

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدقة)  
وتقدير مراجعى الحسابات المستقلين  
عن فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة  
لفترة ثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ م

الصفحة

فهرس

|      |  |
|------|--|
| ١    | تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة |
| ٢    | قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة                                 |
| ٣    | قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة المختصرة        |
| ٤    | قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الأولية الموحدة المختصرة                    |
| ٥    | قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة المختصرة                              |
| ٤٣-٦ | إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة                         |

**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") وشراكتها التابعة (ويشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢، والقوائم الأولية الموحدة المختصرة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية لفترة ثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، ولمخض السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن إدارة الشركة هي المسئولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي "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. يتضمن 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 بكل الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بعملية المراجعة. وعليه، فإننا لا نبدي رأي مراجعة.

**الاستنتاج:**

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

عن الخراشي وشركاه

سليمان عبدالله الخراشي  
ترخيص رقم (٩١)

الرياض في:

التاريخ: ١٦ شوال ١٤٤٣ هـ

الموافق: ١٧ مايو ٢٠٢٢ م

| ٢٠٢١ ديسمبر ٣١<br>(مدة)<br>بألاف الريالات<br>السعودية | ٢٠٢٢ مارس ٣١<br>(غير مدفقة)<br>بألاف الريالات<br>السعودية | إيضاحات  |   |
|---|---|----------|---|
| ١,١١٠,٤٦٤   | ١,٠٩٨,٣٦١   | (٥)      | الموجودات                               |
| ١٩,٢٨٥,٢٨٧  | ١٨,٦٢٨,٥٧٤  | (٦)      | الموجودات غير المتدولة                  |
| ٧٧,٦٥٣  | ٧٥,٥٥٩  | (٧/٢٢,٧) | عقارات استثمارية، صافي                  |
| ١,١٩٥,١٤٤   | ١,٢٦٨,٣٤٦   | (٨)      | عقارات تطويرية - طويلة الأجل            |
| ٢١,٦٦٨,٤٩٨  | ٢١,٠٧٠,٨٤٠  |          | ممتلكات ومعدات، صافي                    |
|   |   |          | استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة |
|   |   |          | مجموع الموجودات غير المتدولة            |
| ٣٦٩,٦٨٢   | ٢٢٥,٤٤٢   | (٩)      | الموجودات المتدولة                      |
| ٥,٧٧٠,٠٧٤   | ٥,٦٩٩,٠٧٠   | (١٠)     | عقارات تطويرية - قصيرة الأجل            |
| ٤,١٥٣,٤٢٦   | ٥,٠٣٤,١١١   | (١١)     | نرم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى      |
| ١٠,٢٩٣,١٨٢  | ١٠,٩٥٨,٦٢٣  |          | النقد وما في حكمه                       |
| ٣١,٩٦١,٦٨٠  | ٣٢,٠٢٩,٤٦٣  |          | مجموع الموجودات المتدولة                |
|   |   |          | مجموع الموجودات                         |
| ٧,٠٣٩,٢٤١   | ٥,١٣٠,٩٤٢   | (١٢)     | المطلوبات وحقوق المساهمين               |
| ٢٢,٥٥٠  | ٢٣,٨٦٩  | (١٣)     | المطلوبات غير المتدولة                  |
| ٧,٠٦١,٧٩١   | ٥,١٥٤,٨١١   |          | قروض إسلامية - الجزء المتدوال           |
|   |   |          | مخصص مكافأة نهاية الخدمة                |
| ٢,٣٧٤,١٨٢   | ٤,٢٠٨,٨٣٤   | (١٤)     | مجموع المطلوبات غير المتدولة            |
| ٣,٠٢٩,٤٤٤   | ٢,٨٩٦,٩٩٣   | (١٥)     | المطلوبات المتدولة                      |
| ٣٣٦,٦٣٣   | ٣٨٨,١٧٧   |          | قروض إسلامية - الجزء المتداول           |
| ٥,٧٤٠,٢٥٩   | ٧,٤٩٤,٠٠٤   |          | نرم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى      |
| ١٢,٨٠٢,٠٥٠  | ١٢,٦٤٨,٨١٥  |          | مخصص الزكاة                             |
|   |   |          | مجموع المطلوبات                         |
| ١٠,٨٠٠,٠٠٠  | ١٠,٨٠٠,٠٠٠  | (١٦)     | حقوق المساهمين                          |
| ١,١٥٥,١٤٧   | ١,١٥٥,١٤٧   |          | رأس المال                               |
| ٧,٢٠٤,٤٨٣   | ٧,٤٢٥,٥٠١   |          | احتياطي نظامي                           |
| ١٩,١٥٩,٦٣٠  | ١٩,٣٨٠,٦٤٨  |          | أرباح مبقة                              |
| ٣١,٩٦١,٦٨٠  | ٣٢,٠٢٩,٤٦٣  |          | مجموع حقوق المساهمين                    |
|   |   |          | مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين         |

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

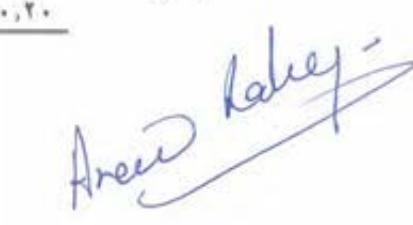
عضو مجلس الإدارة المفروض

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

| للفترة الثلاثة أشهر المنتهية في<br>٢٠٢١ مارس ٣١ |  |         | للفترة الثلاثة أشهر المنتهية في<br>٢٠٢٢ مارس ٣١ |  |  |
|---|--|---------|---|--|--|
|   |  | إيضاحات |   |  |  |
| (غير مدفقة)<br>بألاف الريالات<br>السعودية       | غير مدفقة)<br>بألاف الريالات<br>السعودية |         | (١٧)<br>(١٨)                                    |  |  |
| ٥٥٤,٨٣٦   | ١,٦١٩,٣٣٩                                |         | (١٧)  |  | الإيرادات  |
| (٣٥٠,٢٩٧)                                       | (١,٠٥٦,٥٦٠)                              |         | (١٨)  |  | تكلفة الإيرادات  |
| ٢٠٤,٥٣٩   | ٥٦٢,٧٧٩                                  |         |   |  | مجمل الربح   |
| <b>مصاريف التشغيل :</b>                         |  |         |   |  |  |
| (٣٧,٣٦٨)  | (٦٣,٦٩٣)                                 |         | (١٩)  |  | مصاريف عمومية وإدارية                                      |
| ١٦٧,١٧١   | ٤٩٩,٠٨٦                                  |         |   |  | الربح التشغيلي   |
| <b>أعباء تمويلية</b>                            |  |         |   |  |  |
| (١٦٦,١٣٣)                                       | (١٥٢,٨٥١)                                |         | (٢٠)  |  | إيرادات أخرى، صافي   |
| ٢٤,٦٨٤  | ١٦,١٠٨                                   |         |   |  | حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة        |
| ٣,٥٢٦   | ١,٦١٤                                    |         | (١/٨)   |  | الربح قبل الزكاة   |
| ٢٩,٢٤٨  | ٣٦٣,٩٥٧                                  |         |   |  | مخصص ومصروفات الزكاة                                       |
| (٧٣١)   | (١٤٢,٩٣٩)                                |         | (١/١٥)  |  | صافي ربح الفترة  |
| ٢٨,٥١٧  | ٢٢١,٠١٨                                  |         |   |  |  |
| <b>الدخل الشامل الآخر :</b>                     |  |         |   |  |  |
| -   | -  | ١٣      |   |  | (خسائر) / أرباح إكتوارية من إعادة قياس خطة المنافع المحددة |
| ٢٨,٥١٧  | ٢٢١,٠١٨                                  |         |   |  | إجمالي الدخل الشامل للفترة                                 |
| ٠,٠٣  | ٠,٢٠                                     |         |   |  |  |
| <b>إجمالي الدخل الشامل للفترة المنسوب إلى:</b>  |  |         |   |  |  |
| المساهمين في دار الأركان                        |  |         |   |  |  |
| ربحية السهم للفترة (بالي ريال السعودي):         |  |         |   |  |  |
| الأساسي والمخفض                                 |  |         |   |  |  |



المدير المالي



الرئيس التنفيذي



عضو مجلس الإدارة المفوض

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

| إجمالي حقوق<br>المساهمين<br>بألاف الريالات<br>السعودية | أرباح مبقة<br>بألاف الريالات<br>السعودية | احتياطي نظامي<br>بألاف الريالات<br>السعودية | رأس المال<br>بألاف الريالات<br>السعودية |                                       |
|--|--|---|---|---------------------------------------|
| ١٩,١٥٩,٦٣٠   | ٧,٢٠٤,٤٨٣                                | ١,١٥٥,١٤٧                                   | ١٠,٨٠٠,٠٠٠                              | : ٢٠٢٢<br>الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢      |
| ٢٢١,٠١٨  | ٢٢١,٠١٨                                  | -   | -                                       | صافي دخل الفترة<br>الدخل الشامل الآخر |
| -  | -  | -   | -                                       | إجمالي الدخل الشامل للفترة            |
| ٢٢١,٠١٨  | ٢٢١,٠١٨                                  | -   | -                                       | ٢٠٢٢<br>الرصيد في ٣١ مارس             |
| <u>١٩,٣٨٠,٦٤٨</u>                                      | <u>٧,٤٢٥,٥٠١</u>                         | <u>١,١٥٥,١٤٧</u>                            | <u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>                       |                                       |
| ١٩,٠٢٣,١٨٠   | ٧,٠٨٤,٢٨٥                                | ١,١٤١,٨٩٥                                   | ١٠,٨٠٠,٠٠٠                              | : ٢٠٢١<br>الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١      |
| ٢٨,٥١٧   | ٢٨,٥١٧                                   | -   | -                                       | صافي دخل الفترة<br>الدخل الشامل الآخر |
| -  | -  | -   | -                                       | إجمالي الدخل الشامل للفترة            |
| ٢٨,٥١٧   | ٢٨,٥١٧                                   | -   | -                                       | ٢٠٢١<br>الرصيد في ٣١ مارس             |
| <u>١٩,٠٥٤,٦٩٧</u>                                      | <u>٧,١١٢,٨٠٢</u>                         | <u>١,١٤١,٨٩٥</u>                            | <u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>                       |                                       |

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

| لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في<br>٢٠٢١ مارس ٣١<br>(غير مدقة) |                               | ٢٠٢٢ مارس ٣١<br>(غير مدقة) |         | إيضاحات  |
|--|-------------------------------|----------------------------|---------|--|
| بألاف الريالات<br>ال السعودية                                | بألاف الريالات<br>ال السعودية | ٢٩,٢٤٨                     | ٣٦٣,٩٥٧ |  |
| ١٣,٩٢٢   | ١١,٣٣٧                        | (١/٢٢,٧,٥)                 |         | الأنشطة التشغيلية<br>الربح قبل الزكاة<br>تعديلات على:<br>استهلاكات<br>إطفاءات<br>مخصص مكافأة نهاية الخدمة<br>أعباء تمويلية |
| ٢٥١  | -                             | (٩)                        |         | حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة<br>التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل         |
| ١,٠٢٦  | ٣,٠٦٠                         | (١٣)                       |         | عقارات تطويرية، صافي<br>ذمم دانة تجارية وأرصدة مدينة أخرى  |
| ١٦٦,١٣٣  | ١٥٢,٨٥١                       | (٢٠)                       |         | ذمم دانة تجارية وأرصدة دانة أخرى<br>النقد الناتج من / (المستخدم في) العقليات   |
| (٣,٥٢٦)  | (١,٦١٤)                       | (٨)                        |         | أعباء تمويلية مدفوعة<br>زكاة مدفوعة<br>مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة   |
| ٢٠٧,٥٥٤  | ٥٢٩,٥٩١                       |                            |         | صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية   |
| ٩١,٥١٠   | ٨٠٤,٥٠٤                       |                            |         |  |
| (٣٥١,٦١٩)  | ٧١,٠٠٤                        |                            |         |  |
| ١٣,٣٦٥   | (١٣٢,٤٥١)                     |                            |         |  |
| (٣٩,٦٩٠)   | ١,٢٧٢,٦٤٨                     |                            |         |  |
| (١٥٨,١٢٥)  | (١٤٥,٦٥٧)                     |                            |         |  |
| (١٠٢,٢٢١)  | (٩١,٣٩٥)                      | (١/١٥)                     |         |  |
| (١,١٥٨)  | (١,٧٤١)                       | (١٣)                       |         |  |
| (٣٠١,١٩٤)  | ١,٠٣٣,٨٥٥                     |                            |         |  |
|  |                               |                            |         |  |
| -  | (٧١,٥٨٨)                      | (٨)                        |         | الأنشطة الاستثمارية<br>استثمار في شركات زميلة<br>شراء ممتلكات ومعدات<br>عقارات استثمارية                                   |
| (٦٠٦)  | (٦٧٦)                         | (٧)                        |         |  |
| (٢١٣)  | (٦٥)                          | (٥)                        |         |  |
| (٨١٩)  | (٧٢,٣٢٩)                      |                            |         | صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية   |
|  |                               |                            |         |  |
| (٨٠,٥٤٠)   | (٨٠,٨٤١)                      |                            |         | الأنشطة التمويلية<br>قرض طويلة الأجل<br>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية   |
| (٨٠,٥٤٠)   | (٨٠,٨٤١)                      |                            |         |  |
|  |                               |                            |         |  |
| (٣٨٢,٥٥٣)  | ٨٨٠,٦٨٥                       |                            |         | صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه  |
| ٤,٩٣١,٦٦٠  | ٤,١٥٣,٤٢٦                     |                            |         | النقد وما في حكمه في بداية الفترة  |
| ٤,٥٤٩,١٠٧  | ٥,٠٣٤,١١١                     | (١١)                       |         | النقد وما في حكمه في نهاية الفترة  |
|  |                               |                            |         |  |
| ١٠,٢٧٢   | -                             |                            |         | معاملات غير نقدية متعلقة بتحويل عقارات استثمارية إلى   |
| ٧٠٣  | ٣,٥٥١                         | (٦,٥)                      |         | حق استخدام أصول<br>إضافات أصول إيجارية وذمم دانة تجارية وأرصدة دانة أخرى   |
|  |                               |                            |         | تحويل عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية  |

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:

أسماء الشركات مدرجة في سوق الأوراق المالية في المملكة العربية السعودية.

تعمل الشركة والشركات التابعة لها ويشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة" يشكل أساساً في مجال تطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها، وتثير الشركة أنشطتها من خلال شركات تابعة لها تم تأسيسها لكل نشاط من نشطتها وبموجب سجل تجاري، خاص، لكل منها، وذلك لأنها الشركات التابعة للمجموعة، طبعة نشاطها كما يلي:

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

شركة صكوك دار الأركان - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٢٥٦٤٢١ وتاريخ ١٤٢٩/٩/١٦ هـ الموافق (٢٠٠٨/٩/٢٠٢٠م) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

شركة سكوك الأركان - شركة ذات مسؤولية محدودة، شرکة تابعة مملوکة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ٢٢٤٤٠٧١٠١٠١٤٣٠١١٥٩١٠١٠٩١٠١٠٦ الموافق (١٠/١/٢٠٠٩م) وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي المقلاطات العامة

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

شركة دار الأركان للمقاولات - شركة ذات مسؤولية محدودة، المعروفة سابقاً باسم شركة دار الأركان للاستثمار العقاري (AM)، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٥٢١٥٩ تاريخ ٢٢/٦/١٤٣٨هـ الموافق ٢١/٣/٢٠١٧هـ، تعمل في الاستثمار، التطوير العقاري، تقديم خدمات إدارة وتأجير العقارات.

شركة معامل العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ٦٠٠٧٠٢٤١٢٤١٤٤١ هـ (الموافقة ٢٣/١٠/٢٠١٩) تعمل في مجال العقارات ، التأجير ، إدارة العقارات

شركة بوادي للعقارات - شركة ذات مسؤولية محدودة، شرکة تابعة مملوکة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٤٤١/٢٤٠٦٠٧١، تُعمل في الإنشاءات العامة، وشراء وبيع وتملك وإدارة وتاجير عقارات.

شركة الإنتشار العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب المجل التجاري رقم ٢٤٤١/٢٤٠٩١٥٦٠٠١٠١٠٦٠٠٢٤١١٤٤١ هـ (الموافقة ٢٣/١٠/٢٠١٩) . تعمل في بيع، شراء، تملك، إدارة، تأجير العقارات.

**شركة إكتفاء العقارية** - شركة ذات مسؤولية محدودة، المعروفة سابقاً باسم شركة سواعد العقارية، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٤٤١/٢٤٠٦٠٧١١ هـ (الموافق ٢٣/١٠/٢٠١٩ م). تعمل في بيع مشاريع وادارة وتأجير العقارات.

شركة دار الأرض للتطوير العقاري ذ.م.م - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، تأسست بموجب قوانين دولية بطر، بموجب السجل التجاري رقم ١٦٥٠٨٤، ١٤٤٣/٧/١٤ (الموافق ٢٢/١٥/٢٠٢٢م). وهي تعمل بشكل رئيسي في مجال تطوير العقارات.

المنطقية للطباعة والنشر والتوزيع - دار الأكان

هذه القائمة تلخص المفاهيم الأساسية في المقدمة تفصيلاً، مع معلومات، نتائج، أعمال، وبيانات المذكورة في المقدمة.

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية  
 ١-٢ أسماء 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- 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 وجيبة التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢.

|  |         |                                      |
|--|---------|--------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- الرسوم في اختبار "١٠ بالمانة" لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية.</li> </ul>  | تعديلات | المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- يقوم التعديل بإزالة الرسم التوضيحي للمدفوعات من المؤجر فيما يتعلق بتحسينات العقارات المستأجرة في المثال التوضيحي ١٢ المرفق للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، وعليه يزيل الالتباس المحتمل فيما يتعلق بمعالجة حوالز الإيجار.</li> </ul>                       | تعديلات | المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- تمنع التعديلات الشركة من الخصم من تكالفة الممتلكات والألات والمعدات المبالغ المستلمة من بيع الأصناف المنتجة أثناء تحضير الشركة للأصل للاستخدام المقصود. بدلاً من ذلك، سوف تعرف الشركة بعائدات المبيعات هذه والتكالفة ذات الصلة فيربح أو الخسارة.</li> </ul> | تعديلات | معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- تحدد التغييرات أن "تكلفة الوفاء" بالعقد تشمل على "التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد".</li> <li>- يمكن أن تكون التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد إما تكاليف إضافية للوفاء بهذا العقد أو تخصيص تكاليف أخرى تتعلق مباشرة بتنفيذ العقد.</li> </ul>                  | تعديلات | معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية "مرجعاً للإطار المفاهيمي" لتحديث مرجع قديم دون تغيير متطلباته بشكل كبير.</li> </ul>   | تعديلات | المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣  |

إن تطبيق هذه المعايير والتعديلات والتفسيرات لم يؤد إلى إحداث أي تغييرات هامة في السياسات المحاسبية المطبقة أو في الإصلاحات 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.

## ٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (نتمة)

### ٢-٢ تطبيق معايير وتصصيرات جديدة ومعدلة (نتمة)

المعايير والتعديلات الصادرة وغير السارية المفعول ولم يتم تطبيقها بعد من قبل المجموعة (نتمة)

| معايير المحاسبة الدولي رقم ١  | تعديلات | معايير المحاسبة الدولي رقم ١٧  | المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٨ |
|---|---------|--|-------------------------------------|
| - يبدأ التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. التعديلات في تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١) تؤثر فقط على عرض الالتزامات في بيان المركز المالي - وليس المبلغ أو توقيت الاعتراف من أي أصل أو إيراد أو مصروفات التزام، أو المعلومات التي تقصص عنها البيانات حول تلك البنود. إنهم:<br>- توضح أن تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة يجب أن يستند إلى الحقوق الموجودة في نهاية الفترة المشمولة بالتقدير ومواصلة الصياغة في جميع الفترات المتأثرة للإشارة إلى "الحق" في تأجيل التسوية بمقدار لا يقل عن التي عشر شهراً وتوضح أن الحقوق الموجودة فقط "في نهاية فترة التقدير" يجب أن تؤثر على تصنيف الالتزام؛<br>- توضح أن التصنيف لا يتاثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة مستمرة من حقها في تأجيل تسوية التزام؛ و<br>- وضح أن التسوية تشير إلى التحويل إلى الطرف المقابل من النقد أو أدوات الملكية أو الأصول أو الخدمات الأخرى.<br>- الإفصاح عن معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية بدلاً من السياسات المحاسبية الهامة. |         | - يبدأ التطبيق في الفترات السنوية لعقد التأمين والتي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.<br><br>- التعديلات المتعلقة بتعريف التقديرات المحاسبية للفترات السنوية المطبقة التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. | معايير جديد                         |
| - التعديلات المتعلقة بالضرائب المؤجلة على عقود الإيجار والالتزامات إلغاء الخدمة للفترات السنوية المطبقة التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.   | تعديلات | معايير المحاسبة الدولي رقم ١٢  | المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ |
| - تقوم التعديلات بتغيير التاريخ الثابت للإعفاء المؤقت في المعيار الدولي للتقارير المالية ٤ من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ (الأدوات المالية) حتى ١ يناير ٢٠٢٣.   | تعديلات |  |                                     |

## ٣-٤ العرف المحاسبي

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكفة 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 المنافع 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 المستمرة فيها أو معرضة أو لها حقوق في عائد متغير من مساهماتها ولديها القدرة على استخدام سلطتها للسيطرة والتأثير على عائداتها من تلك الشركات المستمرة فيها أو الشركات التابعة. تكون القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للمجموعة من عمليات الشركة والشركات التي تسيطر عليها الشركة أو الشركات التابعة لها حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢.

### الشركات التابعة

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

يتم استخدام طريقة الشراء للمحاسبة عن اقتناء الشركات التابعة من قبل المجموعة. تقاد تكلفة الاقتناء بالقيمة العادلة للموجودات المملوكة وأدوات حقوق الملكية المصدرة والمطلوبات المكتسبة في تاريخ التبادل، بالإضافة إلى التكاليف المتعلقة مباشرة بعمليات الاستحواذ. يتم قياس الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات، والمطلوبات الطارئة المحددة في دمج الأعمال مبدئياً 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 تحويل أي خسائر تخص الحصص غير المسيطرة وتجاوز عن هذه الحصص غير المسيطرة على حصة الشركة الأم.

٤-٤-٢ أسس التوحيد (تتمة)  
٤-٢ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

يتم الاعتراف بالإضافة في تكلفة الاكتاء عن القيمة العادلة لحصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة المقيدة كشهرة، إن أي انخفاض في تكلفة الشراء بأقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها (خصم على الاكتاء) يتم إدراجها مباشرةً 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 تتوفر المعاملة دليلاً على انخفاض قيمة الأصل المحول.

استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة  
إن الشركة الزميلة هي كيان تكون المجموعة في وضع يسمح لها بمارسة تأثير هام ولكن ليست سيطرة أو سيطرة مشتركة من خلال المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتسييرية 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 المشتركة في اتخاذ القرارات حيثما تتطلب الأنشطة ذات الصلة الموقفات 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 الاكتاء بالتغييرات في حصة المجموعة من الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر وفي صافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، نقصاً أي انخفاض في قيمة الاستثمارات الفردية. يتم إدراج نتائج ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في هذه القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية باستثناء تلك المصنفة كمحفظتها 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 تبديت 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 الاكتاء عن حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة للشركة الزميلة أو المشروع المشترك في تاريخ الاكتاء 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 الاكتاء (أي الخصم عند الاكتاء) يتم إدراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

عندما يتم تصنيف الاستثمار في شركات زميلة أو مشروع مشترك كمحفظته 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 جزء من شركة زميلة أو مشروع مشترك ينتفع عنه فقدان تأثير جوهري على الشركة الزميلة أو مشروع مشترك، يتم قياس الاستثمار المتبقى بالقيمة العادلة في تاريخ البيع ويتم الاعتراف به كأصل مالي. يتم إدراج الفروق بين الأسماء المنسوبة للقيمة الدفترية للحصص المحفظة 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 تتوفر الخسائر دليلاً على انخفاض قيمة الأصل المحول وفي هذه الحالة يتم تكوين مخصص كافٍ 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 متعدد عليه تعاقدياً للسيطرة على الترتيب وجميع الأنشطة ذات الصلة من الترتيب تتطلب موافقة بالإجماع من الأطراف التي تقاسم السيطرة. عندما تقوم المجموعة بانشطتها 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 اكتناها أو الاحتفاظ بها بصورة مشتركة؛
- المطلوبات المرتبطة بالمجموعة، بما في ذلك حصتها من أي مطلوبات يتم تكديها بشكل مشترك؛
- حصة المجموعة من الإيرادات الناتجة عن العملية المشتركة؛
- مصاريف المجموعة، بما في ذلك حصة المصروفات المتقدمة 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 ممثلاً مشترك في عملية مشتركة وتتدخل في بيع أو تساهم في أصول في العملية المشتركة، يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن هذه المعاملات في القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة المجموعة إلى حد حصة الأطراف الأخرى في العملية المشتركة فقط. عندما تكون المجموعة ممثلاً مشترك في عملية مشتركة وتتدخل في عملية شراء مع العملية المشتركة، لا تعرف المجموعة بحصتها من الأرباح أو الخسائر إلى أن يتم إعادة بيع هذه الموجودات إلى طرف ثالث.

## ٤-٢ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (نهاية)

### ٤-٢ ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المترافق وأي خسائر انخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة جميع المصروفات المتعلقة بها مباشرة والتي تم تكديها لإنفاق 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              | % ٢٥ - % ٢٠ |

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 تقيير القيمة القابلة للاسترداد للأصل لتحديد مدى خسارة الانخفاض في القيمة. عندما لا ينتج الأصل تدفقات نقدية مستقلة عن الأصول الأخرى، تقوم المجموعة بتقيير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي ينتهي إليها الأصل. إذا تم تقيير القيمة القابلة للاسترداد للأصل باقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض فوراً في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

### ٤-٣ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية بشكل أساسي من المشاريع المنجزة ( بما في ذلك العقارات والأراضي المطورة المحافظ عليها 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 البدئي في التطوير. لا تستخدم هذه العقارات لتوليد إيرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية العادي. يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة و يتم قياس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها/ المحولة. يتم رسملة جميع تكاليف التطوير (التصميم والتطوير وتكلفة الموظفين) والتي تعزى مباشرة إلى حيزه / تطوير العقارات للوصول لتكلفة 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 ناقصاً الاستهلاك المترافق وأي خسارة انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك ب بحيث يتم شطب التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للموجودات، باستثناء الأراضي والعقارات تحت التنفيذ، على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت على أساس نسبة الاستهلاك التالية:

|       |     |
|-------|-----|
| مباني | % ٣ |
|-------|-----|

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.

## ٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

### ٧-٢ العقارات التطويرية

يتم قياس جميع العقارات التطويرية مبدئياً بتكلفة الاقتضاء ولاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة الممكн تحقيقها أيهما أقل، ويكون هذا البدن بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ و أراضي تحت التطوير من أجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو انتظار ارتفاع قيمتها الرأسمالية. تتضمن التكلفة جميع التكاليف المتضوية مباشرةً بالعقارات التطويرية بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكلف العمالة المباشرة وتكلف الاقراض والمصاريف غير المباشرة التي تم تكديها في تحويل العقارات التطويرية إلى موقعها وحالتها الراهنة. يتم احتساب التكلفة باستخدام طريقة المتوسط، يتم اختيار انخفاض القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق، والذي يمثل سعر البيع المقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدرة للإنجاز، وتكلف البيع التي سيتم تكديها.

أن دورة التشغيل للعقارات التطويرية تعتبر طويلة المدى حيث أن غالبية العقارات التطويرية محفظة بها لفترة أطول من ١٢ شهرًا، إذا كان هناك تغير 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.

باتباع كل تقرير مالي، تقوم الإدارة بتصنيف مشاريع التطوير العقاري على المدى الطويل أو القصير اعتباراً على تاريخ اكتمالها المتوقع، إذا كان من المتوقع أن يكتمل إنجاز المشروع خلال سنة من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، يتم تصنيف المشروع كموجودات مطردة 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 يتغير تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل الفردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي إليها الأصل. عندما يتم تحديد أسابين معقول ومتناقض للتوزيع، يتم أيضاً تخصيص الأصول لوحدات توليد النقد الفردية، أو يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات إنتاج النقد التي يمكن تحديد أسابين معقول ومتناقض 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 للنقد 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 مباشرةً إلى اقتداء أو إنشاء أو إنتاج الأصول المزهله 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 جوهرى للاستخدام أو البيع. خلال الفترة، لم تقم الشركة برسملة أي جزء من تكلفة الاقراض. وعليه، يتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقراض كتكاليف تمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأولية الموحدة المختصرة في الفترة التي يتم تكديها.

### ١٠-٢ الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي الموحدة عندما تصبح المجموعة طرفاً في الترتيبات التعاقدية للادة. ت 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 الأولى. يتم الاعتراف بتكليف المعاملات المتکيدة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية المحتسبة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مباشرةً في الربح أو الخسارة الموحدة.

### ٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تمهـة)

#### ٤٠-٢ الأدوات المالية (تمهـة)

##### 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 المطافة

- 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 المطافة 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 الإائتمانية المتوقعة والتغيرات المتعلقة بها في كل تاريخ تقرير لعكس التغيرات في المخاطر الإائتمانية منذ الإعتراف الأولى للموجودات المالية. على وجه التحديد، يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ من المجموعة الاعتراف بالخسائر الإائتمانية المتوقعة على ما يلي:

- الاستثمارات في الموجودات المالية المقاسة فيما بعد بالتكلفة المطافة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

- الذمم الإيجارية.

- الذمم التجارية المدينة وأصول العقود؛ و

- عقود الضمان المالي التي تتطلب عليها متطلبات إنخفاض القيمة في المعيار الدولي للتقارير المالية .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 الذمم التجارية المدينة التي لا تشتمل معاملة تمويل وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي .١٥

##### الذمم المدينة التجارية

يتم تصنيف الذمم 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 الذمم المدينة التجارية وتحتفظ بالملبغ المستحق الرئيسي للمدينين التجاريين بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وبالتالي تقوم بقياسها لاحقاً بالتكلفة المطافة باستخدام طريقة الفائدة الغلية ناقصاً أي مخصص لانخفاض قيمة الخسائر الإائتمانية المتوقعة. تقوم المجموعة بتقدير الذمم المدينة الهامة بشكل فوري والذمم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر إعتمان مماثلة لانخفاض القيمة. يتطلب تقدير الإنخفاض في القيمة الحكم، عند إصدار هذا الحكم، تقوم الشركة بتقدير 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 لاتفاقية وعندما تتجاوز القيمة الدفترية للمستحق القيمة الحالية من التدفقات النقدية المستقبلية المخصوصة باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي. يتم تخفيض القيمة الدفترية للمدينة بقيمة مخصص الخسائر الإائتمانية المتوقعة ويتـم الاعـتـراف باـي خـسـارـة انـخـفـاضـ في الـرـبـح أو الـخـسـارـة الـمـوـحـدةـ.

##### النـقـدـ وـمـاـ فـيـ حـكـمـ

يتـكونـ النـقـدـ وـمـاـ فـيـ حـكـمـهـ منـ النـقـدـ فيـ الصـنـدـوقـ ولـدـىـ الـبـنـوـكـ وـلـدـىـ الـأـنـوـنـيـاـنـ الـأـخـرـيـاـنـ الـتـيـ تـحـتـقـنـ بـهـ الـمـجـمـوـعـةـ وـالـتـيـ تـسـتـحـقـ خـلـالـ ثـلـاثـةـ أـشـهـرـ أـوـ أـقـلـ.

##### الاستثمارات المحافظـتـ بـهـ لـلـمـتـاجـرـةـ

تدرج الاستثمارات المحافظـتـ بـهـ لـلـمـتـاجـرـةـ مـيـدـيـيـاـ بـالـقـيـمـةـ الـعـادـلـةـ؛ـ يـتـمـ تـحـوـيلـ تـكـالـيفـ الـمـعـاـمـلـاتـ مـيـاـشـرـةـ إـلـىـ قـائـمـةـ الـأـرـبـاحـ أـوـ الـخـسـارـةـ الـمـوـحـدةـ وـبـعـدـ ذـلـكـ يـتـمـ إـدـرـاجـهـاـ بـالـقـيـمـةـ الـعـادـلـةـ بـالـرـجـوعـ إـلـىـ الـأـسـعـارـ الـمـتـداـولـةـ فـيـ السـوقـ عـنـ إـقـفالـ الـأـعـمـالـ بـتـارـيخـ قـائـمـةـ الـمـرـكـزـ الـمـالـيـ الـمـوـحـدةـ.ـ يـتـمـ تـسـجـيلـ الـأـرـبـاحـ أـوـ الـخـسـارـةـ الـمـحـقـقـةـ وـغـيرـ الـمـحـقـقـةـ مـنـ بـعـدـ الـاستـثـمـارـاتـ الـمـحـافظـتـ بـهـ لـلـمـتـاجـرـةـ فـيـ قـائـمـةـ الـأـرـبـاحـ أـوـ الـخـسـارـةـ الـمـوـحـدةـ.

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تممة)

١٠-٢ الأدوات المالية (تممة)

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.

الذمم الدائنة التجارية

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

١١-٢ الاعتراف بالإيرادات

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

بيع العقارات المكتملة - يتم الإعتراف 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 والمواصفات في وقت الإنتهاء 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 الإعتراف 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 وتقيد شروط العقود نقل الأصول إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأصبح لدى المجموعة الحق في إسلام 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 التغيرات 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 المتکبدة واحتمال استردادها مقابل هذا العقد. يتم إثبات جميع التكاليف المتکبدة كمصاريفات 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 ينبع من 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 يعتبر عنصر تمويلي هام في عقود البناء مع العملاء.
- تطبق المجموعة اختبار انخفاض القيمة لنقييم القيمة الدفترية لهذه الأصول، وعندما يكون من المحتمل أن يتجاوز إجمالي العقد إيرادات العقد، يتم إثبات الخسارة المقدرة كمصاريفات فوراً.

إيرادات التأجير

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

## ٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (نهاية)

### ١٢-٢ 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 تعديليها في الفترة المالية التي يتم فيها إصدار الرابط النهائي للزكاة من قبل الهيئة العامة للزكاة والضريبة. يتم الاعتراف بأى تغيير في التقدير الناتج عن الرابط 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 المساعدة في تاريخ المعاملات. بتاريخ قائمة المركز المالي يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف المساعدة في ذلك التاريخ. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المدرجة بالقيمة العادلة والمصنفة بالعملات الأجنبية إلى الأسعار المساعدة في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. لا يتم إعادة تحويل البند غير النقدي التي تقاد 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 كأصلية أرباح.

### ١٥-٢ مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بمكافأة 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 لتكلف 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 الموظفين 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 المقسمة عن خطط منافع التقاعد المداراة من الحكومة كنفقات 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 حالياً أو استدلاً يمكن تقديره بشكل موثوق، ومن المحتل أن يتطلب تدفق منفعة اقتصادية إلى الخارج لتسويه 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 كمستأجر

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 الأولى والاعتراض، يتم لاحقاً قياس حق استخدام الأصل بشكل دوري باستخدام نموذج التكلفة التي يتضمن المقاييس مبدئياً وأي تغيرات إعادة قياس ناقصاً الاستهلاك المتراكم. في تاريخ الإيجار، يتم قياس التزام الإيجار بالقيمة الحالية الصافية لجميع دفعات الإيجار المستقبلية كما في تلك التاريخ المخصوصة باستخدام السعر الضمني في عقد الإيجار، إذا لم يكن من الممكن تحديد هذا السعر بسهولة، فإن المجموعة تستخدم معدل الاقتراض الإضافي. بعد القياسات الأولى، يتم قياس التزام الإيجار بشكل دوري عن طريق زيادة التكلفة التقريرية لتعكس رسوم الفائدة على التزام الإيجار المستقبلي وأي تعديل إعادة قياس مطروداً منه مدفوعات الإيجار حتى ذلك التاريخ.

## ٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (نهاية)

١٨-٢ عقود الایجار (تنمية)

يتم توزيع كل دفعه ايجار بين المطلوبات وتكلفة التمويل. يتم تحويل تكلفة التمويل على الربع او الخسارة الموحدة على مدى فترة الإيجار بحيث يتم تحقيق معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقى من الالتزام لكل فترة. يتم يتم تحويل استهلاك حق استخدام الأصل على الربع او الخسارة الموحدة ويتم احتسابها على مدى العمر الانtagجي للأصل وفترة عقد الإيجار، أيهما أقصر، على أساس القسط الثابت

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

### **٣- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة**

يتم تقييم التدیرات والأحكام بشكل مستمر وتنسّد 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. نادرًا ما تتساوى الأحكام المحاسبية الناتجة، بحكم التعريف، مع النتائج الفعلية ذات الصلة. إن التقديرات والافتراضات التي تتطوّر على مخاطر جوهريّة تؤدي إلى تعديل جوهري على القيم الدفترية لل موجودات ، والمطلوبات خلال الفترة اللاحقة مبنية أدناه:

الاعتراف بالإيرادات تتقوم المجموعة ببيان الإيرادات (راجع الإيضاح ١١-٢) عندما يتم تحويل السيطرة مع مخاطر ومزايا الملكية الهامة إلى المشتري. تقيس المجموعة الإيرادات بناءً على المقابل المنوх في العقد المبرم مع العميل باستثناء المبالغ، إن وجدت، التي يتم تحصيلها ذيابة عن إطار انتشار ثالثة.

فيما يتعلق بمتلكات / مشاريع الأراضي، تلتقي المجموعة دفعة أولية غير قابلة للاسترداد عند توقيع عقد البيع مع دفع الرصيد المتبقى على أساس موجل، والذي لا يتجاوز عادة ثلاثة أشهر. تعرف المجموعة بالبليغ الكامل للمقابل كيراد 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، تلتقي المجموعة كذلك بدفعه أولية عند توقيع عقد البيع ويتم تحصيل الرصيد المتبقى 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 يهم قابل للتنفيذ قانوناً بين المشتري والمجموعة، ويتم تسليم العقار المكتمل الى المشتري.

وفيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية التي يتم تنفيذها بموجب عقد مع العميل، عادةً ما يتم إبرام هذه العقود قبل بدء التنفيذ وتقتضي شروط العقد نقل الأصول إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وكان للشركة حق قابل للتنفيذ إلى الدفع مقابل الأداء المنجز حتى الآن حيث يمكن تغيير عوائد هذا العقد أو الاتفاقية بشكل متوقع، يتم الاعتراف بإيرادات وتكليف هذه التطورات عندما يتم تحويل السيطرة والمخاطر والمنافع الجزئية للمشتري. يتم إثبات الإيرادات مقابل عقد العميل هذا على مدار الوقت وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية <sup>15</sup> بما يتناسب مع مراحل الإنجاز المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات المراحل التعاقية بما في ذلك أوامر التغيير والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة اعداد تقارير، الا اذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الانجاز.

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 الأداء.

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 محمد وبالتالي فإن للمجموعة الحق في استلام الدفعات مقابل العمل المنجز.

اما ايرادات التأجير، فتقوم المجموعة ببياناتها بطريقة القسط الثابت على مدة الإيجار وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي.

لاعتراف بـكلفة المبيعات

على عدد المشاريع الفردية ضمن كل عملية تطوير. من أجل تحديد تكلفة المبيعات المتعلقة بالمباني أو الوحدات المباعة خلال السنة تقوم الإدارة بتنقير متوسط جميع تكاليف التطوير بما في ذلك تكاليف البنية التحتية والبناء والتكاليف الأخرى المرتبطة بها مباشرةً وذلك للوصول إلى إجمالي التكلفة التقديرية لكل مشروع. يتم تخصيص هذه التكاليف التقديرية لكل مشروع ضمن عملية التطوير ولكن وحدة فردية ضمن المشروع. تتم مراجعة هذه التقديرات بشكل دوري على أساس الربع المقدار لكل مشروع ويتم تقييمها 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.

### ٣- التقديرات والاحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

#### قياس أصول العقود والذمم المدينة التجارية

تقوم إدارة المجموعة باقتراضات هامة حول تدبير الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بأصول العقد / أو الذمم التجارية المدينة التي يتم تقديرها على أساس شروط العقد. تقوم المجموعة بتقدير الذمم المدينة الهامة بشكل فردي والذمم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر انتقام مماثلة لانخفاض القيمة. يتطلب تقدير الإنخفاض في القيمة الحكم، عند إصدار هذا الحكم، تقوم المجموعة بتقدير 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 وتقدير كل من الحالة الحالية بالإضافة إلى أن الاتجاه المتوقع لحالات الاستحقاق المتاخرة وعوامل أخرى لحدث 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 وتجاوز القيمة الدفترية للمستحقات القيمة 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 جميع الذمم المدينة التجارية سواء تضمنت أو لم تضمن معاملات تمويل كبيرة وننم الإيجار 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.<sup>٩</sup>

#### 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 لعمارة استثماري محظوظ به للحصول على إيجارات و / أو لزيادة قيمة الرأسمالية أو كليهما أو أنها لا تستخدم هذه الإيرادات لتوليد إيرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية المعتادة. تتكون العقارات التطويرية مشاريع مباني وانشاءات مكتملة، ومشاريع مباني تحت الإنشاء، وأراضي مطورة ومشاريع أراضي تحت التطوير بالإضافة إلى أراضي تتطلب التطوير التي يتم تحديدها للبيع في سياق الأعمال العادية بشكل أساسي. وعند النظر في تدبير التصنيف المناسب تأخذ الإدارة بالاعتبار استخدام المقصود للممتلكات. عندما تقوم الإدارة بتقدير 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 المحتجزة بها للاستثمار المحتمل وليس للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية. تقوم الإدارة بتقدير المقصود لعقاراتها على أساس مستمر وتلخص المحفظة في كل فترة تقرير. عندما يحدد تقييم الإدارة الدوري أي تغيير في استخدام عقار تم تضمينه 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، وال الحاجة إلى مزيد من التطوير لجعل ذلك العقار جاهزاً للبيع.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، ويدل على ذلك انتهاء فترة إشغالها من قبل المالك أو بدء عقد الإيجار التشغيلي. تم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام المقصود الذي يتضمن عند البدء بالإشغال أو البدء بالتطوير إذا كانت يقصد 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 تدريجية في طبيعتها. وبناء على ذلك، تعكس قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢ الأصول المتداولة التي لا تغطيها عقود المبيعات الأجلة.

يتم تقييم العقارات التطويرية بالتكلفة أو القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل، وذلك بتاريخ كل تقرير. يستند هذا التقييم إلى الربح على أساس كل مشروع وتقدير 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 هناك حالات كان فيها صافي القيمة القابلة للتحقق المقدرة للموقع / الوحدة أقل من قيمتها الدفترية الحالية المدرجة في قائمة المركز المالي الموحدة. إن تغير هذه التقديرات في المستقبل قد يكون له تأثير على تقييم العقارات التطويرية.

### ٣- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تمهـة)

#### القيمة الدفترية للممتلكات التطويرية (تمهـة)

تقوم المجموعة باستخدام الخبرات الذاتية و معرفة الموقع على نطاق واسع لتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق المتوقعة للعقارات التطويرية مع المعاملات المماثلة المسجلة في المنطقة المحيطة لمعاملات غير ذات الصلة ، ووصلت الزيادة المقدرة باستخدام هذه النهج التي تم الكشف عنها كنسبة مئوية من صافي هامش الربح على التكفة الدفترية.

تقوم المجموعة بتقيير الارتفاع المحتمل في قيمة الممتلكات التطويرية باستخدام معدل العائد المحاسبى. باستخدام معدل الفائدة الداخلى، تقدر المجموعة العائد من الأصول مع الاخذ فى الاعتبار تدفقات الإيرادات المستقبلية و تكفة التطوير و جميع التكاليف المنسوبية مباشرة بما فى ذلك تكفة التمويل و مخاطر السوق والارباح المستهدفة. تم مراجعة هذه الافتراضات والتقديرات بشكل دوري بناء على ظروف السوق السائدة في نهاية كل فترة تقرير.

فيما يلى الافتراضات الرئيسية التي استخدمتها المجموعة لتقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لمحفظة الممتلكات التطويرية:

| ٢٠٢١                             | ٢٠٢٢                             | هامش ربح محـل على التكـفة - الممتلكـات التطـoyerـية | مـعدل العـائد المحـاسبـي المـسـتـهـدـف - المـمتـلكـاتـ التطـoyerـية |
|----------------------------------|----------------------------------|---|---|
| النـسبة المـتوـنـية<br>٢٥٪ - ٢٠٪ | النـسبة المـتوـنـية<br>٢٥٪ - ٢٠٪ |   |   |

#### قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيـتم استـلامـه لـبيع أصل أو المـدـفـوع لـتحـويـل التـراـم فيـ معـالـمةـ منـظـمةـ بـيـنـ المـشـارـكـينـ فيـ السـوقـ فيـ تـارـيخـ الـقـيـاسـ بـغـضـ النـظرـ عـاـماـ إـذـاـ كـانـ هـذـاـ السـعـرـ يـمـكـنـ مـلاـحـظـتـهـ مـباـشـرـةـ أوـ تـقـيـيـرـهـ بـاستـخدـامـ أـسـلـوبـ تقـيـيـمـ آـخـرـ.

عند تقيير القيمة العادلة للموجودـاتـ أوـ المـطـلـوبـاتـ تـأـخـدـ المـجـمـوـعـةـ فـيـ الـاعـتـارـ الـاقـتـراـضـاتـ الـتـيـ قـدـ يـسـتـخـدـمـهاـ الـمـشـارـكـونـ فـيـ السـوقـ عـنـدـ تـسـعـيرـ الأـصـلـ أوـ الـالـتـراـمـ لـتـحـقـيقـ أـفـضـلـ فـانـدـةـ اـقـصـادـيـةـ لـدـيـهـمـ.

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 توفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

لـغـرضـ إـعـادـ التـقـرـيرـ المـالـيـ، وـتـحـديـدـ الـقـيـمةـ الـعـادـلـةـ لـلـمـوـجـودـاتـ وـالـمـطـلـوبـاتـ وـالـاقـصـادـيـةـ عـنـهـاـ تـسـتـخـدـمـ الـمـجـمـوـعـةـ التـسـلـسلـ الـهـرـميـ التـالـيـ:

- المستوى ١: الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأداة ( أي بدون تعديل أو إضافة)؛
  - المستوى ٢: الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة لموجودـاتـ وـمـطـلـوبـاتـ مـمـاثـلـةـ أوـ طـرـقـ تقـيـيـمـ آـخـرـ تـسـتـنـدـ فـيـهـاـ جـمـيـعـ الـمـدـخـلـاتـ الـهـامـةـ إـلـىـ بـيـانـاتـ السـوقـ القـابـلـةـ لـلـمـلـاـحـظـةـ؛
  - المستوى ٣: تقـيـيـمـ الـقـيـمـ الـتـيـ لاـ تـسـتـنـدـ إـلـيـهـاـ أيـ مـدـخـلـاتـ هـامـةـ عـلـىـ بـيـانـاتـ السـوقـ المـلـاـحـظـةـ.
- ولـتـحـديـدـ الـقـيـمةـ الـعـادـلـةـ لـلـعـقـارـاتـ، يـتـمـ التـوـصـلـ إـلـىـ الـقـيـمـاتـ دـاخـلـياـ بـاسـتـخدـامـ الـخـبـرـةـ الـذـاتـيـةـ لـإـدـارـةـ الـمـجـمـوـعـةـ وـالـمـعـرـفـةـ بـالـمـوـقـعـ معـ الـمـعـالـمـاتـ المـمـاثـلـةـ المـسـجـلـةـ فـيـ الـمـنـطـقـةـ الـمـحـيـطـةـ لـلـمـعـالـمـاتـ غـيرـ الـمـرـتـبـتـةـ بـمـعـالـمـاتـ الـمـجـمـوـعـةـ. يـتـمـ قـوـمـ الـمـجـمـوـعـةـ أـيـضاـ بـاـشـراكـ خـبـراءـ تقـيـيـمـ عـقـاريـ مـسـتـقـلـيـ مـنـ طـرـفـ ثـالـثـ بـاسـتـخدـامـ طـرـقـ تقـيـيـمـ مـعـرـفـتـهـ بـهـاـ لـتـقـيـيـمـ الـعـقـارـاتـ حـيـثـاـ كـانـ ذـلـكـ مـمـكـنـاـ وـعـلـىـ. وـقـدـ تـمـ التـوـصـلـ إـلـىـ الـقـيـمةـ الـعـادـلـةـ بـاسـتـخدـامـ هـذـهـ الـمـنـهـجـيـاتـ الـتـيـ تـمـ إـلـقـاصـاـعـنـهـاـ كـنـسـيـةـ مـئـوـيـةـ مـنـ صـافـيـ هـامـشـ الـرـبـحـ عـلـىـ التـكـفـةـ الدـفـترـيةـ. تـقـوـمـ الـمـجـمـوـعـةـ أـيـضاـ بـتـقـيـيـمـ الـقـيـمةـ الـعـادـلـةـ لـعـقـارـاتـ الـاـسـتـثـمـارـيـةـ وـالـعـقـارـاتـ الـطـوـيـرـيـةـ بـاسـتـخدـامـ طـرـيـقـ الـعـادـلـ الـدـاخـلـيـ وـرـسـمـلـةـ الدـخـلـ.

بـمـوجـبـ طـرـيـقـ مـعـدـلـ الـعـادـلـ الدـاخـلـيـ، تـقـوـمـ الـمـجـمـوـعـةـ بـتـقـيـيـمـ الـتـدـفـقـاتـ الـقـدـيـةـ مـنـ الـمـوـجـودـاتـ مـعـ الـأـخـذـ فـيـ الـاعـتـارـ الـتـدـفـقـاتـ الـمـسـتـقـبـلـةـ لـلـدـخـلـ وـتـكـالـيفـ الـطـوـيـرـ وـجـمـيـعـ الـتـكـالـيفـ الـمـتـعـلـقـةـ بـمـاـ بـيـانـاـ تـقـيـيـمـ سـوقـ الـاستـثـمـارـ فـيـ تـارـيخـ الـتـقـيـيـمـ.

تـمـ مـرـاجـعـةـ هـذـهـ الـاقـتـراـضـاتـ وـالـتـقـيـيـرـاتـ بـشـكـلـ دـورـيـ بـنـاءـ عـلـىـ ظـرـوفـ السـوقـ الـقـائـمـةـ فـيـ نـهاـيـةـ كـلـ فـتـرـةـ تـقـرـيرـ، لـلـوـصـولـ إـلـىـ مـعـدـلـ الـعـادـلـ الدـاخـلـيـ الـمـسـتـهـدـفـ.

تحـتـ طـرـيـقـ الرـسـمـلـةـ، يـتـمـ اـسـتـقـرـاءـ إـلـيـرـادـاتـ الـمـسـتـحـقـةـ بـمـوجـبـ اـنـفـاقـيـاتـ الـإـيجـارـ الـحـالـيـةـ لـلـوـصـولـ إـلـىـ إـلـيـرـادـاتـ الـإـيجـارـ الـمـسـتـقـبـلـةـ.

تـعـتمـدـ تـقـيـيـرـاتـ الـتـدـفـقـاتـ الـمـسـتـقـبـلـةـ لـلـمـجـمـوـعـةـ مـنـ عـمـلـيـاتـ الـتـاجـيرـ عـلـىـ اـقـتـراـضـاتـ مـعـيـنـةـ وـتـخـضـعـ لـتـقـلـباتـ السـوقـ وـعـدـمـ التـاـكـدـ وـيـمـكـنـ أنـ تـخـلـفـ جـوـهـرـياـ عـنـ النـتـائـجـ الـفـعـلـيـةـ. إنـ خـيـابـ حـالـةـ السـوقـ الـمـتـطـوـرـةـ وـالـنـشـطـةـ يـؤـدـيـ إـلـىـ درـجـةـ أـكـبـرـ مـنـ عـدـمـ الـيـقـيـنـ وـالـتـقـلـبـ إـلـىـ التـقـيـيـمـ الـعـادـلـ الـمـقـدـرـ لـلـعـقـارـاتـ الـاـسـتـثـمـارـيـةـ مـمـاـ هـوـ مـوـجـودـ فـيـ سـوقـ أـكـثـرـ شـاطـاـ.

### ٣- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

#### قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

| ٢٠٢٠           | ٢٠٢١           | الرسالة المقدمة للعائدات - العقارات الاستثمارية |
|----------------|----------------|---|
| النسبة المئوية | النسبة المئوية |   |
| % ٨-٦          | % ٨-٦          |   |

#### ٤- التقارير القطاعية

قالت الإدارة بتقسيم المجموعة إلى قطاعين لغرض تقديم التقارير إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي في المجموعة. تقوم الإدارة بتطوير تخطيطها الاستراتيجي وتصنيص 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 للايجار 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 وتکاليف البيع والتسويق بما في ذلك رواتب أعضاء مجلس الإدارة وتکاليف التمويل والإيرادات الأخرى ومصروفات الزكاة إلى قطاعاتها. تم إنشاء جميع أنشطة التشغيل القطاعي (بما في ذلك الإيرادات والتکاليف) للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ والفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ بالإعتماد بشكل أساسی على قطاع التطوير العقاري. قالت المجموعة بإعداد بيانات تفصيلية عن الإيرادات والأرباح وال موجودات والمطلوبات حسب القطاع التشغيلي. إن السياسات المحاسبية للقطاعات التشغيلية هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة المعينة في إيضاح ٢.

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

#### ٤- التقارير القطاعية (تتمة)

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

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

(غير مدققة)

| الإجمالي<br>بالملايين<br>السعودية | تأجير<br>عقارات<br>بالملايين<br>السعودية | مبيعات<br>عقارات مطورة<br>بالملايين<br>السعودية | إيضاحات |
|-----------------------------------|--|---|---------|
| ١,٦١٩,٣٣٩                         | ٢٧,١٠٠                                   | ١,٥٩٢,٢٣٩                                       | ١٧      |
| (١,٠٥٦,٥٦٠)                       | (٨,٥٦٧)                                  | (١,٠٤٧,٩٩٣)                                     | ١٨      |
| ٥٦٢,٧٧٩                           | ١٨,٥٣٣                                   | ٥٤٤,٤٤٦   |         |
| (٦٢,٦٩٣)                          |  |   | ١٩      |
| ٤٩٩,٠٨٦                           |  |   |         |
| (١٥٢,٨٥١)                         |  |   | ٢٠      |
| ١٦,١٠٨                            |  |   |         |
| ١,٦١٤                             |  |   | ١/٨     |
| ٣٦٣,٩٥٧                           |  |   |         |
| ٣٢,٠٢٩,٤٦٣                        | ١,١٥٩,٨٥٣                                | ٣٠,٨٦٩,٦١٠                                      |         |
| ١٢,٦٤٨,٨١٥                        | ٨٨٤,٠٨٦                                  | ١١,٧٦٤,٧٢٩                                      |         |

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس

(غير مدققة)

| الإجمالي<br>بالملايين<br>السعودية | تأجير<br>عقارات<br>بالملايين<br>السعودية | مبيعات<br>عقارات مطورة<br>بالملايين<br>السعودية | إيضاحات |
|-----------------------------------|--|---|---------|
| ٥٥٤,٨٣٦                           | ٣٠,١٧٥                                   | ٥٢٤,٦٦١   | ١٧      |
| (٣٥,٠٢٩٧)                         | (١١,٢١٤)                                 | (٣٣٩,٠٨٣)                                       | ١٨      |
| ٢٠٤,٥٣٩                           | ١٨,٩٦١                                   | ١٨٥,٥٧٨   |         |
| (٣٧,٣٦٨)                          |  |   | ١٩      |
| ١٦٧,١٧١                           |  |   |         |
| (١٦٦,١٣٣)                         |  |   | ٢٠      |
| ٢٤,٦٨٤                            |  |   |         |
| ٣,٥٢٦                             |  |   | ١/٨     |
| ٢٩,٢٤٨                            |  |   |         |
| ٣٠,٨١٢,٦١٦                        | ١,٥٩٥,٤٦٧                                | ٢٩,٢١٧,١٤٩                                      |         |
| ١١,٧٥٧,٩١٩                        | ٨٢٩,٨٥٧                                  | ١٠,٩٢٨,٠٦٢                                      |         |

الأرباح أو الخسائر القطاعية:

الإيرادات

تكلفة الإيرادات

مجمل الربح

مصاريف التشغيل :

مصاريف عمومية وإدارية

الربح التشغيلي

أعباء تمويلية

إيرادات أخرى، صافي

حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة

ربح القطاع للفترة

موجودات ومطلوبات القطاع:

إجمالي الموجودات

إجمالي المطلوبات

الأرباح أو الخسائر القطاعية:

الإيرادات

تكلفة الإيرادات

مجمل الربح

مصاريف التشغيل :

مصاريف عمومية وإدارية

الربح التشغيلي

أعباء تمويلية

إيرادات أخرى، صافي

حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة

ربح القطاع للفترة

موجودات ومطلوبات القطاع:

إجمالي الموجودات

إجمالي المطلوبات

٥- عقارات استثمارية، صافي

فيما يلي ملخص حركة العقارات الاستثمارية:

| للسنة المنتهية في<br>٢٠٢١ ديسمبر ٣١<br>(مدققة) | لفترة الثلاثة أشهر<br>المنتهية في ٣١ مارس<br>٢٠٢٢<br>(غير مدققة) |
|--|--|
| بألاف الريالات<br>السعودية                     | بألاف الريالات<br>السعودية                                       |
| ١,٨٨١,٢٥١<br>(٤٦٨,٢٨٧)<br>٥٤٢                  | ١,٤١٣,٥٠٦<br>(٤,٢٠٣)<br>٦٥                                       |
| <b>١,٤١٣,٥٠٦</b>                               | <b>١,٤٠٩,٣٦٨</b>   |

| ٣٦٢,١٣٥<br>(٩٦,٧٠)<br>٣٧,٠٢٧ | ٣٠٣,٠٩٢<br>(٦٥٢)<br>٨,٥٦٧ |
|------------------------------|---------------------------|
| ٣٠٣,٠٩٢<br>١,١١٠,٤١٤         | ٣١١,٠٠٧<br>١,٠٩٨,٣٦١      |

**التكلفة :**  
 في بداية الفترة / السنة  
 تحويلات إلى عقارات تطويرية  
 إضافات  
 في نهاية الفترة / السنة  
**الاستهلاك المترافق :**  
 في بداية الفترة / السنة  
 تحويلات إلى عقارات تطويرية  
 المحمل خلال الفترة / السنة  
 في نهاية الفترة / السنة  
**صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة / السنة**

يتضمن بند العقارات الاستثمارية أرض بقيمة ٢٧٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١؛ ٢٧٠ مليون ريال سعودي).

تقدير القيمة العادلة

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، عن طريق مكتب خبير التأمين العقاري (ValuStrat Saudi Arabia)، ممتنع عن المجموعة ومرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك باستخدام طريقة رسملة الدخل في ديسمبر ٢٠٢١. تم تحديد نطاق معدلات الرسملة على أساس طبيعية وأعلى وأفضل استخدام مخصوص للأصول ومصادر خارجية متعددة 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 الإيجارية السنوية من خلال استقراء وتعديل إيرادات الإيجار الحالية للإشغال الأمثل ورسملة بعائد إيجار سنوي بنسبة ٦-٨٪ بين العقارات المستأجرة السكنية والتجارية للوصول إلى القيمة العادلة المقدرة على النحو التالي:

| ٢٠٢١<br>بألاف الريالات<br>السعودية    | ٢٠٢٢<br>بألاف الريالات<br>السعودية    | التكلفة  |
|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| <b>١,١١٠,٤١٤</b>                      | <b>١,٠٩٨,٣٦١</b>                      |  |
| ١,٥٢٥,٥٩٠                             | ١,٥٢٥,٥٩٠                             | <b>القيمة العادلة :</b><br>القيمة العادلة المقدرة على عائدات الإيجار من ٦ - ٨٪ على العقارات<br>الاستثمارية |
| (النقص)<br>بألاف الريالات<br>السعودية | الزيادة<br>بألاف الريالات<br>السعودية | الحساسية في تقدير القيمة العادلة   |
| (٨٦,٠٠٠)                              | ٩٨,٠٠٠                                | <b>التغير في القيمة العادلة للعقارات:</b><br>٥٪ نقطة أساس تغير في معدل الرسملة                             |
| (٨٦,٠٠٠)                              | ٩٨,٠٠٠                                | <b>تأثير الحساسية على القيمة العادلة التقديرية</b>   |

إن القيمة العادلة التقديرية للعقارات الاستثمارية للمجموعة والعقارات التطويرية يمكن أن تتأثر بوجود مدخلات مترابطة غير ملحوظة تحددها ظروف السوق الراهنة.

إن تأثير عاملين معاً من المدخلات غير الملحوظة قد لا يؤدي إلى تعويض تأثير كل منها للأخر. على سبيل المثال، قد تعيض الزيادة في الإيجار السنوي الزيادة في معدل الرسملة ولكن الزيادة في الإيجار السنوي وإنخفاض معدل الرسملة معاً من شأنه تدعيم ورفع القيمة العادلة.

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 الرئيسية بالنسبة للمجموعة:

| الإجمالي<br>بألف ريالات<br>ال سعودية | مشاريع تحت<br>التطوير<br>بألف ريالات<br>ال سعودية | أرض/مشروع<br>مطورو<br>بألف ريالات<br>ال سعودية | قصيرة الأجل<br>بألف ريالات<br>ال سعودية | مشاريع مطورة<br>قصيرة الأجل<br>بألف ريالات<br>ال سعودية | التكلفة<br>في بداية الفترة<br>إضافات خلال الفترة<br>تحويلات، صافي<br>المحمل على تكلفة<br>المبيعات خلال الفترة<br>القيمة الدفترية في<br>نهاية الفترة |
|--------------------------------------|---|--|---|---|---|
|                                      |   |  |   |   | للفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ (غير مدققة)  |
| ١٩,٦٥٤,٩٦٩                           | ١٧,٤٩٦,٦٢٢  | ١,٧٨٨,٦٦٥                                      | ٣٦٤,٣٥٥                                 | ٥,٣٢٧   |   |
| ٢٤٣,٤٨٩                              | ١٥,٣٠١  | ٢٢٧,٧٥٠  | ٤٣٨                                     | -   |   |
| ٣,٥٥١                                | -   | ٣,٥٥١  | -                                       | -   |   |
| (١,٠٤٧,٩٩٣)                          | (٨٤٩,١٣٥)   | (٥٤,١٨٠)                                       | (١٤٣,٧٣٤)                               | (٩٤٤)   |   |
| ١٨,٨٥٤,٠١٦                           | ١٦,٦٦٢,٧٨٨  | ١,٩٦٥,٧٨٦                                      | ٢٢١,٠٥٩                                 | ٤,٣٨٣   |   |
| ٢٢٥,٤٤٢                              |   |  |   |   | عقارات تطويرية، قصيرة الأجل   |
| ١٨,٦٢٨,٥٧٤                           |   |  |   |   | عقارات تطويرية، طويلة الأجل   |

| الإجمالي<br>بألف ريالات<br>ال سعودية | مشاريع تحت<br>التطوير<br>بألف ريالات<br>ال سعودية | أرض/مشروع<br>مطورو<br>بألف ريالات<br>ال سعودية | قصيرة الأجل<br>بألف ريالات<br>ال سعودية | مشاريع مطورة<br>قصيرة الأجل<br>بألف ريالات<br>ال سعودية | التكلفة<br>في بداية الفترة<br>إضافات خلال الفترة<br>تحويلات، صافي<br>المحمل على تكلفة<br>المبيعات خلال الفترة<br>القيمة الدفترية في<br>نهاية الفترة |
|--------------------------------------|---|--|---|---|---|
|                                      |   |  |   |   | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدقة)   |
| ١٨,٥٨٨,٤٤٣                           | ١٧,٢٢٦,٥٧٤  | ١,٠٢٠,٠٠٩                                      | ٣٣٤,٩٨٠                                 | ٦,٨٨٠   |   |
| ٢,٢٥٣,٦٢٢                            | ١,٧٣٢,٢٢٥   | ٤٩٢,٠٢٢  | ٢٩,٣٧٥                                  | -   |   |
| ٣٧٢,٢١٧                              | -   | ٣٧٢,٢١٧  | -                                       | -   |   |
| (١,٥٥٩,٣٢٣)                          | (١,٤٦٢,١٨٧)                                       | (٩٥,٥٨٣)                                       | -                                       | (١,٥٥٣)   |   |
| ١٩,٦٥٤,٩٦٩                           | ١٧,٤٩٦,٦٢٢  | ١,٧٨٨,٦٦٥                                      | ٣٦٤,٣٥٥                                 | ٥,٣٢٧   |   |
| ٣٦٩,٦٨٢                              |   |  |   |   | عقارات تطويرية، قصيرة الأجل   |
| ١٩,٢٨٥,٢٨٧                           |   |  |   |   | عقارات تطويرية، طويلة الأجل   |

تظهر العقارات المحظوظ بها للتطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل ، يتم تصنيف العقارات للتطوير على أنها متداولة إذا تم الانتهاء منها أو المتوقع أن تكمل خلال ١٢ شهراً ، وإلا يتم تصنيفها على أنها غير متداولة .

تضمن المشاريع تحت التطوير أراضي تبلغ قيمتها ١٣,٣٥ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٤,٠١ مليار ريال سعودي) والتي تمثل حصة المجموعة في الملكية المشتركة مع أطراف ثالثة وفقاً لعقود تطوير الأراضي . خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ لم يتم رسملة أي من تكاليف القروض الإسلامية (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: لا شيء) على الموجودات المؤهلة .

## ٦- العقارات التطويرية (نهاية)

### التقييم الداخلي للاحتمال

خلال الفترة، أجرت إدارة المجموعة فحصاً داخلياً للاحتمال على محفظة العقارات التطويرية لتحديد وجود أو إشارة إلى احتمال وجود انخفاض في القيمة. يعتمد هذا التقييم الداخلي على مؤشرات السوق والهياكل المحققة على قطع مماثلة. نتج عن التقييم الداخلي للفترة إصدار التقرير تقيير القيمة السوقية للعقارات التطويرية مما نتج عنه ارتفاع متوسط بنسبة ٢٠٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٠٪) عبر محفظة العقارات التطويرية. تعتقد الإدارة أن الارتفاع الناتج في القيمة الدفترية هو مؤشر متوقف على قيمة العقارات التطويرية للمجموعة.

وبالنظر إلى استمرار التقلب وظروف عدم اليقين في سوق العقارات، فإن حجم المعاملات تُظهر استقراراً كبيراً في خفض اتجاه الانخفاض الأسعار. ومن أجل الوصول إلى افتراضات معقولة لتقدير القيمة الداخلية إلى جانب معاملات معروفة قبلة المقارنة على نطاق واسع حول العقارات قامت الإدارة باستخدام منهجيات تقييم إضافية وتدابير لمعدل العائد المحاسبي المتوسط وذلك في حدود ٥-٣٪ للعقارات التطويرية للوصول إلى القيمة العادلة التقديرية المبينة أدناه:

**لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ (غير مدققة)**

| الاجمالي                | مشاريع تحت التطوير      | أرض/مشروع مطور          | أراضي مطورة قصيرة الأجل | مشاريع مطورة قصيرة الأجل |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| بألاف الريالات السعودية  |
| ١٨,٨٥٤,٠١٦              | ١٦,٦٦٢,٧٨٨              | ١,٩٦٥,٧٨٦               | ٢٢١,٠٥٩                 | ٤,٣٨٣                    |
| ٢٢,٦٢٣,٠٠٠              | ١٩,٩٩٥,٠٠٠              | ٢,٣٥٨,٠٠٠               | ٢٦٥,٠٠٠                 | ٥,٠٠٠                    |
| ٢١,٥٢٥,٠٠٠              | ١٩,٢٧٠,٠٠٠              | ١,٩٩٠,٠٠٠               | ٢٦٠,٠٠٠                 | ٥,٠٠٠                    |
| ٢٢,٠٧٣,٠٠٠              | ١٩,٦٣٢,٠٠٠              | ٢,١٧٤,٠٠٠               | ٢٦٢,٠٠٠                 | ٥,٠٠٠                    |
| ٢١,٩٦٥,٠٠٠              | ١٩,٦٠٠,٠٠٠              | ٢,١٠٠,٠٠٠               | ٢٦٠,٠٠٠                 | ٥,٠٠٠                    |

**التكلفة:**  
القيمة العادلة المقدرة:  
المقدرة بـ ٢٠٪ من  
التكلفة - أراضي  
المقدرة بمعدل عائد  
محاسبي ٥-٣٪ -  
أراضي  
متوسط القيمة العادلة  
للأراضي  
القيمة العادلة التقديرية

**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدقة)**

| الاجمالي                | مشاريع تحت التطوير      | أرض/مشروع مطور          | أراضي مطورة قصيرة الأجل | مشاريع مطورة قصيرة الأجل |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| بألاف الريالات السعودية  |
| ١٩,٦٥٤,٩٦٩              | ١٧,٤٩٦,٦٢٢              | ١,٧٨٨,٦٦٥               | ٣٦٤,٣٥٥                 | ٥,٣٢٧                    |
| ٢٢,٥٨٦,٠٠٠              | ٢١,٠٠٠,٠٠٠              | ٢,١٥٠,٠٠٠               | ٤٣٠,٠٠٠                 | ٦,٠٠٠                    |
| ٢٢,١٤٦,٠٠٠              | ١٩,٨٠٠,٠٠٠              | ١,٩٣٠,٠٠٠               | ٤١٠,٠٠٠                 | ٦,٠٠٠                    |
| ٢٢,٨٦٦,٠٠٠              | ٢٠,٤٠٠,٠٠٠              | ٢,٠٤٠,٠٠٠               | ٤٢٠,٠٠٠                 | ٦,٠٠٠                    |
| ٢٢,٨٠٦,٠٠٠              | ٢٠,٤٠٠,٠٠٠              | ٢,٠٠٠,٠٠٠               | ٤٠٠,٠٠٠                 | ٦,٠٠٠                    |

**التكلفة:**  
القيمة العادلة المقدرة:  
المقدرة بـ ٢٠٪ من  
التكلفة - أراضي  
المقدرة بمعدل عائد  
محاسبي ٥-٣٪ -  
أراضي  
متوسط القيمة العادلة  
للأراضي  
القيمة العادلة التقديرية

أشارت حجم هذه المعاملات إلى قيمة أعلى من التكاليف الدفترية المدرجة في المركز المالي المؤخد ، قد يكون التغير هذه التقديرات في المستقبل تأثيراً على تقييم العقارات التطوير.

## ٦- العقارات التطويرية (تتمة)

الحساسية في التقييم الداخلي للأحتمال

إن القيمة العادلة التقديرية للعقارات الاستثمارية للمجموعة والعقارات التطويرية يمكن أن تتأثر بحدوث مدخلات متراقبطة ملحوظة تحددها ظروف السوق الراهنة.

| (النقص)        | الزيادة        |
|----------------|----------------|
| بألاف الريالات | بألاف الريالات |
| ال سعودية      | ال سعودية      |
| (١,٨٥٤,٠٠٠)    | ١,٨٥٤,٠٠٠      |
| (٧٦٢,٠٠٠)      | ٧٩٨,٠٠٠        |
| (١,٣٠٨,٠٠٠)    | ١,٣٢٦,٠٠٠      |

التغير في القيمة العادلة للأراضي :  
١٠٪ تغير في الهوامش قابلة للمقارنة  
١٪ تغير في معدل العائد المحاسبي  
متوسط التغير في القيمة العادلة للأراضي

يمثل التغير أعلاه الحد الأدنى لنقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات التطويرية وفقاً لدراسة الانخفاض في القيمة، وأنه ليس افتراضياً عن القيمة السوقية العادلة.

٧ - ممتلكات ومدارات، صافي

| الإجمالي                |       | معدات مكتبية            |     | معدات وأجهزة            |       | سليرات                  |   | أراضي ومبانٍ            |      | تحصينات على مبنائي مستأجرة |                             |
|-------------------------|-------|-------------------------|-----|-------------------------|-------|-------------------------|---|-------------------------|------|----------------------------|-----------------------------|
| بألاف الريالات السعودية |       | بألاف الريالات السعودية |     | بألاف الريالات السعودية |       | بألاف الريالات السعودية |   | بألاف الريالات السعودية |      | بألاف الريالات السعودية    |                             |
| ٢٢٠,٦٧٩                 | ٦٧٦   | ٤٤,٦١٢                  | ٣٩٢ | ١٧,٩٤٥                  | -     | ٨,٠١٨                   | - | ١١٥,٠٠٠                 | -    | ٤٥,٣٨٨                     | -                           |
| ٢١١,٣٥٥                 | -     | ٦٥,٠٠٤                  | -   | ١٧,٩٤٥                  | -     | ٨,٠١٨                   | - | ١١٥,٠٠٠                 | -    | ٤٥,٣٨٨                     | -                           |
| ١٥١,٥٣٢                 | ٧,٢٨٦ | ١٦,٨٣١                  | ٢٢٢ | ٨,٨٣٠                   | ٤٤٦   | ٨,٠٠٧                   | - | ٢٠٢٢                    | ٢٠٢٢ | ٢٠٢٢                       | ٣١ ملايين غير مدقة          |
| ١٥٣,٨٢١                 | -     | ٥٧,٠٠٣                  | ٨١٧ | ٢٠,٨٣٠                  | ٧٩٨   | ٢٠,٠٠٧                  | - | ١١٢                     | ١١٢  | ١١٢                        | ٣١ ملايين الكلفة:           |
| ١٧,٥٣٤                  | ٧,١٨٤ | ٨٦٢                     | -   | ٤,٢٦٦                   | ٦١٦٧  | ٤,٠٠٧                   | - | ٣١                      | ٣١   | ٣١                         | ٣١ ملايين الرصيد في ٣١ مارس |
| ٢٠٢٢                    | ٦,١٤٤ | ٥٣,٣٣٠                  | -   | ٢٠,٢٢                   | ٢٠,٢٢ | ٢٠,٢٢                   | - | ٣١                      | ٣١   | ٣١                         | ٣١ ملايين الرصيد في ٣١ مارس |

1

#### ٧- ممتلكات ومعدات: صافي (تتمة):

#### ٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة ومشاريع مشتركة

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 ٦٧٪، بالنسبة لكيانات 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:

| للسنة المنتهية في<br>٢٠٢١ ديسمبر ٣١<br>(مدة)<br>بألاف الريالات<br>السعودية | لفترة الثلاثة أشهر<br>المنتهية في<br>٢٠٢٢ مارس ٣١<br>(غير مدققة)<br>بألاف الريالات<br>السعودية | الاستثمارات، في بداية الفترة/ السنة<br>إضافات<br>الحصة فيربح خلال الفترة/ السنة<br>الاستثمارات، في نهاية الفترة/ السنة |
|--|--|--|
| ١,١٧٣,٥٤٧  | ١,١٩٥,١٤٤  |  |
| -  | ٦٩,٨٧٣   |  |
| ٢١,٥٩٧   | ٣,٣٢٩  |  |
| <u>١,١٩٥,١٤٤</u>   | <u>١,٢٦٨,٣٤٦</u>   |  |

(ب) فيما يلي ملخص بتفاصيل نسبة ملكية المجموعة والبالغ المستثمر في الشركات الزميلة ومشاريع المشتركة

| نسبة<br>الملكية<br>% | المبلغ المستثمر<br>بألاف الريالات السعودية | الشركة السعودية لتمويل المساكن<br>الخير المالية - المملكة العربية السعودية<br>شركة خزام التطوير العقاري<br>آخرى<br>الحصة من الأرباح المتراكمة، صافي<br>الرصيد، نهاية الفترة |
|----------------------|--|---|
| ١٥٪                  | ١٥٠,٠٠٠                                    |   |
| ٤٢,٢٪                | ٤٢٢,٠٠٠                                    |   |
| ٦٦,٥٪                | ٥٢٥,٥٤٧                                    |   |
|                      | ٧١,٤٠٧                                     |   |
|                      | <u>٩٩,٣٩٢</u>                              |   |
|                      | <u>١,٢٦٨,٣٤٦</u>                           |   |

٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشروع المشترك (تنمية)

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

| الإجمالي<br>بألف الريالات<br>ال سعودية  | آخرى<br>بألف الريالات<br>ال سعودية | الشركة السعودية<br>لتمويل العسا��ن<br>بألف الريالات<br>ال سعودية | الغير<br>المالية<br>بألف الريالات<br>ال سعودية | خزام للتطوير<br>العقاري<br>بألف الريالات<br>ال سعودية |  |
|---|------------------------------------|--|--|---|--|
| ٦,٢٩٩,٣٥٥<br>(٢,٨٣٠,٦٩٣)  | ٢٤٦,٥٦٦<br>(٢٠,٠٤٦)                | ٤,٤١٠,٧٣٢<br>(٢,٦٩٩,١٤٠)   | ١,١٠٠,٤٧٦<br>(٧٤,٨٨٧)                          | ٥٤١,٥٨٠<br>(٣٦,٦٢٠)                                   | ٣١ مارس ٢٠٢٢ (غير مدفقة)   |
| ٣,٤٦٨,٦٦٢   | ٢٢٦,٥٢٠                            | ١,٧١١,٥٩٣  | ١,٠٢٥,٥٨٩                                      | ٥٠٤,٩٦٠   | إجمالي الموجودات<br>إجمالي المطلوبات<br>صافي الموجودات   |
| ١٨٢,٩٥٧   | ١١,٣٥٤                             | -  | -  | ١٧١,٦٠٣   | أصول أخرى - إيضاح (أ، ب)<br>حصة المجموعة في صافي<br>الموجودات  |
| ١,٢٦٨,٣٤٦<br>٨٢,٤٩٩   | ٧١,٤٠٧<br>١٧,٢٢٢                   | ٢٥٦,٧٣٩<br>٤٦,٥٧٩  | ٤٢٢,٧٩٩<br>١٨,٦٩٨                              | ٥٠٧,٤٠١<br>-  | إجمالي الإيرادات خلال الفترة<br>الدخل الشامل الآخر خلال الفترة<br>إجمالي (خسارة) / ربح الفترة<br>إجمالي الأرباح المتراكمة في<br>نهاية الفترة |
| -<br>٢٠,٤٣٢   | -<br>(١,٩٠٣)                       | -<br>٢١,٧٧٤  | -<br>٩٨٨                                       | -<br>(٣٧٧)  | نهاية الفترة   |
| ٧١٣,١٢٧   | ١٥,١٢٢                             | ٧١٠,٦٩٢  | ٢٢,١٠٨   | (٣٥,٧٨٥)  | إجمالي الأرباح المتراكمة في<br>نهاية السنة السابقة   |
| ٦٩١,٠٧٣<br>٢٢,٠٦٤   | ١٥,١٢٢<br>-                        | ٦٨٩,٠٣٤<br>٢١,٦٥٨  | ٢٢,٣٢٤<br>٧٨٤                                  | (٣٥,٤٠٧)<br>(٣٧٨)                                     | نهاية الفترة   |
| ٣,٣٢٩   | -                                  | ٣,٢٤٩  | ٣٣١  | (٢٥١)   | حصة المجموعة من الأرباح<br>المتراكمة للفترة  |
| ٦,٠١٥,٤٦٤<br>(٢,٧٨٧,١٣٧)  | ١٣,٣٥٠<br>(٥,١٠٠)                  | ٤,٤٠٨,٠٣٢<br>(٢,٧١٨,٠٩٨)   | ١,٠٥٢,١١٥<br>(٢٧,٣٠٩)                          | ٥٤١,٩٦٧<br>(٣٦,٦٣٠)                                   | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدفقة)   |
| ٣,٢٢٨,٣٢٧   | ٨,٢٥٠                              | ١,٦٨٩,٩٣٤  | ١,٠٢٤,٨٠٦                                      | ٥٠٥,٣٣٧   | إجمالي الموجودات<br>إجمالي المطلوبات<br>صافي الموجودات   |
| ١٧١,٦٠٣   | -                                  | -  | -  | ١٧١,٦٠٣   | حق حصري للمجموعة في<br>مشروع خزام للتطوير العقاري<br>١٧٢ مليون ريال سعودي (ج /<br>أدناء)   |
| ١,١٩٥,١٤٤<br>٣٩٩,٩٦   | ١,٥٣٤<br>١٠,٥٢١                    | ٢٥٣,٤٩٠<br>٢٩٤,٢٢٠   | ٤٢٢,٤٦٨<br>٩٥,١٦٥                              | ٥٠٧,٦٥٢<br>-  | حصة المجموعة في صافي<br>الموجودات  |
| -<br>١١٥,٢٣٥  | -<br>(٢,٧٦٠)                       | -<br>١٠٣,١٩٦   | -<br>١٥,٢٥١                                    | -<br>(٤٥٢)  | إجمالي الإيرادات خلال السنة<br>الدخل الشامل الآخر خلال السنة<br>إجمالي (خسارة) / ربح الفترة<br>إجمالي الأرباح المتراكمة في<br>نهاية السنة    |
| ٦٧٥,٩٥١   | -                                  | ٦٨٩,٠٣٤  | ٢٢,٣٢٤   | (٣٥,٤٠٧)  | إجمالي الأرباح المتراكمة في<br>نهاية السنة السابقة   |
| ٥٥٩,٩٠٢<br>١١٦,٠٤٩  | -                                  | ٥٨٨,٧٩٢<br>١٠٠,٢٤٢   | ٦,٠٦٦<br>١٦,٢٥٨                                | (٣٤,٩٥٦)<br>(٤٠١)                                     | نهاية السنة  |
| ٢١,٥٩٧  | -                                  | ١٥,٠٣٦   | ٦,٨٦١  | (٣٠٠)   | النهاية  |
| إيضاح الأصول الأخرى - (أ) يشمل صافي أصول خزام للتطوير العقاري ١٧٢ مليون ريال سعودي من الحقوق حصريّة - إيضاح ٣<br>أدناء؛ و |                                    |  |  |   |  |
| (ب) أقساط مدفوعة عند الاستحواذ على استثمارات مشروع الوصلة المحدودة - إيضاح ٦  |                                    |  |  |   |  |

## ٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشروع المشترك (لتحتة)

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

تم إعداد البيانات المالية ذات الصلة للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة المذكورة أعلاه حسب ترتيب المسؤول، وبالتالي يتمأخذ 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) شركة السعودية لتمويل المساكن (SHL): قامت المجموعة في الأصل باستثمار ١٢٠ مليون ريال سعودي وتمثل ١٥٪ من رأس المال المدفوع في شركة 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 متساوي من الأرباح المتبقية (عن طريق رسالة الأرباح). تمت الموافقة على هذه الزيادة في رأس المال في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد في ٢٤ مايو ٢٠١٧ ، وبناء على ذلك، تم تعديل قيمة الاستثمار من ١٢٠ مليون ريال إلى ١٥٠ مليون ريال سعودي ليعكس قيمة الزيادة في رأس المال الموضحة فيما سبق. تقدمت شركة السعودية لتمويل المساكن بطلب للحصول على موافقة هيئة السوق المالية لتقدير ٣٠٪ من رأس مالها المدفوع للجمهور من خلال الاكتتاب العام وتوقعت إكمال الطرح في أوائل الربع الثاني من عام ٢٠٢٢.

٢) شركة الخير كابيتال العربية السعودية (ACS): 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 بـ ٧٠٠ مليون ريال سعودي إضافية. حصلت المجموعة على رأس مال إضافي من خلال استثمار ٣٢٠ مليون ريال سعودي ، وبناء على ذلك ، تم تحويل الاستثمار الأصلي البالغ ١٠٢ مليون ريال سعودي إلى ٤٢٢ مليون ريال سعودي لتعكس التغير في استثمار المجموعة في ACS.

٣) شركة خزام للتطوير العقاري: استثمرت المجموعة بنسبة ٦٦,٥٪ في شركة خزام للتطوير العقاري، مع شركة جدة للتنمية والتطوير العرائفي. وفقاً للتقرير المنشورة، يتم منح المساهمين بشكل مشترك القدرة على التحكم في الأنشطة المالية والتشفيرية التي تؤثر على عوائد شركة خزام للتطوير العقاري. وبناء على ذلك ليس لدى المجموعة حق في العائدات المتغيرة أو القدرة المطلقة للسيطرة مع العبرة 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 ١٧٧ مليون ريال سعودي كحق حصري للمشاركة في مشروع خزام التطويري و ٣٥٩ مليون ريال سعودي كمساهمة رأسمالية مدفوعة بالكامل نقداً، وقد ساهم المساهم الآخر (شركة جدة للتنمية والتطوير العرائفي) بارض كمساهمة رأسمالية في شركة تطوير خزام العقارية. تعتقد الإدارة أنه لا يوجد أي هبوط في مجموع قيمة الاستثمار.

الشركات الزميلة الأخرى الذين ليسوا لهم أهمية نسبية فردية:

٤) شركة جمان الشرقية: 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 ١٠٤٤٦٢٧٩١٠١٠١٠٢٠١٤٣٧١٠١٥ بتاريخ ٢٠١٦/٠٧/٢٠ (الموافق ١٤٣٧/١٠/١٥) برأس مال قدره ٨,٢ مليون ريال سعودي . نفعت المجموعة ١,٥ مليون ريال سعودي بما يعادل ١٨,٢٩٪ من رأس المال وترى الإدارة أن قيمة الاستثمار الكلي لم تقل أو تتضمن قيمتها.

٥) شركة وصلت للخدمات العقارية: خلال عام ٢٠٢٠ ، قامت المجموعة بالاستثمار بنسبة ٦٧٪ في شركة وصلت للخدمات العقارية (المعروفة سابقاً باسم شركة الوساطة الأولى العقارية FBPC) وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست بشكل أساسي لإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية) وأنشطة الوساطة (السمسرة) وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة. تم استيعاب حصة المجموعة من الخسائر التشغيلية البالغة ١,٧١٥ ألف ريال سعودي المسجلة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ وإدراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

٦) استثمارات مشروع كومباين المحدودة : خلال عام ٢٠٢٢ ، استثمرت المجموعة ٥٪ في مشروع كومباين المحدودة، وهي شركة خاصة محدودة بالأسماء الموسسة في الإمارات العربية المتحدة ، تأسست بشكل أساسي لتقديم الخدمات المتعلقة بإدارة المشروع والتحكم في التكلفة وإدارة المخاطر.

٧) شركة إبداع العقارية: خلال عام ٢٠٢٢ ، استثمرت المجموعة ٢٥٪ في شركة إبداع العقارية ، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في جدة. تمارس الشركة أنشطة عقارية بما في ذلك بيع وشراء الأراضي وإدارة العقارات وأنشطة الوساطة والإنشاءات بما في ذلك الإنشاءات العامة للمباني المدنية.

#### ٩- موجودات أخرى (أعباء مؤجلة)، صافي

إن حركة الأعباء المؤجلة خلال السنة هي كالتالي :

| للسنة المنتهية في   | لفترة الثلاثة أشهر  | الرصيد، بداية الفترة/ السنة       |
|---|---|-----------------------------------|
| ٣١ ديسمبر<br>٢٠٢١<br>(مدة)<br>بألاف الريالات<br>ال سعودية | المنتهية في<br>٢٠٢٢ مارس ٣١<br>(غير مدققة)<br>بألاف الريالات<br>ال سعودية | الإضافات خلال الفترة/ السنة       |
|   |   | الإطفاء المحمول على الفترة/ السنة |
| ٤٩٢   | -   | الرصيد، نهاية الفترة/ السنة       |
| -   | -   | الرصيد، نهاية الفترة/ السنة       |
| (٤٩٢)   | -   |                                   |
|   | -   |                                   |

#### ١٠- ذمم مدينة تجارية وأخرى

| ٣١ ديسمبر<br>٢٠٢١<br>(مدة)<br>بألاف الريالات<br>ال سعودية | ٢٠٢٢ مارس ٣١<br>(غير مدققة)<br>بألاف الريالات<br>ال سعودية | ذمم مدينة تجارية - بعد خصم مخصص الدينون المشكوك في تحصيلها بمبلغ ٢٧,٩٩ مليون ريال سعودي ( ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ : ٢٧,٩٩ ) مليون ريال سعودي ) دفعات مقدمة لشراء أراضي إيرادات مستحقة مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى الإجمالي |
|---|--|--|
| ٤,٥٨٦,٨٨٣   | ٤,٥٤٤,٤٦٠  |  |
| ٨٠٣,٠٢٠   | ٧٥٣,٠١٩  |  |
| ٣,٨٦٨   | ٨,٢١٥  |  |
| ٣٧٦,٣٠٣   | ٣٩٣,٣٧٦  |  |
| ٥,٧٧٠,٠٧٤   | ٥,٦٩٩,٠٧٠  |  |

إن القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة أعلاه تقارب القيمة الدفترية، لا تفرض أيه غرامات على الدفعات المتأخرة.

تتضمن الذمم المدينة التجارية المنصوص 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 كدينون مشكوك في تحصيلها وذلك لعدم حدوث أي تغيرات جوهرية في الجودة الائتمانية للمدينين.

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

| ٣١ ديسمبر<br>٢٠٢١<br>(مدة)<br>بألاف الريالات<br>ال سعودية | ٣١ مارس<br>٢٠٢٢<br>(غير مدققة)<br>بألاف الريالات<br>ال سعودية | ٦٠ - ٠ يوم<br>١٢٠-٦١ يوم<br>١٨٠-١٢١ يوم<br>ما يزيد عن ١٨٠ يوم<br>الإجمالي |
|---|---|---|
| ٦٩٠,٠٩٣   | ٨٧٢,٦٧٥   |   |
| ٤٨٧,٤٣٨   | ٥٠٧,٢٣٦   |   |
| ٤١١,٠٣٧   | ٤٨٤,٩٤٤   |   |
| ٢,٩٩٨,٣١٥   | ٢,٦٧٩,٦٠٥   |   |
| ٤,٥٨٦,٨٨٣   | ٤,٥٤٤,٤٦٠   |   |

تبدا أعمار الذمم المدينة من تاريخ إصدار الفاتورة وتتضمن الذمم المدينة حوالي ٩٩٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ : ٩٩٪ ) ذمم من مبيعات أراضي ومشاريع، وهي مضمونة بالكامل مقابل صكوك هذه الأراضي والأجزاء الخاصة بالمشاريع.

## ١٠- دعم مدينة تجارية وأخرى (تنمية)

## ب) تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة

قامت المجموعة بقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المقدر للذمم المدينة، تقوم المجموعة باحتساب مخصص يتم تقييم 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 وأى 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 بكمال الأرصدة المدينة التي تبين لها عدم إمكانية تحصيلها. لم تقم المجموعة بعمل أي مخصصات مقابل الذمم المدينة من بيع الأراضي والمشروعات ودعم المستأجرين والمستحقات من الجهات الحكومية.

لم يحدث أي تغيير في أساليب التقدير أو الافتراضات الهامة لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على النحو التالي:

كانت الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على النحو التالي:

| ٢٠٢١ ديسمبر ٣١<br>(مدقة)    | ٢٠٢٢ مارس ٣١<br>(غير مدققة) | الرصيد، بداية الفترة/ السنة<br>المكون خلال الفترة/ السنة<br>الرصيد، نهاية الفترة/ السنة |
|-----------------------------|-----------------------------|---|
| بألاف الريالات<br>ال سعودية | بألاف الريالات<br>ال سعودية |   |
| ٢٢,٥٣٥                      | ٢٧,٩٨٨                      |   |
| ٤,٤٥٣                       | -                           |   |
| <b>٢٧,٩٨٨</b>               | <b>٢٧,٩٨٨</b>               |   |

## ١١- نقد وما في حكمه

| ٢٠٢١ ديسمبر ٣١<br>(مدقة)    | ٢٠٢٢ مارس ٣١<br>(غير مدققة) | نقد في الصندوق<br>نقد لدى البنوك<br>الإجمالي |
|-----------------------------|-----------------------------|--|
| بألاف الريالات<br>ال سعودية | بألاف الريالات<br>ال سعودية |  |
| ٢٣٢                         | ١٦٦                         |  |
| ٤,١٥٣,١٩٤                   | ٥,٠٣٣,٩٤٥                   |  |
| <b>٤,١٥٣,٤٦٦</b>            | <b>٥,٠٣٤,١١١</b>            |  |

## ١٢- القروض طويلة الأجل

| ٢٠٢١ ديسمبر ٣١<br>(مدقة)    | ٢٠٢٢ مارس ٣١<br>(غير مدققة) | مكوك إسلامية<br>مراححة إسلامية |
|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| بألاف الريالات<br>ال سعودية | بألاف الريالات<br>ال سعودية |                                |
| ٧,٥٠٠,٠٠٠                   | ٧,٥٠٠,٠٠٠                   |                                |
| ١,٩٦٧,٩٨٨                   | ١,٨٨٧,١٤٧                   |                                |
| ٩,٤٦٧,٩٨٨                   | ٩,٣٨٧,١٤٧                   |                                |
| <b>(٥٤,٥٦٥)</b>             | <b>(٤٧,٣٧١)</b>             |                                |
| <b>٩,٤١٣,٤٢٣</b>            | <b>٩,٣٣٩,٧٧٦</b>            |                                |
| <b>(٢,٣٧٤,١٨٢)</b>          | <b>(٤,٢٠٨,٨٣٤)</b>          |                                |
| <b>٧,٠٣٩,٢٤١</b>            | <b>٥,١٣٠,٩٤٢</b>            |                                |

يطرح: تكاليف معاملات غير مطفأة (إيضاح ١٢/ ب)  
القروض - نهاية الفترة/ السنة

يطرح: القروض - جزء الاستحقاق قصير الأجل  
القروض - جزء الاستحقاق طويل الأجل

## ١٢ - القروض طويلة الأجل (نهاية)

(أ) تستحق القروض السداد كما يلي:

| ٢٠٢١ ديسمبر ٣١<br>(مدقة) | ٢٠٢٢ مارس ٣١<br>(غير مدقة) |                                     |
|--------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| بألاف الريالات           | بألاف الريالات             |                                     |
| السعودية                 | السعودية                   |                                     |
| ٢,٣٧٥,٨١٢                | ٤,٢١٦,١٦٢                  | خلال سنة                            |
| ٢,٣١٩,٥٦٢                | ٤٥٢,٠٦٢                    | خلال السنة الثانية                  |
| ٤,٧٧٢,٦١٤                | ٤,٧١٨,٩٢٣                  | خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة |
| <b>٩,٤٦٧,٩٨٨</b>         | <b>٩,٣٨٧,١٤٧</b>           | <b>المجموع</b>                      |

(ب) تكاليف معاملات الاقتراض الإسلامية:

| ٢٠٢١ ديسمبر ٣١<br>(مدقة) | ٢٠٢٢ مارس ٣١<br>(غير مدقة) |                                  |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| بألاف الريالات           | بألاف الريالات             |                                  |
| السعودية                 | السعودية                   |                                  |
| ٨٦,٥٩٧                   | ٥٤,٥٦٥                     | الرصيد، بداية الفترة/ السنة      |
| -                        | -                          | الإضافات خلال الفترة/ السنة      |
| <b>(٣٢,٠٣٢)</b>          | <b>(٧,١٩٤)</b>             | الإطفاء المحمل على الفترة/ السنة |
| <b>٥٤,٥٦٥</b>            | <b>٤٧,٣٧١</b>              | 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 ٢٠٢٢.

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 ربع الاستئثار مستحق لشركة آس بي في (SPV) السعودية التي تم من خلالها إصدار تلك الصكوك وذلك من خلال بيع عقارات مملوكة من قبل المجموعة. إن حقوق الإنقاض لهذه الممتلكات هي مع شركة دار الأركان للتطوير العقاري وشركتها 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 ٢٠٢٢.

### المرابحات الإسلامية:

تمثل المرابحات الإسلامية تسهيلات مرابحة ثانية 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 ٧ سنوات مع جداول سداد مختلفة مثل دفعات سنوية دوارة، ودفعات تتدفق على شكل دفعه واحدة ودفعات تتدفق بشكل رباع سنوي أو نصف سنوي على النحو المبين في الملخص أدناه:

- ١٢ - القروض طويلة الأجل (تتمة)

ملخص المراجحات:

| طويل الأجل<br>بألاف الريالات<br>السعودية | قصير الأجل<br>بألاف الريالات<br>السعودية | الرصيد القائم<br>بألاف الريالات<br>السعودية | تاريخ الاستحقاق |
|--|--|---|-----------------|
| -  | ٥٥,٦٠٠                                   | ٥٥,٦٠٠                                      | ٢٠٢٣            |
| ٣٦٤,٢٨٥                                  | ١٧١,٤٢٩                                  | ٥٣٥,٧١٤                                     | ٢٠٢٤            |
| ٣٠٠,٠٠٠                                  | ١٣٣,٣٣٣                                  | ٤٣٣,٣٣٣                                     | ٢٠٢٥            |
| ١٨٨,٠٠٠                                  | ١٨,٠٠٠                                   | ٢٠٦,٠٠٠                                     | ٢٠٢٧            |
| ٥٦٨,٧٠٠                                  | ٨٧,٨٠٠                                   | ٦٥٦,٥٠٠                                     | ٢٠٢٩            |
| <b>١,٤٢٠,٩٨٥</b>                         | <b>٤٦٦,١٦٢</b>                           | <b>١,٨٨٧,١٤٧</b>                            | <b>المجموع</b>  |

بلغ إجمالي المتوسط المرجح للعمولة السنوية الفعلية ما نسبته ٦,١٨٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ : ٦,٣٨٪).

تضمنت اتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢ 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 والبدلات النهائية للموظفين وسنوات خدمتهم المترادفة 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 تقتصر الكيانات المعنية بالالتزامات دفعات المزايا عند استحقاقها.

وقد كانت حركة المخصص خلال السنة كالتالي:

| ٢٠٢١ ديسمبر ٣١<br>(مدقة)   | ٢٠٢٢ مارس ٣١<br>(غير مدقة) | الرصيد، بداية الفترة/ السنة<br>المحمل على المصاري夫 خلال الفترة/ السنة |
|----------------------------|----------------------------|---|
| بألاف الريالات<br>السعودية | بألاف الريالات<br>السعودية | خسائر / (أرباح) إعادة القياس الاكتوارية<br>المدفوع خلال الفترة/ السنة |
| ٢١,٣٢٣                     | ٢٢,٥٥٠                     | الرصيد، نهاية الفترة/ السنة   |
| ٤,٥٥٧                      | ٣,٠٦٠                      | المحمل على المصاري夫 خلال الفترة/ السنة                                |
| (٩٣٠)                      | -                          | خسائر / (أرباح) إعادة القياس الاكتوارية                               |
| (٢,٤٠٠)                    | (١,٧٤١)                    | المدفوع خلال الفترة/ السنة  |
| <b>٢٢,٥٥٠</b>              | <b>٢٣,٨٦٩</b>              | <b>الرصيد، نهاية الفترة/ السنة</b>                                    |

(١) تأثير خطة المنافع المحددة على التدفقات النقدية المستقبلية للمجموعة:  
 المتوسط المرجح لمدة خطة التزامات منافع الموظفين ٦,٥٥ سنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. فيما يلي تحليل فترة استحقاق الالتزامات المحددة غير المخصومة:

| ٢٠٢١ ديسمبر ٣١<br>(مدقة)   | ٢٠٢٢ مارس ٣١<br>(غير مدقة) | خلال سنة<br>خلال السنة الثانية<br>خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة<br>خلال السنوات ما بعد الخامسة<br>المجموع |
|----------------------------|----------------------------|---|
| بألاف الريالات<br>السعودية | %                          |   |
| ٢,٣٤١                      | %١٢                        |   |
| ٣,٣٤٠                      | %١٧                        |   |
| ٦,٥٠٣                      | %٣٢                        |   |
| ٧,٧٩٢                      | %٣٩                        |   |
| <b>١٩,٩٧٦</b>              | <b>%١٠٠</b>                |   |

#### ٤- نعم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى

| ٢٠٢١ دسمبر ٣١<br>(مدفقة)<br>بآلاف الريالات<br>السعودية | ٢٠٢٢ مارس ٣١<br>(غير مدفقة)<br>بآلاف الريالات<br>السعودية | نعم دائنة تجارية<br>مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٣/١)<br>مصاريف مستحقة<br>توزيعات أرباح غير مدفوعة<br>التزامات إيجار (إيضاح ٢٢/ب)<br>التزامات عقود (إيضاح ١٤/أ)<br>إيرادات غير محققة<br>المجموع |
|--|---|---|
| ٥٣٢,٦٥٤  | ٦٦١,٦١١   |   |
| ١٨٦,٤٣٥  | ١٨٦,٢٣٩   |   |
| ٢٩٢,٢٢٤  | ٢٥٢,٧٥٩   |   |
| ٣٥,٣٧٦   | ٣٥,٣٣١  |   |
| ٨,٢٤٠  | ٨,٣٢٢   |   |
| ١,٨٨٨,٢٥٧  | ١,٦٢٤,١١١   |   |
| ٨٦,٢٥٨   | ١٢٨,٦٢٠   |   |
| <b>٣,٠٢٩,٤٤٤</b>                                       | <b>٢,٨٩٦,٩٩٣</b>  |   |

تتكون نعم دائنة تجارية وأخرى بشكل رئيسي من المبالغ المستحقة عن مشتريات تجارية معتمدة وتكليف مستمرة، بلغ متوسط فترة الانتهاء على المشتريات التجارية ٣٠ يوم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ : ٣٠ يوم).  
 إن القيمة العادلة للمطلوبات المالية المدرجة أعلاه لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.

#### (أ) التزامات عقود

تشتمل التزامات 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.

| ٢٠٢١ دسمبر ٣١<br>(مدفقة)<br>بآلاف الريالات<br>السعودية | ٢٠٢٢ مارس ٣١<br>(غير مدفقة)<br>بآلاف الريالات<br>السعودية | الرصيد، بداية الفترة/ السنة<br>المحصل خلال الفترة/ السنة<br>إلغاءات خلال الفترة/ السنة<br>المحول إلى تكلفة الإيرادات خلال الفترة/ السنة<br>الرصيد، نهاية الفترة/ السنة |
|--|---|--|
| ٥١٨,٥٣٩  | ١,٨٨٨,٢٥٧   |  |
| ١,٣٦٩,٧١٨  | ٢٢٦,٣٧٤   |  |
| -  | -   |  |
| -  | (٤٩٠,٥٢٠)   |  |
| <b>١,٨٨٨,٢٥٧</b>                                       | <b>١,٦٢٤,١١١</b>  |  |

#### ٥- مخصص الزكاة

##### (أ) الحركة على مخصص الزكاة :

تم الاعتراف بمخصص الزكاة في القوائم المالية للشركة، وكانت حركة مخصص الزكاة كما يلي:

| ٢٠٢١ دسمبر ٣١<br>(مدفقة)<br>بآلاف الريالات<br>السعودية | ٢٠٢٢ مارس ٣١<br>(غير مدفقة)<br>بآلاف الريالات<br>السعودية | الرصيد، بداية الفترة/ السنة<br>الزكاة التقديرية الفترة/ السنة<br>مصروف الزكاة حسب الربط النهائي للسنوات السابقة<br>المنفوع خلال الفترة/ السنة<br>مخصص الزكاة التقديرى، نهاية الفترة/ السنة |
|--|---|--|
| ٤٣٧,١٩٤  | ٣٣٦,٦٣٣   |  |
| ٢,٩٢٢  | ٩,١٠٠   |  |
| -  | ١٣٢,٨٣٩   |  |
| (١٠٣,٤٨٣)  | (٩١,٣٩٥)  |  |
| <b>٣٣٦,٦٢٣</b>   | <b>٣٨٨,١٧٧</b>  |  |

##### (ب) الريوط الزكوية :

استلمت الشركة الريوط الزكوية من الهيئة العامة للزكاة والدخل عن السنوات ٢٠٠٣ إلى ٢٠١٤، قامت الشركة بتقديم الإقرارات الزكوية الموحدة للأعوام من ٢٠١٥ وحتى ٢٠٢٠ والتي هي تحت التقييم حالياً.

#### ١٦ - رأس المال

| ٢٠٢١ ديسمبر ٣١<br>(مدققة)<br>بألاف الريالات السعودية | ٢٠٢٢ مارس ٣١<br>(غير مدققة)<br>بألاف الريالات السعودية |   |
|--|--|---|
| ١٠,٨٠٠,٠٠٠   | ١٠,٨٠٠,٠٠٠   | أسهم عادية بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد                 |
| ١٠,٨٠٠,٠٠٠   | ١٠,٨٠٠,٠٠٠   | 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)

| الثلاثة الأشهر المنتهية في<br>٢٠٢١ مارس ٣١<br>(غير مدققة)<br>بألاف الريالات<br>ال سعودية | ٢٠٢٢ مارس ٣١<br>(غير مدققة)<br>بألاف الريالات<br>ال سعودية | أساس الاعتراف   | تفصيل الإيرادات       |
|--|--|---|-----------------------|
| ٤٨٠,٧٢٠  | ١٠٠٦٣,٦٨٢  | الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية على مدى الوقت - معيار الدولي للتقرير المالي ١٥ | مبيعات عقارات تطويرية |
| - ٤٣,٩٤١   | ٤٥٣,٥٠٩  | الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية على مدى الوقت - معيار الدولي للتقرير المالي ١٥ | مبيعات عقارات تطويرية |
| - ٣٠,١٧٥   | ٣٨,٠٣٧   | الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية على مدى الوقت - معيار الدولي للتقرير المالي ١٥ | مبيعات عقارات سكنية   |
| ٥٥٤,٨٣٦  | ٣٧,٠١١   | الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية على مدى الوقت - معيار الدولي للتقرير المالي ١٥ | مبيعات عقارات سكنية   |
|  | ٢٧,١٠٠   | للمعايير الدولي للتقرير المالي ١٦   | إيرادات تأجير         |
|  | ١,٦١٩,٣٣٩  |   | الإجمالي              |

#### ١٨ - تكلفة المبيعات

| الثلاثة الأشهر المنتهية في<br>٢٠٢١ مارس ٣١<br>(غير مدققة)<br>بألاف الريالات<br>ال سعودية | ٢٠٢٢ مارس ٣١<br>(غير مدققة)<br>بألاف الريالات<br>ال سعودية |  |
|--|--|--|
| ٣٠٣,٧٥٤  | ٩٩٢,٨٦٨  | تكلفة مبيعات - عقارات تطويرية          |
| ٣٥,٣٢٩   | ٥٥,١٢٥   | تكلفة مبيعات - عقارات سكنية            |
| ١١,٢١٤   | ٨,٥٦٧  | تكليف تأجير مباشرة - استهلاك (إيضاح ٥) |
| ٣٥٠,٢٩٧  | ١,٠٥٦,٥٦٠  | الإجمالي                               |

#### ١٩ - مصاريف عمومية وإدارية

| الثلاثة الأشهر المنتهية في |               |
|----------------------------|---------------|
| ٢٠٢١ مارس ٣١               | ٢٠٢٢ مارس ٣١  |
| (غير مدقة)                 | (غير مدقة)    |
| بألف ريالات                | بألف ريالات   |
| ال سعودية                  | ال سعودية     |
| ٣٤,٦٦٠                     | ٦٠,٩٢٣        |
| ٢,٧٠٨                      | ٢,٧٧٠         |
| <b>٣٧,٣٦٨</b>              | <b>٦٣,٦٩٣</b> |

مصاريف عمومية وإدارية  
 استهلاك (إيضاح ٧ و ١/٢٢)  
 الإجمالي

#### ٢٠ - أعباء تمويلية

| الثلاثة الأشهر المنتهية في |                |
|----------------------------|----------------|
| ٢٠٢١ مارس ٣١               | ٢٠٢٢ مارس ٣١   |
| (غير مدقة)                 | (غير مدقة)     |
| بألف ريالات                | بألف ريالات    |
| ال سعودية                  | ال سعودية      |
| ١٢٦,٤٥٣                    | ١٢٦,٤٥٢        |
| ٣١,٦٧٢                     | ١٩,١٢٣         |
| -                          | ٨٢             |
| ٨,٠٠٨                      | ٧,١٩٤          |
| <b>١٦٦,١٣٣</b>             | <b>١٥٢,٨٥١</b> |

أعباء سكوك إسلامية  
 أعباء مرابحات إسلامية  
 أعباء تمويلية على التزامات عقود الإيجار (إيضاح ٢٢ / ب)  
 إطفاء تكلفة معاملات قروض إسلامية (إيضاح ١٢ / ب)  
 الإجمالي

#### ٢١ - ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

| الثلاثة الأشهر المنتهية في |                      |
|----------------------------|----------------------|
| ٢٠٢١ مارس ٣١               | ٢٠٢٢ مارس ٣١         |
| (غير مدقة)                 | (غير مدقة)           |
| بألف ريالات                | بألف ريالات          |
| ال سعودية                  | ال سعودية            |
| <b>٢٨,٥١٧</b>              | <b>٢٢١,٠١٨</b>       |
| العدد                      | العدد                |
| <b>١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠</b>       | <b>١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠</b> |

العائد  
 الأرباح لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد  
 (صافي دخل الفترة)

عدد الأسهم  
 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 وساي مفعولها بتاريخ التقرير المالي والموزهله للمحاسبة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦. يتم تحويل الاستهلاك المحاسب على هذه الأصول على مصروفات الاستهلاك. فيما يلي ملخص للتفاصيل والتحويلات لهذه الأصول:

| ٢٠٢١ ديسمبر ٣١<br>(مدققة)<br>بألف ريالات<br>السعودية | ٢٠٢٢ مارس ٣١<br>(غير مدققة)<br>بألف ريالات<br>السعودية | التكلفة                                     |
|--|--|---|
| ٣,٩٦٢  | ١٤,٢٣٤   | في بداية الفترة / السنة                     |
| ١٠,٢٧٢   | -  | الإضافات خلال الفترة / السنة                |
| -  | -  | تحويلات / استبعادات                         |
| <u>١٤,٢٣٤</u>  | <u>١٤,٢٣٤</u>  | في نهاية الفترة / السنة                     |
| ٣,٨٥٦  | ٥,٧٢٨  | الاستهلاك المتراكم                          |
| ١,٨٧٢  | ٤٨١  | في بداية الفترة / السنة                     |
| -  | -  | المحمل خلال الفترة / السنة                  |
| <u>٥,٧٢٨</u>   | <u>٦,٢٠٩</u>   | تحويلات / استبعادات                         |
| <u>٨,٥٠٦</u>   | <u>٨,٠٢٥</u>   | في نهاية الفترة / السنة                     |
|  |  | صفى 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 ومزهله للمحاسبة عنها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦. يتم الاعتراف بتكليف الفائدة المستحقة ضمن تكاليف التمويل. إن تفاصيل الحركة هي كما يلي:

| ٢٠٢١ ديسمبر ٣١<br>(مدققة)<br>بألف ريالات<br>السعودية | ٢٠٢٢ مارس ٣١<br>(غير مدققة)<br>بألف ريالات<br>السعودية | الالتزامات                      |
|--|--|---------------------------------|
| ٤,٧٩١  | ١٤,٣٠٧   | في بداية الفترة / السنة         |
| ٩,٣٩٧  | -  | إضافات خلال الفترة / السنة      |
| ١١٩  | ٨٢   | تكلفة تمويل خلال الفترة / السنة |
| <u>١٤,٣٠٧</u>  | <u>١٤,٣٨٩</u>  | في نهاية السنة                  |
| ٤,٥٤٨  | ٦,٠٦٧  | المدفوعات                       |
| ١,٥١٩  | -  | في بداية الفترة / السنة         |
| ٦,٠٦٧  | ٦,٠٦٧  | المدفوع خلال الفترة / السنة     |
| <u>٨,٢٤٠</u>   | <u>٨,٣٢٢</u>   | المدفوع في نهاية الفترة / السنة |
|  |  | الرصيد، في نهاية الفترة / السنة |

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

## ٢٢- ترتيبات عقود الإيجار (نهاية)

### • الحد الأدنى لدفعات الإيجار

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

| ٢٠٢١ ديسمبر<br>(مدة)<br>بألاف الريالات<br>السعودية | ٢٠٢٢ مارس<br>(غير مدققة)<br>بألاف الريالات<br>السعودية | المبالغ المستحقة:<br>خلال سنة<br>أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات<br>أكثر من خمس سنوات<br>الإجمالي |
|--|--|---|
| ٢,٨٧٦  | ٢,٨٠٦  |   |
| ٦,٧٢٧  | ٦,٧٢٧  |   |
| -  | -  |   |
| ٩,٦٠٣  | ٩,٥٣٣  |   |

(ب) المجموعة كموجر لدى المجموعة عقارات استثمارية (راجع ابضاح 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 تقرير تفصيلي قطاعية (راجع ابضاح ٤).

إن الحد الأدنى من عقود الإيجار المدينة بموجب إيجارات تشغيلية، غير القابلة للإلغاء، هي كما يلي :

| ٢٠٢١ ديسمبر<br>(مدة)<br>بألاف الريالات<br>السعودية | ٢٠٢٢ مارس<br>(غير مدققة)<br>بألاف الريالات<br>السعودية | المبالغ المستحقة:<br>خلال سنة<br>أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات<br>أكثر من خمس سنوات<br>الإجمالي |
|--|--|---|
| ٧٨,٢٨١   | ٧٢,٣٠٧   |   |
| ١٤٤,٧٢٢  | ١٣٦,٣٢٤  |   |
| ٧٠,١٤٠   | ٧٢,٨٣٣   |   |
| ٢٩٣,١٤٣  | ٢٨١,٤٦٤  |   |

## ٢٣- معاملات مع أطراف ذات علاقة

### (أ) المستحق إلى طرف ذي علاقة

طلبت إدارة شركة خزان للتطوير العقاري (KDC)، وهي شركة زميلة للمجموعة (راجع الإيضاح ٨)، استثمار الرصيد النقدي الزائد لها لدى المجموعة بربح رمزي محتمل على متوسط الرصيد، يتم سداده عند الطلب لتمويل متطلباتها التشغيلية. إن تفاصيل المعاملات المدرجة في النعم الدائنة التجارية وأخرى (راجع الإيضاح ١٤) هي كما يلي:

| ٢٠٢١ ديسمبر<br>(مدة)<br>بألاف الريالات<br>السعودية | ٢٠٢٢ مارس<br>(غير مدققة)<br>بألاف الريالات<br>السعودية | الرصيد، بداية الفترة / السنة<br>إعادة تسديد المدفوعات المقدمة خلال الفترة / السنة<br>أرباح محملة خلال الفترة / السنة<br>الرصيد، نهاية الفترة / السنة |
|--|--|--|
| ١٨٩,٧٤١  | ١٨٦,٤٣٥  |  |
| (٤,٢٦٦)  | (٤٣٦)  |  |
| ٩٦٠  | ٢٤٠  |  |
| ١٨٦,٤٣٥  | ١٨٦,٢٣٩  |  |

#### ٤٣- معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

(ب) مكافآت وتعويضات موظفي الإدارة العليا  
 فيما يلي ملخصات أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسين خلال الفترة :

| ٣١ مارس ٢٠٢١<br>(غير مدققة)<br>بآلاف الريالات<br>السعودية | ٣١ مارس ٢٠٢٢<br>(غير مدققة)<br>بآلاف الريالات<br>السعودية | منافع - قصيرة الأجل<br>مستحقات مكافأة نهاية الخدمة<br>مكافآت ومزايا حضور مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية<br>الإجمالي |
|---|---|---|
| ٣,١٤٩<br>٧٨٧  | ٢,٩٧٤<br>٢٤٨  |   |
| -   | -   |   |
| <b>٣,٩٣٦</b>  | <b>٣,٢٢٢</b>  |   |

#### (ج) معاملات أخرى مع أطراف ذات علاقة

• الشركة السعودية لتمويل المساكن  
 الشركة السعودية لتمويل المساكن هي شركة زميلة (المزيد 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 التعرض في تحصيل تلك القروض من الأفراد المعندين. فيما يلي تفاصيل المعاملات المدرجة في الذمم التجارية المدينة (راجع الإيضاح ١٠) :

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>(مدققة)<br>بآلاف الريالات<br>السعودية | ٣١ مارس ٢٠٢٢<br>(غير مدققة)<br>بآلاف الريالات<br>السعودية | الرصيد، بداية الفترة/ السنة<br>مبيعات خلال الفترة/ السنة<br>التحسيلات / التعديلات<br>الرصيد، نهاية الفترة/ السنة |
|---|---|--|
| -   | -   |  |
| ٢٠,٣٩٤  | ١,٥٣٩   |  |
| (٢٠,٣٩٤)  | (١,٥٣٩)   |  |
| -   | -   |  |

خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ لم يتم إبرام أي معاملات أخرى مع الشركات التي لديها أعضاء مجلس إدارة مشتركون 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).

#### ٤٤- خطط منافع التقاعد

تقوم المجموعة بدفع مبالغ لخطط المساهمة المحددة لمزايا التقاعد لموظفيها إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية و يتم تحويلها كمصاروف عند استحقاقها. يتم الدفع على أساس نسبة منوية من الراتب لبعض الموظفين المؤهلين إلى هذا البرنامج الذي تديره الدولة.

بلغ إجمالي التكاليف المحملة على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٣٠٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٤,٥٦٠ مليون ريال سعودي)، كما أن قيمة المساهمة القائمة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢ هي ٦٠٥ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٥٠١ ألف ريال سعودي).

## ٤٥ - 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 رأس المال للتأكد من أن الشركات في المجموعة سوف تكون قادرة على الاستمرار كمنشأة عاملة مع تعظيم العائد إلى الشركة الأم من خلال الاستفادة المثلث من أرصدة الدين وحقوق الملكية. لا تزال الاستراتيجية العامة للمجموعة دون تغيير عن عام ٢٠٠٧، عندما قامت المجموعة بتنويع مصادر تمويلها وأصدرت صكوك عدد إثنين متسطى الأجل تتراوح بين ٥-٣ سنوات. وبالنظر إلى السجل الحال لسداد أول إصدارين صكوك وخيرة المجموعة التي تم تطويرها على مدى السنوات الخمس الماضية للوصول إلى الأسواق الدولية للتمويل المتافق مع الشريعة الإسلامية، تواصل الإدارة الحفاظ على علاقتها بالسوق رأس المال ومراعاة الأسواق للإصدار المستقبلي. تلتزم المجموعة بافضل الممارسات الدولية في مجال حوكمة الشركات والنظر في معاملات سوق رأس المال لخلق قيمة إضافية لمساهمين.

يتكون هيكل رأس المال للمجموعة من صافي الدين (قروض معدلة) مع النقد وما في حكمه وحقوق الملكية (متضمنة رأس المال والاحتياطي القانوني والأرباح المبقة). لا تخضع المجموعة إلى متطلبات رأس مالية 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 :

| ٢٠٢١ دسمبر ٣١<br>(مدفقة)  | ٢٠٢٢ مارس ٣١<br>(غير مدفقة) | قرض إسلامية<br>نقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل<br>صافي الدين<br>إجمالي حقوق المساهمين<br>نسبة صافي الدين إلى إجمالي حقوق المساهمين |
|---------------------------|-----------------------------|---|
| بألاف الريالات<br>السعوية | بألاف الريالات<br>السعوية   |   |
| ٩,٤١٣,٤٤٣                 | ٩,٣٣٩,٧٧٦                   |   |
| (٤,١٥٣,٤٢٦)               | (٥,٠٣٤,١١١)                 |   |
| ٥,٢٥٩,٩٩٧                 | ٤,٣٠٥,٦٦٥                   |   |
| ١٩,١٥٩,٦٣٠                | ١٩,٣٨٠,٦٤٨                  |   |
| ٢٧%                       | ٢٢%                         |   |

## ٤٦ - إدارة المخاطر المالية

ت تكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة بشكل رئيسي من التزامات مرابحات إسلامية (التسهيلات الائتمانية طويلة الأجل والسنوية) التي تم الحصول عليها من عدد من البنوك، إصدار صكوك إسلامية، داندين 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 تغير جزءاً أساسياً ومشتقة بشكل مباشر من أعمالها التجارية العادي، 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 العمولات أو أدوات مماثلة.

تعرض 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.

## ٤٦ - إدارة المخاطر المالية (نهاية)

### 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 الأجلة، 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 للقليل 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 أطراف ذات علاقة بالمجموعة والودائع البنكية والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى، فإن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان الذي تتعرض له المجموعة يقتصر على قيمتها التقريرية، في حال عدم قدرة الأطراف الأخرى على الوفاء بالالتزاماتهم المرتبطة بها. كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، ليس لدى المجموعة مخاطر ائتمانية هامة من تركزات ائتمانية لطرف واحد أو مجموعة.

### فيما يلي الأصول المالية المعرضة للمخاطر الإئتمانية:

| ٢٠٢١ دسمبر ٣١<br>(مدققة) | ٢٠٢٢ مارس ٣١<br>(غير مدققة) |                                    |
|--------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| بالملايين                | بالملايين                   |                                    |
| الإجمالي                 | الإجمالي                    |                                    |
| ٤,١٥٣,٤٢٦                | ٥,٠٣٤,١١١                   | نقد وما في حكمه وودائع قصيرة الأجل |
| ٤,٥٨٦,٨٨٣                | ٤,٥٤٤,٤٦٠                   | ذمم تجارية مدينة، بالصافي          |
| ١,١٨٣,١٩١                | ١,١٥٤,٦٦٠                   | أصول أخرى                          |
| ٩,٩٢٣,٥٠٠                | ١٠,٧٣٣,١٨١                  |                                    |

### مخاطر أسعار العمولات

تعلق مخاطر أسعار العمولات في المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية نتيجة التغير في أسعار العمولات السائدة في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار العمولات بشأن التزاماتها الخاصة بعقود الاقتراض الخاصة بتسهيلات مراجحة 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 لتنقیل حجم المخاطر المتعلقة بها.

لدى المجموعة عقد مقايضة أسعار محددة لإدارة مخاطر أسعار العمولة. تستند أسعار الاقتراض الدولي 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 العمولات بناء على تعرض المجموعة لمخاطر العمولات المتغيرة كما في تاريخ القوائم المالية. وتقع عملية الاحتساب على أسعار العمولة العالمية بالفترض أن المطلوبات كما في تاريخ التقرير هي قائمة لسنة كاملة. خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢، تراوح متوسط سعر الفائدة بين البنوك ليبور ٣ أشهر ما بين ٠,٢٢٪ و ٠,١٠٪ (٠,١٢٪ و ٠,٢٢٪ لعام ٢٠٢١)، وتراوحت أسعار سايبور ما بين ٠,٩١٪ و ٢,٤٥٪ (٠,٨١٪ و ٠,٩١٪ لعام ٢٠٢١).

#### ٤٦ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

إن حساسية تباين أسعار العمولات على القروض الخارجية والتي تؤثر على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة مبينة أدناه:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>(مدقة)   | ٣١ مارس ٢٠٢٢<br>(غير مدقة) |                |
|----------------------------|----------------------------|----------------|
| بألاف الريالات<br>السعودية | بألاف الريالات<br>السعودية |                |
| ٤,٩٤٠                      | ٤,٧١٨                      | + ٢٥ نقطة أساس |
| <u>(٤,٩٤٠)</u>             | <u>(٤,٧١٨)</u>             | - ٢٥ 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 رسملة لتكليف الاقتراض التي ترتبط بصورة مباشرة بمشاريع تحت التنفيذ طويلاً 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 رسملة لتكليف الاقتراض خلال الفترة الحالية وكذلك الفترة المقارنة كما هو مبين في الإيضاح (٩/٢).

#### مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها المجموعة في توفير السيولة اللازمة لوفاء التعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تتلزم بها المجموعة لصالح الغير.

للقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للمجموعة؛ تحافظ المجموعة فيما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. وتبتعد المجموعة عن تمويل المتطلبات الرأسمالية طويلة الأجل من خلال الاقتراض قصير الأجل و العمليات 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 تاريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة لوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

إن المتوسط المرجح للعمولة السنوية الفعلية للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ هو ٦,١٨٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٦,٣٨٪). (لمزيد من التفاصيل راجع الإيضاحات ١٢ و ١٤).

## ٢٦- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

### مخاطر السيولة (تتمة)

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة مع إجمالي التدفقات النقدية غير المخصومة لاستحقاقات التعاقدية المتبقية لكل من رأس المال والفائدة، حيثما ينطبق ذلك، كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

| الإجمالي   | ليس لها تاريخ استحقاق محدد | أكثر من خمس سنوات | ٥ إلى ٣ سنوات | ٣ أشهر إلى ستة سنوات | ٣ أشهر إلى ٣ سنوات | خلال ٣ أشهر | ٣١ مارس ٢٠٢٢ المطلوبات المالية       |
|------------|----------------------------|-------------------|---------------|----------------------|--------------------|-------------|--------------------------------------|
| ١٠,٧٦٠,٦٨٦ | -                          | ٣٣٠,٩٥٩           | ٤,٩٣٨,١٩٦     | ٧٧٢,٠٠٣              | ٢,٦٢٧,٦١١          | ٢,٠٩١,٩١٧   | قرض إسلامية مخصص مكافأة نهاية الخدمة |
| ٢٣,٨٦٩     | ٢٣,٨٦٩                     | -                 | -             | -                    | -                  | -           | ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى   |
| ٢,٨٩٦,٩٩٣  | ٦٠٣,٦٢١                    | -                 | ٢٨٥,٣١٢       | ١,٢٤٧,٣١١            | ٦٤١,٨٩٥            | ١١٨,٨٥٤     | الإجمالي                             |
| ١٣,٦٨١,٥٤٨ | ٦٢٧,٤٩٠                    | ٣٣٠,٩٥٩           | ٥,٢٢٣,٥٠٨     | ٢,٠١٩,٣١٤            | ٣,٢٦٩,٥٠٦          | ٢,٤١٠,٧٧١   | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ المطلوبات المالية     |
| ١١,٠٤١,٥٧٧ | -                          | ١,٨٧٢,٧٧٤         | ٣,٥٨١,٩٠٧     | ٢,٧٠٤,٧٠٣            | ٢,٥٨٠,٩٣٨          | ٣٠١,٢٥٥     | قرض إسلامية مخصص مكافأة نهاية الخدمة |
| ٢٢,٥٥٠     | ٢٢,٥٥٠                     | -                 | -             | -                    | -                  | -           | ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى   |
| ٣,٠٢٩,٤٤٤  | ١٨٦,٤٣٥                    | ٨٦,٠٦٢            | ١٦٢,٥٦٣       | ٨٢٨,٦٨٨              | ١,٦٥٨,٤٢٦          | ١٠٧,٢٧٠     | الإجمالي                             |
| ١٤,٠٩٣,٥٧١ | ٢٠٨,٩٨٥                    | ١,٩٥٨,٨٢٦         | ٣,٧٤٤,٤٧٠     | ٣,٥٣٣,٣٩١            | ٤,٢٣٩,٣٦٤          | ٤٠٨,٥٢٥     |                                      |

### مخاطر العملات الأجنبية

ترتبط مخاطر العملات الأجنبية بالتبني في القيمة الدفترية للأدوات المالية بالعملة 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 عماملات هامة بعملات عدا الريال السعودي والدولار 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 قبلة للبلاغ في حال رغبة المجموعة في ذلك بدون أي غرامات. بلغت تقييرات العقود غير المكتملة في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٢١٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٦٨ مليون ريال سعودي) والتزامات الأداء من خلال ضمان ينكى بمبلغ ٧٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٧٤ مليون ريال سعودي) مقابل الذمم المدينة المحصلة. ومن المتوقع أن يتم تسوية هذه الالتزامات خلال فترة تنفيذ المشاريع ويتم تمويلها من خلال بيع عقارات مستقبلاً أو الأراضي الخارجية، إذا استدعت الضرورة لذلك.

بالنسبة للدعوى العامة والمطالبات القانونية في السياق العادي للأعمال، تعتمد الإدارة على الاستئناف 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 ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: لا شيء).

٢٨ - آثار انتشار فيروس كورونا (كوفيد ١٩)

فيما يتعلّق بالآثار الناجمة عن انتشار فيروس كورونا (كوفيد ١٩) والذي ظهر خلال ٢٠٢٠ 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 حالياً 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 الإصلاحات أو تعديلات على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة في الفترات اللاحقة.

٢٩ - اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

اعتمدت القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٧ مايو ٢٠٢٢.