شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

(تابع) إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م

(بالريال السعودي)

ج) **ذمم مدينة**

تظهر الذمم المدينة بالمبالغ الأصلية للفواتير ناقصاً مخصص الديون المشكوك في تحصيلها. يتم تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها عندما يكون هناك دليل موضوعي على عدم مقدرة المجموعة على تحصيل كافة المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للذمم المدينة. يتم قيد هذه المخصصات في قائمة الدخل الموحدة تحت بند "مصروفات بيع وتسويق". يتم شطب الذمم المدينة مقابل المخصصات المتعلقة بها عندما تكون غير قابلة للتحصيل. يتم إدراج أي إستردادات لاحقة لمبالغ تم شطبها سابقاً ضمن مصروفات البيع والتسويق في قائمة الدخل الموحدة.

د) **إستثمارات**

(١) **الإستثمار في شركات زميلة**

الشركات الزميلة هي تلك المنشآت التي تملك المجموعة فيها تأثيراً جوهرياً ولكن ليست حصة مسيطرة على سياساتها التمويلية والتشغيلية. ويعتبر التأثير الجوهري قائماً بشكل عام عندما تملك المجموعة ما يتراوح بين ٢٠% و ٥٠% من حقوق التصويت في المنشأة الأخرى.

يتم إحتساب الإستثمارات في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية وتقيد مبدئياً بسعر التكلفة بما في ذلك الشهرة المحددة عند الشراء بالصافي بعد أي إطفاء متراكم وخسائر الإنخفاض في القيمة. يتم إدراج حصة المجموعة في أرباح وخسائر الشركات الزميلة بعد الشراء في قائمة الدخل الموحدة، ويتم إدراج حصتها في حركة الإحتياطيات بعد الشراء ضمن حقوق الملكية للمجموعة. يتم تعديل الحركة المتراكمة بعد الإستحواذ مقابل القيمة الدفترية للإستثمار. وعندما تزيد حصة المجموعة من الخسارة على حصتها في الإستثمار في الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية فإن القيمة الدفترية للشركة تنخفض إلى الصفر ولا يتم تحميل أي خسائر إضافية إلا إذا كانت هناك إلتزامات قانونية أو تعاقدية أو إذا دفعت أي مبالغ نيابة عن الشركة الزميلة.

ويتم استبعاد أية أرباح غير محققة للتعاملات بين المجموعة والشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية بالقدر الذي تكون عليه حصة المجموعة في الشركات الزميلة. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة مالم توفر المعاملة دليلاً على انخفاض قيمة الموجودات المحولة.

يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تخفيف حصة المجموعة في الشركات الزميلة في قائمة الدخل الموحدة.

(٢) **الإستثمارات المتاحة للبيع**

تتكون الإستثمارات المتاحة للبيع بشكل رئيسي من حصة تقل عن ٢٠% من الإستثمارات في الأسهم المدرجة أو غير المدرجة بما في ذلك الإستثمارات في الصناديق الإستثمارية، وهي ليست إستثمارات لغرض الإتجار ولا تمتلك المجموعة فيها أي تأثير جوهري أو سيطرة. وتقيد هذه الإستثمارات مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكلفة المعاملة ولاحقاً يعاد قياسها بالقيمة العادلة كما بتاريخ التقرير. يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية في السوق المفتوح إن وجد. وفي حالة غياب سوق مالية للتداول العام تعتبر التكلفة القيمة العادلة لتلك الإستثمارات. يتم قيد أي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغير في القيمة العادلة كبند منفصل في قائمة حقوق الملكية الموحدة حتى يتم إستبعاد الإستثمار أو إنخفاضه. عند الإستبعاد، يتم إدراج الأرباح أو الخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً ضمن حقوق الملكية ضمن قائمة الدخل الموحدة. عند حدوث الإنخفاض، يسجل الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة كخسارة إنخفاض إستثمارات متاحة للبيع ضمن قائمة الدخل الموحدة. لا يتم الاعتراف بعكس خسارة الإنخفاض فيما يتعلق بأدوات الملكية ضمن قائمة الدخل الموحدة. تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح من تلك الإستثمارات عندما يتم الإعلان عنها.

ه) **عقارات تحت التطوير**

يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها بغرض تطويرها في المستقبل، كعقارات تحت التطوير ويتم قياسها على أساس التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. يتم تصنيف العقارات المتوقع بيعها أو المتوقع إكتمالها خلال إثني عشر شهراً ضمن الموجودات المتداولة. وتتضمن التكلفة:

- التملك الحر وحقوق إيجار الأراضي.
- المبالغ المدفوعة لمقاولي الإنشاءات.
- تكاليف القروض، وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف تحضير الموقع، وأتعاب مهنية للخدمات القانونية، ورسوم تحويل العقارات، وتكاليف إنشاءات غير مباشرة وتكاليف أخرى متعلقة.

صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري من خلال النشاط العادي على أساس أسعار السوق في تاريخ التقرير ناقصاً تكلفة الإكمال وتكاليف البيع التقديرية.

يتم توزيع تكاليف العقارات تحت التطوير المشتركة بناءاً على القيمة البيعية لمساحة العقار. أية تغيرات في مساحة العقار سينتج عنها إعادة توزيع للتكاليف المشتركة المتبقية على المساحات التي لم يتم بيعها بعد، في المستقبل.

يتم تحديد تكلفة الأرض والتكلفة المشتركة المسجلة في قائمة الدخل عند إستبعاد بناءاً على قيمة العقار المباع.

يتم تحديد التكاليف المباشرة لإنشاء الظل بناءاً على مساحة البناء في كل فلة مباعة بموجب كل عقد على حده.

و) **عقارات إستثمارية**

يتم تصنيف الممتلكات المحتفظ بها لفترة طويلة لغرض تحقيق عائد من تأجيرها أو لغرض تحقيق مكاسب رأسمالية أو للإثنين معاً، والتي لا تستخدمها المجموعة، كعقارات إستثمارية. تشتمل العقارات الإستثمارية على أراضي ومباني ومعدات وتجهيزات وتركيبات، أثاث ومعدات مكتبية والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من المباني. يتم قيد العقارات الإستثمارية بالتكلفة التاريخية، بالصافي بعد خصم الإستهلاكات المتراكمة، بإستثناء العقارات تحت الإنشاء التي تسجل بالتكلفة، تتضمن التكلفة التاريخية مصاريف تتعلق مباشرة بإقتناء الموجودات، يتم قيد التكاليف اللاحقة ضمن القيمة الدفترية للأصل أو تحقق كأصل مستقل، حسبما هو ملائم، فقط إذا كان من المحتمل أن تدرج المنافع الإقتصادية المستقبلية المرتبطة بالأصل إلى المجموعة وإذا أمكن تحديد تكلفة الأصل بشكل يعتمد عليه.

يتم تصنيف الإستثمارات العقارية "كمتاحة للبيع" عندما يكون من المتوقع إسترداد قيمتها الدفترية بشكل أساسي من خلال البيع وليس من الإستخدام المستمر. وفي هذه الحالة، يجب أن تكون العقارات متاحة للبيع الفوري في حالتها الراهنة بناءاً على الشروط المعتادة والمتوافق عليها عند بيع مثل هذه العقارات وأن يكون إحتمالية بيعها عالية.

لا يتم إستهلاك الأراضي. يحمل إستهلاك الموجودات الأخرى على قائمة الدخل الموحدة بإستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع تكلفتها على عمرها الإنتاجي المقدر كما يلي:

	عدد السنوات
مباني على أراضي مملوكة	٣٠ ــ ٥٠ سنة
مباني على أراضي مستأجرة	٥٠ سنة أو مدة الإيجار، أيهما أقل
معدات وتركيبات وتجهيزات	١٠ سنوات
معدات مكتبية وأثاث	٤ ــ ١٠ سنوات

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية للموجودات وتعدل إذا لزم الأمر، في تاريخ كل قائمة مركز مالي. يتم تحديد الأرباح والخسائر من الإستبعادات بمقارنة متحصلات البيع مع القيمة الدفترية ويتم إدراج الفرق في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إدراج مصروفات الصيانة والإصلاح العادية والتي لا تزيد من العمر الإنتاجي للأصل بصورة جوهرية في قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها. يتم رسملة التحسينات والتجديدات التي تزيد من قيمة الموجودات، إن وجدت، ويتم إستبعاد الأصل المستبدل.

يتم تحويل العقارات من عقارات إستثمارية إلى عقارات تحت التطوير فقط عندما يكون هناك تغير في الإستخدام، مع وجوب وجود دليل على البدء في أعمال التطوير لغرض بيعها. يتم هذا التحويل بإستخدام القيمة الدفترية في تاريخ التحويل.

ز) **ممتلكات ومعدات**

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الإستهلاكات المتراكمة فيما عدا الإنشاءات تحت التنفيذ التي تظهر بالتكلفة. لا يتم إستهلاك الأراضي. يحمل الإستهلاك على قائمة الدخل الموحدة على أساس طريقة القسط الثابت لتوزيع تكلفة هذه الموجودات على مدى الأعمار الإنتاجية المقدر لها كما يلي:

	عدد السنوات
مباني على أراضي مملوكة	٣٠ ــ ٥٠ سنة
معدات وتجهيزات وتركيبات	٣ ــ ٣٥ سنة
معدات مكتبية وأثاث	٣ سنوات
سيارات	٤ ــ ٥ سنوات

تحدد الأرباح والخسائر الناتجة عن الإستبعاد بمقارنة متحصلات البيع مع القيمة الدفترية وتدرج في قائمة الدخل الموحدة. يتم إدراج مصروفات الصيانة والإصلاح العادية والتي لا تزيد من العمر الإنتاجي للأصل بصورة جوهرية في قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها. يتم رسملة التحسينات والتجديدات التي تزيد من قيمة الموجودات، إن وجدت، ويتم إستبعاد الأصل المستبدل.

ح) **قروض**

يتم إدراج القروض بالمبالغ المستلمة بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة، إن وجدت. يتم رسملة تكاليف الإقتراض العائدة مباشرة لإنشاء موجودات مؤهلة حتى تصل إلى المرحلة التي يكتمل عندها بشكل جوهري جميع الأنشطة اللازمة لإعداد الموجودات المؤهلة للإستخدام المحدد لها، وبخلاف ذلك، يتم تحميل هذه التكاليف على قائمة الدخل الموحدة.

ط) **ذمم دائنة ومستحقات**

يتم إثبات المطلوبات بالمبالغ التي سيتم دفعها مقابل للبضائع أو الخدمات المستلمة، سواء تم إصدار فواتير عنها من قبل المورد إلى المجموعة أم لا.

ي) **مخصصات**

يتم الإعتراف بالمخصص إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة أن لدى المجموعة إلتزام حالي قانوني أو تعاقدي يمكن تقدير مبلغه بشكل موثوق ومن المحتمل أن يتطلب تدفقات خارجة لمنافع إقتصادية لتسوية هذا الإلتزام.

ك) **الأدوات المالية المشتقة**

تتضمن الأدوات المالية المشتقة بشكل رئيسي عقود مقايضة أسعار الفائدة والتي يتم إثباتها مبدئياً بالقيمة العادلة بتاريخ العقد للأدوات المشتقة، ويتم لاحقاً إعادة قياسها بالقيمة العادلة لها في نهاية كل فترة تقرير.

يتم قيد التغيرات في القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة التي تتوفر فيها شروط المحاسبة عن التحوط للتدفقات النقدية كأدوات مالية مشتقة في قائمة المركز المالي الموحدة ويتم قيدها ضمن إحتياطيات أخر في قائمة حقوق المساهمين. يتم قيد التغيرات في القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة التي لا تتوفر فيها شروط المحاسبة عن التحوط في قائمة الدخل عند حدوثها، ويتم قيد القيمة العادلة الموجبة والسالبة الناتجة عن هذه التغيرات كموجودات ومطلوبات متداولة، على التوالي، في قائمة المركز المالي.

ل) **الزكاة**

تخضع الشركة وشركتها التابعة للزكاة وفقاً لأنظمة مصلحة الزكاة وضريبة الدخل بالمملكة العربية السعودية ("المصلحة"). ويتم إثبات إستحقاق الزكاة ويحمل على قائمة الدخل للفترة الجارية. ويتم إحتساب مطلوبات الزكاة الإضافية، إن وجدت، والتي تتعلق بالربوط على سنوات سابقة من قبل المصلحة في الفترة التي يتم فيها إصدار الربوط النهائية.

م) **مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وبرنامج إستبقاء الموظفين**

يتم قيد إستحقاق مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لأنظام العمل والعمال في المملكة العربية السعودية من قبل الشركة وشركتها التابعة السعودية ويحمل على قائمة الدخل الموحدة. يتم إحتساب مبلغ الإلتزام على أساس المزايا المقررة التي يستحقها الموظف في حالة تركه العمل في تاريخ قائمة المركز المالي. كما لدى الشركة برنامج لإستبقاء الموظفين لموظفي الإدارة العليا المختارين ويتم تكوين المخصص بناءاً على ربحية المجموعة.

ن) **إستثمارات في عقود إيجار تمويلي**

تقوم المجموعة بتصنيف إيجارات العقارات الإستثمارية عند تحويل كافة مخاطر ومنافع الملكية كإستثمارات في إيجارات تمويلية. عند تأجير الموجودات كإستثمار في إيجارات تمويلية يتم الإعتراف بالقيمة الحالية للدفعات الإيجار كإستثمار في إيجارات تمويلية. يتم الإعتراف بالفرق بين الإستثمار والقيمة الحالية للدفعات كإيراد تمويلي غير محقق. يتم إثبات إيرادات الإيجار التمويلي على مدى فترة عقد الإيجار على أساس منتظم، والتي ينتج عنها معدل عائد ثابت على صافي الإستثمارات القائمة.

س) **الإيرادات**

يتم إثبات الإيرادات في قائمة الدخل الموحدة عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الإقتصادية للمجموعة، وعندما يكون من الممكن قياس التكاليف والإيرادات، إذا كان ملائماً بشكل موثوق بغض النظر عن توقيت السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المستلم أو شروط الدفع المتعاقد عليها. ويجب كذلك إستيفاء معايير التحقق المحددة أدناه قبل تحقق الإيرادات.

١) **عقارات إستثمارية**

يتم تحقق إيرادات التأجير التشغيلي للعقارات الإستثمارية في قائمة الدخل الموحدة بناءاً على الشروط التعاقدية على مدى فترة عقد الإيجار. عندما تقدم المجموعة بعض الحوافز لعملائها متمثلة في مدة إيجار مجانية، يتم إدراج تلك الحوافز عنهم من إجمالي الدخل من الإيجار بإستخدام القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار.

إن إيرادات الإيجار غير المحققة تمثل الإيجارات المحصلة مقدماً من العملاء ويتم إدراجها في قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها.

يتم تسجيل إيرادات الإيجار على أساس معدل الدوران للمستأجرين. في حال عدم توفر البيانات عن معدل الدوران، تقوم الإدارة بتقييم معدل الدوران للمستأجرين بناءاً على الأداء التاريخي للإيجارات.

يتم إثبات الإيرادات والتكاليف المتعلقة بالعقار الإستثماري عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية العقار الاستثماري إلى المشتري، والتي عادة ما تكون عند تحويل سند ملكية العقار للمشتري بشكل غير مشروط.

٢) **عقارات تحت التطوير**

يتم تحقق الإيرادات من مبيعات العقارات تحت التطوير عند إستيفاء كل الشروط التالية:

أ) إتمام البيع، توقيع العقود، أن تتضمن عملية البيع التبادل غير المشروط للعقود.
ب) إستثمار المشتري، حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة، كافي لإثبات إلتزامه بدفع قيمة العقار.
ج) قامت المجموعة بتحويل مخاطر ومنافع الملكية المرتبطة بالموجودات للمشتري والتي عادة ما تكون عند الإنتهاء من عملية الإنشاء في حالة بيع الوحدات وفي حالة بيع الأراضي فلا يكون للمجموعة تدخل مستمر فيما يتعلق بالعقار.

٣) **أتعاب إدارة التطوير**

يتم تحقق الإيرادات من اتعاب الإدارة المتعلقة بعقود التطوير طويلة الأجل بإستخدام طريقة نسبة الإنجاز. تستخدم طريقة الجهود المبذولة في تحديد مدى التقدم والإنجاز في تلك العقود طويلة الأجل.

٤) **إيرادات تمويل**

تثبت الإيرادات التمويلية على أساس التوزيع الزمني بإستخدام معدلات الفائدة المعطبقة.

ع) **مصاريف بيع وتسويق وعمومية وإدارية**

تشتمل مصاريف البيع والتسويق والعمومية والإدارية على التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تكون بالضرورة جزءاً من تكلفة الإيرادات وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها. يتم توزيع المصروفات المشتركة بين تكلفة الإيرادات ومصاريف البيع والتسويق والعمومية والإدارية، إن لزم الأمر، على أساس ثابت.

ف) **عقود إيجار تشغيلية**

يتم تحميل المصاريف المتعلقة بعقود الإيجار التشغيلية على قائمة الدخل الموحدة على مدى فترة عقد الإيجار.

ص) **توزيعات أرباح**

تقيد الأرباح الموزعة في القوائم المالية في الفترة التي يتم الموافقة عليها من قبل مساهمي الشركة.

ق) **البيع وإعادة الإستئجار**

إن معاملة البيع وإعادة الإستئجار تتضمن بيع أصل ما وإعادة إستئجار نفس الأصل من البائع. يتم عادة تحديد دفعات الإيجار وسعر البيع ضمن نفس الاتفاق. يعتمد تحديد المعالجة المحاسبية لعملية البيع وإعادة الإستئجار على نوع الأصل محل الاتفاق. يتم إثبات الأرباح وفقاً لنسبة إطفاء الأصل الموجر، إذا تم تصنيفه كإيجار رأسمالي، بإستثناء الأراضي حيث يتم إطفاء الأرباح المبقاة على مدى فترة عقد الإيجار بإستخدام طريقة القسط الثابت. وفي حال تم تصنيف الإيجار كإيجار تشغيلي، فيتم إطفاء الأرباح المؤجلة بالتناسب مع مصروفات الإيجار المعترف بها خلال الفترة نسبة إلى إجمالي مدفوعات الإيجار خلال فترة عقد الإيجار.

ر) **المقاصة**

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق نظامي ملزم إجراء مقاصة لتلك المبالغ المدرجة وكذلك عندما يكون لدى المجموعة نية لتسويتها على أساس الصافي أو بيع الموجودات لتسديد المطلوبات في آن واحد.

ش) **دمج الأعمال**

يتم المحاسبة عن اندماج الأعمال (باستثناء الشركات الخاضعة لسيطرة مشتركة) باستخدام طريقة الشراء. ويتم قياس تكلفة الشراء بالقيمة العادلة للموجودات المقتناة، وأداة حقوق الملكية الصادرة والمطلوبات المتكبدة أو المفترض تحملها في تاريخ التبادل، وتتضمن التكاليف العائدة مباشرة إلى الشراء. ويتم قياس الموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد والالتزامات المتكبدة والمفترض تحملها في عمليات اندماج الأعمال مبدئياً بالقيم العادلة بتاريخ الشراء. التكلفة في عمليات اندماج الأعمال التي تزيد على حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات المقتناة القابلة للتحديد والمطلوبات والالتزامات المحتملة، يتم تصنيفها كشهرة. وإذا كانت تكلفة الشركة المستثمر فيها المقتناة أقل من قيمتها العادلة بتاريخ الشراء، يتم تسوية هذا الفرق من خلال تخفيض القيم العادلة للموجودات المقتناة غير المتداولة للشركة المستثمر فيها بما يتناسب مع قيمتها الدفترية.

٤- **مراحل تنفيذ دمج الأعمال**

بتاريخ ٥ شوال ١٤٣٥هـ الموافق ١١ سبتمبر ٢٠١٤م، استكملت الشركة عملية شراء ٥٠% إضافية من الحصص في شركة أكوان الكونية للتطوير العقاري ("أكوان") المملوكة من قبل شركة مجموعة صافولا، مقابل قيمة متفق عليها ٥٩٣ مليون ريال سعودي. تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة نتائج شركة أكوان بدءاً من ١٢ سبتمبر ٢٠١٤م وهو تاريخ بدء سيطرة الشركة الأم على شركة أكوان.

نتج عن إعادة قياس القيمة العادلة لحصة المجموعة في شركة أكوان البالغة ٤٥%، أرباح لمرة واحدة بمبلغ ٢٤٤,٦٤ مليون ريال سعودي. كما بتاريخ الإستحواذ، كانت القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات تقارب قيمتها العادلة باستثناء العقارات تحت التطوير، والتي بلغت قيمتها الدفترية ٩٠٥ مليون ريال سعودي مقابل قيمتها العادلة المقدرة ١,٧١٤ مليون ريال سعودي. فيما يلي ملخص للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المدرجة في القوائم المالية للمجموعة والتي تتضمن مبلغ الشراء كما بتاريخ الإستحواذ. إن هذه التقديرات عرضة للتغيير قبل نهاية السنة وفقاً لدراسة أسعار الشراء التي مازالت قيد التنفيذ.

	١١ سبتمبر ٢٠١٤م
الموجودات:	
نقد وما في حكمه	٢١٦,٠١٦,٦٤٢
ممتلكات، آلات ومعدات	٨,٨١٧,٦٤٧
عقارات تحت التطوير	١,٧١٣,٩٩٩,٦٤٩
مدفوعات مقدما وذمم مدينة أخرى	٢٨,٦٢٢,٦٦٥
ذمم مدينة	٥١,٣٧٢,٤١٩
الإجمالي أ	٢,٠١٨,٨٢٩,٠٢٢
المطلوبات:	
مستحقات ومطلوبات أخرى	١٥٠,٠٨٤,١٢٧
زكاة مستحقة الدفع	٣,٧٧٤,٢٤٧
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٢٢,٨٦٥,٣٨٣
الإجمالي ب	١٧٦,٧٢٣,٧٥٧
صافي الموجودات بالقيمة العادلة (أ – ب)	١,٨٤٢,١٠٥,٢٦٥
يخصم: حصة حقوق الملكية غير المسيطرة	(٧٧٨,٢٢٩,٥٩٤)
	١,٠٦٣,٨٧٥,٦٧١
إجمالي تكلفة الإستحواذ:	
القيمة الحالية للمبلغ المقابل	٥٦٠,٠٠٠,٠٠٠
تكلفة التمويل على المبلغ المقابل المؤجل	٣٣,٥٥٦,٧٢٣
القيمة العادلة لحقوق الملكية السابقة	٥٠٤,٠٠٠,٠٠٠
التكاليف المرتبطة بالإستحواذ	٤٨٧,٤٥٤
الإجمالي	١,٠٩٨,٠٤٤,١٧٧
التدفقات النقدية الخارجة عند الإستحواذ:	
نقد متحصل عند التوحيد	٢١٦,٠١٦,٦٤٢
يخصم: المقابل النقدي المدفوع	(١١٢,٠٠٠,٠٠٠)
يخصم: المقابل المؤجل المستحق الدفع	(٤٨١,٥٥٦,٧٧٣)
صافي الدفقات النقدية الخارجة	(٣٧٧,٥٤٠,٠٨١)

٥- **نقد وما في حكمه**

يتكون النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر مما يلي:

	٢٠١٤م	٢٠١٣م
نقد في الصندوق	٢٢٥,٠٠١	١٩٢,٠٠١
نقد لدى البنوك	١٥٦,٧٥٥,٦٧٩	١٢,٨٣١,٥٧٦
ودائع لأجل	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	--
	٢٨١,٩٨٠,٦٨٠	١٣,٠٢٣,٥٧٧

تم إيداع الودائع لأجل لدى بنوك محلية وحققت إيرادات تمويلية بمعدلات السوق السائدة.

٦- **ذمم مدينة**

	٢٠١٤م	٢٠١٣م
ذمم مدينة	١٠٩,٢٣٨,٨٣٤	١٣,٤٥٠,٩١٠
أطراف ذات علاقة	٢٥,٥٧٤,٠٠٢	٤٨,٠١٧,٨٢٧
	١٣٤,٨١٢,٨٣٦	٦١,٤٦٨,٧٣٧
يخصم: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (إيضاح ٦-١)	(١٠,٧٤٨,٠٢١)	(١١,٥٨٢,٩٤٥)
	١٢٤,٠٦٤,٨١٥	٤٩,٨٨٥,٧٩٢

٦-١ إن الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها هي كما يلي:

	٢٠١٤م	٢٠١٣م
الرصيد في بداية السنة	١١,٥٨٢,٩٤٥	١٠,٥٢٨,٥١١
المحمل للسنة	١,٢٢١,٢٩٦	١,٨٧٦,٢٥٣
المشطوب	(٢,٠٥٦,٢٢٠)	(٨٢١,٨١٩)
الرصيد في نهاية السنة	١٠,٧٤٨,٠٢١	١١,٥٨٢,٩٤٥

٧- **عقارات إستثمارية محتفظ بها بغرض البيع**

قامت المجموعة خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م ببيع قطعة أرض في مكة بمساحة ٣١,٤٠٦,٩٢ متر مربع، بقيمة دفترية ٤٧,٧٠ مليون ريال سعودي وبثمن بيع بلغ ٤٢٠,١٤ مليون ريال سعودي ونتج عن هذا البيع أرباح رأسمالية بمبلغ ٣٧٢,٤٤ مليون ريال سعودي (٢٠١٣م: لا شيء).

٨- **إستثمار في عقد إيجار تمويلي**

أبرمت المجموعة في عام ٢٠١٢م إتفاقية عقد إيجار تمويلي مع عميل واحد لإستئجار أربع قطع أراضي في مشروع مشارف هيلز بالرياض. تم تخفيض القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار المستحقة بمعدل فائدة فعلي ٣% سنوياً. فيما يلي تفاصيل إجمالي الإستثمار في عقد إيجار تمويلي، إيرادات تمويلية غير مكتسبة وصافي الإستثمار في عقد إيجار تمويلي:

	٢٠١٤م	٢٠١٣م
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م:		
إجمالي الإستثمار في عقد إيجار تمويلي	٥٧,٥٢٥,٦٢٤	٥٧,٥٢٥,٦٢٤
يخصم: إيراد تمويلي غير مكتسب	(١,٨٠٤,٩٧٨)	(٣,٢٩٦,٢٨٤)
صافي الإستثمار في عقد إيجار تمويلي	٥٥,٧٢٠,٦٤٦	٥٤,٢٢٩,٣٤٠
إجمالي الإستثمار في عقود إيجار تمويلي:		
لا يزيد عن سنة	٢٨,٧٦٢,٨١٢	--
أكثر من سنة ولا يزيد عن خمس سنوات	٢٨,٧٦٢,٨١٢	٥٧,٥٢٥,٦٢٤
	٥٧,٥٢٥,٦٢٤	٥٧,٥٢٥,٦٢٤
إيراد تمويلي مستقبلي غير مكتسب من عقود إيجار تمويلي:		
لا يزيد عن سنة	(١,٣٧٤,٨٣٧)	--
أكثر من سنة ولا يزيد عن خمس سنوات	(٤٣٠,١٤١)	(٣,٢٩٦,٢٨٤)
	(١,٨٠٤,٩٧٨)	(٣,٢٩٦,٢٨٤)
صافي الإستثمار في عقود إيجار تمويلي	٥٥,٧٢٠,٦٤٦	٥٤,٢٢٩,٣٤٠

٩- **مدفوعات مقدماً وموجودات متداولة أخرى**

تتكون المدفوعات مقدماً والموجودات المتداولة الأخرى في ٣١ ديسمبر مما يلي:

	٢٠١٤م	٢٠١٣م
إيجار مدفوع مقدماً	١٠,٣٠٢,٥٩٣	١٠,٤١١,٦٥٥
دفعات مقدمة لموردين	٢٠,٩٤٤,٣٨٦	٢,٦٢١,٠٨٦
بدل سكن للموظفين وسلف أخرى	١,٥٨٥,٦٥٣	١,٩٤٩,٢٠٧
مصروفات مدفوعة مقدماً	٦,٣٤٥,٦١٤	١,٠١٠,٣٨٧
أخرى	١,٩٥١,٨٢٩	٥٩٩,٦٦٤
	٤١,١٣٠,٠٧٥	١٦,٥٩١,٩٩٩

١٠- **إستثمارات**

تتكون الإستثمارات في ٣١ ديسمبر مما يلي:

	٢٠١٤م	٢٠١٣م
استثمارات متاحة للبيع (إيضاح ١٠-١)	٢٤,٧٥٢,٧٤٨	٢٤,٧٥٢,٧٤٨
استثمارات في شركات زميلة (إيضاح ١٠-٢)	--	٢٧١,٥٨٠,٤٣٣
	٢٤,٧٥٢,٧٤٨	٢٩٦,٣٣٣,١٨١

١٠-١ **إستثمارات متاحة للبيع**

تتمثل الإستثمارات المتاحة للبيع في إستثمار المجموعة بنسبة ٤,٦٧% (٢٠١٣: ٤,٦٧ بالمائة) في شركة مساهمة سعودية مقفلة بإسم شركة دار التمليك ("دار التمليك") والتي يتمثل نشاطها الأساسي في تمويل شراء مساكن بالمملكة العربية السعودية. ونظراً لعدم توفر قيمة عادلة يمكن الإعتماد عليها، تم إدراج الإستثمار بالتكلفة.

١٠-٢ **إستثمار في شركة زميلة**

يتمثل الإستثمار في شركة زميلة في إستثمار المجموعة بنسبة ٤٥% (٢٠١٣م: ٤٥%) في شركة أكوان للتطوير العقاري ("أكوان")، شركة تأسست في المملكة العربية السعودية. اعتباراً من ١٢ سبتمبر ٢٠١٤م بدأت سيطرة الشركة الأم على شركة أكوان وبالتالي، تم توحيد الاستثمار خلال الفترة الحالية (انظر إيضاح ١ و ٤).

فيما يلي الحركة في حساب الإستثمار في شركة زميلة:

	٢٠١٤م	٢٠١٣م
الرصيد في بداية السنة	٢٧١,٥٨٠,٤٣٣	٢٤٠,٠٢٧,٨٠٠
حصة الشركة في صافي دخل السنة (إيضاح ١٠-٢-١)	١٢,٩٤٩,٩٧٨	٣١,٥٥٢,٦٣٣
توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة	(٢٥,١٧١,١٩٩)	--
إعادة قياس القيمة العادلة لحقوق الملكية المملوكة سابقاً	٢٤٤,٦٤٠,٧٨٨	--
المحول إلى الشركة التابعة الموحدة (إيضاح ٤)	(٥٠٤,٠٠٠,٠٠٠)	--
الرصيد في نهاية السنة	--	٢٧١,٥٨٠,٤٣٣

١٠-٢-١ إن هذا المبلغ يمثل الحصة في النتائج حتى ١١ سبتمبر ٢٠١٤م.

١١- **عقارات تحت التطوير**

فيما يلي الحركة في العقارات تحت التطوير للشركة الزميلة:

	٢٠١٤م		
	أراضي	عقارات تحت الإنشاء	الإجمالي
الرصيد في بداية السنة	١,٢٥٨,٧٦٦,٩٩٨	١٠٥,٣٠٣,٠٩٢	١,٣٦٤,٠٧٠,٠٩٠
التكلفة المتكبدة خلال السنة	٣٩٢,٠١٤,٢٤٧	٨٩,٨٨٠,٠٢٧	٤٨١,٨٩٤,٢٧٤
إستبعادات/ بيع وحدات	(١٤١,٦٧٠,٢٧٦)	(١٠٣,١٤٠,٥٥٧)	(٢٤٤,٨١٠,٨٣٣)
موجودات لشركة تابعة مستحوذ عليها خلال السنة (إيضاح ٤)	١,٥٩٤,٢٨٢,١٤٤	١١٩,٧١٧,٥٠٥	١,٧١٣,٩٩٩,٦٤٩
الرصيد في نهاية السنة	٣,١٠٣,٣٩٣,١١٣	٢١١,٧٦٠,٠٦٧	٣,٣١٥,١٥٣,١٨٠
يخصم: الجزء المتداول المدرج ضمن الموجودات المتداولة	(١٦٧,٦٤٩,٢٠٠)	(١٣٤,٣٨٩,٨٦٨)	(٣٠٢,٠٣٩,٠٦٨)
الجزء طويل الأجل	٢,٩٣٥,٧٤٣,٩١٣	٧٧,٣٧٠,١٩٩	٣,٠١٣,١١٤,١١٢

	٢٠١٣م		
	أراضي	عقارات تحت الإنشاء	الإجمالي
الرصيد في بداية السنة	٧٩٨,٤٨٤,٠٢٤	٩٢,٤١٩,٥١٠	٨٩٠,٩٠٣,٥٣٤
التكلفة المتكبدة خلال السنة	٤٩٦,٨٧٠,٧٦٩	٣٤,٣٩٩,٠٣٦	٥٣١,٢٠٩,٨٠٥
تحويل ممتلكات ومعدات	--	(١١,٥٦٦,٩٥٠)	(١١,٥٦٦,٩٥٠)
إستبعاد / بيع وحدات	(٣٦,٥٨٧,٧٩٥)	(٩,٨٨٨,٥٠٤)	(٤٦,٤٧٦,٢٩٩)
الجزء طويل الأجل	١,٢٥٨,٧٦٦,٩٩٨	١٠٥,٣٠٣,٠٩٢	١,٣٦٤,٠٧٠,٠٩٠

تتمثل العقارات تحت التطوير بشكل رئيسي في المشروعات العقارية المستمرة تحت اسم مشارف هيلز في الرياض، مشارف وخليج سلمان في جدة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م، قامت المجموعة بشراء قطعة أرض في مدينة الرياض بمبلغ ٣٩١ مليون ريال سعودي (تشمل التكاليف المتعلقة بالإستحواذ).

تتضمن الإضافات للعقارات تحت الإنشاء خلال سنة ٢٠١٤م مبلغ ١٤,٧٠ مليون ريال سعودي تمثل الفوائد التي تم رسملتها من قبل الشركة.

١٢- **إستثمارات عقارية**

| | مبني على أراضي مستأجرة | مبني على أراضي مملوكة | مبني على وتركيبات | معدات وأثاث | معدات مكتبية وأثاث | أعمال رأسمالية