

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

| صفحة رقم | الفهرس |
|----------|---|
| ٦-١ | تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية الموحدة إلى المساهمين |
| ٧ | قائمة المركز المالي الموحدة |
| ٨ | قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة |
| ٩ | قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة |
| ١١-١٠ | قائمة التدفقات النقدية الموحدة |
| ٥٧-١٢ | إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة |

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١. معلومات عامة

شركة جبل عمر للتطوير ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية تأسست وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب المرسوم الملكي الكريمة رقم م/٦٣ بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠٠٦م (الموافق ٢٥ رمضان ١٤٢٧هـ). صدر القرار الوزاري رقم ٢٥٣/ق بإعلان تأسيس الشركة بتاريخ ٢٨ أكتوبر ٢٠٠٧م (الموافق ١٦ شوال ١٤٢٨هـ). الشركة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٠٥١٨٣٨ رقم ٢٥ نوفمبر ٢٠٠٧م (الموافق ١٥ ذي القعدة ١٤٢٨هـ) في مدينة مكة المكرمة.

يتمثل نشاط الشركة الرئيسي في امتلاك منطقة جبل عمر المجاورة للحرم المكي من الناحية الغربية وتطويرها إلى قطع أراضي لغرض إدارتها واستثمارها وبيعها وتأجيرها لصالح الشركة والقيام بجميع الأعمال اللازمة للإنشاء والصيانة وإدارة وهدم ومسح وتأنيث الفنادق والمرافق التجارية وسكن الموظفين واستيراد وتصدير معدات وأثاث الفنادق وتشغيل الفنادق.

يتضمن مشروع الشركة ("المشروع") سبعة مراحل، كل مرحلة تتكون من عدد من المنصات والأبراج. مازالت الشركة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م تستكمل تطوير المشروع. وقد أكملت الشركة أعمال الهدم وترحيل المخلفات وتسوية السطح والقطع الصخري للمشروع، وتقوم الشركة حالياً بتجهيز البنية التحتية والطرق والجسور والأنفاق وممرات المشاة وأعمال الكهرباء والمياه، وما زال العمل مستمرا في إنشاء المباني وأعمال الإنشاء الأخرى.

لدى الشركة سجلات تجارية فرعية لممارسة أنشطة الضيافة بموجب خطابات الهيئة العامة للسياحة والآثار. تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة نتائج الأنشطة التشغيلية ذات الصلة بالفنادق التالية إضافة إلى الفرعين بمدينة جدة والرياض اللذين يحملان السجلين التجاريين رقم ٤٠٣٠٢٩١٠٥٦ ورقم ١٠١٠٤٦٥٢٣٠ على التوالي.

| الاسم | بداية التشغيل | رقم السجل | تاريخ السجل | رقم خطاب الهيئة العامة للسياحة والآثار | تاريخ خطاب الهيئة العامة للسياحة والآثار |
|---|---|------------|---|--|---|
| أجنحة هيلتون مكة | ١ يوليو ٢٠١٤م (الموافق ٤ رمضان ١٤٣٥هـ) | ٤٠٣١٠٧٧٠٨١ | ٢٥ مايو ٢٠١٣م (الموافق ١٥ رجب ١٤٣٤هـ) | ٣٤/٥٨٨٧/م | ٤ مارس ٢٠١٣م (الموافق ٢٢ ربيع الثاني ١٤٣٤هـ) |
| حياة ريجنسي | ٢٢ يونيو ٢٠١٥م (الموافق ٥ رمضان ١٤٣٦هـ) | ٤٠٣١٠٨٧٥٤٧ | ٩ سبتمبر ٢٠١٤م (الموافق ١٤ ذي القعدة ١٤٣٥هـ) | ٨٩٥٧ | ٢٥ مايو ٢٠١٤م (الموافق ٢٦ رجب ١٤٣٥هـ) |
| كونراد | ٣٠ يوليو ٢٠١٦م (الموافق ٢٥ شعبان ١٤٣٧هـ) | ٤٠٣١٠٩١٦٣٦ | ٢٩ أبريل ٢٠١٥م (الموافق ١٠ رجب ١٤٣٦هـ) | ٩٣٤٧ | ١٦ مارس ٢٠١٥م (الموافق ٢٥ جمادى الأولى ١٤٣٦هـ) |
| هيلتون كوفنشن | ٣١ مارس ٢٠١٧م (الموافق ٣ رجب ١٤٣٨هـ) | ٤٠٣١٠٩٧١٧٤ | ١٠ أغسطس ٢٠١٦م (الموافق ٧ ذي القعدة ١٤٣٧هـ) | ١٦٤٧٤ | ١٩ يوليو ٢٠١٦م (الموافق ١٤ شوال ١٤٣٧هـ) |
| دبل تري | - | ٤٠٣١٢١٤٨١٥ | ١٥ مايو ٢٠١٨م (الموافق ٢٩ شعبان ١٤٣٩هـ) | - | - |
| فرع بموجب ترتيبات عقد إيجار تشغيلي | | | | | |
| ماريوت مكة | ٢٢ يونيو ٢٠١٥م (الموافق ٥ رمضان ١٤٣٦هـ) | ٤٠٣١٠٨٥٠٨٨ | ٧ مايو ٢٠١٤م (الموافق ٨ رجب ١٤٣٥هـ) | ٣٥/٨٣٣٢/م | ١٧ مارس ٢٠١٤م (الموافق ١٦ جمادى الأولى ١٤٣٥هـ) |

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١. معلومات عامة (تابع)

تتكون هذه القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة"). لدى الشركة الشركات التابعة التالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. تأسست المجموعة في المملكة العربية السعودية.

| اسم الشركة التابعة | رقم السجل | تاريخ السجل | حصة الملكية | نهاية السنة المالية | الأنشطة الرئيسية |
|---------------------------------|------------|---|-------------|---------------------|--|
| شركة شامخات للاستثمار والتطوير | ٤٠٣٠٥٩٤٦٠٢ | ٩ أكتوبر ٢٠١٧م الموافق ١٩ محرم ١٤٣٩هـ | %١٠٠ | ٣١ ديسمبر | خدمات الاستثمار والتطوير في القطاع العقاري |
| شركة ساحات لإدارة المرافق | ٤٠٣١٢١٠٤٩٩ | ٢٢ أكتوبر ٢٠١٧م الموافق ٢ صفر ١٤٣٩هـ | %٦٠ | ٣١ ديسمبر | خدمات عقارية |
| شركة وارفات للضيافة | ٤٠٣٠٢٩٨٥٦٩ | ١ يناير ٢٠١٨م، الموافق ١٤ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ | %٩٠ | ٣١ ديسمبر | خدمات ضيافة |
| شركات إشراقات للخدمات اللوجستية | ٤٠٣٠٣٠٣٥٠٩ | ٦ مايو ٢٠١٨م، الموافق ٢١ شعبان ١٤٣٩هـ | %١٠٠ | ٣١ ديسمبر | خدمات لوجستية |

٢. أساس الإعداد

٢-١ معايير المحاسبة المطبقة

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يشار إليها مجتمعة بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

في ٢٣ مارس ٢٠١٧م، قرر المساهمون في الشركة تغيير السنة المالية من التقويم الهجري إلى التقويم الميلادي وتم الانتهاء من الإجراءات القانونية في هذا الصدد في ١٢ أبريل ٢٠١٧م. وعليه، تم إعداد ونشر القوائم المالية السنوية لسنة ٢٠١٧م عن فترة أقل من ١٢ شهراً (أي من ١٣ أبريل ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م). ونتيجة للتغيير السابق، فإن المعلومات المقارنة للفترة من ١٣ أبريل ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م المعروضة في قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية الموحدة قد لا تكون قابلة للمقارنة.

٢-٢ أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي باستثناء البنود التالية والتي يتم قياسها على أساس بديل في كل تاريخ إعداد تقرير مالي:

| البنود | أساس القياس |
|---|---|
| مخصصات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين | القيمة الحالية للالتزام المنافع المحددة (إيضاح ٢٠) |
| استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | على أساس القيمة العادلة |
| استثمار في شركة زميلة مصنّف كمحتفظ به للبيع | القيمة الدفترية أو القيمة العادلة بعد خصم تكلفة البيع أيهما أقل |

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

٢. أساس الإعداد (تابع)

٣-٢ عملة النشاط والعرض

يتم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي والذي يمثل عملة النشاط والعرض للمجموعة. إن جميع المبالغ الواردة هي بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك.

٤-٢ أساس توحيد القوائم المالية

شركات تابعة

الشركات التابعة هي منشآت تسيطر عليها المجموعة. تعتبر المجموعة مسيطرة على المنشأة، عندما تتعرض أو يكون لديها الحق في الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال تحكمها في الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها، فقط إذا كان لدى المجموعة:

• السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها)؛

• التعرض، أو حقوق الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها؛ و

• القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها

إن القوائم المالية للشركات التابعة متضمنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ الاستحواذ، باعتباره التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة ويستمر التوحيد حتى تاريخ توقف السيطرة. يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة لنفس الفترة المالية للشركة باستخدام سياسات محاسبية ثابتة.

وعموماً، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة حصة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لها سلطة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:

• الترتيب (الترتيبات) التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها؛

• الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى

• حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على شركة مستثمر فيها أم لا إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تتحقق للمجموعة السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات للشركة التابعة التي تم اقتناؤها أو التصرف فيه خلال الفترة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

يعود الربح أو الخسارة ومكونات الدخل الشامل الأخر إلى حاملي حقوق الملكية للشركة الأم للمجموعة وإلى حقوق الملكية غير المسيطرة، حتى لو نتج عن ذلك إلى وجود عجز في رصيد حقوق الملكية غير المسيطرة.

حقوق الملكية غير المسيطرة

تقاس حقوق الملكية غير المسيطرة بنسبة حصتها من صافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة المسيطر عليها في تاريخ الاستحواذ.

إن التغير في حصة المجموعة في الشركات التابعة الذي لا ينتج عنه فقد للسيطرة يتم المحاسبة عنه كمعاملة ضمن حقوق الملكية.

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٢. أساس الإعداد (تابع)

٤-٢ أساس توحيد القوائم المالية (تابع)

فقدان السيطرة

يتم احتساب التغيير في حصة الملكية في الشركة التابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها تستبعد موجودات ومطلوبات الشركة التابعة وأي حقوق ملكية غير مسيطرة ذات صلة وعناصر حقوق الملكية الأخرى. يتم أيضًا إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. أي حصة محتفظ بها في الشركة التابعة السابقة يتم قياسها بالقيمة العادلة عند فقدان السيطرة.

العمليات المستبعدة عند توحيد القوائم المالية

يتم استبعاد كل من المعاملات وكذلك الدخل والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات الناشئة غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بالطريقة ذاتها التي يتم فيها استبعاد الأرباح غير المحققة ولكن ينبغي ألا يكون هناك أي دليل على انخفاض القيمة.

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المقرر عنها والإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ التقرير. يتم تقييم الافتراضات والتقديرات بصفة مستمرة وفقًا للخبرة التاريخية وأمر أخرى بما فيها التوقعات بالأحداث المستقبلية التي يُعتقد أنها منطقية وفقًا للظروف.

تقوم المجموعة بعمل تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إثبات مراجعات التقديرات بأثر مستقبلي. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلًا جوهريًا على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستتأثر في الفترات المستقبلية.

الأحكام والتقديرات والافتراضات

يتم مناقشة المجالات الرئيسية التي تقوم فيها المجموعة بمراجعة التقديرات والافتراضات المستخدمة، والتي لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة:

إثبات الإيرادات من بيع وحدات سكنية

تمارس المجموعة الحكم في تحديد ما إذا كانت التزام (التزامات الأداء) المتضمنة في العقود لبيع عقارات التطوير والبيع قد تم الوفاء بها بحلول وقت محدد أو بمرور الوقت. يتضمن ذلك دراسة متأنية للشروط ذات الصلة في كل اتفاقية بيع لتقييم ما إذا كان:

- العميل يتلقى المنافع التي يقدمها أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت الشركة بالأداء
- أداء المنشأة ينشئ أو يحسن الأصل (على سبيل المثال الأعمال قيد التنفيذ) الذي يسيطر عليه العميل عند تشييد الأصل أو تحسينه.
- أداء المنشأة لا ينشئ أي أصل له استخدم بديل للمنشأة، وللمنشأة حق واجب النفاذ في دفعه مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

عند استيفاء معيار أو أكثر من المعايير المذكورة أعلاه، تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات على مدى زمني.

٣. الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

تحديد أسعار المعاملات

يتعين على المجموعة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكل عقد من عقودها مع العملاء. عند إجراء هذا الحكم، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي مقابل متغير في العقد، بسبب الخصومات والغرامات والعوائد المضمونة.

تصنيف الاستثمارات العقارية

تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كاستثمار عقاري بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ "الاستثمارات العقارية". عند اتخاذ مثل هذا الحكم، تأخذ المجموعة بالاعتبار ما إذا كان العقار يدر تدفقات نقدية بشكل كبير ومستقل عن الموجودات الأخرى للمجموعة.

ترتيبات عقود الإيجار

تمارس المجموعة الحكم في تحديد جوهر ترتيبات التأجير والذي يتضمن النظر، من بين أمور أخرى، في العوامل التالية:

١. توزيع المخاطر والحق في منافع الأصل محل العقد قبل وبعد المعاملة
٢. مدة عقد الإيجار مقابل العمر الاقتصادي للأصل محل العقد
٣. وجود خيارات الشراء أو العقود الأجلة

تخصيص تكلفة الأراضي والبناء وموجودات البنية التحتية للعقارات التشغيلية

تمارس المجموعة الحكم في تحديد أساس معقول لتخصيص تكلفة الأراضي والإنشاء وموجودات البنية التحتية للعقارات التشغيلية لغرض تقييم الانخفاض في القيمة. ويشمل ذلك النظر في عوامل مثل طبيعة عناصر موجودات البنية التحتية والمناطق المغطاة والمبنية بالإضافة إلى قيم السوق المعنية.

خطط المنافع المحددة (منافع نهاية الخدمة للموظفين)

يتم تحديد القيمة الحالية للالتزام المجموعة بموجب خطط المنافع المحددة باستخدام تقييم اكتواري. ويتضمن ذلك عمل العديد من الافتراضات التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. ويشمل ذلك تحديد معدل التخفيض، زيادات الرواتب المستقبلية، معدلات الوفيات ومعدل تسريح الموظفين من الخدمة. ونظرًا لتعدد عملية التقييم وطبيعتها على المدى الطويل، يعتبر الالتزام بمنافع محددة حساس للتغيرات في هذه الافتراضات. ويتم مراجعة جميع الافتراضات في تاريخ كل تقرير مالي. تستند الزيادة المستقبلية للرواتب على معدلات التضخم المتوقعة في المستقبل والأقدمية والترقيات والعرض والطلب في سوق العمل.

الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان المتوقعة في الذمم المدينة والأخرى

يتطلب تحديد المجموعة للخسائر الائتمانية المتوقعة في الذمم المدينة والأخرى أخذ بعض العوامل المستقبلية بعين الاعتبار أثناء حساب احتمالية التعثر. وقد تختلف هذه التقديرات عن الظروف الفعلية.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات للانخفاض في قيمة جميع الموجودات غير المالية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار الموجودات غير المالية لتحديد الانخفاض في القيمة في حال وجود مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيم الدفترية.

عندما يتم احتساب قيمة الاستخدام، تقوم الإدارة بتطبيق الحكم في تحديد ما يشكل وحدة توليد للنقد وتستخدم افتراضات لعمل تقديرات للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المولدة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والاستثمارات العقارية

تحدد المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدره للممتلكات والمعدات والأصول غير الملموسة والاستثمارات العقارية بغرض احتساب الاستهلاك والإطفاء. ويتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو التلف المادي. تقوم الإدارة بمراجعة الأعمار الإنتاجية وطريقة احتساب الاستهلاك والإطفاء بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك متوافق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

قياس القيمة العادلة للموجودات

عند عدم إمكانية قياس القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المسجلة/المفصح عنها في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس الأسعار المتداولة في أسواق نشطة، فإنه يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام طرق التقييم بما في ذلك نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم أخذ المدخلات إلى هذه النماذج من الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الحكم لتحديد القيم العادلة. تشمل التقديرات على الاعتبارات الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان ومخاطر تقلبات الأسعار.

مخصص صافي تعديل القيمة القابلة للتحقيق في عقارات التطوير والبيع

تحدد المجموعة مخصص لصافي تعديل القيمة القابلة للتحقيق في عقارات التطوير والبيع بناءً على الخبرة التاريخية والأعمار الإنتاجية للمخزون وحالته الراهنه، والتوقعات الحالية والمستقبلية فيما يتعلق بالمبيعات. تتضمن الافتراضات المستند عليها عند تحديد المخصص الأساسي اتجاهات المبيعات المستقبلية، والمتطلبات المتوقعة اللازمة لدعم هذه المبيعات المستقبلية. إن تقدير المجموعة لمخصص المجموعة قد يختلف جوهرياً من فترة إلى أخرى نتيجة للتغيرات في المبيعات.

الاستمرارية

أجرت إدارة المجموعة تقييماً لقدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة، ولديها قناعة أن لدى المجموعة الموارد الكافية لاستمرار أعمالها في المستقبل القريب. إضافة لذلك، فإن الإدارة ليس لديها أي شكوك جوهريه في قدرة المجموعة على الاستمرار على هذا النحو. لذا فقد تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس الاستمرارية.

٤. السياسات المحاسبية الهامة

قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية الهامة التالية على جميع الفترات المعروضة في هذه القوائم المالية الموحدة.

استثمارات في شركة زميلة

الشركات الزميلة هي تلك المنشآت التي تملك الشركة فيها تأثيراً جوهرياً ولكن ليست حصة مسيطرة على سياساتها التمويلية والتشغيلية. يتمثل النفوذ الهام في القدرة على المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات التشغيلية والمالية للشركة المستثمر فيها ولكن بدون سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات. ويعتبر التأثير الجوهري قائماً بشكل عام عندما تملك المجموعة نسبة ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في المنشأة الأخرى. يتم احتساب الاستثمارات في الشركات المحاسب عنها بطريقة حقوق الملكية ويتم إثباتها مبدئياً بسعر التكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الاستحواذ.

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة حصة المجموعة من الإيرادات والمصروفات وتحركات حقوق الملكية للشركات المحاسب عنها بطريقة حقوق الملكية بعد التسويات لموائمة السياسات المحاسبية مع تلك المطبقة من قبل المجموعة اعتباراً من تاريخ بدء التأثير الهام حتى التاريخ الذي يتوقف فيه التأثير الهام. يتم استبعاد أي أرباح أو خسائر غير محققة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة في حدود حصة الشركة في الشركة الزميلة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

استثمارات في شركة زميلة (تابع)

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري إثبات خسارة انخفاض في قيمة استثماراتنا في شركات محاسب عنها بطريقة حقوق الملكية. تقوم المجموعة بتاريخ كل قائمة مركز مالي ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية قد انخفضت قيمته. في هذه الحالة، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمه الدفترية ويدرج المبلغ في القوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

عند فقدان التأثير الجوهري على الشركة المحاسب عنها بطريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة المحاسب عنها بطريقة حقوق الملكية عند فقدان التأثير الهام والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والدخل الشامل الآخر.

عندما تساوي حصة المجموعة من الخسائر حصتها في الشركة المحاسب عنها بطريقة حقوق الملكية، يتم تخفيض القيمة الدفترية، بما في ذلك أي استثمارات طويلة الأجل، إلى الصفر، ويتم التوقف عن إثبات الخسائر الإضافية باستثناء الحد الذي يكون لدى المجموعة التزام أو قامت بسداد دفعات نيابة عن الشركة المستثمر فيها. تعد القوائم المالية للشركة المحاسب عنها بطريقة حقوق الملكية لنفس الفترة المالية للمجموعة. وعند الضرورة يتم إجراء تعديلات لمطابقة السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

تصنيف المتداول/غير المتداول

تصنف الشركة الأصول والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة كمتداولة وغير متداولة.

الموجودات:

- يتم تصنيف الأصل كمتداول عندما:
- يتوقع أن يتحقق أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه خلال اثني عشر شهرًا أو في دورة التشغيل العادية؛
 - محتفظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة؛
 - النقد وما في حكمه، ما لم يكن مقيد من الصرف أو الاستخدام لتسوية التزام لمدة اثني عشر شهرًا على الأقل بعد تاريخ المركز المالي

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

المطلوبات:

- يتم تصنيف الالتزام كمتداول عندما:
- محتفظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة
 - لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهرًا على الأقل بعد فترة التقرير.
- يتم تصنيف جميع المطلوبات الأخرى كموجودات غير متداولة.

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن استلامه عند بيع أصل أو دفعه عند نقل التزام في التعاملات الاعتيادية بين الأطراف المشاركة في السوق عند تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تحدث إما:

- في السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام؛ أو
- في السوق الأكثر ميزة للأصول أو الالتزام، عند غياب سوق رئيسية

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

تقوم الإدارة بمراجعة منتظمة للمدخلات الهامة التي لا يمكن ملاحظتها وكذلك تعديلات التقييم. في حالة استخدام معلومات الطرف الثالث، مثل أسعار السمسرة أو خدمات التسعير، لقياس القيم العادلة، تقوم الإدارة بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الطرف الثالث لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تلبى متطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي، بما في ذلك المستوى الذي ينبغي أن تصنف فيه التقييمات في تسلسل القيمة العادلة.

عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ما، تستخدم المجموعة بيانات السوق القابلة للملاحظة قدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم كما يلي:

- المستوى ١: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للأصول والالتزامات المتماثلة.
- المستوى ٢: المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى ١: القابلة للملاحظة للأصل أو الالتزام، سواءً بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو غير مباشرة (أي مستمدة من الأسعار).
- المستوى ٣: المدخلات للأصول أو الالتزامات التي لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (المدخلات غير القابلة للملاحظة).

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإن قياس القيمة العادلة يتم تصنيفه بالكامل في نفس المستوى من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كأدنى مستوى من المدخلات ذات الأهمية للقياس بالكامل.

تثبت المجموعة التحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث فيها التغيير.

تحقق الإيرادات

تثبت المجموعة إيرادات العقود مع العملاء بناء على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ "الإيراد من العقود مع العملاء"

الخطوة ١ – تحديد العقد (العقود) مع عميل: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتعهدات وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد،

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو تقديم خدمات إلى العميل؛

الخطوة ٣ – تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه نظير تحويل البضائع أو الخدمات المزمع تقديمها إلى عميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن الطرف الثالث.

الخطوة ٤ – تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: إثبات الإيراد متى (أو عندما) تفي المنشأة بالتزام الأداء.

إذا كان العوض المتعهد به في العقد يتضمن مبلغاً متغيراً، تقوم المجموعة بتقدير العوض الي سوف يكون للمجموعة حق فيه في مقابل تحويل البضائع أو الخدمات المتعهد تقديمها إلى العميل.

يمكن أن يتغير مبلغ العوض نظراً للحسومات، أو التخفيضات، أو رد المبالغ، أو الاستحقاقات للشراء المستقبلي، أو الامتيازات السعرية أو الحوافز، أو مكافآت الإدارة أو الغرامات أو البنود المشابهة. ويمكن أن يتغير العوض المتعهد به – أيضاً – إذا كان حق المجموعة في العوض يتوقف على وقوع أو عدم وقوع حدث مستقبلي.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قد يكون التغيير المتعلق بالعرض الذي يتعهد به العميل مبين صراحة في العقد. وإضافة إلى شروط العقد فإن العرض المتعهد به يعد متغيراً إن وجدت أي من الظروف التالية:

(أ) العميل لديه توقع صحيح ناشئ عن ممارسات المجموعة التجارية المعتادة، أو سياساتها المنشورة أو إفادة محددة بأن المجموعة ستقبل مبلغ عوض أقل من السعر المبين في العقد. بمعنى أنه يتوقع أن المجموعة ستصرف امتيازات سعرية.

(ب) تشير الحقائق والظروف الأخرى إلى أن نية المجموعة، عند الدخول في العقد مع العميل، هي تقديم امتياز سعري للعميل.

تقوم المجموعة بتقييم مبلغ العرض المتغير باستخدام أي من الطريقتين التاليتين، اعتماداً على أي من الطريقتين التي من المتوقع أن تتنبأ بشكل أفضل بمبلغ العرض الذي سيكون للمجموعة فيه حق:

(أ) القيمة المتوقعة - القيمة المتوقعة هي مجموع المبالغ المرجحة المحتملة في نطاق مبالغ القيمة المحتملة ويتم تطبيقها عموماً عندما يكون لدى المجموعة عدد كبير من العقود ذات الخصائص المتشابهة.

(ب) المبلغ الأكثر ترجيحاً - هو المبلغ الأكثر ترجيحاً على الأرجح في نطاق مبالغ العرض الممكنة (أي النتيجة الوحيدة الأكثر ترجيحاً للعقد). يعتبر المبلغ الأكثر احتمالاً مناسباً عموماً إذا كان للعقد نتيجتين محتملتين فقط.

وتطبق المجموعة الطرق المذكورة أعلاه بشكل ثابت في جميع مراحل العقد عند تقدير تأثير عدم التأكد على مبلغ من المقابل الذي تستحقه المجموعة.

بالإضافة إلى ذلك، تعتبر المجموعة جميع المعلومات (التاريخية والحالية والمتوقعة) متاحة بشكل معقول وتحدد عدداً معقولاً من مبالغ المقابل المحتملة.

(١) الإيرادات من العقود مع العملاء من بيع العقارات

فيما يتعلق بالعقود مع العملاء لبيع العقارات لأغراض التطوير والبيع، بالإضافة إلى نموذج الخمس خطوات، تحدد المجموعة ما إذا كانت التزامات الأداء الواردة في العقد قد تم الوفاء بها بمرور الوقت إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

١. حصول العميل على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة واستهلاك تلك المنافع في ذات الوقت،

٢. أداء المجموعة يؤدي إلى إيجاد أو تحسين موجودات تحت سيطرة العميل وقت إيجاد أو تحسين الأصل؛ أو

٣. أداء المجموعة للالتزام لا يُكون موجودات ذات استخدامات بديلة للمجموعة، كما يكون للمجموعة الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه، فإنه يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

تحقق الإيرادات (تابع)

(١) الإيرادات من العقود مع العملاء من بيع العقارات (تابع)

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات في الوقت الذي يسيطر فيه العميل على الأصل الموعود وتفي المنشأة بالتزامات الأداء. تراعي المجموعة المؤشرات المذكورة أدناه في تقييم تحويل السيطرة على الأصل الموعود:

- امتلاك المجموعة حق حالي في الدفع مقابل الأصل
- امتلاك العميل صك قانوني للأصل
- قيام المجموعة بتحويل الحيازة الفعلية للأصل
- امتلاك العميل للمخاطر والمنافع الجوهرية الناتجة عن ملكية الأصل
- قبول العميل للأصل

قررت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات في تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء بموجب اتفاقيات بيع حيث يتم الاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، التي تتطلب الاعتراف بالإيرادات بناءً على جهود المجموعة لتحقيق التزام الأداء، وتوفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعليًا. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير التكلفة لإكمال الوحدات السكنية من أجل تحديد مبلغ الإيرادات المعترف بها.

(٢) إيرادات التأجير

يتم إثبات إيرادات التأجير من الاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. يتم إثبات عوائد الإيجارات كجزء لا يتجزأ من إجمالي الإيرادات الإيجارية على مدى مدة عقد الإيجار.

(٣) إيرادات من الخدمات الفندقية

تتكون الإيرادات من الفنادق من إيرادات الغرف والأغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة. ويتم إثبات الإيرادات بعد الخصومات والضرائب المطبقة ورسوم الخدمات البلدية على أساس الاستحقاق عند تقديم تلك الخدمات.

(٤) إيرادات أخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى المتعلقة بنموذج نشاط المجموعة كإيرادات حال اكتسابها أو استحقاقها.

يتم إثبات الإيرادات من ودائع المرابحة لأجل لدى البنوك على أساس العائد الفعلي.

مصروفات

تشمل مصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية التكاليف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تمثل بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات. مصروفات البيع والتسويق تمثل المصروفات الناتجة عن مجهودات المجموعة في إدارات التسويق والبيع. يتم تصنيف جميع المصروفات الأخرى كمصروفات عمومية وإدارية. يتم توزيع المصروفات المشتركة بين تكلفة الإيرادات ومصروفات التسويق والمصروفات العمومية والإدارية إن لزم الأمر، على أساس منتظم.

الزكاة

تخضع المجموعة للزكاة وضريبة الدخل وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة"). ويتم تحميل مخصص الزكاة المستحقة على المجموعة على القوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم احتساب المبالغ الإضافية المستحقة الدفع، إن وجدت، عند الانتهاء من الربوط في السنة التي تم استلام هذه الربوط فيها.

المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية إلى العملة الوظيفية للمجموعة وفقاً لأسعار الصرف في تاريخ تلك المعاملات. تحول أرصدة الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملة الأجنبية في تاريخ التقرير إلى ما يعادلها بالعملة الوظيفية بأسعار الصرف السائدة في تاريخ القوائم المالية. يتم إثبات جميع الفروقات الناتجة عن تسوية أو ترجمة البنود النقدية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها على أساس التكلفة التاريخية بعملة أجنبية على أساس سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة. إن الموجودات والمطلوبات غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم ترجمتها إلى العملة الوظيفية بسعر الصرف عند تحديد القيمة العادلة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بسعر التكلفة، بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجد.

تتضمن التكلفة النفقات المباشرة لاقتناء الأصل. تتضمن تكلفة الموجودات التي يتم بناؤها ذاتيا تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تنسب مباشرة إلى جعل الموجودات في حالة صالحة للاستخدام المقصود منها وتكاليف تفكيك وإزالة البنود واستعادة الموقع الذي تكون فيه وتكاليف الاقتراض على الموجودات المؤهلة.

تدرج الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة التي تمثل أعمال الإنشاء في مشروع المجموعة بما في ذلك الاستشارات والهدم وتسوية الموقع وقطع الصخور والإشراف وأعمال الإنشاء والتكاليف الأخرى العائدة للموجودات القابلة للنقل للموقع وجاهزيتها للعمل للغرض المحدد لها. يتم إثبات تكلفة استبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات ضمن القيمة الدفترية لذلك الأصل عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية من ذلك الجزء من الأصل للمجموعة، وعندما يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم إلغاء قيد القيمة الدفترية لذلك الجزء المستبدل. يتم إثبات تكلفة الخدمة اليومية للممتلكات والمعدات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند تكبدها.

يتم احتساب الاستهلاك على أساس القيمة القابلة للاستهلاك، وهي تكلفة الأصل بعد خصم قيمته المتبقية. يتم استهلاك الموجودات المؤجرة على مدى فترة عقد الإيجار وأعمارها الإنتاجية، أيهما أقصر، ما لم يكن من المؤكد بشكل معقول بأن المجموعة سوف تحصل على الملكية في نهاية مدة عقد الإيجار. ولا يتم استهلاك الأراضي. يتم استهلاك التكلفة بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات. عندما يختلف العمر الإنتاجي لأحد بنود الممتلكات والمعدات، تتم المحاسبة عن ذلك الأصل كبند منفصل من بنود الممتلكات والمعدات.

يتم استبعاد بند الممتلكات والمعدات عند البيع أو عندما لا يتوقع من استخدامه أو التخلص منه أي منافع اقتصادية مستقبلية. يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد أحد بنود الممتلكات والمعدات بمقارنة متحصلات الاستبعاد مع القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات ويتم إثباتها بالصافي ضمن القوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

إن الأعمار الإنتاجية المقدرة للفترات الحالية والفترات المقارنة هي كما يلي:

| | |
|-------|-------------------------------|
| سنوات | |
| ٨٥ | • مباني |
| ٨٥-١٠ | • معدات |
| ٨٥-٢٠ | • موجودات بنية تحتية |
| ٣٠ | • نظام تبريد المنطقة المركزية |
| ١٢-١٠ | • أثاث وتركيبات |
| ٨ - ٤ | • موجودات أخرى |

يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمال الإنتاجية والقيم المتبقية بتاريخ قائمة كل مركز مالي وتعديلها، إذا لزم الأمر.

تتم التحويلات من الممتلكات والعقارات إلى الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام المحدد لها. يتم هذا التحويل باستخدام القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات في تاريخ التحويل.

تشتمل الممتلكات والمعدات على موجودات بنية تحتية مثل الممرات والطرق وأنظمة الصرف والإمداد بالمياه واعمدة الإنارة إلخ التي عادة لا تدر تدفقات نقدية مستقلة في الممتلكات التشغيلية للمجموعة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود الإيجار

أ) تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار

عند بدء الترتيب، تحدد المجموعة ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار.

عند البدء أو عند إعادة تقييم الترتيب الذي يحتوي على عقد إيجار، تقوم المجموعة بفصل المدفوعات والمخصصات الأخرى المطلوبة بموجب الترتيب إلى عقود الإيجار وأخرى متعلقة بالعناصر الأخرى على أساس قيمها العادلة النسبية. إذا توصلت المجموعة إلى أن ليس من العملي فصل مدفوعات عقد إيجار تمويلي بشكل موثوق، يتم إثبات الموجودات والمطلوبات بمبلغ يعادل القيمة العادلة للأصل المعني؛ بعد ذلك، يتم تخفيض الالتزام عند سداد الدفعات ويتم إثبات تكلفة التمويل المحملة على المطلوبات باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة.

ب) تصنيف وقياس الموجودات المؤجرة

تُصنف عقود إيجار الممتلكات والمعدات التي تحول للمجموعة لاحقاً جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بالملكية كعقود إيجار تمويلي. تُقاس الموجودات المؤجرة بداية بمبلغ يساوي القيمة العادلة والقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار - أيهما أقل. وبعد الإثبات الأولي يتم المحاسبة عن الموجودات وفقاً للسياسة المحاسبية المطبقة على ذلك الأصل.

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا تقوم المجموعة بموجبها بتحويل جميع مخاطر ومنافع ملكية أصل ما كعقود إيجار تشغيلي. يتم تصنيف الموجودات المحتفظ بها بموجب عقود إيجار كإيجارات تشغيلية ولا يتم إثباتها في قائمة المركز المالي للمجموعة الموحدة.

ج) دفعات الإيجار وعقود الإيجار التشغيلي

يتم إثبات المدفوعات التي تتم بموجب عقود الإيجار التشغيلي في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والدخل الشامل الآخر بطريقة القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. ويتم إثبات حوافز عقد الإيجار المستلمة كجزء لا يتجزأ من إجمالي مصروفات عقد الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار.

يتم توزيع الحد الأدنى لدفعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التمويلي بين مصروفات التمويل وتخفيض الالتزام القائم. يتم توزيع مصروفات التمويل على كل فترة خلال فترة الإيجار بحيث ينتج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام.

د) البيع وإعادة الاستئجار

تعتمد المحاسبة فيما يتعلق بمعاملات البيع وإعادة الاستئجار للموجودات على نوع عقد الإيجار المعني.

في حالة معاملة البيع وإعادة الاستئجار الناتجة عن عقد إيجار تمويلي، فإن الزيادة في متحصلات البيع عن القيمة الدفترية يتم تأجيلها وإدراجها كإيرادات طوال مدة عقد الإيجار.

في حالة معاملة البيع وإعادة الاستئجار الناتجة عن عقد الإيجار التشغيلي:

- يتم إثبات الربح أو الخسارة من المعاملة المحددة بالقيمة العادلة فوراً.
- يتم إثبات الربح أو الخسارة من المعاملة المحددة بسعر بيع أقل من القيمة العادلة فوراً، باستثناء حالة تعويض الخسارة بدفعات الإيجار المستقبلية بما هو أقل من سعر السوق، فيتم تأجيلها وإطفاؤها بما يلائم دفعات الإيجار طوال الفترة التي يتوقع فيها استعمال الأصل.
- يتم تأجيل الزيادة في متحصلات بيع المعاملة المحددة بسعر بيع فوق القيمة العادلة وإطفاؤها طوال الفترة التي يتوقع فيها استعمال الأصل.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

تكاليف الاقتراض

تتم رسمة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل والتي تستغرق بالضرورة فترة من الزمن لإعداد الأصل للغرض المحدد له أو البيع كجزء من تكلفة الأصل، وبعد ذلك يتم تحميل تلك التكاليف على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم إدراج تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تقع فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من مصاريف التمويل والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

يتم تعديل إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة مقابل تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسمة.

الاستثمارات العقارية

تتضمن الاستثمارات العقارية الممتلكات (الأراضي أو المباني أو جزء من بناء أو أرض أو كليهما) المحتفظ بها لدى المجموعة للحصول على الإيجار أو لتنمية رأس المال أو كليهما. يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم احتساب الاستهلاك على أساس القيمة القابلة للاستهلاك، وهي تكلفة الأصل أو أي مبلغ آخر بديل عن التكلفة بعد خصم قيمته المتبقية. يتم استهلاك الموجودات المؤجرة على مدى مدة عقد الإيجار وأعمارها الإنتاجية، أيهما أقصر، ما لم يكن من المؤكد بشكل معقول بأن المجموعة سوف تحصل على الملكية بنهاية مدة عقد الإيجار. ولا يتم استهلاك الأراضي. يتم استهلاك التكلفة بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. عندما يكون لأجزاء أحد الاستثمارات العقارية أعماراً إنتاجية مختلفة، يتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) للاستثمار العقاري والمعدات.

يتم إثبات تكلفة استبدال جزء من بند من الاستثمارات العقارية بالقيمة الدفترية للبند إذا كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية كاملة في ذلك الجزء إلى المجموعة وعندما يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم إلغاء قيد القيمة الدفترية لذلك الجزء المستبدل. يتم إثبات تكلفة الخدمة اليومية للاستثمارات العقارية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند تكبدها.

تُدرج الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة التي تمثل أعمال الإنشاء في مشروع المجموعة بما في ذلك الاستشارات والهدم وتسوية الموقع وقطع الصخور والإشراف وأعمال الإنشاء والتكاليف الأخرى العائدة للموجودات القابلة للنقل للموقع وجاهزيتها للعمل للغرض المحدد لها.

يتم إثبات أي مكاسب أو خسائر ناتجة عن استبعاد الاستثمارات العقارية (والتي تمثل الفرق بين حصيلة البيع والقيمة الدفترية للعقار المستبعد) بقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية لاحتساب الاستهلاك:

| سنوات | |
|-------|----------------------|
| ٨٥ | • مباني |
| ٤٠-١٥ | • معدات |
| ٨٥-٢٠ | • موجودات بنية تحتية |

تتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية في تاريخ كل تقرير ويتم تعديلها بشكل مستقبلي إذا لزم الأمر. يتم تحويل من الاستثمارات العقارية إلى فئات عقارات تشغيلية أخرى فقط عند وجود تغيير في الاستخدام مثبت من خلال الشروع في النشاط ذي الصلة مثل التطوير بغرض البيع. وتتم هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل.

تشتمل الاستثمارات العقارية على موجودات بنية تحتية لا تدر عادة تدفقات نقدية مستقلة عن الاستثمارات العقارية للمجموعة.

موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل مبدئياً بالتكلفة. وبعد الإثبات الأولي، يتم إدراج الموجودات غير الملموسة بالتكلفة بعد خصم الإطفاء المتراكم وأي خسائر انخفاض متراكم في القيمة، إن وجدت. لا تتم رسمة الموجودات غير الملموسة المنتجة داخلياً ويتم إظهار المصروفات ذات العلاقة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي يتم تكبدها. يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة طوال أعمارها الإنتاجية ويتم تقييمها لمعرفة إن كان هناك انخفاضاً في قيمتها حيثما توافر مؤشر على احتمالية تعرضها لانخفاض في القيمة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

موجودات غير ملموسة (تابع)

يتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذي العمر الانتاجي المحدد على الأقل في نهاية كل فترة تقرير مالي. يتم تعديل التغيرات في العمر الانتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل بأثر مستقبلي. يتم إثبات مصروف الإطفاء للموجودات غير الملموسة التي لها أعمال إنتاجية محددة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم قياس الأرباح أو الخسائر الناتجة عن إلغاء الاعتراف بالأصل غير الملموس على أساس الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم الإدراج في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند استبعاد الأصل. يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات العمر الانتاجي غير المحدد لمعرفة الانخفاض في القيمة السنوي على مستوى الوحدة المحققة للنقد، كما هو ملائم، وعندما تشير الظروف إلى احتمالية أن تكون القيمة الدفترية قد تعرضت للانخفاض.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة في تاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك انخفاضاً في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

يكون هناك انخفاضاً في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المحققة للنقد عن القيمة القابلة للاسترداد وهي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستعمال للأصل - أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لأصل واحد من الموجودات، ما لم يكن الأصل مولداً للتدفقات النقدية التي تكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية من موجودات أخرى أو مجموعات أخرى من الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو لوحدة محققة للنقد القيمة القابلة للاسترداد فإن الأصل يعتبر قد تعرض لانخفاض في القيمة ويتم خفضه إلى القيمة القابلة للاسترداد. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف إتمام البيع، يتم مراعاة أحدث المعاملات السوقية. وفي حال عدم القدرة على تحديد مثل هذه المعاملات يتم استخدام نموذج التقييم المناسب. تستند القيمة قيد الاستعمال على أساس نموذج التدفق النقدي المخصص، حيث يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالأصل.

يتم إثبات الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. إن الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة التي يتم إدراجها فيما يتعلق بالوحدات المحققة للنقد يتم توزيعها في البداية لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة تم توزيعها على الوحدات، ثم لتخفيض القيم الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة (أو مجموعة الوحدات) على أساس تناسبي.

يتم عمل تقييم في تاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليلاً على انتفاء خسائر انخفاض قيمة مسجلة مسبقاً أو تقلصها. وفي حال وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد من الأصل أو الوحدة المولدة للنقد. يتم عكس قيد خسارة انخفاض القيمة المسجلة مسبقاً إذا كان هناك تغييراً في الفرضيات التي استخدمت في تحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ إدراج آخر خسارة انخفاض في القيمة. ويكون عكس القيد محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو تتجاوز القيمة الدفترية كان ليتم تحديدها - بعد طرح الاستهلاك - مع عدم تسجيل خسارة انخفاض قيمة للأصل في سنوات سابقة. ويتم إثبات مثل هذا العكس في القيد في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم فحص أي موجودات غير مالية انخفضت قيمتها - عدا الشهرة - لاحتمالية عكس قيد هذا الانخفاض في القيمة في نهاية كل فترة تقرير مالي.

عقارات للتطوير والبيع

تُصنف العقارات التي يتم اقتناؤها أو إنشاؤها أو هي في طور الإنشاء والتطوير لغرض البيع كعقارات للتطوير والبيع وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها - أيهما أقل. تتضمن تكلفة العقارات للتطوير والبيع تكلفة الأرض والإنشاء والمصروفات الأخرى المتعلقة بتجهيز العقار للبيع. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع التقديري ضمن دورة الأعمال العادية ناقصاً التكاليف التقديرية للتكملة ومصروفات البيع. تقوم الإدارة بمراجعة القيم الدفترية للعقارات للتطوير والبيع في تاريخ كل تقرير.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

موجودات مصنفة كمحتفظ بها للبيع

يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة كموجودات محتفظ بها لغرض البيع إذا كان من المتوقع أن يتم استردادها بشكل رئيسي من خلال البيع وليس الاستمرار في استخدامها. يمكن استيفاء متطلبات التصنيف كمحتفظ بها للبيع فقط عند وجود احتمالية عالية للاستبعاد وأن الأصل متاحاً للبيع في حالته الراهنة. إن الإجراءات المطلوبة لإتمام البيع يجب أن توضح أنه من غير المرجح وجود تغييرات جوهرية أو أنه سيتم اتخاذ قرار بإيقاف البيع. ويتم قياس هذه الموجودات بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة مخصوماً منها مصروفات البيع أيهما أقل. يتم قياس مثل هذه الموجودات عادة بالقيمة الدفترية والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع - أيهما أقل. يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة على التصنيف الأولي كموجودات محتفظ بها للبيع، وتدرج الأرباح والخسائر اللاحقة من إعادة القياس في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. وفي حال تصنيف الأصل كمحتفظ به للبيع فإنه لا يتم إطفائه أو استهلاكه بعد ذلك ولا يتم احتساب الاستثمار في الشركة المُستثمر بها والمُحاسب عنها بطريقة حقوق الملكية بعد ذلك.

الأدوات المالية

الإثبات الأولى - الموجودات المالية والمطلوبات المالية

يجب على المجموعة إثبات أي أصل مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عندما تصبح المجموعة جزءاً من أحكام تعاقدية للأداة.

الموجودات المالية

القياس الأولى

عند القياس الأولى، باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، تقوم المجموعة بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زائداً - في حال لم يكن الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة - تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اقتناء الأصل المالي. يتم تحميل تكاليف معاملة الموجودات المالية المحملة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر كمصروفات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي عنصراً تمويلياً جوهرياً أو التي تستحق في أقل من ١٢ شهراً بسعر المعاملة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥).

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن فئات القياس التالية:

- أ) تلك الموجودات التي يجب قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة (إما من خلال الدخل الشامل الآخر أو من خلال الربح أو الخسارة)، و
ب) تلك الموجودات التي يجب قياسها بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على نموذج أعمال المجموعة في إدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يجب قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حال استيفاء الشروط التالية:

- أ) الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، و
ب) ينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي هي دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

بعد القياس الأولى، يتم قياس هذه الموجودات المالية لاحقاً بالقيمة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعّال ناقصاً الانخفاض في القيمة لخسارة الائتمان المتوقعة. يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ بالاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من معدل الفائدة الفعّال. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعّال ضمن إيرادات / تكلفة التمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند استيفاءه للشرطين التاليين:

(أ) الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال، ويتم تحقيق أهداف هذا النموذج عن طريق تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.

(ب) الشروط التعاقدية للأصل المالي تؤدي إلى رفع التدفقات النقدية في تواريخ محددة والتي هي فقط مدفوعات لأصل القرض وفائدة على أصل القرض المتبقي.

تقاس هذه الموجودات المالية لاحقاً بالقيمة العادلة. تدرج مكاسب / خسائر القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. و علاوة على ذلك، عند الإثبات الأولي لأصل حقوق ملكية مالي، قد تختار المجموعة تصنيف الأداة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم يكن من المطلوب قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

بعد القياس الأولي، تقاس تلك الموجودات المالية لاحقاً بالقيمة العادلة كما في تاريخ التقرير المالي. يتم إثبات جميع التغيرات في القيمة العادلة والإيرادات (الفائدة وتوزيعات الأرباح) الناتجة عن تلك الموجودات المالية في الربح أو الخسارة.

إعادة التصنيف

عندما، و فقط عندما، تقوم المنشأة بتغيير نموذج أعمالها في إدارة الموجودات المالية، فإنه يجب عليها إعادة تصنيف جميع موجوداتها المالية المتأثرة بذلك وفقاً لمتطلبات التصنيف المذكورة أعلاه.

إلغاء الإثبات

عند استبعاد أصل مالي، يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للأصل ومجموع (١) المقابل المبلغ المستلم (بما في ذلك أي أصل تم الحصول عليه حديثاً بعد خصم أي مطلوبات مفترضة حديثاً) (٢) أي أرباح أو خسائر متراكمة مثبتة في قائمة الدخل الشامل الآخر، ضمن الربح أو الخسارة. ومع ذلك، فيما يتعلق بأسهم حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإن أي ربح / خسارة متراكمة مثبتة في قائمة الدخل الشامل الآخر، لا يتم إثباتها في الربح أو الخسارة عند إلغاء الإثبات.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) من المنشأة اتباع نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية.

يجب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها إما بمبلغ يعادل (أ) ١٢ شهراً من الخسائر المتوقعة، أو (ب) خسائر متوقعة مدى الحياة. وفي حال عدم زيادة المخاطر الائتمانية للأداة المالية بشكل جوهري في البداية، يتم تكوين مخصص يعادل الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهراً. وفي حالات أخرى، يجب عمل مخصص للخسائر الائتمانية مدى الحياة. بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتم استخدام طريقة مبسطة بحيث لا توجد حاجة لعمل تقييم للزيادة في المخاطر الائتمانية في كل تاريخ تقرير مالي. بدلاً من ذلك، يمكن أن تختار المنشأة تكوين مخصص مقابل الخسائر المتوقعة بناءً على الخسائر المتوقعة مدى الحياة. اختارت المجموعة الاستفادة من خيار الخسائر الائتمانية المتوقعة مدى الحياة. بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتوجب على المجموعة استخدام الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (تابع)

يتم خفض القيمة الدفترية للأصل المالي من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج مبلغ الخسارة في الربح أو الخسارة. تستمر إيرادات الفائدة في الاستحقاق على القيمة الدفترية المخفضة باستخدام معدل الفائدة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الانخفاض. يتم شطب القروض مع المخصص المرتبط بالقروض، عندما لا يكون هناك نظرة واقعية للاسترداد المستقبلي وتم تحقق جميع الضمانات أو تحويلها إلى المجموعة. وفي حال زاد أو نقص - في سنة لاحقة - مبلغ خسارة الانخفاض التقديرية بسبب حدث وقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة فيتم زيادة أو تقليص خسارة الانخفاض المثبتة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. إذا ما تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيده في الربح أو الخسارة في الفترة التي تم استرداده فيها.

المطلوبات المالية

القياس الأولي

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الإثبات الأولى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ويتم إثبات تكاليف المعاملة المباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند تكبدها. يتم قياس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة والتغيرات، بما في ذلك أي مصروف فائدة وتثبت في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم قياس المطلوبات المالية غير المشتقة بدايةً بالقيمة العادلة ناقصاً أي تكاليف مباشرة متعلقة بالمعاملة. ولاحقاً للاعتراف الأولي يتم قياس هذه المطلوبات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة.

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم المنشأة بتصنيف جميع المطلوبات المالية كما تم قياسها في وقت لاحق بالتكلفة المطفأة، فيما عدا:

(أ) المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

(ب) المطلوبات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.

(ج) عقود ضمان مالي.

(د) التزامات لتقديم قرض بمعدل أقل من سعر الفائدة في السوق.

(هـ) الثمن المحتمل المسجل من قبل الجهة المقتنية في عملية تجميع الأعمال والتي ينطبق عليها المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣). يتم قياس هذا الثمن المحتمل لاحقاً بالقيمة العادلة مع التغيرات المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم قياس جميع المطلوبات المالية للمجموعة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعال.

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعال. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعال كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة.

إلغاء الإثبات

يتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي عند الوفاء به أو الغاؤه أو انتهاءه. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو يتم تعديل شروط التزام حالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيم الدفترية المعنية في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

المطلوبات المالية (تابع)

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المدرجة وتوافر النية لدى الشركة لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في نفس الوقت.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما حكمه من النقد في الصندوق والنقد لدى البنوك بالحسابات غير المقيدة واستثمارات أخرى قصيرة الأجل ذات سيولة عالية تاريخ استحقاقها الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل متاحة لاستخدام المجموعة دون أي قيود.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام (قانوني أو ضمني) ناشئ عن حدث سابق ويمكن تقديره بصورة موثوق بها ويكون هناك احتمال أن يُطلب من المجموعة سداد هذا الالتزام من خلال منافع اقتصادية خارج المجموعة. يتم تحديد المخصصات التي يتوقع تسويتها بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير المالي عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الوقتية للمال والمخاطر المتعلقة بهذه المطلوبات. يتم إثبات إلغاء الخصم كتكلفة تمويل في الربح أو الخسارة.

يتم قياس مخصص العقود المتوقع خسارتها بالقيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإلغاء العقد وصافي التكلفة المتوقعة لاستمرار العقد.

يتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقرير مالي وتعديل لتعكس التقدير الحالي الأفضل. إذا لم يعد محتملاً أن يُطلب تدفق موارد متضمنة منافع اقتصادية خارج المجموعة لسداد الالتزام، فإنه يتم عكس الالتزام.

منافع الموظفين

(١) منافع موظفين قصيرة الأجل

تقاس منافع الموظفين قصيرة الأجل على أساس عدم الخصم وتصرف عند تقديم الخدمة ذات العلاقة.

يتم إثبات المطلوبات مقابل المبالغ المتوقع دفعها بموجب المكافآت النقدية قصيرة الأجل أو أي منافع أخرى إذا كان لدى المجموعة التزام قانوني حالي أو ضمني لدفع هذا المبلغ نتيجة خدمة سابقة قدمها الموظف ويمكن تقدير المطلوبات بشكل موثوق.

(٢) خطط المنافع المحددة

تحتفظ المجموعة بخطة منافع محددة غير ممولة لمعاملات الموظفين / مكافأة نهاية الخدمة وفقاً لقانون العمل السعودي. يتم احتساب التزامات المجموعة وفقاً لخطة منافع نهاية الخدمة للموظفين كخطة منافع محددة غير ممولة ويتم حسابها عن طريق تقدير مبلغ الاستحقاق المستقبلي الذي اكتسبه الموظفون في الفترات الحالية والسابقة وتخفيض هذا المبلغ. يتم احتساب التزام المنافع المحددة من قبل خبير إكتواري مؤهل باستخدام طريقة وحدة الانتماء المخططة. يتم إثبات تقييم التزامات المنافع المحددة التي تتكون من الأرباح والخسائر الإكتوارية مباشرة في قائمة الدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة. تقوم المجموعة بتحديد صافي مصروفات الفوائد على مطلوبات المنافع المحددة عن الفترة بتطبيق معدل الخصم المستخدم لقياس التزام المنافع المحددة في بداية الفترة السنوية إلى التزامات المنافع المحددة في ذلك التاريخ، مع الأخذ في الاعتبار أي تغييرات في صافي مطلوبات المنافع المحددة خلال الفترة كنتيجة للمنافع المدفوعة. يتم إثبات صافي مصروفات الفوائد والمصروفات الأخرى المتعلقة بخطة المنافع المحددة ضمن مصروفات الموظفين في قائمة الربح أو الخسارة.

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ربحية السهم

يتم احتساب الربحية الأساسية للسهم بقسمة الربح أو الخسارة الموحدة العائدة للمساهمين العاديين بالشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم تحديد الربحية المخفضة للسهم بتعديل الربح أو الخسارة الموحدة العائدة للمساهمين العاديين والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة لتأثيرات جميع الأسهم العادية المحتملة المخفضة.

التقارير القطاعية

القطاع التشغيلي هو مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت:

- (١) يزول أعماله في الأنشطة التجارية التي من خلالها يمكن تحقيق إيرادات وتكبد مصروفات بما في ذلك الإيرادات والمصروفات التي تتعلق بمعاملات مع مكونات أخرى للمجموعة؛
- (٢) يتم تحليل نتائج عملياتها بصورة مستمرة من قبل المسؤول الأول عن العمليات من أجل اتخاذ قرارات متعلقة بتخصيص الموارد وتقييم الأداء؛ و
- (٣) تتوفر بشأنها معلومات مالية دقيقة.

تتضمن نتائج القطاع التي ترفع للمسؤول الأول عن العمليات على بنود عائدة مباشرة للقطاع وكذلك تلك التي يمكن تحديدها على أساس منطقي. تمتلك المجموعة خمسة قطاعات يقدم عنها تقارير، وهي الوحدات الاستراتيجية لأنشطة المجموعة. لمزيد من التفاصيل عن قطاعات التشغيل، يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٣٣.

٥. المعايير الجديدة والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق بعد

إن المعايير والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق بعد كما في تاريخ التقرير مذكورة أدناه. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثيراتها على قوائمها المالية الموحدة. فيما يلي ملخص للمعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والتعديلات، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ م:

| ملخص المتطلبات | الإعلان | اعتباراً من الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد |
|---|---|---|
| المعايير المتأثرة بدورة التحسينات السنوية ٢٠١٥ م - ٢٠١٧ م ومواضيع التعديلات هي: المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ "تجميع الأعمال والمعيار" الدولي للتقرير المالي ١١ "الترتيبات المشتركة" - سابقاً الحصة المحفوظ بها في عملية مشتركة. - معيار المحاسبة الدولي ١٢ "ضرائب الدخل" - نتائج ضريبة الدخل للدفعات على الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية. - معيار المحاسبة الدولي ٢٣ "تكاليف الاقتراض" - تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة. | (دورة التحسينات السنوية ٢٠١٥ م - ٢٠١٧ م) المعيار الدولي للتقرير المالي ٣، معيار المحاسبة الدولي ١٢، ومعيار المحاسبة الدولي ٢٣ | ١ يناير ٢٠١٩ م |
| تبين التعديلات أن المجموعة تطبق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ "الأدوات المالية" على الحصص طويلة الأجل في شركة زميلة أو مشروع مشترك التي لم يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية فيها، من حيث الجوهر، وتشكل جزءاً من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك (الحصص طويلة الأجل). هذا التوضيح ذو صلة لأن نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ينطبق على هذه الحصص طويلة الأجل. | التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢٨ | ١ يناير ٢٠١٩ م |

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٥. المعايير الجديدة والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق بعد (تابع)

| ملخص المتطلبات | الإعلان | اعتباراً من الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد |
|---|---|---|
| بموجب المعيار الدولي ٩، يمكن قياس أداة الدين بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر شريطة أن تكون التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي القائم ("معيار ضوابط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ") والأداة محتفظ بها ضمن نموذج الأعمال المناسب لذلك التصنيف. توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ أن الأصل المالي يستوفي متطلبات معيار ضوابط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ بصرف النظر عن الحدث أو الظرف الذي يسبب الإنهاء المبكر للعقد وبصرف النظر عن الطرف الذي يدفع أو يستلم تعويض معقول مقابل الإنهاء المبكر للعقد. | التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ | ١ يناير ٢٠١٩م |
| المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ يلغي النموذج المحاسبي المزدوج الحالي للمستأجرين، والذي يميز بين عقود الإيجار التمويلي داخل قائمة المركز المالي وعقود الإيجار التشغيلي خارج قائمة المركز المالي. وبدلاً من ذلك، يوجد نموذج محاسبة فردي في قائمة المركز المالي مماثل لمحاسبة التأجير التمويلي الحالية. وتبقى المحاسبة عن المؤجر مماثلة للممارسة الحالية، أي يستمر المؤجر في تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تمويلي أو تشغيلي. والمجموعة بصدد تقييم كيف سيؤثر النموذج المحاسبي الجديد لعقود الإيجار على ترتيبات عقود الإيجار الحالية. | المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار" | ١ يناير ٢٠١٩م |

إن تأثير المعايير والإعلانات والتعديلات الواردة أعلاه لا يعتبر كبيراً.

(١) التحول

تخطط المجموعة لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ مبدئياً في ١ يناير ٢٠١٩م باستخدام منهج الأثر الرجعي المعدل. لذلك، سيتم إثبات التأثير التراكمي لاعتماد المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ كتسوية على الرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة في ١ يناير ٢٠١٩م، بدون إعادة عرض معلومات المقارنة.

تخطط المجموعة لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ على جميع العقود المبرمة قبل ١ يناير ٢٠١٩م والتي تم تصنيفها كعقد إيجار وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ١٧.

تخطط المجموعة لاستخدام الإعفاءات المقترحة من المعيار بخصوص عقود الإيجار تنتهي مدد الإيجار فيها خلال ١٢ شهراً اعتباراً من تاريخ التطبيق الأولي، وعقود الإيجار التي يكون أصلها الأساسي منخفض القيمة.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٦. الاستثمارات العقارية

| الإجمالي | أعمال رأسمالية تحت التنفيذ | البنية التحتية الموجودة | معدات | مباني | أراضي |
|-----------|----------------------------|-------------------------|---------|-----------|-----------|
| ٢,٩٠١,٨٧٩ | ٢,٤٠٣,٨٨٦ | ٩٢,٣٣٥ | ١٣٣,٤٨١ | ٢٧٢,١٧٧ | - |
| ١,٥٠٦,٢٠٥ | ٢٩١,٠٧١ | - | ٣٠٩,٧٢٣ | ٩٠٥,٤١١ | - |
| ٧٧٤,٠١٩ | - | - | ١٩٥,٦٢٩ | ٥٧٨,٣٩٠ | - |
| ٥,١٨٢,١٠٣ | ٢,٦٩٤,٩٥٧ | ٩٢,٣٣٥ | ٦٣٨,٨٣٣ | ١,٧٥٥,٩٧٨ | - |
| ٣٠٤,٠٩٥ | ٣٠٤,٠٩٥ | - | - | - | - |
| ٢,٣٢٤,٣٩٨ | - | - | ٢٦٥,٠٤٢ | ٥٤١,٠٨٠ | ١,٥١٨,٢٧٦ |
| ٧,٨١٠,٥٩٦ | ٢,٩٩٩,٠٥٢ | ٩٢,٣٣٥ | ٩٠٣,٨٧٥ | ٢,٢٩٧,٠٥٨ | ١,٥١٨,٢٧٦ |
| ١٧,٧٩٧ | - | ٩,٢٣٣ | ٤,٨٦١ | ٣,٧٠٣ | - |
| ٣٤,٢١٠ | - | ٢,٤٧٣ | ١٩,٣١٢ | ١٢,٤٢٥ | - |
| ٣٣,٧٢٣ | - | - | ١٥,٥٢٤ | ١٨,١٩٩ | - |
| (١١,٧٠١) | - | - | (٧,٤٩٢) | (٤,٢٠٩) | - |
| ٧٤,٠٢٩ | - | ١١,٧٠٦ | ٣٢,٢٠٥ | ٣٠,١١٨ | - |
| ٧٩,٦٦٩ | - | ٢,٢٧٩ | ٤٩,٧٣٧ | ٢٧,٦٥٣ | - |
| ٣,١٠٢ | - | - | ٢,١٤٧ | ٩٥٥ | - |
| ١٥٦,٨٠٠ | - | ١٣,٩٨٥ | ٨٤,٠٨٩ | ٥٨,٧٢٦ | - |
| ٧,٦٥٣,٧٩٦ | ٢,٩٩٩,٠٥٢ | ٧٨,٣٥٠ | ٨١٩,٧٨٦ | ٢,٢٣٨,٣٣٢ | ١,٥١٨,٢٧٦ |
| ٥,١٠٨,٠٧٤ | ٢,٦٩٤,٩٥٧ | ٨٠,٦٢٩ | ٦٠٦,٦٢٨ | ١,٧٢٥,٨٦٠ | - |

التكلفة:

الرصيد في ١٣ أبريل ٢٠١٧م
إضافات خلال الفترة
محول من ممتلكات ومعدات (إيضاح ٧(د))
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م

إضافات خلال السنة

محول من ممتلكات ومعدات (إيضاح ٧(د))
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

الاستهلاك المتراكم:

الرصيد في ١٣ أبريل ٢٠١٧م
استهلاك الفترة
محول من ممتلكات ومعدات (إيضاح ٧(د))
تسوية أخرى (إيضاح ٧(ج))
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م

استهلاك السنة

محول من ممتلكات ومعدات (إيضاح ٧(د))
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

صافي القيمة الدفترية:

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م

٦. الاستثمارات العقارية (تابع)

(أ) تشمل الاستثمارات العقارية موجودات بموجب عقود إيجار تمويلي، يرجى الرجوع إلى (إيضاح ٧(أ)) (٢) للحصول على التفاصيل.

(ب) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تم رسملة مبلغ ١١١,٧ مليون ريال سعودي (١٣ أبريل ٢٠١٧م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ٦٢ مليون ريال سعودي) كتكلفة قروض لإنشاء استثمارات عقارية مدرجة في أعمال رأسمالية تحت التنفيذ.

(ج) تشتمل الاستثمارات العقارية على عقد إيجار تشغيلي مع طرف ثالث تم تنفيذه في ٩ يونيو ٢٠١٧م (الموافق ١٤ رمضان ١٤٣٨هـ) لمدة ١٥ سنة بمبلغ ٥٠٠ مليون ريال فيما يتعلق بماريوت مكة. بموجب هذه الاتفاقية، يقوم الطرف الثالث بتشغيل الفندق لمدة ١٥ سنة ودفع إيجار سنوي بمبلغ ٣٣,٥ مليون ريال سعودي عن الـ ١٤ سنة الأولى ومبلغ ٣١ مليون ريال سعودي عن السنة الخامسة عشرة فقط.

(د) قياس القيم العادلة:

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بما في ذلك العقارات تحت الإنشاء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م تبلغ ١١,٠٨٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ٣,١٥٨,٢ مليون ريال سعودي). تم تحديد القيمة العادلة بواسطة مقيّم عقاري خارجي مستقل معتمد من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين ("تقييم").

لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، تم تحديد القيمة العادلة باستخدام القيمة السوقية للعقار. تم تحديد القيمة السوقية للعقار وفقاً لبيانات الممارسة والملاحظات التوجيهية ذات الصلة لتقدير وتقييم المعهد الملكي للمقيّمين المعتمدين وتم اعتمادها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية على النحو التالي: القيمة السوقية هي المبلغ التقديري الذي ينبغي أن يتم تبادل الأصول أو المطلوبات مقابلها في تاريخ التقييم بين مشتري وبيع متفقين على أساس تجاري بعد التسويق المناسب وحيث يكون كل طرف قد تصرف بناءً على دراية واتزان ودون إكراه. تم تقييم القيمة السوقية للعقارات باستخدام مزيج من منهج التدفق النقدي المخصوم ومنهج التكلفة للعقارات المكتملة وباستخدام منهج التكلفة للعقارات تحت الإنشاء. وقام المقيّم المستقل بتطبيق التوجيهات على القيم المحددة بموجب كلا المنهجين. ويسمح المعهد الملكي للمقيّمين المعتمدين بتطبيق مفهوم التوجيه على نتائج التقييم منهج التدفق النقدي المخصوم ومنهج التكلفة للوصول إلى قيمة سوقية شاملة للعقارات. وبموجب منهج التكلفة، تم تقدير قيمة الأراضي تحت التطوير باستخدام منهج مقارنة الأسواق الذي يعكس أسعار المعاملات الأخيرة في منطقة المشروع وتم تقييم قيمة التطوير بناءً على تكلفة التطوير بالنسبة للعقارات المماثلة. ويتم اعتماد معدل الخصم بالرجوع إلى معدلات العائد التي يرصدها المقيّم المستقل للعقارات المماثلة في المنطقة ويتم تعديلها بناءً على خبرة المقيّم المستقل بالعوامل المحددة للعقارات ذات الصلة. إن أي تحرك هام في الافتراضات المستخدمة في التقييم العادل للاستثمارات العقارية، مثل معدل الخصم والعائد ونمو الإيجار وما إلى ذلك، سوف ينتج عنه قيمة عادلة أقل / أعلى بشكل كبير لهذه الموجودات. يتم تصنيف قياس القيمة العادلة لجميع الاستثمارات العقارية تحت المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٧. الممتلكات والمعدات

| التكلفة: | أراضي | مباني | نظام تبريد المنطقة المركزية | معدات | أثاث وتركيبات وموجودات أخرى | موجودات مبنية تحتية | أعمال رأسمالية تحت التنفيذ | الإجمالي | |
|---|-------------|-----------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|---------------------|----------------------------|-------------|--|
| الرصيد في ١٣ أبريل ٢٠١٧م | ٣,٦٦٢,٤٣٩ | ١,٩٦٨,٨٣٩ | ٥٠٥,٠٢٥ | ٥٨٦,٨٥٠ | ٣٠٧,٣١٤ | ٢٦٥,٧٨٢ | ٧,١٨١,٧٩٦ | ١٤,٤٧٨,٠٤٥ | |
| إضافات خلال الفترة | ٨٧٦,٦٨٠ | ٢,٤٢٧,٧٧٠ | - | ١,٠٧٤,٣٩٩ | ٤١٣,٨٢٥ | - | ٣٨٢,٩٨٨ | ٥,١٧٥,٦٦٢ | |
| استيعادات | - | - | - | - | (٣٥٠) | - | - | (٣٥٠) | |
| محول إلى استثمارات عقارية (إيضاح ٧(د)) | - | (٥٧٨,٣٩٠) | - | (١٩٥,٦٢٩) | - | - | - | (٧٧٤,٠١٩) | |
| محول إلى عقارات للتطوير والبيع (إيضاح ٧(ب)) | - | - | - | - | - | - | (٩٩,٢٣٦) | (٩٩,٢٣٦) | |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | ٤,٥٣٩,١١٩ | ٣,٨١٨,٢١٩ | ٥٠٥,٠٢٥ | ١,٤٦٥,٦٢٠ | ٧٢٠,٧٨٩ | ٢٦٥,٧٨٢ | ٧,٤٦٥,٥٤٨ | ١٨,٧٨٠,١٠٢ | |
| إضافات خلال السنة | - | ٢٠,٣٢٤ | - | ٤,٣٩٠ | ١٥,٤٢٣ | ١,٠٨٣ | ٩٤٩,٩٣٨ | ٩٩١,١٥٨ | |
| محول إلى استثمارات عقارية (إيضاح ٧(د)) | (١,٥١٨,٢٧٦) | (٥٤١,٠٨٠) | - | (٢٦٥,٠٤٢) | - | - | - | (٢,٣٢٤,٣٩٨) | |
| محول إلى عقارات للتطوير والبيع (إيضاح ٧(ب)) | (٥٨٥,٣٧٦) | - | - | - | - | - | (١,٠٨٩,٣٨٥) | (١,٦٧٤,٧٦١) | |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | ٢,٤٣٥,٤٦٧ | ٣,٢٩٧,٤٦٣ | ٥٠٥,٠٢٥ | ١,٢٠٤,٩٦٨ | ٧٣٦,٢١٢ | ٢٦٦,٨٦٥ | ٧,٣٢٦,١٠١ | ١٥,٧٧٢,١٠١ | |

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٧. الممتلكات والمعدات (تابع)

| الإجمالي | أعمال رأسمالية تحت التنفيذ | موجودات بنية تحتية | أثاث وتركيبات | معدات | نظام تبريد المنطقة المركزية | مباني | أراضي |
|------------|-------------------------------|-----------------------|------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|-----------|
| ١١٩,٨٧٥ | - | ١٠,٥١٦ | ٣١,١٦٨ | ٢١,٩٥٥ | ٣٤,٧٥٩ | ٢١,٤٧٧ | - |
| ١٦٧,٩٥٠ | - | ٥,٠٢٢ | ٦٥,٥٣٩ | ٥٢,٠٥٣ | ١٠,٧٤٤ | ٣٤,٥٩٢ | - |
| (٨٣,١٩٠) | - | - | (٣٢,٣٠٧) | (٣٢,٤٧٨) | - | (١٨,٤٠٥) | - |
| (٣٥٠) | - | - | (٣٥٠) | - | - | - | - |
| (٣٣,٧٢٣) | - | - | - | (١٥,٥٢٤) | - | (١٨,١٩٩) | - |
| ١٧٠,٥٦٢ | - | ١٥,٥٣٨ | ٦٤,٠٥٠ | ٢٦,٠٠٦ | ٤٥,٥٠٣ | ١٩,٤٦٥ | - |
| ٢١٨,٣٥٢ | - | ٦,٩٨٣ | ٩٩,٢٩٠ | ٥٧,٦٦٨ | ١٥,١٦٨ | ٣٩,٢٤٣ | - |
| (٣,١٠٢) | - | - | - | (٢,١٤٧) | - | (٩٥٥) | - |
| ٣٨٥,٨١٢ | - | ٢٢,٥٢١ | ١٦٣,٣٤٠ | ٨١,٥٢٧ | ٦٠,٦٧١ | ٥٧,٧٥٣ | - |
| ١٥,٣٨٦,٢٨٩ | ٧,٣٢٦,١٠١ | ٢٤٤,٣٤٤ | ٥٧٢,٨٧٢ | ١,١٢٣,٤٤١ | ٤٤٤,٣٥٤ | ٣,٢٣٩,٧١٠ | ٢,٤٣٥,٤٦٧ |
| ١٨,٦٠٩,٥٤٠ | ٧,٤٦٥,٥٤٨ | ٢٥٠,٢٤٤ | ٦٥٦,٧٣٩ | ١,٤٣٩,٦١٤ | ٤٥٩,٥٢٢ | ٣,٧٩٨,٧٥٤ | ٤,٥٣٩,١١٩ |

الاستهلاك المتراكم:

الرصيد في ١٣ أبريل ٢٠١٧م

استهلاك الفترة

تسويات أخرى (إيضاح ٧(ج))

استيعادات

محول إلى استثمارات عقارية

(إيضاح ٧(د))

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م

استهلاك السنة

محول إلى استثمارات عقارية

(إيضاح ٧(د))

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

القيمة الدفترية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م

٧. الممتلكات والمعدات (تابع)

أ) كما في تاريخ التقرير المالي، فإن تكلفة الاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات تشمل أصول بموجب عقود تأجير تمويلي تبلغ في مجملها ٢,٢٤١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ١,٢١٥ مليون ريال سعودي) و ٤,٤٣٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ٥,٤٦٤ مليون ريال سعودي) على التوالي. وهي مفصلة أدناه:

١) قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية ("الاتفاقية") مع شركة تبريد المنطقة المركزية ("شركة التبريد") (إيضاح ١٠) لبناء وتشغيل وصيانة نظام تبريد المنطقة ("نظام التبريد") لمدة ٢٦,٥ سنة من تاريخ جاهزية النظام لتقديم الخدمة الفعلية اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م. وقد تم رهن نظام التبريد مقابل قرض حصلت عليه شركة تبريد. وحيث أن الاتفاقية مع شركة تبريد فيما يتعلق بنظام التبريد تحتوي على ترتيبات إيجار، ولذلك فقد تم معاملة الترتيبات كإيجار تمويلي ضمنى من جانب المجموعة. بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كان صافي القيمة الدفترية لنظام التبريد بمبلغ ٦١٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ٦٣٤,١ مليون ريال سعودي).

٢) بالإضافة إلى الإعلان على موقع تداول في ٢٢ مارس ٢٠١٧م، قامت الشركة بتوقيع اتفاقية بيع وشراء ("الاتفاقية") مع شركة الانماء الاستثمارية ("شركة الانماء الاستثمارية") لبيع عقارات معينة إلى صندوق الإنماء مكة العقاري ("الصندوق") وهو صندوق تم تأسيسه في المملكة العربية السعودية كصندوق والذي تتولى شركة الانماء الاستثمارية إدارته ("مدير الصندوق") بسعر بيع بمبلغ ٦ مليار ريال سعودي. وفيما يتعلق بالاتفاقية، قامت الشركة بتوقيع اتفاقيات أخرى من خلال اتفاقيات تكملية إضافية، وهي اتفاقية تعهد ببيع، اتفاقية تأجير، اتفاقية وكالة بيع حصرية (يشار إليها معاً بـ "المعاملة") ليتم استكمال البيع كمعاملة واحدة مترابطة.

فيما يلي الخصائص الرئيسية للمعاملة:

- باعت الشركة العقارات بسعر ٦ مليار ريال سعودي.
- ينبغي على الشركة إعادة استئجار العقارات وسوف تديرها على مدى مدة ١٠ سنوات مقابل إيجار نصف سنوي بمبلغ ٢٧٠ مليون ريال سعودي.
- لدى الشركة خيار استدعاء لإعادة شراء العقارات بعد نهاية السنة الخامسة وحتى السنة العاشرة بمبلغ ٦ مليار ريال سعودي. وفي حال تم شراء العقارات مرة أخرى من قبل الشركة أو بيعها لطرف ثالث، فسيكون أي مبلغ زائد عن مبلغ الـ ٦ مليار ريال سعودي هو من حق الشركة.
- حال انتهاء عقد الإيجار في نهاية السنة العاشرة، وحال بقاء العقارات دون بيع فيكون الصندوق مخيراً في بيع العقارات لأي طرف ثالث. ولكن، سيكون لشركة جبل عمر للتطوير الحق أولاً في العرض.

خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، تم المحاسبة على هذا العقد كعقد بيع وتمويل وإعادة إيجار على أساس الجوهر التجاري للمعاملة.

- في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بلغت القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات بموجب عقد إعادة التأجير ٢,١٨١ مليون ريال سعودي و ٣,٦١٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ١,٢١٠,٨ مليون ريال سعودي و ٤,٧٦٤,١ مليون ريال سعودي). قامت الشركة بتأجيل الأرباح من ربح بيع العقارات البالغة ١,٨٣ مليار ريال والتي يتم إطفاءها على مدى فترة الإيجار التي هي ١٠ سنوات ومصنفة على النحو التالي في قائمة المركز المالي الموحدة:

- الجزء طويل الأجل بموجب مطلوبات غير متداولة أخرى تبلغ ١,٤٤ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ١,٦٢ مليار ريال سعودي)
 - الجزء المتداول ضمن الذمم الدائنة والمطلوبات المتداولة الأخرى يبلغ ١٨٣ مليون ريال سعودي. (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ١٨٣ مليون ريال سعودي)
- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تم تصنيف قسط على عقد الإيجار التمويلي بمبلغ ١٩٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ١٩٢ مليون ريال سعودي) تم دفعها مسبقاً، وبالتالي تم إدراجها تحت موجودات متداولة أخرى.

ب) يمثل ذلك المبالغ المحولة إلى عقارات للتطوير والبيع متعلقة بالموجودات المحددة من قبل الإدارة للاستخدام في المبيعات المستقبلية في سياق العمليات الاعتيادية للمجموعة.

٧. الممتلكات والمعدات (تابع)

(ج) يمثل ذلك تعديلات لإثبات الاستهلاك فيما يتعلق بموجودات معينة (مصنفة سابقاً كموجودات محتفظ بها للبيع) من تاريخ التحديد كمحتفظ بها للبيع حتى تاريخ التغيير في التصنيف.

(د) يمثل ذلك المبالغ المحولة إلى الاستثمارات العقارية المتعلقة بالموجودات التي حددتها الإدارة للاستخدام في توليد إيرادات إيجارية.

(هـ) تمثل الأرض ("الأرض") المخططات الواقعة في منطقة جبل عمر، والتي استلمتها الشركة من المساهمين المؤسسين ("الملاك") مقابل إصدار أسهمها بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد بموجب صك ملكية ("الصك") (إيضاح ١). وقد تم إعداد واعتماد تقييم الأراضي من قبل الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة. تم إنهاء الإجراءات النظامية لنقل صكوك ملكية هذه الأراضي من المساهمين المؤسسين إلى المالك. كانت الشركة تعتزم إتمام إجراءات نقل أي صكوك ملكية متبقية باسم الشركة وإصدار أسهم مقابلة، عند وحال قيام مالكيها باستكمال الوثائق النظامية والقانونية ذات الصلة ("الوثائق").

ولكن، وبسبب الموقع الفعلي للمشروع والخصائص المرتبطة بملكية الأراضي حول منطقة الحرم، كانت هناك قطع معينة دون صكوك ملكية محددة. وبناء عليه، ظل مالكو قطع الأراضي البالغ قيمتها ٣٥٩ مليون ريال سعودي غير قادرين على استكمال الوثائق حتى بعد مرور عدة سنوات على تأسيس الشركة. وبناءً عليه، قررت إدارة المجموعة خلال سنة ٢٠١٦م إثبات هذه الأراضي المتبقية غير المسجلة في قوائمها المالية، مع مراعاة ما يلي:

- لم يتم تقديم صكوك ملكية أراضي عن السنتين السابقتين؛
- فيما يتعلق بأصحاب الأراضي الذين لم يتمكنوا من تقديم صكوك ملكية وفقاً لاتفاقية نقل الملكية، اكتتبت شركة مكة للإنشاء والتعمير في أسهم في المجموعة نيابة عن ملاك هذه الأراضي. تمت المصادقة على هذه الآلية بموجب المرسوم الملكي م/٦٣ بتاريخ ١٤٢٧/٩/٢٥هـ (الموافق ١٨ أكتوبر ٢٠٠٦م) وبالتالي الملكية القانونية للأراضي تكون للمجموعة.
- تمتلك الشركة حقوقاً جوهرية لاستخدام كامل الأرض بموجب المرسوم
- كانت المجموعة حائزة للأرض خلال السنوات الماضية وبدأت بإنشاء مباني عليها.
- علاوة على ذلك، وفي وجود حقيقة أن شركة مكة للإنشاء والتعمير اكتتبت في أسهم في المجموعة نيابة عن ملاك هذه الأراضي الذين لم يتمكنوا من تقديم صكوك ملكيتهم القانونية، تم إثبات مبلغ مستحق الدفع إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير.

سيتم تسوية المبلغ المستحق الدفع إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير عندما يقوم المالكون، الذين لم يتمكنوا من تقديم صكوك ملكيتهم في وقت سابق، بتقديم تلك الصكوك، مع إعادة تخصيص مقابل في الملكية بين شركة مكة للإنشاء والتعمير والمالك. تتوقع الإدارة تسوية المطلوبات خلال فترة تزيد عن ١٢ شهراً من تاريخ التقرير.

(و) قامت المجموعة برهن أجزاء معينة من أراضيها كضمان مقابل قروض معينة (إيضاح ١٨).

(ز) تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ أعمال البنية التحتية والتطوير المتعلقة بالمراحل من ٢ إلى ٧.

(ح) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تم رسملة مبلغ ٢٠٦,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ١١٢,٤ مليون ريال سعودي) كتكلفة قروض لإنشاء ممتلكات ومعدات متضمنة في أعمال رأسمالية تحت التنفيذ.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٨. النقد وما في حكمه

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | |
|--------------------|--------------------|--|
| ٧٧٧ | ٤٣٦ | نقد في الصندوق |
| - | ١٦٠,٩٦٤ | وديعة نقدية |
| ١,٧٣٤,٩٣٨ | ١,٣٩٦,٥٦٤ | نقد لدى البنوك (انظر الإيضاح (أ)) |
| ١,٧٣٥,٧١٥ | ١,٥٥٧,٩٦٤ | |
| (٧٦٢,٨٩١) | (٣٤٢,٥٩٠) | ناقصاً: النقدية المحتجزة - الجزء غير المتداول (انظر الإيضاح (أ) أدناه) |
| - | (٥٧٣,٠٦٠) | ناقصاً: نقد محتجز - متداول (انظر إيضاح (أ) أدناه) |
| ٩٧٢,٨٢٤ | ٦٤٢,٣١٤ | النقد وما في حكمه |

(أ) يتضمن النقد في البنوك مبلغ ٨٠٥ مليون ريال سعودي تم إيداعه في وديعة مرابحة لدى بنك تجاري ذات تاريخ استحقاق لثلاثة أشهر إلى ستة أشهر (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ٢٠٩,٩٥ مليون ريال سعودي) وتدر ربح بالسعر السائد في السوق. ومع ذلك، فإن ودائع المرابحة هذه مقيدة بموجب حسابات الاحتياطي وفقاً للاتفاقية بموجب الترتيبات ذات الصلة.

٩. استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

| ألف ريال سعودي | | عدد الوحدات (بالمليون) | | |
|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | |
| ١,٠٠٠,٠٠٠ | ١,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠٠ | ١٠٠ | صندوق الإنماء مكة العقاري |
| - | ٢٢٠,٠٠٠ | - | ٢٠ | البلاد كابيتال صندوق ضيافة مكة |
| ١,٠٠٠,٠٠٠ | ١,٢٢٠,٠٠٠ | ١٠٠ | ١٢٠ | |

(أ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، لم تكن القيمة الدفترية للاستثمار المحتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مختلفة بشكل كبير عن القيمة السوقية.

١٠. استثمارات في شركة زميلة

يتمثل ذلك في استثمار المجموعة في شركة تبريد المنطقة المركزية وهي تزاوول أعمالها بشكل رئيسي في توفير خدمات نظام التبريد المركزي. وهي شركة غير مدرجة. أبرمت المجموعة مع شركة تبريد اتفاقية لبناء وتشغيل وصيانة نظام التبريد (إيضاح ١٧). إن الموقع الرئيسي لممارسة أعمال الشركة الزميلة هو مكة المكرمة. فيما يلي تفاصيل الملكية والحركة في القيمة الدفترية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:

| نسبة الملكية | | |
|--------------------|--------------------|-----------------------------|
| ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | |
| %٤٠ | %٤٠ | شركة تبريد المنطقة المركزية |

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١٠. استثمارات في شركات زميلة (تابع)

| للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | |
|---|---|--|
| ٧٨,٤٨٦ | ٧٩,٥٤٨ | في بداية السنة / الفترة |
| ٤,٣٧٢ | (١,٠٦٢) | الحصة في ربح / (خسارة) السنة / الفترة |
| (٨٢,٨٥٨) | - | المحول إلى استثمار في شركة زميلة المصنف كاستثمار محتفظ به للبيع (انظر إيضاح (١٦) |
| - | ٧٨,٤٨٦ | في نهاية السنة / الفترة |

١١. الموجودات غير الملموسة

| للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | |
|---|---|----------------------------|
| ٢,٢١٤ | ١,٧٧٢ | التكلفة: |
| ٢٥٢ | ٤٤٢ | الرصيد الافتتاحي |
| ٢,٤٦٦ | ٢,٢١٤ | إضافات خلال السنة / الفترة |
| | | رصيد الإقفال |
| ١,٠٦٥ | ٨٧٧ | الإطفاء المتراكم: |
| ٤٣٥ | ١٨٨ | الرصيد الافتتاحي |
| ١,٥٠٠ | ١,٠٦٥ | إطفاء السنة / الفترة |
| ٩٦٦ | ١,١٤٩ | رصيد الإقفال |
| | | القيمة الدفترية |

تشتمل الموجودات المالية على برامج ورخص كمبيوتر.

١٢. دفعات مقدمة إلى بعض المؤسسين

يمثل ذلك مبالغ مدفوعة مقدماً إلى بعض المؤسسين في السنوات السابقة، معتمدة من المساهمين على النحو الواجب والمنصوص عليه في النظام الأساسي للشركة، حتى موافقة المساهمين على التوقف عن دفع الدفعات المقدمة في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٦م (الموافق ١٩ جمادى الآخرة ١٤٣٧هـ). إن المبالغ المدفوعة مقدماً قابلة للتعديل مقابل توزيعات الأرباح المستقبلية من قبل المجموعة.

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١٣. موجودات أخرى

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | |
|--------------------|--------------------|--|
| - | ١١٦,٠٧٣ | الموجودات غير المتداولة |
| ١٤,٠١٥ | ١٩,١٩١ | إيجارات مدفوعة مقدماً (انظر الإيضاح (أ) أدناه) |
| ١٤,٠١٥ | ١٣٥,٢٦٤ | إيجارات مستحقة |
| | | موجودات متداولة |
| ١٦,٦٨٦ | ٦٣,٣٣١ | إيجارات مدفوعة مقدماً ومدفوعات مقدمة أخرى (انظر الإيضاح (أ) أدناه) |
| ٣,٦٥٥ | ٥,٣٣٩ | تأمين مدفوع مقدماً |
| ١٩٢,٠٠٠ | ١٩٢,٠٠٠ | قسط إيجار تمويلي مدفوع مقدماً (انظر الإيضاح (أ) (٢)) |
| ٧,٠٦٢ | ٢٤,٢٧٦ | أخرى |
| ٢١٩,٤٠٣ | ٢٨٤,٩٤٦ | |

(أ) خلال عام ٢٠١٨م، قامت المجموعة بدفع مبلغ قدره ٢٢٥ مليون ريال سعودي كإيجار مدفوع مقدماً للفترة المتبقية من عقد إيجار الوحدات السكنية من صندوق ضيافة مكة. تم تصنيف الإيجار غير المطفأ بقيمة ٥٠ مليون ريال سعودي و ١١٦ مليون ريال سعودي كموجودات متداولة وغير متداولة. تم تصنيف الجزء غير المتداول كأصل غير متداول.

١٤. عقارات للتطوير والبيع

تمثل هذه العقارات التي يجري تطويرها للبيع كوحدات سكنية. فيما يلي الحركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:

| الفترة من ١٣ أبريل ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | |
|---|--------------------|--------------------------------------|
| ٢١٤,٣٦٩ | ٣١٣,٦٠٥ | الرصيد الافتتاحي |
| ٩٩,٢٣٦ | ١,٦٧٤,٧٦١ | محول من ممتلكات ومعدات (إيضاح ٧ (ب)) |
| - | ٢٨,٣٦٦ | إضافات |
| ٣١٣,٦٠٥ | ٢,٠١٦,٧٣٢ | |
| - | (٥٠٨,٢٨٩) | ناقصاً: محول إلى تكلفة إيرادات |
| ٣١٣,٦٠٥ | ١,٥٠٨,٤٤٣ | |

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تم رسملة مبلغ ٤٨,٦ مليون ريال سعودي (٢٠١٧م: ٢٦,٤ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لإنشاء عقارات للتطوير والبيع.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١٥. الذمم المدينة والأخرى

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | |
|--------------------|--------------------|------------------------------------|
| ١٨٥,٠٨٢ | ٣٩٠,٠٤٦ | ذمم مدينة (انظر الإيضاح (أ) أدناه) |
| ١,٨٨٤ | ٣,٢٥٩ | إيرادات إيجار مستحقة |
| (٧,٢٩٤) | (١٢,١٠٤) | ناقصاً: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة |
| ١٧٩,٦٧٢ | ٣٨١,٢٠١ | ذمم مدينة تجارية |
| ١٤,٥٧١ | ١٤,٥٧١ | تأمين بنكي مقابل خطابات ضمان |
| ٧,٦٧٥ | ٤,٤٤٠ | ذمم مدينة أخرى |
| ٢٠١,٩١٨ | ٤٠٠,٢١٢ | |

(أ) تتضمن الذمم المدينة أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة بمبلغ ١٥٦,٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ١١٢,٧ مليون ريال سعودي) (انظر الإيضاح ٣١ (أ)).

(ب) بلغت الذمم المدينة من أطراف ثالثة والتي تجاوزت ٩٠ يوماً مبلغ ٣٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وقد تم تسجيل مخصص بمبلغ ١١,٩ مليون ريال سعودي.

١٦. استثمارات في شركة زميلة مصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع

خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وافق مجلس إدارة المجموعة المنعقد الذي عقد في ٢٤ سبتمبر ٢٠١٨م على بيع حصة من ملكية المجموعة بنسبة ٤٠ بالمائة في شركتها الزميلة (شركة تيريد المنطقة المركزية). اعتباراً من نهاية السنة، حددت المجموعة المشتري وهي بصدد الانتهاء من اتفاقية البيع. وعليه، فقد تم تصنيف استثمار المجموعة في الشركة الزميلة كاستثمار محتفظ به للبيع في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. علاوة على ذلك، تم إثبات حصة المجموعة من نتائج الشركة الزميلة بمبلغ ٤,٣ مليون ريال سعودي في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة (حتى تاريخ التصنيف كاستثمار محتفظ به بغرض البيع).

١٧. رأس المال والاحتياطيات

١٧-١ رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، رأس المال مقسم إلى ٩٢٩,٤٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي موزعة كما يلي:

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | |
|--------------------|--------------------|--|
| ٤,٩٥٣,٥٦٥ | ٤,٩٥٣,٥٦٥ | أسهم صادرة مقابل نقد (إيضاح (أ) أدناه) |
| ٤,٣٤٠,٤٣٥ | ٤,٣٤٠,٤٣٥ | أسهم عينية مقابل أراضي (إيضاح ٧(هـ)) |
| ٩,٢٩٤,٠٠٠ | ٩,٢٩٤,٠٠٠ | |

(أ) يتضمن ذلك أسهم صادرة لشركة مكة للإنشاء والتعمير مقابل نقد (إيضاح ٧(هـ)).

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١٧. رأس المال والاحتياطيات (تابع)

١٧-٢ احتياطي نظامي

وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يتوجب على الشركة سنوياً تحويل ١٠٪ من صافي الربح إلى الاحتياطي النظامي. يمكن للمجموعة أن تقرر التوقف عن تحويل الاحتياطي النظامي متى ما بلغ ذلك الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. هذا الاحتياطي النظامي غير متاح للتوزيع.

١٧-٣ إدارة رأس المال

يتمثل هدف المجموعة عند إدارة رأس المال في الحفاظ على قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة حتى تتمكن من مواصلة تقديم عوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصلحة الآخرين؛ والحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية لدعم التنمية المستدامة لأعمالها. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال من خلال مراقبة العائد على صافي الموجودات وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة. كما تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام معدل الحركة المتمثلة بصافي الدين والقروض (وإجمالي المطلوبات ناقصاً النقد وما في حكمه) كنسبة من إجمالي حقوق الملكية. ويمثل رأس المال حقوق الملكية كما هو مبين في قائمة المركز المالي الموحدة.

ومعدل الحركة هو على النحو التالي:

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | |
|--------------------|--------------------|--|
| ١٧,٩٩٩,١٠٠ | ١٨,٧٥٤,٢١٠ | إجمالي المطلوبات |
| (٩٧٢,٨٢٤) | (٦٤٢,٣١٤) | ناقصاً: النقد وما في حكمه (راجع إيضاح ٨) |
| ١٧,٠٢٦,٢٧٦ | ١٨,١١١,٨٩٦ | صافي الدين |
| ٩,٥٨٩,٥٩٥ | ٩,٧٨٣,٢٣٠ | إجمالي حقوق الملكية |
| ١,٧٨ | ١,٨٥ | معدل حركة رأس المال |

١٨. قروض وسلف

فيما يلي تفاصيل قروض وسلف المجموعة:

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | |
|--------------------|--------------------|--|
| ٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٣,٠٠٠,٠٠٠ | قرض حكومي (الإيضاح (ب) أدناه) |
| ٣,٤٠٩,٢١١ | ٣,٧٩٩,٤٠٤ | قرض تجميعي (٢) (الإيضاح (ج) أدناه) |
| ٨٤٢,٠٠٠ | ٦٢٠,٥٧٩ | تسهيلات من بنك محلي (الإيضاح (د) أدناه) |
| ١,٠٠٠,٠٠٠ | ١,٠٠٠,٠٠٠ | تسهيلات من بنك محلي (الإيضاح (هـ) أدناه) |
| ٢٤,١٧٣ | ١١٧,٢٨٣ | تسهيلات من بنك محلي (الإيضاح (و) أدناه) |
| - | ٧٦,٤٤٨ | تسهيلات من بنك محلي (الإيضاح (ز) أدناه) |
| - | ٥٠٣,٠٤٦ | صكوك (ح) أدناه |
| ٨,٢٧٥,٣٨٤ | ٩,١١٦,٧٦٠ | ناقصاً: أعباء تمويل مؤجلة |
| (٦,٣١٩) | (٣٨,٠٨٠) | عمولات مستحقة على قروض لأجل |
| ٥٠,٩٩١ | ١٩٣,٥٣٣ | يخصم: الجزء المتداول |
| ٨,٣٢٠,٠٥٦ | ٩,٢٧٢,٢١٣ | الجزء غير المتداول |
| (١٥٢,٢٩٣) | (٣,٦١٣,١٨٣) | |
| ٨,١٦٧,٧٦٣ | ٥,٦٥٩,٠٣٠ | |

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١٨. القروض والسلف (تابع)

أ) فيما يلي الحركة في القروض لأجل خلال السنة / الفترة:

| الفترة من ١٣ أبريل ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | الرصيد الافتتاحي المسحوب خلال السنة / الفترة المدفوع خلال السنة/الفترة رصيد الإقفال |
|---|--------------------------------------|--|
| ١٠,٧٧٧,٦٧١ | ٨,٣٢٠,٠٥٦ | |
| ١,٧٥٣,١٣١ | ١,٤٦٦,٠٢٥ | |
| (٤,٢١٠,٧٤٦) | (٥١٣,٨٦٨) | |
| ٨,٣٢٠,٠٥٦ | ٩,٢٧٢,٢١٣ | |

قروض لأجل

ب) وقعت المجموعة اتفاقية مع جهة حكومية وحصلت على قرض بمبلغ ٣ مليار ريال سعودي لتطوير منطقة جبل عمر والذي تم سحبه خلال السنوات الماضية. بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠١٦م (الموافق ٦ جمادى الأولى ١٤٣٧هـ)، حصلت المجموعة على موافقة الجهة الحكومية على تأجيل بداية سداد القرض ومصاريفه التمويلية وعمولة فترة السماح لمدة إضافية لتصبح فترة السماح ٧ سنوات من تاريخ سحب القرض الأصلي وكان مستحقاً على ستة أقساط سنوية متساوية ابتداءً من ١ يناير ٢٠١٩م.

خلال السنة، قامت المجموعة بإعادة جدولة القرض بالاتفاق مع الجهة الحكومية لسداده على ثلاثة أقساط متساوية سنوياً ابتداءً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، التي من المتوقع دفعها في الوقت المحدد. يحمل القرض تكاليف اقتراض بمعدلات تجارية. القرض مضمون برهن قطع أراضي مساحتها ٣٠,٤٩٤ متراً مربعاً.

ج) وقعت المجموعة بتاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠١٥م (الموافق ٣ ذي الحجة ١٤٣٦هـ) اتفاقية قرض تجميعي إسلامي بنظام الإجارة الإسلامية بحد ائتماني قدره ٨ مليار ريال سعودي مع بنكين محليين. تم استخدام هذا القرض في سداد جميع الالتزامات البنكية الخاصة بالمرحلة الثانية والرابعة والخامسة المتمثلة في قرض من بنك محلي بحد ائتماني قدره ٢ مليار ريال سعودي (تم دفعه) والتزام آخر قصير الأجل، بالإضافة إلى استكمال بناء المرحلة الثانية والرابعة، وكذلك تنفيذ المرحلة الخامسة. يستحق سداد تمويل القرض التجميعي الإسلامي على مدى ١٢ سنة من تاريخ توقيع الاتفاقية مع فترة سماح مدتها ٤ سنوات. قامت المجموعة بسحب مبلغ ٣,٨ مليار ريال سعودي بموجب التسهيلات. يحمل القرض تكاليف اقتراض بأسعار تجارية.

قدمت المجموعة مقابل هذا القرض الضمانات التالية:

- رهن صكوك أراضي المراحل المذكورة أعلاه.
- تجبير عقود الإيجار الخاصة بالمراحل المذكورة أعلاه.
- حجز الحسابات البنكية الخاصة بالمراحل المذكورة أعلاه.
- تجبير بوالص التأمين الخاصة بالمراحل المذكورة أعلاه.
- تنازل عن خطابات ضمان مقدمة من مقاولي المراحل المذكورة أعلاه.
- الدخول في اتفاقية مباشرة مع مقاولي المراحل المذكورة أعلاه.
- سند لأمر من قبل الشركة لصالح البنك.

١٨. القروض والسلف (تابع)

(د) وقعت المجموعة بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠١٦م (الموافق ٢١ جمادى الآخرة ١٤٣٧هـ) اتفاقية تسهيلات غير مضمونة مع بنك محلي بمبلغ ٨٤٢ مليون ريال سعودي لغرض سداد الالتزامات القائمة على المجموعة.

وقعت المجموعة بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٧م (الموافق ٢١ جمادى الآخرة ١٤٣٨هـ) اتفاقية تسهيلات غير مضمونة (كما ذكر أعلاه) حيث تم إعادة هيكلية القرض لقرض طويل الأجل وسيتم إعادة دفعه على مدى أربع سنوات. وبالتالي، وفقاً لشروط السداد المعدلة فإن القرض يستحق السداد على سبعة أقساط نصف سنوية متساوية، ويستحق سداد القسط الأول في ٢٠ مارس ٢٠١٨م (الموافق ٣ رجب ١٤٣٩هـ) بينما يستحق القسط الأخير في ٢٠ مارس ٢٠٢١م (الموافق ٧ شعبان ١٤٤٢هـ). يحمل القرض تكاليف اقتراض بأسعار تجارية.

(هـ) بتاريخ ٣ أغسطس ٢٠١٧م (الموافق ١١ ذي القعدة ١٤٣٨هـ) وقعت المجموعة اتفاقية تسهيلات غير مضمونة مع بنك محلي بمبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي لغرض سداد بعض المطلوبات القائمة على المجموعة. يحمل القرض تكاليف اقتراض بالمعدلات التجارية ويستحق السداد بعد ستة أشهر (مع وجود خيار لتمديد الفترة ستة أشهر أخرى). يستحق سداد القرض في ١ فبراير ٢٠١٨م (الموافق ١٥ جمادى الأولى ١٤٣٩هـ).

بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٧م (الموافق ٢٦ محرم ١٤٣٩هـ)، أعادت المجموعة التفاوض بخصوص التسهيلات مع توقيع اتفاقية لتحويل التسهيلات غير المضمونة القائمة بتسهيلات مضمونة بمبلغ إضافي مقداره ٥٠٠ مليون ريال سعودي ليصل مبلغ التسهيلات إلى مليار ريال سعودي لتغطية المطلوبات القائمة على المجموعة. إن التسهيلات الجديدة مضمونة بوحدة عائدة لشركة جبل عمر للتطوير في صندوق مكة العقاري بمبلغ مليار ريال سعودي وسيحل تاريخ استحقاقها في ٢٨ ديسمبر ٢٠١٩م. يحمل القرض تكاليف اقتراض بأسعار تجارية.

(و) بتاريخ ١٦ أغسطس ٢٠١٧م (الموافق ٢٤ ذي القعدة ١٤٣٨هـ)، وقعت المجموعة تسهيلات غير مضمونة وغير ممولة مع بنك محلي بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودي بغرض فتح خطابات اعتماد وخطابات ضمان من قبل المجموعة. يترتب على التسهيلات تكاليف اقتراض حسب المعدلات التجارية وهي قابلة للتجديد على أساس سنوي وتم ترحيل التسهيلات لمدة سنة أخرى وتاريخ انتهاء الصلاحية الجديد هو ١٦ أغسطس ٢٠١٩م (الموافق ١٥ ذو الحجة ١٤٤٠هـ). في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، استخدمت المجموعة مبلغ ١١٧ مليون ريال سعودي لتسوية بعض المطلوبات القائمة.

(ز) بتاريخ ١٧ يناير (الموافق ٣٠ ربيع الآخر ١٤٣٩هـ)، وقعت المجموعة تسهيلات غير مضمونة وغير ممولة مع بنك محلي بمبلغ ٣٠٠ مليون ريال سعودي بغرض فتح خطابات اعتماد وخطابات ضمان من قبل المجموعة. يحمل القرض تكاليف اقتراض بأسعار تجارية ويجدد على أساس سنوي. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، استخدمت المجموعة مبلغ ٧٦ مليون ريال سعودي لتسوية بعض المطلوبات القائمة.

(ح) في ١٥ نوفمبر ٢٠١٨م، أصدرت المجموعة صكوكاً ثانوية خاصة غير مضمونة متوافقة مع الشريعة بمبلغ ٥٠٣ مليون ريال سعودي بتاريخ استحقاق ١٥ نوفمبر ٢٠٢٣م. يتم سداد أصل المبلغ المستحق على دفعة واحدة في تاريخ الاستحقاق. الصكوك محملة بتكلفة إقراض بأسعار تجارية.

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١٩. مطلوبات مقابل عقد إيجار تمويلي

وتشمل هذه اتفاقات الإيجار التمويلي مع شركة تبريد المنطقة المركزية (إيضاح ٧ (أ) (١)) وصندوق الإنماء مكة العقاري (إيضاح ٧ (أ) (٢)). فيما يلي تفاصيل عقود الإيجار التمويلي كما في تاريخ التقرير هي كما يلي:

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | |
|--------------------|--------------------|--|
| ١٢,١٩٤,٦٥٣ | ١٢,١٥٢,٥٢٦ | إجمالي مدفوعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التمويلي |
| (٥,٥٥٠,٦٦٧) | (٥,٥٢٣,٠١٤) | أعباء تمويلية |
| ٦,٦٤٣,٩٨٦ | ٦,٦٢٩,٥١٢ | |
| (١٥,٨٢٥) | (١٧,٩٠٩) | ناقصاً: الجزء المتداول |
| ٦,٦٢٨,١٦١ | ٦,٦١١,٦٠٣ | الجزء غير المتداول |

فيما يلي دفعات الإيجار بموجب عقود التمويل:

| القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار | | أعباء التمويل غير المطفأة | | الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية | | |
|--|--------------------|---------------------------|--------------------|--|--------------------|----------------------|
| ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | |
| ١٥,٨٢٥ | ١٧,٩٠٩ | ٥٧٠,١٣١ | ٥٧١,٨٧٧ | ٥٨٥,٩٥٦ | ٥٨٩,٧٨٦ | أقل من سنة واحدة |
| ٧١,٠٤٨ | ٧٤,٣٨٠ | ٢,٢٧٢,٧٧٧ | ٢,٢٦٩,٤٤٥ | ٢,٣٤٣,٨٢٥ | ٢,٣٤٣,٨٢٥ | من سنة إلى خمس سنوات |
| ٦,٥٥٧,١١٣ | ٦,٥٣٧,٢٢٣ | ٢,٧٠٧,٧٥٩ | ٢,٦٨١,٦٩٢ | ٩,٢٦٤,٨٧٢ | ٩,٢١٨,٩١٥ | أكثر من ٥ سنوات |
| ٦,٦٤٣,٩٨٦ | ٦,٦٢٩,٥١٢ | ٥,٥٥٠,٦٦٧ | ٥,٥٢٣,٠١٤ | ١٢,١٩٤,٦٥٣ | ١٢,١٥٢,٥٢٦ | |

٢٠. مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بتنفيذ خطة مكافأة نهاية الخدمة غير ممول معتمد لموظفيها وفقاً لمتطلبات نظام العمل السعودي. فيما يلي الحركة في مكافأة نهاية الخدمة للموظفين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | |
|--------------------|--------------------|---|
| ١٢,٢٩٦ | ١٥,٢٠٩ | مطلوبات المنافع المحددة في بداية السنة / الفترة |
| ٣,٨١٠ | ٧,١٢٤ | مدرج ضمن الربح أو الخسارة |
| ٢٣٢ | ٤٦٢ | تكلفة الخدمة الحالية |
| ٤,٠٤٢ | ٧,٥٨٦ | تكلفة الفوائد |
| | | مدرج ضمن الدخل الشامل الآخر |
| | | خسارة إعادة القياس: |
| | | - خسارة اكتوارية ناتجة عن: |
| | | - افتراضات مالية |
| | | - تعديل بناءً على الخبرة |
| | | أخرى |
| | | منافع مدفوعة |
| | | مطلوبات مُحولة |
| ٢٥ | (٦٠) | |
| ٧٤٦ | ٤,٩١٩ | |
| ٧٧١ | ٤,٨٥٩ | |
| (٨٢٥) | (٣,٧٩٤) | |
| (١,٠٧٥) | - | |
| (١,٩٠٠) | (٣,٧٩٤) | |
| ١٥,٢٠٩ | ٢٣,٨٦٠ | مطلوبات منافع محددة في نهاية السنة / الفترة |

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٢٠. مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (تابع)

(أ) الافتراضات الاكتوارية

فيما يلي الافتراضات الاكتوارية الأساسية في تاريخ التقرير (معروضة كمتوسطات مرجحة):

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | |
|--------------------|--------------------|-----------------------------|
| ٣,٢٦ | ٤,٥٠ | معدل الخصم (%) |
| ٢,٥٢ | ٣,٤٥ | نمو المرتبات المستقبلية (%) |

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كانت مدة المتوسط المرجح لالتزام المنافع المحددة ٥,٠٨ سنة (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ٢,٨٦ سنة).

(ب) تحليل الحساسية

إن التغييرات المحتملة بشكل معقول في تاريخ التقرير إلى واحدة من الافتراضات الاكتوارية ذات الصلة، مع الاحتفاظ بالافتراضات الأخرى ثابتة، قد تؤثر على التزام الاستحقاقات المحددة بالمبالغ المبينة أدناه:

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | | |
|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------------------------|
| النقص | الزيادة | النقص | الزيادة | |
| ريال سعودي | ريال سعودي | ريال سعودي | ريال سعودي | |
| ٤١١ | (٣٩١) | ١,١٩٦ | (١,٠٨١) | معدل الخصم (١٪ حركة) |
| (٤٥٨) | ٤٧٣ | (١,٢٠٤) | ١,٣٠٩ | نمو المرتبات المستقبلية (١٪ حركة) |

٢١. المطلوبات غير المتداولة الأخرى

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | |
|--------------------|--------------------|--|
| ٣٠٩,٥٦٥ | ٣٠٩,٥٦٥ | شركة مكة للإنشاء والتعمير (إيضاح ٧ (هـ)) |
| ١٨٦,١١٨ | ٣٢٧,٢١٩ | ضمان حسن التنفيذ مستحقة الدفع |
| ٥,٤٦٩ | ٥,٧٨٤ | تأمينات قابلة للاسترداد |
| ١,٦٢٢,٥٦٨ | ١,٤٤٠,٢٠٩ | أرباح مؤجلة من موجودات بموجب عقد بيع وإيجار تمويلي (إيضاح ٧ أ (٢)) |
| ٢٨٦ | ١١,٤٨٣ | أخرى |
| <u>٢,١٢٤,٠٠٦</u> | <u>٢,٠٩٤,٢٦٠</u> | |

٢٢. ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | |
|--------------------|--------------------|--|
| ٢١٥,٨٠٠ | ٢٨٩,٦٢٠ | أرصدة مقاولين مستحقة |
| ١٩٥,١٣٧ | ٢٨,٤٩٤ | ضمان حسن التنفيذ مستحقة الدفع |
| ٧٧,٣٤٥ | ٥٢,٨٩٥ | مصرفات مستحقة ومخصصات أخرى |
| ٧٨,١٤٩ | ٦٥,٧٤٠ | دفعات مقدمة من عملاء |
| ٥٧,٣٧٦ | ٦٢,٢١٦ | ذمم دائنة |
| ٥٣,٨٩٩ | ٢٥,٣٦٢ | مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٣١) |
| ٢٨,٦٧٢ | ٢١,١٢٠ | مخصص التخفيض |
| ١٨٣,١٣٠ | ١٨٣,١٣٠ | أرباح مؤجلة من موجودات مباعه بموجب عقد بيع وإيجار تمويلي (إيضاح ٧) |
| ١,٠٠٥ | ٤٥٨ | (أ) (٢) |
| <u>٨٩٠,٥١٣</u> | <u>٧٢٩,٠٣٥</u> | ضريبة الاستقطاع المستحقة |

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٢٣. الزكاة المستحقة

خلال السنة الحالية، لم تسجل المجموعة أي مخصص للزكاة حيث كان لدى المجموعة مخصص كافٍ متوفر فيما يتعلق بزكاة السنة.

فيما يلي مكونات الوعاء الزكوي:

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | |
|--------------------|--------------------|--|
| ٧,٣١٥,٤٢٨ | ٩,٥٨٩,٦١٠ | حقوق الملكية |
| ١١,٤٠٩,٨١٩ | ١٦,٦٢٦,٣٦٨ | المخصصات في بداية السنة والتسويات الأخرى |
| (١٨,٥٦٧,٤٩٤) | (٢٦,٩٩١,٨٤٦) | القيمة الدفترية للموجودات طويلة الأجل |
| ١٥٧,٧٥٣ | (٧٧٥,٨٦٨) | |
| (٥٦٧,٣٢٩) | ١٩٧,٩٤٢ | أ الربح المعدل |
| (٤٠٩,٥٧٦) | (٥٧٧,٩٢٦) | ب وعاء الزكاة |
| (٤٠٩,٥٧٦) | ١٩٧,٩٤٢ | وعاء الزكاة (أ أو ب أيهما أكبر) |
| - | ٤,٩٤٩ | مخصص الزكاة المطلوب للسنة / الفترة |
| ٥,٣٣٠ | ٥,٣٣٠ | مخصص متاح كما في نهاية السنة / الفترة |
| - | - | الزكاة المستحقة خلال السنة / الفترة |

تم تعديل بعض البنود وفقاً لنظام الزكاة وضريبة الدخل السعودي للوصول إلى الوعاء الزكوي.

موقف الربوط

أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") ربطاً للفترة من ٢٣ رمضان ١٤٢٧هـ إلى ٣٠ ذي الحجة ١٤٣٠هـ طالبت بزكاة بمبلغ ٣٠,٤ مليون ريال سعودي. قدمت شركة جبل عمر للتطوير اعتراضاً على ربط الهيئة وقدمت ضماناً بنكبياً بمبلغ ٢٩,١ مليون ريال سعودي. خلال سنة ٢٠١٦م، أصدرت لجنة الاستئناف العليا قرارها بتخفيض التزام الزكاة إلى ٢١,٨ مليون ريال سعودي. قدمت شركة جبل عمر للتطوير استئنافاً إلى ديوان المظالم ضد القرار الذي صدر في غير صالحها إلى لجنة الاستئناف العليا بشأن النقاط التي قيد الاستئناف وفي انتظار قرار الهيئة.

خلال سنة ١٤٣٥هـ، أصدرت الهيئة ربط زكاة وضريبة استقطاع بمبلغ ٢٦,٨ مليون ريال سعودي للسنوات المنتهية في ٣٠ ذي الحجة ١٤٣١هـ حتى ١٤٣٣هـ. قدمت شركة جبل عمر للتطوير استئنافاً ضد الهيئة مع تقديم ضمان مصرفي بمبلغ ٢,٨ مليون ريال سعودي وتتوقع صدور قرار في صالحها.

قامت المجموعة بتقديم إقراراتها الزكوية للسنوات المنتهية في ٣٠ ذي الحجة ١٤٣٤هـ حتى ١٤٣٧هـ، والفترات المنتهية في ١٥ رجب ١٤٣٨هـ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وحصلت على شهادة زكاة مقيدة للسنوات المذكورة. لم تستكمل بعد الهيئة مراجعة إقرارات الزكاة ولم تصدر أي ربط للسنوات المذكورة. بالإضافة إلى ما ورد أعلاه، قدمت المجموعة إقراراً معدلاً خلال سنة ٢٠١٧م للسنوات من ١٤٣٤هـ حتى ١٤٣٦هـ، والذي أقرته الهيئة، ولا تزال المجموعة في انتظار صدور الربوط.

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٢٤. الإيرادات

| للفترة من ١٣ أبريل ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | |
|---|---|--|
| - | ١,٢٠٩,٢٩١ | بيع عقارات للتطوير والبيع (انظر إيضاح (أ) و (ب) أدناه) |
| ٨١,٢٩٣ | ١٢٩,٨٠٥ | المركز التجاري |
| | | إيرادات فنادق |
| ٤٦١,٧٢٣ | ٥٨٠,٤٥٦ | - تشغيلي |
| ٢٥,٨١١ | ٤٣,٠٩٢ | - إيجار تشغيلي |
| ٥٦٨,٨٢٧ | ١,٩٦٢,٦٤٤ | إجمالي الإيرادات |

(أ) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، قامت المجموعة ببيع ٩٠ وحدة سكنية ("الوحدات") إلى صندوق البلاد مكة للضيافة ("الصندوق") مقابل ١,١ مليار ريال سعودي، بعد خصم العوض المتغير كما هو منصوص عليه في الاتفاقية وتم حسابها على أساس أفضل تقدير للإدارة.

(ب) خلال السنة، نفذت المجموعة اتفاقيات بيع فيما يتعلق بوحدات سكنية في المرحلة الثالثة بموجب ترتيبات البيع على الخارطة ("البيع على الخارطة") بقيمة إجمالية تبلغ ١٨٢ مليون ريال سعودي. بناءً على طريقة المدخلات (النسبة المئوية للانتهاء) قامت المجموعة بالاعتراف بالإيرادات، فيما يتعلق بالبيع على الخارطة، بقيمة ١٢٢ مليون ريال سعودي بعد خصم العوض المتغير استناداً إلى أفضل تقدير للإدارة.

٢٥. تكلفة الإيرادات

| للفترة من ١٣ أبريل ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | |
|---|---|---------------------------|
| - | ٥٠٨,٢٨٩ | بيع عقارات للتطوير والبيع |
| ٧٠,٠٧٨ | ٥١,٧٢٤ | المركز التجاري |
| | | تكلفة فنادق |
| ٤٥٤,٦٤٣ | ٥٣٠,٩٥٧ | - تشغيلي |
| ٢٧,٣٦٥ | ٦٨,١٥٣ | - إيجار تشغيلي |
| ٥,٦٣١ | ٥,٦٨٤ | مصرفات أخرى |
| ٥٥٧,٧١٧ | ١,١٦٤,٨٠٧ | |

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

٢٦. المصروفات العمومية والإدارية

| للسنة المنتهية في | للسنة المنتهية في | |
|-------------------|-------------------|--|
| أبريل ٢٠١٧ إلى | ٣١ ديسمبر | |
| ٣١ ديسمبر | ٣١ ديسمبر | |
| ٢٠١٧ م | ٢٠١٨ م | |
| ٨٠,٤٤٠ | ١٠٩,٠٣٥ | تكاليف موظفين ومصروفات سفر |
| ٤٣,٢٤٠ | ٦٢,٩٥٥ | إيجارات عقود إيجار تشغيلي ومصروفات المقرات |
| ١٧,٨٠٩ | ١٥,٨٨٣ | أتعاب مهنية واستشارية |
| ٩,٨٤٢ | ٩,٢٢٤ | الاستهلاك والإطفاء (إيضاح ٦، ٧ و ١١) |
| ٧٧٣ | ٤,٧٤٧ | أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة |
| ٤٠٨ | ١,٤١١ | ضرائب استقطاع |
| ١١,٥٥٢ | - | مصروفات ما قبل افتتاح الفنادق |
| ١٢,٥٧٤ | ١٥,١١٥ | أخرى |
| ١٧٦,٦٣٨ | ٢١٨,٣٧٠ | |

٢٧. إيرادات أخرى، بالصافي

| للسنة المنتهية في | للسنة المنتهية في | |
|-------------------|-------------------|---|
| أبريل ٢٠١٧ إلى | ٣١ ديسمبر | |
| ٣١ ديسمبر | ٣١ ديسمبر | |
| ٢٠١٧ م | ٢٠١٨ م | |
| ٣,٦٥٦ | ١٦,٢٣١ | دخل استثمارات مرابحة |
| - | ٩١,٥٥٦ | إيرادات توزيعات الأرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة |
| ٢٦,٦٠٦ | ١٨٣,٢٣٠ | إطفاء أرباح مؤجلة من بيع موجودات بموجب عقد بيع وإعادة إيجار تمويلي |
| ٤,٠٤٧ | (١٣,٨٣٦) | (مصروفات) / إيرادات أخرى |
| ٣٤,٣٠٩ | ٢٧٧,١٨١ | |

٢٨. أتعاب تمويلية

| للسنة المنتهية في | للسنة المنتهية في | |
|-------------------|-------------------|-------------------------------------|
| أبريل ٢٠١٧ إلى | ٣١ ديسمبر | |
| ٣١ ديسمبر | ٣١ ديسمبر | |
| ٢٠١٧ م | ٢٠١٨ م | |
| ٨٧,٧٩١ | ٥٥٣,٢٤٧ | عقود إيجار تمويلي (إيضاح (أ) أدناه) |
| ٣٤٧,٣٤٦ | ٦٨,٦٦٨ | قروض وسلف (الإيضاح (ب) أدناه) |
| ٤٣٥,١٣٧ | ٦٢١,٩١٥ | |

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٢٨. أتعاب تمويلية (تابع)

أ) تتضمن أعباء الإيجار التمويلي مبلغ ٥٤٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٧م: ٧٨ مليون ريال سعودي) تتعلق بالبيع وإعادة التأجير التمويلي للأصول (إيضاح ٧ أ (٢)).

ب) هذا البند بمبلغ لا شيء (٢٠١٧م: ١٨٥,٧ مليون ريال سعودي) يمثل أعباء تمويل مؤجلة غير مطفأة تم تحميلها عند تسوية قرض طويل الأجل في السنة السابقة. ويتضمن أيضاً مبلغ ٦٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٧م: ١,٥٦ مليون ريال سعودي) كتكلفة تمويل تتعلق بمنتجات بنكية تقليدية.

٢٩. ربحية / (خسارة) السهم

تم احتساب ربحية / (خسارة) السهم الأساسية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وللفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م بقسمة ربحية / (خسارة) للسنة / الفترة العائدة إلى مساهمي الشركة على عدد الأسهم القائمة خلال هذه الفترات. بما أنه لا يوجد ربحية مخفضة للأسهم القائمة، فإن الربحية / (الخسائر) المخفضة للسهم متماثلة.

يتم احتساب ربحية / (خسائر) السهم كما يلي:

| للسنة المنتهية في | للفترة من ١٣ |
|-------------------|---------------------------------|
| ٣١ ديسمبر | أبريل ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م |
| ١٩٣,٧٧٩ | (٦٠٠,٩٦٠) |
| ٩٢٩,٤٠٠ | ٩٢٩,٤٠٠ |
| ٠,٢١ | (٠,٦٥) |

ربح / (خسارة) السنة / الفترة العائد إلى مساهمي الشركة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
ربح / (خسارة) السهم (ريال سعودي) – الأساسية والمخفضة

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٣٠. الحصص غير المسيطرة

يلخص الجدول التالي المعلومات التي تتعلق بكل شركة تابعة من المجموعة والتي لديها حقوق ملكية غير مسيطرة جوهرية فيها قبل أي استبعاد للتعاملات بين شركات المجموعة.

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | | | |
|-----------------|--|---------|---|
| الإجمالي | استبعاد التعاملات بين شركات المجموعة | ساحات | وارفات |
| | | ٤٠٪ | ١٠٪ |
| ٣٠,٤١٢ | - | ١٠,١٢٣ | ٢٠,٢٨٩ |
| (٤,٥٢٨) | - | (٣,٠٨٦) | (١,٤٤٢) |
| ٢٥,٨٨٤ | - | ٧,٠٣٧ | ١٨,٨٤٧ |
| | | | نسبة حقوق الملكية غير المسيطرة |
| | | | إجمالي الموجودات |
| | | | إجمالي المطلوبات |
| | | | صافي الموجودات |
| | | | صافي الموجودات العائدة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة |
| ٤,٧٠٠ | - | ٢,٨١٥ | ١,٨٨٥ |
| | | | إجمالي الدخل الشامل |
| - | - | ٢,٠٧٦ | ٣,٨٤٧ |
| | | | إجمالي الدخل الشامل المخصص لحقوق الملكية غير المسيطرة |
| ١,٢١٥ | - | ٨٣٠ | ٣٨٥ |
| | | | ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م |
| الإجمالي | استبعاد التعاملات بين شركات المجموعة | ساحات | وارفات |
| | | ٤٠٪ | - |
| ٣,٠٠٠ | - | ٣,٠٠٠ | - |
| (٣٨) | - | (٣٨) | - |
| ٢,٩٦٢ | - | ٢,٩٦٢ | - |
| | | | نسبة حقوق الملكية غير المسيطرة |
| | | | إجمالي الموجودات |
| | | | إجمالي المطلوبات |
| | | | صافي الموجودات |
| | | | صافي الموجودات العائدة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة |
| ١,١٨٥ | - | ١,١٨٥ | - |
| | | | إجمالي الخسارة الشاملة المخصصة لحقوق الملكية غير المسيطرة |
| | | (٣٨) | - |
| | | | خسارة مخصصة لحقوق الملكية غير المسيطرة |
| (١٥) | - | (١٥) | - |

لا توجد أرقام مقارنة لحقوق الملكية غير المسيطرة في وارفات لأن هذه الشركة التابعة تم دمجها خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

٣١. أطراف ذات علاقة

في سياق نشاطها الاعتيادي، تتعامل المجموعة مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً للأسعار والشروط المعتمدة من قبل الإدارة.

فيما يلي تفاصيل المعاملات الرئيسية مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة / الفترة والأرصدة المتعلقة بها كما في نهاية السنة / الفترة:

| للفترة من ١٣ أبريل ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر م ٢٠١٧ | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر م ٢٠١٨ | طبيعة المعاملة | الطرف ذو العلاقة |
|---|--|---|--|
| ٢٧,٤١٢ | ٤٨,٤٤٢ | - تكلفة تمويل قرض من بنك محلي | بنك البلاد - شركة شقيقة |
| - | ٢٩,٠٢١ | أتعاب استشارات بيع وحدات سكنية (٢٤ (أ)) | البلاد كابيتال شركة شقيقة |
| ٦,٠٠٠,٠٠٠ | - | - بيع وإعادة استئجار عقارات (إيضاح ٧ (أ) (٢)) | صندوق الإنماء مكة العقاري - |
| ١,٠٠٠,٠٠٠ | - | - اشتراك وحدات في الصندوق (إيضاح ٧ (أ) (٢)) | شركة شقيقة |
| ٧٨,٠٠٠ | ٥٤٠,٠٠٠ | - أعباء إيجار تمويلي (إيضاح ٢٨) | |
| - | ٩١,٥٥٦ | - إيرادات توزيعات أرباح (إيضاح ٢٧) | |
| ١٠,٣٥٧ | ٨,٢٧٧ | رواتب ومنافع | موظفي الإدارة العليا |
| ٧٧٣ | ٤,٧٤٧ | أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة (إيضاح ٢٦) | مجلس الإدارة |
| ٤,٠٦١ | ٥,٩٦٥ | إيرادات من تأجير محلات تجارية | مصنع الطازج للصناعات الغذائية - شركة شقيقة |
| ١,١٢٤ | - | مشتريات لوحات | أرثر جاليري - شركة شقيقة |
| ٦٨,٤٧٤ | ١٠٥,٣٩٦ | - مدفوعات إيرادات عقود إيجار تمويلي (إيضاح ٧ (أ) (١)) | شركة تبريد المنطقة المركزية - |
| ٢,٩٠٧ | ٤,٠٥٧ | - إيرادات إيجارات | شركة زميلة |
| ١,١٠٤ | ٦,٦٧٩ | - أتعاب امتياز بنسبة ٧% | |
| ٣٣,٨٨٩ | ٥٢,١٣٩ | - إيرادات عقود إيجار تشغيلي | صندوق البلاد مكة للضيافة - |
| - | ١,١٠٥,٥٧٣ | - بيع وحدات سكنية (إيضاح ٢٤ (أ)) | شركة شقيقة |
| - | ٢٢٠,٠٠٠ | - اشتراك وحدات في الصندوق | |
| ٤,٤٣٧ | - | توريد واختبار وصيانة شبكات جي اس ام داخلية | الشركة المتقدمة للاتصالات والأنظمة الإلكترونية المحدودة شركة شقيقة |
| - | ٣٩٥ | خدمات وكالة | شركة أتش اس بي سي للاستثمار - شركة شقيقة |

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٣١. الأطراف ذات العلاقة (تابع)

فيما يلي الأرصدة الناتجة من المعاملات أعلاه:

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | (أ) المستحق من أطراف ذات علاقة: |
|--------------------|--------------------|--|
| ١١٠,٠٠٠ | ١١٠,٠٠٠ | صندوق الإنماء مكة العقاري |
| ٢,٧١٣ | ١,٠٨٨ | مصنع الطازج للصناعات الغذائية |
| - | ٤٥,٨٩٤ | صندوق البلاد مكة للضيافة |
| ١١٢,٧١٣ | ١٥٦,٩٨٢ | تم تبويبه تحت بند ذمم مدينة وأخرى |
| ١٧,٨٣٠ | ١٢,٥٢٨ | النقد في الحسابات الجارية لدى بنك البلاد - تم تبويبه تحت بند النقد وما في حكمه |
| ١٣٠,٥٤٣ | ١٦٩,٥١٠ | الإجمالي |

(ب) المستحق إلى أطراف ذات علاقة:

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م | |
|--------------------|--------------------|--|
| ١٨,٢٠٨ | ٢٥,٣٦٢ | شركة تبريد المنطقة المركزية |
| ٣٣,٨٨٩ | - | صندوق البلاد مكة للضيافة |
| ١,١٢٤ | - | أرثر جاليري |
| ٦٧٨ | - | مزارع فقيه للدواجن |
| ٥٣,٨٩٩ | ٢٥,٣٦٢ | تم تبويبه تحت بند ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى |
| ٣٠٩,٥٦٥ | ٣٠٩,٥٦٥ | مجموعة مكة للإنشاء والتعمير - تم تبويبه تحت بند مطلوبات غير متداولة أخرى |
| ٨٤٢,٠٠٠ | ٦٣٢,٠٤٣ | قرض من بنك البلاد - تم تبويبه تحت بند قروض وسلف |
| ١,٢٠٥,٤٦٤ | ٩٦٦,٩٧٠ | الإجمالي |

يمثل المبلغ المستحق إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير النقد المدفوع من قبلهم مقابل الأسهم النقدية المصدرة لقاء الأراضي التي لم يقم ملاكها بتقديم صكوكهم الشرعية والنظامية. تمت تسوية المبلغ المدفوع إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير خلال السنة المنتهية في ٣٠ ذي الحجة ١٤٣٦هـ والبالغ ٥٠ مليون ريال سعودي مقابل الالتزام المسجل خلال السنة ١٤٣٧هـ.

٣٢. الارتباطات والالتزامات المحتملة

(أ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بلغت الالتزامات التعاقدية القائمة ٣,٢١٦ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بتطوير المشروع (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ٣,٣٢٣ مليون ريال سعودي).

(ب) التزامات الإيجار التشغيلي ليست جوهرية.

(ج) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، لدى المجموعة ضمان بنكي غير قابل للاسترداد من أحد البنوك المحلية بمبلغ ٧٤ مليون ريال سعودي (إيضاح ٧ أ (١)) وقد قامت بإصدار طلب غير مشروط بقيمة ٧٥ مليون ريال سعودي لأغراض بيع العقد.

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٣٣. التقارير القطاعية

أساس تصنيف القطاعات

لدى المجموعة الأقسام الاستراتيجية الخمس التالية التي تمثل قطاعات تشغيلية يتم التقرير عنها. تقدم هذه الأقسام منتجات و/أو خدمات مختلفة وتدار بشكل منفصل. يبين الجدول التالي ملخصاً لعمليات كل قطاع:

| القطاعات | العمليات |
|-------------------------|--|
| تشغيل الفنادق | يشمل تأجير الغرف وبيع المأكولات والمشروبات ("الفنادق"). |
| المراكز التجارية | يتمثل في تشغيل وتأجير الأسواق التجارية ("الأسواق التجارية"). |
| عقارات للتطوير والبيع | يشمل تطوير الأراضي والبناء عليها وبيع الوحدات السكنية الجاهزة. |
| عقارات تحت الإنشاء | يتضمن أنشطة إنشاء وتطوير فنادق في جميع المراحل. |
| الشركة (المركز الرئيسي) | أنشطة المركز الرئيسي للشركة بما في ذلك البيع والتسويق. |

للسنة من ١ يناير ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

| الإجمالي | المركز الرئيسي للشركة | عقارات تحت الإنشاء | عقارات للتطوير والبيع | المراكز التجارية | تشغيل الفنادق | |
|------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|------------------|---------------|---|
| | | | | | | بنود قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: |
| ٣,٤٩١,٨٣٣ | ١,٦٦٥,١٦٥ | - | ١,٥٦٠,١٨١ | ٥٥,٦٥٩ | ٢١٠,٨٢٨ | موجودات متداولة |
| ١٥,٣٨٦,٢٨٩ | ٢٥,٥٦٠ | ٧,٣٢٦,١٠١ | - | ٤٨٣ | ٨,٠٣٤,١٤٥ | ممتلكات ومعدات |
| ٧,٦٥٣,٧٩٦ | - | ٢,٩٩٩,٠٥٢ | - | ٢,٨٩٠,٠٠١ | ١,٧٦٤,٧٤٣ | استثمارات عقارية |
| | | | | | | موجودات غير متداولة |
| ٢,٠٠٥,٥٢٢ | ٢,٠٠٥,٥٢٢ | - | - | - | - | أخرى - صافي |
| ١٨,٧٥٤,٢١٠ | ١,٨٧٨,٥٢٦ | ٩,٠٦٤,٥٥٦ | ٣٠,٧٣٩ | ٣,٠٤٧,٢٨٩ | ٤,٧٣٣,١٠٠ | المطلوبات |
| | | | | | | بنود قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م |
| ١,٩٦٢,٦٤٤ | - | - | ١,٢٠٩,٤٠١ | ١٢٩,٨٠٥ | ٦٢٣,٤٣٨ | إيرادات من العمليات |
| ١٩٠,١٣٥ | (٢٤٧,٩٩٢) | - | ٧٠١,١١٢ | (٦٥,٠٥٩) | (١٩٧,٩٢٦) | إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل |

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٣٣. التقارير القطاعية (تابع)

| للفترة من ١٣ أبريل ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م | | | | | |
|--|--------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|------------|
| تشغيل الفنادق | مراكز تجارية | عقارات للتطوير والبيع | عقارات تحت الإنشاء | المركز الرئيسي للشركة | الإجمالي |
| بنود قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: | | | | | |
| ٦٣,٨٧٥ | ٤٧,٣٣٧ | ٣١٣,٨٦٤ | - | ١,٢٨٢,٦٧٤ | ١,٧٠٧,٧٥٠ |
| ١١,١٢٧,٠٨١ | ٥٨٦ | - | ٧,٤٦٥,٥٤٨ | ١٦,٣٢٥ | ١٨,٦٠٩,٥٤٠ |
| - | ٢,٤١٣,١١٧ | - | ٢,٦٩٤,٩٥٧ | - | ٥,١٠٨,٠٧٤ |
| - | ١,٨٤٥ | - | - | ٢,١٦١,٤٨٦ | ٢,١٦٣,٣٣١ |
| ٤,٧٩١,٤١٣ | ٣,١٤٠,٧٤٢ | ٤٧,٩٢٩ | ١٠,٠١٣,٦٥٧ | ٥,٣٥٩ | ١٧,٩٩٩,١٠٠ |

بنود قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للفترة من ١٣ أبريل ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م:

| | | | | | |
|-----------|----------|---|---|-----------|-----------|
| ٤٨٧,٥٣٤ | ٨١,٢٩٣ | - | - | - | ٥٦٨,٨٢٧ |
| (٣٧٦,٤٤٨) | (١٥,١٠٣) | - | - | (٢١٠,١٩٥) | (٦٠١,٧٤٦) |

٣٤. الأدوات المالية - القيمة العادلة وإدارة المخاطر

أ) التصنيف والقيم العادلة

يوضح الجدول التالي القيم الدفترية والقيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بما في ذلك مستوياتها وتسلسل قيمتها العادلة. ولا يشمل ذلك معلومات القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تمثل تقديرًا معقولاً للقيمة العادلة.

| المستوى ١ | المستوى ٢ | المستوى ٣ |
|--|-----------|-----------|
| - | ١,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٢٠,٠٠٠ |
| استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (٢٠١٧م: ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) (٢٠١٧م: لا شيء). | | |

تتمثل الاستثمارات المصنفة تحت المستوى ٣ من تسلسل القيمة العادلة في وحدات صندوق عقاري تم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام الإفصاح الخاص بصافي القيمة العادلة في القوائم المالية المنشورة للصندوق العقاري. وتدرك الإدارة أن صافي قيمة الأصول يتم اشتقاقه أساساً باستخدام القيمة العادلة للعقارات، والتي يتم تحديدها بواسطة طرف ثالث مستقل من خلال تطبيق تقنيات التقييم المناسبة واستخدام الافتراضات التي تعتبر معقولة في الظروف المحيطة بالعقارات المعنية.

كما في تاريخ التقرير، ترى الإدارة أنه، في مقابل المدة وسعر الفائدة (متى انطبق ذلك)، فإن القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة (فيما عدا الاستثمار المحتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة) تقارب قيمتها العادلة.

٣٤. الأدوات المالية - القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تابع)

ب) إدارة المخاطر المالية

إن أنشطة المجموعة تعرضها لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات الأجنبية والقيمة العادلة والتدفقات النقدية لأسعار الفائدة ومخاطر الأسعار) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز برنامج إدارة المخاطر بشكل عام على عدم إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة.

تتولى الإدارة العليا إدارة المخاطر وفقاً لسياسات معتمدة من قبل مجلس الإدارة. تقوم الإدارة العليا بعملية التحديد والتقييم والتحوط للمخاطر المالية. يتمثل أهم أنواع المخاطر في مخاطر الائتمان على الذمم المدينة التجارية ومخاطر سعر الفائدة على التسهيلات الائتمانية التي تقدمها المجموعة.

يتحمل مجلس الإدارة كامل المسؤولية عن تأسيس إدارة المخاطر في المجموعة والإشراف عليها. إن اللجنة التنفيذية مسؤولة عن تطوير ومراقبة سياسات إدارة المخاطر في المجموعة.

تتم مراجعة نظم إدارة المخاطر بشكل منتظم من قبل اللجنة التنفيذية لتعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة.

تراقب لجنة المراجعة التزام الإدارة بسياسات وإجراءات المجموعة في إدارة المخاطر، وتراجع مدي كفاية إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي تتعرض لها المجموعة.

مخاطر الائتمان هي عدم مقدرة أحد الأطراف المقابلة في أداة مالية على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. تدير المجموعة مخاطر الائتمان من خلال تقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة قبل الدخول في معاملات بالإضافة إلى مراقبة أي تعرضات قائمة بشكل دوري لضمان التسوية في الوقت المحدد. وكما في تاريخ التقرير، فإن أقصى تعرض للمجموعة لمخاطر الائتمان يتمثل في القيم الدفترية لموجوداته المالية الفردية مثل الذمم المدينة التجارية / الذمم المدينة والأرصدة البنكية.

تتمثل مخاطر أسعار الفائدة في تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة. يتم إدارة مخاطر أسعار الفائدة عن طريق النظر بعناية في أسعار الفائدة السائدة والمتوقعة في السوق في وقت تنفيذ ترتيبات الائتمان وكذلك استخدام أدوات التحوط المناسبة عند الحاجة. كما في تاريخ التقرير، ستؤدي زيادة أو نقصان ١٠ نقاط أساس في أسعار الفائدة مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة سيؤدي إلى نقص / زيادة الأرباح قبل الزكاة للسنة بمقدار ٨,٩ مليون ريال سعودي (٢٠١٧م: ٧,٨ مليون ريال سعودي).

مخاطر العملات هي المخاطر المتمثلة في تذبذب قيمة أداة مالية ما بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لتقلب أسعار صرف العملات الأجنبية خلال الممارسة العادية لأعمالها التجارية. لم تقم المجموعة بتعاملات جوهرية بعملات غير الريال السعودي والدولار الأمريكي خلال السنة. ونظراً لارتباط الريال السعودي بالدولار الأمريكي فإن المجموعة ليست معرضة لمخاطر عملات هامة.

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في تعرض المجموعة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. وقد تنتج مخاطر السيولة عند عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. وتدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة لمدى توافر التمويل اللازم للوفاء بالالتزامات المستقبلية.

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٣٤. الأدوات المالية - القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تابع)

(ب) إدارة المخاطر المالية (تابع)

يوضح الجدول التالي الاستحقاقات التعاقدية غير المفصح عنها المتبقية للمطلوبات المالية كما في تاريخ التقرير:

التدفقات النقدية التعاقدية

| أكثر من ٥ سنوات | من سنة إلى ٥ سنوات | سنة أو أقل | مجمّل القيمة المخفضة | |
|-------------------|--------------------|------------------|----------------------|----------------------------------|
| | | | | مطلوبات مالية |
| ٤,٦١٣,٢٣٧ | ٢,٩٩٢,٧٠٨ | ٤,٠٩٢,٧٦٥ | ١١,٦٩٨,٧١٠ | قروض وسلف |
| - | - | ٥٤٥,٩٠٦ | ٥٤٥,٩٠٦ | ذمم وحسابات دائنة أخرى |
| ٩,٢١٨,٩١٥ | ٢,٣٤٣,٨٢٥ | ٥٨٩,٧٨٦ | ١٢,١٥٢,٥٢٦ | مطلوبات مقابل عقد إيجار تمويلي |
| - | ٦٥٤,٠٥١ | - | ٦٥٤,٠٥١ | مطلوبات غير متداولة أخرى |
| - | ٢٣,٨٦٠ | ٥,٣٣٠ | ٢٩,١٩٠ | أخرى |
| ١٣,٨٣٢,١٥٢ | ٦,٠١٤,٤٤٤ | ٥,٢٣٣,٧٨٧ | ٢٥,٠٨٠,٣٨٣ | الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م |
| | | | | مطلوبات مالية |
| ٤,٣٢٢,٠٢٧ | ٥,٦٠٩,٨٥٤ | ٥٦٧,٨٧٨ | ١٠,٤٩٩,٧٥٩ | قروض وسلف |
| - | - | ٧٠٧,٣٨٢ | ٧٠٧,٣٨٢ | ذمم وحسابات دائنة أخرى |
| ٩,٢٦٤,٨٧١ | ٢,٣٤٣,٨٢٥ | ٥٨٥,٩٥٦ | ١٢,١٩٤,٦٥٢ | مطلوبات مقابل عقد إيجار تمويلي |
| - | ٥٠١,٤٣٨ | - | ٥٠١,٤٣٨ | مطلوبات غير متداولة أخرى |
| - | ١٥,٢١٠ | ٥,٣٣٠ | ٢٠,٥٤٠ | أخرى |
| ١٣,٥٨٦,٨٩٨ | ٨,٤٧٠,٣٢٧ | ١,٨٦٦,٥٤٦ | ٢٣,٩٢٣,٧٧١ | الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م |

٣٥. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض مبالغ الفترة السابقة لتتماشى مع طريقة العرض للسنة الحالية.

٣٦. اعتماد القوائم المالية الموحدة

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الموحدة واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٦ فبراير ٢٠١٩، الموافق (١١ جمادى الآخرة ١٤٤٠ هـ).