

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
القواعد المالية الموحدة  
وتقدير مراجعي الحسابات المستقلين  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الصفحة

فهرس

٣-١	تقرير مراجع الحسابات المستقلين حول القواعد المالية الموحدة
٤	قائمة المركز المالي الموحدة
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة
٦	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
٧	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
١٠-٨	إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة

## تقرير مراجع الحسابات المستقل حول القوائم المالية الموحدة

إلى السادة / مساهمي شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)

### الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة بما في ذلك ملخصاً للسياسات الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة تعرض بعد من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

### أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعةنا للقوائم المالية الموحدة. كما وفيما أياً بمتطلبات سلوك وأداب المهنة الأخرى طبقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس لرأينا في المراجعة.

### الأمور الرئيسية للمراجعة

الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولم نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. فيما يلي وصفاً لكل أمر من أمور المراجعة الرئيسية وكيفية معالجتها:

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا	الأمور الرئيسية للمراجعة
- قمنا بتقييم مدى ملائمة أساليب وافتراضات التقييم ومجالات الأحكام الهامة والتقريرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم الداخلي؛	تقييم العقارات التطويرية تحفظ المجموعة بعقارات تطويرية وتتألف بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأراضي تحت التطوير لغايات البيع في سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة. تبلغ القيمة الدفترية للممتلكات العقارية، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ، ١٨,٥٨٨ مليار ريال سعودي (٢٠١٩: ١٧,٢٣١). يتم تسجيل جميع العقارات التطويرية (المحتفظ بها لغايات التطوير أو البيع) مبدئياً بتكلفة الاقتناء ثم يعاد قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، في حين يتم تقدير قيمتها العادلة لغرض الإفصاح في الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة فقط.
- قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة، وقمنا بتقييم الافتراضات المستخدمة ذات الصلة، مع الاستناد إلى البيانات السوقية ، حيثما أمكن ذلك: - قمنا بالختبار مدى ملائمة المدخلات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع:	قامت الإدارة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تقييمها الداخلي مع مراعاة معطيات السوق الداخلية والمقارنة بعد تعديليها حسب سمات العقارات المعنية، تضمنت المدخلات المستخدمة من قبل الإدارة أثناء إجراء تقييمها للتدفقات النقدية المتوقعة والقيمة الإيجارية الحالية في السوق، اللتان تتأثران بقوى السوق السائدة وسمات كل عقار من عقارات المحفظة.
- بالنسبة للعقارات التجارية والسكنية المحتفظ بها للبيع، قمنا بمقارنة الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة بالبيانات الخارجية في مجال العمل ومعاملات العقارات الخاضعة للمقارنة وخصوصاً أسعار البيع؛	خلال الفترة قامت إدارة المجموعة بإجراء مراجعة وتقييم داخلي للعقارات التطويرية مما نتج عنه زيادة القيمة العادلة بنسبة ٢٠٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢٠٪) من خلال محفظة العقارات التطويرية كما هو مبين في الإيضاح (٦). ونعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة عن القيمة الدفترية هي مؤشر متحفظ على القيمة العادلة للعقارات التطويرية لدى المجموعة.
- قمنا بتقييم سبب التغيرات في المدخلات الرئيسية والتقريرات والافتراضات عن الفترة السابقة؛	تعتبر عملية تقييم تكفة العقارات وصافي القيمة القابلة للتحقيق عملية معقدة حيث أن التغير في تقييم المجموعة لسعر البيع وتكلفة الإنشاء من شأنه أن يؤثر بشكل مادي على القيمة الدفترية للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.
- قمنا بتقييم مدى فاعلية وكفاءة خبرة موظفي الإدارة في عملية التقييم؛	
- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإيضاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.	

**تقرير مراجعى الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
إلى السادة / مساهمي شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)**

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا	الأمور الرئيسية للمراجعة
<p>- قمنا بتقييم الافتراضات الهامة المستخدمة في عملية التقييم والتي تتضمن القيم الإيجارية المتوقعة، والعائدات المتوقعة، ومعدل الإشغال ومعدل الخصم.</p> <p>- قمنا بالإطلاع على اتفاقيات الإيجار، ومقارنة هذه الافتراضات مع المؤشرات المنشورة والبيانات السوقية المقارنة المتاحة؛</p> <p>- قمنا بتقييم المدخلات الرئيسية والافتراضات في نموذج التقييم وتحليل حساسيتها بالنسبة للعناصر الرئيسية؛</p> <p>- قمنا أيضاً بتقييم سبب التغيرات في المدخلات الرئيسية والتقييمات والافتراضات عن الفترة السابقة؛</p> <p>- قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة شركة التقييم الخارجية؛</p> <p>- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.</p>	<p><b>تقييم العقارات الاستثمارية</b> تظهر العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والإخفاض في القيمة (إن وجدت)، كما يتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة.</p> <p>قامت إدارة المجموعة بتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بواسطة خبير تقييم مستقل يحمل مؤهل مهني معترف به وذو خبرة في موقع العقار.</p> <p>تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسملة الدخل، وتم تقدير التدفقات النقدية السنوية من خلال الإستقراء والتوفيق بين الإيرادات الحالية للإيجارات وفقاً للإشغال الأمثل لها ومن ثم رسملتها بمعدل إيجار سنوي يتراوح بين ٦-٨٪ بين العقارات السكنية والتجارية المؤجرة من أجل الوصول إلى القيمة العادلة التقديرية المبينة في الإيضاح (٥) .</p> <p>إن الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات تعتبر ذات أهمية في ضوء عدم التأكيد من التقديرات وحساسية التقييمات. يعتبر تقدير العقارات الاستثمارية أمراً جوهرياً بالنسبة لمراجعتنا نظراً لأهميته وتعقيده واعتماده بشكل كبير على مجموعة من الافتراضات التي من ضمنها قيم الإيجار المتوقعة، والعائدات المتوقعة، ومعدل الإشغال ومعدل الخصم.</p>

**المعلومات الأخرى**

ت تكون المعلومات الأخرى من المعلومات الأخرى المدرجة في تقرير الشركة السنوي للعام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعى الحسابات حولها. إن إدارة المجموعة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى المذكورة في تقريرها السنوي. من المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاحاً لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات هذا.

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يغطي المعلومات الأخرى، كما أنها لا ولن تبني أي من أشكال التأكيدات حولها. وفيما يتعلق بمراجعةنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الموضحة أعلاً، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال عملية المراجعة، أو تظهر بطريقة أخرى أنها تحتوي على تحريف جوهري.

عندما نقرأ المعلومات الأخرى ويتبيّن لنا وجود تحريف جوهري فيها، فإنه يتبع علنا إبلاغ المكلفين بالحكومة بذلك.

**مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكومة عن القوائم المالية الموحدة**

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها العادل، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام نظام الشركات، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتكمينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقدير قدرة المجموعة علىبقاء كمجموعة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار واقعي بخلاف ذلك.

والمكلفوون بالحكومة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في المجموعة.

**مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة**

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تتشاًت التحريرات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة إذا كان يمكن بشكل معقول توقيع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعة على القرارات الاقتصادية التي يتبعها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة. وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. علينا أيضاً:

تقرير مراجعى الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)

إلى السادة / مساهمي شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

الأمور الرئيسية للمراجعة (تنمية)

مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تنمية)

- تحديد مخاطر التحرifات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابةً لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على توافق أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة لظروف، وليس بغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكًّا كبيراً بشأن قدرة المجموعة على البقاء كمجموعة مستمرة. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإننا مطالبون بأن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإننا مطالبون بتعديل رأينا. وستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام، وهكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبّر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية لمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي في القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء مراجعة المجموعة. ونظل المسؤولين الوحديين عن رأينا في المراجعة.

لقد أبلغنا المكلفين بالحكومة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بال نطاق والتقويت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة.

لقد زودنا أيضاً المكلفين بالحكومة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وبحسب مقتضى الحال إجراءات الوقاية ذات العلاقة. ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحكومة، تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تُعد الأمور الرئيسية للمراجعة. وتوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما، في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر يتبع إلا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أنه من المتوقع بشكل معقول أن تفوق التبعات السلبية لفعل ذلك قوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

التقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تطلب المادة (١٣٥) من نظام الشركات أن يُضمن المراجع في تقريره ما يكون قد تبين له من مخالفات لأحكام نظام الشركات أو أحكام نظام الشركة الأساسية، وخلال مسار مراجعتنا الحالية للقواعد المالية الموحدة للمجموعة، لم تتبين لنا مخالفة الشركة لأحكام نظام الشركات أو نظام الشركة الأساسية.

عن الخراشى وشركاه

سليمان عبدالله الخراشى  
ترخيص رقم (٩١)

**الخراشى وشركاه**  
محاسبون ومراجعون قانونيون  
Lic.: ٥٣٦  
Certified Accountants  
& Auditors  
**AL-Kharashi Co.**

الرياض في:  
٥ شعبان ١٤٤٢  
١٨ مارس ٢٠٢١

٢٠١٩ بألاف الريالات السعودية	٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	إيضاح
١٤,٦٥١,٣٥٧	١٠,٥١٩,١١٦	(٥)
١٦,٨٩٥,٦٤	١٨,٢٤٦,٥٨٣	(٦)
٧٩,٧٦٥	٧٢,١٨٠	(٧)
١٤,١٥٤,٥٠٦	١٠,١٧٣,٥٤٧	(٨)
١,٠٥١	٤٩٢	(٩)
<u>١٩,٧٨٤,٧٣٣</u>	<u>٢١,٠١١,٩١٨</u>	
<b>الموجودات</b>		
<b>الموجودات غير المتداولة</b>		
عقارات استثمارية، صافي	١,٥١٩,١١٦	
عقارات تطويرية - طولية الأجل	١٨,٢٤٦,٥٨٣	
ممتلكات ومعدات، صافي	٧٢,١٨٠	
استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة	(٧)	
موجودات أخرى، صافي	(٨)	
<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>	<b>٢١,٠١١,٩١٨</b>	
<b>الموجودات المتداولة</b>		
عقارات تطويرية - قصيرة الأجل	٣٤١,٨٦٠	(٦)
ذمم مدينة تجارية وارصدة مدينة أخرى	٤,٦٤٩,١٧٨	(١٠)
النقد وما في حكمه	٤,٩٣١,٦٦٠	(١١)
<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>	<b>٣٠,٩٣٤,٦١٦</b>	
<b>مجموع الموجودات</b>		
<b>المطلوبات وحقوق المساهمين</b>		
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>		
قروض إسلامية - الجزء غير المتداول	٧,٣٢٦,٧٤٠	(١٢)
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	٢١,٦١٤	(١٣)
<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>	<b>٩,٧٨١,٣٩١</b>	
<b>المطلوبات المتداولة</b>		
قروض إسلامية - الجزء المتداول	٤٠٥,٩٤٣	(١٢)
ذمم دائنة تجارية وارصدة دائنة أخرى	٧٩٨,٧٧٩	(١٤)
مخصص الزكاة	٤,٨٦,٦٦٥	(ج)
<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>	<b>٤٣٦,٠٦٢</b>	
<b>مجموع المطلوبات</b>		
<b>حقوق المساهمين</b>		
رأس المال	١٠,٨٠٠,٠٠٠	(١٦)
احتياطي نظامي	١٠,٤٠٠,١٦	
أرباح مبقة	٧٠٠,٦٩,٤٧٢	
<b>مجموع حقوق المساهمين</b>	<b>١٠,٤١٠,٨٩٥</b>	
<b>مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين</b>		

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
 (شركة مساهمة سعودية)  
 قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩ بألاف الريالات السعودية	٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	إيضاح	
٣٠٤٩١,٨٥٦	١,٩٤٤,٨٥٤	(١٧)	الإيرادات
<u>(٢,٦٦٧,٤١٦)</u>	<u>(١,٢٧٠,٢٠٤)</u>	(١٨)	تكلفة الإيرادات
٨٢٤,٤٤٠	٦٧٤,٦٥٠		مجمل الربح
			<b>مصاريف التشغيل :</b>
<u>(١٧٤,٧٨٧)</u>	<u>(١٧١,٣٣٢)</u>	(١٩)	مصاريف عمومية وإدارية
٦٤٩,٦٥٣	٥٠٣,٣١٨		الربح التشغيلي
			<b>أعباء تمويلية</b>
(٤٧٨,٤١٨)	(٦٤٥,٨٨٣)	(٢٠)	إيرادات أخرى، صافي
١٣٣,٢٦٩	١٤٣,٣٦١		حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٧٦,٨٨٥	١٨,٥٨٣	(١/٨)	الربح قبل الزكاة
٣١٢,٣٨٩	١٩,٣٧٩		مخصص الزكاة
<u>(٧,٧٩٩)</u>	<u>(٥٨٥)</u>	(١٥)	صافي ربح السنة
٣٠٤,٥٩٠	١٨,٧٩٤		
			<b>الدخل الشامل الآخر :</b>
(٤٣٥)	(٢٠,١٠٢)		(خسائر) أرباح إكتوارية من إعادة قياس خطة المنافع المحددة
٣٠٤,١٥٥	١٦,٦٩٢		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			<b>إجمالي الدخل الشامل للفترة المنسوب إلى:</b>
٣٠٤,١٥٥	١٦,٦٩٢		المساهمين في دار الأركان
		(٢١)	<b>ربحية السهم للفترة ( بالريل السعودي ):</b>
٠,٢٨	٠,٠٢		الأساسي والمخفض

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

إجمالي حقوق المساهمين بألاف الريالات السعودية	أرباح مبقاة بألاف الريالات السعودية	احتياطي نظامي بألاف الريالات السعودية	رأس المال بألاف الريالات السعودية	
١٩٤٠٠٩٤٨٨	٧٠٦٩٤٧٢	١٠١٤٠٠٠١٦	١٠٠٨٠٠٠٠٠	: ٢٠٢٠ الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
١٨٤٧٩٤	١٨٤٧٩٤	-	-	صافي دخل السنة
(٢٠١٠٢)	(٢٠١٠٢)	-	-	الدخل (خسارة) الشامل الآخر للسنة
١٦٦٩٢	١٦٦٩٢	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(١٠٨٧٩)	١٠٨٧٩	-	المحول إلى الاحتياطي النظامي
١٩٤٠٢٦١٨٠	٧٠٨٤٢٨٥	١٠١٤١٠٨٩٥	١٠٠٨٠٠٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١٨٤٧٠٥٣٣٣	٦٧٩٥٧٣٢	١٠١٠٩٦٠١	١٠٠٨٠٠٠٠٠	: ٢٠١٩ الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
٣٠٤،٥٩٠	٣٠٤،٥٩٠	-	-	صافي دخل السنة
(٤٣٥)	(٤٣٥)	-	-	الدخل (خسارة) الشامل الآخر للسنة
٣٠٤،١٥٥	٣٠٤،١٥٥	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(٣٠٤٤١٥)	٣٠٤٤١٥	-	المحول إلى الاحتياطي النظامي
١٩٤٠٠٩٤٨٨	٧٠٦٩٤٧٢	١٠١٤٠٠٠١٦	١٠٠٨٠٠٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

٢٠١٩	٢٠٢٠
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية
٣١٢,٣٨٩	١٩,٣٧٩
٥٤,٦٤٣	٥٥,٢٢٨
١,٠١٠	١,٠٠٩
٢,٠٠٠	٢,٥١٦
٤,٣١٣	٣,٨٨٤
٤٧٨,٤١٨	٦٤٥,٨٨٣
(٧,٨٨٥)	(١٨,٥٨٣)
٨٤٤,٨٨٨	٧٠٩,٣١٦
(٢,٧٣٢,٩٦٣)	(١,٢٦٩,٣٧٠)
٧٥٧,٣٥١	(٦٧٠,١٦٨)
(٨٦,٥٧٦)	٤٣٣,٦٨٧
(١,٢١٧,٣٠٠)	(٧٩٦,٥٣٥)
(٤٤٥,٣٠٩)	(٦٠٨,٨٠٩)
(٧٧,٩٦٢)	(٥٠٠,٥٦)
(٢,١٤٥)	(٦,٢٧٧)
(١,٧٤٢,٧١٦)	(١,٤٦١,٦٧٧)
(٣٢٠,٠٠٠)	(٤٥٨)
(٦,٢٩٣)	(٢,٦٣٩)
(٣,٢٤٦)	(١,٢٨٢)
(٣٢٩,٥٣٩)	(٤,٣٧٩)
١,١١٨,٧٨٤	٢,٤٤٧,٦٩٦
١,١١٨,٧٨٤	٢,٤٤٧,٦٩٦
(٩٥٣,٤٧١)	٩٨١,٦٤٠
٤,٩٠٣,٤٩١	٣,٩٥٠,٠٢٠
٣,٩٥٠,٠٢٠	٤,٩٣١,٦٦٠
-	٨٨,٥١٩

**التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية**

الربح قبل الزكاة  
 تعديلات على:

استهلاكات  
 إطفاءات

مخصص خسائر إنتمانية متوقعة  
 مخصص مكافأة نهاية الخدمة  
 إطفاء أعباء تمويلية مؤجلة

حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة  
 التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل

عقارات تطويرية، صافي  
 ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى

ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى  
 النقد المستخدم في العمليات

أعباء تمويلية مدفوعة  
 زكاة مدفوعة

مكافأة نهاية خدمة للموظفين مدفوعة  
 صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

استثمارات في شركات زميلة  
 شراء ممتلكات ومعدات

عقارات استثمارية

صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية  
 صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية

قروض طويلة الأجل

صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية

صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه

النقد وما في حكمه في بداية السنة

النقد وما في حكمه في نهاية السنة

معاملات غير نقدية:

تحويلات عقارات إستثمارية إلى عقارات تطويرية (أيضاً ٥)

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

١ - معلومات عامة:

إن شركة دار الأركان للتطوير العقاري ("الشركة")، هي شركة مساهمة سعودية، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٦٠١٩٥٠١٠١٦٠١٠٥٣٣، بتاريخ ١٦/٤/١٤٢١هـ (الموافق ١٨/٧/٢٠٠٠م). يقع مقر الشركة في المملكة العربية السعودية وعنوانها البريدي هو ص. ب. ١١٥٦١، الرياض - ١٠٥٦٣، المملكة العربية السعودية.

أسهم الشركة مدرجة في سوق الأوراق المالية في المملكة العربية السعودية.  
تعمل الشركة والشركات التابعة لها ويشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة" بشكل أساسي في مجال تطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها. وتدير الشركة أنشطتها من خلال شركات تابعة لها تم تأسيسها لكل نشاط من أنشطتها وبموجب سجل تجاري، خاص، لكل منها. وقد أدت هذه الشركات التابعة للمجموعة إلى طبيعة نشاطها كما يلي:

شـرـكـة دـارـ الأـركـانـ للـعـقـاراتـ (ـالـعـرـفـةـ سـابـقاًـ بـاسـمـ شـرـكـةـ دـارـ الأـصـولـ)ـ هـيـ شـرـكـةـ مـسـاـهـمـةـ سـعـوـدـيـةـ مـقـفـلـةـ،ـ شـرـكـةـ تـابـعـةـ مـلـوـكـةـ بالـكـامـلـ،ـ مـسـجـلـةـ فـيـ الـرـيـاضـ بـمـوـجـبـ السـجـلـ التـجـارـيـ رـقـمـ ٢٥٤٠٦٣ـ بـتـارـيـخـ ١٠١٠٢٥٤ـ هــ ١٤٢٩ـ ٧ـ ٢٥ـ المـوـافـقـ ٢٨ـ ٢٠٠٨ـ)ـ،ـ وـتـعـملـ فـيـ طـوـرـ وـتـنـلـكـ الـعـقـاراتـ السـكـنـيـةـ وـالـتـجـارـيـةـ وـتـقـدـيمـ خـدـمـاتـ إـدـارـةـ وـتـشـغـيلـ وـصـيـانـةـ الـمـبـانـيـ السـكـنـيـةـ وـالـتـجـارـيـةـ وـالـمـرـاـفـقـ

شركة دار الأركان للاستثمار التجاري - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤٧٥٨٥ ب تاريخ ١٤٢٩/٣/٢٨ . الموافق (٤/٥/٢٠٠٨م) و تعمل في مجال شراء و تملك و تأجير والاستثمار في العقارات.

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

شركة صكوك الاركان - شركة ذات مسؤولية محدودة ، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٢٧٤٠٧ ب تاريخ ١٤٣٠/١٠/١١ الموافق ( ٢٠٠٩/١٠/١ ) و تعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة .

شركة دار صكوك الدولية - شركة ذات مسؤولية محدودة ، المعروفة سابقاً بشركة سيادة للاستثمار، شركة تابعة مملوكة بالكامل ، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٤٤٨ تاريخ ١٤٣٠/٣٠/١٠ الموافق (١٩٠٩/١٠/١٩) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري .

شركة دار الاركان للاستثمار العقاري - شركة ذات مسؤولية محدودة ، المعروفة سابقا باسم شركة دار الاركان العقارية (AM) ، شركة تابعة مملوكة بالكامل ، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٥٢١٥٠٩ تاريخ ٢٢/٦/١٤٣٨ـ الموافق ٢٢/٦/٢٠٢١ـ، وتمها ، في الاستثمار ، التطوير العقاري ، وتقدما خدمات إدارة وتأجير العقارات

**شركة معامل العقارية** - شركة ذات مسؤولية محدودة ، شركة تابعة مملوكة بالكامل ، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٤٤١/٢٤٠ ، الموافق ٢٣/١٠/٢٠١٩ م. تعمل في مجال العقارات والتأجير وإدارة العقارات.

شركة الإنشاء العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، ش.كة تابعة لشركة الكام، مسجلة في الدار البيضاء، رقم ١٤٤١/٢٤٠، تاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٩م، تعمل في الإنشاءات العامة، وشراء وبيع وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

إن هذه الفقة تنصيص على مقدمة المدة المالية للمدحودة، مما ينطوي على مطالبات ونتائج أعمال، التي كانت التائحة المذكورة أعلاه.

٢- مجلس الأوقاف والمساجد المحافظة

٢-١-أساسيات

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

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

• المعالجات والتقييمات والتعدادات بالرقم المفهوم، في الفترة الحالية

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

## ٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تنمية)

### تطبيق معايير وتقديرات جديدة ومعدلة (تنمية)

#### • المعايير والتقديرات والتعديلات سارية المفعول في الفترة الحالية (تنمية)

توضيح الحد الأدنى من متطلبات الأعمال المتعلقة بتقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي عناصر مفقودة تمت إزالتها وتم إضافة إرشادات لمساعدة الكيانات على تقييم ما إذا كانت العملية المكتسبة جوهرية. كما أن تعريف الأعمال التجارية والمخرجات كانت ضيقة أيضًا. كما قدمت اختبار تركيز القيمة العادلة الاختياري.	تعديلات	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣
تعديلات المرحلة الأولى فيما يتعلق بقضايا ما قبل الاستبدال في سياق استبدال سعر الفائدة بين البنوك IBOR.	تعديلات	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ و معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩
تعريف المادة (تم تضمين تعريف جديد للمادة والفرق التفسيرية المصاحبة في معيار المحاسبة الدولي رقم ١).	تعديلات	معيار المحاسبة الدولي رقم ١ و ٨
يسمح التعديل للمستأجرين ، كوسيلة عملية ، بعدم تقييم ما إذا كانت امتيازات الإيجار المعينة التي تحدث كنتيجة مباشرة لوباء Covid-١٩ هي تعديلات على الإيجار وبدلاً من ذلك حساب امتيازات الإيجار هذه كما لو لم تكون تعديلات على الإيجار.	تعديلات	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦

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

• 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 في هذه القوائم المالية الموحدة.  
 يجري حاليا 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 الموحدة للمجموعة.

- يبدأ التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١ . تعالج تعديلات المرحلة الثانية الخاصة بالقضايا التي قد تؤثر على التقارير المالية أثناء إصلاح معيار سعر الفائدة ، بما في ذلك أثر التغيرات على التدفقات النقدية التعاقدية أو علاقات التحوط الناشئة عن استبدال سعر الفائدة مع معدل مرجعي بديل (قضايا الاستبدال).	تعديلات	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤، ٧، ٩ و معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩
- يبدأ التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ . الرسوم في اختبار "١٠ بالمانة" لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية.	تعديلات	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩
- يبدأ التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ . تمنع التعديلات الشركة من الخصم من تكاليف الممتلكات والألات والمعدات المبالغ المستلمة من بيع الأصناف المنتجة أثناء تحضير الشركة للأصل للاستخدام المقصود. بدلاً من ذلك ، سوف تعرف الشركة بعائدات المبيعات هذه والتكلفة ذات الصلة فيربح أو الخسارة.	تعديلات	معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦
- يبدأ التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ . تحدد التغيرات أن "تكلفة الوفاء" بالعقد تشمل على "التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد". - يمكن أن تكون التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد إما تكاليف إضافية للوفاء بهذا العقد أو تخصيص تكاليف أخرى تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود.	تعديلات	معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧
- يبدأ التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ . أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية "مرجعا للإطار المفاهيمي" لتحديث مرجع قديم دون تغيير متطلباته بشكل كبير.	تعديلات	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣

## ٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

## ٤-٢ تطبيق معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة (تنمية)

معايير المحاسبة الدولي رقم ١	تعديلات	بياناً التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣
<p>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 توضح عنها الكيانات حول تلك البنود. أنهم:</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- توضيح أن تصفييف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة يجب أن يستند إلى الحقوق الموجودة في نهاية الفترة المشمولة بالتقدير ومواءمة الصياغة في جميع الفترات المتأثرة للإشارة إلى "الحق" في تأجيل التسوية بمقدار لا يقل عن اثنى عشر شهراً وتوضيح أن الحقوق الموجودة فقط "في نهاية فترة التقدير" يجب أن تؤثر على تصفييف الالتزام ؛</li> <li>- توضيح أن التصنيف لا يتاثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشآة ستمارس حقها في تأجيل تسوية التزام ؛ و</li> <li>- وضع أن التسوية تشير إلى التحويل إلى الطرف المقابل من النقد أو أدوات الملكية أو الأصول أو الخدمات الأخرى.</li> </ul>		
<p>بياناً التطبيق في الفترات السنوية لعقد التأمين والتي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣</p>	<p>معايير جديد</p>	<p>المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١</p>

٣-٢ العرف المحاسبي

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكالفة 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- أسس التوحيد

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

الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة . تسيطر المجموعة على منشأة عندما تكون معرضاً لها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على تلك المنشأة . يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل من تاريخ الاقتناء و حتى تاريخ البيع الفعلي ، حسب الاقتضاء .  
يتم استخدام طريقة الشراء للحسابية عن اقتناه الشركات التابعة من قبل المجموعة . تقاس تكلفة الاقتناء بالقيمة العادلة للموجودات المحولة وأدوات حقوق الملكية المصدرة والمطلوبات المتჩدة في تاريخ التبادل ، بالإضافة إلى التكاليف المتعلقة مباشرةً بعملية 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 تحمل أية خسائر تخص الحصص غير المسيطرة وتتجاوز عن هذه الحصص غير المسيطرة على حصة الشركة الأم .

يتم الاعتراف بالزيادة في تكاليف الاقتناء عن القيمة العادلة لحصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة المقيدة كشهرة، إن أي انخفاض في تكاليف الشراء يقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها (خصم على الاقتناء) يتم ادراجه مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

يتم عند التوحيد استبعاد كافة المعاملات والأرصدة والارباح 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 بممارسة 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 المشاركة في اتخاذ القرارات حيثما تتطلب الأنشطة ذات الصلة الموافقات بالإجماع والسيطرة المشتركة.

## ٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

### ٤-١ أسس التوحيد (تتمة) 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 تعديلاها لاحقاً بعد الاقتناء بالتغييرات في حصة المجموعة من الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر وفي صافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، ناقصاً أي انخفاض في قيمة الاستثمارات الفردية. يتم إدراج تناتج موجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في هذه القوانين 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 تكبدت التزامات تعاقدية أو استدلالية أو دفعت بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

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

عندما يتم تصنيف الاستثمار في شركات زميلة أو مشروع مشترك كمحفظتها 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 الشركة زميلة أو مشروع مشترك ينبع 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 الأسهم المنسوبة للقيمة الدفترية للحصص المحفوظة 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 ذات الصلة أو مشروع مشترك، يتم استبعاد الأرباح والخسائر إلى حد حصة المجموعة في الشركة الزميلة ذات الصلة أو مشروع مشترك. قد توفر الخسائر دليلاً على انخفاض قيمة الأصل المحول وفي هذه الحالة يتم تكدير مخصص كلف 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 متقد عليه تعاقدياً للسيطرة على الترتيب وجميع الأنشطة ذات الصلة من الترتيب تتطلب موافقة بالإجماع من الأطراف التي تتقاسم السيطرة.

- عندما تقوم المجموعة باشتيتها 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 اقتناصها أو الاحتفاظ بها بصورة مشتركة؛
- المطلوبات المرتبطة بالمجموعة، بما في ذلك حصتها من أي مطلوبات يتم تكديرها 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 مشغل مشترك في عملية مشتركة وتتدخل في بيع أو تسليم في أصول في العملية المشتركة، يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن هذه المعاملات في القوانين المالية الموحدة للمجموعة إلى حد حصة الأطراف الأخرى في العملية المشتركة فقط. عندما تكون المجموعة مشغل 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.

### ٥- ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المترافق وأي خسائر انخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة جميع المصاريف المتعلقة بها مباشرة والتي تم تكديرها لإحضار الممتلكات والمعدات إلى موقعها المقصود، بشرط أن تكون الممتلكات والمعدات متاحة للاستخدام. تقوم الإداراة 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

## ٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تممة)

### ٥- ممتلكات ومعدات (تممة)

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

### ٦- العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية بشكل أساسي من المشاريع المنجزة ( بما في ذلك العقارات والأراضي المطورة المحفظة بها لغرض ارتفاع قيمتها على المدى الطويل) والمشاريع قيد التطوير ( بما في ذلك المشاريع العقارية قيد الإنشاء ، والمشاريع العقارية قيد التطوير، والأراضي التي تنتظر التطوير). يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية للحصول على إيجارات / أو لزيادة قيمتها أو كليهما ، بدلاً من بيعها في سياق الأعمال الإعتيادية أو الإستخدامات في الإنتاج أو في الأغراض الإدارية. تتضمن المشاريع قيد التطوير تلك العقارات قيد التطوير والتي تنتظر البدء في التطوير. لا تستخدم هذه العقارات لتوليد إيرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة ويتطلب قياس تكاليف الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها / المحولة. يتم رسملة جميع تكاليف التطوير (التصميم والتطوير وتكلفة الموظفين) والتي تعزى مباشرة إلى حيازة / تطوير العقارات للوصول إلى التكلفة الإجمالية. يتم إلغاء الاعتراف بالعقار الاستثماري في حالة البيع أو الاستغناء عنهما 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 بغض النظر تحقيق الإيراد من تأجيرها و / أو لزيادة القيمة الرأسمالية، بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسارة انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك بحيث يتم شطب التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للموجودات، باستثناء الأراضي والعقارات تحت التنفيذ، على مدى أممارها الإنتاجية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت على أساس نسبة الاستهلاك التالية:

٪٣

مباني 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.

### ٧- العقارات التطويرية

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

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

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

## ٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تممة)

### ٨-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات الملموسة

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها الملموسة لتحديد فيما إذا كان هناك أي مؤشر على أن تلك الموجودات قد تعرضت لخسائر انخفاض القيمة. عندما يتعذر تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل الفردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي يتضمنها الأصل. عندما يتم تحديد أساس معقول ومتناقض للتوزيع، يتم أيضاً تخصيص الأصول لوحدات توليد النقد الفردي، أو يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات إنتاج النقد التي يمكن 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 التقديرية المستقبلية المتوقعة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الراهنة للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر ذات العلاقة بالأصل والتي لم تكن تعكسها تدفقات التقديرية المستقبلية. إذا تم تقييم القيمة القابلة للاسترداد للأصل باقل من قيمة الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

### ٩- تكاليف القروض الإسلامية

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

### ١٠- الأدوات المالية

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

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

#### التصنيف والقياس - الموجودات المالية

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

• بالتكلفة المطفأة

• بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)

• بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية التي يتم الاعتراف بها مبنينا بالقيمة العادلة بالتكلفة المطفأة على أساس الخسارة الائتمانية المتوقعة كالتالي:

▪ خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً - خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن الأحداث الافتراضية على الأدوات المالية الممكنة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.

▪ خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية - خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة على مدى عمر الأداة المالية.

فيما يتعلق بالانخفاض قيمة الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ تطبيق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة. يتطلب هذا النموذج من المجموعة إحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات المتعلقة بها في كل تاريخ تقرير لتعكس التغيرات في المخاطر الائتمانية منذ الإعتراف الأولي للموجودات المالية.

على وجه التحديد، يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ من المجموعة الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة على ما يلي:

✓ الاستثمارات في الموجودات المالية المقاسة فيما بعد بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل  
✓ الذمم الإيجارية

✓ الذمم التجارية المدينة وأصول العقود؛ و

✓ عقود الضمان المالي التي تتطبق عليها متطلبات إنخفاض القيمة في المعيار الدولي للتقارير المالية .<sup>٩</sup>

يتم تكوين مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية إذا زادت مخاطر الائتمان لذاك الأدوات بشكل كبير منذ الاعتراف المبني وكذلك بالنسبة للموجودات التعاقدية أو الذمم التجارية المدينة التي لا تشكل معاملة تمويل وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي .<sup>١٥</sup>

## ٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (نهاية)

### ١٠-٢ الأدوات المالية (نهاية) 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 بالميلع المستحق الرئيسي للمدينين التجاريين بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وبالتالي تقوم بقياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً أي مخصص لأنخفاض قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة. تقوم المجموعة بتقييم الذمم المدينة الهمامة بشكل فردي والذمم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر إنتقام مماثلة لأنخفاض القيمة. يتطلب تقييم الانخفاض في القيمة الحكم، عند إصدار هذا الحكم، تقوم الشركة بتقييم خصائص مخاطر الإنقاذ التاريخية وفقاً لخبراتها السابقة وعوامل الخسائر الأخرى الحالية ذات الدلالات على عدم القدرة على تحصيل كامل التدفقات النقدية وفقاً للشروط التعاقدية في تاريخ التقرير. يتم تكوير مخصص لخسارة الإنقاذ عندما يكون هناك دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يخالفون من صعوبات مالية أو تخلفوا عن السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وعندما تتجاوز القيمة الدفترية للمستحق النقدية الحالية من التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي. يتم تخفيض القيمة الدفترية للمدينة بقيمة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة ويتم الاعتراف بأي خسارة انخفاض في الربح أو الخسارة الموحدة.

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

**استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (الاستثمارات المحافظة بها للمتجارة)**  
تدرج الاستثمارات المحافظة بها للمتجارة مبدئياً بالقيمة العادلة؛ يتم تحويل تكاليف المعاملات مباشرة إلى قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة وبعد ذلك يتم إدراجها بالقيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار المتداولة في السوق عند إغلاق الأعمال بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر المحققة وغير المحققة من بيع الاستثمارات المحافظة للمتجارة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

**الالتزامات المالية**  
تتضمن المطلوبات المالية الصكوك الإسلامية والمراقبة الإسلامية ويتم تضمينها 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 الأداء.

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

### ١١-٢ الاعتراف بالإيرادات

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

**بيع العقارات المكتملة - يتم الاعتراف بها عند نقطة البيع**  
 يتم الاعتراف مباشرة بالعقارات التي تباع كمنتج كامل كإيراد عند نقطة البيع. يتم الاعتراف بإيرادات هذه الفئات من الأصول فقط عندما يتم نقل السيطرة مع المخاطر والمكافآت الهمامة للملكية إلى المشتري وكان للشركة الحق في الدفع مقابل الأداء المنجز. يتم تقييم نقل الملكية والضوابط في وقت الإنتهاء القانوني لبيع أو نقل الأصول. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للقابل الممنوح في العقد.

العقارات التي تم إنشاؤها أو تطويرها بموجب عقد مع العميل – يتم الاعتراف بها بمرور الوقت تقوم المجموعة بتطوير وبيع العقارات بموجب عقد أو اتفاقية إنشاء / تطوير طويلة الأجل. عادة ما يتم الدخول في هذه العقود قبل بدء البناء وتقيد شروط العقد نقل الأصول إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأصبح لدى المجموعة الحق في إسلام الدفعات مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه و يمكن تقدير نتائج هذه العقود بشكل موثوق، فإنه يتم إثبات إيرادات وتكاليف هذه العقارات المطورة بالتناسب مع مراحل التنفيذ الرئيسية / مراحل الانجاز 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 المتكبدة واحتمال استردادها مقابل هذا العقد. يتم إثبات جميع التكاليف المتكبدة كمصاريفات في الفترة التي يتم تكبدتها 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 تكبدتها إذا لم يتم الحصول على العقد. يتم رسمة جميع التكاليف للفاء بالالتزامات بموجب عقد قائم، أو عقد متوقع، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي 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.

## ٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (نهاية)

### ١١-٢ الاعتراف بالإيرادات

يتم إطفاء جميع الأصول المعترف بها فيما يتعلق بتكاليف العقود بشكل منتظم على أساس ينفق مع نمط أو نسبة أداء الالتزام بموجب العقد الذي يتعلق به الأصل.

إذا كانت فترة الإطفاء الإجمالية لهذه التكاليف سنة واحدة أو أقل، تقوم الشركة بتحميل هذه التكاليف كمصاريف فترة عند تكبدها. يتم تسجيل جميع الدفعات المسقبة 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 التكالفة إلى التكالفة فإنه لا يعتبر عنصر تمويلي هام في عقود البناء مع العملاء.

تطبق المجموعة اختبار إنخفاض القيمة لتقدير القيمة الدفترية لهذه الأصول، وعندما يكون من المحتمل أن يتجاوز إجمالي تكالفة العقد إجمالي إيرادات العقد، يتم إثبات الخسارة المقدرة كمصاروفات فوراً.

### إيرادات التأجير

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

### 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 تعديلها في الفترة المالية التي يتم فيها إصدار الربط النهائي للزكاة من قبل الهيئة العامة للزكاة والضريبة. يتم الاعتراف بأي تغيير في التقدير الناتج عن الربط النهائي في تلك الفترة.

### ١٣-٢ العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأخرى غير الريال السعودي، عملة العرض والوظيفة لكل شركة تابعة ضمن المجموعة، وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. بتاريخ قائمة المركز المالي يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالمعاملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المدرجة بالقيمة العادلة والمصنفة بالمعاملات الأجنبية إلى الأسعار السائدة في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. لا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية التي تناولت 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 كأصنبة أرباح.

### ١٥-٢ مكافأة نهاية الخدمة

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

يتم احتساب صافي الترمام المجموعة فيما يتعلق بخطط الملاعنة المحددة بشكل منفصل لكل خطوة من خلال تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي يستحقها الموظفين في الفترات الحالية والسابقة .

يتم إعادة القياس للأرباح أو الخسائر الاكتوارية وتظهر مباشرة في قائمة المركز المالي مع قيد مدين أو دائن مقابل الأرباح المتبقية 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 من أجور الموظفين . يتم التعامل مع الدفعات المقدمة عن خطط منافع التقاعد المدارنة من الحكومة كدفعتات عن خطط مساهمات محددة حيث تكون التزامات المجموعة مقابل هذه الخطط مماثلة لتلك التي تنشأ في خطوة تقاعد مساهمات محددة . تحمل الدفعات عن خطط المساهمات المحددة كمصاروف عند استحقاقها.

### ١٧-٢ المخصصات

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

### ١٨-٢ عقود الإيجار

#### • المجموعة كموجر

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

## ٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

### ١٨-٢ عقود الإيجار (تتمة) 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 التكفة المباشرة والشروط والحوافز المذكورة في اتفاقية الإيجار الأساسية. بعد القياس الأولى والاعتراف، يتم لاحقاً قياس حق استخدام الأصل بشكل دوري باستخدام نموذج التكفة التي يتضمن المقابلة مبدئياً وأي تعديلات إعادة قياس ناقصاً الاستهلاك المتراكم.

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

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

في حالة عقود الإيجار قصيرة الأجل، والعقود ذات القيمة الصغيرة ، تستمر المنشآة 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 التقديرات والأحكام بشكل مستمر وتستند إلى الخبرة السابقة والضوابط الداخلية والمشورة من خبراء مستقلين وعوامل أخرى بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الحالية.

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

### الاعتراف بالإيرادات

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

فيما يتعلق بمتلكات / مشاريع الأرضي ، تتنبأ المجموعة وديعة أولية غير قابلة للاسترداد عند توقيع عقد البيع مع دفع الرصيد على أساس مؤجل ، والذي لا يتجاوز عادة ثلاثة أشهر. تعرف المجموعة بالمثل الكامل للمقابل كإيراد في الوقت الذي تنتقل فيه السيطرة على العقار إلى المشتري من خلال عقد بيع قابل للتنفيذ قانوناً بين المشتري والمجموعة.

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

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

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

- عندما يحصل العميل بشكل متزامن على المنافع ويسهول 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 محدد وبالتالي فإن للمجموعة الحق في استلام الدفعات مقابل العمل المنجز.

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

### الاعتراف بمتلكة المبيعات

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

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

#### قياس أصول العقود والذمم المدينة التجارية

تقوم إدارة المجموعة باقتراضات هامة حول تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بأصول العقد و / أو الذمم التجارية المدينة التي يتم تقييمها على أساس شروط العقود. تقوم المجموعة بتقييم الذمم المدينة الهامة بشكل فردي والذمم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر انتقام مماثلة لانخفاض القيمة. يتطلب تقييم الانخفاض في القيمة الحكم. عند إصدار هذا الحكم ، تقوم المجموعة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان مع الأخذ بعين الاعتبار التجربة السابقة مع العميل، وتحليل الظروف الاقتصادية العامة للصناعة التي يعمل فيها العملاء ، والمركز المالي الحالي الخاص بهم وتقييم كل من الحالة الحالية بالإضافة إلى أن الاتجاه المتوقع لحالات الاستحقاق المتأخرة وعوامل أخرى لحدث الخسارة تدل على القررة على دفع جميع المبالغ المستحقة وفقاً للشروط التعاقدية في تاريخ التقرير. يتم تكوين مخصص لخسارة الائتمان عندما يكون هناك دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تخلفوا عن السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وتتجاوز القيمة الدفترية للمستحقات 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 لجميع الذمم المدينة التجارية سواء تضمنت أو لم تتضمن معاملات تمويل كبيرة وذمم إيجار مدينة. بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية .٩

#### تصنيف العقارات

يتم تصنيف عقارات المجموعة كاستثمارات عقارية أو عقارات قيد التطوير. تقوم الإدارة باتخاذ العديد من الاجراءات والاحكام لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً لعقارات استثماري محققه بالحصول على إيجارات و / أو لزيادة قيمة الرأسمالية أو كلبهما أو أنها لا تستخدم هذه الإيرادات لتوليد إيرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية المعتادة . تكون العقارات التطويرية مشاريع مباني وإنشاءات مكتملة ، ومشاريع مبني تحت الإنشاء ، واراضي مطورة ومشاريع اراضي تحت التطوير بالإضافة إلى اراضي تتطلب التطوير التي يتم تحديدها للبيع في سياق الأعمال العادي بشكل أساسي . وعند النظر في تقييم التصنيف المناسب تأخذ الإدارة بالاعتبار الاستخدام المقصود للممتلكات .

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

#### التحوييلات اللاحقة للاستثمارات العقارية

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

عندما يحدد تقييم الإدارة الدوري أي تغير 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 تلك 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 . تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام المقصود الذي يتضمن عند البدء بالاشغال أو البدء بالتطوير إذا كانت بقصد البيع .

#### القيمة الدفترية للممتلكات التطويرية

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

تقوم المجموعة بإعادة تقييم القيمة القابلة للتحقق للعقارات التطويرية وذلك بتاريخ كل تقرير. يستند هذا التقييم إلى الربح على أساس كل مشروع وتقدير التكاليف الدفترية والتکاليف المستقبلية المتوقعة مع سعر البيع المتوقع لكل وحدة على أساس الأنشطة التاريخية والمقاييس المتاحة في الموقع المحظوظ بالعقارات . 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 تغيير هذه التقديرات في المستقبل قد يكون له تأثير على تقييم العقارات التطويرية .

#### قياس القيمة العادلة

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

عند تقييم القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات تأخذ المجموعة في الاعتبار الاقتراضات التي قد يستخدمها المشاركون في السوق عند تسليم الأصل أو الالتزام لتحقيق أفضل فائدة اقتصادية لديهم .

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

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

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

#### قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

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

- المستوى ٣ : تقديرات التقىيم التي لا تستند إليها أي مدخلات هامة على بيانات السوق الملاحظة . ولتحديد القيمة العادلة للعقارات، يتم التوصل إلى التقييمات داخلياً باستخدام الخبرة الذاتية لإدارة المجموعة والمعرفة بالموقع مع المعاملات المماثلة المسجلة في المنطقة المحيطة للمعاملات غير المرتبطة بمعاملات المجموعة . تقوم المجموعة أيضاً بشراك خبراء تقدير عقاري مستقلين من طرف ثالث باستخدام طرق تقىيم معترف بها لتقدير العقارات حيثما كان ذلك ممكناً وعملياً . وقد تم التوصل إلى القيمة العادلة باستخدام هذه المنهجيات التي تم الإفصاح عنها كنسبة مئوية من صافي هامش الربح على التكلفة الدفترية.

تقوم المجموعة أيضاً بقدر القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية والعقارات التطويرية باستخدام طريقة العائد الداخلي ورسملة الدخل.

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

تحت طريقة الرسملة، يتم استقراء الإيرادات المستحقة بموجب اتفاقيات الإيجار الحالية للوصول إلى إيرادات الإيجار المستقبلية المتوقعة والتي يتم رسملتها باسعار مناسبة تعكس ظروف سوق الاستثمار في تاريخ التقىيم .

تعتمد تقديرات التدفقات المستقبلية للمجموعة من عمليات التأجير على افتراضات معينة وتتضمن لقيبات السوق وعدم التأكيد يمكن أن تختلف جوهرياً عن النتائج الفعلية . إن غياب حالة السوق المتطرفة والنشطة يؤدي إلى درجة أكبر من عدم اليقين والتقلب إلى التقىيم العادل المقرر للعقارات الاستثمارية مما هو موجود في سوق أكثر تشتتاً .

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

٢٠١٩	٢٠٢٠
النسبة المئوية ٪٢٥ - ٪٢٠	النسبة المئوية ٪٢٠ - ٪١٥
٪٦٤	٪٦٤
٪٨٦	٪٨٦

هامش الربح على القيمة الدفترية - العقارات التطويرية  
معدل العائد الداخلي المستهدف - العقارات التطويرية  
الرسملة المقدرة للعائدات - العقارات الاستثمارية

### ٤- التقارير القطاعية

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

- التطوير العقاري - تقوم المجموعة بتصنيف جميع عقاراتها قيد التطوير والبيع في عقارات تطويرية، وتشمل العقارات السكنية والتجارية المنجزة أو المنشأة بموجب عقد العميل وبيع الوحدات في هذه المشاريع ("المشاريع السكنية والتجارية") والأراضي والاستثمار في ممتلكات الأرضي التي لم يتم تطويرها أو تطويرها مع أو بدون تطوير البنية التحتية وبيع هذه العقارات ("مشاريع الأرضي").

- إدارة الأصول - تأجير وإدارة العقارات التي احتفظت بها المجموعة كعقارات للايجار بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية المخططة بشكل أساسي كوحدات رئيسة لتمويل إيرادات متكررة.

لا تقوم المجموعة بتخصيص حصة من أرباح الشركات الزميلة والإدارة العامة وتتكليف البيع والتسويق بما في ذلك روابط أعضاء مجلس الإدارة وتكليف التمويل والإيرادات الأخرى ومصروفات الزكاة إلى قطاعاتها . تم إنشاء جميع أنشطة التشغيل القطاعي ( بما في ذلك الإيرادات والتكاليف ) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بالإضافة إلى قطاع التطوير العقاري . قامت المجموعة بإعداد بيانات تفصيلية عن الإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات حسب القطاع التشغيلي . إن السياسات المحاسبية للقطاعات التشغيلية هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة المبينة في إيضاح ٢ .

تعمل المجموعة حصرياً في المملكة العربية السعودية وتتولد جميع إيرادات من محفظة عقاراتها التي تديرها المجموعة . فيما يلي الإيرادات وهامش مجمل الربح ومصاريف التشغيل والأرباح والموجودات والمطلوبات الخاصة بقطاع مبيعات العقارات التطويرية (الأراضي والمشاريع السكنية والتجارية) وقطاع تأجير العقارات كما يلي :

٤- التقارير القطاعية (تتمة)

الإجمالي بألاف الريالات السعودية	تأجير عقارات بألاف الريالات السعودية	مبيعات عقارات مطورة بألاف الريالات السعودية	إيجار
١،٩٤٤,٨٥٤	١٣٢,٤٧٥	١,٨١٢,٣٧٩	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ : الأرباح أو الخسائر القطاعية :
(١,٢٧٠,٢٠٤)	(٤٥٠٠٤)	(١,٢٢٥,٢٠٠)	الإيرادات
<u>٦٧٤,٦٥٠</u>	<u>٨٧,٤٧١</u>	<u>٥٨٧,١٧٩</u>	تكلفة الإيرادات
(١٧١,٣٣٢)			مجمل الربح
٥٠٣,٣١٨			مصاريف التشغيل :
(٦٤٥,٨٨٣)			مصاريف عمومية وإدارية
١٤٣,٣٦١			الربح التشغيلي
١٨,٥٨٣			أعباء تمويلية
<u>١٩,٣٧٩</u>			إيرادات أخرى، صافي
٣٠,٩٣٤,٦١٦	١,٧٦٤,٥٢٥	٢٩,١٧٠,٠٩١	حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
<u>١١,٩٠٨,٤٣٦</u>	<u>٧٦٣,٩٥٠</u>	<u>١١,١٤٤,٤٨١</u>	ربح القطاع للسنة
			موجودات ومطلوبات القطاع :
٣,٤٩١,٨٥٦	١٤١,٦٤٢	٣,٣٥٠,٢١٤	إجمالي الموجودات
(٢,٦٦٧,٤١٦)	(٤٥٠٣٠)	(٢,٦٢٢,٣٨٦)	إجمالي المطلوبات
<u>٨٢٤,٤٤٠</u>	<u>٩٦,٦١٢</u>	<u>٧٢٧,٨٢٨</u>	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ :
(١٧٤,٧٨٧)			الأرباح أو الخسائر القطاعية :
٦٤٩,٦٥٣			الإيرادات
(٤٧٨,٤١٨)			تكلفة الإيرادات
١٣٣,٢٦٩			مجمل الربح
٧,٨٨٥			مصاريف التشغيل :
<u>٣١٢,٣٨٩</u>			مصاريف عمومية وإدارية
٢٨,٠٤٩,٢٢٩	٩٨٨,٧٩٨	٢٧,٠٦٠,٤٣١	الربح التشغيلي
<u>٩٠٣٩,٧٤١</u>	<u>٨٢٨,٣١٧</u>	<u>٨,٢١١,٤٢٤</u>	أعباء تمويلية
			إيرادات أخرى ، صافي
			حصة الشركة في أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
			ربح القطاع للسنة
			موجودات ومطلوبات القطاع :
			إجمالي الموجودات
			إجمالي المطلوبات

## ٥- عقارات استثمارية، صافي

فيما يلي ملخص حركة العقارات الاستثمارية:

٢٠١٩ بألاف الريالات السعودية	٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	التكلفة : في بداية السنة تحويلات إلى عقارات تطويرية إضافات في نهاية السنة الاستهلاك المترافق : في بداية السنة تحويلات إلى عقارات تطويرية المحمل خلال السنة في نهاية السنة صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة
١,٩٦٥,٢٩١	١,٩٦٨,٥٣٧	
-	(٨٨,٥٦٨)	تحويلات إلى عقارات تطويرية
٣,٢٤٦	١,٢٨٢	إضافات
<u>١,٩٦٨,٥٣٧</u>	<u>١,٨٨١,٢٥١</u>	<u>في نهاية السنة</u>
٢٧٢,١٥٠	٣١٧,١٨٠	الاستهلاك المترافق : في بداية السنة
-	(٤٩)	تحويلات إلى عقارات تطويرية
٤٥,٠٣٠	٤٥,٠٠٤	المحمل خلال السنة
<u>٣١٧,١٨٠</u>	<u>٣٦٢,١٣٥</u>	<u>في نهاية السنة</u>
<u>١,٦٥١,٣٥٧</u>	<u>١,٥١٩,١١٦</u>	<u>صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة</u>

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

تقدير القيمة العادلة تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، عن طريق مكتب خبير التأمين العقاري ValuStrat Saudi Arabia، مستقل عن المجموعة ومرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك باستخدام طريقة رسملة الدخل في ديسمبر ٢٠٢٠. 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 المقررة على النحو التالي:

٢٠١٩ بألاف الريالات السعودية	٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	التكلفة
<u>١,٦٥١,٣٥٧</u>	<u>١,٥١٩,١١٦</u>	
١,٩٢٧,٤٨٤	١,٩٢٧,٤٨٤	القيمة العادلة : القيمة العادلة المقررة على عائدات الإيجار من ٦ - ٨٪ على العقارات الاستثمارية

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

## ٦- العقارات التطويرية

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

الاجمالي	مشاريع تحت التطوير	أراضي مطورة	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	
بآلاف الريالات السعودية					
١٧,٢٣,٠٥٥٤	١٥,٤٨٧,٠٤٤	١,٤٠٨,٥٦٢	٣٢١,٠٤٣	١٣,٩٠٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ التكلفة:
٢,٤٩٤,٥٧٠	٢,٤٥٨,٧٩٥	٢١,١١٥	١٣,٩٣٧	٧٢٣	في بداية السنة
٨٨,٥١٩	٣٤٧,٣٦٢	(٢٥٩,٢١٣)	-	٣٧٠	إضافات خلال السنة
(١٠٢٢٥,٢٠٠)	(١٠٦٦,٦٢٥)	(١٥٠,٤٥٥)	-	(٨,١٢٠)	تحويلات ، صافي المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة
١٨,٥٨٨,٤٤٣	١٧,٢٢٦,٥٧٤	١,٠٢٠,٠٠٩	٣٣٤,٩٨٠	٦,٨٨٠	القيمة الدفترية في نهاية السنة
٣٤١,٨٦٠					عقارات تطويرية، قصيرة الأجل
١٨,٢٤٦,٥٨٣					عقارات تطويرية، طويلة الأجل
١٤,٤٩٧,٥٩١	١٢,١٩٤,٠٦٠	١,٩٥٤,٢٠٢	٣١٢,٨٥٦	٣٦,٤٧٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ التكلفة:
٥,٣٥٥,٣٤٩	٥,٣٢٩,٩٧٦	١٧,١٨٦	٨,١٨٧	-	في بداية السنة
-	٤٥٨,٦٧٦	(٤٥٨,٦٧٦)	-	-	إضافات خلال السنة
(٢,٦٢٢,٣٨٦)	(٢,٤٩٥,٦٧٠)	(١٠٤,١٥٠)	-	(٢٢,٥٦٦)	تحويلات ، صافي المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة
١٧,٢٣,٠٥٥٤	١٥,٤٨٧,٠٤٤	١,٤٠٨,٥٦٢	٣٢١,٠٤٣	١٣,٩٠٧	القيمة الدفترية في نهاية السنة
٣٣٤,٩٥٠					عقارات تطويرية، قصيرة الأجل
١٦,٨٩٥,٦٠٤					عقارات تطويرية، طويلة الأجل

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تتضمن المشاريع تحت التطوير أراضي تبلغ قيمتها ١٣,٨٧ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٢,٠٨٠ مليار ريال سعودي) والتي تمثل حصة المجموعة في الملكية المشتركة مع أطراف ثالثة وفقاً لعقود تطوير الأرضي. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لم يتم رسملة أي من تكاليف القروض الإسلامية (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: لا شيء) على الموجودات المؤهلة. تم رسملة تكاليف الأقراض الإسلامية بمعدل رسملة سنوي مرجح ساري المفعول قدره %٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: %٠). تقدر القيمة العادلة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، قامت إدارة المجموعة بإجراء مراجعة وتقييم داخلي للمحفظة العقارية للعقارات التطويرية مما نتج عنه زيادة القيمة العادلة بنسبة %٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: %٢٠). من خلال محفظة العقارات التطويرية، تعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة عن القيمة الدفترية هي مؤشر متحفظ على القيمة العادلة لعقارات المجموعة.

## ٦- العقارات التطويرية (تتمة)

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

الاجمالي	مشاريع تحت التطوير	اراضي مطورة بآلاف	اراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل بآلاف	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	
١٨,٥٨٨,٤٤٣	١٧,٢٢٦,٥٧٤	١٠٠٢٠,٠٠٩	٣٣٤,٩٨٠	٦,٨٨٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ :
٢٢,٢٩٧,٠٠٠	٢٠,٦٧٠,٠٠٠	١,٢٢٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠	التكلفة:
٢٠,٦٨٩,٠٠٠	١٩,٢١٧,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠	٣٦٥,٠٠٠	٧,٠٠٠	القيمة العادلة المقدرة:
٢١,٤٩٢,٠٠٠	١٩,٩٤٣,٠٠٠	١,١٦٠,٠٠٠	٣٨٢,٠٠٠	٧,٠٠٠	المقدرة بهامش ٢٠٪ من التكلفة
٢٠,٠٩٣,٧,٠٠٠	١٩,٤٤٠,٠٠٠	١,١٥٠,٠٠٠	٣٨٠,٠٠٠	٧,٠٠٠	- أراضي
١٧,٢٣٠,٥٥٤	١٥,٤٨٧,٠٤٢	١,٤٠٨,٥٦٢	٣٢١,٠٤٣	١٣,٩٠٧	- المقارة بمعدل عائد داخلي ٤-٦٪
١٨,٥٧٨,٠٠٠	١٦,٥٠٠,٠٠٠	١,٦٨٠,٠٠٠	٣٨٤,٠٠٠	١٤,٠٠٠	متوسط القيمة العادلة للأراضي
١٩,٢٦٢,٠٠٠	١٦,٩٣٧,٠٠٠	١,٩٨٠,٠٠٠	٣٣٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠	القيمة العادلة التقديرية
١٨,٩٢١,٠٠٠	١٦,٧٢٠,٠٠٠	١,٨٣٠,٠٠٠	٣٥٧,٠٠٠	١٤,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ :
١٨,٨٦٤,٠٠٠	١٦,٧٠٠,٠٠٠	١,٨٠٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠	١٤,٠٠٠	التكلفة:
					القيمة العادلة المقدرة:
					المقدرة بهامش ٢٠٪ من التكلفة
					- أراضي
					- المقارة بمعدل عائد داخلي ٤-٦٪
					- أراضي
					متوسط القيمة العادلة للأراضي
					القيمة العادلة التقديرية

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

(النقص)	الزيادة
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
(١,٨٥٩,٠٠٠)	١,٨٥٩,٠٠٠
(٦٠٣,٠٠٠)	٦٤١,٠٠٠
(١,٢٣١,٠٠٠)	١,٢٥٠,٠٠٠
(٧٥,٠٠٠)	١٠٥,٠٠٠
(١,٣٠٦,٠٠٠)	١,٣٥٥,٠٠٠

التغير في القيمة العادلة للأراضي :  
 ١٠٪ تغير في الهامش قابلة للمقارنة  
 ١٪ تغير في معدل العائد الداخلي  
 متوسط التغير في القيمة العادلة للأراضي

التغير في القيمة العادلة للعقارات :  
 ٥٠ نقطة أساس تغير في معدل الرسمة  
 تأثير الحساسية على القيمة العادلة التقديرية

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

-٤- ممتلكات ومعدات، صافي

#### ٨- الاستثمارات في شركات زميلة 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 ٥١٪. بالنسبة للكيانات التي يقل فيها الاستثمار عن ٢٠٪ والمصنفة ضمن هذا البند تعتقد الإدارة أنها قادرة على ممارسة تأثير كبير بسبب مشاركتها المؤثرة على مستوى مجلس الإدارة.

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٨٢٦,٦٢١	١١٥٤,٥٠٦	الاستثمارات، بداية السنة
٣٢٠,٠٠٠	٣٤	إضافات خلال السنة
٧,٨٨٥	١٩,٠٠٧	الحصة فيربح خلال السنة
<u>١١٥٤,٥٠٦</u>	<u>١١٧٣,٥٤٧</u>	الاستثمارات، نهاية السنة

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

نسبة الملكية	المبلغ المستثمر	
%	بألاف الريالات	
	السعودية	
١٥	١٥٠,٠٠٠	الشركة السعودية لتمويل المساكن
٤٢,٢	٤٢٢,٠٠٠	الخير المالية - المملكة العربية السعودية
٥١	٥٢٥,٥٤٧	شركة خزام التطوير العقاري
١٨	١,٥٠٠	شركة جمان الشرقية المحدودة
٦٧	٣٤	شركة الوساطة الأولى العقارية
	<u>٧٤,٤٦٦</u>	الحصة من الأرباح المتراكمة، صافي
	<u>١١٧٣,٥٤٧</u>	الرصيد، نهاية السنة

#### ٨- الاستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (تتمة)

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

الشركة	خزام للتطوير العقاري بألاف	شركة جمان بألاف			
الإجمالي	ال سعودية	ال سعودية	الخير المالية بألاف	تمويل المساكن بألاف	شركة الأولى العقارية بألاف
بألاف الريالات السعودية					
٦٦١٣١٩٤٠	٢٤٥	٤٠٥٥٤٨١٣	١٠٢٦٠٣٣٨	٥٤٢٠٣٤٤	٨٢٠٠
(٣٠١٩٦٦٢)	(١٩٥)	(٢٩٦٥٠١٢١)	(١٧٧٩١)	(٣٦٥٥٥)	-
٣٢١١٢٢٧٨	٥٠	١٠٨٩٦٦٩٢	١٠٠٨٠٥٤٧	٥٠٥٧٨٩	٨٢٠٠
٢٥٠٠٠٠	-	-	-	٢٥٠٠٠٠	-
١٠١٧٢٠٥٤٧	٣٤	٢٢٨٤٤٥	٤٢٥٦٠٧	٥٠٧٩٥٢	١٠٥٠
٣٨٢٠٥٧٠	١٨	٣٠٤٦٩٠٠	٧٧٦٥٢	-	-
-	-	-	-	-	-
١٠١٥٣٣	(٦٢٤)	٨٨٦٧٠٠	١٣٠١٤٦	٣٢١	-
٥٥٩٦٩٠٢	-	٥٨٨٦٧٩٢	٦٠٦٦	(٣٤٩٥٦)	-
٤٥٧٦٧٥٥	-	٥٠٠٠٠٨٩	(٧٠٠٥٧)	(٣٥٢٧٧)	-
١٠٢٤١٤٧	-	٨٨٦٧٠٣	١٢٠١٢٣	٣٢١	-
١٩٠٠٧	-	١٣٠٣٥	٥٥٣٨	١٦٤	-
الشركة	خزام للتطوير العقاري بألاف	شركة جمان بألاف			
الإجمالي	ال سعودية	ال سعودية	الخير المالية بألاف	تمويل المساكن بألاف	شركة الأولى العقارية بألاف
بألاف الريالات السعودية					
٥٩٦٩٥٧٧	٤٤١١٩٩٣	١٠٠٧٤١٨	٥٤١٩٦٦	٨٢٠٠	
(٢٩٦٠٠٦٧)	(٢٩١١٩٠٤)	(١١٠٦٣١)	(٣٦٥٣٢)	-	
٣٠٠٩٥١٠	١٥٠٠٠٨٩	٩٩٥٧٨٧	٥٠٥٤٣٤	٨٢٠٠	
٢٥٠٠٠٠	-	-	٢٥٠٠٠٠	-	
١٠١٥٤٠٥٦	٢٢٥٠١٢	٤٢٠٢٢٢	٥٠٧٧٧١	١٠٥٠	
٣٧٤٠١٥١	٣١٠٣٦٩	٦٢٠٧٨٢	-	-	
٦١٠٨٧	٥٤٦٦١	٦٤٦٣٣	٤٩٣	-	
-	-	-	-	-	
٤٥٧٦٧٥٥	٥٠٠٠٠٨٩	(٧٠٠٥٧)	(٣٥٢٧٧)	-	
٤١٩٠٦٩٦	٤٦٩٠٨٧٠	(١٤٤٤٠)	(٣٥٧٦٩)	-	
٣٨٦٠٥٩	٣٠٦٢١٩	٧٣٤٨	٤٩٢	-	
٧٦٨٨٥	٤٠٥٣٣	٣٦١١	٢٥١	-	

## ٨- الاستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (تتمة)

يتم إعداد البيانات المالية ذات الصلة للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة المذكورة أعلاه حسب ترتيب السيولة، 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) قامت المجموعة في الأصل باستثمار ١٢٠ مليون ريال سعودي وتمثل ١٥٪ من رأس المال المدفوع في الشركة السعودية لتمويل المساكن (SHL) وخلال عام ٢٠١٧ قامت شركة SHL بزيادة رأس المال المدفوع عن طريق إصدار ٢٠ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال لكل منها إلى المساهمين بنفس النسبة من حصتهم من خلال تحويل مبلغ مساوي من الأرباح المبقة (عن طريق رسملة الأرباح). تمت الموافقة على هذه الزيادة في رأس المال في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد في ٢٤ مايو ٢٠١٧ ، وبناءً على ذلك، تم تعديل قيمة الاستثمار من ١٢٠ مليون ريال إلى ١٥٠ مليون ريال سعودي ليعكس قيمة الزيادة في رأس المال الموضحة فيما سبق.

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

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

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

(٤) خلال عام ٢٠١٦ ، استثمرت المجموعة في شركة جمان الشرقية وهي ذات مسؤولية محدودة، تأسست بشكل أساسي لتطوير مشروع جمان بين الدمام ورأس تنورة . الشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٢٧٩١١٠/١٥/١٤٣٧ (الموافق ٢٠١٦/٠٧/٢٠) برأس مال قدره ٨,٢ مليون ريال سعودي . دفعت المجموعة ١,٥ مليون ريال سعودي بما يعادل ١٨,٢٩٪ من رأس المال وترى الإدارة أن قيمة الاستثمار الكلي لم تقل أو تتضمن قيمتها .

(٥) شركة الوساطة الأولى العقارية (FBPC): خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ، قامت المجموعة بالاستثمار بنسبة ٦٧٪ في شركة الوساطة الأولى العقارية 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 ٦٣٤ ألف ريال سعودي المسجلة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وإدراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

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

إن حركة الأعباء المؤجلة خلال السنة هي كالتالي :

٢٠١٩	٢٠٢٠
بألاف الريالات	بألاف الريالات
ال سعودية	ال سعودية
٢,٥١١	١,٥٠١
-	-
(١٠٠١٠)	(١٠٠٠٩)
١,٥٠١	٤٩٢

الرصيد ، بداية السنة  
 الإضافات خلال السنة  
 الإطفاء المحمول على السنة  
 الرصيد، نهاية السنة

#### ١٠ - ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٣٠٢٢٦٦٧٦	٣٦٦٦٠٤٢	ذمم مدينة تجارية - بعد خصم مخصص الدين المشكوك في تحصيلها بمبلغ ٢٣,٥٤ مليون ريال سعودي ( ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ : ٢١,٠٢ مليون ريال سعودي )
٥٥٩,٦٧٠	٧٠٩,٦٧٠	دفعتات مقدمة لشراء أراضي
٩,٩٩١	١,٤٦١	إيرادات مستحقة
١٨٤,٣٢٦	٣١٢,٠٠٥	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٨٦٣	-	استثمارات قصيرة الأجل للمتجارة (إيضاح ١٠ ج)
<b>٣٩٨١٥٢٦</b>	<b>٤٦٤٩,١٧٨</b>	<b>المجموع</b>

إن القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة أعلاه تقارب القيمة الدفترية. لا تفرض أية غرامات على الدفعات المتأخرة. تتضمن الذمم المدينة التجارية المفصح عنها أعلاه المبالغ التي تجاوزت موعد استحقاقها من تاريخ الفاتورة (تحليل أعمار الذمم المدينة التجارية المتأخرة أدناه). في نهاية فترة التقرير، لم تقم المجموعة بعمل أي مخصصات إضافية كديون مشكوك في تحصيلها وذلك لعدم حدوث أي تغيرات جوهرية في الجودة الائتمانية للمدينين.

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٥٠١,٣٠٣	٣٢٤,٧٢٢	٦٠-- يوم
٦٤٩,١٧٣	٢٥١,١١٩	١٢٠-٦١ يوم
٧١٧,٦٨٣	٢٦١,٦٠٨	١٨٠-١٢١ يوم
١,٣٥٨,٥١٧	٢,٧٨٨,٥٩٣	ما يزيد عن ١٨٠ يوم
<b>٣٠٢٢٦٦٧٦</b>	<b>٣٦٦٦٠٤٢</b>	<b>المجموع</b>

تبدأ أعمار الذمم المدينة من تاريخ إصدار الفاتورة وتتضمن الذمم المدينة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، حوالي ٩٨٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ : ٩٧٪) ذمم من مبيعات أراضي ومشاريع، وهي مضمونة بالكامل مقابل صكوك هذه الأرضي والأجزاء الخاصة بالمشاريع.

##### ب) تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة

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

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

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
١٩,٠١٩	٢١,٠١٩	الرصيد ، بداية السنة
٢٠,٠٠٠	٢,٥١٦	المكون خلال السنة
<b>٢١,٠١٩</b>	<b>٢٣,٥٣٥</b>	<b>الرصيد ، نهاية السنة</b>

#### ١٠- نعم مدينة تجارية وارصدة مدينة أخرى (تتمة)

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٨٦٣	٨٦٣	الرصيد، بداية السنة
-	-	المشتريات / المبيعات خلال السنة
٨٦٣	٨٦٣	المجموع
-	-	أرباح محققة
٨٦٣	٨٦٣	المجموع
-	(٨٦٣)	تحويلات / مسحوبات
٨٦٣	-	الرصيد، نهاية السنة

تضمن الاستثمارات المحفظة بها للمتاجرة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، مبلغ صفر ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٨٦٣ ألف ريال سعودي) يمثل وديعة نقدية محفظة بها لدى مدير الصندوق. ومن المتوقع استثمار هذا المبلغ النقدي للوديعة في الفترات اللاحقة.

#### ١١- نقد وما في حكمه

٢٠١٩	٢٠٢٠	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٩٣٧	٦٦٦	نقد في الصندوق
٣,٩٤٩,٠٨٣	٤,٩٣٠,٩٩٤	نقد لدى البنوك
<u>٣,٩٥٠,٠٢٠</u>	<u>٤,٩٣١,٦٦٠</u>	المجموع

#### ١٢- القروض طويلة الأجل

٢٠١٩	٢٠٢٠	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٦,٠٠٠,٦٠٠	٧,٥٠٠,٦٠٠	stocks إسلامية
١,٨٣٢,٤٥٠	٢,٨٠٤,٠٥٠	مرباح إسلامية
٧,٨٣٢,٤٥٠	١٠,٣٠٤,٠٥٠	المجموع
(٩٩,٧٦٧)	(٨٦,٥٩٧)	يطرح: تكاليف معاملات غير مطافة (إيضاح ١٢ ب)
٧,٧٣٢,٦٨٣	١٠,٢١٧,٤٥٣	القروض - نهاية السنة
(٤٠٥,٩٤٣)	(٤٣٦,٠٦٢)	يطرح :
<u>٧,٣٢٦,٧٤٠</u>	<u>٩,٧٨١,٣٩١</u>	الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل الجزء غير المتداول من القروض طويلة الأجل

## ١٢- القروض طويلة الأجل (تتمة)

(أ) تستحق القروض السداد كما يلي :

٢٠١٩ بآلاف الريالات السعودية	٢٠٢٠ بآلاف الريالات السعودية	خلال سنة خلال السنة الثانية خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة المجموع
٤١١,٤٠٠	٤٣٦,٠٦٢	
٩٨,٣٠٠	٢,٣٤٨,٤١٢	
٧,٣٢٢,٧٥٠	٧,٥١٩,٥٧٦	
<u>٧,٨٣٢,٤٥٠</u>	<u>١٠,٣٤٤,٥٥٠</u>	

(ب) تكاليف معاملات الاقتراض الإسلامية:

٢٠١٩ بآلاف الريالات السعودية	٢٠٢٠ بآلاف الريالات السعودية	الرصيد، بداية السنة الإضافات خلال السنة الإطفاء المحمول على السنة الرصيد، نهاية السنة
٨٢٦٨٥	٩٩,٧٦٧	
٥٠,١٩١	٢٣,٩٠٥	
(٣٣,١٠٩)	(٣٧,٠٧٥)	
<u>٩٩,٧٦٧</u>	<u>٨٦,٥٩٧</u>	

### (ج) تحليل القروض:

وتتمثل في الصكوك الإسلامية وتبلغ ٧,٥٠ مليار ريال سعودي وتشمل ما يلي:

- ١) ١,٨٨ مليار ريال سعودي (٥٠٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر %٦,٨٨ وتستحق في ٢٠٢٢.
  - ٢) ١,٨٨ مليار ريال سعودي (٥٠٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر %٦,٨٨ وتستحق في ٢٠٢٣.
  - ٣) ٢,٢٥ مليار ريال سعودي (٦٠٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر %٦,٧٥ وتستحق في ٢٠٢٥.
  - ٤) ١,٥٠ مليار ريال سعودي (٤٠٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر %٦,٨٨ وتستحق في ٢٠٢٧.
- إن الصكوك الإسلامية أعلاه مقومة بالدولار الأمريكي. ونظراً لمحدودية تقيبات الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي فإنه لا يوجد تعرض لمخاطر صرف العملات الأجنبية. إن ربح الاستثمار 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 الانتفاع لهذه الممتلكات هي مع شركة دار الأركان للتطوير العقاري وشركاتها التابعة مع حق إعادة شراء ملكية هذه الممتلكات عند سداد قيمة الصكوك بالكامل. قامت المجموعة بإصدار خطاب ضمان لحاملي الصكوك.
- تتضمن إتفاقيات الصكوك تعهدات مالية والتي التزم بها المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

### المرابحات الإسلامية:

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

### ملخص المرابحات:

طويل الأجل بآلاف الريالات السعودية	قصير الأجل بآلاف الريالات السعودية	الرصيد القائم بآلاف الريالات السعودية	تاريخ الاستحقاق
٤٦٠,٢٥٠	١٨,٣٠٠	٤٧٨,٥٥٠	٢٠٢٣
١٠٠٤٥,٢٣٨	٣٠٤,٧٦٢	١,٣٥٠,٠٠٠	٢٠٢٤
٢٠٦,٠٠٠	٥١,٠٠٠	٢٥٧,٠٠٠	٢٠٢٧
٦٥٦,٥٠٠	٦٢,٠٠٠	٧١٨,٥٠٠	٢٠٢٩
<u>٢,٣٦٧,٩٨٨</u>	<u>٤٣٦,٠٦٢</u>	<u>٢,٨٠٤,٥٥٠</u>	<u>المجموع</u>

بلغ إجمالي المتوسط المرجح للعمولة السنوية الفعلية ما نسبته ٦,٧١ % (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ : ٦,٨٥ %). تتضمن اتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والتي كانت قد التزمت بها المجموعة.

#### ١٣ - مخصص مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتطبيق خطة منافع محددة لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها بما يتفق مع متطلبات قانون العمل في المملكة العربية السعودية للشركات المعنية ضمن المجموعة. وتستند التعويضات المدفوعة بموجب هذه الخطة على الرواتب والبدلات النهائية للموظفين وسنوات خدمتهم المتراكمة في تاريخ توقف عملهم وفقاً للشروط الواردة في قانون العمل في المملكة العربية السعودية، إن خطط منافع نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير ممولة حيث تقيي الكيانات المعنية بالالتزامات دفعات المزايا عند استحقاقها.

وقد كانت حركة المخصص خلال السنة كالتالي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
١٩,٠١١	٢١,٦٦٤	الرصيد، بداية السنة
٤,٣١٣	٣,٨٨٤	المحمل على المصارييف خلال السنة
٤٣٥	٢٠,١٠٢	خسائر (أرباح) إعادة القياس الاكتوارية
<u>(٢,١٤٥)</u>	<u>(٦,٢٧٧)</u>	المدفوع خلال السنة
<u>٢١,٦٦٤</u>	<u>٢١,٣٢٣</u>	الرصيد، نهاية السنة

قامت المجموعة خلال السنة بإجراء تقييم اكتواري والإصلاحات ذات الصلة هي كما يلي:

##### أ) الافتراضات الاكتوارية الهامة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
%	%	
٣,٠٠	٣,٠٠	معدل الخصم
٣,٠٠	٣,٠٠	معدل الزيادة في رواتب الموظفين على المدى الطويل
متوسط	متوسط	معدل دوران الموظفين

##### ب) الحركة التي تمت على القيمة الحالية للالتزامات منافع الموظفين:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
١٨,٦٧٤	٢٠,٧٥٥	الرصيد، بداية السنة
٣,٦٠٠	٣,٧٥٥	المحمل على المصارييف خلال السنة
٤٣٥	٢٠,١٠٢	خسائر (أرباح) إعادة القياس الاكتوارية
<u>(٢٠٠٠٤)</u>	<u>(٦,٠٦٥)</u>	المدفوع خلال السنة
<u>٢٠,٧٥٥</u>	<u>٢٠,٤٩٧</u>	الرصيد، نهاية السنة

##### ج) تحليل القيمة الحالية للالتزامات منافع الموظفين:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
١٥,٩٥٥	١٩,٨٣٣	الالتزامات المنافع المستحقة والمترادفة حتى تاريخ قائمة المركز
٤,٨٠٠	٦٦٤	المالي
<u>٢٠,٧٥٥</u>	<u>٢٠,٤٩٧</u>	المنافع المتعلقة بالزيادة المقدرة للرواتب المستقبلية
		الرصيد، نهاية السنة

##### د) تحليل الحساسية للالتزامات منافع الموظفين :

تحسب حساسية التزام استحقاقات الموظفين على أساس تغيير في افتراض ما ، في حين تبقى جميع الافتراضات الإكتوارية الهامة الأخرى، المستخدمة في التزامات استحقاقات الموظفين، دون تغيير. يكون التأثير في قيمة الالتزام مع تغيير في الافتراضات هي كالتالي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
١٩,٨٣١	١٩,٦١٤	معدل الخصم +٪٠,٥
٢١,٤٤٣	٢١,٤٤٦	معدل الخصم -٪٠,٥
٢١,٦٩٠	٢١,٤٨٥	معدل الزيادة في الرواتب +٪٠,٥
١٩,٧٨٠	١٩,٥٧٠	معدل الزيادة في الرواتب -٪٠,٥

#### ١٣- مخصص مكافأة نهاية الخدمة (تتمة)

٥) تأثير خطة المنافع المحددة على التدفقات النقدية المستقبلية للمجموعة:  
 المتوسط المرجح لمدة خطة التزامات منافع الموظفين ٨,٩٢ سنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٨,٧٣ سنة). فيما يلي تحليل فترة استحقاق الالتزامات المحددة غير المخصومة:

٢٠١٩ بألاف الريالات السعودية	٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	
١٠٠١٠	٩٨٣	خلال سنة
٣٠٩٨	٣١٥٨	خلال السنة الثانية
٣٥٦٤	٤٤٧٥٤	خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة
١٣٠٣٣	١١٦٠٢	خلال السنوات ما بعد الخامسة
<b>٢٠٧٥٥</b>	<b>٢٠٤٩٧</b>	<b>المجموع</b>

#### ٤- ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٩ بألاف الريالات السعودية	٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	
٢٧٠٠٤٥	٢٦٠٢٢١	ذمم دائنة تجارية
١٨٩٠٣٩٧	١٨٩٧٤١	مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ١/٢٣)
١٤٧٠٧٨٢	٢٠٩٤٤٤	مصاريف مستحقة
٣٥٤٢٣	٣٥٣٨١	دائنون توزيعات أرباح
٨٧٢	٢٤٣	التزامات إيجار (إيضاح ٢٢/ب)
١٠٨٠٥٩٠	٥١٨٠٥٣٩	التزامات عقود (إيضاح ١/١٤)
٤٦٦٧٠	١٨٨٩٧	إيرادات غير محققة
<b>٧٩٨٠٧٧٩</b>	<b>١٠٢٣٢٠٤٦٦</b>	<b>المجموع</b>

ت تكون ذمم 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 ٢٠١٩: ٣٠ يوم). إن القيمة العادلة للمطلوبات المالية المدرجة أعلاه لا تختلف بصورة جوهيرية عن قيمتها الدفترية.

أ) **التزامات عقود**  
 تتمثل التزامات عقود في دفعات مقدمة تم استلامها بموجب عقود مع عملاء، ملزمة للطرفين لبيعهم عقارات وفقاً لشروط منتفق عليها، وما زالت هذه العقارات في مراحل غير مكتملة وفقاً لتلك الشروط المنتفق عليها.

٢٠١٩ بألاف الريالات السعودية	٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	
٦٩٠٣٦١	١٠٨٠٥٩٠	الرصيد، بداية السنة
٣٩٠٢٢٩	٤٠٩٠٩٤٩	المحصل خلال السنة
-	-	إلغاءات خلال السنة
-	-	المتحول إلى تكلفة الإيرادات خلال السنة
<b>١٠٨٠٥٩٠</b>	<b>٥١٨٠٥٣٩</b>	<b>الرصيد، نهاية السنة</b>

#### ١٥ - مخصص الزكاة

أ) العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة هي كما يلي :

٢٠١٩	٢٠٢٠
بـالآف الريـالـات	بـالآف الريـالـات
الـسـعـودـيـة	الـسـعـودـيـة
١٨,٧٠٥,٣٣٣	١٩,٠٠٩,٤٨٨
٤,٧٥٧,٣٧١	٦,٣٥٠,٠١٠
<u>٢٣,٤٦٢,٧٠٤</u>	<u>٢٥,٣٥٩,٤٩٨</u>
(٢٣,٤٦٢,٧٠٤)	(٢٥,٣٥٩,٤٩٨)
-	-

وعاء الزكاة:  
 حقوق المساهمين  
 الاحتياطيات وتسويات أخرى  
 اجمالي الوعاء الزكوي  
 الخصميات:  
 اجمالي الخصميات بعد التسويات  
 الوعاء الزكوي

ب) صافي الربح المعدل:

٢٠١٩	٢٠٢٠
بـالآف الريـالـات	بـالآف الريـالـات
الـسـعـودـيـة	الـسـعـودـيـة
٣٠٦,٩٥٣	٤٦٨٠
٣٠٦,٩٥٣	٤٦٨٠
<u>٧,٧٩٩</u>	<u>٥٨٥</u>

صافي الربح المعدل:  
 ربح السنة قبل الزكاة  
 صافي الربح المعدل  
 مخصص الزكاة والضريبة التقديري للسنة

ج) الحركة على مخصص الزكاة :  
 تم الاعتراف بمخصص الزكاة في القوائم المالية للشركة. وكانت حركة مخصص الزكاة كما يلي :

٢٠١٩	٢٠٢٠
بـالآف الريـالـات	بـالآف الريـالـات
الـسـعـودـيـة	الـسـعـودـيـة
٥٥٦,٨٢٨	٤٨٦,٦٦٥
٧,٧٩٩	٥٨٥
(٧٧,٩٦٢)	(٥٠,٠٥٦)
<u>٤٨٦,٦٦٥</u>	<u>٤٣٧,١٩٤</u>

الرصيد ، بداية السنة  
 الزكاة التقديرية السنة  
 المدفوع خلال السنة  
 مخصص الزكاة التقديري، نهاية السنة

د) الريوط الزكوية : استلمت الشركة الريوط الزكوية من الهيئة العامة للزكاة والدخل عن السنوات ٢٠٠٣ إلى ٢٠١٤. قامت الشركة بتقييم الإقرارات الزكوية الموحدة للأعوام من ٢٠١٥ وحتى ٢٠١٩. الإقرار الزكوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ تحت المراجعة.

#### ١٦ - رأس المال

٢٠١٩	٢٠٢٠
بـالآف الريـالـات	بـالآف الريـالـات
الـسـعـودـيـة	الـسـعـودـيـة
١٠٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠٠,٨٠٠,٠٠٠
١٠٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠٠,٨٠٠,٠٠٠
<u>١٠٠,٨٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٠٠,٨٠٠,٠٠٠</u>

١٠٠,٨٠٠,٠٠٠  
 بـقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد  
 في بداية السنة  
 في نهاية 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 العقود مع العملاء لتحويل البضائع في وقت معين. تتوافق تفاصيل الإيرادات الواردة أدناه مع معلومات الإيرادات التي تم الإفصاح عنها لكل قطاع يتم الإبلاغ عنه بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٨ (انظر إيضاح ٤).

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		أساس الاعتراف / المعيار المرجعي
٢٠١٩	٢٠٢٠	
بألف ريالات	بألف ريالات	
السعودية	السعودية	
٣٢٠٨٦٥٢	١٦٢٥٩٧٦	المبيعات عقارات تطويرية
١٤١٥٦٢	١٨٦٤٠٣	المبيعات عقارات سكنية
١٤١٦٤٢	١٣٢٤٧٥	إيرادات تأجير
<b>٣٤٩١،٨٥٦</b>	<b>١٩٤٤،٨٥٤</b>	<b>الإجمالي</b>

#### ١٨- تكلفة المبيعات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		تكلفة مبيعات - عقارات تطويرية تكلفة مبيعات - عقارات سكنية تكلف تأجير مباشرة - استهلاك (إيضاح ٥)
٢٠١٩	٢٠٢٠	
بألف ريالات	بألف ريالات	
السعودية	السعودية	
٢٤٩٥٦٧٠	١٠٦٦٦٢٥	تكلفة مبيعات - عقارات تطويرية
١٢٦٧١٦	١٥٨،٥٧٥	تكلفة مبيعات - عقارات سكنية
٤٥٠٣٠	٤٥٠٠٤	تكلف تأجير مباشرة - استهلاك (إيضاح ٥)
<b>٢٦٦٧٤٤٦</b>	<b>١٦٢٧٠٢٠٤</b>	<b>الإجمالي</b>

#### ١٩- مصاريف عمومية وإدارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		مصاريف عمومية وإدارية استهلاك (إيضاح ٧ و ١/٢٢)
٢٠١٩	٢٠٢٠	
بألف ريالات	بألف ريالات	
السعودية	السعودية	
١٦٥،١٧٤	١٦١،١٠٩	مصاريف عمومية وإدارية
٩٦١٣	١٠٤٢٢٣	استهلاك (إيضاح ٧ و ١/٢٢)
<b>١٧٤،٧٨٧</b>	<b>١٧١،٣٣٢</b>	<b>الإجمالي</b>

#### ٢٠- أعباء تمويلية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		أعباء صكوك إسلامية أعباء مرابحات إسلامية أعباء تمويلية على التزامات عقود الإيجار (إيضاح ٢٢ / ب) إطفاء تكلفة معاملات قروض إسلامية (إيضاح ١٢ / ب)
٢٠١٩	٢٠٢٠	
بألف ريالات	بألف ريالات	
السعودية	السعودية	
٣٣٠،٠٤٢	٤٩٧،٠٤٢	أعباء صكوك إسلامية
١١٥،٢١٧	١١١،٧٤٤	أعباء مرابحات إسلامية
٥٠	٢٢	أعباء تمويلية على التزامات عقود الإيجار (إيضاح ٢٢ / ب)
٣٣،١٠٩	٣٧،٠٧٥	إطفاء تكلفة معاملات قروض إسلامية (إيضاح ١٢ / ب)
<b>٤٧٨،٤١٨</b>	<b>٦٤٥،٨٨٣</b>	<b>الإجمالي</b>

## ٢١ - ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٩	٢٠٢٠
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية

الأرباح لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد  
 (صافي دخل السنة)

العدد	العدد
١٠٠٨٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٨٠٠٠٠٠٠٠

عدد الأسهم:

المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادلة  
 لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد

ليس هناك أي تخفيف للأسماء العادلة وعلى هذا النحو فإن احتساب ربحية السهم الأساسي والمخفض يتم بشكل متsequ.

## ٢٢ - ترتيبات عقود الإيجار

### (أ) المجموعة كمستأجر

#### • حق استخدام الأصول

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

٢٠١٩	٢٠٢٠
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية
٣,٩٦٢	٣,٩٦٢
-	-
-	-
٣,٩٦٢	٣,٩٦٢
١,٧٦٨	٢,٩٣٢
١,١٦٤	٩٢٤
-	-
٢,٩٣٢	٣,٨٥٦
١,٠٣٠	١٠٦

#### التكافلة :

في بداية السنة  
 الإضافات خلال السنة  
 تحويلات / استبعادات

في نهاية السنة

#### الاستهلاك المتراكم :

في بداية السنة  
 المحمل خلال السنة  
 تحويلات / استبعادات

في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

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

#### • التزامات عقود الإيجار

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

٢٠١٩	٢٠٢٠
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية
٤,٧١٩	٤,٧٦٩
-	-
-	-
٥٠	٢٢
٤,٧٦٩	٤,٧٩١

#### الالتزامات :

في بداية السنة  
 إضافات خلال السنة  
 تحويلات / استبعادات

تكلفة تمويل خلال السنة

في نهاية السنة

٤٤- ترتيبات عقود الإيجار (تتمة)

• التزامات عقود الإيجار (تتمة)

٢٠١٩ بألف الريالات السعودية	٢٠٢٠ بألف الريالات السعودية	الدفعتات : في بداية السنة المدفوع خلال السنة الدفعات في نهاية السنة الرصيد، في نهاية السنة
٢٦٧٢	٣٨٩٧	
١٢٢٥	٦٥١	
٣٨٩٧	٤٥٤٨	
٨٧٢	٢٤٣	

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

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

٢٠١٩ بألف الريالات السعودية	٢٠٢٠ بألف الريالات السعودية	المبلغ المستحقة : خلال سنة أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات خلال السنوات ما بعد الخامسة الإجمالي
٧٢٩	٥٩٦	
١,٨٧٤	-	
-	-	
٢,٦٠٣	٥٩٦	

(ب) المجموعة كموجر  
 لدى المجموعة عقارات استثمارية (راجع إيضاح ٥) تكون من عقارات سكنية وتجارية يتم الاحتفاظ بها في مجتمعها المخطط الرئيسي بهدف تحقيق دخل متكرر ثابت. يتم تأجير هذه العقارات ، سواء على أساس ترتيبات إيجار تشغيلي قصير الأجل وتطويل الأجل لمختلف العملاء ، بما في ذلك الشركات والحكومة والأفراد لتلبية متطلباتهم السكنية والتجارية. كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة، فإن تفاصيل الدخل المتولد والتکافله المباشرة للتأجير عبرة عن تقارير قطاعية مفصلة (راجع إيضاح ٤).  
 إن الحد الأدنى من عقود الإيجار المدينة بموجب إيجارات تشغيلية، غير القابلة للإلغاء، هي كما يلي :

٢٠١٩ بألف الريالات السعودية	٢٠٢٠ بألف الريالات السعودية	المبلغ المستحقة : خلال سنة أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات أكثر من خمس سنوات الإجمالي
٨٧,٢٠٨	٨٤,٣٩٣	
١٧٤,٢٠٧	١٣٧,٠٨٨	
٧٥,٠٥٧	٦١,٦٩٦	
٣٣٦,٤٧٢	٢٨٣,١٧٧	

## ٢٣ - معاملات مع أطراف ذات علاقة

### (أ) المستحق إلى طرف ذي علاقة

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

٢٠١٩	٢٠٢٠
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية
١٨٨,٨٦٢	١٨٩,٣٩٧
(٤٢٥)	(٦٦)
٩٦٠	٩٦٠
<b>١٨٩,٣٩٧</b>	<b>١٨٩,٧٤١</b>

الرصيد، بداية السنة  
 إعادة تسديد المدفوعات المقدمة خلال السنة  
 أرباح محملة خلال السنة  
 الرصيد، نهاية السنة

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	٢٠٢٠
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية
٨,٢٤٧	١٠,٠٨٩
٤٧٦	٦١٧
-	-
<b>٨,٧٢٣</b>	<b>١٠,٧٠٦</b>

منافع - قصيرة الأجل  
 مستحقات مكافأة نهاية الخدمة  
 مكافآت وبدلات حضور جلسات أعضاء مجلس الإدارة واللجان  
 التنفيذية  
 الإجمالي

### (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) :

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	٢٠٢٠
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية
-	-
٢٣,٦٣٢	١٥,٤٧١
(٢٣,٦٣٢)	(١٥,٤٧١)
-	-

الرصيد ، بداية السنة  
 مبيعات خلال السنة  
 المدفوع خلال السنة  
 الرصيد، نهاية السنة

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

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	الرصيد بداية السنة الرسوم والمصروفات على المشاركة غير المباشرة مع مجموعة الخير كابيتال دبي خلال السنة المدفوع خلال السنة الرصيد، نهاية السنة
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
-	-	
٢,٢٥٠	١,٥٠٠	
(٢,٢٥٠)	(١,٥٠٠)	
-	-	

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

#### 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 مئوية من الراتب لبعض الموظفين المؤهلين إلى هذا البرنامج الذي تديره الدولة. بلغ إجمالي التكالفة المحملة على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٣,٨٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ : ٤,٣١ مليون ريال سعودي) ، كما أن قيمة المساهمة القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ هي ٢٤٥ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ : ٣٢١ 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 المالها للتأكد من أن الشركات في المجموعة سوف تكون قادرة على الاستثمار كمنشأة عاملة مع تعظيم العائد إلى الشركة الأم من خلال الاستفادة المثلثي من أرصدة الدين وحقوق الملكية. لا تزال الاستراتيجية العامة للمجموعة دون تغيير عن عام ٢٠٠٧، عندما قامت المجموعة بتوسيع مصادر تمويلها وأصدرت صكين متوسطي الأجل تتراوح بين ٥-٣ سنوات. وبالنظر إلى السجل الحالى لسداد أول إصدارين صكوك وخبرة المجموعة التي تم تطويرها على مدى السنوات الخمس الماضية للوصول إلى الأسواق الدولية للتمويل المتواافق مع الشريعة الإسلامية، تواصل الإدارة الحفاظ على علاقتها باسواق رأس المال ومراقبة الأسواق للإصدارات المستقبلية. تلتزم المجموعة بأفضل الممارسات الدولية في مجال حوكمة الشركات والنظر في معاملات سوق رأس المال لخلق قيمة إضافية للمساهمين. يتكون هيكل رأس المال المجموعة من صافي الدين (قروض متعلقة) مع النقد وما في حكمه وحقوق الملكية (متضمنة رأس المال الاحتياطي القانوني والأرباح المبقاة). لا تخضع المجموعة إلى متطلبات رأس مال مفروضة خارجياً.

نسبة المديونية

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	قرض إسلامية نقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل صافي الدين إجمالي حقوق المساهمين نسبة صافي الدين إلى إجمالي حقوق المساهمين
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
٧,٧٣٢,٦٨٣	١٠,٢١٧,٤٥٣	
(٣,٩٥٠,٠٢٠)	(٤,٩٣١,٦٦٠)	
٣,٧٨٢,٦٦٣	٥,٢٨٥,٧٩٣	
١٩,٦٠٩,٤٨٨	١٩,٠٢٦,١٨٠	
٪٢٠	٪٢٨	

## ٤٦- إدارة المخاطر المالية

ت تكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة بشكل رئيسي من التزامات مرباحات إسلامية (التسهيلات الائتمانية طويلة الأجل والسنوية) التي تم الحصول عليها من عدد من البنوك، إصدار صكوك إسلامية، دانين تجاريين وأرصدة دائنة أخرى لصالح مقاولين ووردين. 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 دائنة بنكية، نقد في الصندوق، مستحقات من أطراف ذات علاقة بالإضافة إلى مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى، والتي تعتبر جزءاً أساسياً ومشتقة بشكل مباشر من أعمالها التجارية العادلة. كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة، لم تدخل المجموعة في أي عقود مالية متغيرة غير إسلامية كعقود تحوط العملة أو اتفاقيات مقايضة أسعار العملات 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 .

### مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبّد الطرف الآخر لخسارة مالية. إن سياسة المبيعات لدى المجموعة بشكل عام لا تعتمد على المبيعات الآجلة، ولكن في بعض الحالات المعززة بضمانت 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 التسلیم النهائي للعقار المباع أو تأخير نقل الملكية المستفيد للتقليل من المخاطر إلى أن يتم دفع كامل المبلغ المستحق حسب عقد البيع. يتم مراقبة ومتابعة تحصيل الدفعات بشكل منتظم ولذلك فإن تعرض المجموعة لخسائر الائتمان يعتبر محدود.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان للموجودات المالية الأخرى الخاصة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة بالمجموعة والودائع البنكية والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى، فإن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان الذي يتعرض له المجموعة يقتصر على قيمتها الدفترية، 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 المعروضة للمخاطر الإئتمانية:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
بألف ريالات	بألف ريالات	
ال سعودية	ال سعودية	
٣,٩٥٠,٠٢٠	٤,٩٣١,٦٦٠	نقد وما في حكمه وودائع قصيرة الأجل
٣,٢٢٦,٦٧٦	٣,٦٢٦,٠٤٢	مدينون تجاريون
٧٥٤,٨٥٠	١,٠٢٣,١٣٦	أصول أخرى
٧,٩٣١,٥٤٦	٩,٥٨٠,٨٣٨	الإجمالي

### مخاطر أسعار العملات

تعلق مخاطر أسعار العملات في المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية نتيجة التغير في أسعار العملات السائدة في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات بشأن التزاماتها الخاصة بعقود الاقتراض الخاصة بتسهيلات مرباحية إسلامية (التسهيلات الدائنة) التي تم الحصول عليها من البنوك المحلية

في كل مرة يتم تجديد عقود الاقتراض قصيرة الأجل يتم التفاوض من قبل المجموعة على معدلات وشروط الاقتراض للحصول على أفضل شروط تعاقدية وأفضل سعر عمولة ممكن لتقليل حجم المخاطر المتعلقة بها.

لدى المجموعة عقد مقايضة أسعار محددة لإدارة مخاطر أسعار العمولة. تستند أسعار عمولة الاقتراض الدولية للمجموعة بشكل اساسي على سعر ليبور، وتستند قروضها المحلية على سايبور. وبالتالي فإن تعرض المجموعة لمخاطر العمولة متغير وفقاً للتغيرات في سعر ليبور وسايبور .

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

٤٦ - إدارة المخاطر المالية (تنمية)

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تراوح متوسط سعر الفائدة بين البنوك ليور ٣ أشهر ما بين ٢٠٪ و ٢٥٪ (٢٠١٩٪: ٢٠٪ و ٢٤٪)، وتراوحت أسعار سايلور ما بين ٨٢٪ و ٨٧٪ (٢٠١٩٪: ٢٣٪ و ٢٦٪).

إن حساسية تباين أسعار العمولات على القروض الخارجية والتي تؤثر على القوائم المالية الموحدة مبنية أدناه

٢٠١٩ بألاف الريالات السعوية	٢٠٢٠ بألاف الريالات السعوية	
٤٦٥٨١	٧٦٠١٠	٢٥ + نقطة أساس
(٤٦٥٨١)	(٧٦٠١٠)	٢٥ - نقطة أساس

إن صافي ربح المجموعة قد يتاثر بالمثلج أعلى نتيجة لهذه التغيرات التي قد تحدث في أسعار العواملات في السوق، وذلك في حال وجود رسملة لتكلف الاقتراض التي ترتبط بصورة مباشرة بمشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل ، تحمل الفروقات في الفترة التي تحدث فيها على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة. لا يوجد تأثير على القوائم المالية الموحدة المرفقة لمحمد وجود رسملة لتكلف الاقتراض خلال الفترة الحالية وكذلك الفترة المقارنة. المجموعة تقوم برسملة ما يعادل ١٠٪ من تكليف الاقتراض التي تطبق عليها شروط الرسملة على مشاريع تحت التنفيذ كما هو مبين في الإيضاح (٩/٢).

**مخاطر السيولة**  
مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها المجموعة في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تتلقى منها المجموعة لصالح الغير.

التي ترمي بها المبادرة سعياً نحو التحول. حيثما أمكن بما للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للمجموعة؛ تحفظ المجموعة حينما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. وتبعد المجموعة عن تمويل المتطلبات الرأسمالية طويلاً الأجل من خلال الاقتراض قصير الأجل والعمليات المتعلقة بالحسابات الجارية مع الأطراف ذات العلاقة. يتم حالياً تمويل المشاريع طويلاً الأجل من خلال القروض طويلاً الأجل فقط. ولدى المجموعة أيضاً سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقيير تاريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

إن المتوسط المرجح للعمولة السنوية الفعلية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ هو ٦٠,٧١٪ (٦٠,٧١٪ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩).

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة مع إجمالي التدفقات النقدية غير المخصومة للاستحقاقات التعاقدية المتبقية لكل من رأس المال والفائدة ، حيث ينطوي ذلك ، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ :

## ٤٦ - إدارة المخاطر المالية (تنمية)

الإجمالي	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	أكثر من خمس سنوات	٥ إلى ٣ سنوات	سنتين إلى سنة	سنة إلى ٣ أشهر أو أقل	٣ أشهر أو أقل	بالألف	بالألف	بالألف	بالألف	بالألف	بالألف	الموارد المالية	
بالألف	بالألف	بالألف	بالألف	بالألف	بالألف	بالألف	بالألف	بالألف	بالألف	بالألف	بالألف	بالألف	قرص إسلامية	
الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	مخصص مكافأة نهاية الخدمة	
٩٦,٨٧٣,٧١٢	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ذمم دائنة تجارية وأخرى	
٢١,٦٦٤	٢١,٦٦٤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الاجمالي	
٧٩٨,٧٧٩	٦٢٠,٣٢٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
١٠٦٩٤,١٠٥	٦٤١,٩٣٤	٥,٤٥١,٥٩٥	٤٩٦,٠٧٤	٣٨٩,٨٧٢	٤٧٤,١٩٧	-	-	-	-	-	-	-	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
٩٦,٨٧٣,٧١٢	٢١,٦٦٤	٧٩٨,٧٧٩	٦٠٠,٦١٥	٥,٤٥١,٥٩٥	٤٩٦,٠٧٤	٣٨٩,٨٧٢	٤٧٤,١٩٧	٤٧٤,١٩٧	٤٧٤,١٩٧	٤٧٤,١٩٧	٤٧٤,١٩٧	٤٧٤,١٩٧	٤٧٤,١٩٧	

**مخاطر العملات الأجنبية**  
 ترتبط مخاطر العملات الأجنبية بالتبذيب 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 معاملات هامة بعملات عدا الريال السعودي والدولار الأمريكي خلال الفترة.

## ٤٧ - الالتزامات والارتباطات الرأسمالية

لإكمال البناء والقيام بأعمال التطوير على المدى الطويل للممتلكات الاستثمارية والتطويرية، التزمت المجموعة بعدد من الترتيبات التعاقدية والاتفاقات. إن هذه الترتيبات التعاقدية قابلة للإلغاء في حال رغبة المجموعة في ذلك بدون أي غرامات. بلغت تقييرات العقود غير المكتملة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٢٨٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢٨٥ مليون ريال سعودي) والالتزامات الأداء من خلال ضمان ينكي بمبلغ ٧٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٧٤ مليون ريال سعودي) مقابل النعم المدينة المحصلة. ومن المتوقع أن يتم تسوية هذه الالتزامات خلال فترة تنفيذ المشاريع ويتم تمويلها من خلال بيع عقارات مستقبلًا أو الاقتراض الخارجي، إذا استدعت الضرورة لذلك.

بالنسبة للدعوى العامة والمطالبات القانونية في السياق العادي للأعمال، تعتمد الإدارة على الإشارة 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 ديسمبر ٢٠٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: لا شيء).

## ٤٨ - تأثيرات انتشار فيروس كورونا (كوفيد ١٩)

فيما يتعلق بتأثيرات انتشار فيروس كورونا (كوفيد ١٩) الذي ظهر خلال سنة ٢٠٢٠ باعتبارهجائحة عالمية والإجراءات الاحترازية التي اتخذتها حكومة المملكة العربية السعودية لمواجهة هذا الوباء ، تعتقد الشركة أنه لم يكن لهذا الحدث تأثير جوهري على نتائج عمليات الشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة. الشركة حاليا غير قادرة على التنبؤ بالتأثير المالي لهذه الأزمة و تتبع الشركة التطورات وتتخذ كافة 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 الموحدة في السنوات اللاحقة.

## ٤٩ - اعتماد القوائم المالية الموحدة

اعتمدت القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٨ مارس ٢٠٢٠ الموافق ٥ شعبان ١٤٤٢ هـ.