

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

الصفحة

الفهرس

١	تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة
٤	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الأولية الموحدة الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة
٦ - ٤٩	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة إلى المساهمين في شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") والشركات التابعة لها (يُشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، والقوائم الأولية الموحدة الموجزة للتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً بالسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إظهار نتيجة الفحص لهذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

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

نتيجة الفحص

بناءً على فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن اللحد و اليجيى محاسبون قانونيون



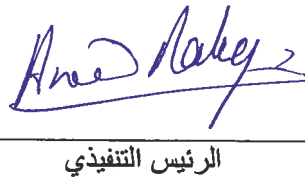
صالح عبد الله اليجيى
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٣)

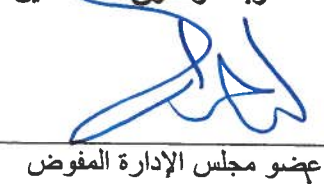
الرياض: ٢٣ محرم ١٤٤٥ هـ
(١٠ أغسطس ٢٠٢٣)



٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	إيضاح	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		
١,٠٧٧,٨٠٨	١,٠٤٨,٩٦٠	٥	الموجودات
٢٠,٥٦٣,٥٦٣	١٩,٥٢١,٧٨٥	٦	الموجودات غير المتداولة
٨٦,٠٥٦	٩٨,٨٤٣	٧ و ١٢٣	عقارات استثمارية، صافي
١,٠٣٠,١٢٥	٢,٢١٨,٤٥٥	٨	عقارات تطويرية طويلة الأجل
٢١٥,٠٤٠	٢٠٤,٧٥٠	٩	ممتلكات ومعدات، صافي
٢٢,٩٧٢,٥٩٢	٢٣,٠٩٢,٧٩٣		استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
			استثمارات في موجودات مالية
			إجمالي الموجودات غير المتداولة
١٤٤,٣٣٢	١١١,٣١٧	٦	الموجودات المتداولة
٤,٤٥٥,٠٥٠	٣,٧٨٨,٢٨١	١٠	عقارات تطويرية قصيرة الأجل
١٢,٠٢٢	١٢,٥٤٣		مدنوتون تجاريون وآخرون
٥,٩٢٨,٨٥٧	٤,١٦٨,٢٥٢	١١	مخزون
١٠,٥٤٠,٢٦١	٨,٠٨٠,٣٩٣		نقدية وشبه نقدية
٣٣,٥١٢,٨٥٣	٣١,١٧٣,١٨٦		إجمالي الموجودات المتداولة
			إجمالي الموجودات
٧,٨١٤,٢٩٥	٧,٣٥٦,٥٠٠	١٢	المطلوبات وحقوق المساهمين
٢٦,٩١١	٢٦,٦٨٢	١٣	المطلوبات غير المتداولة
٧,٨٤١,٢٠٦	٧,٣٨٣,١٨٢		قروض - جزء غير متداول
			مكافأة نهاية الخدمة
			إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٢,٩٥٩,٤٨٤	٩٥٦,٥٣٩	١٢	المطلوبات المتداولة
٢,٧٢١,٥٨٣	٢,٦٦١,٨٩٧	١٤	قروض - جزء متداول
٣٨٦,٤٥٢	٣١٣,٦٢٨	١١٥	دائنون تجاريون وآخرون
٦,٠٦٧,٥١٩	٣,٩٣٢,٠٦٤		مخصص الزكاة
١٣,٩٠٨,٧٢٥	١١,٣١٥,٢٤٦		إجمالي المطلوبات المتداولة
			إجمالي المطلوبات
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٦	حقوق المساهمين
١,١٩٩,٣١٩	١,١٩٩,٣١٩		رأس المال
٥,٠٤٠	(٥,٢٥٠)		احتياطي نظامي
٧,٥٩٩,٧٦٩	٧,٨٦٣,٨٧١		احتياطيات أخرى
١٩,٦٠٤,١٢٨	١٩,٨٥٧,٩٤٠		أرباح مبقاة
٣٣,٥١٢,٨٥٣	٣١,١٧٣,١٨٦		إجمالي حقوق المساهمين
			إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين


المدير المالي


الرئيس التنفيذي

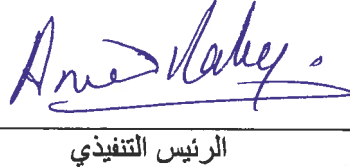

عضو مجلس الإدارة المفوض

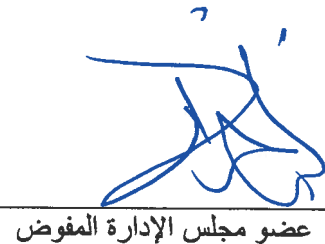
شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح	
٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بالآلاف الريالات السعودية	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) بالآلاف الريالات السعودية	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بالآلاف الريالات السعودية	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) بالآلاف الريالات السعودية		
٢,٢٩٧,٢٨٧	١,٥٩٠,٥٥٦	٦٧٧,٩٤٨	٨٢٦,٢٣٣	١٧	الإيرادات
(١,٤٨٩,٠١٤)	(٩٧٤,١٢٦)	(٤٣٢,٤٥٤)	(٥١٠,٦٤٣)	١٨	تكلفة الإيرادات
٨٠٨,٢٧٣	٦١٦,٤٣٠	٢٤٥,٤٩٤	٣١٥,٥٩٠		إجمالي الربح
مصاريف العمليات:					
(١٥١,٦٤٤)	(١١٣,٥٢٣)	(٨٧,٩٥١)	(٥٧,٧٧٣)	١٩	مصاريف عمومية وإدارية
٦٥٦,٦٢٩	٥٠٢,٩٠٧	١٥٧,٥٤٣	٢٥٧,٨١٧		ربح العمليات
(٢٨١,٨٣١)	(٣٥٦,٨٧٥)	(١٢٨,٩٨٠)	(١٦٣,٧٣٤)	٢٠	تكاليف تمويل
٧٩,٥٤٢	٨٢,٩٧٢	٦٣,٤٣٤	٣٨,٦٤٥	٢١	إيرادات أخرى، صافي حصة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٤,٥٦٧	٤١,٨٧٠	٢,٩٥٣	١٧,٥٠٥	١٨	الربح قبل الزكاة
٤٥٨,٩٠٧	٢٧٠,٨٧٤	٩٤,٩٥٠	١٥٠,٢٣٣		مخصص ومصروف الزكاة
(١٤٥,٣١١)	(٦,٧٧٢)	(٢,٣٧٢)	(٣,٧٥٦)	١٥	صافي ربح الفترة
٣١٣,٥٩٦	٢٦٤,١٠٢	٩٢,٥٧٨	١٤٦,٤٧٧		
-	(١٠,٢٩٠)	-	(٦,٩٣٠)		الدخل الشامل الآخر:
٣١٣,٥٩٦	٢٥٣,٨١٢	٩٢,٥٧٨	١٣٩,٥٤٧		إجمالي الدخل الشامل للفترة
٣١٣,٥٩٦	٢٥٣,٨١٢	٩٢,٥٧٨	١٣٩,٥٤٧		إجمالي الدخل الشامل العائد إلى: المساهمين في دار الأركان
٠,٢٩	٠,٢٤	٠,٠٩	٠,١٤	٢٢	ربح السهم (بالريال السعودي): الأساسي والمخفض


المدير المالي


الرئيس التنفيذي


عضو مجلس الإدارة المفوض

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الأولية الموحدة الموجزة

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

إجمالي حقوق الملكية	الأرباح المبقاة	الاحتياطات الأخرى	الاحتياطي النظامي	رأس المال
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
١٩,٦٠٤,١٢٨	٧,٥٩٩,٧٦٩	٥,٠٤٠	١,١٩٩,٣١٩	١٠,٨٠٠,٠٠٠
٢٦٤,١٠٢	٢٦٤,١٠٢	-	-	-
(١٠,٢٩٠)	-	(١٠,٢٩٠)	-	-
٢٥٣,٨١٢	٢٦٤,١٠٢	(١٠,٢٩٠)	-	-
١٩,٨٥٧,٩٤٠	٧,٨٦٣,٨٧١	(٥,٢٥٠)	١,١٩٩,٣١٩	١٠,٨٠٠,٠٠٠
١٩,١٥٩,٦٣٠	٧,٢٠٤,٤٨٣	-	١,١٥٥,١٤٧	١٠,٨٠٠,٠٠٠
٣١٣,٥٩٦	٣١٣,٥٩٦	-	-	-
-	-	-	-	-
٣١٣,٥٩٦	٣١٣,٥٩٦	-	-	-
١٩,٤٧٣,٢٢٦	٧,٥١٨,٠٧٩	-	١,١٥٥,١٤٧	١٠,٨٠٠,٠٠٠

٢٠٢٣

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣،
(مراجع)

صافي ربح الفترة

الدخل الشامل الأخر

التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات
في الموجودات المالية بالقيمة العادلة
من خلال الدخل الشامل الأخر

إجمالي الدخل الشامل للفترة

الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

(غير مراجع)

٢٠٢٢

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢،
(مراجع)

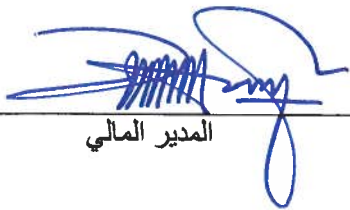
صافي ربح الفترة

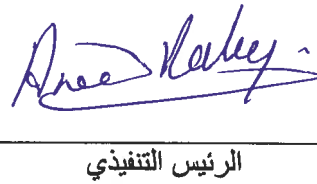
الدخل الشامل الأخر

إجمالي الدخل الشامل للفترة

الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

(غير مراجع)


المدير المالي


الرئيس التنفيذي


عضو مجلس الإدارة المفوض

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

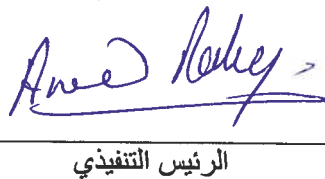
شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

فترة الستة أشهر المنتهية في		إيضاح
٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بالآلاف الريالات السعودية	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة) بالآلاف الريالات السعودية	
٤٥٨,٩٠٧	٢٧٠,٨٧٤	
٢٢,٨٦٦	٢٣,٤٥٣	١٢٣ و ٥٠٧
٣,٩٧٥	٢,٢٤٩	١٣
٢٨١,٨٣١	٣٥٦,٨٧٥	٢٠
(٤٠,٣٧٨)	-	٨
(٤,٥٦٧)	(٤١,٨٧٠)	٨
٧٢٢,٦٣٤	٦١١,٥٨١	
١,١٨٨,٥٩٦	١,٠٨٦,٩٦٣	
٦٢٨,٤٣٨	٦٦٦,٧٦٩	
-	(٥٢١)	
(٥١,٣١٣)	(٧٩,٥٢٢)	
٢,٤٨٨,٣٥٥	٢,٢٨٥,٢٧٠	
(٢٦٩,٠٧٤)	(٣٤٣,٨٩٢)	
(٩٦,٨٤٥)	(٧٩,٥٩٦)	١١٥
(٢,٣٣٩)	(٢,٤٧٨)	١٣
٢,١٢٠,٠٩٧	١,٨٥٩,٣٠٤	
(٧٣,٨٥٤)	(١,١٤٦,٤٦٠)	٨
٨٧,١١٧	-	٨
(٢,٥٨٤)	(١٢,٦٥٦)	٧
-	١٣,٣٥٧	١٢٣ و ٧
(٢,٠٣١)	(٤٢٧)	٥
٨,٦٤٨	(١,١٤٦,١٨٦)	
(١,٦٤٥,٩٥٤)	(٢,٤٧٣,٧٢٣)	
(١,٦٤٥,٩٥٤)	(٢,٤٧٣,٧٢٣)	
٤٨٢,٧٩١	(١,٧٦٠,٦٠٥)	
٤,١٥٣,٤٢٦	٥,٩٢٨,٨٥٧	
٤,٦٣٦,٢١٧	٤,١٦٨,٢٥٢	١١
١,٤٦٨	١٩,٨٣٦	١٢٣
٢١٠,٠٠٠	-	١٩
٣,٥٥١	١٢,١٧٠	٥,٦


المدير المالي


الرئيس التنفيذي


عضو مجلس الإدارة المفوض

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

١- معلومات حول الشركة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري ("الشركة")، هي شركة مساهمة سعودية تأسست وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية. والشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٦٠١٩٥ بتاريخ ١٤٢١/٤/١٦ هـ (الموافق ٢٠٠٠/٧/١٨ م). ويقع مقر الشركة في المملكة العربية السعودية وعنوانها البريدي المسجل هو ص. ب ١٠٥٦٣٣، الرياض - ١١٦٥٦، المملكة العربية السعودية.

إن أسهم الشركة مدرجة في السوق المالية السعودية. تعمل الشركة والشركات التابعة لها، يُشار 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. وتعمل هذه الشركات التابعة بموجب سجلات تجارية خاصة بها، وفيما يلي ملخصاً لها:

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

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

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

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

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

شركة دار الأركان لتكنولوجيا الإنشاءات المحدودة - شركة ذات مسؤولية محدودة، (معروفة سابقاً باسم شركة دار الأركان للمقاولات)، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٢١٥٠٩ بتاريخ ١٤٣٨/٦/١٧ هـ الموافق (٢٠١٧/٣/١٦ م)، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري وتقديم خدمات إدارة وتأجير العقارات.

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

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

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

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري ذ.م.م - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، تأسست بموجب قوانين دولة قطر، بموجب السجل التجاري رقم ١٦٥٥٨٤ بتاريخ ١٤٤٣/٧/١٤ هـ الموافق (٢٠٢٢/٢/١٥ م)، وتعمل بشكل رئيسي في مجال التطوير العقاري.

تمتلك شركة دار الأركان للتطوير العقاري بشكل مباشر وغير مباشر الشركات التابعة المذكورة أعلاه بالكامل. تشمل القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة على موجودات ومطلوبات ونتائج عمليات الشركات التابعة المذكور أعلاه.

٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

١-٢ أسس الإعداد

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بالريال السعودي، والذي يمثل العملة الوظيفية للمجموعة.

٢-٢ تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

المعايير والتفسيرات السارية في الفترة الحالية

في الفترة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق جميع التعديلات على المعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والتي تعتبر واجبة التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ وتطبق على المجموعة.

معايير المحاسبة الدولي (١)	تعديلات	- يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. - الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي ٢)، والتي تتطلب من المنشآت الإفصاح عن معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية بدلاً من السياسات المحاسبية الهامة. - لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الأولية الموجزة للمجموعة، ولكن من المتوقع أن تؤثر على الإفصاح عن السياسات المحاسبية في القوائم المالية الموحدة السنوية للمجموعة.
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧)	معيار جديد	- عقود التأمين - يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.
معايير المحاسبة الدولي (٨)	تعديلات	- تعديلات بشأن تعريف التقديرات المحاسبية وتطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.
معايير المحاسبة الدولي (١٢)	تعديلات	- تعديلات بشأن الضريبة المؤجلة على عقود الإيجار والتزامات إزالة الموجودات وتطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.
المعيار الدولي للتقرير المالي (٤)	تعديلات	- تُغير التعديلات تاريخ انتهاء الإعفاء المؤقت الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ٤ من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ (الأدوات المالية) حتى ١ يناير ٢٠٢٣.

إن تطبيق هذه التعديلات على المعايير لم ينتج عنه بشكل عام أي تغييرات هامة في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات المقدمة في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (تتمة)

٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٢ تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير المطبقة بعد
تم إصدار المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية بتاريخ اعتماد هذه القوائم المالية، ولكنها غير سارية المفعول بعد، وبالتالي لم يتم تطبيقها على هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

يجري حاليًا تقييم أثر تطبيق هذه المعايير؛ ومع ذلك تتوقع الإدارة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات والتفسيرات في الفترات المستقبلية لن يكون له تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة.

معايير المحاسبة الدولي (١)	تعديلات	- يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤. تعدل التعديلات في المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) المطلوبات التي نص عليها تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة حول كيفية قيام المنشأة بتصنيف الديون والمطلوبات المالية الأخرى على أنها متداولة أو غير متداولة في ظروف معينة: تؤثر فقط التعهدات التي يتعين على المنشأة الالتزام بها في أو قبل تاريخ التقرير على تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. إضافة إلى ذلك، يتعين على المنشأة الإفصاح عن المعلومات في الإيضاحات التي تمكن مستخدمي القوائم المالية من فهم المخاطر الناتجة عن إمكانية أن تصبح المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات مستحقة السداد في غضون اثني عشر شهرًا.
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨)	تعديلات	- تعديلات تتعلق ببيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك.
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)	تعديلات	- تعديلات لتوضيح كيفية قيام البائع - المستأجر لاحقًا بقياس معاملات البيع وإعادة الاستئجار وتطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤.
معيار المحاسبة الدولي (٧) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧)	تعديلات	- تعديلات لإضافة متطلبات الإفصاح، و "علامات إرشادية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، لتوفير معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين.

٣-٢ العرف المحاسبي

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا إعادة تقييم بعض الأدوات المالية بالقيمة العادلة والاستثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. ويتم المحاسبة عن التزام منافع ما بعد التوظيف بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية. فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة من قبل المجموعة عند إعداد قوائمها المالية الأولية الموحدة الموجزة. تم تطبيق هذه السياسات بصورة متوافقة على كافة الفترات المعروضة، ما لم يرد خلاف ذلك.

٤-٢ أسس توحيد القوائم المالية

تقوم المجموعة بتوحيد القوائم المالية للشركة والشركات التي يكون فيها للمجموعة سلطة على تلك الشركات المستثمر فيها، أو تتعرض لمخاطر، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدر على استخدام سلطتها للسيطرة والتأثير على عائداتها من تلك الشركات المستثمر فيها أو الشركات التابعة. تتكون القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة من عمليات الشركة والشركات الخاضعة لسيطرتها أو الشركات التابعة لها.

٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ أسس توحيد القوائم المالية (تتمة)

الشركات التابعة

إن الشركات التابعة هي المنشآت الخاضعة لسيطرة المجموعة. تُسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تتعرض المجموعة، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالمنشأة، ولديها المقدرة على التأثير في تلك العوائد من خلال ممارسة سلطتها على المنشأة. ويتم توحيد الشركات التابعة بالكامل اعتبارًا من تاريخ الاستحواذ الفعلي أو حتى تاريخ الاستبعاد الفعلي، حسبما هو ملائم.

وتقاس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها وأدوات حقوق الملكية المصدرة والمطلوبات المتكبدة أو المتعهد بها بتاريخ الصرف، زانداً التكاليف المتعلقة مباشرة بعملية الاستحواذ. ويتم مبدئيًا قياس الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المتعهد بها والالتزامات المحتملة في عملية تجميع أعمال بالقيمة العادلة لها بتاريخ الاستحواذ وذلك بصرف النظر عن مدى وجود أي حقوق ملكية غير مسيطرة. كما يتم إظهار حقوق الملكية غير المسيطرة وفقًا لنسبة حقوق الملكية غير المسيطرة من القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المثبتة. ويتم لاحقًا تحميل أية خسائر متعلقة بحقوق الملكية غير المسيطرة تتجاوز حقوق الملكية غير المسيطرة على حصة الشركة الأم.

إن الزيادة في تكلفة الاستحواذ عن القيمة العادلة لحصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذ عليها القابلة للتحديد يتم إثباتها كشهرة. كما أن أي انخفاض في تكلفة الاستحواذ عن القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها (أي الخصم عند الاستحواذ) يتم إثباته مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة.

يتم حذف جميع المعاملات والأرصدة والأرباح غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة عند توحيد القوائم المالية. كما يتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم تقدم المعاملة دليلًا على حدوث انخفاض في قيمة الأصل المحول.

الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

إن الشركة الزميلة هي منشأة تكون المجموعة فيها في وضع يسمح لها بممارسة تأثير هام، وليس سيطرة أو سيطرة مشتركة، من خلال المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها.

إن المشروع المشترك هو ترتيب مشترك يكون للأطراف المشاركة فيه حقوق في صافي موجودات هذا الترتيب المشترك وتقاسم متفق عليه تعاقديًا للسيطرة المشتركة على الأنشطة ذات الصلة التي يمكن من خلالها لأطراف الترتيب المشاركة في اتخاذ القرارات بشأن الأنشطة ذات الصلة التي تتطلب الموافقات بالإجماع والسيطرة المشتركة.

طريقة حقوق الملكية

وفقًا لطريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمارات في الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة مبدئيًا في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة بالتكلفة وتعديلها بالتغيرات لما بعد الاستحواذ في حصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وصافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، ناقصاً أي انخفاض في قيمة كل استثمار على حدة. ويتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة باستخدام طريقة حقوق الملكية باستثناء تلك المصنفة كمحتفظ بها للبيع. كما يتم إثبات خسائر الشركات الزميلة أو السيطرة المشتركة على المشاريع المشتركة التي تزيد عن حصص المجموعة في تلك الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة وذلك فقط إلى الحد الذي تكون فيه المجموعة قد تكبدت التزامات تعاقدية أو متوقعة أو قامت بسداد مبالغ بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة أو المشروع المشترك وفقًا لطريقة حقوق الملكية اعتبارًا من تاريخ الاستحواذ. كما أن أي زيادة في تكلفة الاستحواذ عن حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك بتاريخ الاستحواذ يتم إثباتها كشهرة. ويتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار وتقييم انخفاض قيمتها كجزء من ذلك الاستثمار. كما أن أي انخفاض في تكلفة الاستحواذ عن حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك بتاريخ الاستحواذ (أي الخصم عند الاستحواذ) يتم إثباته في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة.

٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ أسس توحيد القوائم المالية (تتمة)

طريقة حقوق الملكية (تتمة)

عند تصنيف الاستثمار في شركات زميلة أو مشروع مشترك كاحتفظ به للبيع أو التوقف عن كونها شركة زميلة أو مشروع مشترك، فإن المجموعة تتوقف عن استخدام طريقة حقوق الملكية اعتباراً من ذلك التاريخ. وعند حدوث بيع جزئي لشركة زميلة أو مشروع مشترك ينتج عنه فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، فإنه يتم قياس الاستثمار المتبقي بالقيمة العادلة في تاريخ البيع وإثباته كأصل مالي. ويتم إدراج الفروق بين القيمة الدفترية للحصص المحتفظ بها في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمتها العادلة عند تحديد أرباح أو خسائر استبعاد الشركات الزميلة أو المشروع المشترك. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بإعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر من حقوق الملكية المثبتة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل.

عند إجراء شركة من شركات المجموعة معاملات مع شركة زميلة أو مشروع مشترك للمجموعة، يتم استبعاد الأرباح والخسائر بقدر حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وقد تقدم الخسائر دليلاً على وجود انخفاض في قيمة الأصل المحول وفي تلك الحالة يتم تجنب مخصص ملائم لقاء الانخفاض في القيمة.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات أي خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركتها الزميلة أو مشروعها المشترك. ويتاريخ إعداد كل قوائم مالية، تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وعند وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمتها الدفترية، وإثبات الخسارة ضمن بند "حصة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة" في قائمة الربح أو الخسارة.

الاستثمار في العمليات المشتركة

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

عند قيام المجموعة بتنفيذ أنشطتها في إطار عمليات مشتركة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في العمليات المشتركة على النحو التالي:

- الموجودات الخاصة بالمجموعة، بما في ذلك حصتها في أي موجودات تم الاستحواذ عليها أو الاحتفاظ بها بصورة مشتركة؛
- المطلوبات الخاصة بالمجموعة، بما في ذلك حصتها في أي مطلوبات تم تكبدها بصورة مشتركة؛
- حصة المجموعة في الإيرادات الناتجة من العملية المشتركة؛
- مصاريف المجموعة، بما في ذلك الحصة في المصاريف المتكبدة بشكل مشترك في العمليات المشتركة.

تقوم المجموعة بالمحاسبة عن الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المرتبطة بحصتها في عملية مشتركة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المطبقة على الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المحددة. وعندما تكون إحدى منشآت المجموعة مشغلاً مشتركاً وتقوم المجموعة بالمشاركة في عملية بيع أو المساهمة في موجودات العملية المشتركة، يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تلك المعاملات في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة وذلك فقط بقدر حصة الأطراف الأخرى في العملية المشتركة. وعندما تكون إحدى منشآت المجموعة مشغلاً مشتركاً وتقوم المجموعة بالمشاركة في عملية شراء مع العملية المشتركة، فإن المجموعة لا تقوم بإثبات حصتها في الأرباح أو الخسائر إلى أن يتم إعادة بيع هذه الموجودات إلى طرف ثالث.

٥-٢ الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المترامم وأي خسارة انخفاض في القيمة مثبتة. وتتضمن التكلفة جميع المصاريف المتعلقة بها مباشرة والمتكبدة بشأن إحضار الممتلكات والمعدات إلى حالتها وموقعها الحالي، بشرط أن تكون الممتلكات والمعدات متاحة للاستخدام. وتقوم الإدارة دورياً بمراجعة وإعادة تقييم الأعمار الإنتاجية المستقبلية المقدرة والقيمة المتبقية، وقد تقوم بتغيير أو تعديل معدلات الاستهلاك وفقاً لذلك.

٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٢ الممتلكات والمعدات (تتمة)

يتم تحميل الاستهلاك لشطب التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدرة للموجودات، باستثناء الأراضي، على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للمعدلات التالية:

المباني	٣٪
تحسينات المباني المستأجرة	٥٪ - ٢٠٪
السيارات	٢٥٪
الألات والأدوات	٢٠٪
المعدات المكتبية	٢٠٪ - ٢٥٪

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو استبعاد الأصل بالفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

تقوم المجموعة، بتاريخ كل تقرير مالي، بمراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير الملموسة الخاصة بها لتحديد ما إذا كان هناك دليل يشير إلى وقوع خسارة انخفاض في قيمة هذه الموجودات. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم خسارة الانخفاض في القيمة. وفي الحالات التي لا ينتج فيها عن الأصل تدفقات نقدية مستقلة عن الموجودات الأخرى، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل. وفي الحالات التي تقل فيها القيمة القابلة للاسترداد للأصل عن قيمته الدفترية، عندئذ يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة القابلة للاسترداد له. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة فوراً في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

٦-٢ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية بشكل أساسي من المشاريع المكتملة (بما في ذلك العقارات والأراضي المطورة المحفوظ بها لغرض زيادة رأس المال على المدى الطويل) والمشاريع قيد التطوير (بما في ذلك المشاريع العقارية قيد الإنشاء، والمشاريع العقارية قيد التطوير، والأراضي المنتظر تطويرها). ويتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لتحقيق دخل إيجار و/ أو لزيادة رأس المال أو كليهما، وليس لغرض البيع خلال دورة الأعمال العادية أو الاستخدام في الإنتاج أو الوظائف الإدارية. وتتضمن المشاريع قيد التطوير تلك العقارات الجاري تطويرها أو المنتظر البدء في تطويرها. ولا يتم استخدام هذه العقارات لتحقيق إيرادات مبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. ويتم إثبات العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة ويتم قياس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها/ المحولة. كما يتم رسملة جميع تكاليف التطوير (التصميم والتطوير وتكلفة الموظفين) والتي تُعزى مباشرة إلى حيازة/ تطوير العقارات للوصول للتكلفة الإجمالية.

يتم التوقف عن إثبات العقار الاستثماري في حالة البيع أو الاستغناء وذلك عند تحويله أو نقله إلى العقارات التطويرية. ويتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التوقف عن إثبات العقار فوراً في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لغرض تحقيق دخل إيجار و/ أو لزيادة رأس المال، وتظهر بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسارة انخفاض في القيمة مثبتة. ويتم تحميل الاستهلاك لشطب التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدرة للموجودات، باستثناء الأراضي والعقارات قيد الإنشاء، على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للأساس التالي:

المباني	٣٪
---------	----

يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع أو استبعاد العقارات الاستثمارية والتي تمثل الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة للفترة التي يتم فيها البيع/ الاستبعاد.

٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٧-٢ العقارات التطويرية

يتم قياس جميع العقارات التطويرية مبدئياً بتكلفة الاستحواذ ويتم قياسها والمحاسبة عنها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وقطع أراضي تحت التطوير من أجل بيعها خلال دورة الأعمال العادية، وليس الاحتفاظ بها لغرض تحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال. وتتضمن التكلفة جميع التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقارات التطويرية بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف القروض والمصاريف غير المباشرة التي تم تكبدها في إحضار العقارات التطويرية إلى موقعها وحالتها الراهنه. ويتم احتساب التكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح. كما يتم اعتبار الانخفاض في القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق، والذي يمثل سعر البيع المقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدرة للإتمام، وتكاليف البيع التي سيتم تكبدها.

تمثل دورة التشغيل للعقارات التطويرية تلك التي يتم فيها الاحتفاظ بغالبية العقارات التطويرية لفترة أطول ولن يتم تحقيقها خلال ١٢ شهرًا. وإذا كان هناك تغيير في نية الإدارة وتحديد أية عقارات تطويرية للبيع الفوري، فإنه يتم تقسيمها بين العقارات تحت التطوير طويلة الأجل وقصيرة الأجل والتي تمثل الجزء غير المتداول والجزء المتداول من العقارات التطويرية، على التوالي.

بتاريخ كل تقرير مالي، تقوم الإدارة بتصنيف مشاريع العقارات التطويرية على أنها طويلة أو قصيرة الأجل بناءً على تاريخ إكمالها وبيعها المتوقع. وإذا كان من المتوقع إكمال وبيع المشروع خلال سنة من تاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة، فإنه يتم تصنيف المشروع كعقارات تطويرية قصيرة الأجل.

٨-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات الملموسة

تقوم المجموعة، بتاريخ كل تقرير مالي، بمراجعة القيمة الدفترية للموجودات الملموسة الخاصة بها لتحديد ما إذا كان هناك دليل يشير إلى وقوع خسارة انخفاض في قيمة هذه الموجودات. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل. وعند إمكانية تحديد أساس معقول ومتماثل للتخصيص، فإنه يتم أيضاً تخصيص الموجودات إلى كل وحدة مدرة للنقدية، أو يتم بطريقة أخرى تخصيصها إلى أصغر وحدة مدرة للنقدية في المجموعة يمكن أن يحدد لها أساس معقول ومتماثل للتخصيص. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم خسارة الانخفاض في القيمة. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية، أيهما أعلى. وعند تحديد القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المتعلقة بالأصل والتي لم يتم بشأنها تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية. وفي الحالات التي تقل فيها القيمة القابلة للاسترداد للأصل عن قيمته الدفترية، عندئذ يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة القابلة للاسترداد له. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

٩-٢ تكاليف القروض الإسلامية

إن تكاليف القروض الإسلامية المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة، والتي يتطلب إنشاؤها أو إنتاجها وقتاً طويلاً كي تكون جاهزة للاستخدام الذي أنشأت من أجله أو البيع، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات لحين إعداد تلك الموجودات للغرض الذي أنشأت من أجله للاستخدام أو البيع. وخلال الفترة، لم تقم المجموعة برسمة أي جزء من تكلفة القروض الخاصة بها. وعليه، يتم إثبات كافة تكاليف القروض كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

١٠-٢ الأدوات المالية

يتم إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

تقوم المجموعة مبدئياً بقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بقيمتها العادلة. كما أن جميع تكاليف المعاملات المتعلقة بشكل مباشر بإنشاء أو شراء أو إصدار موجودات مالية ومطلوبات مالية (باستثناء الموجودات المالية والمطلوبات المالية التي يتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة)، يتم إضافتها أو خصمها، حسب ما هو ملائم، من القيمة العادلة لكل من الموجودات المالية والمطلوبات المالية عند الإثبات الأولي. ويتم إثبات تكاليف المعاملات المتكبدة بشأن الموجودات المالية أو المطلوبات المالية التي يتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة فوراً في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

١٠-٢ الأدوات المالية (تتمة)

التصنيف والقياس - الموجودات المالية

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نموذج أعمال المجموعة لإدارة موجوداتها المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية. ولا يتم فصل أي مشتقات مضمنة في العقود وتؤخذ بعين الاعتبار ككل عند التصنيف. يتم تصنيف الموجودات المالية بشكل أساسي ضمن فئات مقاسة بما يلي:

- التكلفة المطفأة
 - القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
 - القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- إن الموجودات المالية المثبتة مبدئياً بالقيمة العادلة يتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة، وذلك على النحو التالي:
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً - خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن أحداث التعثر بشأن الأداة المالية والمحتملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.
 - خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر - خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

بالنسبة للانخفاض في قيمة الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) استخدام طريقة خسائر الائتمان المتوقعة. تتطلب طريقة خسائر الائتمان المتوقعة من المجموعة المحاسبة عن خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة هذه بتاريخ إعداد كل قوائم مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولى للموجودات المالية. وبمعنى آخر، لم يعد ضرورياً وقوع حدث ائتماني قبل إثبات خسائر الائتمان.

- وعلى وجه التحديد، يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ من المجموعة إثبات مخصص خسارة لقاء خسائر الائتمان المتوقعة من:
 - الاستثمارات في أدوات الدين المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر،
 - مديني عقود الإيجار،
 - الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود، و
 - عقود الضمانات المالية التي تنطبق عليها متطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

يتمين تكوين مخصص خسارة لقاء خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية في حالة زيادة مخاطر الائتمان المتعلقة بتلك الأداة المالية بشكل جوهري منذ الإثبات الأولى، وكذلك بالنسبة لموجودات العقود أو الذمم المدينة التجارية التي لا تشكل معاملة تمويل وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

الذمم المدينة التجارية

يتم تصنيف الذمم المدينة التجارية كموجودات مالية ويتم إثباتها مبدئياً بمبلغ العوض/سعر المعاملة ما لم تحتوي على مكونات تمويل هامة وعند ذلك يتم إثباتها بالقيمة العادلة. لا تقوم المجموعة بتحصيل عمولة على الذمم المدينة التجارية وتحفظ بالمبلغ الأصلي القائم من الذمم المدينة التجاريين بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وبالتالي تقوم بقياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العمولة الفعلية ناقصاً أي مخصص لقاء الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان المتوقعة. وتقوم المجموعة بتقييم الذمم المدينة الهامة بمفردها والذمم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر ائتمان مماثلة للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها. ويتطلب إجراء هذا التقييم استخدام الأحكام. وللقيام بذلك، تقوم المجموعة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان التي تأخذ بعين الاعتبار الخبرة السابقة في تعثر العميل وتحليل الظروف الاقتصادية العامة للقطاع الذي يعمل فيه العملاء والمركز المالي الحالي للعملاء وتقييم كل من التوجهات الحالية والمتوقعة لحالة التأخر عن السداد وعوامل أحداث الخسارة الأخرى التي تشير إلى القدرة على سداد جميع المبالغ المستحقة وفقاً للشروط التعاقدية بتاريخ التقرير. ويتم تكوين مخصص لقاء خسارة الائتمان عند وجود دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تعثر في السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وعند تجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينة القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل العمولة الفعلي الأصلي. ويتم تخفيض القيمة الدفترية للذمم المدينة بقيمة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ويتم إثبات أي خسارة انخفاض في القيمة ضمن قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

تستخدم الإدارة الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا تقوم الإدارة بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن تقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. قامت الإدارة بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

١٠-٢ الأدوات المالية (تتمة)

النقدية وشبه النقدية

تتكون النقدية وشبه النقدية من النقد في الصندوق والنقد لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل الأخرى المحتفظ بها من قبل المجموعة وتواريخ استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل.

الاستثمارات المحتفظ بها للمناجزة

تدرج الاستثمارات المحتفظ بها للمناجزة مبدئياً بالقيمة العادلة؛ ويتم تحويل تكاليف المعاملات مباشرة إلى قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة وبعد ذلك يتم إدراجها بالقيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار المتداولة في السوق عند إقفال الأعمال بتاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة. ويتم تسجيل الأرباح أو الخسائر المحققة وغير المحققة من بيع الاستثمارات المحتفظ بها للمناجزة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة.

المطلوبات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الصكوك الإسلامية والمرابحة الإسلامية ويتم تصنيفها وفقاً لمضمون الترتيبات التعاقدية المعنية ويتم قياسها مبدئياً بقيمتها العادلة بعد خصم تكاليف المعاملات. كما يتم تسجيل المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة، ويتم إثبات تكلفة العمولة على أساس العائد الفعلي في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة على مدى عمر الأداة.

الذمم الدائنة التجارية

يتم إثبات الذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

١١-٢ إثبات الإيرادات

تمثل الإيرادات مبيعات العقارات المكتملة، وإيرادات إنشاء/ تطوير العقارات وتأجير العقارات السكنية.

بيع العقارات المكتملة - يتم إثباتها عند نقطة البيع

يتم إثبات العقارات المباعة كعقارات مكتملة مباشرة كإيرادات عند نقطة البيع. ويتم إثبات إيرادات هذه الفئات من الموجودات وذلك فقط عند نقل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري وأنه كان للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل. كما يتم تقييم نقل الملكية والسيطرة في وقت الإتمام النظامي لعملية بيع أو نقل الموجودات. ويتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للعرض المستحق في العقد.

العقارات التي تم إنشاؤها أو تطويرها بموجب عقد مع العميل - يتم إثباتها على مدى زمني

تقوم المجموعة بتطوير وبيع العقارات بموجب عقد أو اتفاقية إنشاء/ تطوير طويلة الأجل. وعادة ما يتم إبرام تلك العقود قبل بدء عملية الإنشاء وتقيّد شروط العقود نقل الموجودات إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأنه للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه ويمكن تقدير نتائج تلك العقود بشكل موثوق، ويتم إثبات إيرادات وتكاليف هذه العقارات المطورة بالتناسب مع مراحل الإنجاز المكتملة/المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية بما في ذلك التغييرات والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

وفي الحالات التي لا يمكن فيها قياس نتيجة العقد بشكل موثوق به، يتم إثبات إيرادات العقد بقدر التكاليف المتكبدة واحتمال استردادها مقابل هذا العقد.

ستقوم المجموعة بإثبات جميع التكاليف الإضافية للحصول على عقد أو تنفيذه كموجودات إذا كان من المتوقع استرداد هذه التكاليف من سعر المعاملة. وتمثل التكاليف الإضافية تلك التكاليف التي لم يكن أن تتكبدها المجموعة ما لم يتم الحصول على العقد. كما يتم رسملة جميع التكاليف للوفاء بالالتزامات بموجب عقد قائم، أو عقد متوقع، وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ إذا كانت التكاليف:

- تتعلق مباشرة بمثل هذا العقد المحدد؛
- من المتوقع استردادها؛
- من شأنها إيجاد أو تعزيز أو تحقيق موارد للمجموعة سيتم استخدامها في تنفيذ التزامات الأداء الحالية أو المستقبلية.

٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

١٠-٢ الأدوات المالية (تتمة)

العقارات التي تم إنشاؤها أو تطويرها بموجب عقد مع العميل- يتم إثباتها على مدى زمني (تتمة)
يتم إطفاء جميع الموجودات المثبتة بشأن تكاليف العقود بشكل منتظم على أساس يتفق مع نمط أو نسبة أداء الالتزام بموجب العقد الذي يتعلق به الأصل.

إذا كانت فترة الإطفاء الإجمالية لهذه التكاليف سنة واحدة أو أقل، تقوم المجموعة بتحميل هذه التكلفة كمصاريف عند تكبدها. ويتم إثبات جميع الدفعات المقدمة والدفعات الرئيسية المستلمة بالزيادة عن الإيرادات المثبتة حتى تاريخه كمطلوبات عقود. ونظرًا للفترة القصيرة بين الدفعات الرئيسية وإثبات الإيرادات بموجب طريقة التكلفة إلى التكلفة فإن ذلك لا يُعتبر مكون تمويل هام في عقود الإنشاءات المبرمة مع العملاء.

تقوم المجموعة بتقييم القيمة الدفترية لتلك الموجودات، وعندما يكون من المحتمل تجاوز إجمالي تكلفة العقد إجمالي إيرادات العقد، فإنه يتم إثبات الخسارة المقدرة كمصاريف فوراً.

عقود الإيجار

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

١٢-٢ الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً لأنظمة ولوائح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية، ويتم إثباتها في الشركات التابعة المعنية أو في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة في كل سنة. ويستند المخصص إلى تقدير الزكاة التي يتم تعديلها في الفترة المالية التي يتم فيها إصدار الربط النهائي للزكاة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. كما يتم إثبات أي تغيير في التقدير الناتج عن الربط النهائي في تلك الفترة وذلك عند استلام الربط النهائية.

١٣-٢ العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأخرى غير الريال السعودي، عملة العرض والعملة الوظيفية لكل شركة تابعة ضمن المجموعة، وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ إجراء المعاملات. وتاريخ التقرير، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. كما يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المدرجة بالقيمة العادلة والمسجلة بالعملات الأجنبية بالأسعار السائدة في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. ولا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية. ويتم إثبات أرباح أو خسائر الصرف الناتجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة.

١٤-٢ الاحتياطي النظامي

وفقاً للمادة (١٢٩) من نظام الشركات وتعديلاته لعام ٢٠١٦، يتعين على المجموعة تحويل ١٠٪ من صافي الدخل إلى الاحتياطي النظامي. ويجوز للمجموعة التوقف عن إجراء هذا التحويل عندما يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

١٥-٢ مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتقديم مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لأحكام نظام العمل في المملكة العربية السعودية. ويتم تحديد استحقاق هذه المكافأة على أساس آخر راتب للموظف وطول مدة الخدمة شريطة إتمام الحد الأدنى لفترة الخدمة. ويتم تجنب مخصص لتكاليف هذه المكافأة على مدى فترة التوظيف على أساس المبلغ النهائي المقدر.

يتم إثبات عمليات إعادة القياس، التي تشمل الأرباح والخسائر الاكتوارية في قائمة المركز المالي، مع تحميل الرصيد المدين أو الدائن المقابل على الأرباح المبقاة من خلال الدخل الشامل الآخر في الفترة التي تحدث فيها. ولا يتم إعادة تصنيف عمليات إعادة القياس إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة.

٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

١٦-٢ تكاليف منافع التقاعد

تقوم المجموعة بسداد اشتراكات وفقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ويتم احتسابها كنسبة مئوية من أجور الموظفين. ويتم التعامل مع المبالغ المدفوعة بشأن خطط منافع التقاعد المدارة من الحكومة كدفوعات لقاء خطط اشتراكات محددة بحيث تكون التزامات المجموعة بموجب هذه الخطط مماثلة لتلك التي تنشأ في خطة تقاعد اشتراكات محددة. كما يتم تحميل المبالغ المدفوعة بشأن خطط منافع التقاعد ذات الاشتراكات المحددة كمصروف عند استحقاقها.

١٧-٢ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، والتي يمكن قياسها بشكل موثوق به، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام.

١٨-٢ عقود الإيجار

تقوم المجموعة عند نشأة العقد بتحديد ما إذا كان العقد يعتبر إيجاراً أو ينطوي على عقد إيجار. وذلك، إذا ما تم بموجب العقد نقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لسنة محددة نظير مقابل لذلك.

المجموعة كمؤجر

تصنف عقود الإيجار التي لا تحول المجموعة بموجبها كافة المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة لملكية الأصل كعقود إيجار تشغيلي. يتم إثبات الإيجارات المستحقة القبض بموجب عقود الإيجار في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار المعني.

تضاف التكاليف المباشرة الأولية التي يتم تكبدها أثناء التفاوض والترتيب بشأن أي عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر، ويتم إثباتها على مدى فترة الإيجار وفق نفس الأسس كدخل إيجار.

المجموعة كمستأجر

عند بدء عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء، يتم تحديد الموجودات على أنها "موجودات حق الاستخدام" ويتم قياسها بالتكلفة مع تطبيق خصم مناسب على المكونات ذات الصلة لفترة الإيجار والتزامات السداد بما في ذلك التكلفة المباشرة وزيادات قيمة الإيجار وحوافز الإيجار المذكورة في اتفاقية عقد الإيجار المعني. وبعد القياس والإثبات الأولي، يتم لاحقاً قياس "موجودات حق الاستخدام" بشكل دوري باستخدام نموذج التكلفة والذي يتضمن التكلفة المقاسة مبدئياً وأي تعديلات ناتجة عن الانخفاض في القيمة ناقصاً الاستهلاك المتراكم.

وبتاريخ بدء عقد الإيجار، يتم قياس "التزامات الإيجار" بصافي القيمة الحالية لجميع دفعات الإيجار غير المسددة كما في ذلك التاريخ مخصومة باستخدام المعدل الضمني في عقد الإيجار، وإذا كان من غير الممكن تحديد هذا المعدل بسهولة، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي. وبعد عمليات القياس الأولية، يتم قياس "التزامات الإيجار" بشكل دوري عن طريق زيادة التكلفة الدفترية لتعكس العمولة المحملة على التزامات الإيجار المستقبلية غير المسددة وأي تعديل ناتج عن إعادة قياس ناقصاً دفعات الإيجار المسددة حتى ذلك التاريخ.

يتم تحميل تكلفة الاستهلاك بشأن "موجودات حق الاستخدام" وتكلفة العمولة بشأن "التزامات الإيجار" على قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة كمصاريف استهلاك وأعباء مالية.

في حالة عقود الإيجار قصيرة الأجل، والعقود ذات القيمة الصغيرة، تستمر المنشأة في تحميل دفعات الإيجار الدورية على قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار المعني.

٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة من الإدارة إجراء الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاحات المرفقة، والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. وقد يترتب عن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة بذلك في الفترات المستقبلية.

إثبات الإيرادات

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات (انظر إيضاح ٢-١١) عند تحويل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري. وتقوم المجموعة بقياس الإيرادات على أساس العوض المستحق في العقد المبرم مع العميل، باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف ثالثة (إن وجدت).

فيما يتعلق بالأراضي/المشاريع، تقوم المجموعة باستلام دفعة أولية غير قابلة للاسترداد عند توقيع عقد البيع مع سداد الرصيد المتبقي على أساس مؤجل، والذي لا يتجاوز عادة ثلاثة أشهر. وتقوم المجموعة بإثبات مبلغ العوض بالكامل كإيرادات في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على العقار إلى المشتري من خلال إبرام عقد بيع ملزم نظامًا بين المشتري والمجموعة.

فيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية، تقوم المجموعة عادةً باستلام دفعة أولية عند توقيع عقد البيع ويتم تحصيل الرصيد المتبقي على مدى فترة معينة وفقاً لشروط العقد. ويتم إثبات الإيرادات من بيع هذه العقارات فقط في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على العقار إلى المشتري من خلال إبرام عقد بيع ملزم نظامًا بين المشتري والمجموعة وتسليم العقار المكتمل إلى المشتري.

وفيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية المباعة بموجب عقد مبرم مع العميل، فإنه عادة ما يتم إبرام تلك العقود قبل بدء عملية الإنشاء وتقيد شروط العقود نقل الموجودات إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأنه للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه ويمكن تقدير نتائج تلك العقود بشكل موثوق، ويتم إثبات إيرادات وتكاليف عمليات التطوير هذه عند تحويل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري. ويتم إثبات إيرادات العقود المبرمة مع العميل على مدى زمني وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ بالتناسب مع مراحل الإنجاز المكتملة/المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية بما في ذلك أوامر التغيير والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

يتم الوفاء بالتزام الأداء على مدى زمني في حالة استيفاء أحد الشروط التالية:

- أن يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء الشركة ويستهلكها في نفس الوقت طالما قامت الشركة بالأداء.
- أن يؤدي الأداء إلى إنشاء أو تحسين قيمة الأصل الذي يسيطر عليه العميل.
- ألا يوجد لدى المجموعة أي استخدام بديل للأصل الذي يتم إنشاؤه وأن يكون لديها حق نظامي ملزم في سداد جميع الالتزامات المنفذة أو المكتملة حتى تاريخه.

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

إثبات تكلفة المبيعات

لدى المجموعة عقارات تطويرية تحتوي على عدد من المشاريع الفردية ضمن كل عملية تطوير. ولتحديد تكلفة المبيعات المتعلقة بالعقارات أو الوحدات المباعة خلال الفترة، تقوم الإدارة بتقدير متوسط تكاليف التطوير بالكامل بما في ذلك تكاليف البنية التحتية والإنشاءات العامة والتكاليف الأخرى المرتبطة بها مباشرة وذلك للوصول إلى إجمالي التكلفة المقدرة للمشروع. ويتم تخصيص هذه التكاليف المقدرة لكل مشروع ضمن عملية التطوير ولكل وحدة ضمن المشروع. كما يتم مراجعة هذه التقديرات بشكل دوري على أساس الربح المقدر لكل مشروع ويتم تعديلها إذا لزم الأمر. وقد يؤدي أي تغيير جوهري في هذه التقديرات إلى تسجيل تكاليف إضافية في الفترات المستقبلية المتعلقة بالإيرادات المثبتة في فترة سابقة.

٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس موجودات العقود والذمم المدينة التجارية تقوم إدارة المجموعة بإجراء افتراضات هامة بشأن تقدير خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بموجودات العقود و/ أو الذمم المدينة التجارية والتي يتم تقييمها على أساس شروط العقود. وتقوم المجموعة بتقييم الذمم المدينة الهامة بمفردها والذمم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر ائتمان مماثلة للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها. ويتطلب إجراء هذا التقييم استخدام الأحكام. وللقيام بذلك، تقوم المجموعة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان التي تأخذ بعين الاعتبار الخبرة السابقة في تعثر العميل وتحليل الظروف الاقتصادية العامة للقطاع الذي يعمل فيه العملاء والمركز المالي الحالي للعملاء وتقييم كل من التوجهات الحالية والمتوقعة لحالة التأخر عن السداد وعوامل أحداث الخسارة الأخرى التي تشير إلى القدرة على سداد جميع المبالغ المستحقة وفقاً للشروط التعاقدية بتاريخ التقرير. ويتم تكوين مخصص لقاء خسارة الائتمان المتوقعة عند وجود دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تعثر في السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وعند تجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينة القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل العمولة الفعلي الأصلي. بناءً على هذا التقييم الدوري، تقوم المجموعة بإثبات جميع الخسائر المتوقعة على مدى العمر لكافة موجودات العقود و/ أو جميع الذمم المدينة التجارية سواءً تضمنت معاملات تمويل هامة أم لا باستخدام مصفوفة المخصصات وذمم الإيجار المدينة. وفيما يتعلق بجميع الأدوات المالية الأخرى، يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً.

تصنيف العقارات

يتم تصنيف عقارات المجموعة إما كعقارات استثمارية أو عقارات تطويرية. وقد قامت الإدارة باستخدام العديد من الأحكام لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري محتفظ به لتحقيق دخل إيجار و/ أو لزيادة رأس المال أو كليهما معاً. ولا يتم استخدام هذه العقارات لتحقيق إيرادات مبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. تتكون العقارات التطويرية من عقارات مكتملة، وأراضي مطورة ومشاريع عقارية تحت الإنشاء ومشاريع أراضي تحت التطوير وأراضي منتظر تطويرها تم تحديدها للبيع خلال دورة الأعمال العادية بشكل أساسي. وعند إجراء الأحكام، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار الاستخدام المقصود للعقارات. وعند قيام الإدارة بتقييم أن بعض العقارات الاستثمارية سيتم استبعادها كجزء من العمليات التجارية العادية، فإنه يتم تحويل تكاليفها الدفترية إلى العقارات التطويرية لاستكمال عمليات التطوير والتحويل بالصورة النهائية.

التحويل اللاحق للعقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية حصص في أراضي و/ أو المباني محتفظ بها للاستثمار المحتمل وليس للبيع خلال دورة الأعمال العادية. وتقوم الإدارة بتقييم الاستخدام المقصود لعقاراتها على أساس مستمر وتلخص المحفظة في كل فترة تقرير. عندما يحدد تقييم الإدارة الدوري أي تغيير في استخدام عقار تم تصنيفه سابقاً كعقارات استثمارية، يتم تحويل تكلفته الدفترية إلى العقارات التطويرية لمزيد من التطوير والتحويل النهائي خلال دورة الأعمال العادية. وعند إعادة تقييم الاستخدام المقصود، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار فترة الاحتفاظ بذلك العقار، وإمكانية زيادة قيمته، والأنشطة الاقتصادية ذات الصلة بتلك العقارات، والحاجة إلى مزيد من التطوير لجعل ذلك العقار جاهزاً للبيع.

تتم عمليات التحويل إلى العقارات الاستثمارية وذلك فقط عند وجود تغيير في الاستخدام، ويدل على ذلك انتهاء فترة إشغالها من قبل المالك أو بدء عقد الإيجار التشغيلي. وتتم عمليات التحويل من العقارات الاستثمارية وذلك فقط عند وجود تغيير في الاستخدام، والذي يدل عليه بدء إشغالها من قبل المالك أو البدء في عملية التطوير بنية البيع.

القيمة الدفترية للعقارات 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. وعليه، تعكس قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ الموجودات التي لا تشملها عقود المبيعات الأجلة.

تظهر العقارات التطويرية بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. وتقوم المجموعة بتقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لعقاراتها التطويرية بتاريخ كل تقرير، من خلال الفحص الداخلي لمدى تحمل المخاطر والذي يتضمن تقييم الربح على أساس كل مشروع ومقارنة التكاليف الدفترية والمستقبلية المتوقعة للإكمال مع سعر البيع المتوقع لكل وحدة على أساس الأنشطة التاريخية والمقارنات المتاحة في المواقع المحيطة بالعقارات.

ولتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق المتوقعة للعقارات التطويرية، تستخدم المجموعة على نطاق واسع الخبرة الذاتية للإدارة ومعرفة الموقع بالإضافة إلى المعاملات القابلة للمقارنة المسجلة في المنطقة المحيطة للمعاملات غير ذات الصلة التي تتم وفقاً لشروط التعامل العادل. وقد تم تحديد هامش الربح المقدر باستخدام هذه المنهجيات والإفصاح عنه كنسبة مئوية من صافي هامش الربح على التكلفة الدفترية.

٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة الدفترية للعقارات التطويرية (تتمة)

ولتحديد مخاطر البيانات، تقوم المجموعة أيضًا بتقدير الزيادة المحتملة في قيمة العقارات التطويرية باستخدام معدل العائد المحاسبي. وبموجب طريقة العائد المحاسبي، تقوم المجموعة بتقدير العائد من الموجودات مع أخذ تدفقات الإيرادات المستقبلية وتكاليف التطوير وجميع التكاليف المتعلقة مباشرة بها بما في ذلك تكلفة التمويل ومخاطر السوق والأرباح المستهدفة بعين الاعتبار. تتم مراجعة هذه الافتراضات والتقديرات بشكل دوري بناءً على ظروف السوق السائدة في نهاية كل فترة تقرير.

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استخدمتها المجموعة لتقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لمحفظة عقاراتها التطويرية:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
المعدل	المعدل	هامش الربح على التكلفة الدفترية - العقارات التطويرية
٢٠٪ - ٢٥٪	٢٠٪ - ٢٥٪	معدل العائد المحاسبي المستهدف - العقارات التطويرية
٣-٥٪	٣-٥٪	

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس بصرف النظر عما إذا كان السعر قابلاً للملاحظة بصورة مباشرة أو تم تقديره باستخدام طرق تقييم أخرى.

عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات تأخذ المجموعة بعين الاعتبار الافتراضات التي قد يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجودات أو المطلوبات لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية عن طريق الاستخدام الأفضل للأصل أو بيعه لمتعاملين آخرين في السوق لاستخدامه على النحو الأفضل.

تستخدم المجموعة طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

لغرض إعداد التقرير المالي، تستخدم المجموعة المستويات التالية لتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عنها:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة لنفس الأداة (أي بدون تعديل أو إضافات)؛
- المستوى ٢: الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة أو طرق تقييم أخرى تستند فيها جميع المدخلات الهامة إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة؛
- المستوى ٣: طرق التقييم التي لا تستند فيها أي مدخلات هامة على بيانات السوق القابلة للملاحظة.

ولتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، تقوم المجموعة بالاستعانة بخبراء تقييم عقاري مستقلين خارجيين يستخدمون طرق تقييم معترف بها لتقييم العقارات الاستثمارية حيثما كان ذلك ممكناً وعملياً. وقد تم تحديد القيمة العادلة باستخدام هذه المنهجيات والإفصاح عنه كنسبة مئوية من صافي هامش الربح على التكلفة الدفترية.

تستخدم وكالات التقييم في الغالب طريقة الرسملة، وبموجب هذه الطريقة يتم استقراء الدخل المستحق بموجب اتفاقيات عقود الإيجار الحالية للوصول إلى إيرادات الإيجار المستقبلية المتوقعة، والتي يتم رسملتها بمعدلات مناسبة تعكس الظروف السائدة في سوق الاستثمار بتواريخ التقييم.

تستند تقديرات تدفق إيرادات الإيجار المستقبلية للمجموعة إلى افتراضات معينة وتخضع لتقلبات السوق وحالات عدم التأكد وقد تختلف جوهرياً عن النتائج الفعلية. كما أن عدم وجود السوق المتطورة والنشطة يؤدي إلى درجة من عدم التأكد والتقلب بشأن القيمة العادلة المقدره للعقارات الاستثمارية أكبر مما هو موجود في سوق أكثر نشاطاً.

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
المعدل	المعدل	الرسملة المقدره للعائدات - العقارات الاستثمارية
٦-٨٪	٦-٨٪	

٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

تحديد السيطرة والسيطرة المشتركة والتأثير الهام

إن الشركات التابعة هي جميع الشركات المستثمر فيها التي تمارس المجموعة سيطرة عليها. تعتبر الإدارة أن المجموعة تسيطر على الشركة المستثمر فيها ما عندما تتعرض المجموعة بشأنها لمخاطر أو يكون لديها حقوق في معظم العوائد المتغيرة ناتجة عن ارتباطها بالشركة المستثمر فيها وكذلك عندما تكون لديها القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على تلك العوائد من خلال قدرتها على توجيه الأنشطة ذات العلاقة للشركات المستثمر فيها.

يعتمد تحديد ما إذا كانت المجموعة تمارس السيطرة على الأنشطة ذات العلاقة، وطريقة اتخاذ القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات العلاقة وحقوق المجموعة بشأن الشركات المستثمر فيها. ومن المفترض بشكل عام أنه من الممكن للمجموعة ممارسة تأثير هام عندما تمتلك المجموعة حصة قدرها ٢٠٪ في الشركة المستثمر فيها. ومع ذلك، يتعين إجراء تقييم مفصل وإبداء أحكام بشأن كل شركة مستثمر فيها، لا سيما عندما تمتلك المجموعة حصة ملكية وحقوق تصويت تزيد أو تقل عن ٢٠٪ وذلك لتحديد ما إذا كانت للمجموعة لها "تأثير هام" على تلك الشركات المستثمر فيها.

٤- التقارير القطاعية

لأغراض الإدارة، تتكون المجموعة من قطاعين. وتقوم الإدارة بتطوير تخطيطها الاستراتيجي وتخصيص الموارد ونموذج الأعمال بشأن هذه القطاعات، ويقوم صانع القرار التشغيلي الرئيسي بمراقبة نتائج هذه القطاعات لغرض اتخاذ القرارات بشأن توزيع الموارد وتقييم الأداء، وبالتالي فإن قطاعات المجموعة التي يتم إعداد تقارير بشأنها بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٨ هي كما يلي:

- التطوير العقاري — تقوم المجموعة في هذا القطاع بتصنيف جميع عقاراتها قيد التطوير والتي يتم الاستحواذ عليها وتطويرها وبيعها. وتشمل:
 - العقارات السكنية والتجارية سواء المكتملة أو التي قيد التطوير ("المشاريع السكنية والتجارية")
 - الأراضي والاستثمار في الأراضي غير المطورة أو المطورة مع تطوير البنية التحتية أو بدونها وبيع هذه العقارات ("مشاريع الأراضي").
 - تأجير وإدارة العقارات — تأجير وإدارة العقارات التي احتفظت بها المجموعة كعقارات للإيجار بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية المخططة بشكل أساسي كوحدات رئيسية لتحقيق إيرادات متكررة.
- لا تقوم المجموعة بتخصيص حصة من أرباح الشركات الزميلة والمصاريف العمومية والإدارية وتكاليف البيع والتسويق بما في ذلك رواتب أعضاء مجلس الإدارة وتكاليف التمويل والإيرادات الأخرى ومصروفات الزكاة إلى قطاعاتها.
- وقد تم بشكل كبير تحقيق جميع أنشطة القطاع التشغيلي (بما في ذلك الإيرادات والتكاليف) للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ و ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ من قطاع التطوير العقاري. وقامت المجموعة بتقديم تحليل للإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات حسب القطاعات التشغيلية.

تعمل المجموعة بشكل أساسي في المملكة العربية السعودية وتحقق جميع إيراداتها من محفظة العقارات التي تقوم بإدارتها.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (تتمة)

٤- التقارير القطاعية (تتمة)

فيما يلي بيان الإيرادات وإجمالي الربح ومصاريف العمليات وربح العمليات وإجمالي الموجودات والمطلوبات من العقارات التطويرية (الأراضي والمشاريع السكنية والتجارية) وتأجير العقارات حسب كل قطاع:

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)			إيضاح	الربح أو الخسارة للقطاع
الإجمالي	تأجير عقارات	بيع عقارات مطورة		
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		
١,٥٩٠,٥٥٦	٦٣,٣٢٦	١,٥٢٧,٢٣٠	١٧	الإيرادات
(٩٧٤,١٢٦)	(١٧,١٠٥)	(٩٥٧,٠٢١)	١٨	تكلفة الإيرادات
٦١٦,٤٣٠	٤٦,٢٢١	٥٧٠,٢٠٩		إجمالي الربح
				مصاريف العمليات:
(١١٣,٥٢٣)			١٩	مصاريف عمومية وإدارية
٥٠٢,٩٠٧				ربح العمليات
(٣٥٦,٨٧٥)			٢٠	تكاليف تمويل
٨٢,٩٧٢			٢١	إيرادات أخرى، صافي
٤١,٨٧٠			١٨	حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٢٧٠,٨٧٤				ربح الفترة قبل الزكاة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)			إيضاح	الربح أو الخسارة للقطاع
الإجمالي	تأجير عقارات	بيع عقارات مطورة		
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		
٨٢٦,٢٣٣	٣١,٠٨٩	٧٩٥,١٤٤	١٧	الإيرادات
(٥١٠,٦٤٣)	(٨,٥٢٩)	(٥٠٢,١١٤)	١٨	تكلفة الإيرادات
٣١٥,٥٩٠	٢٢,٥٦٠	٢٩٣,٠٣٠		إجمالي الربح
				مصاريف العمليات:
(٥٧,٧٧٣)			١٩	مصاريف عمومية وإدارية
٢٥٧,٨١٧				ربح العمليات
(١٦٣,٧٣٤)			٢٠	تكاليف تمويل
٣٨,٦٤٥			٢١	إيرادات أخرى، صافي
١٧,٥٠٥			١٨	حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
١٥٠,٢٣٣				ربح الفترة قبل الزكاة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (تتمة)

٤- التقارير القطاعية (تتمة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢			إيضاح	الربح أو الخسارة للقطاع
(غير مراجعة)				
الإجمالي	تأجير عقارات	بيع عقارات مطورة		
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		
٢,٢٩٧,٢٨٧	٥٣,٢٧٧	٢,٢٤٤,٠١٠	١٧	الإيرادات
(١,٤٨٩,٠١٤)	(١٧,١١٤)	(١,٤٧١,٩٠٠)	١٨	تكلفة الإيرادات
٨٠٨,٢٧٣	٣٦,١٦٣	٧٧٢,١١٠		إجمالي الربح
(١٥١,٦٤٤)			١٩	مصاريف العمليات: مصاريف عمومية وإدارية
٦٥٦,٦٢٩				ربح العمليات
(٢٨١,٨٣١)			٢٠	تكاليف تمويل
٧٩,٥٤٢			٢١	إيرادات أخرى، صافي
٤,٥٦٧			١٨	حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٤٥٨,٩٠٧				ربح الفترة قبل الزكاة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢				
(غير مراجعة)				
الإجمالي	تأجير عقارات	بيع عقارات مطورة	إيضاح	الربح أو الخسارة للقطاع
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		
٦٧٧,٩٤٨	٢٦,١٧٧	٦٥١,٧٧١	١٧	الإيرادات
(٤٣٢,٤٥٤)	(٨,٥٤٧)	(٤٢٣,٩٠٧)	١٨	تكلفة الإيرادات
٢٤٥,٤٩٤	١٧,٦٣٠	٢٢٧,٨٦٤		إجمالي الربح
(٨٧,٩٥١)			١٩	مصاريف العمليات: مصاريف عمومية وإدارية
١٥٧,٥٤٣				ربح العمليات
(١٢٨,٩٨٠)			٢٠	تكاليف تمويل
٦٣,٤٣٤			٢١	إيرادات أخرى، صافي
٢,٩٥٣			١٨	حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٩٤,٩٥٠				ربح الفترة قبل الزكاة
موجودات ومطلوبات القطاع				
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣				
٣١,١٧٣,١٨٦	١,١١٧,٠٢٩	٣٠,٠٥٦,١٥٧		إجمالي الموجودات
١١,٣١٥,٢٤٦	٧٢١,٩٦٣	١٠,٥٩٣,٢٨٣		إجمالي المطلوبات
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢				
٣٣,٥١٢,٨٥٣	١,١٥٤,٠٥٦	٣٢,٣٥٨,٧٩٧		إجمالي الموجودات
١٣,٩٠٨,٧٢٥	١,٢٠٣,٧٤٣	١٢,٧٠٤,٩٨٢		إجمالي المطلوبات

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (تتمة)

٥- العقارات الاستثمارية، صافي

كانت الحركة في العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
١,٤١٣,٥٠٦	١,٤١٤,٥٠٧
(٤,٥٩٣)	(١٧,٣٣٠)
٥,٥٩٤	٤٢٧
١,٤١٤,٥٠٧	١,٣٩٧,٦٠٤
٣٠٣,٠٩٢	٣٣٦,٦٩٩
(٧١٧)	(٥,١٦٠)
٣٤,٣٢٤	١٧,١٠٥
٣٣٦,٦٩٩	٣٤٨,٦٤٤
١,٠٧٧,٨٠٨	١,٠٤٨,٩٦٠

التكلفة:

في بداية الفترة/ السنة
محول إلى مخزون العقارات (إيضاح ٦)
إضافات
في نهاية الفترة/ السنة

الاستهلاك المتراكم:

في بداية الفترة/ السنة
محول إلى مخزون العقارات (إيضاح ٦)
المحمل خلال الفترة/ السنة (إيضاح ١٨)
في نهاية الفترة/ السنة

القيمة الدفترية في نهاية الفترة/ السنة

تتضمن العقارات الاستثمارية أرض تبلغ تكلفتها الأصلية ٢٧٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢٧٠ مليون ريال سعودي).

تقدير القيمة العادلة:

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، عن طريق مكتب تقييم معتمد ومستقل عن المجموعة (فالويسترات) والمرخص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك باستخدام طريقة رسمة الدخل في ديسمبر ٢٠٢٢. وقد تم تحديد نطاق معدلات الرسمة على أساس طبيعة وأعلى وأفضل استخدام مخصص للموجودات ومراجع خارجية متنوعة لأنواع مماثلة للموجودات. ولم يكن هناك أي تغيير في طريقة التقييم خلال الفترة وتعتقد الإدارة أن التقييم الأخير لا يزال صالحًا لفترة التقرير الحالية. كما تم تقدير التدفقات النقدية الإيجابية السنوية من خلال استقرار وتعديل إيرادات الإيجار الحالية للإشغال الأمثل ورسمتها بعائد إيجار سنوي بنسبة ٦-٨٪ (٢٠٢٢: ٦-٨٪) بين العقارات المستأجرة السكنية والتجارية للوصول إلى القيمة العادلة المقدر على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
١,٠٧٧,٨٠٨	١,٠٤٨,٩٦٠
١,٤٨٩,٠٠٠	١,٤٨٩,٠٠٠
النقص في المعدل بالآلاف الريالات السعودية	الزيادة في المعدل بالآلاف الريالات السعودية
٨٢,٠٠٠	(٧٣,٠٠٠)
٨٢,٠٠٠	(٧٣,٠٠٠)

القيمة الدفترية

القيمة العادلة المقدر

القيمة العادلة المقدر على عائد إيجار العقارات الاستثمارية

التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
تغير بواقع ٥٠ نقطة أساس في معدل الرسمة
تأثير الحساسية على القيمة العادلة المقدر

الحساسية في تقدير القيمة العادلة:

إن القيمة العادلة المقدر للعقارات الاستثمارية للمجموعة قد تتأثر بالمدخلات غير القابلة للملاحظة المحددة وفق الظروف السائدة في السوق. وقد لا يؤدي الأثر الناتج عن عنصرين من المدخلات غير القابلة للملاحظة إلى إلغاء أثر كل منهما على الآخر، على سبيل المثال، قد تؤثر الزيادة في معدل الرسمة على الزيادة في الإيجار السنوي ولكن الزيادة في الإيجار السنوي والنقص في معدل الرسمة سيؤدي إلى تعزيز القيمة العادلة.

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (تتمة)

٦- العقارات التطويرية

فيما يلي ملخصاً لحركة العقارات التطويرية، والتي تمثل العمليات التشغيلية الرئيسية للمجموعة:

فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)					
الإجمالي	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢٠,٧٠٧,٨٩٥	١٨,٥٦١,٠٦٠	٢,٠٠٢,٥٠٣	١٤١,٩٢٥	٢,٤٠٧	في بداية الفترة
٨٤٠,٥٧٤	٨٠٧,١٦١	٣٨,٤٢١	(٥,٠٠٨)	-	إضافات خلال الفترة، صافي
(٩٧٠,٥١٦)	(٨,٦٧٨)	(٩٦١,٨٣٨)	-	-	استبعاد مفترض (إيضاح ب)
١٢,١٧٠	-	١٢,١٧٠	-	-	تحويلات، صافي (إيضاح أ)
(٩٥٧,٠٢١)	(٨٩٣,١٢٠)	(٣٥,٨٩٤)	(٢٨,٠٠٧)	-	المحمل على تكلفة المبيعات خلال الفترة (إيضاح ٤)
١٩,٦٣٣,١٠٢	١٨,٤٦٦,٤٢٣	١,٠٥٥,٣٦٢	١٠٨,٩١٠	٢,٤٠٧	القيمة الدفترية في نهاية الفترة
١١١,٣١٧					عقارات تطويرية قصيرة الأجل
١٩,٥٢١,٧٨٥					عقارات تطويرية طويلة الأجل

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)					
الإجمالي	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٩,٦٥٤,٩٦٩	١٧,٤٩٦,٦٢٢	١,٧٨٨,٦٦٥	٣٦٤,٣٥٥	٥,٣٢٧	في بداية السنة
٣,٤٧٣,٤٧٢	٢,٩٩٣,٣٨٦	٤٧١,٦٩٧	٨,٣٨٩	-	إضافات خلال السنة
١٤,٦٧٩	-	١٤,٦٧٩	-	-	تحويلات، صافي (إيضاح أ)
(١,٦٣٧)	-	(١,٦٣٧)	-	-	تبرعات
(٢,٤٣٣,٥٨٨)	(١,٩٢٨,٩٤٨)	(٢٧٠,٩٠١)	(٢٣٠,٨١٩)	(٢,٩٢٠)	المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة (إيضاح ٤)
٢٠,٧٠٧,٨٩٥	١٨,٥٦١,٠٦٠	٢,٠٠٢,٥٠٣	١٤١,٩٢٥	٢,٤٠٧	القيمة الدفترية في نهاية السنة
١٤٤,٣٣٢					عقارات تطويرية قصيرة الأجل
٢٠,٥٦٣,٥٦٣					عقارات تطويرية طويلة الأجل

تظهر العقارات المحتفظ بها للتطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويتم تصنيف العقارات التطويرية على أنها متداولة إذا تم إكمالها أو من المتوقع إكمالها/بيعها خلال ١٢ شهراً، وإلا يتم تصنيفها على أنها غير متداولة.

تتضمن المشاريع تحت التطوير أراضي بقيمة ١٥,١٥ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٥,٢٨ مليار ريال سعودي) وهو ما يمثل حصة المجموعة في ملكية الأراضي مع مستثمرين آخرين وفقاً لعقود واتفاقيات استثمار وتطوير الأراضي.

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، لم تقم المجموعة برسملة أي من تكاليف القروض إلى الموجودات المؤهلة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٩٥٥ ألف ريال سعودي).

٦- العقارات التطويرية (تتمة)

إيضاح (أ) - خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، تم تحويل عقارات استثمارية وممتلكات ومعدات بصافي قيمة دفترية قدرها ١٢,١٧٠ ألف ريال سعودي ولا شيء، على التوالي، إلى عقارات تطويرية (٢٠٢٢: ٣,٨٧٦ مليون ريال سعودي و ١٠,٨٠٣ ألف ريال سعودي، على التوالي) (إيضاحي ٥ و٧).

إيضاح (ب) - خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، تم التوقف عن إثبات عقارات تطويرية بقيمة دفترية قدرها ٩٧٠,٥١٦ ألف ريال سعودي نتيجة فقدان السيطرة. (إيضاح ٢٩).

التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر:

خلال الفترة، قامت إدارة المجموعة وأعضاء مجلس الإدارة بإجراء تقييم داخلي لمدى تحمل المخاطر بشأن محفظة عقاراتها التطويرية وذلك لتحديد وجود انخفاض في القيمة أو وجود دليل على وقوع انخفاض محتمل في القيمة. ويستند هذا التقييم الداخلي إلى مؤشرات السوق والهوامش المحققة على قطع أراضي مماثلة. وقد نتج عن التقييم الداخلي لفترة التقرير تقدير للقيمة السوقية للعقارات التطويرية يشير إلى متوسط زيادة بنسبة ٢٠٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢٠٪) في محفظة العقارات التطويرية. وتعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة في القيمة الدفترية هي بمثابة مؤشر متحفز على قيمة العقارات التطويرية للمجموعة.

نظرًا للتقلبات المستمرة وعدم اليقين في قطاع العقارات، يظهر حجم المعاملات استقرارًا ملحوظًا في اتجاه انخفاض الأسعار. ومن أجل الوصول إلى افتراضات داخلية معقولة لتقدير قيمة العقارات إلى جانب المعاملات المعروفة القابلة للمقارنة بين أطراف غير مرتبطة وفقًا لشروط التعامل العادل، قامت الإدارة باستخدام طرق تقييم إضافية بمتوسط معدل عائد محاسبي يتراوح بين ٣-٥٪ (٢٠٢٢: ٣-٥٪) بشأن العقارات التطويرية.

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)

الإجمالي	مشاريع تحت	أراضي/مشاريع	أراضي مطورة	مشاريع
	التطوير طويلة	مطورة طويلة	قصيرة الأجل	مطورة قصيرة
الأجل	الأجل	الأجل	الأجل	الأجل
بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات
السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية
١٩,٦٣٣,١٠٢	١٨,٤٦٦,٤٢٣	١,٠٥٥,٣٦٢	١٠٨,٩١٠	٢,٤٠٧
				التكلفة:
				القيمة المقدرة
				القيمة المقدرة بهامش قدره ٢٠٪
٢٣,٥٦٠,٠٠٠	٢٢,١٦٠,٠٠٠	١,٢٦٦,٠٠٠	١٣١,٠٠٠	٣,٠٠٠
				على التكلفة
				القيمة المقدرة بمعدل عائد محاسبي
٢٢,٧٦٩,٠٠٠	٢١,٣٩١,٠٠٠	١,٢٤٢,٠٠٠	١٣٣,٠٠٠	٣,٠٠٠
				يتراوح بين ٣-٥٪
٢٣,١٦٤,٥٠٠	٢١,٧٧٥,٥٠٠	١,٢٥٤,٠٠٠	١٣٢,٠٠٠	٣,٠٠٠
				متوسط قيمة الأراضي
٢٣,١٣٣,٠٠٠	٢١,٧٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	١٣٠,٠٠٠	٣,٠٠٠
				القيمة المقدرة

٦- العقارات التطويرية (تتمة)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)				
الإجمالي	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٢٠,٧٠٧,٨٩٥	١٨,٥٦١,٠٦٠	٢,٠٠٢,٥٠٣	١٤١,٩٢٥	٢,٤٠٧
التكلفة:				
القيمة المقدرة				
القيمة المقدرة بهامش قدره ٢٠٪ على التكلفة				
٢٤,٨٤٨,٠٠٠	٢٢,٢٧٥,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	٣,٠٠٠
القيمة المقدرة بمعدل عائد محاسبي يتراوح بين ٣-٥٪				
٢٣,٢٥٦,٠٠٠	٢٠,٨٩٢,٠٠٠	٢,١٩٥,٠٠٠	١٦٦,٠٠٠	٣,٠٠٠
متوسط قيمة الأراضي المقدرة				
٢٤,٠٥٢,٠٠٠	٢١,٥٨٣,٥٠٠	٢,٢٩٧,٥٠٠	١٦٨,٠٠٠	٣,٠٠٠
٢٤,٠٠٨,٠٠٠	٢١,٥٥٠,٠٠٠	٢,٢٩٠,٠٠٠	١٦٥,٠٠٠	٣,٠٠٠

أشارت نتيجة هذا التقييم إلى قيمة أعلى من التكلفة الدفترية الظاهرة في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة. وقد يكون للتغيرات في أساس هذه التقديرات في المستقبل تأثير على تقييم العقارات التطويرية.

تحليل الحساسية بشأن التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر:

إن صافي القيمة القابلة للتحقق المقدرة للعقارات التطويرية للمجموعة من الممكن أن تتأثر بالظروف السائدة في السوق وقت إجراء المعاملة الفعلية. يوضح الجدول التالي أثر التغيرات في نسبة الهامش ومعدل العائد المحاسبي على القيمة المقدرة للعقارات التطويرية:

النقص	الزيادة	التغير في قيمة العقارات التطويرية
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
(١,٩٦٣,٠٠٠)	١,٩٦٣,٠٠٠	تغير بواقع ١٠٪ في الهوامش
(٨٤٠,٠٠٠)	٨٨٠,٠٠٠	تغير بواقع ١٪ في معدل العائد المحاسبي
(١,٤٠١,٥٠٠)	١,٤٢١,٥٠٠	متوسط التغير في قيمة العقارات التطويرية

تمثل القيم أعلاه الحد الأدنى للأثر على صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات التطويرية للمجموعة حصرياً لأغراض دراسة الانخفاض في القيمة. وليست إفصاحاً عن القيمة السوقية العادلة للعقارات التطويرية.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (تتمة)

٧- الممتلكات والمعدات، صافي

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	الأراضي والمباني بالآلاف السعودية	تحسينات المستأجرة بالآلاف السعودية	السيارات بالآلاف السعودية	الألات والأدوات بالآلاف السعودية	المعدات المكتبية بالآلاف السعودية	الإجمالي بالآلاف السعودية
التكلفة:						
الرصيد في						
١ يناير ٢٠٢٣	٩٢,١٢٥	٢٠,٦٩٠	٨,٠١٨	٢٧,٠٨٨	٦٩,٩٢١	٢١٧,٨٤٢
إضافات للفترة	-	١٢,٥٧٦	-	-	٨٠	١٢,٦٥٦
استبعاد مقترض (إيضاح أ)	-	(١,٦٦٠)	-	-	(٥,٠٦٩)	(٦,٧٢٩)
استبعادات	-	(٢١٠)	-	-	(٦٦٠)	(٨٧٠)
الرصيد في	٩٢,١٢٥	٣١,٣٩٦	٨,٠١٨	٢٧,٠٨٨	٦٤,٢٧٢	٢٢٢,٨٩٩
٣٠ يونيو ٢٠٢٣						
الاستهلاك المتركم:						
الرصيد في						
١ يناير ٢٠٢٣	٥١,٨٥٢	١١,٠١٢	٨,٠١٥	١٨,٥٧٣	٦٠,٠٠٩	١٤٩,٤٦١
الاستهلاك للفترة	١,٢٥٢	١,٥٧٩	-	٥٠٧	١,١٦٧	٤,٥٠٥
استبعاد مقترض (إيضاح أ)	-	(٩٢٢)	-	-	(٢,٥٦٣)	(٣,٤٨٥)
استبعادات	-	-	-	-	(٦٥٩)	(٦٥٩)
الرصيد في	٥٣,١٠٤	١١,٦٦٩	٨,٠١٥	١٩,٠٨٠	٥٧,٩٥٤	١٤٩,٨٢٢
٣٠ يونيو ٢٠٢٣						
القيمة الدفترية في	٣٩,٠٢١	١٩,٧٢٧	٣	٨,٠٠٨	٦,٣١٨	٧٣,٠٧٧
٣٠ يونيو ٢٠٢٣						
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)						
التكلفة:						
الرصيد في						
١ يناير ٢٠٢٢	١١٥,٠٠٠	١٥,١٠٤	٨,٠١٨	١٧,٩٤٥	٦٤,٦١٢	٢٢٠,٦٧٩
إضافات للسنة	-	٦,٣٣٩	-	٩,١٤٣	٥,٧٥٥	٢١,٢٣٧
محول إلى عقارات تطويرية (إيضاح ٦)	(٢٢,٨٤٠)	-	-	-	-	(٢٢,٨٤٠)
استبعادات	(٣٥)	(٧٥٣)	-	-	(٤٤٦)	(١,٢٣٤)
الرصيد في	٩٢,١٢٥	٢٠,٦٩٠	٨,٠١٨	٢٧,٠٨٨	٦٩,٩٢١	٢١٧,٨٤٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢						
الاستهلاك المتركم:						
الرصيد في						
١ يناير ٢٠٢٢	٦٠,٨٧٢	٨,٨٢٠	٨,٠٠٦	١٦,٨٣١	٥٧,٠٠٣	١٥١,٥٣٢
الاستهلاك للسنة	٣,٠٢٢	٢,٢١١	٩	١,٧٤٢	٣,٤٢٦	١٠,٤١٠
محول إلى عقارات تطويرية (إيضاح ٦)	(١٢,٠٣٧)	-	-	-	-	(١٢,٠٣٧)
استبعادات	(٥)	(١٩)	-	-	(٤٢٠)	(٤٤٤)
الرصيد في	٥١,٨٥٢	١١,٠١٢	٨,٠١٥	١٨,٥٧٣	٥٧,٠٠٩	١٤٩,٤٦١
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢						
القيمة الدفترية في	٤٠,٢٧٣	٩,٦٧٨	٣	٨,٥١٥	٩,٩١٢	٦٨,٣٨١
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢						

(إيضاح أ): خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، تم التوقف عن إثبات عقارات ومعدات بصافي قيمة دفترية قدرها ٣,٢٤٤ ألف ريال سعودي نتيجة فقدان السيطرة. (إيضاح ٢٩).

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (تتمة)

٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

تمثل الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة حصة في شركات مستثمر فيها تمارس المجموعة عليها تأثيرًا هامًا وليس سيطرة مشتركة. وتتراوح حصة ملكية المجموعة في هذه الشركات المستثمر فيها من ١٨٪ إلى ٨٨٪. وفيما يتعلق بالمنشآت التي تقل أو تزيد فيها حصة الملكية عن ٢٠٪، تعتقد الإدارة أنها قادرة على ممارسة تأثير هام عليها بسبب الترتيب التعاقدى مشاركتها وتمثيلها على مستوى مجلس الإدارة. وفيما يلي بيان حركة الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

(أ) الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,١٩٥,١٤٤	١,٠٣٠,١٢٥	الاستثمارات في بداية الفترة/ السنة
٧٥,٣٤١	١,١٤٥,٢٢٣	إضافات (إيضاح ٣)
(٢٥٦,٧٧٣)	١,٢٣٧	تحويلات/ استبعادات، صافي (إيضاح ٧)
١٦,٤١٣	٤١,٨٧٠	الحصة في الأرباح خلال الفترة/ السنة
<u>١,٠٣٠,١٢٥</u>	<u>٢,٢١٨,٤٥٥</u>	الاستثمارات في نهاية الفترة/ السنة

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

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	اسم المنشأة
نسبة الملكية %	المبلغ بآلاف الريالات السعودية	نسبة الملكية %
٤٢,٢%	٤٢٢,٠٠٠	٤٢,٢%
٦٦,٥%	٥٢٥,٥٤٧	٦٦,٥%
-	-	٨٨%
	٧١,٤٧٧	
	١١,١٠١	
	<u>١,٠٣٠,١٢٥</u>	
		٤٢٢,٠٠٠
		٥٢٥,٥٤٧
		١,١٤٥,٢٢٣
		٧١,٤٧٤
		٥٤,٢١١
		<u>٢,٢١٨,٤٥٥</u>

الخير كابيتال - المملكة العربية السعودية

(١)

شركة خزام للتطوير العقاري (٢)

دار جلوبال بي إل سي (٣)

شركات زميلة ومشاريع مشتركة أخرى

الحصة المترابطة في الربح

الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (تتمة)

٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)

(ج) فيما يلي المعلومات المالية الملخصة بشأن الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة للمجموعة:

الإجمالي	أخرى	دار جلوبال بي إل سي	الخير كابيتال	خزام للتطوير العقاري	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٤,٣٣٢,١٩٤	٢٨٠,١٤٢	٢,٢٩٧,٥٧٧	١,٢١١,٨٢٩	٥٤٢,٦٤٦	إجمالي الموجودات
(١,١٦٦,٠٦٨)	(٥١,٤١٤)	(٩٧٧,٥٧٨)	(١٠٠,٤٤١)	(٣٦,٦٣٥)	إجمالي المطلوبات
٣,١٦٦,١٢٦	٢٢٨,٧٢٨	١,٣١٩,٩٩٩	١,١١١,٣٨٨	٥٠٦,٠١١	صافي الموجودات
١٩٠,١٨٢	١٨,٥٧٩	-	-	١٧١,٦٠٣	أخرى - إيضاح أ، ب
٢,٢١٨,٤٥٥	٧٩,٧٥٠	١,١٦١,٥٩٩	٤٦٩,٠٠٦	٥٠٨,١٠٠	حصة المجموعة في صافي الموجودات
٢٩٦,٩٩٠	٧٥,١٧٦	١٣١,٧٤٩	٩٠,٠٦٥	-	للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
٧٧,١٦٧	٧,٢٤٥	١٨,٦٣٠	٥٠,٨١٢	٤٨٠	إجمالي إيرادات الفترة
٦٨	-	(٢١)	٨٩	-	إجمالي ربح الفترة
٧٧,٢٣٥	٧,٢٤٥	١٨,٦٠٩	٥٠,٩٠١	٤٨٠	تسويات أخرى - إيضاح ج
٤١,٨٧٠	٣,٦٩٥	١٦,٣٧٦	٢١,٤٨٠	٣١٩	إجمالي الدخل الشامل للفترة، حصة المجموعة في ربح الفترة، صافي
الإجمالي	أخرى	الخير كابيتال	خزام للتطوير العقاري		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		
١,٩٦٤,٥٤٠	٣٣٧,١٣١	١,٠٨٥,٢٤٤	٥٤٢,١٦٥		إجمالي الموجودات
(١٧٨,٦٢٨)	(١١٧,٢٣٨)	(٢٤,٧٥٥)	(٣٦,٦٣٥)		إجمالي المطلوبات
١,٧٨٥,٩١٢	٢١٩,٨٩٣	١,٠٦٠,٤٨٩	٥٠٥,٥٣٠		صافي الموجودات
١٩٠,١٨٢	١٨,٥٧٩	-	١٧١,٦٠٣		أخرى - إيضاح أ، ب
١,٠٣٠,١٢٥	٧٤,٨١٩	٤٤٧,٥٢٦	٥٠٧,٧٨٠		حصة المجموعة في صافي الموجودات
١٩٥,٧٢٣	٨٢,٦٨٧	١١٢,٠٣٦	-		للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٣٢,٨٤٥	(٣,٢٣٧)	٣٥,٨٨٩	١٩٣		إجمالي إيرادات السنة
٥,٠٠٥	٥,٢١٢	(٢٠٧)	-		إجمالي الربح للسنة
٣٧,٨٥٠	١,٩٧٥	٣٥,٦٨٢	١٩٣		تسويات أخرى - إيضاح ج
١٦,٤١٣	١,٢٢٧	١٥,٠٥٨	١٢٨		إجمالي الدخل الشامل للسنة، حصة المجموعة في ربح السنة، صافي

إيضاح الأخرى - (أ) يشمل صافي موجودات خزام للتطوير العقاري ١٧٢ مليون ريال سعودي القيمة المدفوعة للحصول على

الحقوق الحصرية - انظر إيضاح (٢) أدناه؛ و

(ب) أقساط مدفوعة عند الاستحواذ على استثمارات مشروع كومباس المحدودة - انظر إيضاح (٥).

(ج) تتعلق التسويات الأخرى بتسوية الأرباح المبقة للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)

كما تم الإفصاح عن تفاصيل المعاملات مع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة ضمن إيضاح ٢٣ "المعاملات مع الجهات ذات العلاقة" في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة. وفيما يلي تفاصيل طبيعة العلاقة والعمليات لكل من المنشآت المصرح عنها:

(١) الخير كابيتال - المملكة العربية السعودية: قامت المجموعة في الأصل باستثمار ١٠٢ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل ٣٤٪ من رأس المال المدفوع في شركة الخير كابيتال، وخلال ٢٠١٩، قامت الخير كابيتال بزيادة رأس المال المدفوع بمبلغ إضافي قدره ٧٠٠ مليون ريال سعودي. وقد استحوذت المجموعة على أسهم إضافي من خلال استثمار ٣٢٠ مليون ريال سعودي، وعليه، تبلغ قيمة الاستثمار حاليًا ٤٢٢ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ٤٢,٢٪.

(٢) شركة خزام للتطوير العقاري: يبلغ استثمار المجموعة في شركة خزام للتطوير العقاري ٦٦,٥٪ مع شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني. ووفقاً للترتيبات، يُمنح المساهمين بشكل مشترك صلاحية التحكم في الأنشطة المالية والتشغيلية التي تؤثر على عوائد شركة خزام للتطوير العقاري. وعليه، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحية المطلقة للسيطرة مع القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر فيها وبالتالي فإن استثمار المجموعة في شركة خزام للتطوير العقاري يتم المحاسبة عنه كاستثمار في مشروع مشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

يتضمن الاستثمار في شركة خزام للتطوير العقاري ٣٥٩ مليون ريال سعودي كمساهمة في رأس المال مدفوعة بالكامل نقداً و١٧٢ مليون ريال القيمة المدفوعة للحصول على حق حصري للمشاركة في مشروع خزام للتطوير. وبناءً على التقييم، تعتقد الإدارة أن إجمالي الاستثمار في شركة خزام للتطوير العقاري لم تنخفض قيمته.

(٣) دار جلوبال بي إل سي: في ٢٨ فبراير ٢٠٢٣، قامت شركة دار جلوبال بي إل سي، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل بشكل غير مباشر للمجموعة، بإدراج أسهمها في السوق الرئيسي لبورصة لندن للأوراق المالية. وقد طرحت دار جلوبال بي إل سي ٢١,٦٢١,٦١٢ سهمًا عاديًا للاكتتاب من خلال طرح خاص بسعر ٣,٣٣ دولار أمريكي للسهم الواحد بقيمة إجمالية قدرها ٧٢ مليون دولار أمريكي. ونظرًا لإصدار دار جلوبال بي إل إس ٢١,٦٢١,٦١٢ سهمًا جديدًا من خلال الطرح الخاص وقت الإدراج، فقد انخفضت حصة ملكية المجموعة من ١٠٠٪ إلى ٨٨٪. علاوة على ذلك، وبسبب متطلبات الإدراج، فقدت المجموعة السيطرة على الشركة ولكنها تمارس تأثيرًا هامًا، وبالتالي تم تصنيف الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة وتمت المحاسبة عنه وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

الشركات الزميلة الأخرى التي ليس لها أهمية نسبية بمفردها:

(١) شركة جمان الشرقية: خلال ٢٠١٦، استثمرت المجموعة في شركة جمان الشرقية وهي ذات مسؤولية محدودة، تأسست بشكل أساسي لتطوير مشروع جمان الواقع بين الدمام ورأس تنورة. والشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٢٢٩١ بتاريخ ١٥/١٠/١٤٣٧هـ (الموافق ٢٠/٠٧/٢٠١٦) برأسمال قدره ٨,٢ مليون ريال سعودي. وقد دفعت المجموعة ١,٥ مليون ريال سعودي أي ما يعادل ١٨,٢٩٪ من رأسمالها وتعتقد الإدارة أن إجمالي الاستثمار لم تنخفض قيمته.

(٢) استثمارات مشروع كومباس المحدودة: خلال ٢٠٢٢، قامت المجموعة باستثمار ١٩,٢ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ٥١٪ في مشروع كومباس المحدودة، وهي شركة خاصة محدودة بالأسهم تم تأسيسها في الإمارات العربية المتحدة، وذلك بشكل أساسي لتقديم الخدمات المتعلقة بإدارة المشاريع ومراقبة التكاليف وإدارة المخاطر. وطبقاً للترتيب النظامي، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحية المطلقة للسيطرة مع القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر فيها. وعليه، يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في كومباس على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

(٣) شركة إبداع العقارية: خلال ٢٠٢٢، قامت المجموعة باستثمار ٥٠,٨ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ٢٥٪ في شركة إبداع العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في جدة. وتعمل الشركة في الأنشطة العقارية بما في ذلك بيع وشراء الأراضي وإدارة العقارات وأنشطة الوساطة والإنشاءات بما في ذلك الإنشاءات العامة للمباني المدنية.

٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)

(٤) ١٤٩ أولد بارك لين ليمتد: خلال ٢٠٢٢، قامت المجموعة باستثمار ٣,٤ ألف ريال سعودي (٧٥٣ جنيه استرليني) وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ٧٥,٣٧٪ في شركة ١٤٩ أولد بارك لين ليمتد، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في لندن بالمملكة المتحدة. تزاوّل الشركة الأنشطة العقارية، أي بيع وشراء العقارات. ووفقاً للترتيبات، يُمنح المساهمين بشكل مشترك صلاحية التحكم في الأنشطة المالية والتشغيلية التي تؤثر على عوائد الشركة. وعليه، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحية المطلقة للسيطرة مع القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر فيها وبالتالي فإن استثمار المجموعة في ١٤٩ أولد بارك لين ليمتد يتم المحاسبة عنه كاستثمار في مشروع مشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وقد قامت المجموعة، خلال الربع الأول لعام ٢٠٢٣، ببيع أسهمها بالكامل في ١٤٩ أولد بارك لين ليمتد وبلغت قيمتها الدفترية ٣,٤ آلاف ريال سعودي.

(٥) الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل): قامت المجموعة في الأصل باستثمار ١٢٠ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل ١٥٪ من رأس المال المدفوع في سهل، وخلال ٢٠١٧ قامت سهل بزيادة رأس المال المدفوع عن طريق إصدار ٢٠ مليون سهم منحة بقيمة ١٠ ريال لكل سهم إلى المساهمين الحاليين بنفس نسبة ملكيتهم وذلك من خلال رسملة الأرباح المبقة.

خلال ٢٠٢٢، قامت سهل بطرح ٣٠٪ من أسماؤها المدفوع للجمهور من خلال الطرح العام الأولي لتصبح شركة مدرجة في السوق المالية. وبالتالي، وكجزء من هذا الطرح العام الأولي، قامت المجموعة ببيع ٤,٥٪ من حصتها وفقدت التأثير الهام على سهل. وعليه، تم تصنيف الحصة المحتفظ بها وقدرها ١٠,٥٪ على أنها استثمارات في موجودات مالية وتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وبلغت قيمتها العادلة بتاريخ البيع ٢١٠ مليون ريال سعودي (انظر إيضاح ٩).

نتج عن هذه المعاملة ربح تم احتسابه على النحو التالي، وإثباته خلال ٢٠٢٢ في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للمجموعة.

السنة المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(مراجعة)
بآلاف الريالات
السعودية
٨٧,١١٧
٢١٠,٠٠٠
(٢٥٦,٧٣٩)
٤٠,٣٧٨

متحصلات البيع
زاندا: القيمة العادلة للحصة المتبقية (١٠,٥٪)
ناقصاً: القيمة الدفترية للاستثمار

الربح المثبت خلال ٢٠٢٢

يتضمن الربح المثبت خلال ٢٠٢٢ ربح محقق قدره ١٠,٠٨ مليون ريال سعودي (يمثل متحصلات قدرها ٨٧,١١ مليون ريال سعودي، ناقصاً القيمة الدفترية للحصة المباعة وقدرها ٧٧,٠٣ مليون ريال سعودي) وربح غير محقق قدره ٣٠,٣ مليون ريال سعودي (يمثل القيمة العادلة ناقصاً القيمة الدفترية للحصة المحتفظ بها وقدرها ١٠,٥٪).

٩- الاستثمارات في الموجودات المالية

/ القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تمثل هذه الموجودات المالية أسهم مملوكة في الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)، وهي شركة مدرجة في السوق المالية، وذلك لأغراض إستراتيجية متوسطة إلى طويلة الأجل وليس لأغراض المتاجرة، ومن ثم قررت المجموعة تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ويتم إثبات الأرباح/(الخسائر) الناتجة عن هذه الموجودات المالية في الدخل الشامل الآخر.

فيما يلي بيان الحركة خلال الفترة:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	الاستثمارات في بداية الفترة/ السنة
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
-	٢١٥,٠٤٠	محول من استثمار في شركة زميلة (إيضاح ٨)
٢١٠,٠٠٠	-	مكاسب القيمة العادلة غير المحققة المثبتة في الدخل الشامل الآخر خلال الفترة/ السنة
٥,٠٤٠	(١٠,٢٩٠)	
٢١٥,٠٤٠	٢٠٤,٧٥٠	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

يتم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية المتداولة على أساس السعر المعلن في السوق ويتم تصنيفها ضمن المستوى ١ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

ب) تفاصيل الاستثمارات في الموجودات المالية

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	نسبة الملكية	استثمارات أسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر- أوراق مالية متداولة
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		
٢١٥,٠٤٠	٢٠٤,٧٥٠	٪١٠,٥	الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
٢١٥,٠٤٠	٢٠٤,٧٥٠		الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

١٠ - المدينون التجاريون والآخرين

السنة المنتهية في	فترة الستة أشهر المنتهية في	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣,٥٥٠,٥٦١	٣,٢٥٢,٠٤٧	مدينون تجاريون- بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وقدرها ٢٧,٩٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢٧,٩٩ مليون ريال سعودي).
٥٠٥,٣٧٨	٢٥٥,٠٤٠	مصارييف مدفوعة مقدماً وأخرى
٣٨١,٥٥٥	٢٥٣,٨٩٥	دفعات مقدمة لشراء أراضي
١٧,٥٥٦	٢٧,٢٩٩	إيرادات مستحقة
٤,٤٥٥,٠٥٠	٣,٧٨٨,٢٨١	الإجمالي

إن القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمتها الدفترية. ولا يتم تحميل عمولات أو فرض غرامات على الدفعات المتأخرة من قبل العملاء.

(أ) أعمار الذمم المدينة التجارية التي لم تنخفض قيمتها

السنة المنتهية في	فترة الستة أشهر المنتهية في	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٨٠٤,٩٧١	٦٢٤,٥٠٦	٦٠ - ٠٠ يوماً
٢٤٩,٣٦٠	٤٧٨,٢٦٦	٦١ - ١٢٠ يوماً
٢٢٥,٩٧٦	٦٢١,٣٨٣	١٢١ - ١٨٠ يوماً
٢,٢٧٠,٢٥٤	١,٥٢٧,٨٩٢	أكثر من ١٨٠ يوماً
٣,٥٥٠,٥٦١	٣,٢٥٢,٠٤٧	الإجمالي

تبدأ أعمار الذمم المدينة من تاريخ إصدار الفاتورة وتتضمن الذمم المدينة حوالي ٩٩٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٩٩٪) ذمم مستحقة من مبيعات الأراضي والمشاريع، وهي مضمونة بالكامل مقابل قطع الأراضي والمشاريع.

(ب) تقييم خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة

بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود، تستخدم المجموعة الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. عليه، لا تقوم المجموعة بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن تقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

قامت المجموعة بإثبات مخصص لقاء خسائر الائتمان المتوقعة بالكامل بشأن كافة الذمم المدينة التي تبين من خلال التحليل عدم إمكانية تحصيلها. ولم تقم المجموعة بتجنيب أي مخصصات خسائر ائتمان متوقعة لقاء الذمم المدينة من بيع الأراضي والمشاريع ودمم المستأجرين والمستحقات من الجهات الحكومية.

لم يطرأ أي تغيير في منهجية خسائر الائتمان المتوقعة أو الافتراضات الهامة التي تمت خلال فترة التقرير الحالية.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (تتمة)

١٠ - المدينون التجاريون والآخرين (تتمة)

الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	الرصيد في بداية الفترة/ السنة المخصص للفترة/ السنة
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
٢٧,٩٨٨	٢٧,٩٨٨	
-	-	
٢٧,٩٨٨	٢٧,٩٨٨	

١١ - النقدية وشبه النقدية

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	نقد في الصندوق نقد لدى البنوك
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	الإجمالي
٢٠٣	٣١٥	
٥,٩٢٨,٦٥٤	٤,١٦٧,٩٣٧	
٥,٩٢٨,٨٥٧	٤,١٦٨,٢٥٢	

١٢ - القروض

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	صكوك إسلامية المرابحة الإسلامية
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	ناقصًا: تكاليف المعاملات غير المطفأة (إيضاح ١٢ ب)
٧,١٢٥,٠٠٠	٥,٢٥٠,٠٠٠	القروض في نهاية الفترة/ السنة
٣,٧١٥,٣٠٢	٣,١١٦,٦٢٠	ناقصًا: قروض - جزء متداول
١٠,٨٤٠,٣٠٢	٨,٣٦٦,٦٢٠	قروض - جزء غير متداول
(٦٦,٥٢٣)	(٥٣,٥٨١)	
١٠,٧٧٣,٧٧٩	٨,٣١٣,٠٣٩	
(٢,٩٥٩,٤٨٤)	(٩٥٦,٥٣٩)	
٧,٨١٤,٢٩٥	٧,٣٥٦,٥٠٠	

١٢- القروض (تتمة)

(أ) تستحق القروض السداد على النحو التالي:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	خلال سنة في السنة الثانية في السنة الثالثة إلى السنة الخامسة أكثر من خمس سنوات الإجمالي
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢,٩٦٤,٢٠٥	٩٥٩,٢١٢	
٨٧٩,٩٩٨	٣,٠٧١,٥٨٣	
٦,٦٧٣,٤٩٩	٤,٠٣٤,٧٥٠	
٣٢٢,٦٠٠	٣٠١,٠٧٥	
<u>١٠,٨٤٠,٣٠٢</u>	<u>٨,٣٦٦,٦٢٠</u>	

(ب) تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	الرصيد في بداية الفترة/ السنة إضافات خلال الفترة/ السنة الإطفاء المحمل للفترة/ للسنة (إيضاح ٢٠) الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٥٤,٥٦٥	٦٦,٥٢٣	
٣٦,٧٥٥	٤١	
(٢٤,٧٩٧)	(١٢,٩٨٣)	
<u>٦٦,٥٢٣</u>	<u>٥٣,٥٨١</u>	

(ج) تحليل القروض:

الصكوك الإسلامية

تتمثل القروض في صكوك إسلامية بمبلغ ٥,٢٥٠ مليار ريال سعودي، وتشمل ما يلي:

- ١) صكوك إسلامية بمبلغ ٢,٢٥ مليار ريال سعودي (٦٠٠ مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة ٦,٧٥٪ وتستحق في ٢٠٢٥.
- ٢) صكوك إسلامية بمبلغ ١,٥٠ مليار ريال سعودي (٤٠٠ مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة ٦,٨٨٪ وتستحق في ٢٠٢٧.
- ٣) صكوك إسلامية بمبلغ ١,٥٠ مليار ريال سعودي (٤٠٠ مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة ٧,٧٥٪ وتستحق في ٢٠٢٦.

في يوليو ٢٠٢٣، قامت المجموعة بإصدار صكوك إسلامية بموجب برنامج الصكوك الإسلامية المسجلة بالدولار الأمريكي بقيمة ٢,٢٥ مليار ريال سعودي (٦٠٠ مليون دولار أمريكي) تُستحق في ٢٠٢٩.

إن الصكوك الإسلامية أعلاه مسجلة بالدولار الأمريكي. ونظراً لمحدودية تقلبات سعر صرف الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي، فإن المجموعة لا تتعرض لمخاطر صرف عملات أجنبية هامة. إن ربح الاستثمار يستحق السداد للشركة ذات الغرض الخاص والتي تم من خلالها إصدار الصكوك، والمحقق من خلال بيع العقارات المملوكة من قبل المجموعة. كما أن حقوق الانتفاع الخاصة بالعقارات ذات الصلة محتفظ بها لدى شركة دار الأركان للتطوير العقاري والشركات التابعة لها مع خيار إعادة الشراء عند سداد قيمة الصكوك بالكامل. وقد قامت المجموعة بإصدار خطاب ضمان لحاملي الصكوك.

تتضمن اتفاقيات الصكوك تعهدات مالية التزمت بها المجموعة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣.

١٢- القروض (تتمة)

المرابحة الإسلامية

يمثل هذا البند تسهيلات مرابحة إسلامية ثنائية من بنوك تجارية محلية ودولية مضمونة مقابل بعض العقارات، على شكل مرابحة إسلامية، وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. وتتضمن هذه التسهيلات تواريخ استحقاق طويلة الأجل وقصيرة الأجل تتراوح من ٦ أشهر إلى ٩ سنوات مع دفعات سداد دورية على النحو المبين أدناه:

ملخص المrabحات:

تاريخ الاستحقاق	الرصيد القائم بالآلاف الريالات السعودية	قصيرة الأجل بالآلاف الريالات السعودية	طويلة الأجل بالآلاف الريالات السعودية
٢٠٢٤	١٧١,٤٢٩	١٧١,٤٢٩	-
٢٠٢٥	١,٥١٦,٦٦٦	٦٣٣,٣٣٣	٨٨٣,٣٣٣
٢٠٢٧	٤٠٥,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	٣٦٥,٠٠٠
٢٠٢٨	٣٣٨,٠٠٠	٣٣,٨٠٠	٣٠٤,٢٠٠
٢٠٣٢	٦٨٥,٥٢٥	٨٠,٦٥٠	٦٠٤,٨٧٥
الإجمالي	٣,١١٦,٦٢٠	٩٥٩,٢١٢	٢,١٥٧,٤٠٨

يبلغ المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية ٧,١٦٪ للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ : ٦,٤٧٪).

تتضمن اتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية التزمت بها المجموعة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣.

١٣- مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتقديم خطة منافع محددة بشأن مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لأحكام ومتطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية للشركات المعنية ضمن المجموعة. ويتم تحديد المدفوعات بموجب الخطة على أساس آخر رواتب وبدلات يتقاضاها الموظفون وسنوات خدمتهم المتراكمة بتاريخ انتهاء خدمتهم، على النحو المحدد في الشروط المنصوص عليها في نظام العمل في المملكة العربية السعودية. كما أن خطط منافع نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير ممولة حيث تقوم المنشآت المعنية بالوفاء بالتزامات دفعات المنافع عند استحقاقها.

فيما يلي بيان حركة مخصص التزامات منافع الموظفين:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	الرصيد في بداية الفترة/ السنة المحمل على المصاريف خلال الفترة/ السنة مدفوع خلال الفترة/ السنة خسارة إعادة القياس الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
٢٢,٥٥٠	٢٦,٩١١	
٦,٤٨٥	٢,٢٤٩	
(٤,٣٨٦)	(٢,٤٧٨)	
٢,٢٦٢	-	
٢٦,٩١١	٢٦,٦٨٢	

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (تتمة)

١٤ - الدائنون التجاريون والآخرين

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,٣٩٣,٧٩٧	١,٠٨٨,٢٢٨	مطلوبات عقود (إيضاح ١٤)
٣٠٥,٦٧٩	٦٣٧,٦٤٨	دائنون تجاريون
٥٠٩,٩٧١	٣٦٧,٩٦٦	مبالغ مستحقة الدفع
٢٧٢,٠١٧	٣١٥,٩٤٤	إيرادات غير مكتسبة
١٨٦,٩٣٦	١٨٧,٤١٦	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة (إيضاح ١٢٤)
١٧,٨٧٤	٢٥,٤٣١	التزامات إيجار (إيضاح ٢٣ب)
٣٥,٣٠٩	٧,٤٢٦	توزيعات أرباح مستحقة
-	٣١,٨٣٨	أخرى
<u>٢,٧٢١,٥٨٣</u>	<u>٢,٦٦١,٨٩٧</u>	الإجمالي

إن القيمة العادلة للمطلوبات المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمتها الدفترية.

(١) مطلوبات العقود

تمثل مطلوبات العقود الدفعات المقدمة المستلمة بموجب العقود الملزمة المبرمة مع العملاء لبيع العقارات، والتي لم يتم بشأنها الوفاء بالتزامات الأداء المتفق عليها بالكامل.

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,٨٨٨,٢٥٧	١,٣٩٣,٧٩٧	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٥٣٩,٧٨٤	-	دفعات مقدمة محصلة خلال الفترة/ السنة
-	(٢١٤,٦٠١)	التوقف عن إثبات استبعاد مقترض (إيضاح أ)
(١,٠٣٤,٢٤٤)	(٩٠,٩٦٨)	تحويلات إلى الإيرادات خلال الفترة/ السنة
<u>١,٣٩٣,٧٩٧</u>	<u>١,٠٨٨,٢٢٨</u>	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

(إيضاح أ): خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، تم التوقف عن إثبات مطلوبات عقود بقيمة دفترية قدرها ٢١٤,٦٠١ ألف ريال سعودي نتيجة فقدان السيطرة. (إيضاح ٢٩).

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (تتمة)

١٥- مخصص الزكاة

(/ الحركة في مخصص الزكاة:

تم إثبات الزكاة وتجنيب مخصص لها في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة، وفيما يلي بيان الحركة:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	الرصيد في بداية الفترة/ السنة المحمل للفترة/ للسنة الزكاة المحملة وفقاً للربوط النهائية للسنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٤ مدفوع خلال الفترة/ السنة
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣٣٦,٦٣٣	٣٨٦,٤٥٢	
١٢,٨٢٧	٦,٧٧٢	
١٣٣,٨٣٩	-	
(٩٦,٨٤٧)	(٧٩,٥٩٦)	
<u>٣٨٦,٤٥٢</u>	<u>٣١٣,٦٢٨</u>	مخصص الزكاة المقدر في نهاية الفترة/السنة

(ب) يتم احتساب الالتزام الزكوي للشركة والشركات التابعة لها على أساس موحد كجزء من الإقرار الزكوي الموحد. استلمت الشركة الربوط الزكوية النهائية من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للسنوات من ٢٠٠٣ حتى ٢٠١٤. تم تقديم الإقرارات الزكوية الموحدة إلى الهيئة عن كافة السنوات المتبقية حتى ٢٠٢٢.

١٦- رأس المال

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	رأس المال المصرح به: ١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	لأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل بقيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي: في بداية الفترة/ السنة
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	في نهاية الفترة/ السنة

لدى الشركة فئة واحدة فقط من الأسهم العادية.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (تتمة)

١٧- الإيرادات

تُحقّق المجموعة إيراداتها من العقارات التطويرية من خلال عقود ميرمة مع العملاء بشأن تحويل العقارات عند نقطة من الزمن أو على مدى زمني. وفيما يلي تفاصيل الإيرادات وفقاً لمعلومات الإيرادات التي تم الإفصاح عنها حسب القطاعات التي يتم التقرير عنها (انظر إيضاح ٤)

قامت المجموعة على نحو متحفّظ بإثبات إيراداتها من المشاريع التي تم الانتهاء منها بشكل كبير، ومع ذلك لا تزال المجموعة في انتظار الحصول على إخلاء طرف من الجهات التنظيمية المعنية بشأن الالتزامات المكتملة. وسيتم إثبات الإيرادات ذات الصلة بالكامل عند استلام التأكيد بناءً على الالتزامات المكتملة.

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		أسس الإثبات	تفصيل الإيرادات
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		
١,٤٠٤,٨٩٩	١,٣٨٤,٧٢٧	٣٤١,٢١٧	٧٢٩,٠٢٢	- عند نقطة من الزمن	بيع عقارات تطويرية
٦٣٣,٧٩٣	٩٠,٩٦٨	١٨٠,٢٨٤	٤٥,٤٨٤	- على مدى زمني - المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥	بيع عقارات تطويرية
٤١,١٥٤	٥١,٥٣٥	٣,١١٧	٢٠,٦٣٨	- عند نقطة من الزمن	بيع عقارات سكنية
١٦٤,١٦٤	-	١٢٧,١٥٣	-	- على مدى زمني - المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥	بيع عقارات سكنية
٥٣,٢٧٧	٦٣,٣٢٦	٢٦,١٧٧	٣١,٠٨٩	- على أساس القسط الثابت - المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	تأجير عقارات
<u>٢,٢٩٧,٢٨٧</u>	<u>١,٥٩٠,٥٥٦</u>	<u>٦٧٧,٩٤٨</u>	<u>٨٢٦,٢٣٣</u>		الإجمالي

١٨- تكلفة الإيرادات

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		تكلفة عقارات تطويرية تكلفة عقارات سكنية تكلفة تأجير مباشرة - استهلاك (انظر الإيضاح ٥) الإجمالي
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,٣٤٣,٤٩٥	٩٢١,١٢٧	٣٥٠,٦٢٧	٤٨٦,١٥٤	
١٢٨,٤٠٥	٣٥,٨٩٤	٧٣,٢٨٠	١٥,٩٦٠	
١٧,١١٤	١٧,١٠٥	٨,٥٤٧	٨,٥٢٩	
<u>١,٤٨٩,٠١٤</u>	<u>٩٧٤,١٢٦</u>	<u>٤٣٢,٤٥٤</u>	<u>٥١٠,٦٤٣</u>	

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (تتمة)

١٩- المصاريف العمومية والإدارية

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات
السعودية	السعودية	السعودية	السعودية
١٤٥,٨٩٢	١٠٧,١٧٥	٨٤,٩٦٩	٥٤,٢٣١
٥,٧٥٢	٦,٣٤٨	٢,٩٨٢	٣,٥٤٢
<u>١٥١,٦٤٤</u>	<u>١١٣,٥٢٣</u>	<u>٨٧,٩٥١</u>	<u>٥٧,٧٧٣</u>

مصاريف عمومية وإدارية
استهلاك (انظر إيضاح ٧ و ١٢٣)
الإجمالي

٢٠- تكاليف التمويل

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات
السعودية	السعودية	السعودية	السعودية
٢٢٥,٢٨٨	٢١٢,٩٢٠	٩٨,٨٣٦	٩٢,٥٨٨
٤٣,٦٢٤	١٣٠,٧٠٤	٢٤,٥٠١	٦٥,٤٧١
١٦٢	٢٦٨	٨٠	١٩٣
١٢,٧٥٧	١٢,٩٨٣	٥,٥٦٣	٥,٤٨٢
<u>٢٨١,٨٣١</u>	<u>٣٥٦,٨٧٥</u>	<u>١٢٨,٩٨٠</u>	<u>١٦٣,٧٣٤</u>

أعباء مالية على الصكوك
أعباء على المرابحات الإسلامية
أعباء مالية على التزامات الإيجار (إيضاح ٢٣ ب)
إطفاء تكاليف معاملات (إيضاح ١٢ ب)
الإجمالي

٢١- الإيرادات الأخرى، صافي

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات
السعودية	السعودية	السعودية	السعودية
٨,١٢٧	-	٨,١٢٧	-
٧١,٤١٥	٨٢,٩٧٢	٥٥,٣٠٧	٣٨,٦٤٥
<u>٧٩,٥٤٢</u>	<u>٨٢,٩٧٢</u>	<u>٦٣,٤٣٤</u>	<u>٣٨,٦٤٥</u>

توزيعات أرباح من استثمارات في موجودات مالية
إيرادات أخرى، صافي
الإجمالي

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (تتمة)

٢٢ - ربح السهم

تم احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣١٣,٥٩٦	٢٦٤,١٠٢	٩٢,٥٧٨	١٤٦,٤٧٧	ربح السهم
بالعدد	بالعدد	بالعدد	بالعدد	لغرض الربح الأساسي للسهم (صافي ربح الفترة)
١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	عدد الأسهم المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض الربح الأساسي للسهم الإجمالي

لم يكن هناك تخفيض للأسهم العادية ولذلك فإن طريقة احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض متماثلة.

٢٣ - ترتيبات عقود الإيجار

أ: المجموعة كمتأجر

(أ) موجودات حق الاستخدام

فيما يلي بيان "موجودات حق الاستخدام" لترتيبات عقود الإيجار المؤرمة والسارية كما بتاريخ التقرير، والمؤهلة للمحاسبة عنها بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦. ويتم إدراج الاستهلاك المحمل على هذه الموجودات في مصروف الاستهلاك، وفيما يلي ملخصاً بتفاصيل وحركة هذه الموجودات:

فترة الستة أشهر المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٤,٢٣٤	٢٨,٨٥١	التكلفة:
-	(١٤,٧٠١)	في بداية الفترة/ السنة
١٤,٦١٧	١٩,٨٣٦	استبعاد مقترض (إيضاح أ)
٢٨,٨٥١	٣٣,٩٨٦	إضافات خلال الفترة/ السنة
		في نهاية الفترة/ السنة
٥,٧٢٨	١١,١٧٦	الاستهلاك المتراكم:
-	(٤,٧٩٩)	في بداية الفترة/ السنة
٥,٤٤٨	١,٨٤٣	استبعاد مقترض (إيضاح أ)
١١,١٧٦	٨,٢٢٠	المحمل خلال الفترة/ السنة
		في نهاية الفترة/ السنة
١٧,٦٧٥	٢٥,٧٦٦	صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة/ السنة

يتم إدراج رصيد موجودات حق الاستخدام ضمن الممتلكات والألات والمعدات في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة.

٢٣- ترتيبات عقود الإيجار (تتمة)

أ: المجموعة كمستأجر (تتمة)

ب) التزامات الإيجار

تمثل التزامات الإيجار عقود الإيجار السارية المؤهلة للمحاسبة عنها وفقًا لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦. وفيما يلي تفاصيل حركة التزامات الإيجار. ويتم إثبات تكلفة العمولة المستحقة ضمن تكاليف التمويل.

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	الالتزامات
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٤,٣٠٧	٢٩,٨٧٤	في بداية الفترة/ السنة
-	(١٣,٧٥٦)	استبعاد مقترض (إيضاح أ)
١٤,٦١٧	١٩,٨٣٦	إضافات خلال الفترة/ السنة
٩٥٠	٢٦٨	تكلفة التمويل للفترة/ للسنة (إيضاح ٢٠)
٢٩,٨٧٤	٣٦,٢٢٢	في نهاية الفترة/ السنة
		المبالغ المدفوعة
٦,٠٦٧	١٢,٠٠٠	في بداية الفترة/ السنة
-	(٣,٤٧٨)	استبعاد مقترض (إيضاح أ)
٥,٩٣٣	٢,٢٦٩	مدفوع خلال الفترة/ السنة
١٢,٠٠٠	١٠,٧٩١	في نهاية الفترة/ السنة
١٧,٨٧٤	٢٥,٤٣١	الرصيد في نهاية الفترة/السنة

تم إدراج رصيد التزامات الإيجار ضمن الدائنين التجاريين والآخرين في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة.

(إيضاح أ): خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، تم التوقف عن إثبات موجودات حق استخدام والتزامات إيجار بصافي قيمة دفترية قدرها ٩,٩٠٢ ألف ريال سعودي و ١٠,٢٧٨ ألف ريال سعودي، على التوالي، نتيجة فقدان السيطرة. (إيضاح ٢٩).

ج) الحد الأدنى لدفعات الإيجار

فيما يلي بيان بالحد الأدنى لدفعات الإيجار غير المخصصة بموجب عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	المبالغ المستحقة:
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٦,٧٤٩	١٠,٦٥٦	خلال سنة
١١,٦٤٦	٢٩,٣٦٤	بين سنة إلى خمس سنوات
٨٧٣	-	أكثر من خمس سنوات
١٩,٢٦٨	٤٠,٠٢٠	الإجمالي

٢٣- ترتيبات عقود الإيجار (تتمة)

ب: المجموعة كمؤجر
لدى المجموعة عقارات استثمارية (انظر إيضاح ٥) تتكون من عقارات سكنية وتجارية محتفظ بها لغرض تحقيق دخل متكرر ثابت. يتم تأجير هذه العقارات، على المدى القصير والطويل الأجل بموجب ترتيبات عقود إيجار تشغيلي لمختلف العملاء، بما في ذلك الشركات والجهات الحكومية والأفراد لتلبية متطلباتهم السكنية والتجارية. وبالنسبة لفترة التقرير ذات الصلة، فإن تفاصيل الدخل المحقق والتكلفة المباشرة للتأجير مبينة في إيضاح التقارير القطاعية (انظر إيضاح ٤).

فيما يلي بيان بالحد الأدنى لإجمالي دفعات الإيجار المستحقة القبض بموجب عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	خلال سنة بين سنة إلى خمس سنوات بعد خمس سنوات
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	الإجمالي
٨٤,٥٢٣	١١٥,٥٨٠	
١٦٠,٧٤٤	٢٢٦,٧٩١	
٦٢,٩٨٧	١٠٢,٣٧٤	
<u>٣٠٨,٢٥٤</u>	<u>٤٤٤,٧٤٥</u>	

٢٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

أ) المبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة
إن شركة خزام للتطوير العقاري هي منشأة خاضعة للسيطرة المشتركة (إيضاح ٨). قامت إدارة شركة خزام للتطوير العقاري باستثمار رصيدها النقدي الزائد لدى المجموعة بربح رمزي. وتم تصنيف الرصيد ضمن الذمم الدائنة التجارية والأخرى (إيضاح ١٤) ويستحق السداد عند الطلب. وفيما يلي بيان حركة الرصيد:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	الرصيد في بداية الفترة/ السنة دفعات مقدمة مسددة خلال الفترة/ السنة تكلفة التمويل محملة للفترة/ السنة الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
١٨٦,٤٣٥	١٨٦,٩٣٦	
(٤٥٩)	-	
٩٦٠	٤٨٠	
<u>١٨٦,٩٣٦</u>	<u>١٨٧,٤١٦</u>	

٢٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

(ب) تعويضات كبار موظفي الإدارة
فيما يلي بيان مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار موظفي الإدارة الآخرين خلال الفترة:

للسنة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٦,٢٣٤	٤,٩٩٣	منافع قصيرة الأجل
٤٧٠	٣٧١	مكافأة نهاية الخدمة
-	-	مكافآت وأتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية
٦,٧٠٤	٥,٣٦٤	الإجمالي

ج) المعاملات مع الجهات ذات العلاقة الأخرى

(١) الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل):

خلال الفترة، قامت المجموعة ببيع منازل سكنية لأفراد سعوا للحصول على تمويل من الشركة السعودية لتمويل المساكن. وفي هذه الحالات، تقوم سهل بدفع قيمة العقارات السكنية للمجموعة بالنيابة عن هؤلاء الأفراد. وليس هناك حق الرجوع إلى المجموعة في حالة تعثر مشتري العقار في سداد التمويل الذي تم الحصول عليه من سهل. وفيما يلي تفاصيل المعاملات المدرجة ضمن الذمم المدينة التجارية (إيضاح ١٠):

السنة المنتهية في	فترة الستة أشهر المنتهية في	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٣,٨٠٣	-	مبيعات إلى عملاء طرف آخر خلال الفترة/السنة
(٣,٨٠٣)	-	تحصيلات من سهل
-	-	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم يتم إجراء أي معاملات أخرى مع منشآت لديها أعضاء مجلس إدارة مشتركين أو مساهمين لدى المجموعة.

٢٥- خطط منافع التقاعد

تقوم المجموعة بدفع مبالغ بشأن خطط منافع التقاعد ذات الاشتراكات المحددة طبقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية و يتم تحميلها كمصروف عند استحقاقها. ويتم دفع المبالغ على أساس نسبة مئوية من راتب بعض الموظفين المؤهلين لهذا البرنامج المدار من قبل الدولة.

بلغ إجمالي التكلفة المحملة على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣: ٢,٢٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٦,٤٩ مليون ريال سعودي)، كما بلغت قيمة الاشتراكات القائمة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣: ١٠٦ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٨٠ ألف ريال سعودي).

٢٦ - إدارة رأس المال

تقوم اللجنة التنفيذية بمراجعة هيكل رأس المال الخاص بالمجموعة على أساس نصف سنوي. وكجزء من هذه المراجعة، تنظر اللجنة في تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال. وتقوم المجموعة بإدارة رأسمالها للتأكد من أن المنشآت في المجموعة ستكون قادرة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية مع تعظيم العائد إلى المساهمين من خلال الاستفادة المثلى من أرصدة الدين وحقوق الملكية. ولم يطرأ أي تغيير على الاستراتيجية الكلية للمجموعة عن عام ٢٠٠٧، عندما قامت المجموعة بتنويع مصادر تمويلها وأصدرت نوعين من الصكوك متوسطة الأجل تتراوح بين ٣-٥ سنوات. وفي ضوء السجل الحافل لسداد أول إصدارين صكوك وخبرة المجموعة التي تم تطويرها على مدى السنوات الخمس الماضية للوصول إلى الأسواق الدولية للتمويل المتوافق مع الشريعة الإسلامية، تواصل الإدارة الحفاظ على علاقتها بالمؤسسات المالية ومراقبة الأسواق للإصدارات المستقبلية. كما تلتزم المجموعة بأفضل الممارسات الدولية في مجال حوكمة الشركات والنظر في معاملات أسواق رأس المال لتحقيق قيمة إضافية للمساهمين.

يتكون هيكل رأس المال الخاص بالمجموعة من صافي الدين (القروض المعدلة بالنقدية وشبه النقدية) وحقوق الملكية (متضمنة رأس المال والاحتياطي النظامي والأرباح المبقاة). ولا تخضع المجموعة لمتطلبات رأسمال مفروضة خارجياً.

نسبة الرفع المالي

تقوم المجموعة بمراقبة نسبة الرفع المالي بشكل مستمر، وذلك للتأكد من الالتزام بمتطلبات التعهدات الخارجية.

وقد كانت نسبة الرفع المالي في نهاية فترة التقرير على النحو التالي:

السنة المنتهية في	فترة الستة أشهر المنتهية في	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
١٠,٧٧٣,٧٧٩	٨,٣١٣,٠٣٩	قروض إسلامية
(٥,٩٢٨,٨٥٧)	(٤,١٦٨,٢٥٢)	نقدية وشبه نقدية
٤,٨٤٤,٩٢٢	٤,١٤٤,٧٨٧	
١٩,٦٠٤,١٢٨	١٩,٨٥٧,٩٤٠	حقوق المساهمين
%٢٥	%٢١	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

٢٧ - إدارة المخاطر المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من تسهيلات المراجعة الإسلامية (طويلة الأجل والسنوية المتجددة) التي تم الحصول عليها من البنوك، وإصدار الصكوك الإسلامية، والذمم الدائنة التجارية والمبالغ المستحقة الأخرى للمقاولين والموردين. وتتمثل الأهداف الرئيسية لهذه الأدوات المالية في توسيع قاعدة التمويل للمشاريع المختلفة بالإضافة إلى متطلبات رأس المال العامل الخاص بالمجموعة.

لدى المجموعة أيضاً موجودات مالية على شكل ودائع بنكية ونقد في الصندوق ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة وذمم مدينة تجارية وأخرى، والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من أعمالها العادية ونتيجة بصورة مباشرة منها. وكما بتاريخ التقرير، لم تقم المجموعة بإبرام أي عقود أدوات مالية متغيرة غير إسلامية من خلال التحوط من العملات أو اتفاقيات مقايضات أسعار العملات أو الأدوات المماثلة.

تعرض العمليات المالية الخاصة بالمجموعة للمخاطر التالية:

١. مخاطر الائتمان
٢. مخاطر أسعار العملات
٣. مخاطر السيولة
٤. مخاطر العملات الأجنبية
٥. مخاطر السعر

٢٧ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان

يمكن تعريف مخاطر الائتمان على أنها خسارة في قيمة أصل ما نتيجة لإخفاق العميل أو الطرف المقابل في عقد سارٍ تجاريًا وقابل للتنفيذ نظاميًا في الوفاء بالتزاماته.

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

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان بشأن الموجودات المالية الأخرى، وتحديدًا المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة بالمجموعة والودائع البنكية والذمم المدينة التجارية والأخرى، فإن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان الذي تتعرض له المجموعة يقتصر على قيمتها الدفترية، في حال إخفاق الأطراف الأخرى في الوفاء بالتزاماتهم المرتبطة بها.

فيما يلي ملخصًا للموجودات المالية الخاضعة لمخاطر الائتمان:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٥,٩٢٨,٨٥٧	٤,١٦٨,٢٥٢	نقدية وشبه نقدية
٣,٥٥٠,٥٦١	٣,٢٥٢,٠٤٧	مدينون تجاريون، صافي
٩٠٤,٤٨٩	٥٣٦,٢٣٤	موجودات أخرى
١٠,٣٨٣,٩٠٧	٧,٩٥٦,٥٣٣	الإجمالي

كما بتاريخ التقرير، ليس لدى المجموعة تركيزات مخاطر ائتمان هامة مع أي طرف بمفرده أو مجموعة.

مخاطر أسعار العملات

تتعلق مخاطر أسعار العملات بالتغير في معدل العمولة المتاح عند إعادة التفاوض بشأن الأدوات المالية التي تتأثر بظروف السوق المالية العالمية الحالية. وتعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات فيما يتعلق بتعهداتها المرتبطة بعمولة عائمة والمتفق عليها بشأن تسهيلات المراجعة (المتجددة) التي تم الحصول عليها من بنوك محلية.

يتم إعادة التفاوض بشأن معدلات القروض المتجددة قصيرة الأجل عند كل مرة يتم فيها التجديد للوصول إلى أفضل سعر عمولة ممكن ليعكس بيانات الاعتماد المالي المحددة وتصور المخاطر المتعلقة بالمجموعة.

ويتم تحديد أسعار عمولات القروض الدولية للمجموعة بشكل أساسي على أساس معدل ليبور، بينما تُحدد أسعار عمولات قروضها المحلية على أساس معدل سايبور. وبالتالي فإن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات يتفاوت وفقاً للتغيرات في معدلات ليبور وسايبور.

يتم إجراء تحليل حساسية أسعار العملات بناءً على تعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات بشأن الالتزامات القائمة المرتبطة بعمولة عائمة كما بتاريخ التقرير. وتتم عمليات احتساب أسعار العملات العائمة بافتراض أن الالتزامات قائمة لسنة كاملة كما بتاريخ التقرير.

خلال الفترة، تراوح متوسط المعدل لمدة ٣ أشهر على أساس ليبور بين ٤,٧٨٪ و ٥,١٩٪ (٣,٧٤٪ و ٤,٧٨٪ لعام ٢٠٢٢)، وتراوح معدل سايبور بين ٥,٢٥٪ و ٥,٦٩٪ (٤,٢٧٪ و ٥,٨٩٪ لعام ٢٠٢٢).

٢٧- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر أسعار العملات (تتمة)

فيما يلي بيان حساسية تباين سعر العملة على القروض الخارجية للمجموعة والتي تؤثر على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	٢٥ + نقطة أساس
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	- ٢٥ نقطة أساس
٩,٢٨٨	٧,٧٩٢	
(٩,٢٨٨)	(٧,٧٩٢)	

إن صافي ربح المجموعة قد يتأثر بالمبلغ أعلاه نتيجة لهذه التغيرات التي قد تحدث في أسعار العملات في السوق، وذلك في حال وجود رسملة لتكاليف الاقتراض التي ترتبط بصورة مباشرة بمشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل، تحمل الفروقات في الفترة التي تحدث فيها على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة. لا يوجد تأثير على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لعدم وجود رسملة لتكاليف الاقتراض خلال الفترة الحالية وكذلك فترة المقارنة 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 تلتزم بها المجموعة لصالح الغير.

للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للمجموعة؛ تحتفظ المجموعة حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. وتتعد المجموعة عن تمويل المتطلبات الرأسمالية طويلة الأجل من خلال الاقتراض قصير الأجل والعمليات المتعلقة بالحسابات الجارية مع الأطراف ذات العلاقة. يتم حالياً تمويل المشاريع طويلة الأجل من خلال القروض طويلة الأجل فقط. ولدى المجموعة أيضاً سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملزمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

يبلغ إجمالي المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية ١٦,٧٪ للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ : ٦,٤٧٪).

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة مع إجمالي التدفقات النقدية غير المخصصة للاستحقاقات التعاقدية المتبقية لكل من رأس المال والعمولة، حيثما ينطبق ذلك، كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	خلال ٣ أشهر	من ٣ أشهر إلى سنة	من سنة إلى سنتين	من ٣ سنوات إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	بدون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٤٠٢,٦٣٢	١,٠٤٣,٢٨٩	٣,٥٠٤,٧٧٤	٤,٤٦٠,٣٢٥	٣٢٢,١٤٦	-	-	٩,٧٣٣,١٦٦
-	-	-	-	-	-	٢٦,٦٨٢	٢٦,٦٨٢
٧٧,٩٧٣	١,٩٧٤,٦٦٩	٣٢٣,٣٧٠	٢٥,٤٣١	٤١,٢٠١	٢١٩,٢٥٣	-	٢,٦٦١,٨٩٧
٤٨٠,٦٠٥	٣,٠١٧,٩٥٨	٣,٨٢٨,١٤٤	٤,٤٨٥,٧٥٦	٣٦٣,٣٤٧	٢٤٥,٩٣٥	-	١٢,٤٢١,٧٤٥

المطلوبات المالية
قروض إسلامية
مكافأة نهاية الخدمة
داننون تجاريون
وآخرون

الإجمالي

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (تتمة)

٢٧- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	خلال ٣ أشهر	من ٣ أشهر إلى سنة	من سنة إلى سنتين	من ٣ سنوات إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	بدون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية
٢,٤٦٨,٢٤٩	١,٠٦٧,٣٤١	١,٣٥٤,١٧٩	٧,٣٢٦,٧١٤	٣٥٢,٥٤٣	-	-	١٢,٥٦٩,٠٢٦
-	-	-	-	-	-	٢٦,٩١١	٢٦,٩١١
١٢٤,١٨٢	١,٧٠٩,٦٦٠	٥٢٦,٦٤٠	١٢٧,٩٤٠	٤٦,٢٢٥	١٨٦,٩٣٦	-	٢,٧٢١,٥٨٣
٢,٥٩٢,٤٣١	٢,٧٧٧,٠٠١	١,٨٨٠,٨١٩	٧,٤٥٤,٦٥٤	٣٩٨,٧٦٨	٢١٣,٨٤٧	-	١٥,٣١٧,٥٢٠
المطلوبات المالية							
قروض إسلامية							
مكافأة نهاية الخدمة							
داننون تجاريون وآخرون							
الإجمالي							

مخاطر العملات الأجنبية

ترتبط مخاطر العملات الأجنبية بالتغير في القيمة الدفترية للأدوات المالية المسجلة بالعملة الوظيفية نتيجة التغير في الالتزام أو الحق المسجل بالعملة الأجنبية نتيجة التحويل أو أسباب التحويل. إن العملة الوظيفية للمجموعة هي الريال السعودي المرتبط بالدولار الأمريكي بسعر صرف ثابت قدره ٣,٧٥ ريال سعودي لكل دولار أمريكي. ونظرًا لأن معاملات الشركة بعملات أجنبية، عدا الدولار الأمريكي، تعتبر غير هامة، فإن المجموعة لا تتعرض لمخاطر عملات أجنبية هامة.

مخاطر السعر

تمثل مخاطر السعر المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. وتنشأ بشكل أساسي من الاستثمارات في الأوراق المالية المتداولة. إن تعرض المجموعة لمخاطر السعر الناتجة عن الاستثمارات في الأوراق المالية المدرجة بالقيمة العادلة يعتبر محدودًا. ومع ذلك، يتم مراجعة الوضع في الاستثمارات في الأوراق المالية بانتظام في ضوء الاتجاهات الاقتصادية الحالية والمستقبلية.

٢٨- التعهدات والالتزامات المحتملة

لإكمال البناء والقيام بأعمال التطوير على المدى الطويل للعقارات الاستثمارية والتطويرية، التزمت المجموعة بعدد من الترتيبات التعاقدية والاتفاقيات. وبلغت تقديرات العقود غير المكتملة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣: ١١٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢١٠ مليون ريال سعودي) والتزامات الأداء من خلال ضمان بنكي بمبلغ ٧٤ مليون ريال سعودي مقابل الذمم المدينة المحصلة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٧٤ مليون ريال سعودي).

ومن المتوقع أن يتم تسوية هذه الالتزامات خلال فترة تنفيذ المشاريع ويتم تمويلها من خلال مبيعات العقارات المحتملة أو الاقتراض الخارجي، إذا لزم الأمر.

هناك دعاوى عامة ومطالبات قانونية مقامة خلال دورة الأعمال العادية. وتعتمد الإدارة على الاستشارة القانونية فيما يتعلق باحتمالات نجاح هذه القضايا ولا يتم تجنب مخصص لها عندما يكون من غير المرجح نجاح الإجراء أو الدعوى.

لم تكن هناك مطالبات هامة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: لا يوجد).

٢٩- الاستبعاد المفترض بشأن إصدار أسهم من قبل شركة تابعة

في ٢٨ فبراير ٢٠٢٣، قامت شركة دار جلوبال بي إل سي، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل بشكل غير مباشر للمجموعة، بإدراج أسهمها في السوق الرئيسي ليورصة لندن للأوراق المالية. وقد طرحت دار جلوبال بي إل سي ٢١,٦٢١,٦١٢ سهمًا عاديًا للاكتتاب من خلال طرح خاص بسعر ٣,٣٣ دولار أمريكي للسهم الواحد بقيمة إجمالية قدرها ٧٢ مليون دولار أمريكي. ونظرًا لإصدار دار جلوبال بي إل إس ٢١,٦٢١,٦١٢ سهمًا جديدًا من خلال الطرح الخاص وقت الإدراج، فقد انخفضت حصة ملكية المجموعة من ١٠٠٪ إلى ٨٨٪. علاوة على ذلك، وبسبب متطلبات الإدراج، فقدت المجموعة السيطرة على الشركة ولكنها تمارس تأثيرًا هامًا، وبالتالي تم تصنيف الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة وتمت المحاسبة عنه وفقًا لطريقة حقوق الملكية.

تم التوقف عن إثبات موجودات ومطلوبات دار جلوبال بي إل إس نتيجة فقدان السيطرة. وبلغت القيمة العادلة المعاد قياسها للحصة المحتفظ بها ١,١ مليار ريال سعودي ولم يتم إثبات أي ربح/خسارة عن إعادة قياس الحصة المحتفظ بها في الشركة الزميلة.

٣٠- اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٣ محرم ١٤٤٥ هـ (١٠ أغسطس ٢٠٢٣).