

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين
عن فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠

القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة
لفترة الثلاثة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠

الصفحة	فهرس
٢	تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة
٣	قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة المختصرة
٥	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الأولية الموحدة المختصرة
٦	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة المختصرة
٤٥-٧	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة



تلفون: ٤٢٤٨٥٢٩
هاتف: +٩٦٦٢ ٦٦٦٤١
فاكس: +٩٦٦٢ ٦٦٦٤٠
info@ed.ahaj.com
www.ahaj.com

محمد الهيج وخالد باهمام
محاسبون ومراجعون قانونيون
شركة مقبلة - المملكة العربية السعودية
عضو مستقل في سب.ب.ب.ب العالمية
ص.ب ١٧٤ ج.د ٢٤٤٤



الخراشي وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون



مكتب جدة:
P.O. Box 50000
Jeddah 21512
Saudi Arabia
T: +966 11 555 5555
F: +966 11 555 5555

الرياض - المكتب الرئيسي:
P.O. Box 50000
Riyadh 11512
Saudi Arabia
T: +966 11 555 5555
F: +966 11 555 5555
www.al-kharashi.com
general@al-kharashi.com

تقرير مراجعي الحسابات المستقلين عن فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

إلى السادة/ المساهمين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

الرياض - المملكة العربية السعودية

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة المرفقة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") وشركاتها التابعة (ويشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") كما في ٣١ مارس ٢٠٢٠، والقوائم الأولية الموحدة المختصرة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر، والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن إدارة الشركة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص رقم ٢٤١٠ "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل مراجع الحسابات المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشتمل فحص المعلومات المالية الأولية على توجيه استفسارات بشكل أساسي إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن الفحص إلى حد كبير أقل نطاقاً من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فهو لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بعملية المراجعة. وعليه، فإننا لا نبدي رأي مراجعة.

الاستنتاج

وبناءً على فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء ما يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة المرفقة لم يتم إعدادها من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ (التقرير المالي الأولي) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن شركة محمد الهيج وخالد باهمام

عن الخراشي وشركاه



٨ شوال ١٤٤١ هـ

٣١ مايو ٢٠٢٠ م

سليمان عبد الله الخراشي

ترخيص رقم (٩١)



شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
كما في ٣١ مارس ٢٠٢٠

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)	٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)	إيضاح	الموجودات
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		
١,٦٥١,٣٥٧	١,٦٤١,٠٢٨	(٥)	الموجودات غير المتداولة
١٦,٨٩٥,٦٠٤	١٧,٠٢٩,٢٧٥	(٦)	عقارات استثمارية، صافي
٧٩,٧٦٥	٧٧,٦٥٤	(٧) / (٢٢ أ)	عقارات تطويرية - طويلة الأجل
١,١٥٤,٥٠٦	١,١٥٩,٥٣١	(٨)	ممتلكات ومعدات، صافي
١,٥٠١	١,٢٤٩	(٩)	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
١٩,٧٨٢,٧٣٣	١٩,٩٠٨,٧٣٧		موجودات أخرى، صافي
			مجموع الموجودات غير المتداولة
٣٣٤,٩٥٠	٣٣٤,٢٣١	(٦)	الموجودات المتداولة
٣,٩٨١,٥٢٦	٤,٢٧٧,٥٢٩	(١٠)	عقارات تطويرية - قصيرة الأجل
٣,٩٥٠,٠٢٠	٤,٨٧٩,٦٤٧	(١١)	ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
٨,٢٦٦,٤٩٦	٩,٤٩١,٤٠٧		النقد وما في حكمه
٢٨,٠٤٩,٢٢٩	٢٩,٤٠٠,١٤٤		مجموع الموجودات المتداولة
			مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات غير المتداولة
٧,٣٢٦,٧٤٠	٨,٩٥٦,٣٢٠	(١٢)	قروض إسلامية - الجزء غير المتداول
٢١,٦١٤	٢٢,٧٤٣	(١٣)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٧,٣٤٨,٣٥٤	٨,٩٧٩,٠٦٣		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٤٠٥,٩٤٣	٩٦,٤٠٠	(١٢)	قروض إسلامية - الجزء المتداول
٧٩٨,٧٧٩	٨٥٨,٢٣٦	(١٤)	ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى
٤٨٦,٦٦٥	٤٤٤,٥٤١	(١٥) ج	مخصص الزكاة
١,٦٩١,٣٨٧	١,٣٩٩,١٧٧		مجموع المطلوبات المتداولة
٩,٠٣٩,٧٤١	١٠,٣٧٨,٢٤٠		مجموع المطلوبات
			حقوق المساهمين
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	(١٦)	رأس المال
١,١٤٠,٠١٦	١,١٤٠,٠١٦		احتياطي نظامي
٧,٠٦٩,٤٧٢	٧,٠٨١,٨٨٨		أرباح مبقاة
١٩,٠٠٩,٤٨٨	١٩,٠٢١,٩٠٤		مجموع حقوق المساهمين
٢٨,٠٤٩,٢٢٩	٢٩,٤٠٠,١٤٤		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين


المدير المالي


الرئيس التنفيذي

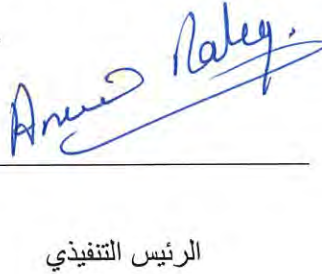

عضو مجلس الإدارة المفوض


إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح	
٣١ مارس ٢٠١٩ (غير مدققة) بالآلاف الريالات السعودية	٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة) بالآلاف الريالات السعودية		
٨٢٣,٦٧٨	٥٩٣,٠٢١	(١٧)	الإيرادات
(٦٦٤,٣٩٤)	(٤٣٢,٩٨٩)	(١٨)	تكلفة الإيرادات
١٥٩,٢٨٤	١٦٠,٠٣٢		مجمل الربح
مصاريف التشغيل :			
(٤٢,٠٤٢)	(٤٦,٣٠٤)	(١٩)	مصاريف عمومية وإدارية
١١٧,٢٤٢	١١٣,٧٢٨		الربح التشغيلي
(١٢٢,٢١١)	(١٥٠,٤٧٤)	(٢٠)	أعباء تمويلية
٣٢,٥٩٣	٤٤,٤٥٦		إيرادات أخرى، صافي
(١,٤٥٧)	٥,٠٢٥	(١/٨)	حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٢٦,١٦٧	١٢,٧٣٥		الربح قبل الزكاة
(٦٥٤)	(٣١٩)	(١/١٥)	مخصص الزكاة
٢٥,٥١٣	١٢,٤١٦		صافي ربح الفترة
الدخل الشامل الآخر :			
-	-		(خسائر) أرباح إكتوارية من إعادة قياس خطة المنافع المحددة
٢٥,٥١٣	١٢,٤١٦		إجمالي الدخل الشامل للفترة
٢٥,٥١٣	١٢,٤١٦		إجمالي الدخل الشامل للفترة المنسوب إلى:
			المساهمين في دار الأركان
		(٢١)	ربحية السهم للفترة (بالريال السعودي):
٠.٠٢	٠.٠١		الأساسي والمخفض


المدير المالي


الرئيس التنفيذي

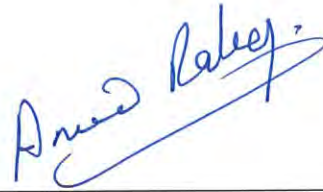

عضو مجلس الإدارة المفوض

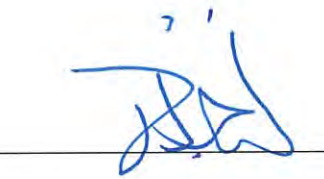
إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠

إجمالي حقوق المساهمين	أرباح مبقاة	إحتياطي نظامي	رأس المال	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
				:٢٠٢٠
١٩,٠٠٩,٤٨٨	٧,٠٦٩,٤٧٢	١,١٤٠,٠١٦	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
١٢,٤١٦	١٢,٤١٦	-	-	صافي دخل الفترة
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر
١٢,٤١٦	١٢,٤١٦	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
١٩,٠٢١,٩٠٤	٧,٠٨١,٨٨٨	١,١٤٠,٠١٦	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٠
				:٢٠١٩
١٨,٧٠٥,٣٣٣	٦,٧٩٥,٧٣٢	١,١٠٩,٦٠١	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
٢٥,٥١٣	٢٥,٥١٣	-	-	صافي دخل الفترة
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر
٢٥,٥١٣	٢٥,٥١٣	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
١٨,٧٣٠,٨٤٦	٦,٨٢١,٢٤٥	١,١٠٩,٦٠١	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠١٩


المدير المالي


الرئيس التنفيذي


عضو مجلس الإدارة المفوض

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠١٩ (غير مدققة)	٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
٢٦,١٦٧	١٢,٧٣٥
١٣,٤١٣	١٣,٧٩٣
٢٥٢	٢٥٢
٦٠١	١,٣٩٢
١٢٢,٢١١	١٥٠,٤٧٤
١,٤٥٧	(٥,٠٢٥)
١٦٤,١٠١	١٧٣,٦٢١
(٤٤٨,٢٩٥)	(١٣٢,٩٥٢)
٤١٠,١٧٤	(٢٩٦,٠٠٣)
٢٩,٣٤٨	٥٩,٤٥٧
١٥٥,٣٢٨	(١٩٥,٨٧٧)
(١١٣,١٥٥)	(١٣٧,٤١٢)
-	(٤٢,٤٤٣)
(١٠١)	(٢٦٣)
٤٢,٠٧٢	(٣٧٥,٩٩٥)
(١,٥٦٥)	(٣٩٧)
(١,٢٠١)	(٩٥٦)
(٢,٧٦٦)	(١,٣٥٣)
(٢٣٣,١٥٧)	١,٣٠٦,٩٧٥
(٢٣٣,١٥٧)	١,٣٠٦,٩٧٥
(١٩٣,٨٥١)	٩٢٩,٦٢٧
٤,٩٠٣,٤٩١	٣,٩٥٠,٠٢٠
٤,٧٠٩,٦٤٠	٤,٨٧٩,٦٤٧

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
الربح قبل الزكاة
تعديلات على:
استهلاكات
إطفاءات
مخصص مكافأة نهاية الخدمة
إطفاء أعباء تمويلية مؤجلة
حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
عقارات تطويرية، صافي
ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى
النقد (المستخدم في) الناتج من العمليات
أعباء تمويلية مدفوعة
زكاة مدفوعة
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
صافي النقد (المستخدم في) الناتج من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
شراء ممتلكات ومعدات
عقارات استثمارية
صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
قروض طويلة الأجل
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
صافي الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه
النقد وما في حكمه في بداية الفترة
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة



المدير المالي



الرئيس التنفيذي



عضو مجلس الإدارة المفوض

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

١ - معلومات عامة:

إن شركة دار الأركان للتطوير العقاري ("الشركة")، هي شركة مساهمة سعودية، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٦٠١٩٥ بتاريخ ١٤٢١/٤/١٦ هـ (الموافق ٢٠٠٧/٧/١٨ م). يقع مقر الشركة في المملكة العربية السعودية وعنوانها البريدي هو ص. ب ١٠٥٦٣٣، الرياض - ١١٦٥٦، المملكة العربية السعودية.

أسهم الشركة مدرجة في سوق الأوراق المالية في المملكة العربية السعودية.

تعمل الشركة والشركات التابعة لها ويشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة" بشكل أساسي في مجال تطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها. وتدير الشركة أنشطتها من خلال شركات تابعة لها تم تأسيسها لكل نشاط من أنشطتها وبموجب سجل تجاري خاص لكل منها. نورد أدناه الشركات التابعة للمجموعة وطبيعة نشاطها كما يلي:

شركة دار الأركان العقارية - (المعروفة سابقاً باسم شركة دار الأصول) هي شركة مساهمة سعودية مغلقة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٤٠٦٣ بتاريخ ١٤٢٩/٧/٢٥ هـ الموافق (٢٠٠٨/٧/٢٨ م)، وتعمل في تطوير وتملك العقارات السكنية والتجارية وتقديم خدمات إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة.

شركة دار الأركان للاستثمار التجاري - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤٧٥٨٥ بتاريخ ١٤٢٩/٣/٢٨ هـ الموافق (٢٠٠٨/٤/٥ م) وتعمل في مجال شراء وتملك وتأجير والاستثمار في العقارات.

شركة صكوك دار الأركان - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٦٤٢١ بتاريخ ١٤٢٩/٩/١٦ هـ الموافق (٢٠٠٨/٩/١٦ م) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

شركة صكوك الأركان - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٤٤٠٧ بتاريخ ١٤٣٠/١٠/١١ هـ الموافق (٢٠٠٩/١٠/١١ م) وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة.

شركة دار صكوك الدولية - شركة ذات مسؤولية محدودة، المعروفة سابقاً بشركة سيادة للاستثمار، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٤٤٨ بتاريخ ١٤٣٠/١٠/٣٠ هـ الموافق (٢٠٠٩/١٠/١٩ م) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

شركة دار الأركان للاستثمار العقاري - شركة ذات مسؤولية محدودة، المعروفة سابقاً باسم شركة دار الأركان العقارية (AM)، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٢١٥٠٩ بتاريخ ١٤٣٨/٦/٢٢ هـ الموافق (٢٠١٧/٣/٢١ م)، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري وتقديم خدمات إدارة وتأجير العقارات.

شركة معاقل العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٠٧٠٨، ١٤٤١/٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣ م). تعمل في مجال العقارات والتأجير وإدارة العقارات.

شركة بوادي للعقارات - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٠٧١٠، ١٤٤١/٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣ م). تعمل في الإنشاءات العامة، وشراء وبيع وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

شركة الإنتشار العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٠٧٠٩، ١٤٤١/٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣ م). تعمل في بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

شركة سواعد العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٠٧١١، ١٤٤١/٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣ م). تعمل في بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

تمتلك شركة دار الأركان للتطوير العقاري بالكامل بشكل مباشر وغير مباشر الشركات التابعة المذكورة أعلاه. إن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة المرفقة تتضمن موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات التابعة المذكورة أعلاه.

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

٢.٢ أساس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وبما يتفق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

تم عرض القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية للمجموعة.

٢.٢ تطبيق معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

• المعايير والتعديلات والتفسيرات سارية المفعول في الفترة الحالية

في الفترة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق جميع التعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي ("IFRIC") والتي تعتبر واجبة التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠.

المعيار الدولي للتقرير المالي ٣	تعديلات	- توضيح الحد الأدنى من المتطلبات للأعمال المتعلقة بتقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي عناصر مفقودة أو قد تم استبعادها، وتم إضافة إرشادات لمساعدة الكيانات على تقييم ما إذا كانت العملية المكتسبة جوهرية. كما أن تعريفات الأعمال والمخرجات كانت ضيقة أيضاً. كذلك قدم اختباراً اختيارياً لتركيز القيمة العادلة.
المعيار الدولي للتقرير المالي ٧، ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩	تعديلات	- تعديلات تتعلق بقضايا الاستبدال المسبق في سياق إصلاح IBOR.
معيار المحاسبة الدولي ١ و ٨	تعديلات	- تعريف المواد (التعريف الجديد للمواد والفترات التوضيحية المرفقة بالمعيار المحاسبي الدولي رقم ١).

إن تطبيق هذه المعايير والتعديلات والتفسيرات لم يؤد إلى إحداث أي تغييرات هامة في السياسات المحاسبية المطبقة أو في الإفصاحات المرفقة في القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

• المعايير والتعديلات الصادرة وغير السارية المفعول ولم يتم تطبيقها بعد من قبل المجموعة

تم إصدار المعايير والتعديلات التالية قبل تاريخ إصدار هذه القوائم المالية، ولكنها غير سارية المفعول بعد، وبالتالي لم يتم تطبيقها على هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة. يجري حالياً تقييم أثر تطبيق هذه المعايير؛ ومع ذلك تتوقع الإدارة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات في الفترات المستقبلية لن يكون له تأثير كبير على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧	معيار جديد	- عقود التأمين، يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١
معيار المحاسبة الدولي ١	تعديلات	- تطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢. تعديلات تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة تؤثر فقط على عرض الالتزامات في بيان المركز المالي - وليس على مبلغ أو توقيت الاعتراف بأي أصل أو دخل أو مصروفات أو المعلومات التي تفصح عنها المنشأة. تهدف هذه التعديلات الي: - توضيح أن تصنيف الالتزامات متداولة أو غير متداولة يجب أن يستند إلى الحقوق الموجودة في نهاية فترة اعداد التقرير. - توضيح أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزامات؛ و - توضيح أن التسوية تشير إلى تحويل النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الأصول أو الخدمات الأخرى إلى الطرف المقابل.

٣.٢ العرف المحاسبي

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء بعض الأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة والاستثمارات في شركات زميلة التي يتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية، كما يتم الاعتراف بمستحقات التزامات المحددة للموظفين بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية. إن السياسات المحاسبية الرئيسية مبينة أدناه :

٤.٢ أسس التوحيد

تقوم المجموعة بتوحيد القوائم المالية للشركة والشركات التابعة التي يكون للمجموعة سلطة على تلك الشركات المستثمر فيها أو معرضة أو لها حقوق في عائد متغير من مساهماتها ولديها القدرة على استخدام سلطتها للسيطرة والتأثير على عائداتها من تلك الشركات المستثمر فيها أو الشركات التابعة. تتكون القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للمجموعة من عمليات الشركة والشركات التي تسيطر عليها الشركة أو الشركات التابعة لها حتى ٣١ مارس ٢٠٢٠.

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة عندما تكون معرضة أو لها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ولديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على تلك المنشأة. يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل من تاريخ الاقتناء وحتى تاريخ البيع الفعلي، حسب الاقتضاء.

يتم استخدام طريقة الشراء للمحاسبة عن اقتناء الشركات التابعة من قبل المجموعة. تقاس تكلفة الاقتناء بالقيمة العادلة للموجودات المحولة وأدوات حقوق الملكية المصدرة والمطلوبات المتكبدة في تاريخ التبادل، بالإضافة إلى التكاليف المتعلقة مباشرة بعملية الاستحواذ. يتم قياس الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات والمطلوبات الطارئة المحددة في دمج الأعمال ميدنياً بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ بصرف النظر عن مدى وجود أي حصص غير مسيطرة. يتم إدراج الحصص غير المسيطرة على أساس نسبة الملكية للحصص غير المسيطرة من القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المعترف بها. بعد ذلك، يتم تحميل أية خسائر تخص الحصص غير المسيطرة وتتجاوز عن هذه الحصص غير المسيطرة على حصة الشركة الأم.

يتم الاعتراف بالزيادة في تكلفة الاقتناء عن القيمة العادلة لحصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة المقتناة كشهرة. إن أي انخفاض في تكلفة الشراء بأقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها (خصم على الاقتناء) يتم إدراجه مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

يتم عند التوحيد استبعاد كافة المعاملات والأرصدة والأرباح غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. يتم أيضاً استبعاد الخسائر غير المحققة ما لم توفر المعاملة دليلاً على انخفاض قيمة الأصل المحول.

استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

إن الشركة الزميلة هي كيان تكون المجموعة في وضع يسمح لها بممارسة تأثير هام ولكن ليست سيطرة أو سيطرة مشتركة من خلال المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها. إن المشروع المشترك هو ترتيب مشترك بحيث يكون للطرفين في المشروع المشترك حقوق في صافي موجودات هذا الترتيب المشترك وقد تمت موافقة تعاقدية على تقاسم السيطرة المشتركة على الأنشطة ذات الصلة التي يمكن من خلالها لأطراف الترتيب المشاركة في اتخاذ القرارات حيثما تتطلب الأنشطة ذات الصلة الموافقات بالإجماع والسيطرة المشتركة.

طريقة حقوق الملكية

وفقاً للمحاسبة بطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف مبدئياً بالاستثمارات في الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في قائمة المركز المالي الموحدة بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً بعد الاقتناء بالتغيرات في حصة المجموعة من الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر وفي صافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، ناقصاً أي انخفاض في قيمة الاستثمارات الفردية. يتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في هذه القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية باستثناء تلك المصنفة كمحتفظ بها للبيع. يتم الاعتراف بخسائر الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة التي تزيد عن حصص المجموعة في تلك الشركات الزميلة أو المشروع المشترك فقط إلى الحد الذي تكون فيه المجموعة قد تكبدت التزامات تعاقدية أو استدلالية أو دفعت بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة أو المشروع المشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية من تاريخ الاستحواذ. إن أي زيادة في تكلفة الاقتناء عن حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة للشركة الزميلة أو المشروع المشترك في تاريخ الاقتناء يتم الاعتراف بها كشهرة. يتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ويتم تقييم الانخفاض في القيمة كجزء من هذا الاستثمار. إن أي انخفاض في تكلفة الشراء أقل من حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة الزميلة أو مشروع مشترك في تاريخ الاقتناء (أي الخصم عند الاقتناء) يتم إدراجه في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

عندما يتم تصنيف الاستثمار في شركات زميلة أو مشروع مشترك كمحتفظ به للبيع أو يتوقف عن كونه شركة زميلة أو مشروع مشترك، فإنه اعتباراً من ذلك التاريخ، تتوقف المجموعة عن المحاسبة باستخدام طريقة حقوق الملكية. عند بيع جزئي لشركة زميلة أو مشروع مشترك ينتج عنه فقدان تأثير جوهري على الشركة الزميلة أو مشروع مشترك، يتم قياس الاستثمار المتبقي بالقيمة العادلة في تاريخ البيع ويتم الاعتراف به كأصل مالي. يتم إدراج الفروق بين الأسهم المنسوبة للقيمة الدفترية للحصص المحتفظ بها في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمتها العادلة في تحديد أرباح أو خسائر استبعاد الشركات الزميلة أو المشروع المشترك. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بإعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر من حقوق الملكية المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

عندما تتعامل شركة المجموعة مع شركة زميلة أو مشروع مشترك بين المجموعة، يتم استبعاد الأرباح والخسائر إلى حد حصة المجموعة في الشركة الزميلة ذات الصلة أو مشروع مشترك. قد توفر الخسائر دليلاً على انخفاض قيمة الأصل المحول وفي هذه الحالة يتم تكوين مخصص كاف لمقابلة الانخفاض في القيمة.

الاستثمار في العمليات المشتركة

إن العملية المشتركة هي الترتيب الذي يكون لشركات المجموعة سيطرة مشتركة على هذا الترتيب ولها حقوق ملزمة تعاقدية في الموجودات وما يترتب على ذلك من التزامات في مطلوبات هذا الترتيب. السيطرة المشتركة هي تقاسم متفق عليه تعاقدياً للسيطرة على الترتيب وجميع الأنشطة ذات الصلة من الترتيب تتطلب موافقة بالإجماع من الأطراف التي تتقاسم السيطرة.

عندما تقوم المجموعة بأنشطتها في إطار عمليات مشتركة، يتم الاعتراف بحصتها في بياناتها المالية بما يلي:

- أن الأصل ينتمي إلى المجموعة، بما في ذلك حصتها في أي موجودات تم اقتناؤها أو الاحتفاظ بها بصورة مشتركة؛

- المطلوبات المرتبطة بالمجموعة، بما في ذلك حصتها من أي مطلوبات يتم تكبدها بشكل مشترك؛

- حصة المجموعة من الإيرادات الناتجة عن العملية المشتركة؛

- مصاريف المجموعة، بما في ذلك حصة المصروفات المتكبدة بشكل مشترك في العمليات المشتركة.

تحاسب المجموعة عن الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المرتبطة بحصتها في عملية مشتركة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المطبقة على الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات الخاصة.

عندما تكون المجموعة مشغل مشترك في عملية مشتركة وتدخل في بيع أو تساهم في أصول في العملية المشتركة،

يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن هذه المعاملات في القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

للمجموعة إلى حد حصة الأطراف الأخرى في العملية المشتركة فقط. عندما تكون المجموعة مشغل مشترك في

عملية مشتركة وتدخل في عملية شراء مع العملية المشتركة، لا تعترف المجموعة بحصتها من الأرباح أو

الخسائر إلى أن يتم إعادة بيع هذه الموجودات إلى طرف ثالث.

٥٢ ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة

جميع المصاريف المتعلقة بها مباشرة والتي تم تكبدها لإحضار الممتلكات والمعدات إلى موقعها المقصود، بشرط

أن تكون الممتلكات والمعدات متاحة للاستخدام. تقوم الإدارة بمراجعة وإعادة تقييم الأعمار الإنتاجية المقدرة

والقيمة المتبقية بشكل دوري وبالتالي يمكن تغيير أو تعديل معدلات الاستهلاك.

يتم احتساب الاستهلاك على التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للموجودات، باستثناء الأراضي، على مدى

حياتها العملية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للمعدلات التالية:

مباني	٣ %
تحسينات على مباني مستأجرة	٥% - ٢٠%
سيارات	٢٥%
معدات وأجهزة	٢٠%
معدات مكتبية	٢٠% - ٢٥%

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو استبعاد الأصل على أنه الفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم الاعتراف بها في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة. تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن تلك الموجودات قد تعرضت لخسائر انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل لتحديد مدى خسارة الانخفاض في القيمة. عندما لا ينتج الأصل تدفقات نقدية مستقلة عن الأصول الأخرى، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي ينتمي إليها الأصل. إذا تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض فوراً في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

٦.٢ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية بشكل أساسي من المشاريع المنجزة (بما في ذلك العقارات والأراضي المطورة المحفوظ بها لغرض ارتفاع قيمتها على المدى الطويل) والمشاريع قيد التطوير (بما في ذلك المشاريع العقارية قيد الإنشاء، والمشاريع العقارية قيد التطوير، والأراضي التي تنتظر التطوير). يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية للحصول على إيجارات و/ أو لزيادة قيمتها أو كليهما، بدلاً من بيعها في سياق الأعمال الإعتيادية أو الاستخدامات في الإنتاج أو في الأغراض الإدارية. تتضمن المشاريع قيد التطوير تلك العقارات قيد التطوير والتي تنتظر البدء في التطوير. لا تستخدم هذه العقارات لتوليد إيرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة ويتم قياس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها/ المحولة. يتم رسملة جميع تكاليف التطوير (التصميم والتطوير وتكلفة الموظفين) والتي تعزى مباشرة إلى حيازة/ تطوير العقارات للوصول للتكلفة الإجمالية.

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

يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية بغرض تحقيق الإيراد من تأجيرها و/ أو لزيادة القيمة الرأسمالية، بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي خسارة انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك بحيث يتم شطب التكلفة ناقصا القيمة التقديرية المتبقية للموجودات، باستثناء الأراضي والعقارات تحت التنفيذ، على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت على أساس نسبة الاستهلاك التالية:

٣%

مياني

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

٦.٢ العقارات التطويرية

يتم قياس جميع العقارات التطويرية مبدئياً بتكلفة الاقتناء ولاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأراضي تحت التطوير من أجل بيعها في سياق الأعمال الإعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو انتظار ارتفاع قيمتها الرأسمالية. تتضمن التكلفة جميع التكاليف المنسوبة مباشرة بالعقارات التطويرية بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف الاقتراض والمصروفات غير المباشرة التي تم تكبدها في تحويل العقارات التطويرية إلى موقعها وحالتها الراهنة. يتم احتساب التكلفة باستخدام طريقة المتوسط. يتم اختبار انخفاض القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق، والذي يمثل سعر البيع المقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدرة للإنجاز، وتكاليف البيع التي سيتم تكبدها.

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

بتاريخ كل تقرير مالي، تقوم الإدارة بتصنيف مشاريع التطوير العقاري على المدى الطويل أو القصير اعتماداً على تاريخ اكتمالها المتوقع. إذا كان من المتوقع أن يكتمل إنجاز المشروع خلال سنة من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، يتم تصنيف المشروع كموجودات مطورة قصيرة الأجل.

٨.٢ الانخفاض في قيمة الموجودات الملموسة

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها الملموسة لتحديد فيما إذا كان هناك أي مؤشر على أن تلك الموجودات قد تعرضت لخسائر انخفاض القيمة. عندما يتعذر تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل الفردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي إليها الأصل. عندما يتم تحديد أساس معقول ومتناسق للتوزيع، يتم أيضاً تخصيص الأصول لوحدات توليد النقد الفردية، أو يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات إنتاج النقد التي يمكن تحديد أساس معقول ومتناسق للتوزيع. عند وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل من أجل تحديد مدى خسارة الانخفاض في القيمة. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام أيهما أكبر. عند تقييم القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الراهنة للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر ذات العلاقة بالأصل والتي لم تكن تعكسها تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية. إذا تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

٩.٢ تكاليف القروض الإسلامية

إن تكاليف القروض الإسلامية المنسوبة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصول المؤهلة والتي هي بالضرورة أصول تتطلب فترة زمنية طويلة لكي تصبح جاهزة للبيع أو للاستخدام المقصود، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الأصول، إلى أن تكون هذه الأصول جاهزة بشكل جوهري للاستخدام أو البيع. يتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض الأخرى كتكاليف تمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي يتم تكبدها.

١٠.٢ الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي الموحدة عندما تصبح المجموعة طرفاً في الترتيبات التعاقدية للأداة.

تقوم المجموعة أولاً بقياس الأصول المالية والمطلوبات المالية بقيمتها العادلة. يتم إضافة أو خصم جميع تكاليف المعاملات المنسوبة بشكل مباشر لإنشاء أو حيازة أو إصدار أصول مالية ومطلوبات مالية (باستثناء الأصول المالية والمطلوبات المالية المحتسبة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة)، حسب الاقتضاء، من القيمة العادلة لكل منها عند الاعتراف الأولي. يتم الاعتراف بتكاليف المعاملات المتكبدة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية المحتسبة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مباشرة في الربح أو الخسارة الموحدة.

التصنيف والقياس - الموجودات المالية

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نموذج أعمال المجموعة في إدارة موجوداتها المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية. لا يتم فصل أي مشتقات مضمنة في العقود وتؤخذ في الاعتبار ككل في التصنيف. يتم تصنيف الموجودات المالية بشكل أساسي ضمن فئات رئيسية يتم قياسها:

- بالتكلفة المطفأة
 - بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)
 - بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL)
- يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية التي يتم الاعتراف بها مبدئياً بالقيمة العادلة بالتكلفة المطفأة على أساس الخسارة الائتمانية المتوقعة كالتالي:

- خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً - خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن الأحداث الافتراضية على الأدوات المالية الممكنة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية - خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة على مدى عمر الأداة المالية.

فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ تطبيق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة. يتطلب هذا النموذج من المجموعة إحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات المتعلقة بها في كل تاريخ تقرير لتعكس التغيرات في المخاطر الائتمانية منذ الإقرار الأولي للموجودات المالية. على وجه التحديد، يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ من المجموعة الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة على ما يلي:

- ✓ الاستثمارات في الموجودات المالية المقاسة فيما بعد بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.
- ✓ الذمم الايجارية.
- ✓ الذمم التجارية المدينة وأصول العقود؛ و
- ✓ عقود الضمان المالي التي تنطبق عليها متطلبات إنخفاض القيمة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩.

يتم تكوين مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية إذا زادت مخاطر الائتمان لتلك الأدوات بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي وكذلك بالنسبة للموجودات التعاقدية أو الذم التجارية المدينة التي لا تشكل معاملة تمويل وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

الذم المدينة التجارية

يتم تصنيف الذم المدينة التجارية كموجودات مالية ويتم إدراجها مبدئياً بسعر المعاملة ما لم تحتوي على مكونات تمويل هامة وعند ذلك يتم الاعتراف بها بالقيمة العادلة. لا تقوم المجموعة بتحصيل فوائد على الذم المدينة التجارية وتحفظ بالمبلغ المستحق الرئيسي للمدينين التجاريين بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وبالتالي تقوم بقياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً أي مخصص لانخفاض قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة. تقوم المجموعة بتقييم الذم المدينة الهامة بشكل فردي والذم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر إئتمان مماثلة لانخفاض القيمة. يتطلب تقييم الإنخفاض في القيمة الحكم. عند إصدار هذا الحكم، تقوم الشركة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان التاريخية وفقاً لخبراتها السابقة وعوامل الخسائر الأخرى الحالية ذات الدلالة على عدم القدرة على تحصيل كامل التدفقات النقدية وفقاً للشروط التعاقدية في تاريخ التقرير. يتم تكوين مخصص لخسارة الائتمان عندما يكون هناك دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تخلفوا عن السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وعندما تتجاوز القيمة الدفترية للمستحق القيمة الحالية من التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي. يتم تخفيض القيمة الدفترية للمدينة بقيمة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة ويتم الاعتراف بأي خسارة انخفاض في الربح أو الخسارة الموحدة.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق ولدى البنوك والودائع قصيرة الأجل الأخرى التي تحتفظ بها المجموعة والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل.

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة)

تدرج الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة مبدئياً بالقيمة العادلة؛ يتم تحويل تكاليف المعاملات مباشرة إلى قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة وبعد ذلك يتم إدراجها بالقيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار المتداولة في السوق عند إقفال الأعمال بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر المحققة وغير المحققة من بيع الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

الالتزامات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الصكوك الإسلامية والمرابحة الإسلامية ويتم تصنيفها وفقاً لمضمون الترتيبات التعاقدية المعنية ويتم قياسها مبدئياً بقيمتها العادلة بعد خصم تكاليف المعاملة. يتم تسجيل المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة، ويتم الاعتراف بتكلفة العمولة على أساس العائد الفعلي في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة على مدى عمر الأداة.

الذم الدائنة التجارية

يتم الاعتراف بالذم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة وبعد ذلك بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

١١٢ الاعتراف بالإيرادات

تتمثل الإيرادات في مبيعات العقارات المكتملة، والعائدات من بناء / تطوير العقارات ومن تأجير العقارات السكنية.

بيع العقارات المكتملة - يتم الاعتراف بها عند نقطة البيع

يتم الاعتراف مباشرة بالعقارات التي تباع كمنتج مكتمل كإيراد عند نقطة البيع. يتم الاعتراف بإيرادات هذه الفئات من الأصول فقط عندما يتم نقل السيطرة مع المخاطر والمكافآت الهامة للملكية إلى المشتري وكان للشركة الحق في الدفع مقابل الأداء المنجز. يتم تقييم نقل الملكية والضوابط في وقت الإنهاء القانوني لبيع أو نقل الأصول. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل الممنوح في العقد.

العقارات التي تم إنشاؤها أو تطويرها بموجب عقد مع العميل - يتم الاعتراف بها بمرور الوقت

تقوم المجموعة بتطوير وبيع العقارات بموجب عقد أو اتفاقية إنشاء / تطوير طويلة الأجل. عادة ما يتم الدخول في هذه العقود قبل بدء البناء وتقيّد شروط العقود نقل الأصول إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأصبح لدى المجموعة الحق في إستلام الدفعات مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه ويمكن تقدير نتائج هذه العقود بشكل موثوق، فإنه يتم إثبات إيرادات وتكاليف هذه العقارات المطورة بالتناسب مع مراحل التنفيذ الرئيسية / مراحل الإنجاز المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية / بما في ذلك التغييرات والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير ، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

وعندما لا يمكن تقدير نتائج العقد بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بإيرادات هذا العقد إلى حد التكلفة المتكبدة واحتمال استردادها مقابل هذا العقد. يتم إثبات جميع التكاليف المتكبدة كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها. جميع التكاليف الإضافية للحصول على عقد أو تنفيذ عقد يتم الاعتراف بها كأصول عقود إذا كان من المتوقع استرداد هذه التكاليف من سعر المعاملة. التكاليف الإضافية هي تلك التكاليف التي لم تكن الشركة قد تكبدها إذا لم يتم الحصول على العقد. يتم رسملة جميع التكاليف للوفاء بالالتزامات بموجب عقد قائم، أو عقد متوقع، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي ١٥ إذا كانت التكاليف:

- ترتبط مباشرة بمثل هذا العقد المحدد؛
 - من المتوقع أن يتم استردادها؛
 - إنشاء أو تعزيز أو توليد موارد للمجموعة يتم استخدامها في تنفيذ التزامات الأداء الحالية أو المستقبلية.
- يتم إطفاء جميع الأصول المعترف بها فيما يتعلق بتكاليف العقود بشكل منتظم على أساس يتفق مع نمط أو نسبة أداء الالتزام بموجب العقد الذي يتعلق به الأصل.
- إذا كانت فترة الإطفاء الإجمالية لهذه التكاليف سنة واحدة أو أقل، تقوم الشركة بتحميل هذه التكلفة كمصاريف فترة عند تكبدها. يتم تسجيل جميع الدفعات المسبقة والدفعات الرئيسية/ الهامة التي تم استلامها والتي تزيد عن الإيرادات المعترف بها حتى تاريخه كمطلوبات عقود. وبالنظر إلى الفترة القصيرة بين المدفوعات الرئيسية/ الهامة وإثبات الإيرادات بموجب طريقة التكلفة إلى التكلفة فإنه لا يُعتبر عنصر تمويلي هام في عقود البناء مع العملاء. تطبق المجموعة اختبار إنخفاض القيمة لتقييم القيمة الدفترية لهذه الأصول، وعندما يكون من المحتمل أن يتجاوز إجمالي تكلفة العقد إجمالي إيرادات العقد، يتم إثبات الخسارة المقدرة كمصروفات فوراً.

إيرادات التأجير

تقوم المجموعة، فيما يتعلق بإيرادات التأجير، بإثبات الإيرادات بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

١٣.٢ الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً لأنظمة وتعليمات الهيئة العامة للزكاة والضريبة في المملكة العربية السعودية. يتم الاعتراف بها في الشركات التابعة أو في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة في كل فترة. يستند المخصص إلى تقدير الزكاة التي يتم تعديلها في الفترة المالية التي يتم فيها إصدار الربط النهائي للزكاة من قبل الهيئة العامة للزكاة والضريبة. يتم الاعتراف بأي تغيير في التقدير الناتج عن الربط النهائي في تلك الفترة.

١٣.٢ العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأخرى غير الريال السعودي، عملة العرض والوظيفية لكل شركة تابعة ضمن المجموعة، وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. بتاريخ قائمة المركز المالي يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المدرجة بالقيمة العادلة والمصنفة بالعملات الأجنبية إلى الأسعار السائدة في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. لا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية التي تقاس بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية. يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر الصرف الناتجة في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الموحدة.

١٤.٢ الاحتياطي النظامي

وفقاً للمادة (١٢٩) من نظام الشركات وتعديلاته لعام ٢٠١٦، تحتفظ المجموعة بنسبة ١٠% من صافي الدخل بتحويلها إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للمجموعة إيقاف التحويل عندما يصل هذا الاحتياطي إلى ٣٠% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبة أرباح.

١٥.٢ مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لأحكام نظام العمل والعمال في المملكة العربية السعودية. تستحق هذه المكافأة بالاستناد إلى أجر الموظف النهائي ومدة الخدمة واستكمال الحد الأدنى لفترة الخدمة. يتم الاستدراك لتكاليف هذه المكافأة المستحقة خلال فترة التوظيف بمعدل الأجر الحالي للموظف، وتسدد عند انتهاء خدمته.

يتم احتساب صافي التزام المجموعة فيما يتعلق بخطط المنافع المحددة بشكل منفصل لكل خطة من خلال تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي يستحقها الموظفون في الفترات الحالية والسابقة. يتم إعادة القياس الأرباح أو الخسائر الاكتوارية، وتظهر مباشرة في قائمة المركز المالي مع قيد مدين أو دائن مقابل الأرباح المبقة من خلال الدخل الشامل الآخر في الفترة التي تحدث فيها. لا يتم إعادة تصنيف إعادة القياس إلى الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة.

١٦.٢ تكاليف منافع التقاعد

تقوم المجموعة بالمساهمة وفقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ويتم احتسابها كنسبة مئوية من أجور الموظفين. يتم التعامل مع الدفعات المقدمة عن خطط منافع التقاعد المدارة من الحكومة كدفعات عن خطط

مساهمات محددة حيث تكون التزامات المجموعة مقابل هذه الخطط مماثلة لتلك التي تنشأ في خطة تقاعد مساهمات محددة. تحمل الدفعات عن خطط المساهمات المحددة كمصروف عند استحقاقها.

١٧.٢ المخصصات

يتم إثبات المخصص إذا كان لدى المجموعة، نتيجة لأحداث سابقة، التزام قانوني حالي أو استدلاي يمكن تقديره بشكل موثوق، ومن المحتمل أن يتطلب تدفق منفعة اقتصادية إلى الخارج لتسوية هذا الالتزام.

١٨.٢ عقود الإيجار

• المجموعة كمؤجر

يتم الاعتراف بمستحقات عقود الإيجار في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ذات الصلة.

• المجموعة كمتأجر

عند بدء عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء، يتم تحديد الأصول المستأجرة ويعرف بـ "حق استخدام أصول" ويتم قياسه بالتكلفة مع خصم مناسب على المكونات ذات الصلة لفترة الإيجار والتزامات الدفع بما في ذلك التكلفة المباشرة والشروط والحوافز المذكورة في اتفاقية الإيجار الأساسية. بعد القياس الأولي والاعتراف، يتم لاحقاً قياس حق استخدام الأصل بشكل دوري باستخدام نموذج التكلفة التي يتضمن المقاسة مبدئياً وأي تعديلات إعادة قياس ناقصاً الاستهلاك المتراكم.

في تاريخ الإيجار، يتم قياس التزام الإيجار بالقيمة الحالية الصافية لجميع دفعات الإيجار المستقبلية كما في ذلك التاريخ المخصومة باستخدام السعر الضمني في عقد الإيجار، إذا لم يكن من الممكن تحديد هذا السعر بسهولة، فإن المجموعة تستخدم معدل الاقتراض الإضافي. بعد القياسات الأولية، يتم قياس التزام الإيجار بشكل دوري عن طريق زيادة التكلفة الدفترية لتعكس رسوم الفائدة على التزام الإيجار المستقبلي وأي تعديل إعادة قياس مطروحاً منه مدفوعات الإيجار حتى ذلك التاريخ.

يتم توزيع كل دفعة إيجار بين المطلوبات وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة الموحدة على مدى فترة الإيجار بحيث يتم تحقيق معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الإلتزام لكل فترة. يتم تحميل استهلاك حق استخدام الأصل على الربح أو الخسارة الموحدة ويتم احتسابها على مدى العمر الإنتاجي للأصل وفترة عقد الإيجار، أيهما أقصر، على أساس القسط الثابت.

في حالة عقود الإيجار قصيرة الأجل، والعقود ذات القيمة الصغيرة، تستمر المنشأة في تحميل دفعات الإيجار الدورية على الأرباح أو الخسائر الموحدة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار المرتبطة بها.

٣- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر وتستند إلى الخبرة السابقة والضوابط الداخلية والمشورة من خبراء مستقلين وعوامل أخرى بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الحالية.

تقوم المجموعة بعمل تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. نادراً ما تتساوى الأحكام المحاسبية الناتجة، بحكم التعريف، مع النتائج الفعلية ذات الصلة. إن التقديرات والافتراضات التي تتطوي على مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل جوهرية على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترات المالية اللاحقة مبينة أدناه:

الاعتراف بالإيرادات

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات (راجع الإيضاح ٢-١١) عندما يتم تحويل السيطرة مع مخاطر ومزايا الملكية الهامة إلى المشتري. تقيس المجموعة الإيرادات بناءً على المقابل الممنوح في العقد المبرم مع العميل باستثناء المبالغ، إن وجدت، التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف ثالثة.

فيما يتعلق بمنتجات / مشاريع الأراضي، تتلقى المجموعة دفعة أولية غير قابلة للاسترداد عند توقيع عقد البيع مع دفع الرصيد المتبقي على أساس مؤجل، والذي لا يتجاوز عادة ثلاثة أشهر. تعترف المجموعة بالمبلغ الكامل للمقابل كإيراد في الوقت الذي تنتقل فيه السيطرة على العقار إلى المشتري من خلال عقد بيع قابل للتنفيذ قانوناً بين المشتري والمجموعة.

فيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية، تتلقى المجموعة كذلك دفعة أولية عند توقيع عقد البيع ويتم تحصيل الرصيد المتبقي على مدى فترة معينة وفقاً لشروط العقد. يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع هذه العقارات فقط في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة إلى المشتري من خلال عقد بيع قابل للتنفيذ قانوناً بين المشتري والمجموعة ويتم تسليم العقار المكتمل إلى المشتري.

وفيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية التي يتم تنفيذها بموجب عقد مع العميل، عادة ما يتم إبرام هذه العقود قبل بدء التنفيذ وتقييد شروط العقود نقل الأصول إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وكان للشركة حق قابل للتنفيذ إلى الدفع مقابل الأداء المنجز حتى الآن حيث يمكن تقدير عوائد هذا العقد أو الاتفاقية بشكل موثوق، يتم الاعتراف بإيرادات وتكاليف هذه التطورات عندما يتم تحويل السيطرة و المخاطر والمنافع الجزهية للمشتري. يتم إثبات الإيرادات مقابل عقد العميل هذا على مدار الوقت وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ بما يتناسب مع مراحل الإنجاز المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات المراحل التعاقدية بما في ذلك أوامر التغيير والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة إعداد تقارير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

يعتبر الالتزام بالأداء قد تم الوفاء به على مدى فترة من الزمن إذا تم استيفاء واحداً على الأقل من المعايير التالية:

- عندما يحصل العميل بشكل متزامن على المنافع و يستهلك تلك المنافع التي تم امدادها بواسطة المجموعة كلما تم الاداء.
- عندما يسيطر العميل على الأصل كلما تم إنشاء أي مرحلة منه.
- عندما تقوم المجموعة بإنشاء الأصل الذي لا يوجد له أي استخدام بديل سوى بيعه لعميل محدد وبالتالي فإن للمجموعة الحق في استلام الدفعات مقابل العمل المنجز.

أما إيرادات التأجير، فتقوم المجموعة بإثباتها بطريقة القسط الثابت على مدة الإيجار وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦.

الاعتراف بتكلفة المبيعات

لدى المجموعة مشروعات تطويرية تحتوي على عدد من المشاريع الفردية ضمن كل عملية تطوير. من أجل تحديد تكلفة المبيعات المتعلقة بالمتلكات أو الوحدات المباعة خلال السنة تقوم الإدارة بتقدير متوسط جميع تكاليف التطوير بما في ذلك تكاليف البنية التحتية والبناء والتكاليف الأخرى المرتبطة بها مباشرة وذلك للوصول إلى إجمالي التكلفة التقديرية لكل مشروع. يتم تخصيص هذه التكاليف التقديرية لكل مشروع ضمن عملية التطوير ولكل وحدة فردية ضمن المشروع. تتم مراجعة هذه التقديرات بشكل دوري على أساس الربح المقدر لكل مشروع ويتم تنقيحها باستمرار وعند الضرورة. إن أي تغيير جوهري في هذه التقديرات قد يؤدي إلى تسجيل تكاليف إضافية في الفترات المستقبلية المتعلقة بالإيرادات المعترف بها من قبل في الفترة السابقة.

قياس أصول العقود والذمم المدينة التجارية

تقوم إدارة المجموعة بافتراضات هامة حول تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بأصول العقد و / أو الذمم التجارية المدينة التي يتم تقييمها على أساس شروط العقود. تقوم المجموعة بتقييم الذمم المدينة الهامة بشكل فردي والذمم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر ائتمان مماثلة لانخفاض القيمة. يتطلب تقييم الإنخفاض في القيمة الحكم. عند إصدار هذا الحكم، تقوم المجموعة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان مع الأخذ بعين الاعتبار التجربة السابقة مع العميل، وتحليل الظروف الاقتصادية العامة للصناعة التي يعمل فيها العملاء، والمركز المالي الحالي الخاص بهم وتقييم كل من الحالة الحالية بالإضافة إلى أن الاتجاه المتوقع لحالات الاستحقاق المتأخرة وعوامل أخرى لحدوث الخسارة تدل على القدرة على دفع جميع المبالغ المستحقة وفقاً للشروط التعاقدية في تاريخ التقرير. يتم تكوين مخصص لخسارة الائتمان عندما يكون هناك دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تخلفوا عن السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وتتجاوز القيمة الدفترية للمستحقات الحالية من التدفقات النقدية المستقبلية مخصومة باستخدام سعر الفائدة الفعلي الأصلي.

بناء على هذا التقييم الدوري، تقوم المجموعة بالاعتراف بالخسائر المتوقعة على مدى العمر لجميع الموجودات التعاقدية و / أو لجميع الذمم المدينة التجارية سواء تضمنت أو لم تتضمن معاملات تمويل كبيرة وذمم إيجار مدينة. بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩.

تصنيف العقارات

يتم تصنيف عقارات المجموعة كاستثمارات عقارية أو عقارات قيد التطوير. تقوم الإدارة باتخاذ العديد من الاجراءات والاحكام لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري محتفظ به للحصول على إيجارات و / أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو كليهما أو أنها لا تستخدم هذه الإيرادات لتوليد إيرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية المعتادة. تتكون العقارات التطويرية مشاريع مباني وإنشاءات مكتملة، ومشاريع مباني تحت الإنشاء، وأراضي مطورة ومشاريع أراضي تحت التطوير بالإضافة إلى أراضي تنتظر التطوير التي يتم تحديدها للبيع في سياق الأعمال العادية بشكل أساسي. وعند النظر في تقدير التصنيف المناسب تأخذ الإدارة بالاعتبار الاستخدام المقصود للممتلكات.

عندما تقوم الإدارة بتقييم أن بعض العقارات الاستثمارية سيتم استبعادها كجزء من التشغيل الاعتيادي للأعمال، يتم تحويل تكاليفها الدفترية إلى العقارات التطويرية لاستكمال عمليات التطوير والتحويل بالصورة النهائية.

التحويلات اللاحقة للاستثمارات العقارية

الاستثمارات العقارية هي حصص في الأراضي و/ أو المباني المحتفظ بها للاستثمار المحتمل وليس للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية. تقوم الإدارة بتقييم الاستخدام المقصود لعقاراتها على أساس مستمر وتلخص المحفظة في كل فترة تقرير.

عندما يحدد تقييم الإدارة الدوري أي تغيير في استخدام عقار تم تصنيفه سابقاً كعقارات استثمارية، يتم تحويل تكلفة نقلها إلى العقارات التطويرية لمزيد من التطوير والتحويل النهائي في إطار النشاط الاعتيادي للأعمال. عند إعادة تقييم الاستخدام المقصود تنظر الإدارة في فترة الاحتفاظ بذلك العقار، وإمكانية زيادة القيمة، والأنشطة الاقتصادية ذات الصلة حول هذه الممتلكات، والحاجة إلى مزيد من التطوير لجعل ذلك العقار جاهزاً للبيع. يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، وبدل على ذلك انتهاء فترة إشغالها من قبل المالك أو بدء عقد الإيجار التشغيلي. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام المقصود الذي يتضح عند البدء بالإشغال أو البدء بالتطوير إذا كانت بقصد البيع.

القيمة الدفترية للممتلكات التطويرية

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة حالياً في تطوير وبيع الأراضي والعقارات السكنية والتجارية. ونظراً لطبيعة هذا النشاط، فإن الكثير من عمليات التطوير هي تقديرية في طبيعتها. وبناء على ذلك، تعكس قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٠ الأصول المتداولة التي لا تغطيها عقود المبيعات الآجلة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم القيمة القابلة للتحقق للعقارات التطويرية وذلك بتاريخ كل تقرير. يستند هذا التقييم إلى الربح على أساس كل مشروع وتوازن التكاليف الدفترية والتكاليف المستقبلية المتوقعة مع سعر البيع المتوقع لكل وحدة على أساس الأنشطة التاريخية والمقارنات المتاحة في الموقع المحيط بالعقار. ونتيجة لهذه العملية، لم يكن هنالك حالات كان فيها صافي القيمة القابلة للتحقق المقدرة للموقع/ الوحدة أقل من قيمتها الدفترية الحالية المدرجة في قائمة المركز المالي الموحدة. إن تغيير هذه التقديرات في المستقبل قد يكون له تأثير على تقييم العقارات التطويرية.

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو المدفوع لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس بغض النظر عما إذا كان هذا السعر يمكن ملاحظته مباشرة أو تقديره باستخدام أسلوب تقييم آخر.

عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات تأخذ المجموعة في الاعتبار الافتراضات التي قد يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام لتحقيق أفضل فائدة اقتصادية لديهم.

إن قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي يأخذ في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من أفضل استخدام أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق للاستخدام الأمثل.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة في الظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

لغرض إعداد التقرير المالي، وتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عنها تستخدم المجموعة التسلسل الهرمي التالي:

- المستوى ١: الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأداة (أي بدون تعديل أو إضافة)؛
- المستوى ٢: الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة أو طرق تقييم أخرى تستند فيها جميع المدخلات الهامة إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة؛

• المستوى ٣: تقنيات التقييم التي لا تستند إليها أي مدخلات هامة على بيانات السوق للملاحظة.

ولتحديد القيمة العادلة للعقارات، يتم التوصل إلى التقييمات داخلياً باستخدام الخبرة الذاتية لإدارة المجموعة والمعرفة بالموقع مع المعاملات المماثلة المسجلة في المنطقة المحيطة للمعاملات غير المرتبطة بمعاملات المجموعة. تقوم المجموعة أيضاً بإشراك خبراء تقييم عقاري مستقلين من طرف ثالث باستخدام طرق تقييم معترف بها لتقييم العقارات حيثما كان ذلك ممكناً وعملياً. وقد تم التوصل إلى القيمة العادلة باستخدام هذه المنهجيات التي تم الإفصاح عنها كنسبة مئوية من صافي هامش الربح على التكلفة الدفترية.

تقوم المجموعة أيضاً بتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية والعقارات التطويرية باستخدام طريقة العائد الداخلي ورسمة الدخل.

بموجب طريقة معدل العائد الداخلي، تقوم المجموعة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات مع الأخذ في الاعتبار التدفقات المستقبلية للدخل وتكاليف التطوير وجميع التكاليف المتعلقة مباشرة بما في ذلك تكاليف التمويل ومخاطر السوق والربح المستهدف. تتم مراجعة هذه الافتراضات والتقديرات بشكل دوري بناء على ظروف السوق القائمة في نهاية كل فترة تقرير، للوصول إلى معدل العائد الداخلي المستهدف.

تحت طريقة الرسمة، يتم استقرار الإيرادات المستحقة بموجب اتفاقيات الإيجار الحالية للوصول إلى إيرادات الإيجار المستقبلية المتوقعة والتي يتم رسمتها بأسعار مناسبة تعكس ظروف سوق الاستثمار في تواريخ التقييم.

تعتمد تقديرات التدفقات المستقبلية للمجموعة من عمليات التأجير على افتراضات معينة وتخضع لتقلبات السوق وعدم التأكد ويمكن أن تختلف جوهرياً عن النتائج الفعلية. إن غياب حالة السوق المتطورة والنشطة يؤدي إلى درجة أكبر من عدم اليقين والتقلب إلى التقييم العادل المقدر للعقارات الاستثمارية مما هو موجود في سوق أكثر نشاطاً.

• فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استخدمتها المجموعة لتقدير القيمة العادلة لأصولها الاستثمارية:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
النسبة المئوية	النسبة المئوية	
٢٠-٢٥%	٢٠-٢٥%	هامش الربح على القيمة الدفترية - العقارات التطويرية
٤-٦%	٤-٦%	معدل العائد الداخلي المستهدف - العقارات التطويرية
٦-٨%	٦-٨%	الرسمة المقدرة للعائدات - العقارات الاستثمارية

٤- التقارير القطاعية

قامت الإدارة بتقسيم المجموعة إلى قطاعين لغرض تقديم التقارير إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي في المجموعة. تقوم الإدارة بتطوير تخطيطها الاستراتيجي وتخصيص الموارد ونموذج الأعمال حول هذه القطاعات، وبالتالي فإن قطاع المجموعة القابل للإبلاغ بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ٨ هو كما يلي:

- التطوير العقاري - تقوم المجموعة بتصنيف جميع عقاراتها قيد التطوير والبيع في عقارات تطويرية، وتشمل العقارات السكنية والتجارية المنجزة أو المنشأة بموجب عقد العميل وبيع الوحدات في هذه المشاريع ("المشاريع السكنية والتجارية") والأراضي والاستثمار في ممتلكات الأراضي التي لم يتم تطويرها أو تطويرها مع أو بدون تطوير البنية التحتية وبيع هذه العقارات ("مشاريع الأراضي").
- إدارة الأصول - تأجير وإدارة العقارات التي احتفظت بها المجموعة كعقارات للإيجار بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية المخططة بشكل أساسي كوحدات رئيسية لتوليد إيرادات متكررة.

لا تقوم المجموعة بتخصيص حصة من أرباح الشركات الزميلة والإدارة العامة وتكاليف البيع والتسويق بما في ذلك رواتب أعضاء مجلس الإدارة وتكاليف التمويل والإيرادات الأخرى ومصروفات الزكاة إلى قطاعاتها. تم إنشاء جميع أنشطة التشغيل القطاعي (بما في ذلك الإيرادات والتكاليف) للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ والفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩ بالاعتماد بشكل أساسي على قطاع التطوير العقاري. قامت المجموعة بإعداد بيانات تفصيلية عن الإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات حسب القطاع التشغيلية. إن السياسات المحاسبية للقطاعات التشغيلية هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة المبينة في إيضاح ٢.

تعمل المجموعة حصرياً في المملكة العربية السعودية وتتولد جميع إيرادات من محفظة عقاراتها التي تديرها المجموعة.

فيما يلي الإيرادات وهامش مجمل الربح ومصاريف التشغيل والأرباح والموجودات والمطلوبات الخاصة بقطاع مبيعات العقارات التطويرية (الأراضي والمشاريع السكنية والتجارية) وقطاع تأجير العقارات كما يلي:

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة) (تتمة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠

الإجمالي بالآلاف الريالات السعودية	تأجير عقارات بالآلاف الريالات السعودية	مبيعات عقارات مطورة بالآلاف الريالات السعودية	إيضاح
			لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة):
			الأرباح أو الخسائر القطاعية:
٥٩٣,٠٢١	٣٧,٣٧٧	٥٥٥,٦٤٤	الإيرادات
(٤٣٢,٩٨٩)	(١١,٢٨٥)	(٤٢١,٧٠٤)	تكلفة الإيرادات
١٦٠,٠٣٢	٢٦,٠٩٢	١٣٣,٩٤٠	مجمل الربح
			مصاريف التشغيل:
(٤٦,٣٠٤)			١٩ مصاريف عمومية وإدارية
١١٣,٧٢٨			الربح التشغيلي
(١٥٠,٤٧٤)			٢٠ أعباء تمويلية
٤٤,٤٥٦			إيرادات أخرى، صافي
٥,٠٢٥			١/٨ حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
١٢,٧٣٥			ربح القطاع للفترة
			موجودات ومطلوبات القطاع:
٢٩,٤٠٠,١٤٤	١,٧٥٤,٨٨٨	٢٧,٦٤٥,٢٥٦	إجمالي الموجودات
١٠,٣٧٨,٢٤٠	٧٩٩,٥٠٥	٩,٥٧٨,٧٣٥	إجمالي المطلوبات
			لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩ (غير مدققة):
			الأرباح أو الخسائر القطاعية:
			الإيرادات
٨٢٣,٦٧٨	٣٤,٢٨٤	٧٨٩,٣٩٤	تكلفة الإيرادات
(٦٦٤,٣٩٤)	(١١,٢٢١)	(٦٥٣,١٧٣)	مجمل الربح
١٥٩,٢٨٤	٢٣,٠٦٣	١٣٦,٢٢١	مصاريف التشغيل:
(٤٢,٠٤٢)			١٩ مصاريف عمومية وإدارية
١١٧,٢٤٢			الربح التشغيلي
(١٢٢,٢١١)			٢٠ أعباء تمويلية
٣٢,٥٩٣			إيرادات أخرى، صافي
(١,٤٥٧)			١/٨ حصة الشركة في أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٢٦,١٦٧			ربح القطاع للفترة:
			موجودات ومطلوبات القطاع:
٢٦,٥٧٩,٢٣١	٣,٤٠٥,٤٦٣	٢٣,١٧٣,٧٦٨	إجمالي الموجودات
٧,٨٤٨,٣٨٥	٤٥,٦٧٥	٧,٨٠٢,٧١٠	إجمالي المطلوبات

٥- عقارات استثمارية، صافي
فيما يلي ملخص حركة العقارات الاستثمارية:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,٩٦٥,٢٩١	١,٩٦٨,٥٣٧	التكلفة :
-	٩٥٦	في بداية الفترة/ السنة
٣,٢٤٦	-	تحويلات إلى عقارات تطويرية إضافات
١,٩٦٨,٥٣٧	١,٩٦٩,٤٩٣	في نهاية الفترة/ السنة
		الاستهلاك المتراكم :
٢٧٢,١٥٠	٣١٧,١٨٠	في بداية الفترة/ السنة
٤٥,٠٣٠	١١,٢٨٥	المحمل خلال الفترة/ السنة
٣١٧,١٨٠	٣٢٨,٤٦٥	في نهاية الفترة/ السنة
١,٦٥١,٣٥٧	١,٦٤١,٠٢٨	صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة/ السنة

يتضمن بند العقارات الاستثمارية أرض بقيمة ٤٧٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٤٧٠ مليون ريال سعودي).

تقدير القيمة العادلة

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، عن طريق مكتب خبير التقييم العقاري (ValuStrat Saudi Arabia)، مستقل عن المجموعة ومرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك باستخدام طريقة رسمة الدخل في ديسمبر ٢٠١٩. تم تحديد نطاق معدلات الرسمة على أساس طبيعة وأعلى وأفضل استخدام مخصص للأصول ومصادر خارجية متنوعة لنوع مماثل من الأصول. لم يكن هناك أي تغيير في تقنية التقييم خلال الفترة وتعتقد الإدارة أن التقييم الأخير صالح لفترة إعداد التقارير الحالية. تم تقدير التدفقات النقدية الإيجابية السنوية من خلال استقراء وتعديل إيرادات الإيجار الحالية للإشغال الأمثل ورسمة بعائد إيجار سنوي بنسبة ٦-٨٪ بين العقارات المستأجرة السكنية والتجارية للوصول إلى القيمة العادلة المقدرة على النحو التالي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,٦٥١,٣٥٧	١,٦٤١,٠٢٨	التكلفة
		القيمة العادلة :
١,٩٢٧,٤٨٤	١,٩٢٧,٤٨٤	القيمة العادلة المقدرة على عائدات الإيجار من ٦ - ٨% على العقارات الاستثمارية

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى (٢) في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

٦- العقارات التطويرية

فيما يلي ملخص لحركة العقارات التطويرية، العمليات التشغيلية الرئيسة بالنسبة للمجموعة:

الاجمالي	مشاريع تحت التطوير	أراضي مطورة	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
					لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة): التكلفة:
					في بداية الفترة
١٧,٢٣٠,٥٥٤	١٥,٤٨٧,٠٤٢	١,٤٠٨,٥٦٢	٣٢١,٠٤٣	١٣,٩٠٧	إضافات خلال الفترة
٥٥٤,٦٥٦	٥٥٧,٥٣٨	(٤,٣٨٠)	١,٤٩٨	-	تحويلات ، صافي المحمل على تكلفة المبيعات خلال الفترة
-	-	-	-	-	القيمة الدفترية في نهاية الفترة
(٤٢١,٧٠٤)	(٣٦٥,٨٨٧)	(٥٣,٦٠٠)	-	(٢,٢١٧)	
١٧,٣٦٣,٥٠٦	١٥,٦٧٨,٦٩٣	١,٣٥٠,٥٨٢	٣٢٢,٥٤١	١١,٦٩٠	
٣٣٤,٢٣١					عقارات تطويرية، قصيرة الأجل
١٧,٠٢٩,٢٧٥					عقارات تطويرية، طويلة الأجل
					للسنة الممنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة): التكلفة:
					في بداية السنة
١٤,٤٩٧,٥٩١	١٢,١٩٤,٠٦٠	١,٩٥٤,٢٠٢	٣١٢,٨٥٦	٣٦,٤٧٣	إضافات خلال السنة
٥,٣٥٥,٣٤٩	٥,٣٢٩,٩٧٦	١٧,١٨٦	٨,١٨٧	-	تحويلات ، صافي المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة
-	٤٥٨,٦٧٦	(٤٥٨,٦٧٦)	-	-	القيمة الدفترية في نهاية السنة
(٢,٦٢٢,٣٨٦)	(٢,٤٩٥,٦٧٠)	(١٠٤,١٥٠)	-	(٢٢,٥٦٦)	
١٧,٢٣٠,٥٥٤	١٥,٤٨٧,٠٤٢	١,٤٠٨,٥٦٢	٣٢١,٠٤٣	١٣,٩٠٧	
٣٣٤,٩٥٠					عقارات تطويرية، قصيرة الأجل
١٦,٨٩٥,٦٠٤					عقارات تطويرية، طويلة الأجل

تتضمن المشاريع تحت التطوير أراضي تبلغ قيمتها ١٢,٢٨ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٢,٠٨ مليار ريال سعودي) والتي تمثل حصة المجموعة في الملكية المشتركة مع أطراف ثالثة وفقاً لعقود تطوير الأراضي. خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ لم يتم رسملة أي من تكاليف القروض الإسلامية (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: لا شيء) على الموجودات المؤهلة. تم رسملة تكاليف الاقتراض الإسلامية بمعدل رسملة سنوي مرجح ساري المفعول قدره ٠% (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٠%).

تقدير القيمة العادلة

خلال الفترة قامت إدارة المجموعة بإجراء مراجعة وتقييم داخلي للمحفظة العقارية للعقارات التطويرية مما نتج عنه زيادة القيمة العادلة بنسبة ٢٠% (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢٠%) من خلال محفظة العقارات التطويرية. تعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة عن القيمة الدفترية هي مؤشر متحفظ على القيمة العادلة لعقارات المجموعة.

وبالنظر إلى استمرار التقلب وظروف عدم اليقين في سوق العقارات، فإن حجم المعاملات تُظهر استقراراً كبيراً في خفض اتجاه الأسعار. ومن أجل الوصول إلى افتراضات معقولة لتقدير القيمة العادلة إلى جانب معاملات معروفة قابلة للمقارنة على نطاق واسع حول العقارات قامت الإدارة باستخدام منهجيات تقييم إضافية وتدابير لمعدل العائد الداخلي المتوسط وذلك في حدود ٤-٦% للعقارات التطويرية للوصول إلى القيمة العادلة التقديرية المبينة أدناه :

الإجمالي	مشاريع تحت التطوير	أراضي مطورة	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
١٧,٣٦٣,٥٠٦	١٥,٦٧٨,٦٩٣	١,٣٥٠,٥٨٢	٣٢٢,٥٤١	١١,٦٩٠
٢٠,٨١٣,٠٠٠	١٨,٨٠٠,٠٠٠	١,٦٢٠,٠٠٠	٣٨٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠
٢٠,٢٣٥,٠٠٠	١٨,٠١٠,٠٠٠	١,٨٧٠,٠٠٠	٣٤٣,٠٠٠	١٢,٠٠٠
٢٠,٥٢٣,٠٠٠	١٨,٤٠٥,٠٠٠	١,٧٤٥,٠٠٠	٣٦١,٠٠٠	١٢,٠٠٠
٢٠,٤٦٢,٠٠٠	١٨,٤٠٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠
١٧,٢٣٠,٥٥٤	١٥,٤٨٧,٠٤٢	١,٤٠٨,٥٦٢	٣٢١,٠٤٣	١٣,٩٠٧
١٨,٥٧٨,٠٠٠	١٦,٥٠٠,٠٠٠	١,٦٨٠,٠٠٠	٣٨٤,٠٠٠	١٤,٠٠٠
١٩,٢٦٢,٠٠٠	١٦,٩٣٧,٠٠٠	١,٩٨٠,٠٠٠	٣٣٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠
١٨,٩٢١,٠٠٠	١٦,٧٢٠,٠٠٠	١,٨٣٠,٠٠٠	٣٥٧,٠٠٠	١٤,٠٠٠
١٨,٨٦٤,٠٠٠	١٦,٧٠٠,٠٠٠	١,٨٠٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠	١٤,٠٠٠

٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة):

التكلفة:

القيمة العادلة المقدرة:

المقدرة بهامش ٢٠% من

التكلفة - أراضي

المقدرة بمعدل عائد داخلي ٤-

٦% - أراضي

متوسط القيمة العادلة للأراضي

القيمة العادلة التقديرية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة):

التكلفة:

القيمة العادلة المقدرة:

المقدرة بهامش ٢٠% من

التكلفة - أراضي

المقدرة بمعدل عائد داخلي ٤-

٦% - أراضي

متوسط القيمة العادلة للأراضي

القيمة العادلة التقديرية

الحساسية في تقدير القيمة العادلة

إن القيمة العادلة التقديرية للعقارات الاستثمارية للمجموعة والعقارات التطويرية يمكن أن تتأثر بحدوث مدخلات مترابطة ملحوظة تحدد ظروف السوق الراهنة. وقد لا يكون تأثير عنصرين من المدخلات غير الملحوظة على إلغاء أثر بعضهما البعض، على سبيل المثال، قد تؤدي الزيادة في معدل الرسملة إلى إجراء زيادة في الإيجار السنوي ولكن زيادة الإيجار السنوي مع انخفاض معدل الرسملة من شأنه أن يدعم القيمة العادلة.

الزيادة	(النقص)
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
١,٧٢٣,٠٠٠	(١,٧٢٣,٠٠٠)
٦٨٠,٠٠٠	(٦٤٠,٠٠٠)
<u>١,٢٠١,٠٠٠</u>	<u>(١,١٨١,٠٠٠)</u>
١٤٠,٠٠٠	(١٢٠,٠٠٠)
<u>١,٣٤١,٠٠٠</u>	<u>(١,٣٠١,٠٠٠)</u>

التغير في القيمة العادلة للأراضي :

١٠% تغير في الهوامش قابلة للمقارنة

١% تغير في معدل العائد الداخلي

متوسط التغير في القيمة العادلة للأراضي

التغير في القيمة العادلة للعقارات :

٥٠ نقطة أساس تغير في معدل الرسملة

تأثير الحساسية على القيمة العادلة التقديرية

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى (٣) في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠

٧- ممتلكات ومعات، صافي

	الإجمالي	معاد مكبنة	معاد وأجهزة	سيارات	تأمينات على	أراضي ومباني
	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	مباني مستأجرة	بالآلاف الريالات
	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية
	٢١١,٤٥٤	٦٠,٨١١	١٧,٩٤٥	٨,٠١٨	٩,٦٨٣	١١٤,٩٩٧
	٣٩٧	٣٩٧	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	٢١١,٨٥١	٦١,٢٠٨	١٧,٩٤٥	٨,٠١٨	٩,٦٨٣	١١٤,٩٩٧
	١٣٢,٧١٩	٤٨,١٩٧	١٥,٠٥٦	٧,٩٦٠	٧,٠٢٤	٥٤,٤٨٢
	٢,٢١٥	١,٠٣٠	٢٢٢	٦	١٥٩	٧٩٨
	-	-	-	-	-	-
	١٣٤,٩٣٤	٤٩,٢٢٧	١٥,٢٧٨	٧,٩٦٦	٧,١٨٣	٥٥,٢٨٠
	٧٦,٩١٧	١١,٩٨١	٢,٦٦٧	٥٢	٢,٥٠٠	٥٩,٧١٧

٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة):
التكلفة:

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
إضافات خلال الفترة
تحويلات

الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٠
الاستهلاك المتراكم:

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
استهلاكات خلال الفترة
تحويلات

الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٠
صافي القيمة الدفترية:
في ٣١ مارس ٢٠٢٠

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيصاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة) (تتممة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠

٧- ممتلكات ومعدات ، صافي (تتممة):

الإجمالي	معدات مكتبية	معدات وأجهزة	سيارات	تصنيدات على	أراضي ومباني	
بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	مباني مستأجرة	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات
السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية
٢٠٥,١٦١	٥٥,٣٨٦	١٧,٦٤٤	٨,٠١٨	٩,٥٧٥	١١٤,٥٣٨	٣١ ديسمبر (مدققة):
٦,٢٩٣	٥,٣٦٧	٣٠١	-	١٦٦	٤٥٩	التكلفة:
-	٥٨	-	-	(٥٨)	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
٢١١,٤٥٤	٦٠,٨١١	١٧,٩٤٥	٨,٠١٨	٩,٦٨٣	١١٤,٩٩٧	إضافات خلال السنة
١٢٤,٢٧٠	٤٤,٢١٢	١٤,١٩٢	٧,٩٣٧	٦,٦٣٩	٥١,٢٩٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
٨,٤٤٩	٣,٧٧٥	٨٦٤	٢٣	٥٩٥	٣,١٩٢	استهلاكات خلال السنة
-	٢١٠	-	-	(٢١٠)	-	تحويلات
١٣٢,٧١٩	٤٨,١٩٧	١٥,٠٥٦	٧,٩٦٠	٧,٠٢٤	٥٤,٤٨٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٧٨,٧٣٥	١٢,٦١٤	٢,٨٨٩	٥٨	٢,٦٥٩	٦٠,٥١٥	صافي القيمة المقدرة:
						في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشروع المشترك

تتمثل الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة في استثمارات في أسهم شركات تمارس المجموعة نفوذاً مؤثراً فيها. إن أسهم هذه الشركات غير مدرجة ولا يتم تداولها بشكل عام. وتتراوح ملكية المجموعة في هذه الشركات المملوكة للقطاع الخاص في السعودية من ١٥% إلى ٥١%. بالنسبة للكيانات التي يقل فيها الاستثمار عن ٢٠% والمصنفة ضمن هذا البند تعتقد الإدارة أنها قادرة على ممارسة تأثير كبير بسبب مشاركتها المؤثرة على مستوى مجلس الإدارة.

(أ) إن الحركة في الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة هي كما يلي:

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,١٥٤,٥٠٦	٨٢٦,٦٢١	الاستثمارات، في بداية الفترة/ السنة
-	٣٢٠,٠٠٠	إضافات خلال الفترة/ السنة
٥,٠٢٥	٧,٨٨٥	الحصة في الربح خلال الفترة/ السنة
١,١٥٩,٥٣١	١,١٥٤,٥٠٦	الاستثمارات، في نهاية الفترة/ السنة

(ب) فيما يلي ملخص بتفاصيل نسبة ملكية المجموعة والمبالغ المستثمرة في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

نسبة الملكية	المبلغ المستثمر بآلاف الريالات السعودية	
%		
١٥%	١٥٠,٠٠٠	الشركة السعودية لتمويل المساكن
٤٢,٢%	٤٢٢,٠٠٠	الخير المالية - المملكة العربية السعودية
٥١%	٥٢٥,٥٤٧	شركة خزام للتطوير العقاري
١٨%	١,٥٠٠	شركة جمان الشرقية المحدودة
	٦٠,٤٨٤	الحصة من الأرباح المتراكمة، صافي
	١,١٥٩,٥٣١	الرصيد، نهاية السنة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة) (تمة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠

(ج) فيما يلي ملخص للمعلومات المالية المتعلقة بالشركات الزميلة والمشاريع المشتركة بالنسبة للمجموعة:

شركة جمان	خزام للتطوير العقاري	الخير المالية	الشركة السعودية لتمويل المساكن	الاجمالي
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
٨,٢٠٠	٥٤٢,١٥٤	١,٠١٣,٠٣٣	٤,٥٩٥,٨٨٣	٦,١٥٩,٢٧٠
-	(٣٦,٥٣٢)	(١١,٦٦٤)	(٣,٠٧٨,٦٤٣)	(٣,١٢٦,٨٣٩)
٨,٢٠٠	٥٠٥,٦٢٢	١,٠٠١,٣٦٩	١,٥١٧,٢٤٠	٣,٠٣٢,٤٣١
-	٢٥٠,٠٠٠	-	-	٢٥٠,٠٠٠
١,٥٠٠	٥٠٧,٨٦٧	٤٢٢,٥٧٨	٢٢٧,٥٨٦	١,١٥٩,٥٣١
-	-	١٨,٠٦٥	٣١١,٣٦٩	٣٢٩,٤٣٤
-	١٥٤	٥,٥٣٨	٥٤,٦٦١	٦٠,٣٥٣
-	-	-	-	-
-	(٣٥,١٢٣)	(١,٤٣٣)	٥١٧,٢٤٠	٤٨٠,٦٨٤
-	(٣٥,٢٧٧)	(٧,٠٥٧)	٥٠٠,٠٨٩	٤٥٧,٧٥٥
-	١٥٤	٥,٦٢٤	١٧,١٥١	٢٢,٩٢٩
-	٧٩	٢,٣٧٣	٢,٥٧٣	٥,٠٢٥
٨,٢٠٠	٥٤١,٩٦٦	١,٠٠٧,٤١٨	٤,٤١١,٩٩٣	٥,٩٦٩,٥٧٧
-	(٣٦,٥٣٢)	(١١,٦٣١)	(٢,٩١١,٩٠٤)	(٢,٩٦٠,٠٦٧)
٨,٢٠٠	٥٠٥,٤٣٤	٩٩٥,٧٨٧	١,٥٠٠,٠٨٩	٣,٠٠٩,٥١٠
-	٢٥٠,٠٠٠	-	-	٢٥٠,٠٠٠
١,٥٠٠	٥٠٧,٧٧١	٤٢٠,٢٢٢	٢٢٥,٠١٣	١,١٥٤,٥٠٦
-	-	٦٢,٧٨٢	٣١١,٣٦٩	٣٧٤,١٥١
-	٤٩٣	٦,٤٣٣	٥٤,٦٦١	٦١,٥٨٧
-	-	-	-	-
-	(٣٥,٢٧٧)	(٧,٠٥٧)	٥٠٠,٠٨٩	٤٥٧,٧٥٥
-	(٣٥,٧٦٩)	(١٤,٤٠٥)	٤٦٩,٨٧٠	٤١٩,٦٩٦
-	٤٩٢	٧,٣٤٨	٣٠,٢١٩	٣٨,٠٥٩
-	٢٥١	٣,١٠١	٤,٥٣٣	٧,٨٨٥

تم إعداد البيانات المالية ذات الصلة للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة المذكورة أعلاه حسب ترتيب السيولة، وبالتالي يتم أخذ إجمالي الأصول والخصوم في الاعتبار لإعداد التقارير. تم الإفصاح عن تفاصيل المعاملات مع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة بموجب إيضاح ٢٣ "معاملات الأطراف ذات العلاقة" في هذه البيانات المالية الموحدة. تم تفصيل طبيعة العلاقة والعمليات لكل من الكيانات المبلغ عنها أدناه.

(١) قامت المجموعة في الأصل باستثمار ١٢٠ مليون ريال سعودي وتمثل ١٥% من رأس المال المدفوع في الشركة السعودية لتمويل المساكن (SHL) وخلال عام ٢٠١٧ قامت شركة SHL بزيادة رأس المال المدفوع عن طريق إصدار ٢٠ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال لكل منها إلى المساهمين بنفس النسبة من حصتهم من خلال تحويل مبلغ مساوي من الأرباح المبقاة (عن طريق رسملة الأرباح). تمت الموافقة على هذه الزيادة في رأس المال في إجتماع الجمعية العمومية المنعقد في ٢٤ مايو ٢٠١٧، وبناءً على ذلك، تم تعديل قيمة الاستثمار من ١٢٠ مليون ريال إلى ١٥٠ مليون ريال سعودي ليعكس قيمة الزيادة في رأس المال.

(٢) قامت المجموعة في الأصل باستثمار ١٠٢ مليون ريال سعودي وتمثل ٣٤% من رأس المال المدفوع في شركة الخير كابيتال العربية السعودية (ACS)، وخلال عام ٢٠١٩، قامت ACS بزيادة رأس مال الشركة المدفوع بمبلغ ٧٠٠ مليون ريال سعودي إضافية. حصلت المجموعة على رأس مال إضافي من خلال استثمار ٣٢٠ مليون ريال سعودي، وبناءً على ذلك، تم تعديل الاستثمار الأصلي البالغ ١٠٢ مليون ريال سعودي إلى ٤٢٢ مليون ريال سعودي لتعكس التغيير في استثمار المجموعة في رأس مال ACS.

(٣) استثمرت المجموعة بنسبة ٥١% في شركة خزام للتطوير العقاري، مع شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني. وفقاً للترتيبات المشتركة، يتم منح المساهمين بشكل مشترك القدرة على التحكم في الأنشطة المالية والتشغيلية التي تؤثر على عوائد شركة خزام للتطوير العقاري. وبناءً على ذلك ليس لدى المجموعة حق في العائدات المتغيرة أو القدرة المطلقة للسيطرة مع القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر بها وبالتالي فإن استثمار المجموعة في شركة خزام للتطوير العقاري يتم المحاسبة عنه كاستثمار في مشروع مشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

يتضمن الاستثمار في مشروع خزام للتطوير العقاري ٢٥٠ مليون ريال سعودي كحق حصري للمشاركة في مشروع خزام التطويري و ٢٧٦ مليون ريال سعودي كمساهمة رأسمالية مدفوعة بالكامل نقداً، وقد ساهم المساهم الآخر (شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني) بأرض قيمتها ٢٦٥ مليون ريال سعودي كمساهمة رأسمالية في شركة تطوير خزام العقارية. تعتقد الإدارة أنه لا يوجد أي هبوط في مجموع قيمة الاستثمار.

(٤) خلال عام ٢٠١٦، استثمرت المجموعة في شركة جمان الشرقية وهي ذات مسؤولية محدودة، تأسست بشكل أساسي لتطوير مشروع جمان بين الدمام ورأس تنورة. الشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٢٧٩١ بتاريخ ١٥/١٠/١٤٣٧هـ (الموافق ٢٠/٠٧/٢٠١٦) برأس مال قدره ٨.٢ مليون ريال سعودي. دفعت المجموعة ١.٥ مليون ريال سعودي بما يعادل ١٨.٢٩% من رأس المال وترى الإدارة أن قيمة الاستثمار الكلي لم تقل أو تنخفض قيمتها.

٩- موجودات أخرى (أعباء مؤجلة)، صافي
إن حركة الأعباء المؤجلة خلال السنة هي كالتالي :

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)	
١,٥٠١	٢,٥١١	الرصيد، بداية الفترة/ السنة
-	-	الإضافات خلال الفترة/ السنة
(٢٥٢)	(١,٠١٠)	الإطفاء المحمل على الفترة/ السنة
١,٢٤٩	١,٥٠١	الرصيد، نهاية الفترة/ السنة

١٠- ذمم مدينة تجارية وأخرى

٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)	
٣,٥٢٠,٠٢٨	٣,٢٢٦,٦٧٦	ذمم مدينة تجارية - بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بمبلغ ٢١,٠٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ : ٢١,٠٢ مليون ريال سعودي)
٥٥٩,٦٧٠	٥٥٩,٦٧٠	دفعات مقدمة لشراء أراضي
٢,٣٥٩	٩,٩٩١	إيرادات مستحقة
١٩٤,٦٠٩	١٨٤,٣٢٦	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٨٦٣	٨٦٣	استثمارات قصيرة الأجل للمتاجرة (إيضاح ١٠/ ج)
٤,٢٧٧,٥٢٩	٣,٩٨١,٥٢٦	المجموع

إن القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة أعلاه تقارب القيمة الدفترية. لا تُفرض أية غرامات على الدفعات المتأخرة.

تتضمن الذمم المدينة التجارية المفصح عنها أعلاه المبالغ التي تجاوزت موعد استحقاقها من تاريخ الفاتورة (تحليل أعمار الذمم المدينة التجارية المتأخرة أدناه). في نهاية فترة التقرير، لم تقم المجموعة بعمل أي مخصصات إضافية كديون مشكوك في تحصيلها وذلك لعدم حدوث أي تغيرات جوهرية في الجودة الائتمانية للمدينين.

(أ) أعمار الذمم التجارية المتأخرة ولكنها غير منخفضة القيمة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)	٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٥٠١,٣٠٣	٥٨٧,٨٩٠	٠٠ - ٦٠ يوم
٦٤٩,١٧٣	٦٩٤,١٤٧	٦١ - ١٢٠ يوم
٧١٧,٦٨٣	٨٢٤,٠٤١	١٢١ - ١٨٠ يوم
١,٣٥٨,٥١٧	١,٤١٣,٩٥٠	ما يزيد عن ١٨٠ يوم
٣,٢٢٦,٦٧٦	٣,٥٢٠,٠٢٨	المجموع

تبدأ أعمار الذمم المدينة من تاريخ إصدار الفاتورة وتتضمن الذمم المدينة حوالي ٩٧% (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٩٧%) ذمم من مبيعات أراضي ومشاريع، وهي مضمونة بالكامل مقابل صكوك هذه الأراضي والأجزاء الخاصة بالمشاريع.

(ب) تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة

قامت المجموعة بقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المقدر للذمم المدينة، تقوم المجموعة باحتساب مخصص يتم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة من الذمم التجارية المدينة باستخدام مصفوفة مخصصات بالرجوع إلى خبراتها وتجربتها السابقة مع العميل / المستأجر، كما تقوم بإجراء تحليل محدد لكل عميل/ مستأجر لتقييم وضعه المالي الحالي وأي عوامل أخرى ذات صلة إلى جانب الظروف الاقتصادية للصناعة التي يعمل فيها العميل / المستأجر وتقييم كل من الاتجاه التوقعات المستقبلية للظروف المحيطة في تاريخ التقرير.

تم تكوين مخصص مقابل الخسائر الائتمانية المتوقعة بكامل الأرصدة المدينة التي تبين لها عدم إمكانية تحصيلها. لم تقم المجموعة بعمل أي مخصصات مقابل الذمم المدينة من بيع الأراضي والمشروعات وذمم المستأجرين والمستحقات من الجهات الحكومية.

لم يحدث أي تغيير في أساليب التقدير أو الافتراضات الهامة لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تمت خلال فترة التقرير الحالية. كانت الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على النحو التالي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)	للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٩,٠١٩	٢١,٠١٩	الرصيد ، بداية الفترة/ السنة
٢,٠٠٠	-	المكون خلال الفترة/ السنة
٢١,٠١٩	٢١,٠١٩	الرصيد ، نهاية الفترة/ السنة

ج) استثمارات قصيرة الأجل - بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
لدى المجموعة استثمارات مصنفة كمحتفظ بها للمتاجرة من خلال حساب إدارة المحفظة مع شركة سعودية متخصصة في إدارة الأصول (مدير الصندوق) ووفقاً لاتفاقية إدارة المحفظة يسمح لمدير الصندوق بالتداول في سندات الدين وحقوق الملكية نيابة عن المجموعة. إن المعاملات خلال السنة كما يلي:

الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)	
٨٦٣	٨٦٣	الرصيد، بداية الفترة/ السنة
-	-	المشتريات / المبيعات خلال الفترة/ السنة
٨٦٣	٨٦٣	المجموع
-	-	أرباح محققة
٨٦٣	٨٦٣	المجموع
-	-	تحويلات/ مسحوبات
٨٦٣	٨٦٣	الرصيد، نهاية الفترة/ السنة

تتضمن الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة مبلغ ٨٦٣ ألف ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٨٦٣ ألف ريال سعودي) يمثل وديعة نقدية محتفظ بها لدى مدير الصندوق. ومن المتوقع استثمار هذا المبلغ النقدي للوديعة في الفترات اللاحقة.

١١- نقد وما في حكمه

٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)	
٧٨١	٩٣٧	نقد في الصندوق
٤,٨٧٨,٨٦٦	٣,٩٤٩,٠٨٣	نقد لدى البنوك
٤,٨٧٩,٦٤٧	٣,٩٥٠,٠٢٠	المجموع

١٢- القروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)	٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٦,٠٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	صكوك إسلامية
١,٨٣٢,٤٥٠	١,٦٦٣,١٠٠	مرابحة إسلامية
٧,٨٣٢,٤٥٠	٩,١٦٣,١٠٠	المجموع
(٩٩,٧٦٧)	(١١٠,٣٨٠)	يطرح: تكاليف معاملات غير مطفاة (إيضاح ١٢/ب)
٧,٧٣٢,٦٨٣	٩,٠٥٢,٧٢٠	القروض - نهاية الفترة/ السنة
(٤٠٥,٩٤٣)	(٩٦,٤٠٠)	يطرح :
٧,٣٢٦,٧٤٠	٨,٩٥٦,٣٢٠	الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
		الجزء غير المتداول من القروض طويلة الأجل

(أ) تستحق القروض السداد كما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)	٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٤١١,٤٠٠	٩٦,٤٠٠	خلال سنة
٩٨,٣٠٠	١,٩٨٨,٣٠٠	خلال السنة الثانية
٧,٣٢٢,٧٥٠	٧,٠٧٨,٤٠٠	خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة
٧,٨٣٢,٤٥٠	٩,١٦٣,١٠٠	المجموع

(ب) تكاليف معاملات الاقتراض الإسلامية:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)	الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٨٢,٦٨٥	٩٩,٧٦٧	الرصيد، بداية الفترة/ السنة
٥٠,١٩١	٢٣,٦٧٥	الإضافات خلال الفترة/ السنة
(٣٣,١٠٩)	(١٣,٠٦٢)	الإطفاء المحمل على الفترة/ السنة
٩٩,٧٦٧	١١٠,٣٨٠	الرصيد، نهاية الفترة/ السنة

تحليل القروض:

تتمثل القروض في الصكوك الإسلامية وتبلغ ٧.٥ مليار ريال سعودي، وتشمل ما يلي:

(١) ١,٨٨ مليار ريال سعودي (٥٠٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر ٦.٨٨% وتستحق في ٢٠٢٢.

(٢) ١,٨٨ مليار ريال سعودي (٥٠٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر ٦.٨٨% وتستحق في ٢٠٢٣.

(٣) ٢,٢٥ مليار ريال سعودي (٦٠٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر ٦.٧٥% وتستحق في ٢٠٢٥.

(٤) ١,٥٠ مليار ريال سعودي (٤٠٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر ٦.٨٨% وتستحق في ٢٠٢٧.

إن الصكوك الإسلامية أعلاه مقومة بالدولار الأمريكي. ونظراً لمحدودية تقلبات الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي فإنه لا يوجد تعرض لمخاطر صرف العملات الأجنبية. إن ربح الاستثمار مستحق لشركة أس بي في (SPV) السعودية التي تم من خلالها إصدار تلك الصكوك وذلك من خلال بيع عقارات مملوكة من قبل المجموعة. إن حقوق الإنقاذ لهذه الممتلكات هي مع شركة دار الأركان للتطوير العقاري وشركاتها التابعة مع حق إعادة شراء ملكية هذه الممتلكات عند سداد قيمة الصكوك بالكامل. قامت المجموعة بإصدار خطاب ضمان لحاملي الصكوك.

تتضمن إتفاقيات الصكوك تعهدات مالية والتي التزمت بها المجموعة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٠.

المرايحات الإسلامية:

تمثل المرابحات الإسلامية تسهيلات مرابحة ثنائية من بنوك تجارية محلية ودولية مضمونة مقابل بعض ممتلكات عقارية على شكل مرابحات إسلامية وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. هذه التسهيلات تتكون من فترات طويلة الأجل وقصيرة الأجل تتراوح من ٦ أشهر إلى ٩ سنوات مع جداول سداد مختلفة مثل دفعات سنوية دوارة، ودفعات تسدد على شكل دفعة واحدة ودفعات تسدد بشكل ربع سنوي أو نصف سنوي على النحو المبين في الملخص أدناه:

ملخص المرابحات:

الرصيد القائم	قصير الأجل	طويل الأجل	تاريخ الاستحقاق
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٤٩١,٦٠٠	١٧,٤٠٠	٤٧٤,٢٠٠	٢٠٢٣
١٥٠,٠٠٠	-	١٥٠,٠٠٠	٢٠٢٤
٢٤٢,٠٠٠	١٨,٠٠٠	٢٢٤,٠٠٠	٢٠٢٧
٧٧٩,٥٠٠	٦١,٠٠٠	٧١٨,٥٠٠	٢٠٢٩
١,٦٦٣,١٠٠	٩٦,٤٠٠	١,٥٦٦,٧٠٠	المجموع

بلغ إجمالي المتوسط المرجح للعمولة السنوية الفعلية ما نسبته ٦.٨٥% (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ : ٦.٨٥%).
تتضمن إتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية كما في ٣١ مارس ٢٠٢٠ والتي كانت قد التزمت بها المجموعة.

١٣- مخصص مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتطبيق خطة منافع محددة لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها بما يتفق مع متطلبات قانون العمل في المملكة العربية السعودية للشركات المعنية ضمن المجموعة. وتستند التعويضات المدفوعة بموجب هذه الخطة على الرواتب والبدايات النهائية للموظفين وسنوات خدمتهم المتراكمة في تاريخ توقف عملهم وفقاً للشروط الواردة في قانون العمل في المملكة العربية السعودية، إن خطط منافع نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير ممولة حيث تفي الكيانات المعنية بالتزامات دفعات المزايا عند استحقاقها. وقد كانت حركة المخصص خلال السنة كالتالي:

للفترة المنتهية في	للسنة المنتهية في	
٣١ مارس	٣١ ديسمبر	
٢٠٢٠	٢٠١٩	
(غير مدققة)	(مدققة)	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	السعودية
٢١,٦١٤	١٩,٠١١	الرصيد، بداية الفترة/ السنة
١,٣٩٢	٤,٣١٣	المحمل على المصاريف خلال الفترة/ السنة
-	٤٣٥	خسائر (أرباح) إعادة القياس الاكتوارية
(٢٦٣)	(٢,١٤٥)	المدفوع خلال الفترة/ السنة
٢٢,٧٤٣	٢١,٦١٤	الرصيد، نهاية الفترة/ السنة

(أ) تأثير خطة المنافع المحددة على التدفقات النقدية المستقبلية للمجموعة:
المتوسط المرجح لمدة خطة التزامات منافع الموظفين ٨,٧٣ سنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. فيما يلي تحليل فترة استحقاق الالتزامات المحددة غير المخصصة:

للفترة المنتهية في	للسنة المنتهية في	
٣١ مارس	٣١ ديسمبر	
٢٠٢٠	٢٠١٩	
(غير مدققة)	(مدققة)	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	السعودية
٥%	١,٠١٠	خلال سنة
١٥%	٣,٠٩٨	خلال السنة الثانية
١٧%	٣,٥٦٤	خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة
٦٣%	١٣,٠٣٣	خلال السنوات ما بعد الخامسة
١٠٠%	٢٠,٧٠٥	المجموع

١٤ - ذمم دائنة تجارية وأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)	٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢٧٠,٠٤٥	٣٣٢,٦٦٩	ذمم دائنة تجارية
١٨٩,٣٩٧	١٨٩,٥٥١	مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٣ / أ)
١٤٧,٧٨٢	١٣٦,٣٥٣	مصارييف مستحقة
٣٥,٤٢٣	٣٥,٤٢٣	دائنو توزيعات أرباح
٨٧٢	٨١٨	التزامات إيجار (إيضاح ٢٢ / ب)
١٠٨,٥٩٠	١٣٣,٧١٣	إلتزامات عقود (إيضاح ١٤ / أ)
٤٦,٦٧٠	٢٩,٧٠٩	إيرادات غير محققة
٧٩٨,٧٧٩	٨٥٨,٢٣٦	المجموع

تتكون ذمم دائنة تجارية وأخرى بشكل رئيسي من المبالغ المستحقة عن مشتريات تجارية معتمدة وتكاليف مستمرة. بلغ متوسط فترة الائتمان على المشتريات التجارية ٣٠ يوم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ : ٣٠ يوم). إن القيمة العادلة للمطلوبات المالية المدرجة أعلاه لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.

(أ) إلتزامات عقود

تتمثل الإلتزامات عقود في دفعات مقدمة تم استلامها بموجب عقود مع عملاء، ملزمة للطرفين لبيعهم عقارات وفقاً لشروط متفق عليها، وما زالت هذه العقارات في مراحل غير مكتملة وفقاً لتلك الشروط المتفق عليها.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)	للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٦٩,٣٦١	١٠٨,٥٩٠	الرصيد، بداية الفترة/ السنة
٣٩,٢٢٩	٢٥,١٢٣	المحصل خلال الفترة/ السنة
-	-	إلغاءات خلال الفترة/ السنة
-	-	المحول إلى تكلفة الإيرادات خلال الفترة/ السنة
١٠٨,٥٩٠	١٣٣,٧١٣	الرصيد، نهاية الفترة/ السنة

١٥- مخصص الزكاة

(أ) الحركة على مخصص الزكاة :

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)	للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٥٥٦,٨٢٨	٤٨٦,٦٦٥	الرصيد ، بداية الفترة/ السنة
٧,٧٩٩	٣١٩	الزكاة التقديرية الفترة/ السنة
(٧٧,٩٦٢)	(٤٢,٤٤٣)	المدفوع خلال الفترة/ السنة
٤٨٦,٦٦٥	٤٤٤,٥٤١	مخصص الزكاة التقديري، نهاية الفترة/ السنة

(ب) الربوط الزكوية :

استلمت الشركة الربوط الزكوية من الهيئة العامة للزكاة والدخل عن السنوات ٢٠٠٣ إلى ٢٠١٤. قامت الشركة بتقديم الاقرارات الزكوية الموحدة للأعوام من ٢٠١٥ وحتى ٢٠١٨. وجاري العمل على تقديم الإقرار الزكوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

١٦- رأس المال

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)	للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ أسهم مصدرة ومدفوعة بالكامل، بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	في بداية الفترة/ السنة
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	في نهاية الفترة/ السنة

لدى المجموعة فئة واحدة فقط من الأسهم العادية وهي لا تحمل حقوق دخل ثابت.

١٧- الإيرادات

تستمد المجموعة إيراداتها من العقارات التطويرية من خلال عقود مع العملاء بنقل السلعة في وقت معين. إن تفاصيل الإيرادات أدناه وفقاً لمعلومات الإيرادات التي تم الإفصاح عنها حسب القطاعات التي تم التقرير عنها بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٨ (راجع إيضاح ٤)

للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩ (غير مدققة) بآلاف الريالات السعودية	للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة) بآلاف الريالات السعودية	أساس الإعراف / المعيار المرجعي
٧٦٤,٢٩٤	٤٩٠,٣٤١	مبيعات عقارات تطويرية الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية
٢٥,١٠٠	٦٥,٣٠٣	مبيعات عقارات سكنية الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية
٣٤,٢٨٤	٣٧,٣٧٧	إيرادات تأجير للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦
<u>٨٢٣,٦٧٨</u>	<u>٥٩٣,٠٢١</u>	الإجمالي

١٨- تكلفة المبيعات

للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩ (غير مدققة) بآلاف الريالات السعودية	للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة) بآلاف الريالات السعودية	
٦٣٠,٠٠٨	٣٦٥,٨٨٧	تكلفة مبيعات - عقارات تطويرية
٢٣,١٦٥	٥٥,٨١٧	تكلفة مبيعات - عقارات سكنية
١١,٢٢١	١١,٢٨٥	تكاليف تأجير مباشرة - استهلاك (إيضاح ٥)
<u>٦٦٤,٣٩٤</u>	<u>٤٣٢,٩٨٩</u>	الإجمالي

١٩- مصاريف عمومية وإدارية

للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩ (غير مدققة) بآلاف الريالات السعودية	للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة) بآلاف الريالات السعودية	
٣٩,٨٥٠	٤٣,٧٩٦	مصاريف عمومية وإدارية
٢,١٩٢	٢,٥٠٨	استهلاك (إيضاح ٧ و ٢٢/أ)
<u>٤٢,٠٤٢</u>	<u>٤٦,٣٠٤</u>	الإجمالي

٢٠- أعباء تمويلية

الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩ (غير مدققة) بآلاف الريالات السعودية	الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة) بآلاف الريالات السعودية	
٨٧,٧١٥	١١١,٣٨١	أعباء صكوك إسلامية
٢٥,٤٢٤	٢٦,٠٢٤	أعباء مرابحات إسلامية
١٧	٧	أعباء تمويلية على التزامات عقود الايجار (إيضاح ٢٢ / ب)
٩,٠٥٥	١٣,٠٦٢	إطفاء تكلفة معاملات قروض إسلامية (إيضاح ١٢ / ب)
١٢٢,٢١١	١٥٠,٤٧٤	الإجمالي

٢١- ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩ (غير مدققة) بآلاف الريالات السعودية	الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة) بآلاف الريالات السعودية	
٢٥,٥١٣	١٢,٤١٦	الأرباح لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد (صافي دخل الفترة)
العدد	العدد	عدد الأسهم:
١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد

ليس هناك أي تخفيض للأسهم العادية وعلى هذا النحو فإن احتساب ربحية السهم الأساسي والمخفض يتم بشكل متسق.

٢٢- ترتيبات عقود الإيجار

(أ) المجموعة كمستأجر

• حق استخدام الأصول

فيما يلي (حق استخدام الأصول) لترتيبات عقود الإيجار التي أبرمتها المجموعة وساري مفعولها بتاريخ التقرير المالي والمؤهلة للمحاسبة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦. يتم تحميل الاستهلاك المحتسب على هذه الأصول على مصروفات الاستهلاك. فيما يلي ملخص للتفاصيل والتحويلات لهذه الأصول:

الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣,٩٦٢	٣,٩٦٢	التكلفة :
-	-	في بداية الفترة/ السنة
-	-	الإضافات خلال الفترة/ السنة
-	-	تحويلات/ استبعادات
٣,٩٦٢	٣,٩٦٢	في نهاية الفترة/ السنة
		الاستهلاك المتراكم :
٢,٩٣٢	١,٧٦٨	في بداية الفترة/ السنة
٢٩٣	١,١٦٤	المحمل خلال الفترة/ السنة
-	-	تحويلات / استبعادات
٣,٢٢٥	٢,٩٣٢	في نهاية الفترة/ السنة
٧٣٧	١,٠٣٠	صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة/ السنة

يتم إدراج رصيد حق استخدام الأصول ضمن بند ممتلكات ومعدات (راجع إيضاح ٧).

• التزامات عقود الإيجار

تمثل (التزامات عقود الإيجار) التزامات عقود إيجار سارية المفعول ومؤهلة للمحاسبة عنها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦. يتم الاعتراف بتكاليف الفائدة المستحقة ضمن تكاليف التمويل. إن تفاصيل الحركة هي كما يلي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)	للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٤,٧١٩	٤,٧٦٩	الالتزامات :
-	-	في بداية السنة
-	-	إضافات خلال السنة
-	-	تحويلات/ استبعادات
٥٠	٧	تكلفة تمويل خلال السنة
٤,٧٦٩	٤,٧٧٦	في نهاية السنة
		الدفعات :
٢,٦٧٢	٣,٨٩٧	في بداية السنة
١,٢٢٥	٦١	المدفوع خلال السنة
٣,٨٩٧	٣,٩٥٨	الدفعات في نهاية السنة
٨٧٢	٨١٨	الرصيد، في نهاية السنة

تم إدراج رصيد إلتزامات عقود الإيجار التشغيلي ضمن الذمم الدائنة التجارية وأخرى (راجع الإيضاح ١٤).

• الحد الأدنى لدفعات الإيجار

إن الحد الأدنى لدفعات الإيجار بموجب عقود إيجار تشغيلية، غير القابلة للإلغاء، هي كما يلي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)	للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٧٢٩	٥٧٤	المبالغ المستحقة:
		خلال سنة
١,٨٧٤	١,٨٧٤	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
-	-	أكثر من خمس سنوات
٢,٦٠٣	٢,٤٤٨	الإجمالي

(ب) المجموعة كمؤجر

لدى المجموعة عقارات استثمارية (راجع إيضاح ٥) تتكون من عقارات سكنية وتجارية. يتم الاحتفاظ بها بقصد توليد دخل متكرر ثابت. يتم تأجير هذه العقارات، على المدى القصير وطويل الأجل بموجب ترتيبات عقود تأجير تشغيلية لمختلف العملاء، بما في ذلك الشركات والجهات الحكومية والأفراد لتلبية متطلباتهم السكنية والتجارية. بالنسبة لفترة التقارير ذات الصلة، فإن تفاصيل الدخل المحقق والتكلفة المباشرة للتأجير هي تقارير تفصيلية قطاعية (راجع إيضاح ٤).
إن الحد الأدنى من عقود الإيجار المدينة بموجب إيجارات تشغيلية، غير القابلة للإلغاء، هي كما يلي :

الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)	الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٨٩,٣٦٨	٨٧,٢٠٨	المبالغ المستحقة:
١٧٣,٦٦٣	١٧٤,٢٠٧	خلال سنة
٧٠,٥٣٧	٧٥,٠٥٧	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
٣٣٣,٥٦٨	٣٣٦,٤٧٢	أكثر من خمس سنوات
		الإجمالي

٢٣- معاملات مع أطراف ذات علاقة

(أ) المستحق إلى طرف ذي علاقة

طلبت إدارة شركة خزام للتطوير العقاري (KDC)، وهي شركة زميلة للمجموعة (راجع الإيضاح ٨)، استثمار الرصيد النقدي الزائد لها لدى المجموعة بربح رمزي. إن تفاصيل المعاملات المدرجة في الدائم الدائنة التجارية وأخرى (راجع الإيضاح ١٤) هي كما يلي:

الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)	الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٨٩,٣٩٧	١٨٨,٨٦٢	الرصيد، بداية السنة
(٨٦)	(٤٢٥)	إعادة تسديد المدفوعات المقدمة خلال السنة
٢٤٠	٩٦٠	أرباح محملة خلال السنة
١٨٩,٥٥١	١٨٩,٣٩٧	الرصيد، نهاية السنة

(ب) مكافآت وتعويضات موظفي الإدارة العليا

فيما يلي مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفين الإدارة الرئيسيين خلال الفترة :

لفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)	لفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩ (غير مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٩٠٨	١,٦٢٠	منافع - قصيرة الأجل
٢٥	٤٤	مستحقات مكافأة نهاية الخدمة
-	-	مكافآت وبدلات وحضور جلسات أعضاء مجلس الإدارة واللجان التنفيذية
٩٣٣	١,٦٦٤	الإجمالي

(ج) معاملات أخرى مع أطراف ذات علاقة

• الشركة السعودية لتمويل المساكن

الشركة السعودية لتمويل المساكن هي شركة زميلة (لمزيد من التفاصيل راجع الإيضاح ٨). خلال الفترة، قامت المجموعة ببيع منازل سكنية لأفراد سعوا للحصول على تمويل من الشركة السعودية لتمويل المساكن. في هذه الحالات، تقوم الشركة السعودية لتمويل المساكن بدفع قيمة العقارات السكنية للمجموعة بالنيابة عن هؤلاء الأفراد. ليس لدى الشركة السعودية لتمويل المساكن حق اللجوء إلى المجموعة في حالة التعثر في تحصيل تلك القروض من الأفراد المعنيين. فيما يلي تفاصيل المعاملات المدرجة في الذمم التجارية المدينة (راجع الإيضاح ١٠) :

لفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
-	-	الرصيد، بداية الفترة/ السنة
-	٢٣,٦٣٢	مبيعات خلال الفترة/ السنة
-	(٢٣,٦٣٢)	المدفوع خلال الفترة/ السنة
-	-	الرصيد، نهاية الفترة/ السنة

• شركة الخير كابيتال دبي المحدودة

قامت المجموعة بتعيين شركة الخير كابيتال دبي، وهي شركة زميلة، لتقديم استشارات مالية عامة وخدمات إعاره موظفين بشكل مؤقت للشركات الدولية التابعة للمجموعة. فيما يلي تفاصيل المعاملات المدرجة في الذمم الدائنة التجارية ضمن بند ذمم دائنة تجارية وأخرى (راجع الإيضاح ١٤):

الفترة المنتهية في	الفترة المنتهية في	
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ مارس ٢٠٢٠	
(مدققة)	(غير مدققة)	
بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
-	-	الرصيد بداية الفترة/ السنة
-	-	الرسوم والمصروفات على المشاركة غير
-	-	المباشرة مع مجموعة الخير كابيتال دبي خلال
٢,٢٥٠	١,٥٠٠	الفترة/ السنة
(٢,٢٥٠)	(١,٥٠٠)	المدفوع خلال الفترة/ السنة
-	-	الرصيد، نهاية الفترة/ السنة

خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ لم يتم إبرام أي معاملات أخرى مع الشركات التي لديها أعضاء مجلس إدارة مشتركين أو مساهمين لدى المجموعة. علاوة على ذلك، دخلت المجموعة في معاملات أخرى مع أطراف ذات علاقة والتي لم يكن لها تأثير جوهري على المركز المالي أو الدخل الشامل للمجموعة، (راجع الإيضاح ٨).

٢٤- خطط منافع التقاعد

تقوم المجموعة بدفع مبالغ لخطط المساهمة المحددة لمزايا التقاعد لموظفيها إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية و يتم تحميلها كمصروف عند استحقاقها. يتم الدفع على أساس نسبة مئوية من الراتب لبعض الموظفين المؤهلين إلى هذا البرنامج الذي تديره الدولة. بلغ إجمالي التكلفة المحملة على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ مبلغ ١,٣٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ : ٤,٣١ مليون ريال سعودي)، كما أن قيمة المساهمة القائمة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٠ هي ٣٤٠ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ : ٣٢١ ألف ريال سعودي).

٢٥- إدارة رأس المال

تقوم اللجنة التنفيذية بمراجعة هيكل رأس المال للمجموعة على أساس نصف سنوي. وكجزء من هذه المراجعة، تنظر اللجنة في تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال. تدير المجموعة رأسمالها للتأكد من أن الشركات في المجموعة سوف تكون قادرة على الاستمرار كمنشأة عاملة مع تعظيم العائد إلى الشركة الأم من خلال الاستفادة المثلى من أرصدة الدين وحقوق الملكية. لا تزال الاستراتيجية العامة للمجموعة دون تغيير عن عام ٢٠٠٧، عندما قامت المجموعة بتنوع مصادر تمويلها وأصدرت صكوك عدد اثنين متوسطي الأجل تتراوح بين ٣-٥ سنوات. وبالنظر إلى السجل الحافل لسداد أول إصدارين صكوك وخبرة المجموعة التي تم تطويرها على مدى السنوات الخمس الماضية للوصول إلى الأسواق الدولية للتمويل المتوافق مع الشريعة الإسلامية، تواصل الإدارة الحفاظ على علاقتها بأسواق رأس المال ومراقبة الأسواق للإصدار المستقبلي. تلتزم المجموعة بأفضل الممارسات الدولية في مجال حوكمة الشركات والنظر في معاملات سوق رأس المال لخلق قيمة إضافية للمساهمين.

يتكون هيكل رأسمال المجموعة من صافي الدين (قروض معدلة) مع النقد وما في حكمه وحقوق الملكية (متضمنة رأس المال والاحتياطي القانوني والأرباح المبقاة). لا تخضع المجموعة إلى متطلبات رأسمالية مفروضة خارجياً.

نسبة المديونية

تقوم المجموعة بمراقبة معدل المديونية بشكل مستمر، وذلك للتأكد من الالتزام بمتطلبات العقود الخارجية. كانت نسبة المديونية في نهاية الفترة المالية كما يلي :

للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٩,٠٥٢,٧٢٠	٧,٧٣٢,٦٨٣	قروض إسلامية
(٤,٨٧٩,٦٤٧)	(٣,٩٥٠,٠٢٠)	نقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل
٤,١٧٣,٠٧٣	٣,٧٨٢,٦٦٣	صافي الدين
١٩,٠٢١,٩٠٤	١٩,٠٠٩,٤٨٨	إجمالي حقوق المساهمين
% ٢٢	% ٢٠	نسبة صافي الدين إلى إجمالي حقوق المساهمين

٢٦- إدارة المخاطر المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة بشكل رئيسي من التزامات مباحات إسلامية (التسهيلات الائتمانية طويلة الأجل والسنوية) التي تم الحصول عليها من عدد من البنوك، إصدار صكوك إسلامية، دائنين تجاريين وأرصدة دائنة أخرى لصالح مقاولين وموردين. تهدف المجموعة من خلال هذه الأدوات المالية بشكل أساسي إلى توسيع القاعدة التمويلية لمشاريعها المختلفة إلى جانب توفير التمويل اللازم لمتطلبات رأس المال العامل لدى المجموعة.

تمتلك المجموعة أيضاً موجودات مالية بصورة ودائع بنكية، نقد في الصندوق، مستحقات من أطراف ذات علاقة بالإضافة إلى مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى، والتي تعتبر جزءاً أساسياً ومشتقة بشكل مباشر من أعمالها التجارية العادية. كما في تاريخ القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة، لم تدخل المجموعة في أي عقود مالية متغيرة غير إسلامية كعقود تحوط العملة أو اتفاقيات مقايضة أسعار العملات أو أدوات مماثلة. تتعرض العمليات المالية لدى المجموعة للمخاطر التالية :

- (١) مخاطر الائتمان .
- (٢) مخاطر سعر العمولة .
- (٣) مخاطر السيولة .
- (٤) مخاطر العملات الأجنبية .
- (٥) الأدوات المالية الإسلامية المتغيرة .

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية .

إن سياسة المبيعات لدى المجموعة بشكل عام لا تعتمد على المبيعات الآجلة، ولكن في بعض الحالات المعززة بضمانات لصالح المجموعة يتم جدولة المبالغ في دفعات محددة من بعض العملاء الذين يتم منحهم هذا الخيار بعناية وحسب المصلحة التجارية للمجموعة . وفي مثل هذه الحالات ، قد تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من هؤلاء العملاء . وفي جميع الأحوال، تقوم المجموعة بتأجيل التسليم النهائي للعقار المباع أو تأخير نقل الملكية للمستفيد للتقليل من المخاطر إلى أن يتم دفع كامل المبلغ المستحق حسب عقد البيع. يتم مراقبة ومتابعة تحصيل الدفعات بشكل منتظم ولذلك فإن تعرض المجموعة لخسائر الائتمان يعتبر محدود.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان للموجودات المالية الأخرى الخاصة بالمبالغ المستحقة من اطراف ذات علاقة بالمجموعة والودائع البنكية والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى، فإن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان الذي تتعرض له المجموعة يقتصر على قيمتها الدفترية، في حال عدم قدرة الأطراف الأخرى على الوفاء بالتزاماتهم المرتبطة بها .
كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، ليس لدى المجموعة مخاطر ائتمانية هامة من تركيزات ائتمانية لطرف واحد أو مجموعة.

فيما يلي الأصول المالية المعرضة للمخاطر الائتمانية:

للفترة المنتهية في	للسنة المنتهية	
٣١ مارس	في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٠	٢٠١٩	
(غير مدققة)	(مدققة)	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٤,٨٧٩,٦٤٧	٣,٩٥٠,٠٢٠	نقد وما في حكمه وودائع قصيرة الأجل
٣,٥٢٠,٠٢٨	٣,٢٢٦,٦٧٦	مدينون تجاريون
٧٥٧,٥٠١	٧٥٤,٨٥٠	أصول أخرى
٩,١٥٧,١٧٦	٧,٩٣١,٥٤٦	الإجمالي

مخاطر أسعار العملات

تتعلق مخاطر أسعار العملات في المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية نتيجة التغير في أسعار العملات السائدة في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات بشأن التزاماتها الخاصة بعقود الاقتراض الخاصة بتسهيلات مرابحة إسلامية (التسهيلات الدائنة) التي تم الحصول عليها من البنوك المحلية في كل مرة يتم تجديد عقود الاقتراض قصيرة الأجل يتم التفاوض من قبل المجموعة على معدلات وشروط الاقتراض للحصول على أفضل شروط تعاقدية وأفضل سعر عمولة ممكن لتقليل حجم المخاطر المتعلقة بها. لدى المجموعة عقد مقايضة أسعار محددة لإدارة مخاطر أسعار العمولة. تستند أسعار عمولة الاقتراض الدولية للمجموعة بشكل اساسي على سعر ليبور، وتستند قروضها المحلية على سايبور. وبالتالي فإن تعرض المجموعة لمخاطر العمولة متغير وفقاً للتغيرات في سعر ليبور وسايبور.

يتم تحليل حساسية أسعار العملات بناء على تعرض المجموعة لمخاطر العملات المتغيرة كما في تاريخ القوائم المالية. وتتم عملية الاحتساب على أسعار العمولة العائمة بافتراض أن المطلوبات كما في تاريخ التقرير هي قائمة لسنة كاملة.

خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠، تراوح متوسط سعر الفائدة بين البنوك ليبور ٣ أشهر ما بين ٠,٧٤% و ١,٩٠% (٢,٠٩% و ٢,٣٤% لعام ٢٠١٩) ، وتراوح أسعار سايبور ما بين ٠,٨٦% و ٢,٢٣% (٢,٣٦% و ٢,٧١% لعام ٢٠١٩).
إن حساسية تباين أسعار العملات على القروض الخارجية والتي تؤثر على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة مبينة أدناه

للفترة المنتهية	للسنة المنتهية في	
في ٣١ مارس	في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٠	٢٠١٩	
(غير مدققة)	(مدققة)	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٤,١٥٨	٤,٥٨١	+ نقطة أساس
(٤,١٥٨)	(٤,٥٨١)	- نقطة أساس

إن صافي ربح المجموعة قد يتأثر بالمبلغ أعلاه نتيجة لهذه التغيرات التي قد تحدث في أسعار العمولات في السوق، وذلك في حال وجود رسمة لتكاليف الاقتراض التي ترتبط بصورة مباشرة بمشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل، تحمل الفروقات في الفترة التي تحدث فيها على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة. لا يوجد تأثير على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة المرفقة لعدم وجود رسمة لتكاليف الاقتراض خلال الفترة الحالية وكذلك الفترة المقارنة. المجموعة تقوم برسمة ما يعادل ١٠% من تكاليف الاقتراض التي تنطبق عليها شروط الرسمة على مشاريع تحت التنفيذ كما هو مبين في الإيضاح (٩/٢).

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها المجموعة في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلزم بها المجموعة لصالح الغير .
للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للمجموعة؛ تحتفظ المجموعة حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. وتتعد المجموعة عن تمويل المتطلبات الرأسمالية طويلة الأجل من خلال الاقتراض قصير الأجل والعمليات المتعلقة بالحسابات الجارية مع الأطراف ذات العلاقة. يتم حالياً تمويل المشاريع طويلة الأجل من خلال القروض طويلة الأجل فقط. ولدى المجموعة أيضاً سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.
إن المتوسط المرجح للعمولة السنوية الفعلية للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ هو ٦,٨٥% (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ : ٦,٨٥%). (لمزيد من التفاصيل راجع الايضاحات ١٢ و ١٤).
فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة مع إجمالي التدفقات النقدية غير المخصصة للاستحقاقات التعاقدية المتبقية لكل من رأس المال والفائدة ، حيثما ينطبق ذلك ، كما في ٣١ مارس ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ :

الإجمالي	استحقاق محدد	أكثر من خمس سنوات	٣ إلى ٥ سنوات	سنة إلى سنتين	٣ أشهر إلى سنة	٣ أشهر أو أقل
بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية

٣١ مارس ٢٠٢٠ (غير مدققة):

المطلوبات المالية

١١,٨٣٦,٨٦٥	-	٢,٣٠٥,٦٥٩	٨,٠٣٩,٢٩٨	٧٢٨,٣٨٩	٥٧٢,٣٩٥	١٩١,١٢٤	قروض إسلامية
٢٢,٧٤٣	٢٢,٧٤٣	-	-	-	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٨٥٨,٢٣٦	٧٧٧,٣٣٢	-	-	-	٥٦,٧٤١	٢٤,١٦٣	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١٢,٧١٧,٨٤٤	٨٠٠,٠٧٥	٢,٣٠٥,٦٥٩	٨,٠٣٩,٢٩٨	٧٢٨,٣٨٩	٦٢٩,١٣٦	٢١٥,٢٨٧	الإجمالي

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مدققة):

المطلوبات المالية

٩,٨٧٣,٧١٢	-	٢,٩٣٥,٥٥٦	٥,٤٥١,٥٩٥	٦٠٠,٦١٥	٤٩٦,٠٧٤	٣٨٩,٨٧٢	قروض إسلامية
٢١,٦١٤	٢١,٦١٤	-	-	-	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٧٩٨,٧٧٩	٦٢٠,٣٢٠	-	-	-	٩٤,١٣٤	٨٤,٣٢٥	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١٠,٦٩٤,١٠٥	٦٤١,٩٣٤	٢,٩٣٥,٥٥٦	٥,٤٥١,٥٩٥	٦٠٠,٦١٥	٥٩٠,٢٠٨	٤٧٤,١٩٧	الإجمالي

مخاطر العملات الأجنبية

ترتبط مخاطر العملات الأجنبية بالتذبذب في القيمة الدفترية للأدوات المالية بالعملية الوظيفية الناتجة عن التغيرات التي تحدث في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن العملة الوظيفية للمجموعة هي الريال السعودي المرتبط بالدولار الأمريكي بسعر صرف ثابت قدره ٣.٧٥ ريال سعودي لكل دولار أمريكي. لم تقم المجموعة بأية معاملات هامة بعملات عدا الريال السعودي و الدولار الأمريكي خلال الفترة.

٢٧- الالتزامات والارتباطات الرأسمالية

لإكمال البناء والقيام بأعمال التطوير على المدى الطويل للممتلكات الاستثمارية والتطويرية، التزمت المجموعة بعدد من الترتيبات التعاقدية والاتفاقات. إن هذه الترتيبات التعاقدية قابلة للإلغاء في حال رغبت المجموعة في ذلك بدون أي غرامات. بلغت تقديرات العقود غير المكتملة في ٣١ مارس ٢٠٢٠ مبلغ ٢٨٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ : ٢٨٥ مليون ريال سعودي) والالتزامات الأداء من خلال ضمان بنكي بمبلغ ٧٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ : ٧٤ مليون ريال سعودي) مقابل الذمم المدينة المحصلة. ومن المتوقع أن يتم تسوية هذه الإلتزامات خلال فترة تنفيذ المشاريع ويتم تمويلها من خلال بيع عقارات مستقبلا أو الاقتراض الخارجي، إذا استدعت الضرورة لذلك.

بالنسبة للدعاوى العامة والمطالبات القانونية في السياق العادي للأعمال، تعتمد الإدارة على الإستشارة القانونية فيما يتعلق باحتمالات نجاح هذه القضايا أو فشلها ولا يتم عمل مخصصات لها عندما يكون من غير المرجح أن ينجح الإجراء أو الدعوى.

لا توجد أية قضايا على المجموعة أو مطالبات قانونية ذات أهمية كما في ٣١ مارس ٢٠٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ : لا شيء).

٢٨- آثار انتشار فيروس كورونا (كوفيد ١٩)

فيما يتعلق بالآثار الناجمة عن انتشار فيروس كورونا (كوفيد ١٩) والذي ظهر خلال الفترة المشمولة بالتقرير كجائحة عالمية والإجراءات الاحترازية التي أخذت حكومة المملكة العربية السعودية في تنفيذها لمواجهة هذا الوباء، فإن الشركة تعتقد أن هذا الحدث لم يكن له تأثير مادي على نتائج عمليات الشركة حتى تاريخ البيانات المالية الأولية الموحدة المختصرة. لا تستطيع الشركة حاليًا توقع التأثير المالي لهذه الأزمة، وتتابع الشركة التطورات وتتخذ جميع الإجراءات المالية والإدارية والفنية الممكنة من أجل التخفيف من الآثار السلبية المحتملة لهذه الأزمة، وقد تتطلب التغييرات في الظروف المستقبلية بعض الإفصاحات أو تعديلات على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة في الفترات اللاحقة خلال العام الحالي ٢٠٢٠.

٢٩- اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

اعتمدت القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣١ مايو ٢٠٢٠ الموافق ٨ شوال ١٤٤١هـ.