

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)**

**القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣**

الصفحة

الفهرس

١	تقرير فحص المراجع المستقل حول القواعد 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
٥٠ - ٦	إيضاحات حول القواعد 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 المرفقة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر 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 التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، ولخلصنا بالسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعايير 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. يشمل فحص المعلومات المالية الأولية على توجيهه 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 نبني رأي مراجعة.

نتيجة الفحص

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

عن اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون

صالح عبد الله اليحيى
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ١٨ Рبيع الثاني ١٤٤٥ هـ
(٢ نوفمبر ٢٠٢٣)



٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	إيضاح	الموجودات
١,٠٧٧,٨٠٨	١,٠٣٩,٤٤٩	٥	الموجودات غير المتداولة
٢٠,٥٦٣,٥٦٣	١٩,٤٧٣,٢٤٠	٦	عقارات استثمارية، صافي
٨٦,٠٥٦	١٠٤,٣١٣	٧	عقارات تطويرية طويلة الأجل
١,٠٣٠,١٢٥	٢,٣٨١,٨٨٢	٨	ممتلكات ومعدات، صافي
٢١٥,٠٤٠	١٩١,٩٤٠	٩	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
<u>٢٢,٩٧٢,٥٩٢</u>	<u>٢٣,١٩٠,٦٢٤</u>		استثمارات في موجودات مالية
			إجمالي الموجودات غير المتداولة
١٤٤,٣٣٢	١١١,٣٤١	٦	الموجودات المتداولة
٤,٤٥٥,٠٥٠	٤,٣٤٦,٢٧٣	١٠	عقارات تطويرية قصيرة الأجل
١٢,٠٢٢	٢٢,٧١٢		مدينون تجاريون وأخرون
٥,٩٢٨,٨٥٧	٥,٧٠٩,٥٠١	١١	مخزون
<u>١٠,٥٤٠,٢٦١</u>	<u>١٠,١٨٩,٨٢٧</u>		نقدية وشبيه نقدية
			إجمالي الموجودات المتداولة
<u>٣٣,٥١٢,٨٥٣</u>	<u>٣٣,٣٨٠,٤٥١</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
٧,٨١٤,٢٩٥	٩,٢٦١,٥٧٧	١٢	المطلوبات غير المتداولة
٢٦,٩١١	٢٧,٢٣٥	١٣	قروض - جزء غير متداول
<u>٧,٨٤١,٢٠٦</u>	<u>٩,٢٨٨,٨١٢</u>		مكافأة نهاية الخدمة
			إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٢,٩٥٩,٤٨٤	٩٣٨,٥٩٩	١٢	المطلوبات المتداولة
٢,٧٢١,٥٨٣	٢,٧٤٨,٦٢١	١٤	قروض - جزء متداول
٣٨٦,٤٥٢	٣٠٣,٧٩٦	١١٥	دائنون تجاريون وأخرون
<u>٦,٠٦٧,٥١٩</u>	<u>٣,٩٩١,٠١٦</u>		مخصص الزكاة
<u>١٣,٩٠٨,٧٢٥</u>	<u>١٣,٢٧٩,٨٢٨</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
			إجمالي المطلوبات
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٦	حقوق المساهمين
١,١٩٩,٣١٩	١,١٩٩,٣١٩		رأس المال
٥,٠٤٠	٨٥,٥٢١		احتياطي نظامي
٧,٥٩٩,٧٦٩	٨,٠١٥,٧٨٣		احتياطيات أخرى
<u>١٩,٦٠٤,١٢٨</u>	<u>٢٠,١٠٠,٦٢٣</u>		أرباح مبقة
<u>٣٣,٥١٢,٨٥٣</u>	<u>٣٣,٣٨٠,٤٥١</u>		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
لفترتي الثلاثة والتسعه أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	إيضاح	
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية		
٣,٠٣٩,٨٣١	٢,٣٠٦,٤٥٣	٧٤٢,٥٤٤	٧١٥,٦٩٧	١٧	الإيرادات
(١,٩٢٧,٣٠٠)	(١,٤٠٤,٤٦٩)	(٤٣٨,٢٨٦)	(٤٣٠,٣٤٣)	١٨	تكلفة الإيرادات
١,١١٢,٥٣١	٩٠١,٧٨٤	٣٠٤,٢٥٨	٢٨٥,٣٥٤		اجمالي الربح
(٢٣٧,٣٨٣)	(١٦٤,٥٦٤)	(٨٥,٧٣٩)	(٥١,٠٤١)	١٩	مصاريف العمليات:
٨٧٥,١٤٨	٧٣٧,٢٢٠	٢١٨,٥١٩	٢٣٤,٣١٣		مصاريف عمومية وإدارية
(٤٥٦,٦٤٨)	(٥٦٠,٠١٠)	(١٧٤,٨١٧)	(٢٠٣,١٣٥)	٢٠	تكاليف تمويل
١٠٣,١١٥	١٤٧,٧٥٥	٢٣,٥٧٣	٦٤,٧٨٣	٢١	إيرادات أخرى، صافي
١٨,٧٤٧	١٠١,٧١٦	١٤,١٨٠	٥٩,٨٤٦	١٨	حصة في صافي أرباح شركات زميلة
٥٤٠,٣٦٢	٤٢٦,٦٨١	٨١,٤٥٥	١٥٥,٨٠٧		ومشاريع مشتركة
(١٤٧,٣٤٩)	(١٠,٦٦٧)	(٢٠,٣٨)	(٣,٨٩٥)	١٥	الربح قبل الزكاة
٣٩٣,٠١٣	٤١٦,٠١٤	٧٩,٤١٧	١٥١,٩١٢		مخصص ومصروف الزكاة
-	٣,٦٦٢	-	٣,٦٦٢	١٨	صافي ربح الفترة
-	(٢٣,١٠٠)	-	(١٢,٨١٠)		الدخل الشامل الآخر:
٣٩٣,٠١٣	٣٩٦,٥٧٦	٧٩,٤١٧	١٤٢,٧٦٤		حصة في الدخل الشامل الآخر لشركة
٣٩٣,٠١٣	٣٩٦,٥٧٦	٧٩,٤١٧	١٤٢,٧٦٤		زميلة
٠,٣٦	٠,٣٩	٠,٠٧	٠,١٤	٢٢	التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات
					في الموجودات المالية - بالقيمة العادلة من
					خلال الدخل الشامل الآخر
					اجمالي الدخل الشامل للفترة
					اجمالي الدخل الشامل العائد إلى:
					المساهمين في دار الأركان
					ربح السهم (بالي ريال 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

إجمالي حقوق الملكية	الأرباح المبقة بالآلاف	الاحتياطيات الأخرى بالآلاف	الاحتياطي النظامي بالآلاف	رأس المال بالآلاف
بألاف الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية
١٩,٦٠٤,١٢٨	٧,٥٩٩,٧٦٩	٥,٠٤٠	١,١٩٩,٣١٩	١٠,٨٠٠,٠٠٠
٤١٦,٠١٤	٤١٦,٠١٤	-	-	-
(١٩,٤٣٨)	-	(١٩,٤٣٨)	-	-
٣٩٦,٥٧٦	٤١٦,٠١٤	(١٩,٤٣٨)	-	-
٢٠٢٣				
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ ، (مراجع)				
صافي ربح الفترة				
الدخل الشامل الآخر				
اجمالي الدخل الشامل للفترة				
٢٠٢٢				
حصة في التغيرات الأخرى في حقوق ملكية شركة زميلة				
٢٠٢٣				
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر (غير مراجع)				
٢٠٢٢				
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ ، (مراجع)				
صافي ربح الفترة				
الدخل الشامل الآخر				
اجمالي الدخل الشامل للفترة				
٢٠٢٢				
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر (غير مراجع)				

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة
للفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	إيضاح	
(غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	غير مراجعة) بألاف الريالات السaudية		
٥٤٠,٣٦٢	٤٢٦,٦٨١		الأنشطة التشغيلية
٣٤,٢٩٢	٣٦,٨٣٥	١٢٣ و ٧,٥	الربح قبل الزراعة
٥,٥٢٦	٣,٤٦٢	١٣	التعديلات لـ:
٤٥٦,٦٤٨	٥٦٠,٠١٠	٢٠	استهلاك
(٤٠,٣٧٨)	-	٨	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(١٨,٧٤٧)	(١٠١,٧١٦)	٨	تكاليف تمويل استبعاد استثمارات في شركات زميلة
٩٧٧,٧٠٣	٩٢٥,٢٧٢		حصة في ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
(٣٢٨,٩٣٨)	١,١٣٦,٦٧١		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
١,٥٣٢,٨٦٥	١٠٨,٧٧٧		عقارات تطويرية، صافي مدینون تجاريون وأخرون
-	(١٠,٦٩٠)		مخزون
(٤٣٣,٨٢١)	(١,١٢٨)		دائنون تجاريون وأخرون
١,٧٤٧,٨٠٩	٢,١٥٨,٩٠٢		النقدية من العمليات
(٤٣٦,٠٤٣)	(٥٣٨,٧٩١)		تكاليف تمويل مدفوعة
(٩٦,٨٤٧)	(٩٣,٣٢٣)		زكاة مدفوعة
(٣,١١٤)	(٣,١٣٨)	١٢	مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
١,٢١١,٨٠٥	١,٥٤٣,٦٥٠		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٧٥,٣٣٨)	(١,١٤٦,٤٦٠)	٨	الأنشطة الاستثمارية
٨٧,١١٧	-	٨	إضافات إلى استثمارات في شركات زميلة
(٣,٨٢١)	(١٤,٧٣٠)	٧	متحصلات من استبعاد استثمارات في شركات زميلة
٣	١٣,٤٤٣		شراء ممتلكات ومعدات
(٢,٨٣٨)	(٤٢٧)	٥	متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
٥,١٢٣	(١,١٤٨,١٨٤)		إضافات إلى عقارات استثمارية
١,٢٣٧,٤١٩	(٥٩٤,٨٢٢)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة الاستثمارية
١,٢٣٧,٤١٩	(٥٩٤,٨٢٢)		
٢,٤٥٤,٣٤٧	(٢١٩,٣٥٦)		
٤,١٥٣,٤٢٦	٥,٩٢٨,٨٥٧		
٦,٦٠٧,٧٧٣	٥,٧٠٩,٥٠١	١١	
١,٤٦٨	٢٨,١٦٦	١٢٣	الأنشطة التمويلية
٢١٠,٠٠٠	-	١٩	الحركة في القروض طويلة الأجل
٣,٨٧٦	١٣,٣٥٧	٥,٦	صافي النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة التمويلية
١٨	-		(النقد) / الزيادة في النقدية وشبه النقدية
-	٩٩,٩١٩		النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
			النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة
			المعاملات غير النقدية
			إضافة إلى موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار
			محول إلى استثمارات في موجودات مالية
			تحويل عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية
			استبعاد الحصة في الاستثمارات في شركات زميلة
			حصة في تغيرات حقوق الملكية الأخرى لشركة زميلة

المدير المالي

Anas Belal

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 التغيرات في حقوق المساهمين الأولية الموحدة الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

- 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 ١٠١٦١٩٥٠١٦١٠١٠١٦١٤٢١٤/٦١٦١٤٢١٠١٦١٧/١٨ (الموافق ٢٠٠٠/٧/١٨). ويقع مقر الشركة في المملكة العربية السعودية وعنوانها البريدي المسجل هو ص. ب. ١٠٥٦٣٣ ، الرياض ١١٦٥٦ إن أسهم الشركة مدرجة في السوق المالية السعودية.

تعمل الشركة والشركات التابعة لها، يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة"، بشكل أساسي في مجال تطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها. وثدير 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 ذات مسؤولية محدودة سابقاً (شركة مساهمة سعودية مقفلة)، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٤٠٦٣٠١٤٢٩٧/٢٥ (الموافق ٢٠٠٨/٧/٢٨) وتعمل في تطوير وملك 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 ١٠١٠٢٤٧٥٨٥٠١٤٢٩٣/٢٨ (الموافق ٢٠٠٨/٤/٥)، وتعمل في مجال شراء وملك وتأجير العقارات الاستثمارية.

شركة صكوك دار الأركان — شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٦٤٢١٠١٤٢٩٩/١٦ (الموافق ٢٠٠٨/٩/١٦)، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

شركة صكوك الأركان — شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٤٤٠٧١٤٣٠١٠/١١ (الموافق ٢٠٠٩/٩/١٠)، وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقارات وشراء الأرضي 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 ١٠١٠٢٧٥٤٤٨٠١٤٣٠١٠/٣٠ (الموافق ٢٠٠٩/١٠/١٩)، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

شركة دار الأركان لتقنيوجيا 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 (الموافق ٢٠١٧/٣/١٦)، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري وتقديم خدمات إدارة وتأجير العقارات.

شركة معاقن العقارية — شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧٠٨٠١٤٤١٢/٢٤ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣)، وتعمل في مجال العقارات وتأجير وإدارة العقارات.

شركة بوادي للعقارات — شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧١٠٠١٤٤١٢/٢٤ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣)، وتعمل في الإنشاءات العامة، وشراء وبيع وملك وإدارة وتأجير العقارات.

شركة الانتشار العقارية — شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧٠٩٠٠١٤٤١٢/٢٤ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣)، وتعمل في بيع وشراء وملك 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 ١٠١٠٧١١٠٠١٤٤١٢/٢٤ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣)، وتعمل في بيع وشراء 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 ١٦٥٥٨٤٠١٤٤٣٧/١٤ (الموافق ٢٠٢٢/٢/١٥)، 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 أساس الإعداد

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعايير 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 وتنطبق على المجموعة.

معايير المحاسبة الدولي (١)	تعديلات	معايير المحاسبة الدولي (١٧)	تعديلات	معايير المحاسبة الدولي (٨)	تعديلات	معايير المحاسبة الدولي (١٢)	تعديلات	معايير المحاسبة الدولي (٤)
- 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 الشركات الإفصاح عن معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية بدلاً من السياسات المحاسبية الهامة.	-	-	-	-	-	-	-	-
- لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة، ولكن من المتوقع أن تؤثر على الإفصاح عن السياسات المحاسبية في القوائم المالية السنوية الموحدة للمجموعة.	-	-	-	-	-	-	-	-
- عقود التأمين - يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.	معايير جديد	-	-	-	-	-	-	-
- تعديلات بشأن تعريف التقديرات المحاسبية وتطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.	-	-	-	-	-	-	-	-
- تعديلات بشأن الضريبة المؤجلة على عقود الإيجار والتزامات إزالة الموجودات وتطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.	-	-	-	-	-	-	-	-
- تغيير 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 تغيرات هامة في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات المقدمة في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

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

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

- ٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تنمية)
- ٢-٢ تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تنمية)
- المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير المطبقة بعد (تنمية)

معيار المحاسبة الدولي (١)	تعديلات	تعديلات	المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومتغير المحاسبة الدولي (٢٨)	تعديلات	تعديلات	المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)	تعديلات	تعديلات	المعيار المحاسبة الدولي (٧) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧)
٢٠٢٤. يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤.	- تعديل التعديلات في المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١) المتطلبات 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 يتغير على المنشأة الالتزام بها في أو قبل تاريخ التقرير على تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. إضافة إلى ذلك، يتغير 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 أثني عشر شهراً.								
٢٠٢٤. تعديلات تتعلق ببيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشريكه الزميلة أو مشروعه المشترك.	- تعديلات	تعديلات	المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومتغير المحاسبة الدولي (٢٨)						
٢٠٢٤. تعديلات لتوضيح كيفية قيام البائع - المستاجر لاحقاً بقياس معاملات البيع وإعادة الاستئجار وتتطابق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤.	- تعديلات	تعديلات	المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)						
٢٠٢٤. تعديلات لإضافة متطلبات الإفصاح، و "علامات إرشادية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، لتوفير معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين.	- تعديلات	تعديلات	المعيار المحاسبة الدولي (٧) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧)						

٣-٢ العرف المحاسبي تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكالفة 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، مالم 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 بالمنشأة، ولديها المقدرة على استخدام سلطتها للسيطرة والتاثير على عائداتها من تلك الشركات المستثمر فيها أو الشركات التابعة. تكون القوائم المالية الأولية الموحدة للمجموعة من عمليات الشركة والشركات الخاضعة لسيطرتها أو الشركات التابعة لها.

الشركات التابعة إن الشركات التابعة هي المنشآت الخاضعة لسيطرة المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة ما عندما ت تعرض 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 اعتباراً من تاريخ الاستحواذ الفعلي أو حتى تاريخ الاستبعاد الفعلي، حسبما هو ملائم.

وتقسام تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها وأدوات حقوق الملكية المصدرة والمطلوبات المتکبدة أو المتعهد بها بتاريخ الصرف، زائداً التكاليف المتعلقة مباشرة بعملية الاستحواذ. ويتم مبدئياً قياس الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المتهد بها والالتزامات المحتملة في عملية تحصيّع أعمال بالقيمة العادلة لها بتاريخ الاستحواذ وذلك بصرف النظر عن مدى وجود أي حقوق ملكية غير مسيطرة. كما يتم اظهار حقوق الملكية غير المسيطرة وفقاً لنسبة حقوق الملكية غير المسيطرة من القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المتهدّة. ويتم لاحقاً تحويل أي خسائر متعلقة بحقوق الملكية غير المسيطرة تتجاوز حقوق الملكية غير المسيطرة على حصة الشركة الأم.

٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ أسس توحيد القوائم المالية (تتمة)

الشركات التابعة (تتمة)

إن الزيادة في تكفة الاستحواذ عن القيمة العادلة لحصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذ عليها القابلة للتحديد يتم إثباتها كل شهرة. كما أن أي انخفاض في تكفة 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 دليلاً 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 متقد عليه تعاقدياً 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

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمارات في الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة مبدئياً 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 كمحفظتها 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 تبكيت التزامات تعاقدية أو متوقعة أو قامت بسداد مبالغ باليابا عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة أو المشروع المشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية اعتباراً من تاريخ الاستحواذ. كما أن أي زيادة في تكفة 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 تكفة 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.

عند تصنيف الاستثمار في شركات زميلة أو مشروع مشترك كمحفظته 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 الجوهرى على الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، فإنه يتم قياس الاستثمار المتبقى بالقيمة العادلة في تاريخ البيع وإثباته كأصل مالي. ويتم إدراج الفروق بين القيمة الدفترية للحصص المحفوظة 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 المتبقية 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. وبتاريخ 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.

- ٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تمة)
- ٤-٢ أسس توحيد القوائم المالية (تمة)

الاستثمار في العمليات المشتركة

إن العملية المشتركة هي ترتيب يكون لشركات المجموعة بموجبه سيطرة مشتركة على هذا الترتيب ويكون لها حقوق ملزمة تعاقديّة في الموجودات وما يترتب على ذلك من التزامات بشأن مطلوبات هذا الترتيب. وتمثل السيطرة المشتركة تقسيم متقدّم عليه تعاقدياً للسيطرة على الترتيب وجميع الأنشطة ذات الصلة بالترتيب والتي تتطلب موافقة بالإجماع من الأطراف التي تقاسم 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 المصروفات المتقدّمة 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 المتراكم وأية خسارة انخفاض في القيمة مثبتة. وتتضمن التكلفة جميع المصروفات المتعلقة بها مباشرة والمتقدّمة 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.

يتم تحويل 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	تحسينات المباني المستأجرة
السيارات	%٢٠ - %٥
الآلات والأدوات	%٢٥
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 المملوسة الخاصة بها لتحديد ما إذا كان هناك دليل يشير إلى وقوع خسارة انخفاض في قيمة هذه الموجودات. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقييم القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم خسارة الانخفاض في القيمة. وفي الحالات التي لا ينتج فيها عن الأصل تدفقات نقديّة مستقلة عن الموجودات الأخرى، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي يتّمنى إليها ذلك الأصل. وفي الحالات التي تنقل 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.

-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ العقارات الاستثمارية

ت تكون العقارات الاستثمارية بشكل أساسي من المشاريع المكتملة (بما في ذلك العقارات والأراضي المطورة المحفظ 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 زيادة 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 و يتم 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 زيادة رأس المال، وتظهر بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسارة انخفاض في القيمة مثبتة. ويتم تحويل الاستهلاك لشطب التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدرة للموجودات، باستثناء الأرضي والعقارات قيد الإنشاء، على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للأساس التالي:

%٣

المباني

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.

٧-٢ العقارات التطويرية

يتم قياس جميع العقارات التطويرية مبدئياً بتكلفة الاستحواذ و يتم قياسها والمحاسبة عنها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويكون 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 وتكليف العمالة المباشرة وتكليف القروض والمصاريف غير المباشرة التي تم تكبدها في إحضار العقارات التطويرية إلى موقعها وحالتها الراهنة. ويتم احتساب التكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح. كما يتم اختبار الانخفاض في القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق، والذي يمثل سعر البيع المقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدرة للإتمام، وتكليف البيع التي سيتم تكبدها.

تمثل دورة التشغيل للعقارات التطويرية تلك التي يتم فيها الاحتفاظ بغالبية العقارات التطويرية لفترة أطول ولن يتم تحقيقها خلال ١٢ شهراً. 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.

باتاريخ 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 تقييم القيمة القابلة للاسترداد لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي يتضمن إليها ذلك الأصل. وعند إمكانية تحديد أساس معقول ومتماطل للخصوصيات، 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 ومتماطل للخصوصيات. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقييم 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 تغيرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقدية 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.

- ٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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. خلال الفترة، لم تقم المجموعة برسملة 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 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، حسبما هو ملائم، من القيمة العادلة لكل من الموجودات المالية والمطلوبات المالية عند الإثبات الأولي. ويتم إثبات تكاليف المعاملات المتکبدة 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.

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 مضمونة في العقود وتؤخذ بعين الاعتبار كل 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 لعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولى للموجودات المالية. وبمعنى آخر، لم يعد ضروريًا 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 تتطبق عليها متطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي .٩.

يتبعن 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.

٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
١٠-٢ الأدوات المالية (تتمة)

الذمم المدينة التجارية

يتم تصنيف الذمم المدينة التجارية كموجودات مالية ويتم إثباتها مبدئياً بمبلغ العرض/سعر المعاملة ما لم تحتوي على مكونات تمويل هامة وعند ذلك يتم إثباتها بالقيمة العادلة. لا تقوم المجموعة بتحميل عمولة على الذمم المدينة التجارية وتحتفظ بالمثل 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 انتظام مماثلة للتآكل 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 والمتواعدة 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 تعذر في السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاقتراضية عند تجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينة الحالية للتدفقات النقدية المستقلة 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 البسطة 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.

النقدية وشبيه النقدية

ت تكون النقدية وشبيه النقدية من النقد في الصندوق والنقد لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل الأخرى المحافظ عليها من قبل المجموعة وتاريخ استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل.

الاستثمارات المحافظ بها للمتجارة

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

المطلوبات المالية

تضمن المطلوبات المالية الصكوك الإسلامية والمرابحة الإسلامية ويتم تضمينها 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.

-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تممة)
١١-٢ إثبات الإيرادات (تممة)

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 وتقييد 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 وتكليف هذه العقارات المطورة بالتناسب مع مراحل الإنجاز المكتملة/المقاومة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية بما في ذلك التغيرات 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 المتکبدة 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 تتکبدتها 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 مباشرةً 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.

يتم إطفاء جميع الموجودات المثبتة بشأن تكاليف العقود بشكل منتظم على أساس ينبع من نمط أو نسبة أداء الالتزام بموجب العقد الذي يتعلق به الأصل.

إذا كانت فترة الإطفاء الإجمالية لهذه التكاليف سنة واحدة أو أقل، تقوم المجموعة بتحمل هذه التكلفة كمصروف عند تکبدتها. 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 يعتبر مكون تمويل هام في عقود الإنشاءات المبرمة مع العملاء.

تقوم المجموعة بتقدير القيمة الدفترية لتلك الموجودات، وعندما يكون من المحتمل تجاوز إجمالي تكلفة العقد إجمالي إيرادات العقد، فإنه يتم إثبات الخسارة المقدرة كمصروف 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 تعديليها في الفترة المالية التي يتم فيها إصدار الرابط النهائي للزكاة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. كما يتم إثبات أي تغيير في التقدير الناتج عن الرابط النهائي في تلك الفترة وذلك عند استلام الربوط النهائي.

١٣-٢ العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأخرى غير الريال السعودي، عملاً بالعرض والعملة الوظيفية لكل شركة تابعة ضمن المجموعة، وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات. وبتاريخ 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 بأسعار السائدة في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. ولا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية المقاومة بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية. ويتم إثبات أرباح أو خسائر الصرف الناتجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة.

- ٢ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تممة)

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 تحويل الرصيد المدين أو الدائن المقابل على الأرباح المبقاء من خلال الدخل الشامل الآخر في الفترة التي تحدث فيها. ولا يتم إعادة تصنيف عمليات إعادة القياس إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة.

١٦-٢ تكاليف منافع التقاعد

تقوم المجموعة بسداد اشتراكات وفقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ويتم احتسابها كنسبة من أجور الموظفين. ويتم التعامل مع المبالغ المدفوعة بشأن خطط منافع التقاعد المداراة من الحكومة كدفاتر لقاء خطط اشتراكات محددة بحيث تكون التزامات المجموعة بموجب هذه الخطط مماثلة لتلك التي تتضمن في خطة تقاعد اشتراكات محددة. كما يتم تحويل 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 تتضمن على منافع اقتصادية لسداد الالتزام.

١٨-٢ عقود الإيجار

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

المجموعة كموزع

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 على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار المعنى.

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 الأساس 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 التكفة المباشرة وزيادات قيمة الإيجار وحوافز الإيجار المذكورة في اتفاقية عقد الإيجار المعنى. وبعد القياس والإثبات الأولى، يتم لاحقاً قياس "موجودات حق الاستخدام" بشكل دوري باستخدام نموذج التكفة والذي يتضمن التكفة المقاسة مبنيةً وأي تعديلات ناتجة عن الانخفاض في القيمة ناقصاً الاستهلاك المتراكم.

وبتاريخ بدء عقد الإيجار، يتم قياس "التزامات الإيجار" بصفتي القيمة الحالية لجميع دفعات الإيجار غير المسددة كما في ذلك التاريخ مخصوصاً 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 التكفة الدفترية لتعكس العمولة المحملة على التزامات الإيجار المستقبلية غير المسددة وأي تعديلات ناتج عن إعادة قياس ناقصاً دفعات الإيجار المسددة حتى ذلك التاريخ.

يتم تحمل 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 تحويل دفعات الإيجار الدورية على قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار المعنى.

-٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة للمجموعة من الإدارة إجراء الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المسجلة والإصلاحات المرفقة، والافتراض عن الالتزامات المحتللة. وقد يتربّع عن عدم التأكيد 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 أيضًا ١١-٢) 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 دفعه أولية غير قابلة للاسترداد عند توقيع عقد البيع مع سداد الرصيد المتبقى على أساس مؤجل، والذي لا يتجاوز عادةً ثلاثة أشهر. وتقوم المجموعة بإثبات الإيرادات بالكامل كإيرادات في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على العقار إلى المشتري من خلال إبرام عقد بيع ملزم نظاماً بين المشتري والمجموعة.

فيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية، تقوم المجموعة عادةً باستلام دفعه أولية عند توقيع عقد البيع ويتم تحصيل الرصيد المتبقى 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 نظاماً بين المشتري والمجموعة وتسليم العقار المكتمل إلى المشتري.

وفيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية المباعة بموجب عقد مبرم مع العميل، فإنه عادةً 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 وتكليف 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/المقاومة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية بما في ذلك أوامر التغيير والمتطلبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

يتم الوفاء بالالتزام 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.
- لا 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 مباشرةً وذلك للوصول إلى إجمالي التكلفة المقدرة للمشروع. ويتم تحصيص 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 المدينية التجارية

تقوم إدارة المجموعة بإجراء افتراضات هامة بشأن تدبير خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بموجودات العقود و/ أو الذمم المدينية التجارية والتي يتم تقييمها على أساس شروط العقود. وتقوم المجموعة بتقييم الذمم المدينية الهامة بمفردها والذمم المدينية المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر الائتمان مماثلة للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها. ويطلب إجراء هذا التقييم استخدام الأحكام، وللقيام بذلك، تقوم المجموعة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان التي تأخذ بعين الاعتبار الخبرة السابقة في تعثر العملاء وتحليل الظروف الاقتصادية العامة للقطاع الذي يعمل فيه العملاء والمركز المالي الحالي للعملاء وتقييم كل من التوجهات الحالية والمتوقعة لحالة التأخير عن السداد وعوامل أحداث الخسارة الأخرى التي تشير إلى القدرة على سداد جميع المبالغ المستحقة وفقاً للشروط التعاقدية بتاريخ التقرير. ويتم تحويل 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 للاقتاقية وعند تجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينية القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل العمولة الفعلية الأصلي.

بناءً على هذا التقييم الدوري، تقوم المجموعة بإثبات جميع الخسائر المتوقعة على مدى العمر لكافة موجودات العقود و/ أو جميع الذمم المدينية التجارية سواء تضمنت معاملات تمويل هامة أم لا باستخدام مصفوفة المخصصات وذمم الإيجار المدينية . وفيما يتعلق بجميع الأدوات المالية الأخرى، يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً.

تصنيف العقارات

يتبع تصنيف عقارات المجموعة إما كعقارات استثمارية أو عقارات تطويرية. وقد قامت الإدارة باستخدام العديد من الأحكام لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً لعمارة استثماري محتفظ به لتحقيق دخل إيجار و/ أو لزيادة رأس المال أو كليهما معاً. ولا يتم استخدام هذه العقارات لتحقيق إيرادات بيعيات من خلال العمليات التجارية العادية. تتكون العقارات التطويرية من عقارات مكتملة، وأراضي مطورة ومشاريع عقارية تحت الإنشاء ومشاريع أراضي تحت التطوير وأراضي متضرر 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.

التحول 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 تضمينه سابقاً لعقارات استثمارية، يتم تحويل تكلفته الدفترية إلى العقارات التطويرية لمزيد من التطوير والتحول 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 بذلك العقارات، وال الحاجة إلى مزيد من التطوير لجعل ذلك العقار جاهزاً للبيع.

تمت عمليات التحويل إلى العقارات الاستثمارية وذلك فقط عند وجود تغير في الاستخدام، ويدل على ذلك انتهاء فترة إشغالها من قبل المالك أو بدء عقد الإيجار التشغيلي. وتمت عمليات التحويل من العقارات الاستثمارية وذلك فقط عند وجود تغير 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 سبتمبر ٢٠٢٣ الموجودات التي لا تشملها عقود المبيعات الآجلة.

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 الموقع 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 (تنمية)
القيمة الدفترية للعقارات التطويرية (تنمية)

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

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣
المعدل	المعدل
%٢٥ - %٢٠	%٢٥ - %٢٠
%٥-٣	%٥-٣

هامش الربح على التكلفة الدفترية - العقارات التطويرية
معدل العائد المحاسبى المستهدف - العقارات التطويرية

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس بصرف النظر عما إذا كان السعر قابلاً لللاحظة 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 لللاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة لللاحظة.

للغرض 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 لللاحظة;
- المستوى ٣: طرق التقييم التي لا تستند فيها أي مدخلات هامة على بيانات السوق القابلة لللاحظة.

ولتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، تقوم المجموعة بالاستعانة بخبراء تقييم عقاري مستقلين خارجيين يستخدمون طرق تقييم معترف بها لتقدير العقارات الاستثمارية حيثما كان ذلك ممكناً عملياً. وقد تم تحديد القيمة العادلة باستخدام هذه المنهجيات والإفصاح عنه كنسبة مئوية من صافي 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 رسميتها بمعدلات مناسبة تعكس الظروف السائدة في سوق الاستثمار بتاريخ التقييم.

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

-٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تمة)
قياس القيمة العادلة (تمة)

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣
المعدل	المعدل
%٨.٦	%٨.٦

الرسملة المقدرة للعائدات - العقارات الاستثمارية

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، يتبع 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 خططها الاستراتيجي وتخصيص الموارد ونموذج الأعمال بشأن هذه القطاعات، ويقوم صانع القرار التشغيلي الرئيسي بمراقبة تناول هذه القطاعات لعرض اتخاذ القرارات بشأن توزيع الموارد وتقدير الأداء، وبالتالي فإن قطاعات المجموعة التي يتم إعداد تقارير بشأنها بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ^٨ هي كما يلى:

- 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")
 - الأرضي والاستثمار في الأرضي غير المطورة أو المطورة مع تطوير البنية التحتية أو بدونها وبيع هذه العقارات ("مشاريع الأرضي").
- تأجير العقارات — تأجير وإدارة العقارات التي احتفظت بها المجموعة كعقارات للايجار 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 وتکاليف البيع والتسويق بما في ذلك رواتب أعضاء مجلس الإدارة وتکاليف التمويل والإيرادات الأخرى ومصروفات الزكاة إلى قطاعاتها.

وقد تم بشكل كبير تحقيق جميع أنشطة القطاع التشغيلي (بما في ذلك الإيرادات وتکاليف) للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ من قطاع التطوير العقاري. وقامت المجموعة بتقديم تحليل لإيرادات والأرباح وال موجودات 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)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

- 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة)			الربح أو الخسارة للقطاع
الإجمالي	تأجير العقارات	التطوير العقاري	ايضاح
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢,٣٥٦,٢٥٣ (١,٤٠٤,٤٦٩)	٩٨,٣٨٢ (٢٥,٦٢٩)	٢,٢٠٧,٨٧١ (١,٣٧٨,٨٤٠)	١٧ ١٨
٩٠١,٧٨٤	٧٢,٧٥٣	٨٢٩,٠٣١	
مصاريف العمليات: مصاريف عمومية وإدارية			١٩
(١٦٤,٥٦٤)			
٧٣٧,٢٢٠			ربح العمليات
(٥٦٠,٠١٠) ١٤٧,٧٥٥			٢٠ ٢١
١٠١,٧١٦			١٨
تكاليف تمويل إيرادات أخرى، صافي حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة ربح الفترة قبل الزكاة			
٤٢٦,٦٨١			

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة)			الربح أو الخسارة للقطاع
الإجمالي	تأجير العقارات	التطوير العقاري	ايضاح
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٧١٥,٦٩٧ (٤٣٠,٣٤٣)	٣٥,٠٥٦ (٨,٥٢٤)	٦٨٠,٦٤١ (٤٢١,٨١٩)	١٧ ١٨
٢٨٥,٣٥٤	٢٦,٥٣٢	٢٥٨,٨٢٢	
مصاريف العمليات: مصاريف عمومية وإدارية			١٩
(٥١,٠٤١)			
٢٣٤,٣١٣			ربح العمليات
(٢٠٣,١٣٥) ٦٤,٧٨٣			٢٠ ٢١
٥٩,٨٤٦			١٨
تكاليف تمويل إيرادات أخرى، صافي حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة ربح الفترة قبل الزكاة			
١٥٥,٨٠٧			

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
 شركة مساهمة سعودية

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة
 لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

-٤- التقارير القطاعية (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

(غير مراجعة)

الإجمالي	تأجير العقارات	التطوير العقاري	إيضاح
بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	السعودية	
٣,٠٣٩,٨٣١	٨٣,٠٣٩	٢,٩٥٦,٧٩٢	١٧
(١,٩٢٧,٣٠٠)	(٢٥,٦٧٥)	(١,٩٠١,٦٢٥)	١٨
<u>١,١١٢,٥٣١</u>	<u>٥٧,٣٦٤</u>	<u>١,٠٥٥,١٦٧</u>	

الربح أو الخسارة للقطاع

الإيرادات
 تكلفة الإيرادات
 إجمالي الربح

(٢٢٧,٣٨٣)	١٩
<u>٨٧٥,١٤٨</u>	
(٤٥٦,٦٤٨)	٢٠
١٠٣,١١٥	٢١
<u>١٨,٧٤٧</u>	١٨
<u>٥٤٠,٣٦٢</u>	

مصاريف العمليات:

مصاريف عمومية وإدارية

ربح العمليات

تكليف تمويل

إيرادات أخرى، صافي

حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع

مشتركة

ربح الفترة قبل الزكاة

للفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
(غير مراجعة)	
الإجمالي	إيضاح
بألاف الريالات	
السعودية	
٧٤٢,٥٤٤	١٧
(٤٣٨,٢٨٦)	١٨
<u>٣٠٤,٢٥٨</u>	
<u>٢٩,٧٦٢</u>	
<u>(٨,٥٦١)</u>	
<u>٢١,٢٠١</u>	
<u>٧١٢,٧٨٢</u>	
<u>(٤٢٩,٧٢٥)</u>	
<u>٢٨٣,٠٥٧</u>	

الربح أو الخسارة للقطاع

الإيرادات
 تكلفة الإيرادات
 إجمالي الربح

(٨٥,٧٣٩)	١٩
<u>٢١٨,٥١٩</u>	
(١٧٤,٨١٧)	٢٠
٢٣,٥٧٣	٢١
<u>١٤,١٨٠</u>	١٨
<u>٨١,٤٥٥</u>	

مصاريف العمليات:

مصاريف عمومية وإدارية

ربح العمليات

تكليف تمويل

إيرادات أخرى، صافي

حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع

مشتركة

ربح الفترة قبل الزكاة

٣٣,٣٨٠,٤٥١	١,١١٠,٩٥٨	٣٢,٢٦٩,٤٩٣
١٣,٢٧٩,٨٢٨	٧٢٢,٢٤٥	١٢,٥٥٧,٥٨٣
<u>٣٣,٥١٢,٨٥٣</u>	<u>١,١٥٤,٠٥٦</u>	<u>٣٢,٣٥٨,٧٩٧</u>
<u>١٣,٩٠٨,٧٢٥</u>	<u>١,٢٠٣,٧٤٣</u>	<u>١٢,٧٠٤,٩٨٢</u>

موجودات ومطلوبات القطاع

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

اجمالي الموجودات

اجمالي المطلوبات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

اجمالي الموجودات

اجمالي المطلوبات

-٥- العقارات الاستثمارية، صافي

كانت الحركة في العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) بألاف الريالات ال سعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة) بألاف الريالات ال سعودية
١,٤١٣,٥٠٦	١,٤١٤,٥٠٧
(٤,٥٩٣)	(١٨,٨١٣)
٥,٥٩٤	٤٢٧
١,٤١٤,٥٠٧	١,٣٩٦,١٢١

التكلفة:

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

٣٠٣,٠٩٢	٣٣٦,٦٩٩
(٧١٧)	(٥,٤٥٦)
٣٤,٣٢٤	٢٥,٦٢٩
٣٣٦,٦٩٩	٣٥٦,٨٧٢
١,٠٧٧,٨٠٨	١,٠٣٩,٢٤٩

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 (فاليوسترات) والمرخص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك باستخدام طريقة رسملة الدخل في ديسمبر ٢٠٢٢. وقد تم تحديد نطاق معدلات الرسملة على أساس طبيعية وأعلى وأفضل استخدام مخصص للموجودات ومراعي 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 الإيجارية السنوية من خلال استقراء وتعديل إيرادات الإيجار الحالية للإشغال الأمثل ورسملتها باعتماد إيجار سنوي بنسبة ٦ - ٨٪ (٦ - ٨٪) بين العقارات المستأجرة السكنية والت التجارية للوصول إلى القيمة العادلة المقدرة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بألاف الريالات ال سعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ بألاف الريالات ال سعودية
١,٠٧٧,٨٠٨	١,٠٣٩,٢٤٩
١,٤٨٩,٠٠٠	١,٤٨٩,٠٠٠

القيمة الدفترية
القيمة العادلة المقدرة
القيمة العادلة المقدرة على عائد إيجار العقارات الاستثمارية

النقص في المعدل	الزيادة في المعدل
بألاف الريالات ال سعودية	بألاف الريالات ال سعودية
٧٨,٠٠٠	(٧١,٠٠٠)
٧٨,٠٠٠	(٧١,٠٠٠)

التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
تغير بواقع ٥٠ نقطة أساس في معدل الرسملة
تأثير الحساسية على القيمة العادلة المقدرة

الحساسية في تقدير القيمة العادلة:

إن القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية للمجموعة قد تتأثر بالدخلات غير القابلة للملاحظة المحددة وفق الظروف السائدة في السوق. وقد لا يؤدي الأثر الناتج عن عنصرين من الدخلات غير القابلة للملاحظة إلى إلغاء أثر كل منها على الآخر، على سبيل المثال، قد تؤثر الزيادة في معدل الرسملة على الزيادة في الإيجار السنوي ولكن الزيادة في الإيجار السنوي والنقص في معدل الرسملة 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

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة
للفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٦ - العقارات التطويرية

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة)

الكلفة:	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة طويلة الأجل	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	الإجمالي
	بالآلاف من الريالات السعودية	بالآلاف من الريالات السعودية			
في بداية الفترة	٢,٤٠٧	١٤١,٩٢٥	٤٧,٨٣٨	١٨,٥٦١,٠٦٠	٢٠,٧٠٧,٨٩٥
إضافات خلال الفترة، صافي استبعاد مفترض (ايضاح ب)	-	(٤,٩٨٤)	٩٦١,٨٣٨	١,١٦٩,٨٣١	١,٢١٢,٦٨٥
تحويلات، صافي (ايضاح أ)	-	-	١٣,٣٥٧	(٨,٦٧٨)	(٩٧٠,٥١٦)
المحمل على تكفة المبيعات خلال الفترة (ايضاح ٤)	-	-	-	-	١٣,٣٥٧
القيمة الدفترية في نهاية الفترة	٢,٤٠٧	(٢٨,٠٠٧)	(٥٩,٢٦١)	(١,٢٩١,٥٧٢)	(١,٣٧٨,٨٤٠)
عقارات تطويرية قصيرة الأجل	١٠٨,٩٣٤	١,٠٤٢,٥٩٩	١٨,٤٣٠,٦٤١	١٨,٥٦١,٠٦٠	١٩,٥٨٤,٥٨١
عقارات تطويرية طويلة الأجل	١١١,٣٤١	٢,٠٠٢,٥٠٣	١٧,٤٩٦,٦٢٢	١٧,٤٩٦,٦٢٢	١٩,٦٥٤,٩٦٩
		٣٦٤,٣٥٥	٤٧١,٦٩٧	٢,٩٩٣,٣٨٦	٣,٤٧٣,٤٧٢
في بداية السنة	٥,٣٢٧	٨,٣٨٩	-	-	-
إضافات خلال السنة	-	-	-	-	-
تحويلات، صافي (ايضاح أ)	-	-	-	-	-
تبرعات	-	-	-	-	-
المحمل على تكفة المبيعات خلال السنة (ايضاح ٤)	(٢,٩٢٠)	(٢٣٠,٨١٩)	(٢٧٠,٩٠١)	(١,٩٢٨,٩٤٨)	(٢,٤٣٢,٥٨٨)
القيمة الدفترية في نهاية السنة	٢,٤٠٧	١٤١,٩٢٥	٢,٠٠٢,٥٠٣	١٨,٥٦١,٠٦٠	٢٠,٧٠٧,٨٩٥
عقارات تطويرية قصيرة الأجل	١٤٤,٣٣٢	-	-	-	-
عقارات تطويرية طويلة الأجل	٢٠,٥٦٣,٥٦٣	-	-	-	-

تظهر العقارات المحفظ 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.

تضمن المشاريع تحت التطوير أراضي بقيمة ١٥,١ 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 الأرضي.

٦ - العقارات التطويرية (تتمة)

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

إيضاح (أ) - خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، تم تحويل عقارات استثمارية وممتلكات ومعدات بصفي قيمة دفترية قدرها ١٣,٣٥٧ ألف ريال سعودي ولا شيء، على التوالي، إلى عقارات تطويرية (٢٠٢٢: ٣,٨٧٦ ألف ريال سعودي و ١٠,٨٠٣ ألف ريال سعودي، على التوالي) (إيضاحي ٥ و ٧).

إيضاح (ب) - خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 والهوماينش المحققة على قطع أراضي مماثلة. وقد نتج عن التقييم الداخلي لفترة التقرير تقدير لقيمة 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 متحفظ 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 لنقير 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.

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة)					
الإجمالي بالألف ريالات السعودية	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل بالألف ريالات السعودية	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل بالألف ريالات السعودية	أراضي مطورة قصيرة الأجل بالألف ريالات السعودية	مشاريع مطورة قصيرة الأجل بالألف ريالات السعودية	التكلفة:
١٩,٥٨٤,٥٨١	١٨,٤٣٠,٦٤١	١,٠٤٢,٥٩٩	١٠٨,٩٣٤	٢,٤٠٧	القيمة المقدرة القيمة المقدرة بهامش قدره ٢٠٪ على التكلفة
٢٣,٥٠٢,٠٠٠	٢٢,١١٧,٠٠٠	١,٢٥١,٠٠٠	١٣١,٠٠٠	٣,٠٠٠	القيمة المقدرة بعدد عائد محاسبي يتراوح بين ٥-٣٪ متوسط قيمة الأراضي
٢٢,٦٥٢,٠٠٠	٢١,٢٨٩,٠٠٠	١,٢٢٧,٠٠٠	١٣٣,٠٠٠	٣,٠٠٠	القيمة المقدرة
٢٣,٠٧٧,٠٠٠	٢١,٧٠٣,٠٠٠	١,٢٣٩,٠٠٠	١٣٢,٠٠٠	٣,٠٠٠	
٢٣,٠٦٨,٠٠٠	٢١,٧٠٠,٠٠٠	١,٢٣٥,٠٠٠	١٣٠,٠٠٠	٣,٠٠٠	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)					
الإجمالي بالألف ريالات السعودية	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل بالألف ريالات السعودية	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل بالألف ريالات السعودية	أراضي مطورة قصيرة الأجل بالألف ريالات السعودية	مشاريع مطورة قصيرة الأجل بالألف ريالات السعودية	التكلفة:
٢٠,٧٠٧,٨٩٥	١٨,٥٦١,٠٦٠	٢,٠٠٢,٥٥٣	١٤١,٩٢٥	٢,٤٠٧	القيمة المقدرة القيمة المقدرة بهامش قدره ٢٠٪ على التكلفة
٢٤,٨٤٨,٠٠٠	٢٢,٢٧٥,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	٣,٠٠٠	القيمة المقدرة بعدد عائد محاسبي يتراوح بين ٥-٣٪ متوسط قيمة الأراضي
٢٣,٢٥٦,٠٠٠	٢٠,٨٩٢,٠٠٠	٢,١٩٥,٠٠٠	١٦٦,٠٠٠	٣,٠٠٠	القيمة 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	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)					
الإجمالي بالألف ريالات السعودية	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل بالألف ريالات السعودية	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل بالألف ريالات السعودية	أراضي مطورة قصيرة الأجل بالألف ريالات السعودية	مشاريع مطورة قصيرة الأجل بالألف ريالات السعودية	التكلفة:
٢٠,٧٠٧,٨٩٥	١٨,٥٦١,٠٦٠	٢,٠٠٢,٥٥٣	١٤١,٩٢٥	٢,٤٠٧	القيمة المقدرة القيمة المقدرة بهامش قدره ٢٠٪ على التكلفة
٢٤,٨٤٨,٠٠٠	٢٢,٢٧٥,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	٣,٠٠٠	القيمة المقدرة بعدد عائد محاسبي يتراوح بين ٥-٣٪ متوسط قيمة الأراضي
٢٣,٢٥٦,٠٠٠	٢٠,٨٩٢,٠٠٠	٢,١٩٥,٠٠٠	١٦٦,٠٠٠	٣,٠٠٠	القيمة 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	

٦ - العقارات التطويرية (تتمة)
التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر (تتمة):

أشارت نتيجة هذا التقييم إلى قيمة أعلى من التكالفة 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 ٥% الهامش ومعدل العائد المحاسبى على القيمة المقدرة للعقارات التطويرية:

النقص	الزيادة
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات
ال سعودية	ال سعودية
(١,٩٥٨,٠٠٠)	١,٩٥٨,٠٠٠
(٨٢٠,٠٠٠)	٨٦٠,٠٠٠
(١,٣٨٩,٠٠٠)	١,٤٠٩,٠٠٠

التغير في قيمة العقارات التطويرية
تغير بواقع ١٠٪ في الهامش
تغير بواقع ١٪ في معدل العائد المحاسبى
متوسط التغير في قيمة العقارات التطويرية

تمثل القيم أعلى 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.

٧ -
الممكلات والمعدات، صافي

تحسينات المبني		السيارات		الأراضي والمباني		المستأجرة بالآلاف	
بالآلاف	الريالات	بالآلاف	الريالات	بالآلاف	الريالات	ال سعودية	ال سعودية
المعدات المكتبية							
بالآلاف	الريالات	بالآلاف	الريالات	بالآلاف	الريالات	ال سعودية	ال سعودية
٢٤٦١٣	٤٤٩٤٦	٦٩٩٢١	٨٠٨٨٨	٨٠١٨	٢١٦٩٠	٩٢١٢٥	٩٢١٢٥
١٤٧٣٢	٧٦٧٣٢	٨٢٥	-	-	١٣٩٠٥	-	-
(٦٧٢٩)	(٦٧٢٩)	(٥٠٦٩)	-	-	(١٦٦٠)	-	-
(١٢٨٠)	(١٢٨٠)	(٦٦٠)	-	-	(٢٨٦)	-	-
٢٢٤٤٣	٥٥٥١٣	٦٥٠١٧	٢٧٠٠٨	٧٦٨٨٨	٣٣٦٤٩	٩٢١٢٥	٩٢١٢٥
الإيجار							
بالآلاف	الريالات	بالآلاف	الريالات	بالآلاف	الريالات	ال سعودية	ال سعودية
١٤٤٩٦	٤٤٩٤٦	٦٩٧٣	٨٠٦٥٧	٨٠١٥	١١٠١٢	١١٠٥٢	١١٠٥٢
٧٦٥١	٧٦٥١	٢٩٣	-	-	٣٤٨	١٠٨٧٨	١٠٨٧٨
(٣٨٤٥)	(٣٨٤٥)	(٢٥٦٣)	-	-	(٩٢٢)	-	-
(٩٩٣)	(٩٩٣)	(١٥٩)	-	-	(٣٣٤)	-	-
١٥٢٦٣٤	٥٨٨١٩	٥٨٨١٩	٩٩٢٦٦	٧٦٨١	١٣١٣٨	٥٧٣٥	٥٧٣٥
٧١٩٢٩	٧١٩٢٩	٦١٩٨	٧٦٨٢٢	٣	١٩٥١١	٣٨٣٩٥	٣٨٣٩٥
الاستهلاك المترافق:							
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣							
إضافات الفترة							
استبعاد مفترض (بيان)							
استبعادات							
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣							
القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣.							

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تنمية)
نفارة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، تم التوقف عن إثبات عقارات ومعدات بصفي

٧ - الممتلكات والمعدات، صافي

		١٣ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)			
		الإيجاملي	المعدات المكتبيبة	الألات والأدوات	تحسينات المبني
	بالألف الريالات السعودية				
الإجمالي	٢١٧,٨٤٣,٦٢	٢١٧,٩٢١,٩٦	١١٦,٦٥٠,٥٥	٧٦,٩٤٥,١	١١٥,٠٠٠
المعدات المكتبيبة	١٠٤,٣٣٦	١٠٤,٣٣٦	٩,٦٤٣	-	-
الألات والأدوات	-	-	-	-	-
تحسينات المبني	٩٧٠,٧٢٠	٩٧٠,٧٢٠	٧٧٠,٧٢٠	٧٧٠,٧٢٠	٩٢,٦٩٠
الإجمالي	٢١٧,٨٤٣,٦٢	٢١٧,٩٢١,٩٦	١١٦,٦٥٠,٥٥	٧٦,٩٤٥,١	١١٥,٠٠٠
السيارات	٨٠,٨١٨	٨٠,٨١٨	٨٠,٨١٨	٨٠,٨١٨	٨٠,٨١٨
الآلات والأدوات	١٠٤,١٨	١٠٤,١٨	٩,٦٤٣	٩,٦٤٣	٩,٦٤٣
المعدات المكتبيبة	٥٠,٧٥٥	٥٠,٧٥٥	-	-	-
الإجمالي	٢١٧,٨٤٣,٦٢	٢١٧,٩٢١,٩٦	١١٦,٦٥٠,٥٥	٧٦,٩٤٥,١	١١٥,٠٠٠
النهاية:					
الرصيد في ١٣ ديسمبر ٢٠٢٠					
إضافات السنة					
محول إلى عقارات تطويرية (إيضاح ٦)					
استبعادات					
الرصيد في ١٣ ديسمبر ٢٠٢٢					

الاستهلاك المترافق:	٢٠٢٢٠٠٠٠٠	٢٠٢٢٠٠٠٠٠	٢٠٢٢٠٠٠٠٠	٢٠٢٢٠٠٠٠٠	٢٠٢٢٠٠٠٠٠
الرصيد في ١٣ ديسمبر ٢٠٢٠					
الاستهلاك المترافق:	٢٠٢٢٠٠٠٠٠	٢٠٢٢٠٠٠٠٠	٢٠٢٢٠٠٠٠٠	٢٠٢٢٠٠٠٠٠	٢٠٢٢٠٠٠٠٠
الرصيد في ١٣ ديسمبر ٢٠٢٢					
إضافات السنة					
محول إلى عقارات تطويرية (إيضاح ٦)					
استبعادات					
الرصيد في ١٣ ديسمبر ٢٠٢٢					

(إيضاح ٦): خلال النفارة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، تم التوقف عن إثبات عقارات ومعدات بصفي قيمة دفترية قدرها ٤٤,٣ ألف ريال سعودي نتيجة فقدان السيطرة (إيضاح ٦).

-٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

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

(أ) الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	الاستثمارات في بداية الفترة/ السنة
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	إضافات (إيضاح ٣)
١,١٩٥,١٤٤	١,٠٣٠,١٢٥	تحويلات/ استبعادات، صافي (إيضاح ٧)
٧٥,٣٤١	١,٢٤٥,١٤٢	الحصة في الأرباح/ الدخل الشامل الآخر خلال الفترة/ السنة
(٢٥٦,٧٧٣)	١,٢٣٧	
١٦,٤١٣	١٠٥,٣٧٨	الاستثمارات في نهاية الفترة/ السنة
١,٠٣٠,١٢٥	٢,٣٨١,٨٨٢	

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

اسم المنشأة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)
الخير كابيتال — المملكة العربية السعودية (١)	شركة خزام للتطوير العقاري (٢)	دار جلوبال بي إل سي (٣)	نسبة الملكية %
الخير كابيتال — المملكة العربية السعودية (١)	شركة خزام للتطوير العقاري (٢)	دار جلوبال بي إل سي (٣)	المبلغ بألاف الريالات السعودية %
٤٢,٢%	٤٢,٠٠٠	٤٢,٢%	٤٢,٢%
٦٦,٥%	٥٢٥,٥٤٧	٥٢٥,٥٤٧	٦٦,٥%
-	-	١,٢٤٥,١٤٢	٨٨%
	٧١,٤٧٧	٧١,٤٧٤	
		١١٧,٧١٩	
		٢,٣٨١,٨٨٢	
١١,١٠١	١١٧,٧١٩	٢,٣٨١,٨٨٢	١,٠٣٠,١٢٥

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

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

- 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 (إيضاح د)	الخير كابيتال	خزان التطوير العقاري	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة)
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	إجمالي الموجودات
٤,٧٣٣,١١٢	٢٨٩,٠٥٦	٢,٦٧٩,٥٩٢	١,٢٢١,٦١٣	٥٤٢,٨٥١	إجمالي المطلوبات
(١,٣٧٢,٥٨٢)	(٥٧,٢٣٩)	(١,١٨٢,٥٨٩)	(٩٦,١١٩)	(٣٦,٦٣٥)	صافي الموجودات
٣,٣٦٠,٥٣٠	٢٣١,٨١٧	١,٤٩٧,٠٠٣	١,١٢٥,٤٩٤	٥٠٦,٢١٦	آخرى - إيضاح أ، ب
١٩٠,١٨٢	١٨,٥٧٩	-	-	١٧١,٦٠٣	حصة المجموعة في صافي الموجودات
٢,٣٨١,٨٨٢	٨١,٣٢٥	١,٣١٧,٣٦٢	٤٧٤,٩٥٨	٥٠٨,٢٣٧	
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣					
٦٥٣,٤٨٦	١١٥,٠٣١	٤٠٦,١٣٤	١٣٢,٣٢١	-	إجمالي إيرادات الفترة
١٥٣,٨٤٤	١٠,٣٢٣	٧٧,٩٠٧	٦٤,٩١٨	٦٨٦	إجمالي ربح الفترة
٨٧	-	-	٨٧	-	تسويات أخرى - إيضاح ج
٤,١٦١	-	٤,١٦١	-	-	الدخل الشامل الآخر
١٥٨,٠٩٢	١٠,٣٢٣	٨٢,٠٦٨	٦٥,٠٠٥	٦٨٦	إجمالي الدخل الشامل للفترة
١٠٥,٣٧٨	٥,٢٧٠	٧٢,٢٢٠	٢٧,٤٣٢	٤٥٦	حصة المجموعة في الربح والدخل الشامل الآخر
للفترة، صافي للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣					
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)					
الإجمالي	أخرى	الخير كابيتال	خزان التطوير العقاري		
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية		إجمالي الموجودات
١,٩٦٤,٥٤٠	٣٣٧,١٣١	١,٠٨٥,٢٤٤	٥٤٢,١٦٥		إجمالي المطلوبات
(١٧٨,٦٢٨)	(١١٧,٢٣٨)	(٢٤,٧٥٥)	(٣٦,٦٣٥)		صافي الموجودات
١,٧٨٥,٩١٢	٢١٩,٨٩٣	١,٠٦٠,٤٨٩	٥٠٥,٥٣٠		
١٩٠,١٨٢	١٨,٥٧٩	-	١٧١,٦٠٣		آخرى - إيضاح أ، ب
١,٠٣٠,١٢٥	٧٤,٨١٩	٤٤٧,٥٢٦	٥٠٧,٧٨٠		حصة المجموعة في صافي الموجودات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢					
١٩٥,٧٧٣	٨٢,٦٨٧	١١٣,٠٣٦	-		إجمالي إيرادات السنة
٣٢,٨٤٥	(٣,٢٣٧)	٣٥,٨٨٩	١٩٣		إجمالي الربح لسنة
٥,٠٠٥	٥,٢١٢	(٢٠٧)	-		تسويات أخرى - إيضاح ج
٣٧,٨٥٠	١,٩٧٥	٣٥,٦٨٢	١٩٣		إجمالي الدخل الشامل لسنة
١٦,٤١٣	١,٢٢٧	١٥,٠٥٨	١٢٨		حصة المجموعة في ربح السنة، صافي

- ٨ - الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)

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 المبقاة للشركات الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.
(د) إن المعلومات المقدمة بشأن دار جلوبال بي إل سي هي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ولفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣.

كما تم الإفصاح عن تفاصيل المعاملات مع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة ضمن إيضاح ٢٤ "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، خلال ٢٠١٩، قامت الخير كابيتال بزيادة رأس المال المدفوع بمبلغ إضافي قدره ٧٠٠ مليون ريال سعودي. وقد استحوذت المجموعة على رأس المال إضافي من خلال استثمار ٣٢٠ مليون ريال سعودي، وعليه، تبلغ قيمة الاستثمار حالياً 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، يمنح 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 عوائد 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 تخفض 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 سهماً عاديًّا 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 سي ٢١,٦٢١,٦١٢ سهماً جديداً 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 تأثيراً هاماً، وبالتالي تم تصنيف الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة وتتم المحاسبة عنه وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وتبلغ القيمة العادلة لاستثمار المجموعة في دار جلوبال بي إل سي وفقاً لسعر التداول في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ٢,٤٨٤ مليون ريال سعودي. وقامت المجموعة بإثباتات مبلغ قدره ٩٩,٩ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصتها في التغيرات الأخرى في حقوق ملكية شركة زميلة والمتعلقة بعلاوة الإصدار الخاصة بالشركة الزميلة.

- ٨ - الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)

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 ١٠١٤٦٢٧٩١ بتاريخ ١٤٣٧/١٥/٢٠١٦ (الموافق ٢٠١٦/٠٧/٢٠) برأس المال قدره ٨,٢ مليون ريال سعودي. وقد دفعت المجموعة ١,٥ مليون ريال سعودي أي ما يعادل ١٨,٢٩٪ من رأس المال وتعتقد الإدارة أن إجمالي الاستثمار لم تتخفي 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 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 ٨٠٠ 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.

(٤) أولد بارك لين ليمند: خلال ٢٠٢٢، قامت المجموعة باستثمار ٤,٤ ألف ريال سعودي (٧٥٣ جنيه استرليني) وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ٣٧٪ في شركة ١٤٩ أولد بارك لين ليمند، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في لندن بالمملكة المتحدة. تزavel الشركة الأنشطة العقارية، أي بيع وشراء العقارات. ووفقاً للترتيبيات، يُمنح المساهمين بشكل مشترك صلاحية التحكم في الأنشطة المالية والتشفيرية التي تؤثر على عوائد الشركة. وعليه، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحية المطلقة للسيطرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر فيها وبالتالي فإن استثمار المجموعة في ١٤٩ أولد بارك لين ليمند 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 ليمند وبلغت قيمتها الدفترية ٤,٣ ألف ريال سعودي.

(٥) شركة سهل للتمويل (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 المبقاء.

خلال ٢٠٢٢، قامت سهل بطرح ٣٠٪ من رأس المال 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).

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية**

**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣**

٨ - الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)

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

٣١ ديسمبر

٢٠٢٢

(مراجعة)

بألاف الريالات
السعودية

٨٧,١١٧

٢١٠,٠٠٠

(٢٥٦,٧٣٩)

٤٠,٣٧٨

متحصلات البيع

زاداً: 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 متحقق قدره ٣٠,٣ مليون ريال سعودي (يمثل القيمة العادلة ناقصاً القيمة الدفترية للحصة المحفظ بها وقدرها ١٠,٥%).

٩ - الاستثمارات في الموجودات المالية

(أ) القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تمثل هذه الموجودات المالية أسهم مملوكة في شركة سهل للتمويل، وهي شركة مدرجة في السوق المالية، وذلك لأغراض إستراتيجية متوضطة إلى طولية 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:

٣١ ديسمبر

٢٠٢٢

(مراجعة)

بألاف الريالات
السعودية

٣٠ سبتمبر

٢٠٢٣

(مراجعة)

بألاف الريالات
السعودية

- ٢١٥,٠٤٠

الاستثمارات في بداية الفترة/ السنة

٢١٠,٠٠

-

محول من استثمار في شركة زميلة (إيضاح ٨)

مكاسب القيمة العادلة غير المحققة المثبتة في الدخل الشامل الآخر خلال

الفترة/ السنة

الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

٥,٠٤

(٢٣,١٠٠)

٢١٥,٠٤٠

١٩١,٩٤٠

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

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)**

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
للفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٩ - الاستثمارات في الموجودات المالية (تتمة)

(ب) تفاصيل الاستثمارات في الموجودات المالية

الآخر- أوراق مالية متداولة	استثمارات أسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
شركة سهل للتمويل	٢١٥,٠٤٠ ١٩١,٩٤٠٪ ١٠,٥
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة	٢١٥,٠٤٠ ١٩١,٩٤٠

١٠ - المدينون التجاريون والآخرون

مدينون تجاريون- بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وقدرها ٢٧,٩٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢): ٢٧,٩٩ مليون ريال سعودي).	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) بالألف ريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة) بالألف ريالات السعودية
مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى دفعات مقدمة لشراء أراضي إيرادات مستحقة	٣,٥٥٠,٥٦١	٣,٨٢٣,٤٩٥
	٥٠٥,٣٧٨	٢٤٧,٢٢٤
	٣٨١,٥٥٥	٢٥٣,٨٩٥
	١٧,٥٥٦	٢١,٦٥٩
الإجمالي	٤,٤٥٥,٥٥٠	٤,٣٤٦,٢٧٣

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

(أ) أعمار الذمم المدينة التجارية

الإجمالي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة) بالألف ريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) بالألف ريالات السعودية
٦٠ يوماً	٥٥٤,٣٨٣	٨٠٤,٩٧١
١٢٠ يوماً	٦٦٦,٠٣٩	٢٤٩,٣٦٠
١٢١ يوماً	٤٧٣,٧٥٣	٢٢٥,٩٧٦
١٨٠ يوماً	٢,١٢٩,٣٢٠	٢,٢٧٠,٢٥٤
أكثر من ١٨٠ يوماً	٣,٨٢٣,٤٩٥	٣,٥٥٠,٥٦١

تبعد 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 الأرضي والمشاريع.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

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

- ١٠ المدينون التجاريون والآخرون (تتمة)

(ب) تقييم خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة

بالنسبة للمدينين التجاريين وموارد العقود، تستخدم المجموعة الطريقة البسيطة 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 وذمم المستأجرين والمستحقات من الجهات الحكومية.

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

الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

٢٠٢٢ ديسمبر ٣١ (مراجعة)	٢٠٢٣ سبتمبر ٣٠ (غير مراجعة)	الرصيد في بداية الفترة/ السنة المخصص للفترة/ السنة
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
٢٧,٩٨٨	٢٧,٩٨٨	
-	-	
<u>٢٧,٩٨٨</u>	<u>٢٧,٩٨٨</u>	

- ١١ النقدية وشبه النقدية

٢٠٢٢ ديسمبر ٣١ (مراجعة)	٢٠٢٣ سبتمبر ٣٠ (غير مراجعة)	نقد في الصندوق نقد لدى البنوك
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
٢٠٣ ٥,٩٢٨,٦٥٤	٣٢٨ ٥,٧٠٩,١٧٣	
<u>٥,٩٢٨,٨٥٧</u>	<u>٥,٧٠٩,٥٠١</u>	

الإجمالي

- ١٢ - القروض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	صكوك إسلامية المرابحة الإسلامية
٧,١٢٥,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	
<u>٣,٧١٥,٣٠٢</u>	<u>٢,٧٩٠,٤٣٠</u>	
١٠,٨٤٠,٣٠٢	١٠,٢٩٠,٤٣٠	
(٦٦,٥٢٣)	(٩٠,٢٥٤)	
<u>١٠,٧٧٣,٧٧٩</u>	<u>١٠,٢٠٠,١٧٦</u>	
(٢,٩٥٩,٤٨٤)	(٩٣٨,٥٩٩)	
<u>٧,٨١٤,٢٩٥</u>	<u>٩,٢٦١,٥٧٧</u>	

ناقصاً: تكاليف المعاملات غير المطفأة (إيضاح ١٢ ب)

القروض في نهاية الفترة / السنة

ناقصاً: قروض - جزء متداول

قروض - جزء غير متداول

(أ) تستحق القروض السداد على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	خلال سنة في السنة الثانية في السنة الثالثة إلى السنة الخامسة أكثر من خمس سنوات
٢,٩٦٤,٢٠٥	٩٤١,٥٨٤	
٨٧٩,٩٩٨	٣,٠٢٩,٦٧٩	
٦,٦٧٣,٤٩٩	٣,٧٤٤,٠٣٧	
<u>٣٢٢,٦٠٠</u>	<u>٢,٥٧٥,١٣٠</u>	
١٠,٨٤٠,٣٠٢	١٠,٢٩٠,٤٣٠	الإجمالي

(ب) تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	الرصيد في بداية الفترة / السنة إضافات خلال الفترة / السنة الإطفاء المحمل للفترة / لسنة (إيضاح ٢٠) الرصيد في نهاية الفترة / السنة
٥٤,٥٦٥	٦٦,٥٢٣	
٣٦,٧٥٥	٤٤,٩٥٠	
(٢٤,٧٩٧)	(٢١,٢١٩)	
<u>٦٦,٥٢٣</u>	<u>٩٠,٢٥٤</u>	

١٢ القروض (تتمة)

ج) تحليل القرض:

صكوك إسلامية

تمثل القروض في صكوك إسلامية بمبلغ ٧,٥ 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.
- ٤) 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 ٨,٠٠٪ وتستحق في ٢٠٢٩.

إن الصكوك الإسلامية أعلى مسجلة بالدولار الأمريكي. ونظراً لمحفوظة 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، والتحقق من خلال بيع العقارات المملوكة من قبل المجموعة، وعلى وجه التحديد شمس الرياض. كما أن حقوق الانتفاع الخاصة بالعقارات ذات الصلة محفوظ بها لدى شركة دار الأركان للتطوير العقاري والشركات التابعة لها مع خيار إعادة الشراء عند سداد قيمة الصكوك بالكامل. وقد قالت المجموعة بإصدار خطاب ضمان لحاملي الصكوك.

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

المرابحة الإسلامية

يمثل هذا البند تسهيلات مرابحة إسلامية ثانية 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 المرابحات:

طويلة الأجل	قصيرة الأجل	الرصيد القائم	تاريخ الاستحقاق
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
-	١٢٨,٥٧١	١٢٨,٥٧١	٢٠٢٤
٦٠٠,٠٠٠	٦٣٣,٣٣٣	١,٢٣٣,٣٣٣	٢٠٢٥
٣٦٥,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	٤٠٥,٠٠٠	٢٠٢٧
١٥٠,٤٠٠	٣٧,٦٠٠	١٨٨,٠٠٠	٢٠٢٨
١٢٨,٥٧١	٢١,٤٢٩	١٥٠,٠٠٠	٢٠٣٠
٦٠٤,٨٧٥	٨٠,٦٥١	٦٨٥,٥٢٦	٢٠٣٢
١,٨٤٨,٨٤٦	٩٤١,٥٨٤	٢,٧٩٠,٤٣٠	الإجمالي

يبلغ المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية ٦,٨٪ للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢) (٦,٤٪).

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

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)**

**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	الرصيد في بداية الفترة/ السنة المحمل على المصاري خلال الفترة/السنة مدفع خلال الفترة/ السنة خسارة إعادة القياس الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
٢٢,٥٥٠	٢٦,٩١١	المطلوبات عقود (إيضاح ١٤)
٦,٤٨٥	٣,٤٦٢	دائنون تجاريون
(٤,٣٨٦)	(٣,١٣٨)	إيرادات غير مكتسبة
٢,٢٦٢	-	مبالغ مستحقة الدفع
٢٦,٩١١	٢٧,٢٣٥	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة (إيضاح ١٤) التزامات إيجار (إيضاح ٢٣ ب) توزيعات أرباح مستحقة أخرى

١٤ - الدائنون التجاريون والآخرون

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	الإجمالي
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
١,٣٩٣,٧٩٧	١,٠٦٩,٣٢١	
٣٠٥,٦٧٩	٦٥٦,٢٢٩	
٢٧٢,٠١٧	٤٤٢,١٤٧	
٥٠٩,٩٧١	٣٢٨,٢٢٢	
١٨٦,٩٣٦	١٨٧,٦٢٢	
١٧,٨٧٤	٣٠,٢٩٢	
٣٥,٣٠٩	٨,٣١٠	
-	٢٦,٤٧٨	
٢,٧٢١,٥٨٣	٢,٧٤٨,٦٢١	

إن القيمة العادلة للمطلوبات المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمتها الدفترية.

- ٤ - الدائنون التجاريون والآخرون (تممة)

(أ) مطلوبات العقود

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية
١,٨٨٨,٢٥٧	١,٣٩٣,٧٩٧
٥٣٩,٧٨٤	(١٨,٩٠٧)
-	(٢١٤,٦٠١)
<u>(١,٠٣٤,٢٤٤)</u>	<u>(٩٠,٩٦٨)</u>
<u>١,٣٩٣,٧٩٧</u>	<u>١,٠٦٩,٣٢١</u>

الرصيد في بداية الفترة/ السنة
تحصيلات/ (مستردات) خلال الفترة/ السنة
التوقف عن إثبات استبعاد مفترض (إيضاح أ)
تحويلات إلى الإيرادات خلال الفترة/ السنة

الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

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

- ٥ - مخصص الزكاة

(أ) الحركة في مخصص الزكاة:

تم إثبات الزكاة وتجنب مخصص لها في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة، وفيما يلي بيان الحركة:	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية
٣٣٦,٦٣٣	٣٨٦,٤٥٢
١٢,٨٢٧	١٠,٦٦٧
١٣٣,٨٣٩	-
<u>(٩٦,٨٤٧)</u>	<u>(٩٣,٣٢٣)</u>
<u>٣٨٦,٤٥٢</u>	<u>٣٠٣,٧٩٦</u>

الرصيد في بداية الفترة/ السنة
المحمول للفترة/ السنة
الزكاة المحملة وفقاً للربوط النهائية للسنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٤
مدفع خلال الفترة/ السنة

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.

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)**

**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
للفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣**

١٦ - رأس المال

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية
--	--

رأس المال المصرح به:

١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد الأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل وقيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي: في بداية الفترة / السنة في نهاية الفترة / السنة
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	

لدى الشركة فئة واحدة فقط من الأسهم العادية.

١٧ - الإيرادات

تحقق المجموعة إيراداتها من العقارات التطويرية من خلال عقود مبرمة 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 بتوقيع عقد للمشروع بأكمله بقيمة ٦,٧ مليار ريال سعودي وهي في انتظار الحصول على الموافقة النهائية من الجهات التنظيمية المعنية. وسيتم إثبات الإيرادات ذات الصلة بالكامل عند استلام التأكيد بناء على الالتزامات المكتملة.

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية ١,٧٣٥,١٧٧	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية ٢,٠٣٢,٧٥٨	تفاصيل الإيرادات
		بيع عقارات تطويرية - عند نقطة من الزمن
٦٨٢,٢٥٩	٩٠,٩٦٨	- على مدى زمني - المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥
٧١,٥٨٤	٨٤,١٤٥	بيع عقارات سكنية - عند نقطة من الزمن - على مدى زمني - المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥
٤٦٧,٧٧٢	-	بيع عقارات سكنية - على أساس القسط الثابت - المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦
٨٣,٠٣٩	٩٨,٣٨٢	تأجير عقارات الإجمالي
٣,٠٣٩,٨٣١	٢,٣٠٦,٢٥٣	٧٤٢,٥٤٤ ٢٩,٧٦٢ ٣٥,٠٥٦ ٧١٥,٦٩٧

- ١٨ - تكاليف الإيرادات

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣		
(غير مراجعة)		(غير مراجعة)		
بألاف الريالات	ال سعودية	بألاف الريالات	ال سعودية	
١,٦٧,١٩٥	١,٣١٩,٥٧٩	٢٦٣,٧٠٠	٣٩٨,٤٥٢	تكلفة عقارات تطويرية
٢٩٤,٤٣٠	٥٩,٢٦١	١٦٦,٠٢٥	٢٣,٣٦٧	تكلفة عقارات سكنية
٢٥,٦٧٥	٢٥,٦٢٩	٨,٥٦١	٨,٥٢٤	تكلفة تأجير مباشرة - استهلاك
١,٩٢٧,٣٠٠	١,٤٠٤,٤٦٩	٤٣٨,٢٨٦	٤٣٠,٣٤٣	(انظر الإيضاح ^٥)
				الإجمالي

- ١٩ - المصارييف العمومية والإدارية

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣		
(غير مراجعة)		(غير مراجعة)		
بألاف الريالات	ال سعودية	بألاف الريالات	ال سعودية	
٢٢٨,٧٦٦	١٥٣,٣٥٨	٨٢,٨٧٤	٤٦,١٨٣	مصاريف عمومية وإدارية
٨,٦١٧	١١,٢٠٦	٢,٨٦٥	٤,٨٥٨	استهلاك (انظر إيضاح ٧ و ١٢)
٢٣٧,٣٨٣	١٦٤,٥٦٤	٨٥,٧٣٩	٥١,٠٤١	الإجمالي

- ٢٠ - تكاليف التمويل

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣		
(غير مراجعة)		(غير مراجعة)		
بألاف الريالات	ال سعودية	بألاف الريالات	ال سعودية	
٣٤٩,١٥٤	٣٤٠,٦٦٣	١٢٣,٨٦٦	١٢٧,٧٤٣	أعباء مالية على الصكوك
٨٦,٦٢٧	١٩٧,٥٥٣	٤٣,٠٠٣	٦٦,٨٤٩	أعباء على المرابحات الإسلامية
٢٦٢	٥٧٥	١٠٠	٣٠٧	أعباء مالية على التزامات الإيجار (إيضاح ٢٣ بـ)
٢٠,٦٥٥	٢١,٢١٩	٧,٨٤٨	٨,٢٣٦	إطفاء تكاليف معاملات (إيضاح ١٢ بـ)
٤٥٦,٦٤٨	٥٦٠,٠١٠	١٧٤,٨١٧	٢٠٣,١٣٥	الإجمالي

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
 شركة مساهمة سعودية

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

- ٢١ - الإيرادات الأخرى، صافي

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)		توزيعات أرباح من استثمارات في موجودات مالية إيرادات أخرى، صافي الإجمالي
بالألف ريالات السعودية	(غير مراجعة) بالألف ريالات السعودية	بالألف ريالات السعودية	(غير مراجعة) بالألف ريالات السعودية	
٨,١٢٧	-	-	-	
٩٤,٩٨٨	١٤٧,٧٥٥	٢٣,٥٧٣	٦٤,٧٨٣	
١٠٣,١١٥	١٤٧,٧٥٥	٢٣,٥٧٣	٦٤,٧٨٣	

- ٢٢ - ربح السهم

تم احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)		ربح السهم لفرض الربح الأساسي للسهم (صافي ربح الفترة) عدد الأسهم المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لفرض الربح الأساسي للسهم الإجمالي
بالألف ريالات السعودية	(غير مراجعة) بالألف ريالات السعودية	بالألف ريالات السعودية	(غير مراجعة) بالألف ريالات السعودية	
٣٩٣,٠١٣	٤١٦,٠١٤	٧٩,٤١٧	١٥١,٩١٢	
١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	

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

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)**

**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣**

٢٣ - ترتيبات عقود الإيجار

أ: المجموعة كمستأجر

أ) موجودات حق الاستخدام

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

٢٠٢٢ ديسمبر ٣١ (مراجعة) بألاف الريالات السعوية	٢٠٢٣ سبتمبر ٣٠ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعوية
١٤,٢٣٤	٢٨,٨٥١
-	(١٤,٧٠١)
١٤,٦١٧	٢٨,١٦٦
<u>٢٨,٨٥١</u>	<u>٤٢,٣١٦</u>

التكلفة:

في بداية الفترة/ السنة
استبعاد مفترض (إيضاح أ)
إضافات خلال الفترة/ السنة
في نهاية الفترة/ السنة

الاستهلاك المتراكم:

٥,٧٢٨	١١,١٧٦
-	(٤,٧٩٩)
٥,٤٤٨	٣,٥٥٥
<u>١١,١٧٦</u>	<u>٩,٩٣٢</u>

في بداية الفترة/ السنة
استبعاد مفترض (إيضاح أ)
المحمول خلال الفترة/ السنة
في نهاية الفترة/ السنة

١٧,٦٧٥	٣٢,٣٨٤
--------	--------

صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة/ السنة

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

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)**

**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣**

٢٣ - ترتيبات عقود الإيجار (تتمة)

(ب) التزامات الإيجار

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	الالتزامات
١٤,٣٠٧	٢٩,٨٧٤	في بداية الفترة/ السنة
-	(١٣,٧٥٦)	استبعاد مفترض (إيضاح أ)
١٤,٦١٧	٢٨,١٦٦	إضافات خلال الفترة/ السنة
٩٥٠	٥٧٥	تكلفة التمويل للفترة/ للسنة (إيضاح ٢٠)
<u>٢٩,٨٧٤</u>	<u>٤٤,٨٥٩</u>	في نهاية الفترة/ السنة
		المبلغ المدفوعة
٦,٠٦٧	١٢,٠٠٠	في بداية الفترة/ السنة
-	(٣,٤٧٨)	استبعاد مفترض (إيضاح أ)
٥,٩٣٣	٦,٠٤٥	مدفع خلال الفترة/ السنة
<u>١٢,٠٠٠</u>	<u>١٤,٥٦٧</u>	في نهاية الفترة/ السنة
		الرصيد في نهاية الفترة/السنة
<u>١٧,٨٧٤</u>	<u>٣٠,٢٩٢</u>	

تم إدراج رصيد التزامات الإيجار ضمن الدائنين التجاريين والأخرين في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة.
(إيضاح أ) : خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ، تم التوقف عن إثبات موجودات حق استخدام والتزامات إيجار بصفي

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 المخصومة بموجب عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	المبالغ المستحقة:
٦,٧٤٩	١٠,٦٥٦	خلال سنة
١١,٦٤٦	٢٦,٢٢٦	بين سنة إلى خمس سنوات
<u>٨٧٣</u>	<u>-</u>	أكثر من خمس سنوات
<u>١٩,٢٦٨</u>	<u>٣٦,٨٨٢</u>	الإجمالي

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية**

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

- ٢٢ - ترتيبات عقود الإيجار (تتمة)

ب: المجموعة كموجر

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 التجارية. 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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) بألاف الريالات ال سعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة) بألاف الريالات ال سعودية	
٨٤,٥٢٣	١١٤,٩٠٦	خلال سنة
١٦٠,٧٤٤	٢١٢,٣٩٠	بين سنة إلى خمس سنوات
٦٢,٩٨٧	٩٦,٦٦٦	بعد خمس سنوات
<u>٣٠٨,٢٥٤</u>	<u>٤٢٣,٩٦٢</u>	الإجمالي

- ٤ - 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 ٤) ويستحق السداد عند الطلب. وفيما يلي بيان حركة الرصيد:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) بألاف الريالات ال سعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة) بألاف الريالات ال سعودية	
١٨٦,٤٣٥	١٨٦,٩٣٦	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
(٤٥٩)	-	دفعات مقدمة مسددة خلال الفترة/ السنة
٩٦٠	٦٨٦	تكلفة تمويل/ أخرى محملة للفترة/ للسنة
<u>١٨٦,٩٣٦</u>	<u>١٨٧,٦٢٢</u>	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)**

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

- 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:

للتسعة أشهر المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة)

بالألاف الريالات السعودية

٩,٠٢٦ ٧,٢٧٦
٧٠٣ ٥٦١

منافع قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة

مكافآت وأتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية
الإجمالي

- ٩,٧٢٩ - ٧,٨٣٧

ج) المعاملات مع الجهات ذات العلاقة الأخرى

(١) شركة سهل للتمويل:

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

فتره التسعة أشهر

السنة المنتهية في
٢٠٢٢ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(مراجعة)
بالألاف الريالات السعودية

٣,٨٠٣ ٧٥٦
(٣,٨٠٣) (٧٥٦)

مبيعات إلى عملاء طرف آخر خلال الفترة/السنة
تحصيلات من سهل

الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 ب شأن خطط منافع التقاعد ذات الاشتراكات المحددة طبقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية و يتم تحصيلها كمصاروف عند استحقاقها. ويتم دفع المبالغ على أساس نسبة مئوية من راتب بعض الموظفين المؤهلين لهذا البرنامج المدار من قبل الدولة.

بلغ إجمالي التكالفة المحملة على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ٣,٤٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٦,٤٩ مليون ريال سعودي)، كما بلغت قيمة الاشتراكات القائمة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ ٢٥٠ 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. وكمجزء من هذه المراجعة، تنظر اللجنة في تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال. وتقوم المجموعة بإدارة رأس المال للتأكد من أن المنشآت في المجموعة ستكون قادرة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية مع تعظيم العائد إلى المساهمين من خلال الاستفادة المثلثي من أرصدة الدين وحقوق الملكية. ولم يطرأ أي تغيير على الاستراتيجية الكلية للمجموعة عن عام ٢٠٠٧، عندما قامت المجموعة بتوزيع مصادر تمويلها وأصدرت نوعين من الصكوك متعددة الأجل تتراوح بين ٥-٣ سنوات. وفي ضوء السجل الحافل لسداد أول إصدارين صكوك وخبرة المجموعة التي تم تطويرها على مدى السنوات الخمس الماضية للوصول إلى الأسواق الدولية للتمويل المتواافق مع الشريعة الإسلامية، تواصل الإدارة الحفاظ على علاقتها 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 المبقة). ولا تخضع المجموعة لمتطلبات رأس المال 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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	غير مراجعة (مراجعة)
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
١٠,٧٧٣,٧٧٩ (٥,٩٢٨,٨٥٧)	١٠,٢٠٠,١٧٦ (٥,٧٠٩,٥٠١)	قروض إسلامية نقدية وشبه نقدية
٤,٨٤٤,٩٢٢	٤,٤٩٠,٦٧٥	
١٩,٦٠٤,١٢٨	٢٠,١٠٠,٦٢٣	حقوق المساهمين
%٢٥	%٢٢	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

- ٢٧ - إدارة المخاطر المالية

ت تكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من تسهيلات المرابحة الإسلامية (طويلة الأجل والسنوية المتتجدة) التي تم الحصول عليها من البنوك، وإصدار الصكوك الإسلامية، والذمم الدائنة التجارية والمبالغ المستحقة الأخرى للمقاولين والموردين. وتمثل 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 جزء لا يتجزأ من أعمالها العادية وناتجة بصورة مباشرة منها. وكما بتاريخ التقرير، لم تقم المجموعة بإيلام أي عقود أدوات مالية متغيرة غير إسلامية من خلال التحوط من العملات أو اتفاقيات مقاييس 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

مخاطر الائتمان

يمكن تعريف مخاطر الائتمان على أنها خسارة في قيمة أصل ما نتيجة لخافق العميل أو الطرف المقابل في عقد ساري تجاريًا وقابل للتنفيذ نظامياً في الوفاء بالتزاماته.

إن سياسة المبيعات لدى المجموعة بشكل عام لا تعتمد على المبيعات الآجلة، ولكن في بعض الحالات المعززة بضمانات لصالح المجموعة يتم جدولة المبالغ في دفعات محددة من بعض العملاء الذين يتم منحهم هذا الخيار بعنابة 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 التسلیم النهائي للعقار المباع أو تأخير نقل الملكية للمستفيد للقليل من المخاطر إلى أن يتم دفع كامل المبلغ المستحق حسب عقد البيع. كما يتم مراقبة ومتتابعة تحصيل الدفعات بشكل منتظم ولذلك فإن تعرض المجموعة لخسائر الائتمان يعتبر محدوداً.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان بشأن الموجودات المالية الأخرى، وتحديداً 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 ملخصاً للموجودات المالية الخاضعة لمخاطر الائتمان:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(مراجعة)	(غير مراجعة)
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية
٥,٩٢٨,٨٥٧	٥,٧٠٩,٥٠١
٣,٥٥٠,٥٦١	٣,٨٢٣,٤٩٥
٩,٤٧٩,٤١٨	٩,٥٣٢,٩٩٦

نقدية وشبه نقدية
مدينون تجاريون، صافي
الإجمالي

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

- ٢٧ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر أسعار العملات

تعلق مخاطر أسعار العملات بالتغيير 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 والمنتفع عليها بشأن تسهيلات المراقبة (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 يمكن ليعكس بيانات الاعتماد المالي المحددة وتصور المخاطر المتعلقة بالمجموعة.

ويتم تحديد أسعار عمولات القروض الدولية للمجموعة بشكل اساسي على أساس معدل ليبور، بينما تحدد 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. وتم 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 ٥,٥٣٪ و ٥,٧٨٪ (٣,٧٤٪ و ٤,٧٨٪ لعام ٢٠٢٢)، وتراوح معدل سايبور بين ٥,٩٢٪ و ٦,٣٠٪ (٤,٢٧٪ و ٥,٨٩٪ لعام ٢٠٢٢).

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

٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	٢٠٢٣ سبتمبر ٣٠	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١ (مراجعة)	٢٠٢٣ سبتمبر ٣٠ (مراجعة)
بألاف الريالات	بألاف الريالات	السعودية	السعودية
٩,٢٨٨	٦,٩٧٦		
		+ ٢٥ نقطة أساس	- ٢٥ نقطة أساس

إن صافي ربح المجموعة قد يتاثر بالمبلغ أعلاه نتيجة لهذه التغيرات التي قد تحدث في أسعار العملات في السوق، وذلك في حال وجود رسملة لتكليف الاقتراض التي ترتبط بصورة مباشرة بمشاريع تحت التنفيذ طويلاً الأجل، تحمل الفروقات في الفترة التي تحدث فيها على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة. لا يوجد تأثير على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لعدم وجود رسملة لتكليف 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 لوفاء التعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلتزم بها المجموعة لصالح الغير.

لتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للمجموعة؛ تحفظ المجموعة حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. وتبعد 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 ديناميكيّة عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة لوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

يبلغ إجمالي المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية ٦,٨٪ للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ٤,٧٪).

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)**

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
للفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

**٢٧- إدارة المخاطر المالية (تتمة)
مخاطر السيولة (تتمة)**

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

		٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة)			
		خلال ٣ أشهر من تاريخ الإجمالي	من ٣ أشهر إلى سنة إلى من ٣ سنوات إلى ٥ سنوات	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
		بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	المطلوبات المالية
١٢,٤٧٥,٠١٥	-	٣,٥٨٠,٣٤٢	٤,٦٢٥,١١٧	٤,٦٢٨,٢٣٨	قروض إسلامية
٢,٧٤٨,٦٢١	٢١٤,١٠١	٤٠,٥٩٥	٣٠,٢٩٣	٤٥٠,٤٥٧	دائنون تجاريين
١٥,٢٢٣,٦٣٦	٢١٤,١٠١	٢,٦٦٨,٨٣٣	٤,٦٥٥,٤١٠	٤,٠٣٠,٧٩٩	وآخرون
				٣,٢٢١,٥٧٥	الإجمالي
		خلال ٣ أشهر من تاريخ الإجمالي	من ٣ أشهر إلى سنة إلى من ٣ سنوات إلى ٥ سنوات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)	
		بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	المطلوبات المالية
١٢,٥٦٩,٠٢٦	-	٣٥٢,٥٤٣	٧,٣٢٦,٧١٤	١,٣٥٤,١٧٩	قروض إسلامية
٢,٧٢١,٥٨٣	١٨٦,٩٣٦	٤٦,٢٢٥	١٢٧,٩٤٠	٥٢٦,٦٤٠	دائنون تجاريين
١٥,٢٩٠,٦٠٩	١٨٦,٩٣٦	٣٩٨,٧٦٨	٧,٤٥٤,٦٥٤	١,٨٨٠,٨١٩	وآخرون
				٢,٧٧٧,٠٠١	الإجمالي

مخاطر العملات الأجنبية

ترتبط مخاطر العملات الأجنبية بالتغيير 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. وتتشكل أساساً من الاستثمارات في الأوراق المالية المتداولة. إن تعرض المجموعة لمخاطر السعر الناتجة عن الاستثمارات في الأوراق المالية المدرجة بالقيمة العادلة يعتبر محدوداً. 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 والاتفاقات. وبلغت تقديرات العقود غير المكتملة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ١٠٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢١٠ مليون ريال سعودي) والالتزامات 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 تسويه 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 سبتمبر 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 لبورصة لندن للأوراق المالية. وقد طرحت دار جلوبال بي إل سي ٢١,٦٢١,٦١٢ سهماً عاديًّا للأكتتاب من خلال طرح خاص بسعر ٣,٣٣ دولار أمريكي للسهم الواحد بقيمة إجمالية قدرها ٧٢ مليون دولار أمريكي. ونظراً لإصدار دار جلوبال بي إل إس ٢١,٦٢١,٦١٢ سهماً جديداً 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 تأثيراً هاماً، وبالتالي تم تصنيف الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة وتمت المحاسبة عنه وفقاً 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 ١,٢ 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 ٢ نوفمبر ٢٠٢٣.