٤٤,١٨٤,٣٣٣	٩٥,٧٥٠,٠٠٠	-	-	-	١٣٩,٩٣٤,٣٣٣	انخفاض في شهرة ضمنية
-	(٦,٠١٤,٢٥٣)	-	-	-	-	(٦,٠١٤,٢٥٣)	القيمة الدفترية للاستثمارات في الشركات الزميلة
٩٧,٦٢٢,٨٦٧	٤١,٩٩٥,٢٨٨	١٨٦,٤٢٣,٧٧٨	٤٩,٣٣٣,١٥٠	٦٧,٦٥٦,٦٦٥	٥٠,٩٥٦,٨٠٦	٤٩٣,٩٨٨,٥٥٤	إجمالي إيرادات الشركة الزميلة
٤٠,٥١٧,٩٢١	٣٦,٠٤٩,١٢٩	١٣٠,٨٩٤,١٩٢	-	-	-	٢٠٧,٤٦١,٢٤٢	ربح السنة للشركة الزميلة
٢١,٩٣٦,٨١١	٣,٣١١,٩٢٢	٩١,٥٧٩,٤٥٥	(٢٦٧,٧٧٢)	(٢٩٠,٨٨٩)	(١١,٠٠٠)	١١٦,٢٥٨,٥٢٧	حصة ربح الشركة من شركة زميلة
١٠,٦٦٢,١٢١	٨١٥,٠٤٦	٢٢,٠٠٥,٢١١	(٦٦,١٥٣)	(١٥٣,٠٤٦)	(٢,٧٥٠)	٣٣,٢٦٠,٤٢٩	

شركة الأندلس العقارية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠ الاستثمارات في الشركات الزميلة (يتبع)

الإجمالي	شركة مستشفى غرب جدة	شركة صروح المراكز	شركة الحياة العقارية	شركة هامات العقارية	شركة الأسواق المتطورة	٢٠١٧ م
٨٥٤,٩٨٤,٢٤٢	٨٩,٢٣٢,٣٥٦	١٩٧,١٦٣,٧٦٩	٣٦٤,٢٩٨,٤٤٤	١,٤٦٢,٧٦٣	٢٠٢,٨٢٦,٩١٠	موجودات غير متداولة
٩٢,٠٩٥,٣٥٩	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	٦٨,٠٠٤,٣٨١	١٥,٣١٣,٩٨٩	٧,٧٧٦,٩٨٩	موجودات متداولة
(٦,٠٨٦,٤٠٧)	-	-	(٢,١١٩,٩٣٨)	(٣,٦٢٦,١٣١)	(٣٤٠,٣٣٨)	مطلوبات غير متداولة
(٥٧,٠٨٢,٥١١)	-	(٢,٩٥٥,٩٨٣)	(٤٠,٦٥٩,٢٧٢)	(٤,١٢٥,١٨٥)	(٩,٣٤٢,٠٧١)	مطلوبات متداولة
٨٨٣,٩١٠,٦٨٣	٨٩,٧٣٢,٣٥٦	١٩٤,٧٠٧,٧٨٦	٣٨٩,٥٢٣,٦١٥	٩,٠٢٥,٤٣٦	٢٠٠,٩٢١,٤٩٠	صافي الموجودات
	%٥٠	%٢٥	%٢٥	%٣٣,٤	%٥٠	نسبة حصة المجموعة
٢٩٤,٣٩٤,٩٣٨	٤٤,٨٦٦,١٧٨	٤٨,٦٧٦,٩٤٦	٩٧,٣٨٠,٩٠٤	٣,٠١٠,١٦٥	١٠٠,٤٦٠,٧٤٥	حصة المجموعة في صافي الموجودات
١٣٩,٩٣٤,٣٣٣	-	-	٩٥,٧٥٠,٠٠٠	٤٤,١٨٤,٣٣٣	-	شهرة ضمنية
٢٢,٩٤٣,٥٣١	٢٢,٩٤٣,٥٣١	-	-	-	-	حصة شركة الأندلس العقارية من أرباح بيع الأرض
						القيمة الدفترية للاستثمارات في الشركات
٤٥٧,٢٧٢,٨٠٢	٦٧,٨٠٩,٧٠٩	٤٨,٦٧٦,٩٤٦	١٩٣,١٣٠,٩٠٤	٤٧,١٩٤,٤٩٨	١٠٠,٤٦٠,٧٤٥	الزميلة
٢٠٧,٣١٦,٥١٦	-	-	١٣١,١٠٦,٥٦٦	٣١,٩٥٢,٣٦٥	٤٤,٢٥٧,٥٨٥	اجمالي إيرادات الشركة الزميلة
١٢٧,٠٣٣,٧٧٨	(١٥,٢٠٠)	(٥٦,٨٣٧)	٩٤,٨١٧,٣٠٨	٥,٩٣٣,٥٩٣	٢٦,٣٥٤,٩١٤	ربح السنة للشركة الزميلة
٣٨,٨٤٨,٣٥٤	-	(١٥,٠٠٠)	٢٣,٧٠٤,٠٧٧	١,٩٨١,٨٢٠	١٣,١٧٧,٤٥٧	حصة ربح الشركة من شركة زميلة

شركة الأندلس العقارية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١ ذمم مدينة مستحقة من عقود إيجار تشغيلي

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٢٤,٤٧٢,٨٧٤	٣٤,٩١٢,٦١٨	ذمم مدينة مستحقة من عقود إيجار تشغيلي
(٦,٤٠٤,٦٤٣)	-	مخصص خصومات المستأجرين
(٣,٧٤٧,٢٤٢)	(٨,٨١٤,٨٠٨)	مخصص الانخفاض في ذمم مدينة مستحقة من عقود إيجار تشغيلي
١٤,٣٢٠,٩٨٩	٢٦,٠٩٧,٨١٠	

فيما يلي بيان بالحركة في مخصص خصومات المستأجرين:

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
-	٦,٤٠٤,٦٤٣	١ يناير
٦,٤٠٤,٦٤٣	-	المكون خلال السنة
	(٦,٤٠٤,٦٤٣)	شطب ذمم مدينة
٦,٤٠٤,٦٤٣	-	٣١ ديسمبر

فيما يلي بيان بالحركة في مخصص الانخفاض في ذمم مدينة مستحقة من عقود إيجار تشغيلي:

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٢,١٢٦,١٣٢	٣,٧٤٧,٢٤٢	١ يناير
١,٦٢١,١١٠	٥,٠٦٧,٥٦٦	المكون خلال السنة
٣,٧٤٧,٢٤٢	٨,٨١٤,٨٠٨	٣١ ديسمبر

فيما يلي ضوابط المخصص المستخدمة لتكوين مخصص الانخفاض في ذمم مدينة مستحقة من عقود إيجار تشغيلي:

جدول أعمار ذمم مدينة مستحقة من عقود إيجار تشغيلي

متأخرة السداد ومنخفضة القيمة		من ٣٦٦		من ١٨١ - ٩١		من ١٨٠ - ٩١ يوماً		من ٢٧٠ يوماً		من ٢٧١ - ٤٥٥ يوماً		أكثر من ٤٥٥ يوماً		الإجمالي
٢١,٦١٩	٥٦,٨٦٦	٧,٧٤٧,٦٤٤	٦,٩٨٢,٩٩٢	٧,٦٨٨,٥٤٦	١٢,٤١٤,٩٥١	٣٤,٩١٢,٦١٨	٢٠١٨ م							
٢,٧٤٥,٤١٣	٩٩٥,٩٩٧	١,٩٥٧,١٦١	٣,٣٢٠,١٦٠	١٥,٤٥٤,١٤٣	-	٢٤,٤٧٢,٨٧٤	٢٠١٧ م							

١٢ مدفوعات مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٢٩١,٧٣٧	-	إيجار مقدم
٩٦٦,١٦٣	٦١٠,٥٩٨	تأمين مقدم
٥٥٧,٧٠٠	٤٧٨,٢٠٩	سلف موظفين
٤,٣٠٦,٦٥٩	٨٤٠,٨٩٣	دفعات مقدّمة للموردين
-	١,٥٠٠,٠٠٠	مصرفات مدفوعة مقدماً
-	٥٤٨,٠٠٦	أخرى
٦,١٢٢,٢٥٩	٣,٩٧٧,٧٠٦	

١٣ أدوات مالية بلقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

القيمة العادلة كما في	التكلفة	
٣١ ديسمبر ٢٠١٨		صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي
٥٨,١١١,٥٧٨	٥٧,٧٢٩,٠٠٠	

خلال عام ٢٠١٨، بلغ صافي الربح من بيع وتقييم أدوات مالية بلقيمة العادلة من خلال من خلال الربح أو الخسارة ٧٨٧ الف ريال سعودي وتم تسجيلها في الأيرادات الأخرى.

#### ١٤ النقد وما في حكمه

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٧٩٤,٤٠٤	-	نقد في الصندوق
٣٨,٤١٨,٨٢٧	٧٥,١٠٢,٥٨٤	نقد لدى البنوك
-	٧٠,٠٠٩,١٩٠	مرايحة مستحقة خلال ثلاثة أشهر
٤٠٥,٠٠٠,٠٠٠	-	شيكات تحت التحصيل
٤٤٤,٢١٣,٢٣١	١٤٥,١١١,٧٧٤	

#### ١٥ التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

فيما يلي الحركة في التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين في قائمة المركز المالي:

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٤,٣٥١,٤٧٢	٤,٤٩٦,٧٧٠	الرصيد في ١ يناير
١٢٩,٥٧٣	١٣٤,٨٨٥	تكلفة فوائد
٧٥٥,٨٢٢	٧٠٠,٣٧١	تكلفة الخدمة الحالية
٢١٥,١٥٥	(٢٣,٩٥٠)	(الخسارة) / الأرباح الاكتوارية على الالتزام (الدخل الشامل الأخر)
(٩٥٥,٢٥٢)	(٢٣٣,٣٧٠)	منافع مدفوعة
٤,٤٩٦,٧٧٠	٥,٠٧٤,٧٠٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر

#### مصروفات المنافع المثبتة في الربح أو الخسارة

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
١٢٩,٥٧٣	١٣٤,٨٨٥	تكلفة الفوائد من مطلوبات المنافع
٧٥٥,٨٢٢	٧٠٠,٣٧١	تكلفة الخدمة الحالية
٨٨٥,٣٩٥	٨٣٥,٢٥٦	

تتضمن الافتراضات الهامة المستخدمة في تحديد مطلوبات المنافع المحددة لما بعد التوظيف ما يلي:

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
%٣	%٣	معدل الخصم
%١٢	%١٢	زيادات الرواتب المستقبلية

فيما يلي تحليل الحساسية الكمي لافتراضات تغير الراتب ومعدل الخصم على مطلوبات المنافع المحددة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م و ٢٠١٧ م:

٢٠١٧ م		٢٠١٨ م		
١٪ نقص	١٪ زيادة	١٪ نقص	١٪ زيادة	
١٨٨,٧٣٣	(١٧٥,٣٩٧)	١٥٨,١٥٢	(١٥١,٣٠١)	معدل الخصم
(١٦٦,٣٨٩)	١٧١,٦٢١,٠٢	(١٤٠,٦٧٣)	١٤٣,٩٢٨	معدل زيادات الرواتب المستقبلية

تم إجراء تحليل الحساسية أعلاه على أساس طريقة تستنبط الأثر على مطلوبات المنافع المحددة للموظفين نتيجة التغيرات المعقولة في الافتراضات الرئيسية التي حدثت في نهاية تاريخ التقرير. يعتمد تحليل الحساسية على تغير في افتراض جوهري، مع الحفاظ على جميع الافتراضات الأخرى ثابتة. إن تحليل الحساسية قد لا يمثل تغيراً فعلياً في مطلوبات المنافع المحددة للموظفين نظراً لعدم وجود احتمال بأن التغيرات في الافتراضات ستحدث بمعزل عن بعضها البعض.

شركة الأندلس العقارية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦ تسهيلات تورق إسلامي

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٢٠٢,٨٠٣,٣٦٤	١٨٦,٥٠٦,٢٦٩	الرصيد في بداية السنة
١١٣,٦٢٠,٤١٣	-	إضافات خلال السنة
(١٢٩,٩١٧,٥٠٨)	(١٨٤,٦٨٠,١١٨)	مدفوعات
١٨٦,٥٠٦,٢٦٩	١,٨٢٦,١٥١	إجمالي قيمة تورق
(١١,١٢٦,١٥٢)	(٣,٣٨٤)	يخصم: تكلفة التمويل المؤجلة
١٧٥,٣٨٠,١١٧	١,٨٢٢,٧٦٧	صافي قيمة تورق
١٢٢,٣٣١,٠٠٨	١,٨٢٢,٧٦٧	يخصم: الجزء المتداول
٥٣,٠٤٩,١٠٩	-	الجزء غير المتداول
		فيما يلي تفاصيل تكلفة التمويل المؤجلة:
١٧,٤٨٩,٠٥٥	١١,١٢٦,١٥٢	الرصيد الافتتاحي
٣,٦٢٠,٨١٤	-	إضافات خلال السنة
-	(٧,١١٨,٧٤١)	تنازل عن حصة للسداد المبكر
(٩,٩٨٣,٧١٧)	(٤,٠٠٤,٠٢٧)	إطفاء السنة (تكلفة تمويل تورق إسلامي)
١١,١٢٦,١٥٢	٣,٣٨٤	

تتضمن تكاليف التمويل المطفأة تكاليف تمويل تورق إسلامي التي تم رسملتها بموجب تكلفة عقارات استثمارية (مشاريع قيد الإنشاء)، بمبلغ لا شيء خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ٢,٩٦٥,١٨٨ ريال سعودي).

١٧ مستحقات وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
١٠,٣٦٧,١٧٩	١٣,١١٦,٩٢٥	مصرفات مستحقة
٤,٤٤٤,٨٢٢	١٢,٢٩٨,٠١١	مستحق لموردين
٤,٠٠٠,٠٠٠	١,١٦٢,٢٤٢	مستحقات لصيانة مركز الأندلس
٣,٩١٥,٢٢٨	-	المحتجزات الدائنة مقابل أعمال الإنشاءات
٢,٥١٧,٤٤٤	٢,٤٥٠,٨٩٨	مخصص خصم إيجار
٢,٢٨٨,٩٧٨	٢,٢٩٧,٧٤٤	رواتب ومزايا موظفين مستحقة
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	مخصص تحسينات
٨٨٢,٩٦٢	-	أخرى
٣٠,٤١٦,٦١٣	٣٣,٣٢٥,٨٢٠	

## ١٨ الزكاة

تقدم الشركة وشركاتها التابعة إقراراتها الزكوية بشكل فردي وفقاً للقوائم المالية لكل شركة. لذلك، يتم تحديد وعاء الزكاة ويتم احتساب الزكاة للشركة وشركاتها التابعة لها بشكل فردي، ويتم عرض إجمالي الزكاة المقدرة في قائمة الدخل الموحدة للمجموعة.

قدمت شركة الأندلس العقارية جميع إقراراتها الزكوية حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م كما حصلت على شهادة الزكاة حتى ٢٠١٧ م. أنهت الشركة الربط الزكوي مع الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ م.

### وعاء الزكاة

يتم احتساب الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر باستخدام وعاء الزكاة طبقاً للقوائم المالية الغير موحدة لشركة الاندلس العقارية ، كما يلي:

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	<b>صافي الوعاء الموجب:</b>
١١٧,٦٨٠,٨٥٦	٢٩٧,٧٠٢,٥٩٦	رأس المال
٧٢,٢٨٦,٦١٩	٨٤,١٢٥,٦٣٨	الارباح المبقاة
٤,٣٣٧,٦٤٩	٤,٢٦٣,٤٠١	احتياطي نظامي
١٧٥,٣٨٠,١١٧	١,٨٢٢,٧٦٧	مخصصات
٨٤,١٠١,١١٨	١٩,٦٧٣,١٤١	تمويل بالمرابحة طويل الاجل
١,١٥٣,٧٨٦,٣٥٩	١,١٠٧,٥٨٧,٥٤٣	صافي الربح المعدل
		<b>صافي الوعاء الموجب</b>
٢٠٢,٣٥١,٩٣٥	٩,٩٣٠,٤٨٩	صافي الوعاء السالب:
٥٤٨,٣١٠,١١٨	٦٥,١٩٠,٢٢١	ممتلكات ومعدات - بالصافي
٤١٨,٤٢٤,٤٤٧	٤٨٩,١٠٦,٠٠٥	ممتلكات استثمارية
١,١٦٩,٠٨٦,٥٠٠	٥٦٤,٢٢٦,٧١٥	استثمارات في شركات زميلة
		<b>صافي الوعاء السالب</b>
(١٥,٣٠٠,١٤١)	٥٤٣,٣٦٠,٨٢٨	صافي الوعاء المحتسب
٨٤,١٠١,١١٨	٥٤٣,٣٦٠,٨٢٨	صافي الوعاء الزكوي لاحتساب الزكاة
٢,١٠٢,٥٢٨	١٣,٥٨٤,٠٢٠	<b>الزكاة المحملة بواقع ٢,٥ %</b>

فيما يلي حركة مخصص الزكاة:

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٢,٧٩٩,٨٥٣	٤,٦٥٨,١٩٥	١ يناير
٢,١٠٢,٥٢٨	١٣,٥٨٤,٠٢٠	المكون خلال السنة
(٢٤٤,١٨٦)	(٤,٩٣٦,٥٠٧)	المدفوع خلال السنة
٤,٦٥٨,١٩٥	١٣,٣٠٥,٧٠٨	٣١ ديسمبر

شركة الأندلس العقارية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٩ التقارير القطاعية

تشمل أنشطة المجموعة عددًا من القطاعات على النحو التالي:  
قطاع التجزئة: يشمل تأجير وحدات تأجير للعقارات الاستثمارية مثل مراكز التسوق.  
قطاع الضيافة: يشمل منشآت تقدم خدمات الضيافة (فندق ستايبيريديج سويتس الأندلس مول).

٢٠١٨ م	قطاع التجزئة	قطاع الضيافة	أخرى	الإجمالي	
إيرادات*	١٤٠,٣٠٣,٩٤٧	٢٤,٣٧٦,٤٨٠	-	١٦٤,٦٨٠,٤٢٧	
تكلفة الإيرادات	(٤٧,٥٧٠,٠٧٧)	(٢٣,٤٢٥,٤٥٩)	-	(٧٠,٩٩٥,٥٣٦)	
الحصة في الربح من شركة زميلة	-	-	٣٣,٢٦٠,٤٢٩	٣٣,٢٦٠,٤٢٩	
المصروفات	(٤,٣٨٢,٩٦٣)	(١,٤٠٦,٥٢٥)	(٣١,٧٨٥,٧٦٩)	(٣٧,٥٧٥,٢٥٧)	
خسارة الانخفاض في قيمة مستحق من عقود إيجار تشغيلي	(٥,٠٦٧,٥٦٦)	-	-	(٥,٠٦٧,٥٦٦)	
الانخفاض في الشهرة الضمنية لشركة زميلة	(٦,٠١٤,٢٥٣)	-	-	(٦,٠١٤,٢٥٣)	
إيرادات أخرى	-	-	٤,٢٥٨,٣٢١	٤,٢٥٨,٣٢١	
صافي الربح قبل الزكاة	٧٧,٢٦٩,٠٨٨	(٤٥٥,٥٠٤)	٥,٧٣٢,٩٨١	٨٢,٥٤٦,٥٦٥	
إجمالي الموجودات	٥٠٥,٨٦٦,٥٥٩	١٦٩,٦٥٨,٥١٩	٧٧٠,٥١٣,٠١٠	١,٤٤٦,٠٣٨,٠٨٨	
إجمالي المطلوبات	٦٨,٦٨٦,٩٣٣	٢٠,٢٦٤	٢٩,٥٣٩,٩٣٩	٩٨,٢٤٧,١٣٦	
٢٠١٧ م	قطاع التجزئة	قطاع الضيافة	أخرى	الإجمالي	
إيرادات*	١٣٨,٥٦٩,٨٢٧	٧,٢٢٥,٨٤٤	١,٠٣١,٧٦٦	١٤٦,٨٢٧,٤٣٧	
تكلفة الإيرادات	(٥٣,١٨٩,٩٦١)	(١٣,٤٨٦,٨٩٩)	-	(٦٦,٦٧٦,٨٦٠)	
الحصة في الربح من شركة زميلة	-	-	٣٨,٨٤٨,٣٥٤	٣٨,٨٤٨,٣٥٤	
الربح من تحويل العقارات الاستثمارية إلى استثمار في شركة زميلة	-	-	٢٢,٩٤٣,٥٣١	٢٢,٩٤٣,٥٣١	
المصروفات	(٥,٥٣٥,٩٣٥)	(١,٤٨٢,٥٩٤)	(١٣,٦٦٦,٤١٢)	(٢٠,٦٨٤,٩٤١)	
خسارة الانخفاض في قيمة مستحق من عقود إيجار تشغيلي	(١,٦٢١,١١٠)	-	-	(١,٦٢١,١١٠)	
إيرادات أخرى	-	-	٨٥٦,٣٠٨	٨٥٦,٣٠٨	
صافي الربح قبل الزكاة	٧٨,٢٢٢,٨٢١	(٧,٧٤٣,٦٤٩)	٥٠,٠١٣,٥٤٧	١٢٠,٤٩٢,٧١٩	
إجمالي الموجودات	٥٣٥,٥٢٤,٥٤٣	١٦٥,٩٢٥,١٦٣	٩٧٢,٢٣٨,١٩٢	١,٦٧٣,٦٨٧,٨٩٨	
إجمالي المطلوبات	٧٥,٤٣٤,٦١٥	٧٣,٩٧١,٠٨١	١٠٣,٦٦٤,٦٩١	٢٥٣,٠٧٠,٣٨٧	

\* جميع إيرادات المجموعة هي من عملاء خارجيين، وليس هناك إيرادات ناتجة عن معاملات بين القطاعات.

شركة الأندلس العقارية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

## ٢٠ ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة الربح العائد إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية خلال السنة. ويتم احتساب ربحية السهم المخفضة بقسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية خلال السنة بافتراض تحويل جميع الأسهم منخفضة القيمة إلى أسهم عادية.

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
١١٨,٣٩٠,١٩١	٤٧,٩٧٢,٣٠٥	صافي ربح السنة
٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة (سهم)
١,٦٩	٠,٦٩	ربحية السهم الأساسية والمخفضة للسهم الواحد

إن ربحية السهم المخفضة تساوي ربحية السهم الأساسية للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م حيث لا توجد أدوات ذات ربحية منخفضة لكل سهم.

## ٢١ الارتباطات الرأسمالية

لدى المجموعة ارتباطات رأسمالية تتعلق بعقود الإنشاءات الخاصة بالعقارات الاستثمارية بقيمة ٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ٨,٦ مليون ريال سعودي).

## ٢٢ عقود الإيجار التشغيلي

### كمؤجر

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
١٨,٩٣٢,٢٦٢	١٩,٦٥٣,٦٢٧	أقل من سنة واحدة
٩٩,٤٠٥,٥٥١	١٠٤,١٤٢,٦٩٢	من سنة إلى ٥ سنوات
١٣٣,٩٠٤,٢٥٢	٨٧,٩٨٨,٢٩١	أكثر من ٥ سنوات
٢٥٢,٢٤٢,٠٦٥	٢١١,٧٨٤,٦١٠	

### كمستأجر

يستحق الحد الأدنى لمدفوعات عقود الإيجار المستقبلية المتوقعة للمراكز التجارية المستقبلية بموجب عقد الإيجار كما يلي:

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
١٢,٨٣٠,٠٠٠	١٥,٧٠٠,٠٠٠	سنة
٢٩,٢٠٠,٠٠٠	٣١,٤٠٠,٠٠٠	سنتين
٤٧,٥٩٢,٧٥٠	٤٩,١٩٥,٥٠٠	٣ سنوات
٦٨,٧٧٦,٨٨٨	٧٧,٤١٧,٧٧٦	٤ سنوات
١٤٧,٣٤٩,٨٠٤	١١٥,٣٥٦,١٦٦	أكثر من ٥ سنوات (٢٠٢٣ م إلى ٢٠٣٩ م)
٣٠٥,٧٤٩,٤٤٢	٢٨٩,٠٦٩,٤٤٢	

## ٢٣ تأسيس شركة تابعة

بموجب اتفاقية البيع والشراء الموقعة بين شركة الأندلس العقارية والأهلي كابيتال، تم الاتفاق على تحويل الأندلس مول وفندق ستايليريدج سويتس الأندلس مول لتأسيس صندوق الأهلي ريت ١ "الصندوق". تم تحويل العقارات إلى الصندوق في ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧ م، واستمرت الشركة في السيطرة على العقارات كجزء من قدرتها على السيطرة على الصندوق.

وحيث أنه كان هناك تغيير في حصة ملكية الشركة في الشركة التابعة ولم ينتج عنه فقدان السيطرة، فقد أدى ذلك إلى تحقيق أرباح بمبلغ ٢٢٠,٢ مليون ريال سعودي تم إثباته في الأرباح المبقة.

#### ٢٤ المعاملات مع أطراف ذات علاقة

خلال السياق الاعتيادي للأعمال، تتعامل المجموعة مع منشآت مملوكة من قبل بعض المساهمين والشركات الزميلة وأطراف أخرى ذات علاقة.

توافق الإدارة على شروط وأحكام المعاملات مع هذه الأطراف. هذه المعاملات هي كالاتي:

- لدى المجموعة عقود مع شركة هامات العقارية، وهي شركة زميلة لتقديم الاستشارات لخدمات التطوير والتأجير لمركز الأندلس التجاري في جدة والمراكز التجارية في الصحافة واليرموك والتلال مقابل أتعاب تأجير بنسبة ٧٪ من إجمالي إيجارات المركز للسنة الأولى عند الإيجار لأول مرة أو عند استبدال المستأجر بآخر أو من خلال الزيادة في قيمة الإيجار لعقد الإيجار الجديد. كما يتضمن العقد أتعاباً شهرية لتقديم خدمات الاستشارة والتطوير بنسبة ٤٪ من دخل المركز الذي يمثل إيرادات الإيجار والإعلان والإيجارات المتخصصة ويتضمن أيضاً رسوم الإيجارات المطورة بنسبة ١٥٪ من إجمالي قيمة الإيجار للمستأجر لمدة سنة فقط للوحدات الجديدة أو خدمات التأجير التي قام المشغل بتطويرها وإضافتها والتي لم تكن موجودة في تصاميم المراكز أو ميزانية الإيجار التي وافقت عليها الشركة. وبموجب الاتفاقية نفسها، تخضع الشركة لتحمل المطلوبات المالية المتعلقة بالموظفين مثل الرواتب والمزايا والنفقات الأخرى مثل الصيانة والكهرباء.
- تقوم الشركة بتحميل شركة الحياة العقارية، وهي شركة زميلة بحصة المصروفات المباشرة للمصروفات العمومية والإدارية التي تكبدها شركة الأندلس العقارية وفقاً لاتفاقية إدارة هذه الشركات.
- تقوم المجموعة باستئجار أرض من أحد المساهمين لفترة ٢٠ سنة لإنشاء مركز تجاري عليها بإيجار سنوي يبدأ من ٣,١ مليون ريال سعودي ابتداءً من ١٤٣٤/٣/١٦ هـ.
- لدى الشركة عقود إيجار مع شركة ذات صلة كمستأجر (من خلال ملكية عضو مجلس إدارة لحصة غير مباشرة في الشركات ذات الصلة) بقيمة إيجار سنوي قدره ٣,٩ مليون ريال سعودي.
- لدى الشركة عقد مع مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية وهي مجموعة ذات صلة بشركة شقيقة وبنائب رئيس مجلس الإدارة وتتمثل بقيام مجموعة الدكتور سليمان الحبيب بتصميم وتشغيل وإدارة المستشفى المملوكة مناصفة بين الطرفين (مستشفى غرب جدة).

شركة الأندلس العقارية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م  
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٤ المعاملات مع أطراف ذات علاقة (يتبع)

الرصيد في		معاملات خلال ٢٠١٧ م			معاملات خلال ٢٠١٨ م			
٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	مصرفات متبادلة	خدمات التشغيل	خدمات الإيجار	مصرفات متبادلة	خدمات الإيجار	خدمات تشغيل	مستحق من أطراف ذات علاقة:
٣٥,٧٤٩	-	٩٩٩,٥٨٠	-	-	٢,٠٣٥,٧٤٩	-	-	شركة الأسواق المتطورة
-	٢,٤٥٩,٦٦٦	-	-	-	-	-	٥,٣٦٠,٥١٥	الاهلي كابيتال
١,٠٦٠,٨١٥	١,١٧٦,٥٥٥	٥,٦٣٣,٥٦٩	-	-	١٥,٨٩٠,٥٧٤	-	-	شركة الحياة العقارية
-	٧,٦٥٢,٢١٠	-	-	-	١٢,٢٨١,٧٠٤	-	-	شركة محمد الراجحي للاستثمار
-	٤,٨٧٥,٠٠٠	-	-	-	٤,٨٧٥,٠٠٠	-	-	شركة الجوهرة الكبرى
-	٩٦١,٣٦٥	-	-	-	-	-	-	مجموعة أي أتش جي (أنتركونتيننتال)
١,٠٩٦,٥٦٤	١٧,١٢٤,٧٩٦	-	-	-	-	-	-	
١,٢٧٢,٦٠٨	٣٣٠,١٤٥	٤,٣٩٧,٢٨٨	٤,٩٩٤,٨٩٦	٧٣٦,٧٥٢	٧٠٦,٣٦٥	١٥٣,٨٧١	٦٥٤,٨١٠	مستحق إلى طرف ذو علاقة:
								شركة هامات العقارية

فيما يلي ملخصًا للمعاملات والأرصدة:

تتضمن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا حيث تم اعتماد شروط وأحكام هذه المعاملات من قبل الشركة. فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة هي كما يلي:

الرصيد في قائمة المركز المالي الموحدة		المحمل على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة		
٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٩٤٥,٧٣٢	١,١٣٨,٧٤٢	١,٧٩٦,٨٠٥	٢,٦٢٤,٢٨٢	رواتب وأجور ومكافأة نهاية الخدمة

## ٢٥ الأرباح الموزعة على المساهمين

في ١٤٣٩/٠٧/١٥ هـ الموافق ١ أبريل ٢٠١٨ م، وفقاً لاجتماع الجمعية العمومية العادية الذي قرر توزيعات أرباح بمبلغ ١٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (توزيعات أرباح بقيمة ٢ ريال سعودي لكل سهم). تم دفع كامل المبلغ خلال ٢٠١٨ م.

## ٢٦ معاملات غير نقدية:

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
٦٧,٨٠٩,٧٠٩	٥٠,٨٣٤,٥٥٦	العقارات الاستثمارية المحولة إلى استثمارات في شركات زميلة
٩,٩١٦,٤٧٩	-	العقارات الاستثمارية المحولة إلى ممتلكات ومعدات
		إعادة قياس التزامات تعويضات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
		أرباح / (خسائر) اكتوارية
(٢١٥,١٥٥)	٢٣,٩٥٠	

## ٢٧ الأدوات المالية - القيمة العادلة، والتصنيف، وإدارة المخاطر

تخضع المجموعة لمخاطر مالية مختلفة بسبب أنشطتها بما في ذلك: مخاطر السوق (تشمل مخاطر العملة، ومخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر العام للمجموعة على عدم إمكانية التنبؤ بأوضاع الأسواق المالية ويسعى إلى التقليل من التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة.

إن الإدارة العليا هي المسؤولة عن إدارة المخاطر. تتكون الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي الموحدة من النقد وما في حكمه واستثمارات وذمم مدينة مستحقة من عقود أيجار تشغيلي ومستحق من/الي أطراف ذات علاقة وتسهيلات تروق إسلامي. إن طرق القيد المطبقة والخاصة بهذه البنود تم الإفصاح عنها ضمن السياسة المحاسبية لكل منها. يتم إجراء المقاصة بين الأصل والالتزام المالي وإثبات صافي المبالغ بالقوائم المالية الموحدة عندما يكون لدى المجموعة حقاً قانونياً يلزم بمقاصة المبالغ التي تم إثباتها والنية إما للتسوية على أساس الصافي أو إثبات الموجودات والمطلوبات في آن واحد.

### (أ) مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر التأثير المحتمل للتغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الربح وأسعار الأسهم على إيرادات المجموعة أو قيمة أدواتها المالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة وضبط التعرض للمخاطر ضمن الحدود المقبولة مع تحقيق العائد الأمثل.

إن التأثير على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة (نتيجة للتغير في القيمة العادلة للاستثمارات كما في ٣١ ديسمبر) بسبب تغير محتمل معقول في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة، مع وجود جميع المتغيرات الأخرى في الثوابت كما يلي:

٢٠١٨ م	نسبة التغير	
٥,٨١١,٠٠٠±	±١.٠%	الأثر المحتمل على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة

### (ب) مخاطر العملات

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تعرض قيمة أداة مالية ما للتقلب بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتم معاملات المجموعة بصورة أساسية بالريال السعودي والدولار الأمريكي. إن الريال السعودي مرتبط بالدولار الأمريكي.

تراقب الإدارة عن قرب وبصورة مستمرة التقلبات في أسعار الصرف.

### (ج) مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي التعرضات لمخاطر مختلفة تتعلق بتأثير تذبذبات أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي والتدفقات النقدية للمجموعة.

لا تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة بصورة رئيسية من القروض والودائع قصيرة الأجل ولأنها تتم وفقاً لأسعار فائدة ثابتة ولا تخضع لإعادة التسعير بشكل منتظم.

## ٢٩ الأدوات المالية – القيمة العادلة، والتصنيف، وإدارة المخاطر

### (د) مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة الطرف المقابل على الوفاء بالتزاماته بشأن أداة مالية أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من الذمم المدينة التجارية والنقد وما في حكمه والمستحق من أطراف ذات علاقة.

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	نقد وما في حكمه
٤٤٤,٢١٣,٢٣١	١٤٥,١١١,٧٧٤	ذمم مدينة مستحقة من عقود إيجار تشغيلي
١٤,٣٢٠,٩٨٩	٢٦,٠٩٧,٨١٠	مستحق من أطراف ذات علاقة
١,٠٩٦,٥٦٤	١٧,١٢٤,٧٩٦	
٤٥٩,٦٣٠,٧٨٤	١٨٨,٣٣٤,٣٨٠	

إن القيمة الدفترية للموجودات المالية تمثل الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان.

تقتصر مخاطر الائتمان على ما يلي:

- الأرصدة النقدية المحتفظ بها لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني جيد.
- الذمم المدينة الظاهرة بالصافي بعد خصم مخصص الانخفاض في قيمة ذمم مدينة مستحقة من عقود إيجار تشغيلي.
- المركز المالي المستقر للأطراف ذات العلاقة.

تدير المجموعة مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمستحقات من العملاء عن طريق المراقبة وفقاً لسياسات وإجراءات محددة. تسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان الخاصة بها والمتعلقة بالعملاء وذلك بوضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة الذمم المدينة القائمة على أساس مستمر. يتم مراقبة الأرصدة المدينة كما كانت نتائج تعرض المجموعة لمخاطر الديون المدومة غير جوهرية.

الرصيد القائم للذمم المدينة التجارية مستحق من عملاء محليون في المملكة العربية السعودية.

### (هـ) مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه منشأة ما صعوبات في تأمين السيولة اللازمة لمقابلة الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أحد الموجودات المالية بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. وتدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة لمدى كفاية السيولة المتوفرة من خلال تسهيلات ائتمانية ملتزمة بها للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

تهدف المجموعة إلى الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة باستخدام سحب بنكية على المكشوف وقروض بنكية.

يلخص الجدول التالي استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة بناءً على المدفوعات التعاقدية غير المخصومة.

أكثر من ٥ سنوات	سنة إلى ٥ سنوات	عند الطلب أو أقل من سنة	القيمة الدفترية	
				<b>٢٠١٨ م</b>
-	-	١,٨٢٢,٧٦٧	١,٨٢٢,٧٦٧	تسهيلات توريق إسلامي
-	٩,٧٢٤,٥٢٧	-	٩,٧٢٤,٥٢٧	إيجارات مستحقة عن عقود إيجار تشغيلي
-	-	٣٣,٣٢٥,٨٢٠	٣٣,٣٢٥,٨٢٠	ستحقات وأرصدة دائنة أخرى
-	-	٣٣٠,١٤٥	٣٣٠,١٤٥	مستحق الي أطراف ذات علاقة
-	٩,٧٢٤,٥٢٧	٣٥,٤٧٨,٧٣٢	٤٥,٢٠٣,٢٥٩	
				<b>٢٠١٧ م</b>
-	٥٥,٦٤٩,٩٩٤	١٣٠,٨٥٦,٢٧٥	١٨٦,٥٠٦,٢٦٩	تسهيلات توريق إسلامي
-	٩,١٦٩,٤٣٩	-	٩,١٦٩,٤٣٩	إيجارات مستحقة عن عقود إيجار تشغيلي
-	-	٣٠,٤١٦,٦١٣	٣٠,٤١٦,٦١٣	ستحقات وأرصدة دائنة أخرى
-	-	١,٢٧٢,٦٠٨	١,٢٧٢,٦٠٨	مستحق الي أطراف ذات علاقة
-	٦٤,٨١٩,٤٣٣	١٦٢,٥٤٥,٤٩٦	٢٢٧,٣٦٤,٩٢٩	

## ٢٨ القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها مقابل بيع أصل ما أو دفعها مقابل تحويل التزام ما ضمن معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس ووفقاً لظروف السوق السائدة بغض النظر عما إذا تم تحديد السعر أو تقديره بشكل مباشر باستخدام أسلوب تقييم آخر.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات سواء تم قياسها بالقيمة العادلة أو تم الإفصاح عن قيمها العادلة في القوائم المالية وفقاً لمستويات التسلسل الهرمي لقياسات القيمة العادلة كما هو موضح أدناه، إلى أدنى مستوى لقياس المدخلات الذي يعتبر هاماً لقياس القيمة العادلة ككل.

**المستوى ١:** أسعار السوق المتداولة والمعلنة (بدون تعديل) في أسواق نشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.  
**المستوى ٢:** المدخلات التي يمكن ملاحظتها أو تتبعها بشكل مباشر أو غير مباشر لأصل أو التزام بخلاف الأسعار المعلنة المذكورة في المستوى ١.  
**المستوى ٣:** المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها أو تتبعها لأصل أو التزام.

### القيمة العادلة للأدوات المالية

تتعرض المجموعة لمخاطر نتيجة استخدام الأدوات المالية. يوضح ما يلي أهداف المجموعة وسياساتها وعملياتها لإدارة هذه المخاطر والطرق المستخدمة لقياسها بالإضافة إلى المعلومات الكمية المتعلقة بهذه المخاطر في القوائم المالية المرفقة.

لم تكن هناك تغيرات جوهرية قد تعرض المجموعة لمخاطر الأدوات المالية من خلال أهدافها وسياساتها وعملياتها لإدارة هذه المخاطر والطرق المستخدمة التي تختلف عن ما تم استخدامه في السنوات السابقة ما لم يذكر خلاف ذلك.

- تأخذ إدارة المجموعة بعين الاعتبار القيمة العادلة لمستحقات المستأجرين والجزء المتداول لتسهيلات توريق إسلامي وأرصدة الأطراف ذات العلاقة والإيجارات المستحقة من عقد الإيجار ومستحقات ودمم دائنة أخرى تقارب قيمتها الدفترية بسبب الأدوات المالية قصيرة الأجل.
- قدرت إدارة المجموعة القيمة العادلة لتسهيلات توريق إسلامي قصيرة الأجل، التي تم تصنيفها في المستوى الثالث، لتكون مقاربة لقيمتها الدفترية.
- لا توجد تحويلات بين المستوى الأول أو الثاني أو الثالث خلال فترة التقرير.

تتعرض الأدوات المالية للتغير في مخاطر القيمة نتيجة للتغيرات في أسعار العملات للموجودات والمطلوبات المالية ذات العمولة المتغيرة. تم ذكر معدل العمولة الفعلي وفترة إعادة التسعير أو تاريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية في الإيضاحات ذات الصلة.

يظهر الجدول التالي القيم الدفترية والقيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية بما في ذلك مستوياتهم في النظام المتدرج للقيمة العادلة للأدوات المالية. ولا تتضمن معلومات القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب القيمة العادلة بصورة معقولة.

	القيمة العادلة		
	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
<b>٢٠١٨ م</b>			
الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	٥٨,١١١,٥٧٨	-
<b>٢٠١٧ م</b>			
الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	-

أساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، تصنف كمستوى ٣ للقيمة العادلة.

## ٢٩ إدارة رأس المال

تتمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على رأس مال فعال من أجل الحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق ومواصلة التطورات المستقبلية لأعمالها. يقوم مجلس الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال المستخدم ومستوى توزيعات الأرباح على المساهمين العاديين.

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في:

- ١- الحفاظ على مقدرة المنشأة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والاستمرار في تحقيق عوائد للشركاء ومنافع للمستفيدين الآخرين، و
- ٢- توفير عائد كافي للمساهمين.

## ٣٠ اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة للإصدار في ١٢ رجب ١٤٤٠ هـ (الموافق ١٩ مارس ٢٠١٩ م).