

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
القواعد المالية الموحدة  
وتقدير المراجع المستقل  
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الصفحة

الفهرس

٦ - ١	تقرير المراجع المستقل عن القوائم المالية الموحدة
٧	قائمة المركز المالي الموحدة
٨	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٩	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٥١-٥١	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل  
إلى المساهمين في شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري - شركة مساهمة سعودية ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار إليهم جميعاً بـ "المجموعة")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وآداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية)، المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعةنا للقوائم المالية الموحدة، كما أثنا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة لسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة كل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

**تقرير المراجع المستقل (اتتمة)  
 إلى المساهمين في شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
 (شركة مساهمة سعودية)**

**أمور المراجعة الرئيسية (اتتمة)**  
 وفيما يلي وصف لكل أمر من أمور المراجعة الرئيسية وكيفية معالجته.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
<p><b>الانخفاض في قيمة العقارات التطويرية</b></p> <p>تحتفظ الشركة بالعقارات التطويرية لغرض التطوير والبيع خلال دورة أعمالها العادلة. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت القيمة الدفترية لتلك العقارات التطويرية ٤٠,٤ مليار ريال سعودي (٢١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٧٠,٧ مليار ريال سعودي).</p> <p>يتم قياس جميع العقارات التطويرية (المحتفظ بها لغرض التطوير أو البيع) مبدئياً بتكلفة الاستحواذ ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل.</p> <p>خلال السنة، 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 والهوماش المحققة على قطع أراضي مماثلة.</p> <p>يعتبر الانخفاض في قيمة العقارات التطويرية أمراً من أمور المراجعة الرئيسية لأنه يتضمن تقديرات وأحكام هامة ومن الممكن أن يؤثر التغير في تقييم المجموعة للهامش ومتوسط معدل العائد المحاسبي بشكل جوهري على تقييم العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.</p> <p>تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للمجموعة بشأن العقارات التطويرية في الإيضاح ٢، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات التطويرية في الإيضاح ٣، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات التطويرية في الإيضاح ٧ حول القوائم المالية الموحدة المرفقة.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• قمنا بتقييم مدى ملائمة طرق التقييم والافتراضات والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم الداخلي؛</li> <li>• قمنا بتقييم كفاءة وقدرات موظفي الإدارة المشاركون في عملية التقييم؛</li> <li>• قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة وتقييم الافتراضات المعنية المستخدمة بناءً على بيانات السوق حيثما أمكن؛</li> <li>• قمنا باختبار مدى ملائمة المدخلات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات التطويرية مثل الهامش ومتوسط معدل العائد المحاسبي؛</li> <li>• قمنا بمقارنة الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة مع البيانات الخارجية والداخلية مثل المعاملات العقارية القابلة للمقارنة ومعاملات البيع الفعلية للمجموعة؛</li> <li>• قمنا باختبار تحليل الحساسية الذي أخذ بعين الاعتبار أثر التغيرات في الافتراضات على نتيجة تقييم الانخفاض في القيمة؛</li> <li>• قمنا بالتأكد من أن القوائم المالية الموحدة تتضمن إفصاحات كافية بشأن الطرق والافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، بما في ذلك تحليل الحساسية.</li> </ul>

**تقرير المراجع المستقل (تتمة)  
 إلى المساهمين في شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
 (شركة مساهمة سعودية)**

**أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)**

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<ul style="list-style-type: none"> <li>• قمنا بـمطابقة قيمة جميع العقارات المحفظ بها في نهاية السنة مع نتائج التقييم الواردة في تقرير التقييم الصادر عن الخبير المستقل الذي استعانت به الإداره؛</li> <li>• قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية الخبير الذي استعانت به الإداره وفهم العمل الذي قام به؛</li> <li>• على أساس العينة، وبمساعدة الخبير المستقل الذي استعانت به، قمنا بما يلي:</li> <li>• تقييم مدى ملائمة طرق التقييم والافتراضات والتقدیرات المستخدمة من قبل الإداره في عملية تقييم العقارات الاستثمارية؛</li> <li>• إجراء مناقشات مع الإداره وتقييم الافتراضات المعنية المستخدمة بناءً على بيانات السوق حيثما أمكن؛</li> <li>• اختبار مدى ملائمة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية مثل معدل رسملة الدخل، وتكليف التشغيل، وقيمة الإيجار المتوقعة ومعدل الإشغال؛</li> <li>• قمنا باختبار تحليل الحساسية الذي أخذ بعين الاعتبار أثر التغيرات في الافتراضات على نتيجة تقييم الانخفاض في القيمة؛</li> <li>• التأكد من أن القوائم المالية الموحدة تتضمن إفصاحات كافية بشأن الطرق والافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، بما في ذلك تحليل الحساسية.</li> </ul>	<p><b>الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية</b></p> <p>تظهر العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة (إن وجد).</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغت القيمة الدفترية لتلك العقارات الاستثمارية ١,٠ مليار ريال سعودي (٢٠٢٢: ١,١ مليار ريال سعودي). وقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وقدرها ١,٥ مليار ريال سعودي (٢٠٢٢: ١,٥ مليار ريال سعودي) في الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة.</p> <p>قامت إدارة المجموعة بتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من خلال خبير تقييم مستقل يمتلك مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة في قطاع العقارات.</p> <p>تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسملة الدخل. كما تم تقدير التدفقات النقدية السنوية من خلال استقراء وتسوية إيرادات الإيجار الحالية بناءً على الإشغال الأمثل للعقارات، ورسملتها بعد ذلك بمعدل إيجار سنوي بنسبة ٨-٦٪ بين العقارات السكنية والتجارية المؤجرة من أجل الوصول إلى القيمة العادلة المقدرة الموضحة في إيضاح ٥ حول القوائم المالية الموحدة.</p> <p>يعتبر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية أمراً من أمور المراجعة الرئيسية لاعتماده الكبير على مجموعة من الافتراضات، بما في ذلك قيم الإيجار المتوقعة ومعدل الإشغال ومعدل رسملة الدخل.</p> <p>تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للمجموعة بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح ٢، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقدیرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح ٣، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح ٥ حول القوائم المالية الموحدة المرفقة.</p>

تقرير المراجع المستقل (اتتم)  
إلى المساهمين في شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٣

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٣، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٣ متوفراً لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة تلك المعلومات الأخرى، ولن نُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدية حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عند توفرها، وعند القيام بذلك يتم الأخذ في الحسبان ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

وعندما نقرأ التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٣، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للملكفين بالحكمة.

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

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة مسؤولة عن تقويم مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستثمارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتضفي المجموعة أو إيقاف عملياتها أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في المجموعة.

**تقرير المراجع المستقل (تممة)  
 إلى المساهمين في شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
 (شركة مساهمة سعودية)**

**مسؤوليات المراجعة عن مراجعة القوائم المالية الموحدة**

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالي من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكتشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

وكمجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ

- تحديد وتقويم مخاطر وجود تحريفات جوهريّة في القوائم المالية الموحدة سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. وبعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطير الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على توافق أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتبعنا علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.

- تقويم العرض العام، وهيكل ومحظى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبّر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

- الحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة حسابات المجموعة. وننظر المسؤولون الوحديّن عن رأينا في المراجعة.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)  
 إلى المساهمين في شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
 (شركة مساهمة سعودية)

**مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)**

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحكومة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتواتر المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحكومة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا طلب ذلك.

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحكومة، تحديد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تعد هي أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما - في ظروف نادرة للغاية - نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن الحيد واليحيى محاسبون قانونيون

صالح عبد الله اليحيى  
 محاسب قانوني  
 (٤٧٣) رقم ترخيص

الرياض: ٩ رمضان ١٤٤٥ هـ  
 (٢٠ مارس ٢٠٢٤)



٢٠٢٢ بألف الريالات السعودية	٢٠٢٣ بألف الريالات السعودية	إضاح	الموجودات
١,٠٧٧,٨٠٨	١,٠٤٨,٢١٤	٥	الموجودات غير المتداولة
٢٠,٥٦٣,٥٦٣	٢٠,٢٦١,٨٠٩	٦	عقارات استثمارية، صافي
٨٦,٠٥٦	١٠٣,٧٦٩	٧٢	عقارات تطويرية طويلة الأجل
١,٠٣٠,١٢٥	٢,٦٠٤,٢٤٥	٨	ممتلكات ومعدات، صافي
٢١٥,٠٤٠	١٩١,٧٣٠	٩	استثمارات في مركبات زمالة ومشروع مشتركة
<u>٢٢,٩٧٢,٥٩٢</u>	<u>٢٤,١٨٨,٧٦٦</u>		استثمارات في موجودات مالية
			اجمالي الموجودات غير المتداولة
١٤٤,٣٣٢	١١١,٤٧٨	٦	الموجودات المتداولة
٤,٤٥٥,٠٥٠	٣,٨٨٢,٦٥٩	١٠	عقارات تطويرية قصيرة الأجل
٦٢,٠٢٢	٢٢,٥٦٨		مدينون تجاريون وأخرون
٥,٩٢٨,٨٥٧	٥,٤٤٩,٨٣٣	١١	مخزون
<u>١٠,٥٤٠,٢٦١</u>	<u>٩,٤٦٦,٥٣٨</u>		نقدية وشبيه نقدية
<u>٢٣,٥١٢,٨٥٣</u>	<u>٢٣,٦٥٥,٣٠٤</u>		اجمالي الموجودات المتداولة
			اجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
٧,٨١٤,٢٩٥	٩,٠٣٢,٣٦٥	١٢	المطلوبات غير المتداولة
٢٦,٩١١	٣١,٦٢٧	١٣	قروض - جزء غير متداول
<u>٧,٨٤١,٢٠٦</u>	<u>٩,٠٦٣,٩٩٢</u>		مكافأة نهاية الخدمة
			اجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٢,٩٥٩,٤٨٤	١,٠٤٧,٩٤٠	١٢	قروض - جزء متداول
٢,٧٢١,٥٨٣	٢,٩٤٢,٧٠٢	١٤	دائنون تجاريون وأخرون
٣٨٦,٤٥٢	٣٠٨,٧٨٩	١١٥	مخصص الزكاة
<u>٦,٠٦٧,٥١٩</u>	<u>٤,٢٩٩,٤٣١</u>		اجمالي المطلوبات المتداولة
<u>١٣,٩٠٨,٧٢٥</u>	<u>١٢,٣٦٣,٤٢٣</u>		اجمالي المطلوبات
			حقوق المساهمين
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٦	رأس المال
١,١٩٩,٣١٩	١,٢٦٠,٣٩٥		احتياطي نظامي
٥,٠٤٠	٨٥,٠٢٤		احتياطيات أخرى
٧,٥٩٩,٧٦٩	٨,١٤٦,٤٦٢		أرباح مبقة
<u>١٩,٧٠٤,١٢٨</u>	<u>٢٠,٢٩١,٨٨١</u>		اجمالي حقوق المساهمين
<u>٢٣,٥١٢,٨٥٣</u>	<u>٢٣,٦٥٥,٣٠٤</u>		اجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين

  
 المدير المالي

  
 الرئيس التنفيذي

  
 عضو مجلس الإدارة المفوض

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
 شركة مساهمة سعودية  
 قائمة الربيع أو الخصارة والمدخل الشامل الآخر الموحدة  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	بيان
بألاف الريالات السعوية	بألاف الريالات السعوية	
٣,٩٢٥,٤٩٩	٢,٧٠٧,١٠٠	١٧
<u>(٢,٤٦٧,٩١٢)</u>	<u>(١,٦٣٦,٦٩٤)</u>	١٨
١,٤٥٧,٥٨٧	١,٠٧٠,٤٠٦	
		الإيرادات
		تكلفة الإيرادات
		اجمالي الربع
		المصاريف التشغيلية:
(٣٥٧,٩٣٤)	(٤٠٥,٠٩٦)	١٩
		مصاريف عمومية وإدارية
١,٠٩٩,٦٥٣	٨٦٥,٣١٠	
(٦٨١,٦٣٧)	(٧٦٤,٤٥٩)	٢٠
١٥٣,٩٥٧	٢١٣,٥٣٤	٢١
١٦,٤١٣	٣١٢,٠٣٣	٢٢
٥٨٨,٣٨٦	٦٢٦,٤١٨	
<u>(١٤٦,٦٦٦)</u>	<u>(١٥,٦٦٠)</u>	٢٣
٤٤١,٧٢٠	٩١٠,٧٥٨	
		ربح العمليات
		تكاليف تمويل
		إيرادات أخرى، صافي
		حصة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
		الربح قبل الزكاة
		مخصص الزكاة
		صافي ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر:
(٢,٢٦٢)	(٢,٩٨٩)	٢٤
-	٤,٧٢٧	٢٥
٥,٠٤٠	(٤٣,٣١٠)	٢٦
<u>٤٤٤,٤٩٨</u>	<u>٥٨٩,١٨٦</u>	٢٧
		خسائر إعادة قبول مكافأة نهاية الخدمة
		حصة في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة
		صافي (خسارة) ربح لروات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة
		من خلال الدخل الشامل الآخر
		اجمالي الدخل الشامل للسنة
		اجمالي الدخل الشامل العائد إلى:
		المساهمين في دار الأركان
		ربح السهم (بألف ريال سعودي):
٤٤٤,٤٩٨	٥٨٩,١٨٦	٢٨
		الأساسي والمخفض
٠,٤١	٠,٥٧	٢٩

تشكل الإصلاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمون الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

إجمالي حقوق الملكية بألاف الريالات	الأرباح السابقة بألاف الريالات	الاحتياطات الأخرى بألاف الريالات	الاحتياطي النظامي بألاف الريالات	رأس المال بألاف الريالات	
					٢٠٢٣
١٩,٦٠٤,١٢٨	٧,٥٩٩,٧٦٩	٥,٠٤٠	١,١٩٩,٣١٩	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢
٦١٠,٧٥٨	٦١٠,٧٥٨	-	-	-	صافي ربح السنة
(٢,٩٨٩)	(٢,٩٨٩)	-	-	-	دخل الشامل الآخر
(١٨,٥٨٣)	-	(١٨,٥٨٣)	-	-	خسائر إعادة قيم مكافأة نهاية
٥٨٩,١٨٦	٦٠٧,٧٦٩	(١٨,٥٨٣)	-	-	الخدمة
٩٨,٥٦٧	-	٩٨,٥٦٧	-	-	الدخل الشامل الآخر
-	(٦١,٠٧٦)	-	٦١,٠٧٦	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٢٠,٢٩١,٨٨١	٨,١٤٦,٤٦٢	٨٥,٠٢٤	١,٢٦٠,٣٩٥	١٠,٨٠٠,٠٠٠	حصة في التغيرات الأخرى في حقوق ملكية شركة زميلة (إيضاح
					محول إلى الاحتياطي النظامي
					الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
					٢٠٢٣
					٢٠٢٢
١٩,١٥٩,٦٣٠	٧,٢٠٤,٤٨٣	-	١,١٥٥,١٤٧	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢
٤٤١,٧٢٠	٤٤١,٧٢٠	-	-	-	صافي ربح السنة
(٢,٢٦٢)	(٢,٢٦٢)	-	-	-	دخل الشامل الآخر
٥,٠٤٠	-	٥,٠٤٠	-	-	خسائر إعادة قيم مكافأة نهاية
٤٤٤,٤٩٨	٤٣٩,٤٥٨	٥,٠٤٠	-	-	الخدمة
-	(٤٤,١٧٢)	-	٤٤,١٧٢	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
١٩,٦٠٤,١٢٨	٧,٥٩٩,٧٦٩	٥,٠٤٠	١,١٩٩,٣١٩	١٠,٨٠٠,٠٠٠	محول إلى الاحتياطي النظامي
					الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

تشكل الإصلاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة  
للمنتهى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢ بألاف الريالات السعودية	٢٠٢٣ بألاف الريالات السعودية	إضافة	
٥٨٨,٣٨٦	٦٢٦,٤١٨		الأنشطة التشغيلية
٥٠,١٨٢	٥٠,٤٤٧	٦٢٦,٧٥	الربع قبل الزكاة
١,٦٣٧	-		التدفقات لـ:
٦,٤٨٥	٥,١١٩	١٣	استهلاك
٦٨١,٦٣٧	٧٦٤,٤٥٩	٢٠	غير عائد
(٨)	-		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(٤٠,٣٧٨)	-	٨	تكاليف تمويل
(١٦,٤١٣)	(٣١٢,٠٣٣)	٨	مكاسب استبعاد ممتلكات ومعدات
١,٢٧١,٥٢٨	١,١٣٤,٢٠٢		مكاسب استبعاد استثمارات في شركات زميلة
(١,٠٣٩,٨٨٤)	٣٥,٤٩٨		حصة في ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
١,٣١٥,٥٥٨	٥٢٢,٣٩١		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
(١٢٠,٠٢٢)	(١٠,٥٤٦)		عقارات تطويرية، صافي
(٣١٦,٥٤٥)	٢٠٢,٤٣٤		مدينون تجاريين وأخرون
١,٢١٨,١٣٥	٢,٢٤٨,٩٧٩		مخزون
(٦٥٦,٨٤٠)	(٧٣٥,٨٣٩)	١١٥	دائنون تجاريين وأخرون
(٩٦,٨٤٧)	(٩٣,٣٢٣)		النقدية من العمليات
(٤,٣٨٦)	(٣,٣٨٤)	١٣	تكاليف تمويل مدفوعة
٤٦٠,٠٦٢	١,٤١٦,٤٣٣		زكاة مدفوعة
(٧٥,٣٤١)	(١,١٥٧,٧٩٣)	٨	مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
٨٧,١١٧	-	٨	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٢١,٢٢٧)	(١٩,٣٢٣)	٧	الأنشطة الاستثمارية
٧٩٨	١٢,٦٦١	١٢٢,٧	إضافات إلى استثمارات في شركات زميلة
(٥,٥٩٤)	(٤٢٧)	٥	متصلات من استثمارات في شركات زميلة
(١٤,٢٥٧)	(١,١٦٤,٨٨٧)		شراء ممتلكات ومعدات
١,٣٣٥,٥٥٩	(٧٢٢,٠٩٤)		متصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
(٥,٩٢٣)	(٩,٤٨١)		إضافات إلى عقارات استثمارية
١,٣٢٩,٦٢٦	(٧٣١,٥٧٥)	٦٢٣	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
١,٧٧٥,٤٣١	(٤٧٩,٠٤٤)		الأنشطة التمويلية
٤,١٥٣,٤٢٦	٥,٩٢٨,٨٥٧		الحركة في القروض طويلة الأجل
٥,٩٢٨,٨٥٧	٥,٤٤٩,٨٣٣	١١	سداد جزء رئيسى من التزامات الإيجار
١٤,٦١٧	٢٨,١٦٦	٦٢٣	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة التمويلية
٢١٥,٠٤٠	-	١٩	(النفقة) / الزيادة في النقدية وشبه النقدية
(١,٦٣٧)	-	٦	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٣,٨٧٦	١٥,٨٩٠	٦,٥	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة
١٠,٨٠٣	-	٦,٧	المعاملات غير التقديرية
٣٤	-	٨	إضافات إلى موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار
-	٩٨,٥٦٧	٨	م Gould إلى استثمارات في موجودات مالية
-	٤,٧٢٧	٨	تبرعات من عقارات التطويرية
٥,٠٤٠	(٢٢,٣١٠)		تحويل عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية
			استبعاد الحصة في الاستثمارات في شركات زميلة
			حصة في تغيرات حقوق الملكية الأخرى لشركة زميلة
			حصة في الخلل العائلي الآخر لشركة زميلة
			صافي (خسارة) /ربح لغير حقوق ملكية مدروجة بقيمة العدالة من خلال الدخل
			للشلل الآخر
			عضو مجلس الإدارة المفوض
			الرئيس التنفيذي

تشكل الإضافات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

## 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 ١٠١٦٠١٩٥ ب تاريخ ١٠١٦٠١٩٥ هـ (الموافق ١٤٢١/٤/١٦) . ويقع مقر الشركة في المملكة العربية السعودية وعنوانها البريدي المسجل هو ص. ب ١٠٥٦٣٣ ، الرياض - ١١٦٥٦ ، المملكة العربية السعودية.

إن أسم الشركة مرتبة 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. وتدير الشركة أنشطتها من خلال شركات تابعة لها تم تأسيسها لكل نشاط من أنشطتها. وتعمل هذه الشركات التابعة بموجب سجلات تجارية خاصة بها، وفيما يلي ملخصاً لها:

**شركة دار الأركان العقارية** - شركة ذات مسؤولية محدودة (سابقاً: شركة مساهمة سعودية مقلدة)، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٢٥٤٦٣ ب تاريخ ١٤٢٩/٧/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٠٨/٧/٢٨) ، وتعمل في تطوير وتملك العقارات السكنية والتجارية وت تقديم خدمات إدارة و تشغيل و صيانة المباني السكنية والتجارية والمراافق العامة.

**شركة دار الأركان للاستثمار التجاري** - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٢٤٧٥٨٥ ب تاريخ ١٤٢٩/٣/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٠٨/٤/٥) ، وتعمل في مجال شراء وتملك وتأجير العقارات الاستثمارية.

**شركة صكوك دار الأركان** - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٢٥٦٤٢١ ب تاريخ ١٤٢٩/٩/١٦ هـ (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 ١٠١٢٧٤٤٠٧ ب تاريخ ١٤٣٠/١٠/١١ هـ (الموافق ٢٠٠٩/١٠/١) ، وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقارات وشراء الأراضي والعقارات العامة.

**شركة دار صكوك الدولية** - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٢٧٥٤٤٨ ب تاريخ ١٤٣٠/١٠/٣٠ هـ (الموافق ٢٠٠٩/١٠/٣٠) ، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

**شركة مشروع كومباس للمقاولات** - شركة ذات مسؤولية محدودة، (معروفة سابقاً باسم شركة دار الأركان لتقنيات البناء المحدودة) ، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٥٢١٥٠٩ ب تاريخ ١٤٢٨/٦/١٧ هـ (الموافق ٢٠١٧/٣/١٦) ، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري وت تقديم خدمات إدارة وتأجير العقارات.

**شركة معامل العقارية** - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٦٠٠٧٠٨ ب تاريخ ١٤٤١/٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٢) ، 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 ١٠١٦٠٠٧١٠ ب تاريخ ١٤٤١/٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣) ، وتعمل في الإنشاءات العامة، وشراء وبيع وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

**شركة الانتشار العقارية** - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٦٠٠٧٠٩ ب تاريخ ١٤٤١/٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٢) ، وتعمل في بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

**شركة اكتفاء العقارية** - شركة ذات مسؤولية محدودة، (معروفة سابقاً باسم شركة سواعد العقارية)، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٦٠٠٧١١ ب تاريخ ١٤٤١/٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣) ، وتعمل في بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري ذ.م.م** - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، تأسست بموجب قوانين دولة قطر، بموجب السجل التجاري رقم ١٦٥٥٨٤ ب تاريخ ١٤٤٣/٧/١٤ هـ (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 الموحدة المرفقة على موجودات ومطلوبات ونتائج عمليات الشركات التابعة المذكورة أعلاه.

-٢ السياسات المحاسبية

١-٢ أساس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

تم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريل السعودي، والذي يعتبر العملة الوظيفية للمجموعة.  
قامت المجموعة بإعداد القوائم المالية الموحدة على أساس استمرارها في العمل كمنشأة مستمرة.

٢-٢ تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

**المعايير والتفسيرات السارية في السنة الحالية**

في السنة 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 وتتطبق على المجموعة.

<p>معيار المحاسبة الدولي (١)</p> <p>يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.</p> <p>الافتتاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبين ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي ٢)، والتي تتطلب من الشركات الإفصاح عن معلومات السياسة المحاسبية الجوهري بدلاً من السياسات المحاسبية الهامة.</p>	<p>تعديلات</p> <p>-</p>
<p>معيار المحاسبة الدولي (٨)</p> <p>تعديلات بشأن تعريف التقديرات المحاسبية وتطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.</p>	<p>تعديلات</p> <p>-</p>
<p>معيار المحاسبة الدولي (١٢)</p> <p>تعديلات بشأن الخصيصة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة، وتطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢.</p>	<p>تعديلات</p> <p>-</p>
<p>تعديلات بشأن الإصلاح الضريبي العالمي - القواعد التموينية للركيزة الثانية، وتطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.</p>	<p>-</p>

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

**المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير المطبقة بعد**

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

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

<p>معيار المحاسبة الدولي (١)</p> <p>يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤.</p> <p>تعديلات 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 يتبعن على المنشأة الالتزام بها في أو قبل تاريخ التقرير على تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. إضافة إلى ذلك، يتبعن 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 اثنتي عشر شهراً.</p>	<p>تعديلات</p> <p>-</p>
<p>(١٠) (٢٨) المعيار الدولي للتقرير المالي (ومعيار المحاسبة الدولي)</p> <p>تعديلات تتعلق ببيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركة الزمالة أو مشروعه المشترك.</p>	<p>تعديلات</p> <p>-</p>
<p>(١٦) المعيار الدولي للتقرير المالي</p> <p>تعديلات لتوضيح كيفية قيام البائع - المستاجر لاحقاً بقياس معاملات البيع وإعادة الاستئجار وتتطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤.</p>	<p>تعديلات</p> <p>-</p>

-٢- السياسات المحاسبية (تنمية)

٢-٢ تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تنمية)

المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير المطبقة بعد (تنمية)

<p>- تعديلات لإضافة متطلبات الإفصاح، و "علامات إرشادية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، لتوفير معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين، وتتطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤.</p> <p>- يتضمن هذا المعيار المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة، ويمثل الإطار الأساسي للإفصاح عن المعلومات ذات الأهمية النessesية حول الفرص والمخاطر المتعلقة بالاستدامة عبر سلسلة القيمة الخاصة بالمنشأة. يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤.</p> <p>- يتضمن هذا المعيار الإفصاحات المتعلقة بالمناخ، وهو أول معيار موضوعي يحدد المتطلبات لافصاح المنشآت عن المعلومات حول الفرص والمخاطر المتعلقة بالمناخ. يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤.</p> <p>- تعديلات لتقدير ما إذا كانت العملة قابلة للصرف وتغيير سعر الصرف الفوري عندما تكون العملة غير قابلة للصرف. يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥.</p>	<p>تعديلات</p> <p>المعايير الدولي لافصاحت الاستدامة (١)</p> <p>المعايير الدولي لافصاحت الاستدامة (٢)</p> <p>تعديلات</p>	<p>معايير جيد</p> <p>معايير جيد</p>	<p>معايير المحاسبة الدولي (٧) والمعايير الدولي للتقرير المالي (٧)</p>
--	---	-------------------------------------	---

٣-٢ العرف المحاسبي

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكافة 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 عند إعداد قوائمها المالية الموحدة. 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 بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة على استخدام سلطتها للسيطرة والتأثير على عوائداتها من تلك الشركات المستثمر فيها أو الشركات التابعة. تكون القوائم المالية 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 تتعرض المجموعة، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالمنشأة، ولديها المقدرة على التأثير في تلك العوائد من خلال ممارسة سلطتها على المنشأة. ويتم توحيد الشركات التابعة بالكامل اعتباراً من تاريخ الاستحواذ الفعلي أو حتى تاريخ الاستبعاد الفعلي، حسبما هو ملائم.

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

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

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.

- ٢ - السياسات المحاسبية (نهاية)

٤-٢ أسس توحيد القوائم المالية (نهاية)

**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 المستمرة فيها.

إن المشروع المشترك هو ترتيب مشترك يكون للأطراف المشاركة فيه حقوق في صافي موجودات هذا الترتيب المشترك وتقاسم متفق 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 الموحدة بالتكلفة وتعديلها بالتغييرات 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 موجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في هذه القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية باستثناء تلك المصنفة كمحفظة بها للبيع. كما يتم إثبات خسائر الشركات الزميلة أو السيطرة المشتركة على المشاريع المشتركة التي تزيد عن حصة المجموعة في تلك الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة وذلك فقط إلى الحد الذي تكون فيه المجموعة قد تكبدت التزامات تعاقدية أو متوقعة أو قامت بسداد مبالغ 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 تكلفة الاستحواذ عن حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك بتاريخ الاستحواذ يتم إثباتها كشهرة. ويتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار وتقدير انخفاض قيمتها كجزء من ذلك الاستثمار. كما أن أي انخفاض في تكلفة الاستحواذ عن حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك بتاريخ الاستحواذ (أي الخصم عند الاستحواذ) يتم إثباته في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة.

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

عند إجراء شركة من شركات المجموعة معاملات مع شركة زميلة أو مشروع مشترك للمجموعة، يتم استبعاد الأرباح والخسائر بقدر حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وقد تقدم الخسائر دليلاً على وجود انخفاض في قيمة الأصل المحوّل 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 استثماراتها 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.

**الاستثمار في العمليات المشتركة**

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

-٤- السياسات المحاسبية (تمهـة)

٤- أسس توحيد القوائم المالية (نتمة)

#### الاستثمار في العملات المشتركة (تنمية)

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 المصارييف المتکبدة 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 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

٥-٤ الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأية خسارة انخفاض في القيمة مثبتة. وتتضمن التكفة جميع المصارييف المتعلقة بها مباشرة والمتکدة 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 تحمل الاستهلاك لشطب التكاليف المتبقية المقدرة للموجودات، باستثناء الأراضي، على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للمعدلات التالية:

%	٣	المباني
٪٢٠ - ٪٥		تحسينات المباني المستأجرة
٪٢٥		السيارات
٪٢٠		الآلات والأدوات
٪٢٥ - ٪٢٠		المعدات المكتبة

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 الموحدة.

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

- ٢ - السياسات المحاسبية (تنمية)

٦-٢ العقارات الاستثمارية

ت تكون العقارات الاستثمارية بشكل أساسي من المشاريع المكتملة (بما في ذلك العقارات والأراضي المطورة المحافظ عليها لغرض زيادة رأس المال على المدى الطويل) والمشاريع قيد التطوير (بما في ذلك المشاريع العقارية قيد الإنشاء، والمشاريع العقارية قيد التطوير، والأراضي المنتظر تطويرها). ويتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لتحقيق دخل إيجار و/أو لزيادة رأس المال أو كليهما، وليس لغرض البيع خلال دورة الأعمال العادية أو الاستخدام في الإنتاج أو الوظائف الإدارية. وتتضمن المشاريع قيد التطوير تلك العقارات الجاري تطويرها أو المنتظر البدء في تطويرها. ولا يتم استخدام هذه العقارات لتحقيق إيرادات مبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. ويتم إثبات العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة ويتم قياس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها/المغولة. كما يتم رسمة 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 الموحدة.

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

%٣

المبني

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 الموحدة للفترة التي يتم فيها البيع/الاستبعاد.

٧-٢ العقارات التطويرية

يتم قياس جميع العقارات التطويرية مبدئياً بتكلفة الاستحواذ ويتم قياسها والمحاسبة عنها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق أيهما أقل. وينتicipون 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 التكاليف المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف الفروض والمصاريف غير المباشرة التي تم تكديها 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، وتكلف البيع التي سيتم تكديها.

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.

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

٨-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات الملموسة

تقوم المجموعة، بتاريخ كل تقرير مالي، بمراجعة القيمة الدفترية للموجودات الملموسة الخاصة بها لتحديد ما إذا كان هناك دليل يشير إلى وقوع خسارة انخفاض في قيمة هذه الموجودات. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتهي إليها ذلك الأصل. وعند إمكانية تحديد أساس معقول ومتماطل للخصيص، 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 للخصيص. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم خسارة الانخفاض في القيمة. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية، أيهما أعلى. وعند تحديد القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس تقدیرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المتعلقة بالأصل والتي لم يتم بشأنها تعديل تقدیرات 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. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

- ٢ السياسات المحاسبية (نهاية)

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 تكفة تلك الموجودات لحين إعداد تلك الموجودات للغرض الذي أنشأت من أجله للاستخدام أو البيع. خلال السنة، لم تتم المجموعة برسملة أي جزء من تكفة القروض الخاصة بها. وعلىه، يتم إثبات كافة تكاليف القروض كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترة التي يتم تكديها فيها.

١٠-٢ الأدوات المالية

يتم إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي 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 المتبدلة بشأن الموجودات المالية أو المطلوبات المالية التي يتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة فوراً في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

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 مصنعة في العقود وتؤخذ بعين الاعتبار كل عنصر التصنيف. يتم تصنيف الموجودات المالية بشكل أساسي ضمن فئات مقاسة بما يلي:

- التكفة 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 التغير بشأن الأداة المالية والمحتملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر - خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التغير المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

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

وعلى وجه التحديد، يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ من المجموعة إثبات مخصص خسارة لقاء خسائر الائتمان المتوقعة من:

- الاستثمارات في أدوات الدين المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر،
  - مديوني 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 الأولي، وكذلك بالنسبة لموجودات العقود أو الذمم المدينة التجارية التي لا تشكل معاملة تمويل وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

- ٢ - السياسات المحاسبية (تتمة)

١٠-٢ الأدوات المالية (تتمة)

**الذمم المدينة التجارية**

يتم تصنيف الذمم المدينة التجارية كموجودات مالية ويتم إثباتها مبدئياً بمبلغ العوض/سعر المعاملة ما لم تحتوي على مكونات تمويل هامة وعند ذلك يتم إثباتها بالقيمة العادلة. لا تقوم المجموعة بتحميم عمولة على الذمم المدينة التجارية وتحفظ بالمبلغ الأصلي القائم من الذمم المدينة التجارية بين 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 الهمة بمفردها والذمم المدينة 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 بقياس 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 والمتعلقة لحالة التأخر عن السداد وعوامل أحداث الخسارة الأخرى التي تشير إلى القدرة على سداد جميع المبالغ المستحقة وفقاً للشروط التعاقدية بتاريخ التقرير. ويتم تكوين مخصص لقاء خسارة الائتمان عند وجود دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تعثر في السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وعند تجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينة لـ<sup>١</sup> الذمم المدينة لـ<sup>٢</sup> التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل العمولة الفعلي الأصلي. ويتم تخفيض القيمة الدفترية للذمم المدينة بقيمة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ويتم إثبات أي خسارة انخفاض في القيمة ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تستخدم الإدارة الطريقة البسيطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا تقوم الإدارة بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن تقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناء 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 تعديليها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

**النقدية وشبه النقدية**

تتكون النقدية وشبه 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 عليها للمتاجرة**

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

**المطلوبات المالية**

تتضمن المطلوبات المالية الصكوك الإسلامية والمرابحة الإسلامية ويتم تضمين 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 الموحدة على مدى عمر الأداة.

**الذمم الدائنة التجارية**

يتم إثبات الذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة لاحقاً 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 الغفات من الموجودات وذلك فقط عند نقل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهمة 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. و يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للعوض المستحق في العقد.

- ٤ - السياسات المحاسبية (تنمية)

١١-٢ إثبات الإيرادات (تنمية)

العقارات التي تم إنشاؤها أو تطويرها بموجب عقد مع العميل – يتم إثباتها على مدى زمني قوم المجموعة بتطوير وبيع العقارات بموجب عقد أو اتفاقية إنشاء / تطوير طويلة الأجل. وعادة ما يتم إبرام تلك العقود قبل بدء عملية الإنشاء وتقتضي 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 المجموعة سيتم استخدامها في تنفيذ التزامات الأداء الحالية أو المستقبلية.  
 يتم إطفاء جميع الموجودات المتبقية بشأن تكاليف العقود بشكل منتظم على أساس ينفق مع نمط أو نسبة أداء الالتزام بموجب العقد الذي يتعلق به الأصل.

إذا كانت فترة الإطفاء الإجمالية لهذه التكاليف سنة واحدة أو أقل، تقوم المجموعة بتحميل هذه التكاليف كمصروف عند تکبدتها. ويتم إثبات جميع الدفعات المقدمة والدفعات الرئيسية المستلمة بالإضافة إلى تكاليف كمطابقات عقود. ونظراً لفترته القصيرة بين الدفعات الرئيسية وإثبات الإيرادات بموجب طريقة التكلفة إلى التكلفة فإن ذلك لا يُعتبر مكون تمويل هام في عقود الإنشاءات المبرمة مع العملاء.

تقوم المجموعة 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 والضرائب والجمارك في المملكة العربية السعودية، ويتم إثباتها في الشركات التابعة المعنية أو في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة 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 والضرائب والجمارك. كما يتم إثبات أي تغيير في التقدير الناتج عن الرابط النهائي في تلك الفترة وذلك عند استلام الربوط النهائي.

١٣-١ 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 بالمعاملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. كما يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المدرجة بالقيمة العادلة والمسجلة بالمعاملات الأجنبية بالأسعار 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 الموحدة.

١٤-٢ الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، 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.

- ٢ - السياسات المحاسبية (تنمية)

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 المقرر.

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

١٦-٢ تكاليف منافع التقاعد

تقوم المجموعة بسداد اشتراكات وفقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ويتم احتسابها كنسبة مئوية من أجور الموظفين. ويتم التعامل مع المبالغ المدفوعة بشأن خطط منافع التقاعد المدارة من الحكومة كنفقات لقاء خطط اشتراكات محددة بحيث تكون التزامات المجموعة بموجب هذه الخطط مماثلة لتلك التي تنشأ 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 تطوي 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 تظير مقابل لذلك.

المجموعة كمؤجر

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

تضاف التكاليف المباشرة الأولية التي يتم تكبدتها 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 المقاومة مدينًا وأي تعديلات ناتجة عن الانخفاض في القيمة ناقصاً الاستهلاك المتراكم.

وبتاريخ بدء عقد الإيجار، يتم قياس "التزامات الإيجار" بباقي 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 تعديل ناتج عن إعادة قياس ناقصاً دفعات الإيجار المسددة حتى ذلك التاريخ.

يتم تحويل تكفة الاستهلاك بشأن "موجودات حق الاستخدام" وتکفة العمولة بشأن "التزامات الإيجار" على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة كمصاريف استهلاك وأعباء مالية.

في حالة عقود الإيجار قصيرة الأجل، والعقود ذات القيمة الصغيرة، تستمر المنشآة في تحويل دفعات الإيجار الدورية على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار المعنى.

### ٣- التقديرات والأفتراضات والأحكام المحاسبية الهامة

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

#### إثبات الإيرادات

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات (انظر إيضاح ١١-٢) عند تحويل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري. وتقوم المجموعة بقياس الإيرادات على أساس العرض 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 موجل، والذي لا يتجاوز عادةً ثلاثة أشهر. وتقوم المجموعة بإثبات مبلغ العرض 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 التفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه ويمكن تغيير نتائج تلك العقود بشكل موثوق، ويتم إثبات إيرادات وتكليفات عمليات وتكليفات 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 والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

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

- أن يتلقى العميل المنافع المتقدمة من أداء الشركة ويستهلكها في نفس الوقت طالما قامت الشركة بالأداء.
- أن يؤدي الأداء إلى إنشاء أو تحسين قيمة الأصل الذي يسيطر عليه العميل.

- إلا 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 السنة، تقوم الإدارة بتقدير متوسط تكاليف التطوير بالكامل بما في ذلك تكاليف البنية التحتية والإنشاءات العامة والتکاليف الأخرى المرتبطة بها مباشرةً وذلك للوصول إلى إجمالي التكلفة المقدرة للمشروع. ويتم تخصيص هذه التكاليف المقدرة لكل مشروع ضمن عملية التطوير وكل 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 سنة سابقة.

#### قياس موجودات العقود والذمم المدينية التجارية

تقوم إدارة المجموعة بإجراء افتراضات هامة بشأن تقدير خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بموجودات العقود و/ أو الذمم المدينية التجارية والتي يتم تقديرها على أساس شروط العقود. وتقوم المجموعة بتقييم الذمم المدينية بمفرداتها والذمم المدينية المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر ائتمان 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 تعذر العميل وتحليل الظروف الاقتصادية العامة للقطاع الذي يعمل فيه العمالء والمركز المالي الحالي للعمالء وتقييم كل من التوجهات الحالية والمتوقعة لحالة التأخر عن السداد وعوامل أحداث الخسارة الأخرى التي تشير إلى القدرة على سداد جميع المبالغ المستحقة وفقاً للشروط التعاقدية بتاريخ التقرير. ويتم تكوين مخصص لقاء خسارة الائتمان المتوقعة عند وجود دليل موضوعي، بما في ذلك العمالء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تعذر في السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وعند تجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينية القيمة الحالية للتدفقات النقية المخصومة باستخدام معدل العمولة الفعلي الأصلي.

- ٣ - التقديرات والأفتراضات والآحكام المحاسبية الهامة (نهاية)

قياس موجودات العقود والذمم المدنية التجارية (نهاية)

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

تصنيف العقارات

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

التحويل اللاحق للعقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية حرص في أراضي و/ أو مبانٍ محتفظ بها لتحقيق دخل إيجار وللاستثمار 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 تغير في استخدام عقار تم تصنيفه سابقاً كعقارات استثمارية، يتم تحويل تكلفته الدفترية إلى العقارات التطويرية لمزيد من التطوير والتحويل النهائي خلال دورة الأعمال العادية. وعند إعادة تقييم الاستخدام المقصود، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار فترة الاحتفاظ بذلك العقار، وإمكانية زيادة قيمته، والأنشطة الاقتصادية ذات الصلة بذلك العقارات، والحاجة 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 الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ الموجودات التي لا تشملها عقود المبيعات الأجلة.

تظهر العقارات التطويرية بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. وتقوم المجموعة بتقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق لعقاراتها التطويرية بتاريخ كل تقرير، من خلال الفحص الداخلي لمدى تحمل المخاطر الذي 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 الواقع المحيطة بالعقارات.

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

وتحديد مخاطر البيانات، تقوم المجموعة أيضاً بتقدير الزيادة المحتملة في قيمة العقارات التطويرية باستخدام معدل العائد المحاسبـي. وبموجب طريقة العائد المحاسبـي، تقوم المجموعة بتقدير العائد من الموجودات معأخذ تغيرات الإيرادات المستقبلية وتتكاليف التطوير وجميع التكاليف المتعلقة مباشرة بها بما في ذلك تكلفة التمويل ومخاطر السوق والأرباح المستهدفة بعين الاعتبار. تتم مراجعة هذه الأفتراضات والتقييمات بشكل دوري بناءً على ظروف السوق السائدة في نهاية كل فترة تقرير.

فيما يلى الأفتراضات الرئيسية التي استخدمتها المجموعة لتقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق لمحفظة عقاراتها التطويرية:

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

هامش الربح على التكلفة الدفترية - العقارات التطويرية  
معدل العائد المحاسبـي المستهدـف - العقارات التطويرية

- ٣ - التقديرات والأفتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (نهاية)

قياس القيمة العادلة

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

عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات تأخذ المجموعة بعين الاعتبار الأفتراضات 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 الخواص الأفضل.

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

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

ولتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، تقوم المجموعة بالاستعانة بخبراء تقييم عقاري مستقلين خارجيين يستخدمون طرق تقييم معترف بها لتقدير العقارات الاستثمارية حيثما كان ذلك ممكناً وعملياً. تم الإفصاح عن القيمة العادلة التي تم تحديدها باستخدام هذه المنهجيات في إيضاح ٥.

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 رسمتها بمعدلات مناسبة تعكس الظروف السائدة في سوق الاستثمار بتاريخ التقييم.

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

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	الرسملة المقدرة للعائدات - العقارات الاستثمارية
المعدل	المعدل	
%٨.٦	%٨.٦	

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 تحديد ما إذا كانت للمجموعة لها "تأثير هام" على تلك الشركات المستثمر فيها.

#### ٤ التقارير القطاعية

لأغراض الإدارة، تكون المجموعة من قطاعين. وتقوم الإدارة بتطوير تخطيطها الاستراتيجي وتحصيص الموارد ونحوها للأعمال بشأن هذه القطاعات، ويقوم صانع القرار التشغيلي الرئيسي بمراقبة نتائج هذه القطاعات لفرض اتخاذ القرارات بشأن توزيع الموارد وتقييم الأداء، وبالتالي فإن قطاعات المجموعة التي يتم إعداد تقارير بشأنها بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي<sup>٨</sup> هي كما يلي:

- التطوير العقاري - تقوم المجموعة في هذا القطاع بتصنيف جميع عقاراتها قيد التطوير والتي يتم الاستحواذ عليها وتطويرها وبيعها. وتشمل:

○ العقارات السكنية والتجارية سواء المكتملة أو التي قيد التطوير ("المشاريع السكنية والتجارية")

○ الأراضي والاستثمار في الأراضي غير المطورة أو المطورة مع تطوير البنية التحتية أو بدونها وبيع هذه العقارات ("مشاريع الأرضي").

- تأجير العقارات - تأجير وإدارة العقارات التي احتفظت بها المجموعة كعقارات للايجار بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية المخطط لها بشكل أساسي كوحدات رئيسية لتحقيق إيرادات متكررة.

جميع القطاعات الأخرى - لا يعد بيع بنود الأثاثقطاعاً يتم التقرير عنه، حيث لا يتم إدراجها بشكل منفصل في التقرير المقدم إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي. ويتم إدراج نتائج عملياتها في العمود "آخر".

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 والتکاليف) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من قطاع التطوير العقاري. وقامت المجموعة بتقدير تحويل الإيرادات والأرباح الموجودات والمطلوبات حسب القطاعات التشغيلية.

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				إيضاح
الإجمالي	آخر	تأجير العقارات	التطويرية	الربع أو الخسارة للقطاع
بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات	
٢,٧٠٧,١٠٠	٢,٦٣٣	١٣٣,٢٠٤	٢,٥٧١,٢٦٣	١٧
(١,٦٣٦,٦٩٤)	(٤٨٩)	(٣٤,١٣٢)	(١,٦٠٢,٠٧٣)	١٨
<u>١,٠٧٠,٤٠٦</u>	<u>٢,١٤٤</u>	<u>٩٩,٠٧٢</u>	<u>٩٦٩,١٩٠</u>	
<b>المصاريف التشغيلية:</b>				
مصاريف عمومية وإدارية				١٩
(٢٠٥,٠٩٦)				
٨٦٥,٣١٠				٢٠
(٧٦٤,٤٥٩)				
٢١٣,٥٣٤				
<u>٣١٢,٠٣٣</u>				١٨
<u>٦٢٦,٤١٨</u>				
الربح قبل الزكاة				
موجودات ومطلوبات القطاع				
٣٣,٦٥٥,٣٠٤	٦٢,٠٨٤	١,١١٩,٧١٩	٣٢,٤٧٣,٥٠١	اجمالي الموجودات
١٣,٣٦٣,٤٢٣	٦٢,٠٣٤	٦٩٢,١٨٣	١٢,٦٠٩,٢٠٦	اجمالي المطلوبات

-٤- التقارير القطاعية (تنمية)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢				إيضاح
الإجمالي	تأجير العقارات	العقارات التطويرية		
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية		
٣,٩٢٥,٤٩٩	١١٥,٨٨٣	٣,٨٠٩,٦١٦	١٧	الربح أو الخسارة للقطاع
(٢,٤٦٧,٩١٢)	(٣٤,٣٢٤)	(٢,٤٣٣,٥٨٨)	١٨	الإيرادات تكلفة الإيرادات
١,٤٥٧,٥٨٧	٨١,٥٥٩	١,٣٧٦,٠٢٨		إجمالي الربح المصاريف التشغيلية:
(٣٥٧,٩٣٤)			١٩	مصاريف عمومية وإدارية
١,٠٩٩,٦٥٣			٢٠	ربح العمليات
(٦٨١,٦٣٧)				تكاليف تمويل
١٥٣,٩٥٧				إيرادات أخرى، صافي
١٦,٤١٣			١٨	حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٥٨٨,٣٨٦				الربح قبل الزكاة
موجودات ومطلوبات القطاع				
٣٣,٥١٢,٨٥٣	١,١٥٤,٠٥٦	٣٢,٣٥٨,٧٩٧		إجمالي الموجودات
١٣,٩٠٨,٧٢٥	١,٢٠٣,٧٤٣	١٢,٧٠٤,٩٨٢		إجمالي المطلوبات
٥. العقارات الاستثمارية، صافي				
كانت الحركة في العقارات الاستثمارية على النحو التالي:				
٢٠٢٢	٢٠٢٣			
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية			التكلفة:
١,٤١٣,٥٦	١,٤١٤,٥٠٧			في بداية السنة
(٤,٥٩٣)	(٢٢,٠٠٢)			محول إلى مخزون العقارات (إيضاح ٦)
٥,٥٩٤	٤٢٧			إضافات
١,٤١٤,٥٠٧	١,٣٩٢,٩٣٢			في نهاية السنة
الاستهلاك المتراكم:				
٣٠٣,٠٩٢	٣٣٦,٦٩٩			في بداية السنة
(٧١٧)	(٦,١١٢)			محول إلى مخزون العقارات (إيضاح ٦)
٣٤,٣٢٤	٣٤,١٣٢			المحمل خلال السنة (إيضاح ١٨)
٣٣٦,٦٩٩	٣٦٤,٧١٩			في نهاية السنة
١,٠٧٧,٨٠٨	١,٠٢٨,٢١٣			القيمة الدفترية في نهاية السنة
تتضمن العقارات الاستثمارية أرض تبلغ تكلفتها الأصلية ٢٧٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢٧٠ مليون ريال سعودي).				

٥ - العقارات الاستثمارية، صافي (نهاية)

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 طبيعة وأعلى وأفضل استخدام مخصص للموجودات ومراجع خارجية متنوعة لأنواع مماثلة للموجودات. لم تطرأ أي تغيرات على طريقة التقييم خلال السنة. كما تم تقدير التتفقات التقديمة الإيجارية السنوية من خلال استقراء وتعديل إيرادات الإيجار الحالية للإشغال الأمثل ورسملتها بعائد إيجار سنوي بنسبة ٦ - ٨٪ (٢٠٢٢: ٨ - ٦٪) بين العقارات المستأجرة السكنية والتجارية للوصول إلى القيمة العادلة المقدرة على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	القيمة الدفترية القيمة العادلة المقدرة
بألف ريالات	بألف ريالات	
ال سعودية	ال سعودية	
١,٠٧٧,٨٠٨	١,٠٢٨,٢١٣	
١,٤٨٩,٠٠٠	١,٤٨٨,٠٠٠	القيمة العادلة المقدرة على عائد إيجار العقارات الاستثمارية
التقص في المعدل	الزيادة في المعدل	
بألف ريالات	بألف ريالات	
ال سعودية	ال سعودية	
٧٧,٠٠٠	(٦٩,٠٠٠)	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٧٧,٠٠٠	(٦٩,٠٠٠)	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 تتاثر بالدخلات غير القابلة لللحظة المحددة وفق الظروف السائدة في السوق. وقد لا يؤدي الأثر الناتج عن عناصر من الدخلات غير القابلة لللحظة 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 والتقص في معدل الرسملة سيؤدي إلى تعزيز القيمة العادلة.

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

#### ٦ - العقارات التطويرية

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

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الإجمالي	بألاف الريالات السعودية	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	مطورة طويلة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع قصيرة الأجل	التكلفة:
٤٠,٧٠٧,٨٩٥	١٨,٥٦١,٠٦٠	٢,٠٠٢,٥٠٣	١٤١,٩٢٥	٢,٤٠٧	٢,٤٠٧	في بداية السنة
٢,٢٢٢,٠٩١	٢,١٦٢,٠٠٣	٦٤,٩٣٥	(٤,٨٤٧)	-	-	إضافات خلال السنة، صافي
(٩٧٠,٥١٦)	(٨,٦٧٨)	(٩٦١,٨٣٨)	-	-	-	استبعاد مفترض (إيضاح ب)
١٥,٨٩٠	-	١٥,٨٩٠	-	-	-	تحويلات، صافي (إيضاح أ)
(١,٦٠٢,٠٧٣)	(١,٤٩٨,٧٥٩)	(٧٥,٣٠٧)	(٢٨,٠٠٧)	-	-	المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة (إيضاح ٤)
<b>القيمة الدفترية في نهاية السنة</b>						
٤٠,٣٧٣,٢٨٧	١٩,٢١٥,٦٢٦	١,٠٤٦,١٨٣	١٠٩,٠٧١	٢,٤٠٧	٢,٤٠٧	عقارات تطويرية قصيرة الأجل
١١١,٤٧٨						عقارات تطويرية طويلة الأجل
<b>٤٠,٢٦١,٨٠٩</b>						

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الإجمالي	بألاف الريالات السعودية	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	مطورة طويلة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع قصيرة الأجل	التكلفة:
١٩,٦٥٤,٩٦٩	١٧,٤٩٦,٦٢٢	١,٧٨٨,٦٦٥	٣٦٤,٣٥٥	٥,٣٢٧	٥,٣٢٧	في بداية السنة
٣,٤٧٣,٤٧٢	٢,٩٩٣,٣٨٦	٤٧١,٦٩٧	٨,٣٨٩	-	-	إضافات خلال السنة
١٤,٦٧٩	-	١٤,٦٧٩	-	-	-	تحويلات، صافي (إيضاح أ)
(١,٦٣٧)	-	(١,٦٣٧)	-	-	-	تبرعات
(٢,٤٣٣,٥٨٨)	(١,٩٢٨,٩٤٨)	(٢٧٠,٩٠١)	(٢٣٠,٨١٩)	(٢,٩٢٠)	(٢,٩٢٠)	المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة (إيضاح ٤)
<b>٤٠,٧٠٧,٨٩٥</b>	<b>١٨,٥٦١,٠٦٠</b>	<b>٢,٠٠٢,٥٠٣</b>	<b>١٤١,٩٢٥</b>	<b>٢,٤٠٧</b>	<b>٢,٤٠٧</b>	<b>القيمة الدفترية في نهاية السنة</b>
١٤٤,٣٣٢						عقارات تطويرية قصيرة الأجل
<b>٤٠,٥٦٣,٥٦٣</b>						عقارات تطويرية طويلة الأجل

تظهر العقارات المحفظ بها للتطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق 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.

## ٦ - العقارات التطويرية (نهاية)

تتضمن المشاريع تحت التطوير أراضي بقيمة ١٥,٨٣ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٥,٢٨ مليار ريال سعودي) وهو ما يمثل حصة المجموعة في ملكية الأراضي مع مستثمرين آخرين وفقاً لعقود واتفاقيات استثمار وتطوير الأراضي.

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

**إيضاح (أ) -** خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تم تحويل عقارات استثمارية وممتلكات ومعدات بصفة دفترية قدرها ١٥,٨٩٠ ألف ريال سعودي ولا شيء، على التوالي، إلى عقارات تطويرية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣,٨٧٦ ألف ريال سعودي و ١٠,٨٠٣ ألف ريال سعودي، على التوالي) (إيضاحي ٥ و ٧).

**إيضاح (ب) -** خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر 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 السنة، 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 والهامش المحققة على قطع أراضي مماثلة. وقد نتج عن التقييم الداخلي لسنة التقرير تقدير للقيمة السوقية للعقارات التطويرية يشير إلى متوسط زيادة بنسبة ٢٠٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢٠٪) في محفظة العقارات التطويرية. وتعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة في القيمة الدفترية هي بمثابة مؤشر متاح على قيمة العقارات التطويرية للمجموعة.

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

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣					
الإجمالي	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل بالآلاف للريالات السعودية	مطورة طويلة الأجل بالآلاف للريالات السعودية	أراضي مطورة قصيرة الأجل بالآلاف للريالات السعودية	مشاريع مطورة قصيرة الأجل بالآلاف للريالات السعودية	التكلفة:
٢٠,٣٧٣,٢٨٧	١٩,٤١٥,٦٢٦	١,٠٤٦,١٨٣	١٠٩,٠٧١	٢,٤٠٧	
٢٤,٤٤٩,٠٠٠	٢٣,٠٦٠,٠٠٠	١,٢٥٥,٠٠٠	١٣١,٠٠٠	٣,٠٠٠	القيمة المقدرة
٢٣,٣٣٩,٠٠٠	٢١,٩٧٤,٠٠٠	١,٢٢٩,٠٠٠	١٣٣,٠٠٠	٣,٠٠٠	القيمة المقدرة بهامش قدره ٢٠٪ على التكلفة
٢٣,٨٩٤,٠٠٠	٢٢,٥١٧,٠٠٠	١,٢٤٢,٠٠٠	١٣٢,٠٠٠	٣,٠٠٠	القيمة المقدرة بمعدل عائد محاسبي يتراوح بين ٣-٥٪
٢٣,٨٧١,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	١,٢٣٨,٠٠٠	١٣٠,٠٠٠	٣,٠٠٠	متوسط قيمة الأرضي
					القيمة المقدرة

- ٦ - العقارات التطويرية (تتمة)

التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر: (تتمة)

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

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

تحليل الحساسية بشأن التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر:

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

النقص	الزيادة	التغير في قيمة العقارات التطويرية
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	تغير ي الواقع ١٠٪ في الهامش
(٢,٠٣٧,٠٠٠)	٢,٠٣٧,٠٠٠	تغير ي الواقع ١٪ في معدل العائد المحاسبي
(٧٩٠,٠٠٠)	٨٣٠,٠٠٠	متوسط التغير في قيمة العقارات التطويرية
(١,٤١٣,٥٠٠)	١,٤٣٣,٥٠٠	

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
 (شركة مساهمة سعودية)  
 إحصاءات حول القائم المالي الموحدة  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (شقة)

٧- الممتلكات والمعدات، صافي

٦٣٠ دسمبر ٢٠٢٣		٢٠٢٤	
تحسينات المباني المستأجرة بالألف الريالات السعودية	الأراضي والمباني المستأجرة بالألف الريالات السعودية	السيارات بالألف الريالات السعودية	الإملاك المعدات المكتنفة بالألف الريالات السعودية
٩٢,١٢٥	٢٠,٦٦٩	٨٠,٨٨٨	٩٤٤,٧٤٢
١٨,١٨٥	-	-	٨٥٨
(١,٦٦٠)	(١,٦٦٠)	-	(٦٧٢٩)
(٢٨١)	(٣٣٤)	-	(١,٢٧٥)
٩٢,١٢٥	٣٦,٩٢٩	٧٧,٨٨٨	٦٦,٤٦١
الإجمالي		٢٢٨,٥٦١	
الاختلاف:		٢٠٢٤ - ٢٠٢٣	
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣		٢٠٢٤	
إضافات للسنة		(إضافة)	
استبعاد مفترض (إضافة)		-	
استبعادات		-	
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		٢٠٢٤	
القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		٢٠٢٤	
الاستهلاك المترافق:		٢٠٢٤	
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣		٢٠٢٣	
الاستهلاك للسنة		(إضافة)	
استبعاد مفترض (إضافة)		-	
استبعادات		-	
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		٢٠٢٤	
القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		٢٠٢٤	

شركة دار الأركان التطوير العقاري  
 (شركة مساهمة سعودية)  
 إيضاح حول القوائم المالية الموحدة  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (نهاية)

٧- الممتلكات والمعدات، صافي (النهاية)

الإجمالي بألاف الريالات السعودية	المعدات المكتنفة		تحسينات المبني بالمستأجرة بألاف الريالات السعودية	الأراضي والمبنية بألاف الريالات السعودية
	الألات والأدوات بألاف الريالات السعودية	المعدات الأخرى بألاف الريالات السعودية		
٢٢,٦٧٩	١٧,٤٥٠	٨,٠١٨	٤,١٥٠	١١٥,٠٠٠
٢١,٢٣٧	٩,١٤٣	-	(٢٢)	-
(٢٢,٨٤٠)	-	-	(٣٥)	(٠٠,٨٤٢)
(٤٢٢,١)	(٤٤)	-	(٥٥٣)	(٢٠,٢٢)
<u>٢١٧,٨٤٢</u>	<u>٢٧,٨٨٨</u>	<u>٨,١٢٠</u>	<u>٩٦,٦٩٠</u>	<u>١٢٥,٩٢٥</u>

القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٦٠,٨٨٨,٢٠	٦٠,٨٠٦	٦٠,٨٢٠	٦٠,٨٨٨,٧٢
الاستهلاك المترافق:	٢٠,٢٢	٢٠,٢٢	٢٠,٢٢	٢٠,٢٢
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	٣٠,٢٢	٣٠,٢٢	٣٠,٢٢	٣٠,٢٢
الاستهلاك للسنة	(١٢,٣٧)	(١٢,٣٧)	(١٢,٣٧)	(١٢,٣٧)
محول إلى عقارات تطويرية (إيضاح ١)	(٥)	(١٩)	(٥)	(٥)
استبعادات	-	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١٥,٦١٢	١٥,٦١٢	١٥,٦١٢	١٥,٦١٢
القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٩٦,٦٧٨	٩٦,٦٧٨	٩٦,٦٧٨	٩٦,٦٧٨
القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٨,١٢٣,٨١	٩,٩١٦	٨,٥١٥	٨,١٢٣,٨١

(إيضاح ١): خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تم التوقف عن إثبات عقارات ومعدات بصلفي قيمة دفترية قدرها ٣,٢٤٤ ألف ريال سعودي نتيجة فقدان السيطرة (إيضاح ٢٩).

## 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 تقل أو تزيد فيها حصة الملكية عن ٢٠٪، تعتقد الإدارة أنها قادرة على ممارسة تأثير هام عليها بسبب الترتيب التعاقدى مشاركتها وتمثيلها على مستوى مجلس الإدارة. فيما يلي بيان حركة الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

## أ. الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
بألف الريالات	بألف الريالات	
ال سعودية	ال سعودية	الاستثمارات في بداية السنة
١,١٩٥,١٤٤	١,٠٣٠,١٢٥	إضافات (إيضاح ٣)
٧٥,٣٤١	١,٢٥٥,١٢٣	تحويلات/ استبعادات، صافي (إيضاح ٧)
(٢٥٦,٧٧٣)	١,٢٣٧	الحصة في الأرباح خلال السنة
١٦,٤١٣	٣١٢,٠٣٣	الدخل الشامل الآخر خلال السنة
-	٤,٧٢٧	
<b>١,٠٣٠,١٢٥</b>	<b>٢,٦٠٣,٢٤٥</b>	<b>الاستثمارات في نهاية السنة</b>

## ب. فيما يلي ملخص بتفاصيل نسبة ملكية المجموعة في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

اسم المنشأة	٢٠٢٣	٢٠٢٢	نسبة الملكية
	المبلغ	المبلغ	%
	بألف الريالات	بألف الريالات	ال سعودية
الخير كابيتال - المملكة العربية السعودية (١)	٤٢٢,٠٠٠	٤٢٢,٠٠٠	% ٤٢,٢
شركة خزام للتطوير العقاري (٢)	٥٢٥,٥٤٧	٥٢٥,٥٤٧	% ٦٦,٥
دار جلوبال بي إل سي (٣)	٧١,٤٧٤	٧١,٤٧٧	-
شركات زميلة ومشاريع مشتركة أخرى	٣٢٩,١٠١	١١,١٠١	
الحصة المتراكمة في الأرباح والدخل الشامل الآخر	<b>٢,٦٠٣,٢٤٥</b>	<b>١,٠٣٠,١٢٥</b>	
الرصيد في نهاية السنة			

-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	الخزام للتطوير العقاري	كم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	٢٠٢٣
٤,٨٨٤,٣٣٧	٣١,٦٧٥	٢,٨٧٤,٤٤١	١,١٥٦,١٦٦	٥٤٣,٠٥٩
(١,٢٦٧,٢٠٣)	(٧٦,٩١٤)	(١,١٣١,٠٣٢)	(٢٢,٦٢٢)	(٣٦,٦٣٥)
٣,٦١٧,١٣٤	٢٣٣,٧٦١	١,٧٤٣,٤٠٩	١,١٣٣,٥٤٠	٥٠٦,٤٢٤
١٩٠,١٨٢	١٨,٥٧٩	-	-	١٧١,٦٠٣
٢,٦٠٣,٢٤٥	٨٢,٣١٦	١,٥٣٤,٢٠٠	٤٧٨,٣٥٤	٥٠٨,٣٧٥
آخرى - إيضاح أ، ب حصة المجموعة في صافي الموجودات				
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				
١,٦٧٤,٩٦٥	١٦٣,٢٠٦	١,٣٥٠,٦٩٩	١٦١,٠٦٠	-
٣٩٨,٥٦٥	١٢,٩٤٧	٣١١,٧٦١	٧٢,٩٦٤	٨٩٣
(٥٨٢)	(٦٧٠)	-	٨٧	-
٥,٣٧٢	-	٥,٣٧٢	-	-
٤٠٣,٣٥٤	١٢,٢٧٧	٣١٧,١٣٣	٧٣,٠٥١	٨٩٣
٣١٦,٧٦٠	٦,٢٦١	٢٧٩,٠٧٧	٣٠,٨٢٨	٥٩٤
صافي				
كم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢				
الإجمالي	أخرى	الخير كابيتال	الخزام للتطوير العقاري	
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
١,٩٦٤,٥٤٠	٣٣٧,١٣١	١,٠٨٥,٢٤٤	٥٤٢,١٦٥	
(١٧٨,٦٢٨)	(١١٧,٢٣٨)	(٢٤,٧٥٥)	(٣٦,٦٢٥)	
١,٧٨٥,٩١٢	٢١٩,٨٩٣	١,٠٦٠,٤٨٩	٥٠٥,٥٣٠	
١٩٠,١٨٢	١٨,٥٧٩	-	١٧١,٦٠٣	
١,٠٣٠,١٢٥	٧٤,٨١٩	٤٤٧,٥٢٦	٥٠٧,٧٨٠	
آخرى - إيضاح أ، ب حصة المجموعة في صافي الموجودات				
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢				
١٩٥,٧٢٣	٨٢,٦٨٧	١١٣,٠٣٦	-	
٣٢,٨٤٥	(٣,٢٢٧)	٣٥,٨٨٩	١٩٣	
٥,٠٠٥	٥,٢١٢	(٢٠٧)	-	
٣٧,٨٥٠	١,٩٧٥	٣٥,٦٨٢	١٩٣	
١٦,٤١٣	١,٢٢٧	١٥,٥٥٨	١٢٨	
حصة المجموعة في ربح السنة، صافي				

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

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

إيضاح الأخرى -

(أ) يشمل صافي موجودات خزام التطوير 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.

كما تم الإفصاح عن تفاصيل المعاملات مع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة ضمن إيضاح ٢٤ "المعاملات مع الجهات ذات العلاقة" في هذه القوائم المالية الموحدة. وفيما يلي تفاصيل طبيعة العلاقة والعمليات لكل من المنشآت المصرح عنها:

(١) الخير كابيتال - المملكة العربية السعودية: قامت المجموعة في الأصل باستثمار ١٠٢ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل ٣٤٪ من رأس المال المدفوع في شركة الخير كابيتال، وخلال ٢٠١٩، قامت الخير كابيتال بزيادة رأس المال المدفوع بمبلغ إضافي قدره ٧٠٠ مليون ريال سعودي. وقد استحوذت المجموعة على رأس المال إضافي من خلال استثمار ٣٢٠ مليون ريال سعودي، وعليه، بلغت التكلفة المبدئية للاستثمار ٤٢٢ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ٤٢,٢٪. وقد تمت المحاسبة عن هذا الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

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

يتضمن الاستثمار في شركة خزام التطوير العقاري ٣٥٩ مليون ريال سعودي كمساهمة في رأس المال مدفوعة بالكامل نقداً و١٧٢ مليون ريال سعودي المدفوعة للحصول على حق حصري للمشاركة في مشروع خزام التطوير. وبناء على التقييم، تعتقد الادارة أن إجمالي الاستثمار في شركة خزام التطوير 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 ٦٦,٦٢١,٦١٢ مليون دولار أمريكي. ونظراً لإصدار دار جلوبال بي إل سي جديداً من خلال الطرح الخاص وقت الإدراج، فقد انخفضت حصة ملكية المجموعة من ١٠٪ إلى ٨,٨٪. 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. وقامت المجموعة بثبات استثمار في شركة زميلة بمبلغ قدره ١,٢٥٥ مليون ريال سعودي بما في ذلك مبلغ قدره ٩٨,٦ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصتها في التغيرات الأخرى في حقوق ملكية الشركة الزميلة والمتعلقة بعلاوة الإصدار الخاصة بها. وتبلغ القيمة العادلة لاستثمار المجموعة في دار جلوبال بي إل سي وفقاً لسعر التداول في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مليون ريال سعودي.

الشركات الزميلة الأخرى التي ليس لها أهمية نسبية بمفرداتها:

(٤) 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 ١٠١٠٤٦٢٧٩١ بتاريخ ١٥/١٠/٤٢٧١ (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 الادارة أن إجمالي الاستثمار لم تخفض قيمته.

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

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

## الشركات الزميلة الأخرى التي ليس لها أهمية نسبية بمفردها: (تتمة)

(٥) 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 بالأسماء تم تأسيسها في الإمارات العربية المتحدة، وذلك بشكل أساسى لتقديم الخدمات المتعلقة بإدارة المشاريع ومراقبة التكاليف وإدارة المخاطر. وطبقاً للترتيب النظيمي، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحية المطلقة للسيطرة مع القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر فيها. عليه، يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في كومباس على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

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

(٧) أولد بارك لين ليمند: خلال ٢٠٢٢، قامت المجموعة باستثمار ٣,٤ ألف ريال سعودي (٧٥٣ جنيه استرليني) وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ٧٥,٣٪ في شركة ١٤٩ أولد بارك لين ليمند، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في لندن بالمملكة المتحدة. تزاول الشركة الأنشطة العقارية، أي بيع وشراء العقارات. ووفقاً للترتيبات، يُمنح المساهمين بشكل مشترك صلاحية التحكم في الأنشطة المالية والتشغيلية التي تؤثر على عائد الشركة. عليه، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحية المطلقة للسيطرة مع القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر فيها وبالتالي فإن استثمار المجموعة في ١٤٩ أولد بارك لين ليمند يتم المحاسبة عنه كاستثمار في مشروع مشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وقد قالت المجموعة، خلال الربع الأول لعام ٢٠٢٢، ببيع أسهمها في ١٤٩ أولد بارك لين ليمند بمبلغ قدره ٣,٤ ألف ريال سعودي وكانت الفكرة للاستثمار (١,٢٣٧) ألف ريال سعودي.

(٨) 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 رسمة الأرباح المبقة.

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. عليه، تم تصنيف الحصة المحفظة 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 ايضاح ١٩).

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

٢٠٢٢

---

 بالألاف الريالات  
السعوية

 ٨٧,١١٧  
 ٢١٠,٠٠٠  
 (٢٥٦,٧٣٩)

---

٤٠,٣٧٨

متحصلات البيع

زاندا: القيمة العادلة للحصة المتبقية (١٠,٥٪)

ناقصنا: القيمة الدفترية للاستثمار

الربح المثبت خلال ٢٠٢٢

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

-٩- الاستثمارات في الموجودات المالية

٤) القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

**فيما يلى بيان الحركة خلال السنة:**

٢٠٣٣  
بالألف والريلات  
ال سعودية

الاستثمارات في بداية السنة

محول من استثمار في شركة زميلة (ايضاح ٨)  
 مكاسب القيمة العادلة غير المحققة المثبتة في الدخل الشامل الآخر خلال السنة  
 الرصيد في نهاية السنة

يتم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية المتداولة على أساس السعر المعلن في السوق ويتم تصنيفها ضمن المستوى 1 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

#### **ب) تفاصيل الاستثمارات في الموجودات المالية**

استثمارات أسهم بالقيمة العادلة من خلال  
الدخل الشامل الآخر - أوراق مالية متداولة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	نسبة الملكية
بألاف الريالات ال سعودية	بألاف الريالات ال سعودية	
٢١٥,٤٤٠	١٩١,٧٣٠	
٢١٥,٤٤٠	١٩١,٧٣٠	٪ ١٠,٥

شركة سهل للتمويل  
الرخص في نهاية السنة

١٠ - المدينون التجاريون والآخرون

٢٠٢٢	٢٠٢٣
بألاف الريالات ال سعودية	بألاف الريالات ال سعودية
٣,٥٥٠,٥٦١	٣,٣٣٧,٠٥٤
٥٠٥,٣٧٨	٢٧٢,٤٧٩
٣٨١,٠٥٥	٢٥٣,٨٩٥
١٧,٥٥٦	١٩,٢٣١
٤,٤٥٥,٠٥٠	٣,٨٨٢,٦٥٩

مدينون تجاريون- بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وفترها ٢٧,٩٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢٧,٩٩ مليون ريال سعودي).

مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى  
دفعات مقدمة لشراء أراضي  
أيرادات مستحقة

الاجمالي

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

## ١٠ - المدينون التجاريين والآخرون (نهاية)

أ) أعمار الذمم المدينة التجارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٨٠٤,٩٧١	٣٤١,٤٨٥	٦٠ يوما
٢٤٩,٣٦٠	٤٩٤,٢٤٤	١٢٠ يوما
٢٢٥,٩٧٦	٦٤٣,٧٨١	١٢١ يوما
<u>٢,٢٧٠,٢٥٤</u>	<u>١,٨٥٧,٥٤٤</u>	١٨٠ يوما
<u>٣,٥٥٠,٥٦١</u>	<u>٣,٣٣٧,٠٥٤</u>	أكثر من ١٨٠ يوما
		الإجمالي

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

ب) تقييم خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة

بالنسبة للمدينين التجاريين موجودات العقود، تستخدم المجموعة الطريقة البسيطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. عليه، لا تقوم المجموعة بمتتابعة 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 مخصصة 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 بتجنيد أي مخصصات خسائر ائتمان متوقعة لقاء الذمم المدينة من بيع الأراضي والمشاريع وذمم المستأجرين والمستحقات من الجهات الحكومية.

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

الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٢٧,٩٨٨	٢٧,٩٨٨	الرصيد في بداية السنة
-	-	المخصص للسنة
<u>٢٧,٩٨٨</u>	<u>٢٧,٩٨٨</u>	الرصيد في نهاية السنة

١١ - النقدية وشبه النقدية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٢٠٣	٩٩	نقد في الصندوق
<u>٥,٩٢٨,٦٥٤</u>	<u>٥,٤٤٩,٧٣٤</u>	نقد لدى البنك
<u>٥,٩٢٨,٨٥٧</u>	<u>٥,٤٤٩,٨٣٣</u>	الإجمالي

١٢ القروض

٢٠٢٢	٢٠٢٣	صكوك إسلامية المرابحة الإسلامية
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٧,١٢٥,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	
٣,٧١٥,٣٢	٢,٦٦٣,٢٠٠	
<hr/> <u>١٠,٨٤٠,٣٠٢</u>	<hr/> <u>١٠,١٦٣,٢٠٠</u>	
(٦٦,٥٢٣)	(٨٢,٨٩٥)	
١٠,٧٧٣,٧٧٩	١٠,٠٨٠,٣٥٥	
(٢,٩٥٩,٤٨٤)	(١,٠٤٧,٩٤٠)	
<hr/> <u>٧,٨١٤,٢٩٥</u>	<hr/> <u>٩,٠٣٢,٣٦٥</u>	

ناقصنا: تكاليف المعاملات غير المطفأة (إيضاح ١٢ ب)  
 القروض في نهاية السنة  
 ناقصنا: قروض - جزء متداول  
 قروض - جزء غير متداول

أ. تستحق القروض السداد على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	خلال سنة في السنة الثانية في السنة الثالثة إلى السنة الخامسة أكثر من خمس سنوات الإجمالي
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٢,٩٦٤,٢٠٥	١,٠٥١,٢٢٧	
٨٧٩,٩٩٨	٢,٨٧٦,٣٤٥	
٦,٦٧٢,٤٩٩	٣,٧١١,٥٣٧	
٣٢٢,٦٠٠	٢,٥٢٤,٠٩١	
<hr/> <u>١٠,٨٤٠,٣٠٢</u>	<hr/> <u>١٠,١٦٣,٢٠٠</u>	

ب. تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	الرصيد في بداية السنة إضافات خلال السنة الإطفاء المحمول للسنة (إيضاح ٢٠) الرصيد في نهاية السنة
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٥٤,٥٦٥	٦٦,٥٤٣	
٣٦,٧٥٥	٤٤,٩٩٢	
<hr/> <u>(٢٤,٧٩٧)</u>	<hr/> <u>(٢٨,٦٢٠)</u>	
<hr/> <u>٦٦,٥٢٣</u>	<hr/> <u>٨٢,٨٩٥</u>	

ج. تحليل القروض:

- صكوك إسلامية تتمثل 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.

- ١٢ - القروض (نهاية)

ج. تحليل القروض: (نهاية)

stocks إسلامية (نهاية)

٤) Stocks إسلامية بمبلغ ٢,٥٥ مليون ريال سعودي (٦٠٠ مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة Stocks دار الأركان المحدودة بنسبة ٨٠٪ وتستحق في ٢٠٢٩.

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

تنص اتفاقيات stocks تعهدات مالية التزرت بها المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

المراقبة الإسلامية

يمثل هذا البند تسهيلات مراقبة إسلامية ثانية من بنوك تجارية محلية ودولية مضمونة مقابل بعض العقارات، على شكل مراقبة إسلامية، وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. وتتضمن هذه التسهيلات تاريخ استحقاق طويلة الأجل وقصيرة الأجل تتراوح من ٦ أشهر إلى ٨ سنوات مع دفعات سداد دورية على النحو المبين أدناه:

ملخص المراقبات:

تاريخ الاستحقاق	الرصيد القائم	قصيرة الأجل	طويلة الأجل
٢٠٢٤	٨٥,٧١٤	٨٥,٧١٤	-
٢٠٢٥	١,٢٠٠,٠٠٠	٧٥٨,٣٣٣	٤٤١,٦٦٧
٢٠٢٧	٤٠٥,٠٠٠	٦٧,٥٠٠	٤٣٧,٥٠٠
٢٠٢٨	١٨٨,٠٠٠	٣٧,٦٠٠	١٥٠,٤٠٠
٢٠٣٠	١٣٩,٢٨٦	٢١,٤٢٩	١١٧,٨٥٧
٢٠٣١	٦٤٥,٢٠٠	٨٠,٦٥٠	٥٦٤,٥٥٠
الإجمالي	٢,٦٦٣,٢٠٠	١,٠٥١,٢٢٦	١,٦١١,٩٧٤

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

تنص اتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية التزرت بها المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

- ١٣ - مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتقديم خطة منافع محددة بشأن مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقًا 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 بالالتزامات دفعات المنافع عند استحقاقها.

## ١٣- مكافأة نهاية الخدمة (تتمة)

فيما يلي بيان حركة الالتزام المستحق وفقاً لنظام العمل السعودي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٢٢,٥٥٠	٤٦,٩١١	الرصيد في بداية السنة
٦,٤٨٥	٥,١١١	المحمل على المصاري ف خلال السنة
٢,٢٦٢	٢,٩٨٩	خسائر / (مكاسب) إعادة القياس
(٤,٣٨٦)	(٣,٣٨٤)	مدفوع خلال السنة
<u>٢٦,٩١١</u>	<u>٣١,٦٢٧</u>	<u>الرصيد في نهاية السنة</u>

قامت المجموعة خلال السنة بإجراء تقييم اكتواري وفيما يلي الإضاحات ذات الصلة:

## (ا) الافتراضات الاكتوارية الهامة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
%٣٠	%٤,٦٠	معدل الخصم
%٣٠	%٤,٦٠	معدل الزيادة في الرواتب على المدى طويلاً الأجل
متوسط	متوسط	معدل تناقص الموظفين

## (ب) الحركة في القيمة الحالية لالتزام منافع الموظفين

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
١٩,٩٧٦	٤٣,٤٥٩	الرصيد في بداية السنة
٣,٩٢٢	٣,٨٥٠	صافي تكلفة المنافع
٢,٢٦٢	٢,٩٨٩	خسائر / (مكاسب) إعادة القياس
(٢,٧١١)	(١,٣١٥)	مدفوع خلال السنة
<u>٢٣,٤٥٩</u>	<u>٤٣,٤٥٩</u>	<u>الرصيد في نهاية السنة</u>

## (ج) تحليل القيمة الحالية لالتزام

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٢٢,٣٧١	٢٨,١٦٦	التزام المنافع المتراكم بتاريخ قائمة المركز المالي
١,٠٨٨	٨١٧	المنافع التي تُعزى للزيادة المستقبلية في الرواتب
<u>٢٣,٤٥٩</u>	<u>٢٨,٩٨٣</u>	<u>الإجمالي</u>

## ١٣ - مكافأة نهاية الخدمة (نهاية)

## ٤) تحليل حساسية الالتزام

يتم احتساب حساسية التزام منافع الموظفين على أساس وجود تغير في أحد الافتراضات، بينما تظل جميع الافتراضات الاكتوارية الهمة الأخرى المستخدمة في تقييم التزام منافع الموظفين دون تغير. وفيما يلي الأثر على الالتزام عند وجود تغير في أحد الافتراضات:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
بألف ريالات	بألف ريالات	
السعودية	السعودية	
٢٢,٨١٧	٢٨,٢٣٨	معدل الخصم + ٠,٥%
٢٤,١٣١	٢٩,٧٦٢	معدل الخصم - ٠,٥%
٢٣,٩٦٧	٢٩,٥٦٤	الزيادة في الرواتب على المدى طويل الأجل + ٠,٥%
٢٢,٩٦٧	٢٨,٤٢٠	الزيادة في الرواتب على المدى طويل الأجل - ٠,٥%

## ٥) أثر خطة المنافع المحددة على التدفقات النقدية للمجموعة

بلغ المتوسط المرجح لمدة التزام منافع الموظفين ٥,٢٦ سنوات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٥,٦ سنوات). وفيما يلي تحليل تواريخ الاستحقاق المتوقعة لالتزامات المنافع المحددة المخصومة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
بألف ريالات	بألف ريالات	
السعودية	السعودية	
٢,٥٢٠	٣,٩٠٩	خلال سنة
٥,٢٦٠	٥,٩٧٧	في السنة الثانية
٤,٦١٥	٨,٦٠٤	بين السنة الثالثة والستة الخامسة
١١,٠٦٤	١٠,٤٩٣	أكثر من خمس سنوات
<b>٢٣,٤٥٩</b>	<b>٢٨,٩٨٣</b>	<b>الإجمالي</b>

## ١٤ - الدائون التجاريين والآخرون

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
بألف ريالات	بألف ريالات	
السعودية	السعودية	
١,٣٩٣,٧٩٧	١,١٠٠,٤٠٤	مطلوبات عقود (إيضاح ١٤)
٣٠٥,٦٧٩	٦٤٧,٨٧٤	دائون تجاريون
٥٠٩,٩٧١	٥١٠,٢٧٠	مبالغ مستحقة الدفع وأخرى
٢٧٢,٠١٧	٤٦٠,٧٤٩	إيرادات غير مكتسبة
١٨٦,٩٣٦	١٨٧,٨٣٤	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة (إيضاح ١٤)
١٧,٨٧٤	٢٧,٢٦٤	الالتزامات إيغار (إيضاح ٢٣ بـ)
٣٥,٣٠٩	٨,٣٠٧	توزيعات أرباح مستحقة
<b>٢,٧٢١,٥٨٣</b>	<b>٢,٩٤٢,٧٠٢</b>	<b>الإجمالي</b>

إن القيمة العادلة للمطلوبات المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمتها الدفترية.

#### ٤- الدائنون التجاريون والآخرون (نتمة)

(أ) مطلوبات العقود  
تتمثل مطلوبات العقود الدفعات المقدمة المستلمة بموجب العقود الملزمة المبرمة مع العملاء لبيع العقارات، والتي لم يتم بشأنها الوفاء بالالتزامات الأداء المنعقد عليها بالكامل.

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
١,٨٨٨,٢٥٧	١,٣٩٣,٧٩٧	الرصيد في بداية السنة
٥٣٩,٧٨٤	١٢,١٧٦	تحصيلات / (مستردات) خلال السنة
-	(٢١٤,٦٠١)	التوقف عن إثبات استبعاد مفترض (ايضاح ١)
(١,٠٣٤,٢٤٤)	(٩٠,٩٦٨)	تحويلات إلى الإيرادات خلال السنة (ايضاح ١٧)
<u>١,٣٩٣,٧٩٧</u>	<u>١,١٠٠,٤٠٤</u>	الرصيد في نهاية السنة

(ايضاح ١): خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تم التوقف عن إثبات مطلوبات عقود بقيمة دفترية قدرها ٢١٤,٦٠١ ألف ريال سعودي نتيجة فقدان السيطرة (ايضاح ٢٩).

#### ٥- مخصص الزكاة

أ. الحركة في مخصص الزكاة:  
تم إثبات الزكاة وتجنّب مخصص لها في القوائم المالية الموحدة، وفيما يلي بيان الحركة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٣٣٦,٦٣٣	٣٨٦,٤٥٢	الرصيد في بداية السنة
١٢,٨٢٧	١٥,٦٦٠	المحمل للسنة
١٣٣,٨٣٩	-	الزكاة المحمولة وفقاً للربوط النهائية للسنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٤
(٩٦,٨٤٧)	(٩٣,٣٢٣)	مدفوع خلال السنة
<u>٣٨٦,٤٥٢</u>	<u>٣٠٨,٧٨٩</u>	مخصص الزكاة المقدر في نهاية 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 ٢٠٠٢ حتى ٢٠١٤. تم تقديم الإقرارات الزكوية الموحدة إلى الهيئة عن كافة السنوات المتبقية حتى ٢٠٢٢. كما أن الإقرار الموحد لعام ٢٠٢٣ قيد الإعداد حالياً.

#### ٦- رأس المال

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	رأس المال المصرح به
<u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>	١٠,٨٠٠,٠٠٠، (١) سهم عادي بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل وقيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي
<u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>	في بداية السنة
<u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>	١٠,٨٠٠,٠٠٠، في نهاية السنة
		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. فيما يلي تفاصيل الإيرادات وفقاً لمعلومات الإيرادات التي تم الإفصاح عنها حسب القطاعات التي يتم التقرير عنها (انظر إيضاح ٤).

قامت المجموعة بتوقيع عقد لجزء كبير من المشروع 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 بناءً على الالتزامات المكتملة.

تفصيل الإيرادات	أسس الإثبات	٢٠٢٣	٢٠٢٢
		بألاف الريالات	بألاف الريالات
بيع عقارات تطويرية	- عند نقطة من الزمن	٢,٣٧٢,٩٧١	٢,٦٧١,٩١٥
بيع عقارات تطويرية	- على مدى زمني	٩٠,٩٦٨	٧٢٧,٧٤٢
بيع عقارات سكنية	- عند نقطة من الزمن	١٠٧,٣٢٤	١٠٣,٤٥٧
بيع عقارات سكنية	- على مدى زمني	-	٣٠٦,٥٠٢
بيع أثاث	- عند نقطة من الزمن	٢,٦٣٣	-
تأجير عقارات	- على أساس القسط الثابت	١٣٣,٢٠٤	١١٥,٨٨٣
الإجمالي		٢,٧٠٧,١٠٠	٣,٩٢٥,٤٩٩

## ١٨ - تكلفة الإيرادات

تكلفة الإيرادات	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	بألاف الريالات	بألاف الريالات
تكلفة عقارات تطويرية	١,٥٢٦,٧٦٦	٢,١٥٩,٧٦٦
تكلفة عقارات سكنية	٧٥,٣٠٧	٢٧٣,٨٢٢
تكلفة أثاث	٤٨٩	-
تكلفة تأجير مباشرة - استهلاك (انظر الإيضاح ٥)	٣٤,١٣٢	٣٤,٣٢٤
الإجمالي	١,٦٣٦,٦٩٤	٢,٤٦٧,٩١٢

## ١٩ - المصروفات العمومية والإدارية

مصاريف عمومية وإدارية	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	بألاف الريالات	بألاف الريالات
استهلاك (انظر إيضاح ٧ و ٢٣)	١٦,١١٥	١٨٨,٩٨١
تبرعات	-	٣٤٠,٤٣٩
الإجمالي	٢٠٥,٠٩٦	١٥,٨٥٨ ١,٦٣٧ ٣٥٧,٩٣٤

- ٢٠ - تكاليف التمويل

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٤٧٥,٢٢٢	٤٧٧,٦٠١	أعباء مالية على الصكوك
١٨٠,٦٦٨	٢٥٧,٢٥٥	أعباء على المرابحات الإسلامية
٩٥٠	٩٨٣	أعباء مالية على التزامات الإيجار (إيضاح ٢٣ ب)
٢٤,٧٩٧	٢٨,٦٢٠	اطفاء تكاليف معاملات (إيضاح ١٢ ب)
<b>٦٨١,٦٣٧</b>	<b>٧٦٤,٤٥٩</b>	الإجمالي

- ٢١ - الإيرادات الأخرى، صافي

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٨,١٢٧	-	توزيعات أرباح من استثمارات في موجودات مالية
-	١٩٩,٦١٣	إيرادات تمويل
<b>١٤٥,٨٣٠</b>	<b>١٣,٩٢١</b>	إيرادات أخرى، صافي
<b>١٥٣,٩٥٧</b>	<b>٢١٣,٥٣٤</b>	الإجمالي

- ٢٢ - ربح السهم

تم احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٤٤١,٧٢٠	٦١٠,٧٥٨	ربح السهم
بالعدد	بالعدد	لفرض الربح الأساسي للسهم
<b>١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠</b>	<b>١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠</b>	(صافي ربح السنة)
		عدد الأسهم
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
		لفرض الربح الأساسي للسهم
		الإجمالي

لم يكن هناك تحفيض للأسماء العادية ولذلك فإن طريقة احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض متماثلة.

- ٤٣ - ترتيبات عقود الإيجار

أ: المجموعة كمستأجر

أ. موجودات حق الاستخدام

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	التكلفة:
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
١٤,٢٣٤	٢٨,٨٥١	في بداية السنة
-	(١٤,٧٠١)	استبعاد مفترض (إيضاح أ)
١٤,٦١٧	٢٨,١٦٦	إضافات للسنة
<u>٢٨,٨٥١</u>	<u>٤٢,٣١٦</u>	في نهاية السنة
 الاستهلاك المتراكم:		
٥,٧٢٨	١١,١٧٦	في بداية السنة
-	(٤,٧٩٩)	استبعاد مفترض (إيضاح أ)
٥,٤٤٨	٥,٧٢٨	المحمل خلال السنة
<u>١١,١٧٦</u>	<u>١٢,١٠٥</u>	في نهاية السنة
<u>١٧,٦٧٥</u>	<u>٣٠,٢١١</u>	صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

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

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.

٢٠٢٢	٢٠٢٣	الالتزامات
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
١٤,٣٠٧	٢٩,٨٧٤	في بداية السنة
-	(١٣,٧٥٦)	استبعاد مفترض (إيضاح أ)
١٤,٦١٧	٢٨,١٦٦	إضافات للسنة
٩٥٠	٩٨٣	تكلفة التمويل للسنة (إيضاح ٢٠)
<u>٢٩,٨٧٤</u>	<u>٤٥,٢٦٧</u>	في نهاية السنة
 المبالغ المدفوعة		
٦,٠٦٧	١٢,٠٠٠	في بداية السنة
-	(٣,٤٧٨)	استبعاد مفترض (إيضاح أ)
٥,٩٣٣	٩,٤٨١	مدفع خلال السنة
<u>١٢,٠٠٠</u>	<u>١٨,٠٠٣</u>	في نهاية السنة
<u>١٧,٨٧٤</u>	<u>٢٧,٢٦٤</u>	الرصيد في نهاية السنة

- ٢٣ - ترتيبات عقود الإيجار (تنمية)

أ: المجموعة كمستأجر

ب. التزامات الإيجار (تنمية)

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

(إيضاح أ): خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تم التوقف عن إثبات موجودات حق استخدام والتزامات إيجار بصفة 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:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	المبالغ المستحقة:
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٦,٧٤٩	٩,٩٥٧	خلال سنة
١١,٦٤٦	٢٠,٤٨٧	بين سنتين إلى خمس سنوات
٨٧٣	-	أكثر من خمس سنوات
<b>١٩,٢٦٨</b>	<b>٣٠,٤٤٤</b>	<b>الإجمالي</b>

ب: المجموعة كمزجر

لدى المجموعة عقارات استثمارية (انظر إيضاح ٥) تتكون من عقارات سكنية وتجارية محافظ 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 لسنة 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:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	المبالغ المستحقة:
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٨٤,٥٢٣	١١٦,٣٥٢	خلال سنة
١٦٠,٧٤٤	٢١٦,٣٢٥	بين سنتين إلى خمس سنوات
٦٢,٩٨٧	٩٨,٠٩٦	بعد خمس سنوات
<b>٣٠٨,٢٥٤</b>	<b>٤٣٠,٧٧٣</b>	<b>الإجمالي</b>

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 النم الدائنة التجارية والأخرى (إيضاح ١٤) ويستحق السداد عند الطلب. وفيما يلي بيان حركة الرصيد:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
١٨٦,٤٣٥	١٨٦,٩٣٦	الرصيد في بداية السنة
(٤٥٩)	(٦٢)	دفعات مقدمة مسددة خلال السنة
٩٦٠	٩٦٠	تكلفة تمويل أخرى محملة للسنة
<b>١٨٦,٩٣٦</b>	<b>١٨٧,٨٣٤</b>	<b>الرصيد في نهاية السنة</b>

ب. تعويضات كبار موظفي الإدارة  
فيما يلي بيان مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار موظفي الإدارة الآخرين خلال السنة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
١٠,٩٢٢	٩,٧٢٢	منافع قصيرة الأجل
٨٦١	٧٦٥	مكافأة نهاية الخدمة
-	-	مكافآت وأتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية
<b>١١,٧٨٣</b>	<b>١٠,٤٨٧</b>	<b>الإجمالي</b>

ج. المعاملات مع الجهات ذات العلاقة الأخرى

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٣,٨٠٣	٣,٨٠٢	مبيعات إلى عملاء طرف آخر خلال السنة
(٣,٨٠٣)	(٣,٨٠٢)	تحصيلات من سهل
-	-	<b>الرصيد في نهاية السنة</b>

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

## ٢٥ - خطط منافع التقاعد

تقوم المجموعة بدفع مبالغ بشأن خطط منافع التقاعد ذات الاشتراكات المحددة طبقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ويتم تحويلها كمصرف 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 الموحدة لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٥,١١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٦,٤٩ مليون ريال سعودي)، كما بلغت قيمة الاشتراكات القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٦٥ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٨٠ ألف ريال سعودي).

## ٢٦ - إدارة رأس المال

تقوم اللجنة التنفيذية بمراجعة هيكل رأس المال الخاص بالمجموعة على أساس نصف سنوي. وكجزء من هذه المراجعة، تنظر اللجنة في تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال. وتقوم المجموعة بإدارة رأس المال للتأكد من أن المنشآت في المجموعة ستكون قادرة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستقرارية مع تعليم العائد إلى المساهمين من خلال الاستفادة المثلث من أرصدة الدين وحقوق الملكية. ولم يطرأ أي تغيير على الاستراتيجية الكلية للمجموعة عن عام ٢٠٠٧، عندما قامت المجموعة بتوسيع مصادر تمويلها وأصدرت نوعين من السكوك متعددة الأجل تتراوح بين ٥-٣ سنوات. وفي ضوء السجل الحافل لسداد أول إصدارين سكوك 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 لمساهميها.

يتكون هيكل رأس المال الخاص بالمجموعة من صافي الدين (القرضون المعدلة بالنقدية وشبه النقدية) وحقوق الملكية (متضمنة رأس المال والاحتياطي النظامي والأرباح المبقاء). 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 السنة على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
١٠,٧٧٣,٧٧٩	١٠,٠٨٠,٣٥٥	قرضون إسلامية
(٥,٩٢٨,٨٥٧)	(٥,٤٤٩,٨٣٣)	نقدية وشبه نقدية
٤,٨٤٤,٩٢٢	٤,٦٣٠,٤٧٢	
١٩,٦٠٤,١٢٨	٢٠,٢٩١,٨٨١	حقوق المساهمين
%٢٥	%٢٣	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

## ٢٧ - إدارة المخاطر المالية

ت تكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من تسهيلات المرابحة الإسلامية (طويلة الأجل والسنوية المتتجدد) التي تم الحصول عليها من البنوك، وإصدار السكوك الإسلامية، والنفاذ الدائنة التجارية والمبالغ المستحقة الأخرى للمقاولين وال媿وردين. 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 ومبالة 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 بإيرام أي عقود أدوات مالية متغيرة غير إسلامية من خلال التحوط من العملات أو اتفاقيات مقاييس أسعار العمولات أو الأدوات المماثلة.

## ٤٧ - إدارة المخاطر المالية (نهاية)

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 سار تجاريًا وقابل للتنفيذ نظريًا في الوفاء بالتزاماته.

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

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان بشأن الموجودات المالية الأخرى، وتحديداً المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة بالمجموعة والودائع البنكية والنفقات المدنية 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:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	نقدية وشبه نقدية مدينون تجاريون، صافي الإجمالي
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
٥,٩٢٨,٨٥٧	٥,٤٤٩,٨٣٣	
٣,٥٥٠,٥٦١	٣,٣٣٧,٠٥٤	
<u>٩,٤٧٩,٤١٨</u>	<u>٨,٧٨٦,٨٨٧</u>	

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

### 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. وتتعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات فيما يتعلق ببعضها المترتبة بعمولة عائمة والمتوقف عليها بشأن تسهيلات المراجحة (المتجددة) التي تم الحصول عليها من بنوك محلية.

يتم إعادة التفاوض بشأن معدلات الفروض المتتجددة 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 الفروض الدولية للمجموعة بشكل اساسي على أساس معدل ليبور، بينما تحدد أسعار عمولات الفروض المحلية على أساس معدل سايبور. وبالتالي فإن تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات يتغير وفقاً للتغيرات في معدلات ليبور وسايبور.

يتم إجراء تحليل حساسية أسعار العملات بناءً على تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات بشأن الالتزامات القائمة المرتبطة بعمولة عائمة كما بتاريخ التقرير. وتمت إحتساب أسعار العملات العائمة بافتراض أن الالتزامات قائمة لسنة كاملة كما بتاريخ التقرير.

خلال السنة تراوح متوسط المعدل لمدة ٣ أشهر على أساس ليبور بين ٥٪ و ٥,٥٩٪ (٢٠٢٢)، و تراوح معدل سايبور بين ٦,١٦٪ و ٦,٣٨٪ (٤,٢٧٪ و ٥,٨٩٪ لعام ٢٠٢٢).

## ٤٧ - إدارة المخاطر المالية (تنمية)

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

٢٠٢٢ بألاف الريالات السعودية	٢٠٢٣ بألاف الريالات السعودية	
٩,٢٨٨	٦,٦٥٨	
<u>(٩,٢٨٨)</u>	<u>(٦,٦٥٨)</u>	

+ نقطة أساس  
 - نقطة أساس

إن صافي ربح المجموعة للسنة قد يتتأثر بالمبلغ أعلاه نتيجة لهذه التغيرات التي قد تحدث في أسعار العمولات في السوق، وذلك في حال وجود رسملة لتكلف الاقتراض التي ترتبط بصورة مباشرة بمشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل، تحمل الفروقات في الفترة التي تحدث فيها على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة. لا يوجد تأثير على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لعدم وجود رسملة لتكلف الاقتراض خلال السنة الحالية وكذلك فترة المقارنة كما هو مبين في الإيضاح (٢٩).

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

لتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للمجموعة؛ تحافظ 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 لتقييد التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتقديم الموارد المطلوبة لوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

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

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة مع إجمالي التدفقات النقدية غير المخصومة لاستحقاقات التعاقدية المتبقية لكل من رأس المال والعمولة، حيثما ينطبق ذلك، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ خلال ٣ أشهر إلى سنة سنوات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ إجمالي
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية
السعودية	السعودية

المطلوبات المالية قرض إسلامية دائنون تجاريين وآخرون	١٢,٣٥٥,٠٤٢	٦٤٠,١٤٤	٦٤٠,١٤٤	١٢,٣٥٥,٠٤٢
	٢,٥٧٤,٣٢٠	٤,٦٠٧,١٦٩	٣,٤٢٤,٨١٨	١,١٠٨,٥٩١
	-	-	-	-

الإجمالي	٧٤٧,٥٣٧	٢,١٩٨,٤٠٣	٢١٤,٧٣١	٢,٦١٧,٠٣٠	٤,٦١٧,٢٨٥	٣,٩٠٢,٧٥٨	٢,١٩٨,٤٠٣	١٥,٢٩٧,٧٤٤
----------	---------	-----------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ خلال ٣ أشهر إلى سنة سنوات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ إجمالي
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية

المطلوبات المالية قرض إسلامية دائنون تجاريين وآخرون	١٢,٥٦٩,٠٢٦	٢,٤٦٨,٢٤٩	١,٠٦٧,٣٤١	١,٣٥٤,١٧٩	١,٠٦٧,٣٤١	٢,٤٦٨,٢٤٩	١٢,٥٦٩,٠٢٦
	٧,٣٢٦,٧١٤	-	-	-	-	٧,٣٢٦,٧١٤	٧,٣٢٦,٧١٤
	-	-	-	-	-	-	-

الإجمالي	١٢٤,١٨٢	١,٧٠٩,٦٦٠	٥٢٦,٦٤٠	٤٦,٢٢٥	١٢٧,٩٤٠	١٨٦,٩٣٦	١٨٦,٩٣٦	١٥,٢٩٠,٦٠٩
	-	-	-	-	-	-	-	-

الإجمالي	٢,٥٩٢,٤٣١	٢,٧٧٧,٠٠١	١,٨٨٠,٨١٩	٧,٤٥٤,٦٥٤	٣٩٨,٧٦٨	٧,٤٥٤,٦٥٤	١,٨٨٠,٨١٩	١٥,٢٩٠,٦٠٩
----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	------------

- ٢٧ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

**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. ونظراً 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. وتشكل أساسياً 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 القرارات التعاقدية والاتفاقات. وبلغت تغيرات العقود غير المكتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ١٠٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ٢١٠ مليون ريال سعودي) والالتزامات الأداء من خلال ضمان بنكي بمبلغ ٨١ مليون ريال سعودي مقابل الذمم المدينة المحصلة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ٧٤ مليون ريال سعودي).

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

هناك دعوى 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 ٣١ ديسمبر 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 للاكتتاب 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 جيداً 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.

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 الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٩ رمضان ١٤٤٥ هـ (١٩ مارس ٢٠٢٤).