

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة

وتقرير المراجع المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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
٥٥ - ١١	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 (يُشار إليهم جميعًا بـ "المجموعة")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، 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 ٢٠٢٤، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقًا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقًا 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 وفقًا للميثاق الدولي لسلوك وآداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية)، المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقًا 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 للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

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

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

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
الانخفاض في قيمة العقارات التطويرية تحتفظ الشركة بالعقارات التطويرية لغرض التطوير والبيع خلال دورة أعمالها العادية. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت القيمة الدفترية لتلك العقارات التطويرية ٢٠,٩٩ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢٠,٤ مليار ريال سعودي). 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. 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 والهوامش المحققة على قطع أراضي مماثلة. يعتبر الانخفاض في قيمة العقارات التطويرية أمراً من أمور المراجعة الرئيسية لأنه يتضمن تقديرات وأحكام هامة ومن الممكن أن يؤثر التغير في تقدير المجموعة للهوامش ومتوسط معدل العائد المحاسبي بشكل جوهري على تقييم العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع في القوائم المالية الموحدة للمجموعة. تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للمجموعة بشأن العقارات التطويرية في إيضاح ٢,٧، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات التطويرية في الإيضاح ٣، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات التطويرية في الإيضاح ٦ حول القوائم المالية الموحدة المرفقة.	• قمنا بتقييم مدى ملائمة طرق التقييم والافتراضات والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم الداخلي؛ • قمنا بتقييم كفاءة وقدرات موظفي الإدارة المشاركين في عملية التقييم؛ • قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة وتقييم الافتراضات المعنية المستخدمة بناءً على بيانات السوق حيثما أمكن؛ • قمنا باختبار مدى ملائمة المدخلات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات التطويرية مثل الهامش ومتوسط معدل العائد المحاسبي؛ • قمنا بمقارنة الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة مع البيانات الخارجية والداخلية مثل المعاملات العقارية القابلة للمقارنة ومعاملات البيع الفعلية للمجموعة؛ • قمنا باختبار تحليل الحساسية الذي أخذ بعين الاعتبار أثر التغيرات في الافتراضات على نتيجة تقييم الانخفاض في القيمة؛ • قمنا بالتأكد من أن القوائم المالية الموحدة تتضمن إفصاحات كافية بشأن الطرق والافتراضات المستخدمة في تقييم الانخفاض في القيمة، بما في ذلك تحليل الحساسية.

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

أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية تظهر العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة (إن وجد). كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت القيمة الدفترية لتلك العقارات الاستثمارية ٩٨٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ١,٠ مليار ريال سعودي). وقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وقدرها ١,٤٦ مليار ريال سعودي (٢٠٢٣: ١,٤٩ مليار ريال سعودي) في الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة. قامت إدارة المجموعة بتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من خلال خبير تقييم مستقل يمتلك مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة في قطاع العقارات. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسملة الدخل. كما تم تقدير التدفقات النقدية السنوية من خلال استقرار وتسوية إيرادات الإيجار الحالية بناءً على الإشغال الأمثل للعقارات، ورسملتها بعد ذلك بمعدل إيجار سنوي بنسبة ٦-٨٪ بين العقارات السكنية والتجارية المؤجرة من أجل الوصول إلى القيمة العادلة المقدر الموضحة في إيضاح ٥ حول القوائم المالية الموحدة. 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. تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للمجموعة بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح ٢,٦، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح ٣، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح ٥ حول القوائم المالية الموحدة المرفقة.	• قمنا بمطابقة قيمة جميع العقارات المحتفظ بها في نهاية السنة مع نتائج التقييم الواردة في تقرير التقييم الصادر عن الخبير المستقل الذي استعانت به الإدارة؛ • قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية الخبير الذي استعانت به الإدارة وفهم العمل الذي قام به؛ • على أساس العينة، وبمساعدة الخبير المستقل الذي استعنا به، قمنا بما يلي: • تقييم مدى ملائمة طرق التقييم والافتراضات والتقديرية المستخدمة من قبل الإدارة في عملية تقييم العقارات الاستثمارية؛ • إجراء مناقشات مع الإدارة وتقييم الافتراضات المعنية المستخدمة بناءً على بيانات السوق حيثما أمكن؛ • اختبار مدى ملائمة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية مثل معدل رسملة الدخل، وتكاليف التشغيل، وقيمة الإيجار المتوقعة ومعدل الإشغال؛ • قمنا باختبار تحليل الحساسية الذي أخذ بعين الاعتبار أثر التغيرات في الافتراضات على نتيجة تقييم الانخفاض في القيمة؛ • قمنا بالتأكد من أن القوائم المالية الموحدة تتضمن إفصاحات كافية بشأن الطرق والافتراضات المستخدمة لغرض تقييم الانخفاض في القيمة، بما في ذلك تحليل الحساسية.

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

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٤

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٤، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٤ متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة تلك المعلومات الأخرى، ولن نُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي 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 ٢٠٢٤، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة 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 الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية 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 (تمة)
إلى المساهمين في شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

مسؤوليات المراجع 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 عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري 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.

وكجزء 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 الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ 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 تأكد 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 تأكد جوهري، يتعين 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 ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر 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. ونظل المسؤولون الوحيدون عن رأينا في المراجعة.

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

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

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

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد 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 الليد واليحيى محاسبون قانونيون



صالح عبد الله اليحيى
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٣)



الرياض: ١٨ رمضان ١٤٤٦ هـ
(١٨ مارس ٢٠٢٥)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١,٠٢٨,٢١٣	٩٨٣,٠٠٠	٥	عقارات استثمارية، صافي
٢٠,٢٦١,٨٠٩	٢٠,٨٧٧,٢٦٥	٦	عقارات تطويرية طويلة الأجل
١٠٣,٧٦٩	٨٩,٦١٤	٧ و ٢٣	ممتلكات ومعدات، صافي
٢,٦٠٣,٢٤٥	٢,٦٢٨,٣٥٦	٨	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
١٩١,٧٣٠	١٩٠,٨٩٠	٩	استثمارات في موجودات مالية
-	٧٩٩,٠٨٢	٢٤	قرض إلى جهة ذات علاقة
٢٤,١٨٨,٧٦٦	٢٥,٥٦٨,٢٠٧		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
١١١,٤٧٨	١١١,٨٧٤	٦	عقارات تطويرية قصيرة الأجل
٣,٨٨٢,٦٥٩	٤,٥٠٣,٤٧٦	١٠	مدينون تجاريون وآخرون
٢٢,٥٦٨	٣١,٩٩٣		مخزون
٥,٤٤٩,٨٣٣	٦,٧٢٤,٦٧٢	١١	نقدية وشبه نقدية
٩,٤٦٦,٥٣٨	١١,٣٧٢,٠١٥		إجمالي الموجودات المتداولة
٣٣,٦٥٥,٣٠٤	٣٦,٩٤٠,٢٢٢		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات غير المتداولة
٩,٠٣٢,٣٦٥	٨,٠٨٥,٨٢٦	١٢	قروض - جزء غير متداول
٣١,٦٢٧	٣٨,٥١٧	١٣	مكافأة نهاية الخدمة
٩,٠٦٣,٩٩٢	٨,١٢٤,٣٤٣		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
١,٠٤٧,٩٤٠	٣,٣٣٧,٩٣٢	١٢	قروض - جزء متداول
٢,٩٤٢,٧٠٢	٤,٠٦١,٧١٦	١٤	دائنون تجاريون وآخرون
٣٠٨,٧٨٩	٣١٥,٥١٧	١٥	مخصص الزكاة
٤,٢٩٩,٤٣١	٧,٧١٥,١٦٥		إجمالي المطلوبات المتداولة
١٣,٣٦٣,٤٢٣	١٥,٨٣٩,٥٠٨		إجمالي المطلوبات
			حقوق المساهمين
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٦	رأس المال
١,٢٦٠,٣٩٥	١,٣٤١,١٧٨		احتياطي نظامي
٨٥,٠٢٤	(١١,٩٠٤)		احتياطيات أخرى
٨,١٤٦,٤٦٢	٨,٩٦٥,٣٣٤		أرباح مبقاة
٢٠,٢٩١,٨٨١	٢١,٠٩٤,٦٠٨		حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين في الشركة الأم
-	٦,١٠٦		حقوق الملكية غير المسيطرة
٢٠,٢٩١,٨٨١	٢١,١٠٠,٧١٤		إجمالي حقوق المساهمين
٣٣,٦٥٥,٣٠٤	٣٦,٩٤٠,٢٢٢		إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات		
السعودية	السعودية		العمليات المستمرة
٢,٧٠٧,١٠٠	٣,٧٥٩,٠٢٢	١٧	الإيرادات
(١,٦٣٦,٦٩٤)	(٢,١٥٩,٠١٤)	١٨	تكلفة الإيرادات
١,٠٧٠,٤٠٦	١,٦٠٠,٠٠٨		إجمالي الربح
(٢٠٥,٠٩٦)	(٢٦٥,٩٠١)	١٩	مصاريف العمليات:
٨٦٥,٣١٠	١,٣٣٤,١٠٧		مصاريف عمومية وإدارية
(٧٦٤,٤٥٩)	(٨٥٣,٩٠٦)	٢٠	ربح العمليات
٣١٢,٠٣٣	٦٣,٥١٣	٢١	تكاليف تمويل
٢١٣,٥٣٤	٢٦٤,٨١٩		حصة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٦٢٦,٤١٨	٨٠٨,٥٣٣		إيرادات أخرى، صافي
(١٥,٦٦٠)	(٢٠,٥٩٥)	٢١	الربح قبل الزكاة من العمليات المستمرة
٦١٠,٧٥٨	٧٨٧,٩٣٨		مخصص الزكاة
-	١٨,٩٠٢	٣٠	صافي ربح السنة من العمليات المستمرة
٦١٠,٧٥٨	٨٠٦,٨٤٠		العمليات المتوقعة
			صافي ربح السنة
			صافي الربح العائد إلى المساهمين في دار الأركان الناتج من:
٦١٠,٧٥٨	٧٨٨,٩٣١		العمليات المستمرة
-	١٨,٩٠٢		العمليات المتوقعة
٦١٠,٧٥٨	٨٠٧,٨٣٣		
٦١٠,٧٥٨	٨٠٧,٨٣٣		صافي الربح العائد إلى:
-	(٩٩٣)		المساهمين في دار الأركان
٦١٠,٧٥٨	٨٠٦,٨٤٠		حقوق الملكية غير المسيطرة
			الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر:
(٢,٩٨٩)	١٧٧	١٣	مكاسب / (خسائر) إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة
٤,٧٢٧	(٦,١٦٩)	١٨	حصة في (الخسارة) / الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة
(٢٣,٣١٠)	(٨٤٠)	٩	صافي خسارة أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٥٨٩,١٨٦	٨٠٠,٠٠٨		إجمالي الدخل الشامل للسنة
٥٨٩,١٨٦	٧٨٢,٠٩٩		إجمالي الدخل الشامل العائد إلى المساهمين في دار الأركان الناتج من:
-	١٨,٩٠٢		العمليات المستمرة
٥٨٩,١٨٦	٨٠١,٠٠١		العمليات المتوقعة
٥٨٩,١٨٦	٨٠١,٠٠١		إجمالي الدخل الشامل العائد إلى:
-	(٩٩٣)		المساهمين في دار الأركان
٥٨٩,١٨٦	٨٠٠,٠٠٨		حقوق الملكية غير المسيطرة
٠,٥٧	٠,٧٣		الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال سعودي):
-	٠,٠٢		من العمليات المستمرة العائد إلى المساهمين في دار الأركان
٠,٥٧	٠,٧٥	٢٢	من العمليات المتوقعة العائد إلى المساهمين في دار الأركان

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين في الشركة الأم

حقوق الملكية	غير المسيطرة	الإجمالي	حقوق الملكية	الإجمالي	الأرباح المبقاة	الاحتياطيات	الاحتياطي النظامي	رأس المال
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات
السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية
٢٠,٢٩١,٨٨١	-	٢٠,٢٩١,٨٨١	٨,١٤٦,٤٦٢	٨٥,٠٢٤	١,٢٦٠,٣٩٥	١٠,٨٠٠,٠٠٠	-	-
٨٠٦,٨٤٠	(٩٩٣)	٨٠٧,٨٣٣	٨٠٧,٨٣٣	-	-	-	-	-
١٧٧	-	١٧٧	١٧٧	-	-	-	-	-
(٧,٠٠٩)	-	(٧,٠٠٩)	(٧,٠٠٩)	-	-	-	-	-
٨٠٠,٠٠٨	(٩٩٣)	٨٠١,٠٠١	٨٠٨,٠١٠	(٧,٠٠٩)	-	-	-	-
٧,٢٢٦	٧,٢٢٦	-	-	-	-	-	-	-
٢,٦٧٩	٢,٦٧٩	-	-	-	-	-	-	-
(١,٠٨٠)	(٢,٨٠٦)	١,٧٢٦	١,٧٢٦	-	-	-	-	-
-	-	-	٨٩,٩١٩	(٨٩,٩١٩)	-	-	-	-
-	-	-	(٨٠,٧٨٣)	-	-	-	-	-
٢١,١٠٠,٧١٤	٦,١٠٦	٢١,٠٩٤,٦٠٨	٨,٩٦٥,٣٣٤	(١١,٩٠٤)	١,٣٤١,١٧٨	١٠,٨٠٠,٠٠٠	-	-
١٩,٦٠٤,١٢٨	-	١٩,٦٠٤,١٢٨	٧,٥٩٩,٧٦٩	٥,٠٤٠	١,١٩٩,٣١٩	١٠,٨٠٠,٠٠٠	-	-
٦١٠,٧٥٨	-	٦١٠,٧٥٨	٦١٠,٧٥٨	-	-	-	-	-
(٢,٩٨٩)	-	(٢,٩٨٩)	(٢,٩٨٩)	-	-	-	-	-
(١٨,٥٨٣)	-	(١٨,٥٨٣)	-	(١٨,٥٨٣)	-	-	-	-
٥٨٩,١٨٦	-	٥٨٩,١٨٦	٦٠٧,٧٦٩	(١٨,٥٨٣)	-	-	-	-
٩٨,٥٦٧	-	٩٨,٥٦٧	-	٩٨,٥٦٧	-	-	-	-
-	-	-	(٦١,٠٧٦)	-	-	-	-	-
٢٠,٢٩١,٨٨١	-	٢٠,٢٩١,٨٨١	٨,١٤٦,٤٦٢	٨٥,٠٢٤	١,٢٦٠,٣٩٥	١٠,٨٠٠,٠٠٠	-	-

الرئيس التنفيذي
Ahmed Hakeem

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤
صافي ربح السنة
الدخل/(الخسارة) الشامل الآخر
خسائر إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة
الخسارة الشاملة الأخرى
إجمالي الدخل الشامل للسنة
استحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٣١)
حصة حقوق الملكية غير المسيطرة في رأس المال
استحواذ على حقوق ملكية غير مسيطرة (٣١ب)
محول إلى الأرباح المبقاة
محول إلى الاحتياطي النظامي
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣
صافي ربح السنة
الدخل/(الخسارة) الشامل الآخر
خسائر إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة
الخسارة الشاملة الأخرى
إجمالي الدخل الشامل للسنة
حصة في التغيرات الأخرى في حقوق ملكية شركة زميلة
محول إلى الاحتياطي النظامي
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

المدير المالي

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		الأنشطة التشغيلية
٦٢٦,٤١٨	٨٠٨,٥٣٣		الربح قبل الزكاة من العمليات المستمرة
-	١٨,٩٠٢		الربح قبل الزكاة من العمليات المتوقفة
٦٢٦,٤١٨	٨٢٧,٤٣٥		الربح قبل الزكاة
٥٠,٢٤٧	٥٦,٤٩٩	١٢٣ و ٧,٥	التعديلات لـ:
٥,١١١	٤,١٠٨	١٣	استهلاك
٧٦٤,٤٥٩	٨٥٣,٩٠٦	٢٠	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
-	(٢٥,٣٢٠)	٣٠	تكاليف تمويل
(٣١٢,٠٣٣)	(٦٣,٥١٣)	١٨	مكاسب استبعاد شركة تابعة
٩,٩٠٢	٢٤٦	١٢٣	حصة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
-	١١,٧١٣	١٠ ب	إنهاء/استبعاد موجودات حق الاستخدام، صافي
-	٩,٢٠٥	١٣١	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
-	(١,١٦٥)	١٣١	خسارة القيمة العادلة لتحويل شركة زميلة إلى شركة تابعة
١,١٤٤,١٠٤	١,٦٧٣,١١٤		مكاسب استحواذ على شركة تابعة
٣٥٠,٤٩٨	(٨٢٧,٢٧٦)		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
٥٧٢,٣٩١	(٥٥٠,٤٠٦)		عقارات تطويرية، صافي
(١٠,٥٤٦)	(٩,٤٢٥)		مدينون تجاريون وآخرون
٢٠٢,٤٣٤	١,٣٦٨,٨٤٩		مخزون
٢,٢٥٨,٨٨١	١,٦٥٤,٨٥٦		دائنون تجاريون وآخرون
(٧٣٥,٨٣٩)	(٨٢٢,١٩٧)		النقدية من العمليات
(٩٣,٣٢٣)	(١٦,٠٢٢)	١١٥	تكاليف تمويل مدفوعة
(٣,٣٨٤)	(٢,١٦٧)	١٣	زكاة مدفوعة
١,٤٢٦,٣٣٥	٨١٤,٤٧٠		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
			صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(١,١٥٧,٧٩٣)	-	١٨	الأنشطة الاستثمارية
-	٨,٠٠٩	١٣١	إضافات إلى استثمارات في شركات زميلة
-	(٣٥,٤٨٤)	١٣٠	استحواذ على شركة تابعة، بعد خصم النقدية المستحوذ عليها
(١٩,٣٢٣)	(٩,٤٢٤)	٧	استبعاد شركة تابعة، بعد خصم النقدية المستبعدة
٣,٧٥٩	١٩٨	٧	شراء ممتلكات ومعدات
-	(٧٩٩,٠٨٢)	٢٤ ج	متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
(٤٢٧)	-	٥	قرض إلى جهة ذات علاقة
(١,١٧٣,٧٨٣)	(٨٣٥,٧٨٣)		إضافات إلى عقارات استثمارية
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(٧٢٢,٠٩٤)	١,٣٠٧,٧٤٤		الأنشطة التمويلية
(٩,٤٨١)	(١١,٥٩٢)	٢٣ ب	حركة القروض طويلة الأجل
(٧٣١,٥٧٥)	١,٢٩٦,١٥٢		سداد جزء رئيسي من التزامات إيجار
(٤٧٩,٠٢٤)	١,٢٧٤,٨٣٩		صافي التدفقات النقدية من/ (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
٥,٩٢٨,٨٥٧	٥,٤٤٩,٨٣٣		الزيادة/(النقص) في النقدية وشبه النقدية
٥,٤٤٩,٨٣٣	٦,٧٢٤,٦٧٢	١١	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
			النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة
١٥,٨٩٠	١١,٣٣٥	٦,٥	المعاملات غير النقدية
-	٢٢٠	٥	تحويل عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية
(٢٣,٣١٠)	(٨٤٠)	٩	حذف عقارات استثمارية
٢٨,١٦٦	٣,٨٠١	١٢٣	صافي خسارة أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	٣٢,٢٦٢	٨	إضافات إلى موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار
٤,٧٢٧	(٦,١٦٩)	٨	استبعاد شركات زميلة
٩٨,٥٦٧	-		حصة في (الخسارة)/ الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة
			حصة في تغيرات حقوق الملكية الأخرى لشركة زميلة

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

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

١- معلومات حول الشركة

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

إن أسهم الشركة مدرجة في السوق المالية السعودية.

تعمل الشركة والشركات التابعة لها، يُشار إليها مجتمعة 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 ملخصًا لها:

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

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

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

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

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

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

شركة معاقل العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٧٠٨ بتاريخ ١٤٤١/٢/٢٤ هـ الموافق (٢٠١٩/١٠/٢٣ م)، وتعمل في مجال العقارات والتأجير وإدارة العقارات.

شركة بوادي للعقارات - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٧١٠ بتاريخ ١٤٤١/٢/٢٤ هـ الموافق (٢٠١٩/١٠/٢٣ م)، وتعمل في الإنشاءات العامة، وشراء وبيع وتملك وإدارة وتأجير العقارات. خلال السنة بتاريخ ١٤٤٦/١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٧/٢٤ م) قامت الشركة بإيقاف عملياتها نظاميًا.

شركة الانتشار العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٧٠٩ بتاريخ ١٤٤١/٢/٢٤ هـ الموافق (٢٠١٩/١٠/٢٣ م)، وتعمل في بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات. خلال السنة بتاريخ ١٤٤٦/١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٧/٢٤ م) قامت الشركة بإيقاف عملياتها نظاميًا.

شركة اكتفاء العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٧١١ بتاريخ ١٤٤١/٢/٢٤ هـ الموافق (٢٠١٩/١٠/٢٣ م)، وتعمل في بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات. وخلال السنة بتاريخ ١٤٤٦/١/١٩ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٧/٢٥ م) قامت الشركة بإيقاف عملياتها نظاميًا.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري ذ.م.م - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، تأسست بموجب قوانين دولة قطر، بموجب السجل التجاري رقم ١٦٥٥٨٤ بتاريخ ١٤٤٣/٧/١٤ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٢/١٥ م)، وتعمل بشكل رئيسي في مجال التطوير العقاري. وخلال السنة بتاريخ ١٤٤٦/٠٤/١١ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/١٤ م) قامت الشركة ببيع جميع أسهمها (انظر إيضاح ٣٠).

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 المذكور أعلاه.

٢- السياسات المحاسبية

١-٢ أسس 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 بالريال 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

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق جميع التعديلات على المعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والتي تعتبر واجبة التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ وتطبق على المجموعة.

معيار المحاسبة الدولي ١	تعديلات	- تعدل التعديلات في المطلوبات غير المتداولة المقترنة بتعهدات (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 يتعين على المنشأة الالتزام بها في أو قبل تاريخ التقرير على تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. إضافة إلى ذلك، يتعين على المنشأة الإفصاح عن المعلومات في الإيضاحات التي تمكن مستخدمي القوائم المالية من فهم المخاطر الناتجة عن إمكانية أن تصبح المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات مستحقة السداد في غضون اثني عشر شهراً.
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	تعديلات	- تعديلات لتوضيح كيفية قيام البائع - المستأجر لاحقاً بقياس معاملات البيع وإعادة الاستئجار.
معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧	تعديلات	- تعديلات لإضافة متطلبات الإفصاح، و "علامات إرشادية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، لتوفير معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين.

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

المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير السارية بعد

تم إصدار المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية بتاريخ اعتماد هذه القوائم المالية، ولكنها غير سارية المفعول بعد، وبالتالي سيتم يتم تطبيقها سرياتها واعتمادها من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

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.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٤-٢ أسس توحيد القوائم المالية (تتمة)

الشركات التابعة

إن الشركات التابعة هي المنشآت الخاضعة لسيطرة المجموعة. تُسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تتعرض المجموعة، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالمنشأة، ولديها المقدرة على التأثير في تلك العوائد من خلال ممارسة سلطتها على المنشأة. ويتم توحيد الشركات التابعة بالكامل 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 المتكبدة أو المتعهد بها بتاريخ الصرف، زانداً التكاليف المتعلقة مباشرة بعملية الاستحواذ. ويتم مبدئياً قياس الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المتعهد بها والالتزامات المحتملة في عملية تجميع أعمال بالقيمة العادلة لها بتاريخ الاستحواذ وذلك بصرف النظر عن مدى وجود أي حقوق ملكية غير مسيطرة. كما يتم إظهار حقوق الملكية غير المسيطرة وفقاً لنسبة حقوق الملكية غير المسيطرة من القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المثبتة. ويتم لاحقاً تحميل أية خسائر متعلقة بحقوق الملكية غير المسيطرة تتجاوز حقوق الملكية غير المسيطرة على حصة الشركة الأم.

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

الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

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

إن المشروع المشترك هو ترتيب مشترك يكون للأطراف المشاركة فيه حقوق في صافي موجودات هذا الترتيب المشترك وتقاسم متفق عليه 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 بالتغيرات لما بعد الاستحواذ في حصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وصافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، ناقصاً أي انخفاض في قيمة كل استثمار على حدة. ويتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في هذه القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية باستثناء تلك المصنفة كمحفظ بها للبيع. كما يتم إثبات خسائر الشركات الزميلة أو السيطرة المشتركة على المشاريع المشتركة التي تزيد عن حصص المجموعة في تلك الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة وذلك فقط إلى الحد الذي تكون فيه المجموعة قد تكبدت التزامات تعاقدية أو متوقعة أو قامت بسداد مبالغ بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة أو المشروع المشترك 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 وتقييم انخفاض قيمتها كجزء من ذلك الاستثمار. كما أن أي انخفاض في تكلفة الاستحواذ عن حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك بتاريخ الاستحواذ (أي الخصم عند الاستحواذ) يتم إثباته في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٤-٢ أسس توحيد القوائم المالية (تتمة)

طريقة حقوق الملكية (تتمة)

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

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

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات أي خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركتها الزميلة أو مشروعها المشترك. وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وعند وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفارق 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 الإجماع من الأطراف التي تتقاسم السيطرة.

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

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

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

٥-٢ الممتلكات والمعدات

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

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٥-٢ الممتلكات والمعدات (تتمة)

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

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

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 لذلك الأصل لتحديد حجم خسارة الانخفاض في القيمة. وفي الحالات التي لا ينتج فيها عن الأصل تدفقات نقدية مستقلة عن الموجودات الأخرى، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل. وفي الحالات التي تقل فيها القيمة القابلة للاسترداد للأصل عن قيمته الدفترية، عندئذ يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة القابلة للاسترداد له. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة فوراً في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

٦-٢ العقارات الاستثمارية

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

يتم التوقف عن إثبات العقار الاستثماري في حالة البيع أو الاستغناء وذلك عند تحويله أو نقله إلى العقارات التطويرية. ويتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التوقف عن إثبات العقارات الاستثمارية 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 تحميل الاستهلاك لشطب التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدرة للموجودات، باستثناء الأراضي والعقارات قيد الإنشاء، على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للأساس التالي:

المباني	٣٪
---------	----

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

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٧-٢ العقارات التطويرية

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

تمثل دورة التشغيل للعقارات التطويرية تلك التي يتم فيها الاحتفاظ بغالبية العقارات التطويرية لفترة أطول ولن يتم تحقيقها خلال ١٢ 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 ينتمي إليها ذلك الأصل. وعند إمكانية تحديد أساس معقول ومتماثل للتخصيص، فإنه يتم أيضاً تخصيص الموجودات إلى كل وحدة مدرة للنقدية، أو يتم بطريقة أخرى تخصيصها إلى أصغر وحدة مدرة للنقدية في المجموعة يمكن أن يحدد لها أساس معقول ومتماثل للتخصيص. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم خسارة الانخفاض في القيمة. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية، أيهما أعلى. وعند تحديد القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالأصل والتي لم يتم بشأنها تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية. وفي الحالات التي تقل فيها القيمة القابلة للاسترداد للأصل عن قيمته الدفترية، عندئذ يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة القابلة للاسترداد له. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

٩-٢ تكاليف القروض الإسلامية

إن تكاليف القروض الإسلامية المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة، والتي يتطلب إنشاؤها أو إنتاجها وقتاً طويلاً كي تكون جاهزة للاستخدام الذي أنشأت من أجله أو البيع، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات لحين إعداد تلك الموجودات للغرض الذي أنشأت من أجله للاستخدام أو البيع. وخلال السنة، لم تقم المجموعة برسمة أي جزء من تكلفة القروض الخاصة بها. وعليه، يتم إثبات كافة تكاليف القروض كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في السنة التي يتم تكبدها 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 المتكبدّة بشأن الموجودات المالية أو المطلوبات المالية التي يتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة فوراً في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

١٠-٢ الأدوات المالية (تتمة)

التصنيف والقياس - الموجودات المالية

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

- التكلفة المطفأة

- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

- القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

إن الموجودات المالية المثبتة مبدئياً بالقيمة العادلة يتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة، وذلك على النحو التالي:

- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً - خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن أحداث التعثر بشأن الأداة المالية والمحتملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.

- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر - خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

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

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

- أدوات الدين المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر،

- مديني عقود الإيجار،

- الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود، و

- عقود الضمانات المالية التي تنطبق عليها متطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

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

الذمم المدينة التجارية

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

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

١٠-٢ الأدوات المالية (تتمة)

الذمم المدينة التجارية (تتمة)

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

النقدية وشبه النقدية

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

الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة

تدرج الاستثمارات المحتفظ بها 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 إقفال الأعمال بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. ويتم تسجيل الأرباح أو الخسائر المحققة وغير المحققة من بيع الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

المطلوبات المالية

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

الذمم الدائنة التجارية

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

١١-٢ إثبات الإيرادات

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

بيع العقارات المكتملة - يتم إثباتها عند نقطة البيع

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

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

تقوم المجموعة بتطوير وبيع العقارات بموجب عقد أو اتفاقية إنشاء/ تطوير طويلة الأجل. وعادة ما يتم إبرام تلك العقود قبل بدء عملية الإنشاء وتقيّد شروط العقود نقل الموجودات إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأنه للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل ويمكن تقدير نتائج تلك العقود بشكل موثوق، ويتم إثبات إيرادات وتكاليف هذه العقارات المطورة بالتناسب مع مراحل الإنجاز المكتملة/المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية بما في ذلك 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 المتكبدة واحتمال استردادها مقابل هذا العقد.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

١١-٢ إثبات الإيرادات (تتمة)

العقارات التي تم إنشاؤها أو تطويرها بموجب عقد مع العميل - يتم إثباتها على مدى زمني (تتمة)
تقوم المجموعة بإثبات جميع التكاليف الإضافية للحصول على عقد أو تنفيذه كموجودات إذا كان من المتوقع استرداد هذه التكاليف من سعر المعاملة. وتمثل التكاليف الإضافية تلك التكاليف التي لم يكن أن تتكبدها المجموعة ما لم يتم الحصول على العقد. كما يتم رسملة جميع التكاليف للوفاء بالالتزامات بموجب عقد قائم، أو عقد متوقع، وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ إذا كانت التكاليف:

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

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

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

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

خدمات إدارة الإنشاءات - المثبتة على مدى زمني

يتم قياس الإيرادات من خدمات إدارة الإنشاءات على أساس العوض المحدد في العقود المبرمة مع العملاء. ويتم إثبات إيرادات العقود على أساس الخدمات المقدمة للعملاء (تمثل الخدمات التزام الأداء الخاص بالعقد) وفقاً لشروط هذه الاتفاقيات.

عقود الإيجار

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

١٢-٢ لزكاة

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

١٣-٢ العملات الأجنبية

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

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 تجنيب مخصص لتكاليف هذه المكافأة على مدى فترة التوظيف على أساس المبلغ النهائي المقدر.

يتم إثبات عمليات إعادة القياس، التي تشمل الأرباح والخسائر الاكتوارية في قائمة المركز المالي، مع تحميل الرصيد المدين أو الدائن المقابل على الأرباح المبقاة من خلال الدخل الشامل الآخر في السنة 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 كدفعات لقاء خطط اشتراكات محددة بحيث تكون التزامات المجموعة بموجب هذه الخطط مماثلة لتلك التي تنشأ في خطة تقاعد اشتراكات محددة. كما يتم تحميل المبالغ المدفوعة بشأن خطط منافع التقاعد ذات الاشتراكات المحددة كمصروف عند استحقاقها.

١٧-٢ المخصصات

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

١٨-٢ عقود الإيجار

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

المجموعة كمؤجر

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

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

المجموعة كمستأجر

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

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

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

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

٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة

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

إثبات الإيرادات

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

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

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

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

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

فيما يتعلق بإدارة المشاريع وإدارة التكاليف وإدارة الإنشاءات، يعتمد إثبات الإيرادات والأرباح على عدد من العوامل، بما في ذلك مدى دقة التقديرات المتنوعة التي تم إجراؤها بتاريخ قائمة المركز المالي، مثل كميات المواد، ومراحل الإنجاز الرئيسية، وأحكام العقوبات والجزاءات إن وجدت، وإنتاجية العمالة وتقديرات التكلفة. ويتم إدراج العوض المتغير عند تقدير سعر المعاملة وذلك فقط بالقدر الذي يكون فيه من غير المحتمل حدوث عكس قيد جوهري. ونراقب بشكل مستمر العوامل التي قد تؤثر على جودة تقدير اتنا، ويتم الإفصاح عن التغييرات الجوهرية في التقديرات وفقاً لذلك.

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 والتكاليف الأخرى المرتبطة بها مباشرة وذلك للوصول إلى إجمالي التكلفة المقدرة للمشروع. ويتم تخصيص هذه التكاليف المقدرة لكل مشروع ضمن عملية التطوير ولكل وحدة ضمن المشروع. كما يتم مراجعة هذه التقديرات بشكل دوري على أساس الربح المقدر لكل مشروع ويتم تعديلها إذا لزم الأمر. وقد يؤدي أي تغيير جوهري في هذه التقديرات إلى تسجيل تكاليف إضافية في الفترات المستقبلية المتعلقة بالإيرادات المثبتة في سنة سابقة.

٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

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

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

تصنيف العقارات

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

التحويل اللاحق للعقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية حصص في أراضي و/ أو مباني 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 تغيير في استخدام عقار تم تصنيفه سابقاً كعقارات استثمارية، يتم تحويل تكلفته الدفترية إلى العقارات التطويرية لمزيد من التطوير والتحويل النهائي خلال دورة الأعمال العادية. وعند إعادة تقييم الاستخدام المقصود، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار فترة الاحتفاظ بذلك العقار، وإمكانية زيادة قيمته، والأنشطة الاقتصادية ذات الصلة بتلك العقارات، والحاجة إلى مزيد من التطوير لجعل ذلك العقار جاهزاً للبيع.

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

القيمة الدفترية للعقارات التطويرية

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة حالياً في تطوير وبيع الأراضي والعقارات السكنية والتجارية. ونظراً لطبيعة هذا النشاط، فإن الكثير من عمليات التطوير هي تقديرية في طبيعتها. وعليه، تعكس قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ الموجودات التي لا تشملها عقود المبيعات الأجلة.

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

٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة الدفترية للعقارات التطويرية (تتمة)

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

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

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
المعدل	المعدل	
%٢٥ - %٢٠	%٢٥ - %٢٠	هامش الربح على التكلفة الدفترية - العقارات التطويرية
%٥-٣	%٥-٣	معدل العائد المحاسبي المستهدف - العقارات التطويرية

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

ولتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، تقوم المجموعة بالاستعانة بخبراء تقييم عقاري مستقلين خارجيين يستخدمون طرق تقييم معترف بها لتقييم العقارات الاستثمارية حيثما كان ذلك ممكناً وعملياً. 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 رسملتها 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 التأكد وقد تختلف جوهرياً عن النتائج الفعلية. كما أن عدم وجود السوق المتطورة والنشطة يؤدي إلى درجة من عدم التأكد والتقلب بشأن القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية أكبر مما هو موجود في سوق أكثر نشاطاً.

٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤
المعدل	المعدل
٨-٦٪	٨-٦٪

الرسمة المقدرة للعائدات - العقارات الاستثمارية

تحديد السيطرة والسيطرة المشتركة والتأثير الهام

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

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

٤- التقارير القطاعية

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

- التطوير العقاري - تقوم المجموعة في هذا القطاع بتصنيف جميع عقاراتها قيد التطوير والتي يتم الاستحواذ عليها وتطويرها وبيعها. وتشمل:
 - العقارات السكنية والتجارية سواء المكتملة أو التي قيد التطوير ("المشاريع السكنية والتجارية")
 - الأراضي والاستثمار في الأراضي غير المطورة أو المطورة مع تطوير البنية التحتية أو بدونها وبيع هذه العقارات ("مشاريع الأراضي").
- تأجير العقارات - تأجير وإدارة العقارات التي احتفظت بها المجموعة كعقارات للإيجار بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية المخططة بشكل أساسي كوحدات رئيسة لتحقيق إيرادات متكررة.

جميع القطاعات الأخرى - لا يعد بيع بنود الأثاث الفاخرة وإدارة المشاريع والاستشارات قطاعات يتم التقرير عنها، حيث لا يتم إدراجها بشكل منفصل في التقرير المقدم إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي أو لا تستوفي الشروط الخاصة بحجم الكميات. ويتم إدراج نتائج عملياتها في العمود "أخرى".

لا تقوم المجموعة بتخصيص حصة من أرباح الشركات الزميلة والمصاريف العمومية والإدارية وتكاليف البيع والتسويق بما في ذلك رواتب أعضاء مجلس الإدارة وتكاليف التمويل والإيرادات الأخرى ومصروفات الزكاة إلى قطاعاتها.

وقد تم بشكل كبير تحقيق جميع أنشطة القطاع التشغيلي (بما في ذلك الإيرادات والتكاليف) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من قطاع التطوير العقاري. وقامت المجموعة بتقديم تحليل للإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات حسب القطاعات التشغيلية.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤- التقارير القطاعية (تتمة)

تعمل المجموعة بشكل أساسي في المملكة العربية السعودية وتتحقق 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 ٢٠٢٤				إيضاح	
الإجمالي	أخرى	تأجير العقارات	العقارات التطويرية		
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات		
السعودية	السعودية	السعودية	السعودية		
٣,٧٥٩,٠٢٢	١٦٥,٨٨٦	١٤٣,٢٨٦	٣,٤٤٩,٨٥٠	١٧	الإيرادات
(٢,١٥٩,٠١٤)	(١١٦,٦٩١)	(٣٣,٦٥٨)	(٢,٠٠٨,٦٦٥)	١٨	تكلفة الإيرادات
١,٦٠٠,٠٠٨	٤٩,١٩٥	١٠٩,٦٢٨	١,٤٤١,١٨٥		إجمالي الربح
				مصاريف العمليات:	
(٢٦٥,٩٠١)				١٩	مصاريف عمومية وإدارية
١,٣٣٤,١٠٧					ربح العمليات
(٨٥٣,٩٠٦)				٢٠	تكاليف تمويل
٦٣,٥١٣				١٨	حصة في صافي ربح شركات زميلة
٢٦٤,٨١٩				٢١	ومشاريع مشتركة
٨٠٨,٥٣٣					إيرادات أخرى، صافي
					الربح قبل الزكاة
				موجودات ومطلوبات القطاع	
٣٦,٩٤٠,٢٢٢	١٧٩,٨٨٣	١,٠٤٥,٦٥٢	٣٥,٧١٤,٦٨٧		إجمالي الموجودات
١٥,٨٣٩,٥٠٨	١١٨,٧٧٦	١,٣٩٨,٤٧٣	١٤,٣٢٢,٢٥٩		إجمالي المطلوبات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				إيضاح	
الإجمالي	أخرى	تأجير العقارات	العقارات التطويرية		
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات		
السعودية	السعودية	السعودية	السعودية		
٢,٧٠٧,١٠٠	٢,٦٣٣	١٣٣,٢٠٤	٢,٥٧١,٢٦٣	١٧	الإيرادات
(١,٦٣٦,٦٩٤)	(٤٨٩)	(٣٤,١٣٢)	(١,٦٠٢,٠٧٣)	١٨	تكلفة الإيرادات
١,٠٧٠,٤٠٦	٢,١٤٤	٩٩,٠٧٢	٩٦٩,١٩٠		إجمالي الربح
(٢٠٥,٠٩٦)				١٩	مصاريف العمليات:
٨٦٥,٣١٠					مصاريف عمومية وإدارية
(٧٦٤,٤٥٩)				٢٠	ربح العمليات
٢١٣,٥٣٤				٢١	تكاليف تمويل
٣١٢,٠٣٣				٢١	إيرادات أخرى، صافي
٦٢٦,٤١٨				١٨	حصة في صافي ربح شركات زميلة
					ومشاريع مشتركة
					الربح قبل الزكاة
				موجودات ومطلوبات القطاع	
٣٣,٦٥٥,٣٠٤	٦٢,٠٨٤	١,١١٩,٧١٩	٣٢,٤٧٣,٥٠١		إجمالي الموجودات
١٣,٣٦٣,٤٢٣	٦٢,٠٣٤	٦٩٢,١٨٣	١٢,٦٠٩,٢٠٦		إجمالي المطلوبات

٥- العقارات الاستثمارية، صافي

كانت الحركة في العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
		التكلفة:
١,٤١٤,٥٠٧	١,٣٩٢,٩٣٢	في بداية السنة
(٢٢,٠٠٢)	(١٤,٥٥٥)	محول إلى مخزون العقارات (إيضاح ٦)
٤٢٧	(٢٢٠)	إضافات/حذف
١,٣٩٢,٩٣٢	١,٣٧٨,١٥٧	في نهاية السنة
		الاستهلاك المتراكم:
٣٣٦,٦٩٩	٣٦٤,٧١٩	في بداية السنة
(٦,١١٢)	(٣,٢٢٠)	محول إلى مخزون العقارات (إيضاح ٦)
٣٤,١٣٢	٣٣,٦٥٨	المحمل خلال السنة (إيضاح ١٨)
٣٦٤,٧١٩	٣٩٥,١٥٧	في نهاية السنة
١,٠٢٨,٢١٣	٩٨٣,٠٠٠	القيمة الدفترية في نهاية السنة

تتضمن العقارات الاستثمارية أرض تبلغ تكلفتها الأصلية ٢٧٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢٧٠ مليون ريال سعودي).

تقدير القيمة العادلة:

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، عن طريق مكتب تقييم معتمد ومستقل عن المجموعة (فاليوسترات) والمرخص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك باستخدام طريقة رسمة الدخل في ديسمبر ٢٠٢٤. وقد تم تحديد نطاق معدلات الرسمة على أساس طبيعة وأعلى وأفضل استخدام مخصص للموجودات ومراجع خارجية متنوعة لأنواع مماثلة للموجودات. لم تطرأ أي تغييرات على طريقة التقييم خلال السنة. كما تم تقدير التدفقات النقدية الإيجابية السنوية من خلال استقراء وتعديل إيرادات الإيجار الحالية للإشغال الأمثل ورسمتها بعائد إيجار سنوي بنسبة ٦-٨٪ (٢٠٢٣: ٦-٨٪) بين العقارات المستأجرة السكنية والتجارية للوصول إلى القيمة العادلة المقدرة على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,٠٢٨,٢١٣	٩٨٣,٠٠٠	القيمة الدفترية
		القيمة العادلة المقدرة
١,٤٨٨,٠٠٠	١,٤٥٧,٠٠٠	القيمة العادلة المقدرة على عائد إيجار العقارات الاستثمارية
النقص في المعدل	الزيادة في المعدل	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٧٠,٠٠٠	(٦٣,٠٠٠)	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٧٠,٠٠٠	(٦٣,٠٠٠)	تغير بواقع ٥٠ نقطة أساس في معدل الرسمة
		تأثير الحساسية على القيمة العادلة المقدرة

٥- العقارات الاستثمارية، صافي (تتمة)

الحساسية في تقدير القيمة العادلة:
إن القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية للمجموعة قد تتأثر بالمدخلات غير القابلة للملاحظة المحددة وفق الظروف السائدة في السوق. وقد لا يؤدي الأثر الناتج عن عنصرين من المدخلات غير القابلة للملاحظة إلى إلغاء أثر كل منهما على الآخر، على سبيل المثال، قد تؤثر الزيادة في معدل الرسملة على الزيادة في الإيجار السنوي ولكن الزيادة في الإيجار السنوي والنقص في معدل الرسملة سيؤدي إلى تعزيز القيمة العادلة.
يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المفصّل عنها ضمن المستوى (٣) في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

٦- العقارات التطويرية

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

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الإجمالي	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	التكلفة:
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢٠,٣٧٣,٢٨٧	٢,٤٠٧	١,٠٤٦,١٨٣	١٩,٢١٥,٦٢٦	في بداية السنة
٢,٨٣٥,٩٤١	-	١٧١,٧٥٣	٢,٦٦٣,٧٩٢	إضافات خلال السنة، صافي
(٢٢٢,٧٥٩)	-	(٢٢٢,٧٥٩)	-	استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٣٠)
١١,٣٣٥	-	١١,٣٣٥	-	تحويلات، صافي (إيضاح أ)
	-			المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة (إيضاح ٤)
(٢,٠٠٨,٦٦٥)	-	(٢٦,٣٥١)	(١,٩٨٢,٣١٤)	القيمة الدفترية في نهاية السنة
٢٠,٩٨٩,١٣٩	٢,٤٠٧	٩٨٠,١٦١	١٩,٨٩٧,١٠٤	
١١١,٨٧٤				عقارات تطويرية قصيرة الأجل
٢٠,٨٧٧,٢٦٥				عقارات تطويرية طويلة الأجل

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الإجمالي	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	التكلفة:
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢٠,٧٠٧,٨٩٥	٢,٤٠٧	٢,٠٠٢,٥٠٣	١٨,٥٦١,٠٦٠	في بداية السنة
٢,٢٢٢,٠٩١	-	٦٤,٩٣٥	٢,١٦٢,٠٠٣	إضافات خلال السنة، صافي
(٩٧٠,٥١٦)	-	(٩٦١,٨٣٨)	(٨,٦٧٨)	استبعاد مفترض (إيضاح ب)
١٥,٨٩٠	-	١٥,٨٩٠	-	تحويلات، صافي (إيضاح أ)
	-			المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة (إيضاح ٤)
(١,٦٠٢,٠٧٣)	-	(٧٥,٣٠٧)	(١,٤٩٨,٧٥٩)	القيمة الدفترية في نهاية السنة
٢٠,٣٧٣,٢٨٧	٢,٤٠٧	١,٠٤٦,١٨٣	١٩,٢١٥,٦٢٦	
١١١,٤٧٨				عقارات تطويرية قصيرة الأجل
٢٠,٢٦١,٨٠٩				عقارات تطويرية طويلة الأجل

٦- العقارات التطويرية (تتمة)

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

تتضمن المشاريع تحت التطوير أراضي بقيمة ١٦,٥ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٥,٨٣ 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 ٢٠٢٤، لم تقم المجموعة برسمة أي من تكاليف القروض إلى الموجودات المؤهلة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: لا شيء).

إيضاح (أ) – خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تم تحويل عقارات استثمارية بصافي قيمة دفترية قدرها ١١,٣٣٥ ألف ريال سعودي إلى عقارات تطويرية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٥,٨٩٠ ألف ريال سعودي) (إيضاح ٥).

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 والهوامش 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 ٢٠٢٣: ٢٠٪) في محفظة العقارات التطويرية. وتعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة في القيمة الدفترية هي بمثابة مؤشر متحفظ على قيمة العقارات التطويرية للمجموعة.

نظراً للتقلبات المستمرة وعدم اليقين في قطاع العقارات، يظهر حجم المعاملات استقراراً ملحوظاً في اتجاه انخفاض الأسعار. ومن أجل الوصول إلى افتراضات داخلية معقولة لتقدير قيمة العقارات إلى جانب المعاملات المعروفة القابلة للمقارنة بين أطراف غير مرتبطة وفقاً لشروط التعامل العادل، قامت الإدارة باستخدام طرق تقييم إضافية بمتوسط معدل عائد محاسبي يتراوح بين ٣-٥٪ (٢٠٢٣: ٣-٥٪) بشأن العقارات التطويرية.

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة طويلة الأجل	أراضي مطورة طويلة الأجل	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	الإجمالي
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٢,٤٠٧	١٠٩,٤٦٧	٩٨٠,١٦١	١٩,٨٩٧,١٠٤	٢٠,٩٨٩,١٣٩	التكلفة:
٣,٠٠٠	١٣١,٠٠٠	١,١٧٦,٠٠٠	٢٣,٨٧٧,٠٠٠	٢٥,١٨٧,٠٠٠	القيمة المقدرة
٣,٠٠٠	١٣٩,٠٠٠	١,٢٠٥,٠٠٠	٢٣,١٢٩,٠٠٠	٢٤,٤٧٦,٠٠٠	القيمة المقدرة بهامش قدره ٢٠٪ على التكلفة
٣,٠٠٠	١٣٥,٠٠٠	١,١٩٠,٥٠٠	٢٣,٥٠٣,٠٠٠	٢٤,٨٣١,٥٠٠	القيمة المقدرة بمعدل عائد محاسبي يتراوح بين ٣-٥٪
٣,٠٠٠	١٣٦,٠٠٠	١,١٨٩,٠٠٠	٢٣,٤٩٥,٠٠٠	٢٤,٨٢٣,٠٠٠	متوسط قيمة الأراضي
					القيمة المقدرة

٦- العقارات التطويرية (تتمة)

التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر: (تتمة)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				
الإجمالي	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٢٠,٣٧٣,٢٨٧	١٩,٢١٥,٦٢٦	١,٠٤٦,١٨٣	١٠٩,٠٧١	٢,٤٠٧
التكلفة:				
القيمة المقدرة				
القيمة المقدرة بهامش قدره ٢٠٪ على التكلفة				
٢٤,٤٤٩,٠٠٠	٢٣,٠٦٠,٠٠٠	١,٢٥٥,٠٠٠	١٣١,٠٠٠	٣,٠٠٠
القيمة المقدرة بمعدل عائد محاسبي يتراوح بين ٣-٥٪				
٢٣,٣٣٩,٠٠٠	٢١,٩٧٤,٠٠٠	١,٢٢٩,٠٠٠	١٣٣,٠٠٠	٣,٠٠٠
٢٣,٨٩٤,٠٠٠	٢٢,٥١٧,٠٠٠	١,٢٤٢,٠٠٠	١٣٢,٠٠٠	٣,٠٠٠
٢٣,٨٧١,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	١,٢٣٨,٠٠٠	١٣٠,٠٠٠	٣,٠٠٠
متوسط قيمة الأراضي				
القيمة المقدرة				

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

تحليل الحساسية بشأن التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر:

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

النقص	الزيادة	التغير في قيمة العقارات التطويرية
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
(٢,٠٩٩,٠٠٠)	٢,٠٩٩,٠٠٠	تغير بواقع ١٠٪ في الهوامش
(٩٤٠,٠٠٠)	٩٩٠,٠٠٠	تغير بواقع ١٪ في معدل العائد المحاسبي
(١,٥١٩,٥٠٠)	١,٥٤٤,٥٠٠	متوسط التغير في قيمة العقارات التطويرية

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٧- الممتلكات والمعدات، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الأراضي والمباني	تأمينات المباني المستأجرة	السيارات	الألات والأدوات	المعدات المكتبية	الإجمالي
بآلاف	بآلاف	بآلاف	بآلاف	بآلاف	بآلاف	بآلاف
الريالات	الريالات	الريالات	الريالات	الريالات	الريالات	الريالات
السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية
التكلفة:						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٩٢,١٢٥	٣٦,٩٢٩	٧,٩٦٤	٢٧,٠٨٨	٦٤,٤٥٥	٢٢٨,٥٦١
إضافات للسنة	-	٧,٨١٧	-	-	١,٦٠٧	٩,٤٢٤
استحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٣١)	-	١,٥٠١	-	-	٢,٠٤٢	٣,٥٤٣
استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٣٠)	-	(٧,٠٣٩)	-	-	(٣٣٩)	(٧,٣٧٨)
استبعادات	-	(٥٣٦)	-	-	(٤,٥٧٣)	(٥,١٠٩)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٩٢,١٢٥	٣٨,٦٧٢	٧,٩٦٤	٢٧,٠٨٨	٦٣,١٩٢	٢٢٩,٠٤١
الاستهلاك المتراكم:						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٥٤,٣٥٧	١٤,٥٣٥	٧,٦٩٠	١٩,٤٤١	٥٨,٩٨٠	١٥٥,٠٠٣
الاستهلاك للسنة (إيضاح ب)	٢,٥٠٥	٦,٨١٤	٧٠	٦٦٤	١,٩٣٢	١١,٩٨٥
استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٣٠)	-	(١,٩٥٣)	-	-	(١٧)	(١,٩٧٠)
استبعادات	-	(٣٣٨)	-	-	(٤,٥٧٣)	(٤,٩١١)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٥٦,٨٦٢	١٩,٠٥٨	٧,٧٦٠	٢٠,١٠٥	٥٦,٣٢٢	١٦٠,١٠٧
القيمة الدفترية في						
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٥,٢٦٣	١٩,٦١٤	٢٠٤	٦,٩٨٣	٦,٨٧٠	٦٨,٩٣٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	الأراضي والمباني	تأمينات المباني المستأجرة	السيارات	الألات والأدوات	المعدات المكتبية	الإجمالي
بآلاف	بآلاف	بآلاف	بآلاف	بآلاف	بآلاف	بآلاف
الريالات	الريالات	الريالات	الريالات	الريالات	الريالات	الريالات
السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية
التكلفة:						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	٩٢,١٢٥	٢٠,٦٩٠	٨,٠١٨	٢٧,٠٨٨	٦٩,٩٢١	٢١٧,٨٤٢
إضافات للسنة	-	١٨,١٨٥	٢٨٠	-	٨٥٨	١٩,٣٢٣
استبعاد مفترض (إيضاح أ)	-	(١,٦٦٠)	-	-	(٥,٠٦٩)	(٦,٧٢٩)
استبعادات	-	(٢٨٦)	(٣٣٤)	-	(١,٢٥٥)	(١,٨٧٥)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٩٢,١٢٥	٣٦,٩٢٩	٧,٩٦٤	٢٧,٠٨٨	٦٤,٤٥٥	٢٢٨,٥٦١
الاستهلاك المتراكم:						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	٥١,٨٥٢	١١,٠١٢	٨,٠١٥	١٨,٥٧٣	٦٠,٠٠٩	١٤٩,٤٦١
الاستهلاك للسنة	٢,٥٠٥	٤,٤٤٥	٩	٨٦٨	٢,٥٦٠	١٠,٣٨٧
استبعاد مفترض (إيضاح أ)	-	(٩٢٢)	-	-	(٢,٥٦٣)	(٣,٤٨٥)
استبعادات	-	-	(٣٣٤)	-	(١,٠٢٦)	(١,٣٦٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٥٤,٣٥٧	١٤,٥٣٥	٧,٦٩٠	١٩,٤٤١	٥٨,٩٨٠	١٥٥,٠٠٣
القيمة الدفترية في						
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٧,٧٦٨	٢٢,٣٩٤	٢٧٤	٧,٦٤٧	٥,٤٧٥	٧٣,٥٥٨

٧- الممتلكات والمعدات، صافي (تتمة)

(إيضاح أ): خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تم التوقف عن إثبات عقارات ومعدات بصافي قيمة دفترية قدرها ٣,٢٤٤ ألف ريال سعودي نتيجة فقدان السيطرة (إيضاح ٢٩).
(إيضاح ب): خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغ الاستهلاك للسنة ١٠,٢٠٥ ألف ريال سعودي، تم تحميل ٦٤٠ ألف ريال سعودي و ١,١٤٠ ألف ريال سعودي على المصاريف العمومية والإدارية وتكلفة الإيرادات والعمليات المتوقعة، على التوالي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٠,٣٨٧ ألف ريال سعودي تم تحميلها على المصاريف العمومية والإدارية).

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 فيها حصة الملكية عن ٢٠٪ أو تزيد عن ٥٠٪، تعتقد الإدارة أنها قادرة على ممارسة تأثير هام عليها بسبب الترتيب التعاقدى مشاركتها وتمثيلها على مستوى مجلس الإدارة. وفيما يلي بيان حركة الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

أ. الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
١,٠٣٠,١٢٥	٢,٦٠٣,٢٤٥	الاستثمارات في بداية السنة
١,٢٥٥,١٢٣	-	إضافات (إيضاح ٣)
-	٢٩	إضافة نتيجة الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٦)
١,٢٣٧	(٣٢,٢٦٢)	استبعاد/تحويل، صافي (إيضاح ٥ و ٨)
٣١٢,٠٣٣	٦٣,٥١٣	الحصة في صافي الأرباح خلال السنة
٤,٧٢٧	(٦,١٦٩)	(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر خلال السنة
٢,٦٠٣,٢٤٥	٢,٦٢٨,٣٥٦	الاستثمارات في نهاية السنة

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	اسم المنشأة
نسبة الملكية	نسبة الملكية	
%	%	
المبلغ	المبلغ	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
%	%	
٤٢,٢٪	٤٢,٢٪	الخبر كابيتال - المملكة العربية السعودية (١)
٦٦,٥٪	٦٦,٥٪	شركة خزام للتطوير العقاري (٢)
٨٨٪	٨٨٪	دار جلوبال بي إل سي (٣)
٧١,٤٧٤	٥٢,٢٩٨	شركات زميلة ومشاريع مشتركة أخرى
٣٢٩,١٠١	٣٧٣,٣٨٨	الحصة المتراكمة في الأرباح والدخل الشامل الآخر
٢,٦٠٣,٢٤٥	٢,٦٢٨,٣٥٦	الرصيد في نهاية السنة

٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	خزام للتطوير العقاري	الخير كابيتال	دار جلوبال بي إل سي	أخرى	الإجمالي
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
إجمالي الموجودات	٥٤٣,٩٠٢	١,١٩٠,٧٦٤	٥,٣٩٩,٤٨٨	٢٣٩,٢٧١	٧,٣٧٣,٤٢٥
إجمالي المطلوبات	(٣٦,٦٣٥)	(٣٠,٠٠٦)	(٣,٦٠٧,٢٢٤)	(٢٧,٥٩٩)	(٣,٧٠١,٤٦٤)
صافي الموجودات	٥٠٧,٢٦٧	١,١٦٠,٧٥٨	١,٧٩٢,٢٦٤	٢١١,٦٧٢	٣,٦٧١,٩٦١
أخرى - إيضاح أ	١٧١,٦٠٣	-	-	-	١٧١,٦٠٣
حصة المجموعة في صافي الموجودات	٥٠٨,٩٣٦	٤٨٩,٨٤٠	١,٥٧٧,١٩٢	٥٢,٣٨٨	٢,٦٢٨,٣٥٦
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-	١٠٥,١٩٧	٩٠٠,٢٦٦	٥١,٥١٢	١,٠٥٦,٩٧٥
إجمالي إيرادات السنة	-	١٠٥,١٩٧	٩٠٠,٢٦٦	٥١,٥١٢	١,٠٥٦,٩٧٥
إجمالي الربح/الخسارة للسنة	٨٤٤	٢٧,٠٧٣	٥٥,٨٦٤	٢,٧٨١	٨٦,٥٦٢
تسويات أخرى - إيضاح ب	-	١٤٥	-	(٢١)	١٢٤
الخسارة الشاملة الأخرى	-	-	(٧,٠١٠)	-	(٧,٠١٠)
إجمالي الدخل/الخسارة الشامل للسنة	٨٤٤	٢٧,٢١٨	٤٨,٨٥٤	٢,٧٦٠	٧٩,٦٧٦
حصة المجموعة في الربح/الخسارة	-	-	-	-	-
والدخل/الخسارة الشاملة الأخرى للسنة، صافي	٥٦١	١١,٤٨٦	٤٢,٩٩٢	٢,٣٠٥	٥٧,٣٤٤
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٥٤٣,٠٥٩	١,١٥٦,١٦٢	٢,٨٧٤,٤٤١	٣١٠,٦٧٥	٤,٨٨٤,٣٣٧
إجمالي الموجودات	٥٤٣,٠٥٩	١,١٥٦,١٦٢	٢,٨٧٤,٤٤١	٣١٠,٦٧٥	٤,٨٨٤,٣٣٧
إجمالي المطلوبات	(٣٦,٦٣٥)	(٢٢,٦٢٢)	(١,١٣١,٠٣٢)	(٧٦,٩١٤)	(١,٢٦٧,٢٠٣)
صافي الموجودات	٥٠٦,٤٢٤	١,١٣٣,٥٤٠	١,٧٤٣,٤٠٩	٢٣٣,٧٦١	٣,٦١٧,١٣٤
أخرى - إيضاح أ، ب	١٧١,٦٠٣	-	-	١٨,٥٧٩	١٩٠,١٨٢
حصة المجموعة في صافي الموجودات	٥٠٨,٣٧٥	٤٧٨,٣٥٤	١,٥٣٤,٢٠٠	٨٢,٣١٦	٢,٦٠٣,٢٤٥
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	-	١٦١,٠٦٠	١,٣٥٠,٦٩٩	١٦٣,٢٠٦	١,٦٧٤,٩٦٥
إجمالي إيرادات السنة	-	١٦١,٠٦٠	١,٣٥٠,٦٩٩	١٦٣,٢٠٦	١,٦٧٤,٩٦٥
إجمالي الربح للسنة	٨٩٣	٧٢,٩٦٤	٣١١,٧٦١	١٢,٩٤٧	٣٩٨,٥٦٥
تسويات أخرى - إيضاح ب	-	٨٧	-	(٦٧٠)	(٥٨٣)
الدخل الشامل الأخر	-	-	٥,٣٧٢	-	٥,٣٧٢
إجمالي الدخل الشامل للسنة	٨٩٣	٧٣,٠٥١	٣١٧,١٣٣	١٢,٢٧٧	٤٠٣,٣٥٤
حصة المجموعة في الربح والدخل الشامل الأخر للسنة، صافي	٥٩٤	٣٠,٨٢٨	٢٧٩,٠٧٧	٦,٢٦١	٣١٦,٧٦٠

٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)

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

إيضاح الأخرى - (أ) يشمل صافي موجودات خزام للتطوير العقاري ١٧٢ مليون ريال سعودي القيمة المدفوعة للحصول على الحقوق الحصرية - انظر إيضاح (٢)؛
(ب) تتعلق التسويات الأخرى بتسوية الأرباح المبقة للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

كما تم الإفصاح عن تفاصيل المعاملات مع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة ضمن إيضاح ٢٤ 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 أسهم إضافية 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 للتطوير العقاري: يبلغ استثمار المجموعة في شركة خزام للتطوير العقاري ٦٦,٥٪ مع شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني. ووفقاً للترتيبات، يُمنح المساهمين بشكل مشترك صلاحية التحكم في الأنشطة المالية والتشغيلية التي تؤثر على عوائد شركة خزام للتطوير العقاري. وعليه، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحيات المطلقة للسيطرة مع القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر فيها وبالتالي فإن استثمار المجموعة في شركة خزام للتطوير العقاري يتم المحاسبة عنه كاستثمار في مشروع مشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

يتضمن الاستثمار في شركة خزام للتطوير العقاري ٣٥٩ مليون ريال سعودي كمساهمة في رأس المال مدفوعة بالكامل نقداً و ١٧٢ مليون ريال القيمة المدفوعة للحصول على حق حصري للمشاركة في مشروع خزام للتطوير. وبناءً على التقييم، تعتقد الإدارة أن إجمالي الاستثمار في شركة خزام للتطوير العقاري لم تنخفض قيمته.

(٣) دار جلوبال بي إل سي: في ٢٨ فبراير ٢٠٢٣، قامت شركة دار جلوبال بي إل سي، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل بشكل غير مباشر للمجموعة، بإدراج أسهمها في السوق الرئيسي لبورصة لندن للأوراق المالية. وقد طرحت دار جلوبال بي إل سي ٢١,٦٢١,٦١٢ سهمًا عاديًا للاكتتاب من خلال طرح خاص بسعر ٣,٣٣ دولار أمريكي للسهم الواحد بقيمة إجمالية قدرها ٧٢ مليون دولار أمريكي. ونظرًا لإصدار دار جلوبال بي إل إس ٢١,٦٢١,٦١٢ سهمًا جديدًا من خلال الطرح الخاص وقت الإدراج، فقد انخفضت حصة ملكية المجموعة من ١٠٠٪ إلى ٨٨٪. علاوة على ذلك، وبسبب متطلبات الإدراج، فقدت المجموعة السيطرة على الشركة ولكنها تمارس تأثيرًا هامًا، وبالتالي تم تصنيف الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة وتمت المحاسبة عنه وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وقامت المجموعة بإثبات 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 ٢٠٢٤: ٤,٣٩٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢,١٤٨ مليون ريال سعودي).

الشركات الزميلة الأخرى التي ليس لها أهمية نسبية بمفردها:

(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 ١٥/١٠/١٤٣٧هـ (الموافق ٢٠/٠٧/٢٠١٦) برأسمال قدره ٨,٢ مليون ريال سعودي. وقد دفعت المجموعة ١,٥ مليون ريال سعودي أي ما يعادل ١٨,٢٩٪ من رأسمالها وتعتقد الإدارة أن إجمالي الاستثمار لم تنخفض قيمته.

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) كومباس بروجيكت للإستثمارات المحدودة: خلال ٢٠٢٢، قامت المجموعة باستثمار ١٩,٢ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ٥١٪ في كومباس بروجيكت المحدودة، وهي شركة خاصة محدودة بالأسم تم تأسيسها في الإمارات العربية المتحدة. وخلال السنة، استحوذت المجموعة على أسهم إضافية لزيادة حصة ملكيتها إلى ٩٠٪، وحصلت على السيطرة على المنشأة. وتم إثبات خسارة القيمة العادلة للحصة الأصلية البالغ قدرها ٥١٪ مقابل القيمة الدفترية السابقة للاستثمارات وقدرها ٩,٢ مليون ريال سعودي في قائمة الدخل الموحدة. وقد تم تأسيس الشركة بشكل أساسي لتقديم خدمات الدعم الفني لإدارة المشاريع ومراقبة التكاليف وإدارة الإنشاءات وإدارة (انظر إيضاح ٣١) المخاطر.

(٦) كومباس بروجيكت هولدينجز ليميتد العربية للاستشارات المهنية خلال ٢٠٢٤، ونتيجة للحصول على السيطرة على كومباس بروجيكت المحدودة، حصلت المجموعة أيضاً على حصة قدرها ٣٠٪ في المنشأة مما يمنحها ممارسة تأثيراً هاماً عليها. وتتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في المنشأة على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وتعمل تلك الشركة في أنشطة الاستشارات المعمارية والهندسية، والاستشارات الهندسية للتخطيط العمراني، والاستشارات الهندسية لهندسة المناظر الطبيعية.

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

(٨) أولد بارك لين ليميتد: خلال ٢٠٢٢، قامت المجموعة باستثمار ٣,٤ ألف ريال سعودي (٧٥٣ جنيه استرليني) وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ٧٥,٣٧٪ في شركة ١٤٩ أولد بارك لين ليميتد، 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 عوائد الشركة. وعليه، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحية المطلقة للسيطرة مع القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر فيها وبالتالي فإن استثمار المجموعة في ١٤٩ أولد بارك لين ليميتد يتم المحاسبة عنه كاستثمار في مشروع مشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وقد قامت المجموعة، خلال الربع الأول لعام ٢٠٢٣، ببيع أسهمها في ١٤٩ أولد بارك لين ليميتد بمبلغ قدره ٣,٤ ألف ريال سعودي وكانت القيمة الدفترية للاستثمار (١,٢٣٧) ألف ريال سعودي.

٩- الاستثمارات في الموجودات المالية

(أ) القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

فيما يلي بيان الحركة خلال السنة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢١٥,٠٤٠	١٩١,٧٣٠	الرصيد في بداية السنة
(٢٣,٣١٠)	(٨٤٠)	خسارة القيمة العادلة غير المحققة المثبتة في الخسارة الشاملة الأخرى خلال السنة
١٩١,٧٣٠	١٩٠,٨٩٠	الرصيد في نهاية السنة

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

٩- الاستثمارات في الموجودات المالية (تتمة)

(ب) تفاصيل الاستثمارات في الموجودات المالية

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	نسبة الملكية
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٩١,٧٣٠	١٩٠,٨٩٠	%١٠,٥

شركة سهل للتمويل

١٠- المدينون التجاريون والآخرين

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣,٣٣٧,٠٥٤	٣,٩٠٨,٢٥٤	مدينون تجاريون- بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وقدرها ٤١,٩٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢٧,٩٩ مليون ريال سعودي).
٢٧٢,٤٧٩	٢٥١,٨٩٤	مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى
٢٥٣,٨٩٥	٢٥٣,٨٩٥	دفعات مقدمة لشراء أراضي
-	٦٣,١٨٢	مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة (إيضاح ١٢٤)
١٩,٢٣١	٢٦,٢٥١	إيرادات مستحقة
٣,٨٨٢,٦٥٩	٤,٥٠٣,٤٧٦	الإجمالي

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

(أ) أعمار الذمم المدينة التجارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣٤١,٤٨٥	٨١٠,٣٧١	٠ - ٦٠ يوماً
٤٩٤,٢٤٤	٦٥٢,٦٠٠	٦١ - ١٢٠ يوماً
٦٤٣,٧٨١	٧١٧,٠٥١	١٢١ - ١٨٠ يوماً
١,٨٥٧,٥٤٤	١,٧٢٨,٢٣٢	أكثر من ١٨٠ يوماً
٣,٣٣٧,٠٥٤	٣,٩٠٨,٢٥٤	الإجمالي

تبدأ أعمار الذمم المدينة من تاريخ إصدار الفاتورة وتتضمن الذمم المدينة حوالي ٩٩٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٩٩٪) ذمم مستحقة من مبيعات الأراضي والمشاريع، وهي مضمونة بالكامل مقابل قطع الأراضي والمشاريع.

(ب) تقييم خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة

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

١٠ - المدينون التجاريون والآخرين (تتمة)

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

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

الحركة في خسائر الائتمان المتوقعة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢٧,٩٨٨	٢٧,٩٨٨	الرصيد في بداية السنة
-	٢,٢١٦	مخصص متعلق بالاستحواذ على شركة تابعة
-	١١,٧١٣	مخصص خسائر ائتمان متوقعة
٢٧,٩٨٨	٤١,٩١٧	الرصيد في نهاية السنة

١١ - النقدية وشبه النقدية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٩٩	٧٨	نقد في الصندوق
٥,٤٤٩,٧٣٤	٦,٧٢٤,٥٩٤	نقد لدى البنوك
٥,٤٤٩,٨٣٣	٦,٧٢٤,٦٧٢	الإجمالي

١٢ - القروض

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٧,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	صكوك إسلامية
٢,٦٦٣,٢٠٠	٣,٩٩٤,٢٥٥	المرابحة الإسلامية
١٠,١٦٣,٢٠٠	١١,٤٩٤,٢٥٥	
(٨٢,٨٩٥)	(٧٠,٤٩٧)	ناقصاً: تكاليف المعاملات غير المطفأة (إيضاح ١١٢)
١٠,٠٨٠,٣٠٥	١١,٤٢٣,٧٥٨	القروض في نهاية السنة
(١,٠٤٧,٩٤٠)	(٣,٣٣٧,٩٣٢)	ناقصاً: قروض - جزء متداول
٩,٠٣٢,٣٦٥	٨,٠٨٥,٨٢٦	قروض - جزء غير متداول

١٢ - القروض (تتمة)

تستحق القروض السداد على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,٠٥١,٢٢٧	٣,٣٤٤,٦٠٩	خلال سنة
٢,٨٧٦,٣٤٥	٢,١٢٥,٣٠٧	في السنة الثانية
٣,٧١١,٥٣٧	٥,٨٥٢,٣٢٧	في السنة الثالثة إلى السنة الخامسة
٢,٥٢٤,٠٩١	١٧٢,٠١٢	أكثر من خمس سنوات
١٠,١٦٣,٢٠٠	١١,٤٩٤,٢٥٥	الإجمالي

أ. تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٦٦,٥٢٣	٨٢,٨٩٥	الرصيد في بداية السنة
٤٤,٩٩٢	١٩,٣١١	إضافات خلال السنة
(٢٨,٦٢٠)	(٣١,٧٠٩)	الإطفاء المحمل للسنة (إيضاح ٢٠)
٨٢,٨٩٥	٧٠,٤٩٧	الرصيد في نهاية السنة

ب. تحليل القروض:

الصكوك الإسلامية

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.
- (٤) صكوك إسلامية بمبلغ ٢,٢٥ مليار ريال سعودي (٦٠٠ مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة ٨,٠٠٪ وتستحق في ٢٠٢٩.

إن الصكوك الإسلامية أعلاه مسجلة بالدولار الأمريكي. ونظراً لمحدودية تقلبات سعر صرف الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي، فإن المجموعة لا تتعرض لمخاطر صرف عملات أجنبية هامة. إن ربح الاستثمار يستحق السداد للشركة ذات الغرض الخاص والتي تم من خلالها إصدار الصكوك، والمحقق من خلال بيع العقارات المملوكة من قبل المجموعة، 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 الصكوك بالكامل. وقد قامت المجموعة بإصدار خطاب ضمان لحاملي الصكوك.

تتضمن اتفاقيات الصكوك تعهدات مالية التزمت بها المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

١٢ - القروض (تتمة)

المرابحة الإسلامية

يمثل هذا البند تسهيلات مرابحة إسلامية ثنائية من بنوك تجارية محلية ودولية مضمونة مقابل عقارات، على شكل مرابحة إسلامية، وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. وتتضمن هذه التسهيلات تواريخ استحقاق طويلة الأجل وقصيرة الأجل تتراوح من ٦ أشهر إلى ٧ سنوات مع دفعات سداد دورية على النحو المبين أدناه:

ملخص المراتبات: تاريخ الاستحقاق	الرصيد القائم بآلاف الريالات السعودية	قصيرة الأجل بآلاف الريالات السعودية	طويلة الأجل بآلاف الريالات السعودية
٢٠٢٥	٥٦٦,٦٦٧	٥٦٦,٦٦٧	-
٢٠٢٧	٣٦٠,٠٠٠	٦٧,٥٠٠	٢٩٢,٥٠٠
٢٠٢٨	١,٠١١,٤٩٧	٥٣,١٠٠	٩٥٨,٣٩٧
٢٠٢٩	١,٣٧٣,٦٨٤	٣٠٥,٢٦٣	١,٠٦٨,٤٢١
٢٠٣٠	١١٧,٨٥٧	٢١,٤٢٨	٩٦,٤٢٩
٢٠٣١	٥٦٤,٥٥٠	٨٠,٦٥٠	٤٨٣,٩٠٠
الإجمالي	٣,٩٩٤,٢٥٥	١,٠٩٤,٦٠٨	٢,٨٩٩,٦٤٧

يبلغ المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية ٧,٩٪ للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ : ٧٪).

تتضمن اتفاقيات التسهيلات بعض التعهدات المالية والتي التزمت بها المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

١٣ - مكافأة نهاية الخدمة

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

فيما يلي بيان حركة الالتزام المستحق وفقاً لنظام العمل السعودي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢٦,٩١١	٣١,٦٢٧	الرصيد في بداية السنة
-	٥,٢٣٦	المتعلق بالاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٣١)
٥,١١١	٤,١٠٨	المحمل على المصاريف خلال السنة
-	(١١٠)	استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٣٠)
٢,٩٨٩	(١٧٧)	مكاسب إعادة القياس
(٣,٣٨٤)	(٢,١٦٧)	مدفوع خلال السنة
٣١,٦٢٧	٣٨,٥١٧	الرصيد في نهاية السنة

١٣ - مكافأة نهاية الخدمة (تتمة)

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

(أ) الافتراضات الاكتوارية الهامة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٤,٦٠٪	٥,٣٥٪	معدل الخصم
٤,٦٠٪	٥,٣٥٪	معدل الزيادة في الرواتب على المدى طويل الأجل
متوسط	متوسط	معدل تناقص الموظفين

(ب) فيما يلي بيان الحركة في القيمة الحالية للالتزام منافع الموظفين وفقاً لطريقة وحدة الائتمان المتوقعة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢٣,٤٥٩	٢٨,٩٨٣	الرصيد في بداية السنة
٣,٨٥٠	٤,١١١	صافي تكلفة المنافع للفترة
٢,٩٨٩	(١٧٧)	(مكاسب) / خسائر إعادة قياس
(١,٣١٥)	(١,٧٧٥)	مدفوع خلال السنة
٢٨,٩٨٣	٣١,١٤٢	الرصيد في نهاية السنة

(ج) تحليل القيمة الحالية للالتزام

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢٨,١٦٦	٣٠,٨٦٠	التزام المنافع المتراكم بتاريخ قائمة المركز المالي
٨١٧	٢٨٢	المنافع التي تُعزى للزيادة المستقبلية في الرواتب
٢٨,٩٨٣	٣١,١٤٢	الإجمالي

(د) تحليل حساسية الالتزام

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢٨,٢٣٨	٣٠,٧٣٠	معدل الخصم + ٠,٥٪
٢٩,٧٦٢	٣١,٥٦٤	معدل الخصم - ٠,٥٪
٢٩,٥٦٤	٣١,٣٥٨	الزيادة في الرواتب على المدى طويل الأجل + ٠,٥٪
٢٨,٤٢٠	٣٠,٩٢٨	الزيادة في الرواتب على المدى طويل الأجل - ٠,٥٪

١٣ - مكافأة نهاية الخدمة (تتمة)

هـ أثر خطة المنافع المحددة على التدفقات النقدية للمجموعة

بلغ المتوسط المرجح لمدة التزام منافع الموظفين ٢,٦٨ سنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٥,٢٦ سنوات). وفيما يلي تحليل تواريخ الاستحقاق المتوقعة للالتزامات المنافع المحددة المخصصة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣,٩٠٩	٤,٦١٢	خلال سنة
٥,٩٧٧	١١,٩٢١	في السنة الثانية
٨,٦٠٤	١٤,٦٠٩	بين السنة الثالثة والسنة الخامسة
١٠,٤٩٣	-	أكثر من خمس سنوات
٢٨,٩٨٣	٣١,١٤٢	الإجمالي

١٤ - الدائنون التجاريون والآخرين

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,١٠٠,٤٠٤	٢,٦٦٧,٩١١	مطلوبات عقود (إيضاح ١٤ أ)
٥١٠,٢٧٠	٤٦٦,٦٤١	مبالغ مستحقة الدفع ودائنون آخرون
٤٦٠,٧٤٩	٤٥٧,٧١٤	إيرادات غير مكتسبة
٦٤٧,٨٧٤	٢٥٤,٢٣٠	دائنون تجاريون
١٨٧,٨٣٤	١٨٨,٦٧٥	مبالغ مستحقة إلى جهة ذات علاقة (إيضاح ٢٤ ب)
٢٧,٢٦٤	١٨,٢٥٣	التزامات إيجار (إيضاح ٢٣ ب)
٨,٣٠٧	٨,٢٩٢	توزيعات أرباح مستحقة
٢,٩٤٢,٧٠٢	٤,٠٦١,٧١٦	الإجمالي

إن القيمة العادلة للمطلوبات المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمتها الدفترية.

أ) مطلوبات العقود

تمثل مطلوبات العقود الجزء غير المثبت من الفواتير الصادرة بموجب العقود الملزمة المبرمة مع العملاء لبيع العقارات، والتي لم يتم بشأنها الوفاء بالتزامات الأداء المتفق عليها بالكامل.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,٣٩٣,٧٩٧	١,١٠٠,٤٠٤	الرصيد في بداية السنة
١٢,١٧٦	١,٦٨٧,٧٦٧	فواتير صادرة/ملغاة خلال السنة
(٢١٤,٦٠١)	-	التوقف عن إثبات استبعاد مفترض (إيضاح أ)
(٩٠,٩٦٨)	(١٢٠,٢٦٠)	تحويلات إلى الإيرادات خلال السنة (إيضاح ١٧)
١,١٠٠,٤٠٤	٢,٦٦٧,٩١١	الرصيد في نهاية السنة

(إيضاح أ): خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تم التوقف عن إثبات مطلوبات عقود بقيمة دفترية قدرها لا شيء نتيجة فقدان السيطرة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢١٤,٦٠١ ريال سعودي (إيضاح ٢٩)).

١٥- مخصص الزكاة

أ. الحركة في مخصص الزكاة:

تم إثباتات الزكاة وتجنب مخصص لها في القوائم المالية الموحدة، وفيما يلي بيان الحركة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣٨٦,٤٥٢	٣٠٨,٧٨٩	الرصيد في بداية السنة
١٥,٦٦٠	٢٠,٥٩٥	المحمل للسنة
-	٢,١٥٥	استحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٣١)
(٩٣,٣٢٣)	(١٦,٠٢٢)	مدفوع خلال السنة
٣٠٨,٧٨٩	٣١٥,٥١٧	مخصص الزكاة المقدّر 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 ٢٠٠٣ حتى ٢٠١٤. تم تقديم الإقرارات الزكوية الموحدة إلى الهيئة عن كافة السنوات المتبقية حتى ٢٠٢٣. كما أن الإقرار الموحد لعام ٢٠٢٤ قيد الإعداد حالياً.

١٦- رأس المال

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	رأس المال المصرح به:
		١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد:
		في بداية السنة
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	في نهاية السنة

لدى الشركة فئة واحدة فقط من الأسهم العادية.

١٧- الإيرادات

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

قامت المجموعة بتوقيع عقد لجزء كبير من مشروع كامل 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 وفقاً لسياسة المجموعة.

١٧- الإيرادات (تتمة)

٢٠٢٣	٢٠٢٤	أسس الإثبات	تفصيل الإيرادات
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		
٢,٣٧٢,٩٧١	٣,١٠١,٩١٩	- عند نقطة من الزمن	بيع عقارات تطويرية
٩٠,٩٦٨	٣٤,٢١٨	- على مدى زمني	بيع عقارات تطويرية
-	١٢٠,٢٦٠	- على مدى زمني	بيع عقارات سكنية
١٠٧,٣٢٤	١٩٣,٤٥٣	- عند نقطة من الزمن	بيع عقارات سكنية
١٣٣,٢٠٤	١٤٣,٢٨٦	- على أساس القسط الثابت	تأجير عقارات
٢,٦٣٣	١٦٥,٨٨٦	- على مدى زمني	أخرى
٢,٧٠٧,١٠٠	٣,٧٥٩,٠٢٢		الإجمالي

١٨- تكلفة الإيرادات

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,٥٢٦,٧٦٦	١,٨٠٧,٩٧٩	عقارات تطويرية
٧٥,٣٠٧	٢٠٠,٦٨٦	عقارات سكنية
٣٤,١٣٢	٣٣,٦٥٨	تكلفة تأجير مباشرة - استهلاك (إيضاح ٥)
٤٨٩	١١٦,٦٩١	أخرى
١,٦٣٦,٦٩٤	٢,١٥٩,٠١٤	الإجمالي

١٩- المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٨٨,٩٨١	٢٤٦,٤١١	مصاريف عمومية وإدارية
١٦,١١٥	١٩,٤٩٠	استهلاك (إيضاح ٧ و ٢٣)
٢٠٥,٠٩٦	٢٦٥,٩٠١	الإجمالي

٢٠- تكاليف التمويل

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٤٧٧,٦٠١	٥٥١,٣١٠	أعباء مالية على الصكوك
٢٥٧,٢٥٥	٢٦٩,٣٠٤	أعباء على المرابحات الإسلامية
٩٨٣	١,٥٨٣	أعباء مالية على التزامات الإيجار (إيضاح ٢٣)
٢٨,٦٢٠	٣١,٧٠٩	إطفاء تكاليف معاملات (إيضاح ١٢)
٧٦٤,٤٥٩	٨٥٣,٩٠٦	الإجمالي

٢١- الإيرادات الأخرى، صافي

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
١٩٩,٦١٣	٢٤٦,٣١٨	إيرادات تمويل
١٣,٩٢١	١٨,٥٠١	أخرى، صافي
٢١٣,٥٣٤	٢٦٤,٨١٩	الإجمالي

إيرادات التمويل البالغة ٢٤٦ مليون ريال سعودي (٢٠٠ مليون ريال سعودي لعام ٢٠٢٣) (تم تحقيقها وفقًا لشروط متفق عليها بشكل متبادل، وذلك من خلال ودائع مريحة قصيرة الأجل مع مؤسسات مالية محلية وإقليمية، تم ترتيبها عبر شركة الخير المالية.

٢٢- ربح السهم

تم احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٦١٠,٧٥٨	٧٨٨,٩٣١	صافي الربح العائد إلى المساهمين في دار الأركان الناتج من:
-	١٨,٩٠٢	العمليات المستمرة
٦١٠,٧٥٨	٨٠٧,٨٣٣	العمليات المتوقفة

عدد الأسهم

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
٠,٥٧	٠,٧٣	لغرض ربح السهم
-	٠,٠٢	ربح السهم الأساسي والمخفض من العمليات المستمرة
٠,٥٧	٠,٧٥	ربح السهم الأساسي والمخفض من العمليات المتوقفة

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

٢٣- ترتيبات عقود الإيجار

أ: المجموعة كمستأجر

أ. موجودات حق الاستخدام

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	التكلفة:
٢٨,٨٥١	٤٢,٣١٦	في بداية السنة
-	(٧,٣٣٦)	استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٣٠ أ)
(١٤,٧٠١)	-	استبعاد مفترض
-	٢,١٣٦	استحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٣١ أ)
-	(٣,١٦٦)	إنهاء/استبعادات
٢٨,١٦٦	٣,٨٠١	إضافات للسنة
٤٢,٣١٦	٣٧,٧٥١	في نهاية السنة

٢٣- ترتيبات عقود الإيجار (تتمة)

أ: المجموعة كمستأجر (تتمة)
أ. موجودات حق الاستخدام (تتمة)

الاستهلاك المتراكم:		
	في بداية السنة	
١١,١٧٦	١٢,١٠٥	
-	(٢,٩٧٠)	
(٤,٧٩٩)	-	استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٣٠ أ)
-	(٢,٩٢٠)	استبعاد مفترض
٥,٧٢٨	١٠,٨٥٦	إنهاء/استبعادات
١٢,١٠٥	١٧,٠٧١	المحمل خلال السنة (إيضاح أ)
٣٠,٢١١	٢٠,٦٨٠	في نهاية السنة
		صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

(إيضاح أ): خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغ الاستهلاك للسنة ٩,٢٨٥ ألف ريال سعودي، تم تحميل ١,٥٧١ ألف ريال سعودي على المصاريف العمومية والإدارية والعمليات المتوقعة، على التوالي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٥,٧٢٨ ألف ريال سعودي تم تحميلها على المصاريف العمومية والإدارية).

يتم إدراج رصيد موجودات حق الاستخدام ضمن الممتلكات 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.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	الالتزامات
٢٩,٨٧٤	٤٥,٢٦٧	في بداية السنة
-	(٧,٨٠٢)	استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٣٠ أ)
(١٣,٧٥٦)	-	استبعاد مفترض
-	(٣,٢١٤)	إنهاء عقود إيجار
٢٨,١٦٦	٣,٨٠١	إضافات للسنة
-	١,٧١٥	استحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٣١ أ)
٩٨٣	١,٥٨٣	تكلفة التمويل للسنة (إيضاح ٢٠)
٤٥,٢٦٧	٤١,٣٥٠	في نهاية السنة
		المبالغ المدفوعة
١٢,٠٠٠	١٨,٠٠٣	في بداية السنة
-	(٣,٢٨٤)	استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٣٠ أ)
(٣,٤٧٨)	-	استبعاد مفترض
-	(٣,٢١٤)	إنهاء عقود إيجار
٩,٤٨١	١١,٥٩٢	مدفوع خلال السنة
١٨,٠٠٣	٢٣,٠٩٧	في نهاية السنة
٢٧,٢٦٤	١٨,٢٥٣	الرصيد في نهاية السنة

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

٢٣- ترتيبات عقود الإيجار (تتمة)
أ: المجموعة كمستأجر (تتمة)
ج. الحد الأدنى لدفعات الإيجار

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية	المبالغ المستحقة:
٩,٩٥٧	٩,٤٣٧	خلال سنة
٢٠,٤٨٧	١٠,٦٦٨	بين سنة إلى خمس سنوات
-	-	أكثر من خمس سنوات
٣٠,٤٤٤	٢٠,١٠٥	الإجمالي

٢٣- ترتيبات عقود الإيجار (تتمة)

ب: المجموعة كمؤجر

لدى المجموعة عقارات استثمارية (انظر إيضاح ٥) تتكون من عقارات سكنية وتجارية محتفظ بها لغرض تحقيق دخل متكرر ثابت. يتم تأجير هذه العقارات، على المدى القصير والطويل الأجل بموجب ترتيبات عقود إيجار تشغيلي لمختلف العملاء، بما في ذلك الشركات والجهات الحكومية والأفراد لتلبية متطلباتهم السكنية والتجارية. وبالنسبة 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:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية	
١١٦,٣٥٢	١٣٨,٤٣٤	خلال سنة
٢١٦,٣٢٥	٢٣٧,٠٧٠	بين سنة إلى خمس سنوات
٩٨,٠٩٦	٨٧,٠٧٤	بعد خمس سنوات
٤٣٠,٧٧٣	٤٦٢,٥٧٨	الإجمالي

٢٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

كان لدى المجموعة، خلال السياق العادي لعملياتها، المعاملات الهامة وأرصدها التالية مع جهات ذات علاقة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٢٠٢٣.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	طبيعة المعاملات	العلاقة	الجهة ذات العلاقة
بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية			
-	٧٩٩,٠٨٢	قرض (إيضاح ج)		
-	٥٣,٥٢٢	دعم مالي	شركة زميلة	دار جلوبال بي إل سي
-	٩,٦٦٠	عمولة على قرض		
٩٦٠	٩٦٠	أتعاب إدارة محملة	شركة زميلة	شركة خزام للتطوير العقاري
		مبيعات إلى عملاء طرف		
٣,٨٠٢	٢,١٧٣	آخر (إيضاح هـ)	شركة منتسبة	شركة سهل للتمويل

٢٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

أ. مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة

خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل مبلغ لتمويل عمليات شركة دار جلوبال بي إل سي، شركة زميلة. وفيما يلي بيان بالرصيد:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
-	٦٣,١٨٢	الرصيد في نهاية السنة

ب. مبالغ مستحقة إلى جهة ذات علاقة

إن شركة خزام للتطوير العقاري هي منشأة خاضعة للسيطرة المشتركة (إيضاح ٨). قامت إدارة شركة خزام للتطوير العقاري باستثمار رصيدها النقدي الزائد لدى المجموعة بربح رمزي. وتم تصنيف الرصيد ضمن الذمم الدائنة التجارية والأخرى (إيضاح ١٤) ويستحق السداد عند الطلب. يستحق الرصيد السداد في نهاية السنة على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٨٧,٨٣٤	١٨٨,٦٧٥	الرصيد في نهاية السنة

ج. قرض إلى جهة ذات علاقة

خلال السنة، قامت المجموعة بمنح قرض لشركة دار جلوبال بي إل سي، شركة زميلة. ويحمل القرض عمولة وفقاً للشروط التجارية العادلة، وسيتم سدادها على خلال أربع سنوات.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
-	٧٩٩,٠٨٢	الرصيد في نهاية السنة

د. تعويضات كبار موظفي الإدارة

فيما يلي بيان مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار موظفي الإدارة الآخرين خلال السنة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٩,٧٢٢	١٠,١٢١	منافع قصيرة الأجل
٧٦٥	٧٩٦	مكافأة نهاية الخدمة
-	-	مكافآت وأتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية
١٠,٤٨٧	١٠,٩١٧	الإجمالي

٢٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

٥. 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 تعثر مشتري العقار في سداد التمويل الذي تم الحصول عليه من سهل.

٢٥- خطط منافع التقاعد

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

بلغ إجمالي التكلفة المحملة على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤,١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٥,١١ مليون ريال سعودي)، كما بلغت قيمة الاشتراكات القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٢٣ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٦٥ 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 مالها للتأكد من أن المنشآت في المجموعة ستكون قادرة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية مع تعظيم العائد إلى المساهمين من خلال الاستفادة المثلى من أرصدة الدين وحقوق الملكية. ولم يطرأ أي تغيير على الاستراتيجية الكلية للمجموعة عن عام ٢٠٠٧، عندما قامت المجموعة بتنويع مصادر تمويلها وأصدرت نوعين من الصكوك متوسطة الأجل تتراوح بين ٣-٥ سنوات. وفي ضوء السجل الحافل لسداد أول إصدارين صكوك وخبرة المجموعة التي تم تطويرها على مدى السنوات الخمس الماضية للوصول إلى الأسواق الدولية للتمويل المتوافق مع الشريعة الإسلامية، تواصل الإدارة الحفاظ على علاقتها بالمؤسسات المالية ومراقبة الأسواق للإصدارات المستقبلية. كما تلتزم المجموعة بأفضل الممارسات الدولية في مجال حوكمة الشركات والنظر في معاملات أسواق رأس المال لتحقيق قيمة إضافية للمساهمين.

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

نسبة الرفع المالي

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

وقد كانت نسبة الرفع المالي في نهاية السنة على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٠,٠٨٠,٣٠٥	١١,٤٢٣,٧٥٨	قروض إسلامية
(٥,٤٤٩,٨٣٣)	(٦,٧٢٤,٦٧٢)	نقدية وشبه نقدية
٤,٦٣٠,٤٧٢	٤,٦٩٩,٠٨٦	
٢٠,٢٩١,٨٨١	٢١,١٠٠,٧١٤	حقوق المساهمين
%٢٣	%٢٢	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

٢٧- إدارة المخاطر المالية

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

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

تتعرض 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 لإخفاق العميل أو الطرف المقابل في عقد سارٍ تجاريًا وقابل للتنفيذ نظاميًا في الوفاء بالتزاماته.

إن سياسة المبيعات لدى المجموعة بشكل عام لا تعتمد على المبيعات 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 التسليم النهائي للعقار المباع أو تأخير نقل الملكية للمستفيد للتقليل من المخاطر إلى أن يتم دفع كامل المبلغ المستحق حسب عقد البيع. كما يتم مراقبة ومتابعة تحصيل الدفعات بشكل منتظم ولذلك فإن تعرض المجموعة لخسائر الائتمان يعتبر محدوداً.

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

فيما يلي ملخصًا للموجودات المالية الخاضعة لمخاطر الائتمان:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	نقدية وشبه نقدية
٥,٤٤٩,٨٣٣	٦,٧٢٤,٦٧٢	مدنيون تجاريون، صافي
٣,٣٣٧,٠٥٤	٣,٩٠٨,٢٥٤	قرض إلى جهة ذات علاقة
-	٧٩٩,٠٨٢	الإجمالي
٨,٧٨٦,٨٨٧	١١,٤٣٢,٠٠٨	

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

٢٧- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر أسعار العملات

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

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

تُحدد أسعار عملات القروض المحلية للمجموعة على أساس معدل سايبور. وبالتالي فإن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات يتفاوت وفقاً للتغيرات في معدلات سايبور.

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

خلال السنة، تراوح متوسط المعدل لمدة ٣ أشهر على أساس سايبور بين ٥,٣٧٪ و ٥,٨٠٪ (٦,١٦٪ و ٦,٣٨٪ لعام ٢٠٢٣).

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٦,٦٥٨	٩,٩٨٦	٢٥ + نقطة أساس
(٦,٦٥٨)	(٩,٩٨٦)	٢٥ - نقطة أساس

إن صافي ربح المجموعة للسنة قد يتأثر بالمبلغ أعلاه نتيجة لهذه التغيرات التي قد تحدث في أسعار العملات في السوق، وذلك في حال وجود رسملة لتكاليف الاقتراض التي ترتبط بصورة مباشرة بمشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل، تحمل الفروقات في الفترة التي تحدث فيها على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة. لا يوجد تأثير على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لعدم وجود رسملة لتكاليف الاقتراض خلال السنة الحالية وكذلك فترة المقارنة كما هو مبين في الإيضاح (٩/٢).

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها المجموعة في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلتزم بها المجموعة لصالح الغير.

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

يبلغ إجمالي المتوسط المرجح لمعدل العملة السنوية الفعلية ٧,٩٪ للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ : ٧٪).

٢٧- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة مع إجمالي التدفقات النقدية غير المخصومة للاستحقاقات التعاقدية المتبقية لكل من رأس المال والعمولة، حيثما ينطبق ذلك، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	خلال ٣ أشهر	من ٣ أشهر إلى سنة	من سنة إلى سنتين	من ٣ سنوات إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	بدون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٢,٨٢١,٢٩٨	١,١٩٩,٢٢٣	٢,٧٣٣,٧١٩	٦,٥٢٧,٠٥٨	١٨٢,٤١٢	-	١٣,٤٦٣,٧١٠	
٩٠,٧١٧	٣,٢٥٥,٧٧٤	٤٧١,٩١٧	٤,٧٥٧	٥١,٠٩٧	١٨٩,٣٠٧	٤,٠٦٣,٥٦٩	
٢,٩١٢,٠١٥	٤,٤٥٤,٩٩٧	٣,٢٠٥,٦٣٦	٦,٥٣١,٨١٥	٢٣٣,٥٠٩	١٨٩,٣٠٧	١٧,٥٢٧,٢٧٩	
المطلوبات المالية							
قروض إسلامية							
داننوت تجاريون وآخرون							
الإجمالي							

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	خلال ٣ أشهر	من ٣ أشهر إلى سنة	من سنة إلى سنتين	من ٣ سنوات إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	بدون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
المطلوبات المالية	٦٤٠,١٤٤	١,١٠٨,٥٩١	٣,٤٢٤,٨١٨	٤,٦٠٧,١٦٩	٢,٥٧٤,٣٢٠	-	١٢,٣٥٥,٠٤٢
قروض إسلامية	١٠٧,٣٩٣	٢,٠٨٩,٨١٢	٤٧٧,٩٤٠	١٠,١١٦	٤٢,٧١٠	٢١٤,٧٣١	٢,٩٤٢,٧٠٢
داننوت تجاريون وآخرون							
الإجمالي	٧٤٧,٥٣٧	٣,١٩٨,٤٠٣	٣,٩٠٢,٧٥٨	٤,٦١٧,٢٨٥	٢,٦١٧,٠٣٠	٢١٤,٧٣١	١٥,٢٩٧,٧٤٤

مخاطر العملات الأجنبية

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

مخاطر السعر

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

٢٨- التعهدات والالتزامات المحتملة

إكمال البناء والقيام بأعمال التطوير على المدى الطويل للعقارات الاستثمارية والتطويرية، التزمت المجموعة بعدد من الترتيبات التعاقدية والاتفاقات. وبلغت تقديرات العقود غير المكتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٩١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٠٦ مليون ريال سعودي) والتزامات الأداء من خلال ضمان بنكي بمبلغ ٨١ مليون ريال سعودي مقابل الذمم المدينة المحصلة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٨١ مليون ريال سعودي).

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

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

لم تكن هناك مطالبات هامة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: لا يوجد).

٢٩- الاستبعاد المفترض لشركة 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 سهمًا عاديًا للاكتتاب من خلال طرح خاص بسعر ٣,٣٣ دولار أمريكي للسهم الواحد بقيمة إجمالية قدرها ٧٢ مليون دولار أمريكي. ونظرًا لإصدار دار جلوبال بي إل إس ٢١,٦٢١,٦١٢ سهمًا جديدًا من خلال الطرح الخاص وقت الإدراج، فقد انخفضت حصة ملكية المجموعة من ١٠٠٪ إلى ٨٨٪. علاوة على ذلك، وبسبب متطلبات الإدراج، فقدت المجموعة السيطرة على الشركة ولكنها تمارس تأثيرًا هامًا، وبالتالي تم تصنيف الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة وتمت المحاسبة عنه وفقًا لطريقة حقوق الملكية. تم التوقف عن إثبات موجودات ومطلوبات دار جلوبال بي إل إس نتيجة فقدان السيطرة. وبلغت القيمة العادلة المعاد قياسها للحصة المحتفظ بها ١,٢ مليار ريال سعودي ولم يتم إثبات أي ربح/خسارة عن إعادة قياس الحصة المحتفظ بها في الشركة الزميلة.

٣٠- استبعاد شركة تابعة

في ١٤ أكتوبر ٢٠٢٤، قامت المجموعة ببيع جميع أسهمها في شركة دار الأركان للتطوير العقاري ذ.م.م - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، تأسست بموجب قوانين دولة قطر، بموجب السجل التجاري رقم ١٦٥٥٨٤ بتاريخ ١٤/٧/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٢/١٥ م).

(أ) وفيما يلي بيان القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات في تاريخ البيع:

١٤ أكتوبر ٢٠٢٤	إيضاح	الموجودات
بالآلاف الريالات السعودية		عقارات تطويرية
٢٢٢,٧٥٩	٦	ممتلكات ومعدات، صافي
٥,٤٠٨	٧	موجودات حق الاستخدام، صافي
٤,٣٦٦	١٢٣	مصاريف مدفوعة مقدمًا وأخرى
١٥,٤٦١		نقدية وشبه نقدية (إيضاح ج)
٣٥,٤٨٤		إجمالي الموجودات
٢٨٣,٤٧٨		المطلوبات
٣٠٣,٩٤٥		دائنون تجاريون وآخرون
٤,٥١٨	٢٣ ب	التزامات إيجار
١١٠	١٣	مكافأة نهاية الخدمة
٣٠٨,٥٧٣		إجمالي المطلوبات
(٢٥,٠٩٥)		صافي المطلوبات

(ب) وفيما يلي نتائج شركة دار الأركان للتطوير العقاري المحدودة للفترة من ١ يناير ٢٠٢٤ حتى تاريخ البيع:

الفترة المنتهية في ١٤ أكتوبر ٢٠٢٤	مصاريف عمومية وإدارية
بالآلاف الريالات السعودية	مكاسب استبعاد شركة تابعة (إيضاح د)
(٦,٤١٨)	صافي الربح المتعلق بالعمليات المتوقفة
٢٥,٣٢٠	
١٨,٩٠٢	

٣٠- استبعاد شركة تابعة (تتمة)

(ج) فيما يلي التدفقات النقدية التي تكبدتها شركة دار الأركان للتطوير العقاري المحدودة:

الفترة المنتهية في ١٤ أكتوبر ٢٠٢٤	الأنشطة التشغيلية
بآلاف الريالات السعودية	الأنشطة الاستثمارية
١٨٨,٩٥٦	الأنشطة التمويلية
(١٦٧,٤٦٢)	صافي التدفقات النقدية الواردة خلال الفترة
٣٩١	النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
٢١,٨٨٥	صافي التدفقات النقدية المستبعدة
١٣,٥٩٩	
٣٥,٤٨٤	

(د) تفاصيل استبعاد شركة تابعة

١٤ أكتوبر ٢٠٢٤	العوض
بآلاف الريالات السعودية	تسوية مقابل مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة
١,٢٤٥	إجمالي العوض، صافي
(١,٠٢٠)	صافي المطلوبات التي تعهد بها المشتري عند الاستبعاد
٢٢٥	مكاسب الاستبعاد
٢٥,٠٩٥	
٢٥,٣٢٠	

٣١- الاستحواذ على شركة تابعة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، قامت المجموعة بزيادة حصة ملكيتها في شركة كومباس بروجيكت المحدودة ("كومباس") إلى ٩٠٪ على النحو التالي:

(أ) بتاريخ ٢٠ فبراير ٢٠٢٤ (تاريخ الاستحواذ)، أبرمت المجموعة اتفاقية شراء أسهم للاستحواذ على حصة ملكية إضافية بنسبة ٣٢,٦٥٪ في شركة كومباس بروجيكت المحدودة ("كومباس")؛ وهي شركة خاصة محدودة بالأسهم تم تأسيسها في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب لوائح سوق أبو ظبي العالمي. وبالتالي، زادت حصة ملكية المجموعة من ٥١٪ إلى ٨٣,٦٥٪. تمت المحاسبة سابقاً عن استثمار المجموعة في كومباس على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية (إيضاح ٨). وخلال ٢٠٢٤، حصلت المجموعة على السيطرة على كومباس، ومن ثم بدأت في توحيدها. وقد تم تأسيس كومباس بشكل أساسي لتقديم خدمات الدعم الفني لإدارة المشاريع ومراقبة التكاليف وإدارة الإنشاءات وإدارة المخاطر. وتأتي عملية الاستحواذ هذه في إطار استراتيجية المجموعة التي تهدف إلى تنويع الاستثمارات واستكشاف فرص جديدة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

٣١- الاستحواذ على شركة تابعة (تتمة)

الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المتعهد بها
فيما يلي ملخصاً للقيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد لشركة كومباس بروجيكت المحدودة كما في بتاريخ الاستحواذ.

القيمة العادلة المثبتة عند الاستحواذ		إيضاح	الموجودات والمطلوبات	(١)
بآلاف الريالات السعودية			الموجودات	
٣,٥٤٣	٧		ممتلكات ومعدات، صافي	
٢,١٣٦	١٢٣		موجودات حق الاستخدام، صافي	
٢٩	٨		استثمار في شركة زميلة	
٩٧,٣٦٠			مدينون تجاريون وآخرون	
٢٠,٧٥٩			نقدية وشبه نقدية	
١٢٣,٨٢٧			إجمالي الموجودات	
			المطلوبات	
٤,٠٠٠			قروض	
٥,٢٣٦	١٣		مكافأة نهاية الخدمة	
٦٦,٥٢٣			دائنون تجاريون وآخرون	
١,٧١٥	٢٣		التزامات إيجار	
٢,١٥٥	١٥		زكاة مستحقة	
٧٩,٦٢٩			إجمالي المطلوبات	
٤٤,١٩٨			إجمالي صافي الموجودات القابلة للتمييز بالقيمة العادلة	
(٧,٢٢٦)			حقوق الملكية غير المسيطرة المقاسة بالقيمة العادلة	
(٢٣,٠٥٧)			استثمارات في شركة زميلة محولة (إيضاح ٣)	
(١٢,٧٥٠)			عوض محول	
١,١٦٥			مكاسب الاستحواذ	

(٢) تحليل التدفقات النقدية الناتجة عن الاستحواذ

٢٠,٧٥٩	صافي النقدية المستحوذ عليها مع الشركة التابعة
(١٢,٧٥٠)	عوض نقدي
٨,٠٠٩	صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الاستحواذ

(٣) خسارة القيمة العادلة عن إعادة قياس حصة الملكية المحتفظ بها سابقاً

٣٢,٢٦٢	القيمة الدفترية للاستثمارات في الشركة الزميلة المحولة
(٩,٢٠٥)	خسارة القيمة العادلة نتيجة إعادة القياس
٢٣,٠٥٧	القيمة العادلة للاستثمارات في الشركة الزميلة المحولة

٣١- الاستحواذ على شركة تابعة (تتمة)

(ب) الاستحواذ على حصة إضافية في شركة تابعة

بعد عملية الاستحواذ المذكورة أعلاه، زاد رأس مال كومباس بمبلغ ٣٧,٤ مليون ريال سعودي، حيث تم استثمار ٢٥,١٩ مليون ريال سعودي و ١,٦ مليون ريال سعودي من قبل المجموعة والمساهمين غير المسيطر، على التوالي. وبفضل هذا الاستثمار الإضافي في رأس مال كومباس، زادت حصة ملكية المجموعة بنسبة ٦,٣٥٪.

ونظرًا لعدم وجود تغيير في السيطرة، فإن الاستحواذ الإضافي للمجموعة على حصة ملكية في كومباس يتم المحاسبة عنه على أنه معاملة حقوق ملكية. وبناءً على ذلك، يتم إثبات العوض المدفوع الزائد عن القيمة الدفترية لحصة الملكية الإضافية التي تم الاستحواذ عليها في كومباس ضمن الأرباح المبقاة.

وقد بلغت القيمة الدفترية لصافي موجودات كومباس بتاريخ الاستحواذ ٤٤,٢ مليون ريال سعودي. وفيما يلي تفاصيل الحصة الإضافية المستحوذ عليها في كومباس:

٢٠٢٤	
بآلاف الريالات السعودية	
٢,٨٠٦	القيمة الدفترية للحصة الإضافية في كومباس
(١,٠٨٠)	العوض للشريك غير المسيطر
١,٧٢٦	الفرق المثبت في الأرباح المبقاة

٣٢- اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٨ مارس ٢٠٢٥.