

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

رقم الصفحة	فهرس
٢ - ١	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي الموحدة
٤	قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
٥	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٨ - ٧	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٥٦ - ٩	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

## تقرير المراجع المستقل إلى مساهمي شركة دار الماجد العقارية (شركة مساهمة سعودية مغلقة)

### الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة دار الماجد العقارية (شركة مساهمة سعودية مغلقة) ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وقائمة الربح أو الخسارة الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

### أساس الرأي

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

### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

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

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

إن المكلفين بالحوكمة، لجنة المراجعة، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في المجموعة.

### مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

تقرير المراجع المستقل  
إلى مساهمي شركة دار الماجد العقارية  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة) (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
وكجزء من المراجعة، وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- الحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة حسابات المجموعة. ونظّل المسؤولين الوحيدين عن رأينا في المراجعة.

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

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



فهد محمد الطعيمي  
محاسب قانوني  
رقم الترخيص (٣٥٤)

الرياض: ١٥ شوال ١٤٤٥ هـ  
٢٤ إبريل ٢٠٢٤ م

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	بيضا ح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
المعدلة			
(ايضا ح ٣٠-١)			
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
٢٤,٣٨٩,٨١٦	٢٤,٧٩١,١٧١	٥	ممتلكات ومعدات
٩١٥,٩٩٩	٤٥٨,٦٢٦	٦	موجودات حق الاستخدام
٧٩,٥٣٢,٨٦٦	١٦٤,٩٣٨,٦٥٥	٧	استثمارات عقارية
١,٤٢٠,٥٧٣,٥٦٠	٩٠٥,٠٠٣,٤٨٢	٨	مخزون عقارات قيد التطوير
١١٣,٥٩٩,٩٠٩	١٢٠,٨٤٧,٥٥٤	٩	استثمار في شركة زميلة
٣٤,٦١٤,٦٣١	٧٤,١١٥,١٦٩	١٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٦٧٣,٦٢٦,٧٨١	١,٢٩٠,١٥٤,٦٥٧		<b>إجمالي الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
٢٧٥,٧٨٧,٩٨٥	٥٨٩,٥٨٢,٩٧٥	٨	مخزون عقارات
١٨,٢٥٦,٤٨٥	٥٩,٨٠٥,٥٧٠	١١	موجودات عقود
٣٣,٤٦٥,٤٠٠	٦٥,٢٤٥,٣٠٣	١١	مدينون تجاريون
١٠٨,٨٣٦,٥٧٠	١٣٠,٣٧٠,٩٠٩	١٢	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى
١٤,٣٦٩,٦٩٩	٢١,٨٣١,٢٣١	١-١٣	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٢٣٧,٢٢٥,٥٨٠	١٦٨,٣١٤,٩٢١	١٤	نقد وما في حكمه
٦٨٧,٩٤١,٧١٩	١,٠٣٥,١٥٠,٩٠٩		<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>
٢,٣٦١,٥٦٨,٥٠٠	٢,٣٢٥,٣٠٥,٥٦٦		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥	رأس المال
٤٤,٥٩٨,٧٠١	٤٤,٥٩٨,٧٠١	١٦	احتياطي نظامي
١٧١,٣٦٨,١٢٢	٣٢١,٣٥٦,٨١١		أرباح مبقاة
٥١٥,٩٦٦,٨٢٣	٦٦٥,٩٥٥,٥١٢		<b>حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم</b>
١٣٧,٨٤٨,١٩٥	٦٥,٦١٧,٨٠٨	٢-٣١	حقوق ملكية غير مسيطرة
٦٥٣,٨١٥,٠١٨	٧٣١,٥٧٣,٣٢٠		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	٣٨٨,٩٢٥,٠٠٠	١٧	قروض وسلف
٧٩٢,٦٣٩	-	٦	التزام عقود إيجار
٤,٢٤٤,٩٦٢	٤,٩٨٤,٦٧٨	١٨	التزامات منافع محددة للموظفين
٢٦,٧٩٨,٥٨٩	٥٠,١٥٥,٠٠٠	٢٠	مطلوبات عقود
٩٨٢,٤١٦,٠٦٨	٤٤٤,٠٦٤,٦٧٨		<b>إجمالي المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
-	٢٤١,٢٥١,٦٥٢	١٧	قروض وسلف
٧٥٨,٥٥٤	٧٩٢,٦٣٨	٦	التزام عقود إيجار
٢٦٤,٩٩١,٠٨٨	٣٦٤,١٧٨,٥٢٣	١٩	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
١٢٧,٧٢٥,٥١٥	٣٠٢,٢٢٣,٩٩٨	٢٠	مطلوبات عقود
٢٩١,٧٨٦,٠٢٦	٢٢١,١٠٣,٢٣٥	٢-١٣	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٤٠,٠٧٦,٢٣١	٢٠,١١٧,٥٢٢	٢١	زكاة مستحقة الدفع
٧٢٥,٣٣٧,٤١٤	١,١٤٩,٦٦٧,٥٦٨		<b>إجمالي المطلوبات المتداولة</b>
١,٧٠٧,٧٥٣,٤٨٢	١,٥٩٣,٧٣٢,٢٤٦		<b>إجمالي المطلوبات</b>
٢,٣٦١,٥٦٨,٥٠٠	٢,٣٢٥,٣٠٥,٥٦٦		<b>إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات</b>

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

قائمة الربح أو الخسارة الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	ايضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
المعدلة			
(ايضاح ٣٠-١)			
٧١٢,٠٦٦,٧١٧	٨٥٣,٨٥٣,٣٨١	١-٢٢	إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة
٢٠٤,١٩١,٨٣٩	٨,١٤٠,٨٠٠	١-٢٢	إيرادات من بيع أراضي
(٧٥٦,٩٦٤,٩٥٣)	(٦٩١,٤٨٤,٧٥٦)	٨	تكلفة مبيعات - مخزون عقارات
١٥٩,٢٩٣,٦٠٣	١٧٠,٥٠٩,٤٢٥		الربح من مخزون العقارات
٣٣,١٥٢,٩٤٤	٣٩,٠٩٩,١٨٩	١-٢٢	دخل من عمليات عقارية
٢٩,٠٨٦,٧٧٦	٥٥,٥٠٦,٦٣٩	١-٢٢	دخل تطوير عقارات
(١٢,٥٠٢,٩٦٣)	(٤٨,١٠٦,٨٤٧)	٢-٢٢	تكلفة عمليات - تطوير وعمولة
٤٩,٧٣٦,٧٥٧	٤٦,٤٩٨,٩٨١		الربح من تطوير عقارات وعمليات
٣٩,٥٨٧,٤٨٠	١١,٢٩٠,٨٦٤	١-٢٢	إيرادات من بيع مخزون عقارات
٩,١٨٩,٩٧٥	٥٢,٢٨٠,٤١٠	٧	مكاسب تقييم استثمار عقاري
(٣٥,٢٤٢,٩٢٦)	(١١,٦٤٤,١٥٧)	٢-٢٢	تكلفة مبيعات - استثمار عقاري
١٣,٥٣٤,٥٢٩	٥١,٩٢٧,١١٧		مكاسب من استثمار عقاري
٩١٦,٠٥٧	٥,٣٠٧,٦٠٥	١-٢٢	دخل إيجار
(٤٥٧,٣٧٣)	(٤٥٧,٣٧٣)	٦	استهلاك موجودات حق استخدام
-	(٥٧٠,٧١٠)	٢-٢٢	تكلفة إيجار
٤٥٨,٦٨٤	٤,٢٧٩,٥٢٢		صافي دخل الإيجار
-	١٤,٦٢٥,٣٣٣	١-٢٢	دخل صيانة
-	(١٠,١٣٢,٢٨٦)	٢-٢٢	تكلفة صيانة
-	٤,٤٩٣,٠٤٧		صافي دخل الصيانة
٢٢٣,٠٢٣,٥٧٣	٢٧٧,٧٠٨,٠٩٢		مجمل الربح
(٥٠,٤٤١,١٥١)	(٩٢,٥١٣,٦٤٥)	٢٣	مصاريف عمومية وإدارية
(١٣,١٧٩,٠٩٥)	(١٢,٤٥١,٣٩٢)		مصاريف بيع وتسويق
١٥٩,٤٠٣,٣٢٧	١٧٢,٧٤٣,٠٥٥		ربح العمليات
(١١,٩٢٤,٣٢٤)	(١٣,١٠٨,٤٤٠)	٢٤	تكاليف تمويل
٧,٧٠٥,١٨٢	٦,٧٢٣,١١٥	٩	حصة في نتائج شركة زميلة
٦,٣٧٢,١٧٩	٤,٥٠٥,٦٩٣	٢٥	إيرادات أخرى
١٦١,٥٥٦,٣٦٤	١٧٠,٨٦٣,٤٢٣		ربح السنة قبل الزكاة
(١٩,١٦١,٣٤٠)	(٣,٨٩٥,٥٦٢)	٢١	زكاة
١٤٢,٣٩٥,٠٢٤	١٦٦,٩٦٧,٨٦١		ربح السنة
١٠٩,٥٠٩,٣٦٩	١٤٧,٣٨٠,٨٧٤		المتعلق بـ:
٣٢,٨٨٥,٦٥٥	١٩,٥٨٦,٩٨٧		مساهمي الشركة الأم
١٤٢,٣٩٥,٠٢٤	١٦٦,٩٦٧,٨٦١		حقوق ملكية غير مسيطرة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
المعدلة		
(إيضاح ٣٠-١)		
١٤٢,٣٩٥,٠٢٤	١٦٦,٩٦٧,٨٦١	

ربح السنة

الدخل الشامل الآخر

دخل شامل آخر لن يعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة  
مكسب إعادة قياس التزام منافع محددة للموظفين  
حصة في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة

٤,٢٩١,٠٤٣	٢٩٨,٠٩٩	٢-١٨
٤,٨٧٦,٨١٢	٢,٣٠٩,٧١٦	٩
٩,١٦٧,٨٥٥	٢,٦٠٧,٨١٥	
١٥١,٥٦٢,٨٧٩	١٦٩,٥٧٥,٦٧٦	

الدخل الشامل الآخر للسنة  
إجمالي الدخل الشامل للسنة

المتعلق بـ:

مساهمي الشركة الأم  
حقوق ملكية غير مسيطرة

١١٨,٦٧٧,٢٢٤	١٤٩,٩٨٨,٦٨٩
٣٢,٨٨٥,٦٥٥	١٩,٥٨٦,٩٨٧
١٥١,٥٦٢,٨٧٩	١٦٩,٥٧٥,٦٧٦



شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣		
ريال سعودي	ريال سعودي	ايضاح	
المعدلة			
(ايضاح ٣٠-١)			
١٦١,٥٥٦,٣٦٤	١٧٠,٨٦٣,٤٢٣		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
			ربح السنة قبل الزكاة
			التعديلات لتسوية الربح قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:
٧٤٤,٣٢١	٩٥٥,٦٥٦	٥	استهلاك ممتلكات ومعدات
٤٥٧,٣٧٣	٤٥٧,٣٧٣	٦	استهلاك موجودات حق استخدام
(٥,٩٤٤)	٢٦,٨١٦		خسارة / ( مكسب) من بيع ممتلكات ومعدات
(٩,١٨٩,٩٧٥)	(٥٢,٢٨٠,٤١٠)	٧	مكاسب تقييم استثمارات عقارية
(٤,٣٤٤,٥٥٤)	٣٥٣,٢٩٣		خسارة / ( مكسب) من بيع استثمار عقاري
(٢,٥٤٠,٢٢٤)	٢,٤٥٩,٩٥٥	١٠	مكاسب من تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٧,٧٠٥,١٨٢)	(٦,٧٢٣,١١٥)	٩	حصة في نتائج شركة زميلة
٤,١٣٠,٨٠٤	(١,٥٧٣,٢٨٥)	١١	(عكس) / مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٥٤,٣٣٨,٩٧٨	٣٣,٠٨٨,٣٢٥		تكلفة تمويل
٢,٢٩٠,٢٩٣	١,٦٥٨,٥٦٨	١٨	مخصص التزامات منافع محددة للموظفين
١٩٩,٧٣٢,٢٥٤	١٤٩,٢٨٦,٥٩٩		
			<b>تعديلات رأس المال العامل:</b>
(٥٦٨,٣٤٢,٠٧٤)	٣٨٧,٤٩٨,٤٢٦		مخزون عقارات قيد التطوير - غير متداول
٥٩٤٦١,٠٠٥	(٣١٣,٧٩٤,٩٩٠)		مخزون عقارات
(١٨,٢٥٦,٤٨٥)	(٤١,٥٤٩,٠٨٥)		موجودات عقود
(٢٥,٢١٢,٤٤٩)	(٣٠,٢٠٦,٦١٨)		مدينون تجاريون
٤٠,٦٣٩,٠٣٢	(٢١,٥٣٤,٣٣٩)		مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى
٤٥,٩٥٥,٣٢٣	٦٣,٧٥٩,٤٤٩		مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٦٢,٦٨٤,٠٨٤	٩٨,٧٦٦,٨١٤		دائنون تجاريون ودائنون آخرون
٣٨,٩٦٧,٥٦٢	١٩٧,٨٥٤,٨٩٨		مطلوبات عقود
(١٦٤,٣٧١,٧٤٨)	٤٩٠,٠٨١,١٥٤		تكلفة تمويل مدفوعة
(٤٤,٩٦٤,٩٥٩)	(٤٦,٧٩٨,٤٨٢)		التزامات منافع محددة مدفوعة للموظفين
(٢١٧,٦٤٠)	(٦٢٠,٧٥٣)	١٨	زكاة مدفوعة
(٥,٤٦٣,٠١٧)	(٢٣,٨٥٤,٢٧١)	٢١	صافي التدفقات النقدية من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
(٢١٥,٠١٧,٣٦٤)	٤١٨,٨٠٧,٦٤٨		
			<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(١,٢٢٩,٨٧٨)	(١,٣٩١,٨٢٦)	٥	إضافة إلى ممتلكات ومعدات
٥٦,٠٠١	٨,٠٠٠		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(٤,٠٣٢,٤٦٥)	(٧,٨٦٠,٨٤٢)	٧	إضافة إلى استثمار عقاري
٣٩,٥٨٧,٤٨٠	١١,٢٩٠,٨٦٤		متحصلات من بيع استثمار عقاري
(٢٢,٤٣٨,٥٣٣)	(٤٧,٢٥١,٦٨٠)		شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٠,١٣٦,٩٣٧	٥,٢٩١,١٨٧	١٠	متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	١,٧٨٥,١٨٦	٩	توزيعات أرباح من شركة زميلة
٣٢,٠٧٩,٥٤٢	(٣٨,١٢٩,١١١)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة الاستثمارية

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	يضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
			<b>الأنشطة التمويلية</b>
			متحصلات من قروض وسلف
١,٤٣٧,٥٦٢,٠٩٩	١,١٩٦,٠٥٩,٩٢٢	١٧	قروض وسلف مسددة
(١,١٨٦,٠٩٧,٥٢٦)	(١,٥١٦,٤٦٣,١٤٨)	١٧	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
(٤٤,٢٦٢,٠٨٦)	(٣٦,٥٦٨,٥٩٦)	٦	التزام عقد إيجار مسدد
(٨٠٠,٠٠٠)	(٨٠٠,٠٠٠)	-	صافي الاستحواذ وإعادة شراء حقوق ملكية غير مسيطرة
(١٦,١٦٣,٠٩١)	(٩١,٨١٧,٣٧٤)	٢-٣١	توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق ملكية غير مسيطرة
(٦٠,٢٠٨,١١٤)	(٤٤٩,٥٨٩,١٩٦)		<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة التمويلية</b>
١٣٠,٠٣١,٢٨٢	(٦٨,٩١٠,٦٥٩)		<b>صافي النقص في النقد وما في حكمه</b>
(٥٢,٩٠٦,٥٤٠)	٢٣٧,٢٢٥,٥٨٠		النقد وما في حكمه في ١ يناير
٢٩٠,١٣٢,١٢٠	١٦٨,٣١٤,٩٢١		<b>النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر</b>
٢٣٧,٢٢٥,٥٨٠	١٦٨,٣١٤,٩٢١		<b>المعاملات غير النقدية الهامة:</b>
(٤٣,٤١٢,٧٥٠)	(١٩,٩٤١,٩٧٨)	٢٤	تكلفة تمويل ومعاملات مرسلة
(٣١,٥١١,٦٧٥)	-	١٠	تحويل استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إلى استثمار في شركة زميلة

#### ١- معلومات عن المجموعة

تأسست شركة دار الماجد العقارية كشركة مساهمة سعودية مغلقة ("الشركة" أو "الشركة الأم") بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤١٧٨٧٤ الصادر بتاريخ ٢٠ شعبان ١٤٣٥هـ (الموافق ٨ يونيو ٢٠١٤).

ويتمثل نشاط المجموعة وشركاتها التابعة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، وترميمات المباني السكنية وغير السكنية، وشراء وبيع الأرض والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية)، وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية، وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.

#### (أ) الشركات التابعة الموحدة

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة، القوائم المالية للشركة والشركات التابعة التالية (ويشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة"):

نسبة الملكية	بلد التأسيس	الإسم
٢٠٢٢	٢٠٢٣	شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية (١)
٪١٠٠	٪١٠٠	شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية (٢)
٪١٠٠	٪١٠٠	شركة فكرة استثمار للتطوير العقاري (٣)
٪١٠٠	٪١٠٠	شركة نبراس الاماكن للتطوير العقاري (٤)
٪١٠٠	٪١٠٠	شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري (٥)
٪١٠٠	٪١٠٠	شركة الرائعة العقارية (٦)
٪٧٠	٪٧٠	شركة جادة الشاطئ العقارية (٧)
٪٢٥	٪٢٥	شركة جادة الربيع العقارية (٨)
٪١٠٠	٪١٠٠	صندوق الماجدية للاستثمار (٩)
٪٧٠	٪٧٠	صندوق الدار للاستثمار (١٠)
٪٦٤	٪٦٤	صندوق النرجس للاستثمار (١١)

(١) خلال ٢٠٢٠، استحوذت الشركة على شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية هي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٥٩٨٠٤ الصادر بتاريخ ٢٥ ربيع الاول ١٤٢١هـ الموافق ٢٧ يونيو ٢٠٠٠.

ويتمثل نشاط الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، وترميمات المباني السكنية وغير السكنية، والنقل البري للبضائع وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات السكنية المملوكة أو المؤجرة، وتأجير العقارات غير سكنية المملوكة أو المؤجرة.

(٢) خلال ٢٠٢٠، استحوذت الشركة على شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية هي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩١ الصادر بتاريخ ١ ذو الحجة ١٤٣٥هـ الموافق ٥ اكتوبر ٢٠١٤.

ويتمثل نشاط الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، وترميم المباني السكنية وغير سكنية، وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية)، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، وأنشطة الوسطاء العقاريين (مكاتب المزايدات)، وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة، ولا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

(٣) خلال ٢٠٢٠، استحوذت الشركة على شركة فكرة استثمار للتطوير العقاري والاستثمار وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٦٩٥٢٣ الصادر بتاريخ ٢٧ رجب ١٤٤٠هـ الموافق ٣ أبريل ٢٠١٩.

١- معلومات عن المجموعة (تتمة)

(أ) الشركات التابعة الموحدة (تتمة)

ويتمثل نشاط الشركة في إنشاء المباني الجاهزة في المواقع، التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، إدارة وتشغيل الشقق الفندقية، لا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

٤) خلال ٢٠٢٠، استحوذت الشركة على شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٧١٣٤ الصادر بتاريخ ١١ ذو القعدة ١٤٤٠ هـ الموافق ١٤ يوليو ٢٠١٩.

ويتمثل نشاط الشركة في التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب بناء حديثة، والتطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، لا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

٥) خلال ٢٠٢٠، استحوذت الشركة على شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري والاستثمار وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٦٩٨٧ الصادر بتاريخ ٨ ذو القعدة ١٤٤٠ هـ الموافق ١١ يوليو ٢٠١٩.

ويتمثل نشاط الشركة في التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، والتطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، وشراء وبيع الأراضي العقارية وأنشطة التقسيم والبيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية ولا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

٦) خلال ٢٠٢١، قامت الشركة بتأسيس شركة الرائعة العقارية وهي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٩٧٣٠٩ الصادر بتاريخ ١٨ شعبان ١٤٤٢ هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠٢١).

يتمثل نشاط الشركة في المقاولات العامة للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، وشراء وبيع أراضي العقارات وأنشطة التقسيم والبيع على الخارطة.

٧) خلال ٢٠٢١، استحوذت الشركة على ٣٥٠ سهم (من إجمالي ٥٠٠ سهم) في شركة جادة الشاطئ العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠٣٨١٤٤٦ الصادر بتاريخ ٠٩ شوال ١٤٤١ هـ (الموافق ١ يونيو ٢٠٢٠).

تزاوّل الشركة أعمالها في المقاولات العامة للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، وشراء وبيع أراضي عقارية وأنشطة التقسيم والبيع على الخارطة.

٨) خلال ٢٠٢١، شاركت الشركة في تأسيس شركة جادة الربيع العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٦٢٥١٠ بتاريخ ٣ ربيع الأول ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٠). تمتلك شركة دار الماجد العقارية ٢٥ سهم نقدي من إجمالي ١٠٠ سهم نقدي في شركة جادة الربيع العقارية. إن الحصص المتبقية هي باسم المساهم الآخر، تقوم المجموعة بإدارة كافة عمليات المجموعة وأموالها واستراتيجيتها والسيطرة عليها، وبالتالي، تم توحيدها ضمن هذه القوائم المالية الموحدة

١- معلومات عن المجموعة (تتمة)

(أ) الشركات التابعة الموحدة (تتمة)

٩) خلال ٢٠٢٢، شاركت الشركة في تأسيس صندوق الماجدية للاستثمار وهو صندوق استثمار عقاري مقفل يلتزم بمعايير وضوابط الشريعة وقد تم تأسيسه من قبل شركة جدوى الاستثمارية ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢. تمتلك شركة دار الماجد العقارية ١,٠٠٠,٠٠٠ وحدة من إجمالي ١,٠٠٠,٠٠٠ وحدة في صندوق الماجدية للاستثمار. للصندوق ثلاث فترات والتي يمكن تمديدتها مرتين لسنة أخرى لكل مرة يتم فيها التمديد، عند موافقة مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية.

١٠) خلال ٢٠٢٠، اشتركت الشركة في صندوق الدار للاستثمار، وهو صندوق استثمار عقاري مقفل يلتزم بمعايير وضوابط الشريعة وتم تأسيسه من قبل شركة جدوى الاستثمارية وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تمتلك الشركة نسبة ٢٧٪ بشكل مباشر ونسبة ٤٣٪ بشكل غير مباشر من خلال صندوق الماجدية للاستثمار. للصندوق ثلاث فترات والتي يمكن تمديدتها مرتين لسنة أخرى لكل مرة يتم فيها التمديد، عند موافقة مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية. خلال عام ٢٠٢٣، وافقت أغلبية أعضاء مجلس إدارة الصندوق على تمديد مدة الصندوق لمدة سنة واحدة والتي كانت على وشك الانتهاء في أبريل ٢٠٢٤.

١١) خلال ٢٠٢٢، شاركت الشركة في صندوق النرجس للاستثمار وهو صندوق استثمار عقاري مقفل يلتزم بمعايير وضوابط الشريعة وتم تأسيسه من قبل شركة جدوى الاستثمارية وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تمتلك الشركة بشكل غير مباشر ٦٤٪ من خلال صندوق الماجدية للاستثمار. للصندوق ثلاث فترات والتي يمكن تمديدتها مرتين لسنة أخرى لكل مرة يتم فيها التمديد، عند موافقة مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية

١-٢ أسس الإعداد

١-١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

دخل نظام الشركات الجديد الذي صدر خلال المرسوم الملكي رقم م/١٣٢ بتاريخ ١٢/١٢/١٤٤٣ هـ (الموافق ٣٠ يونيو ٢٠٢٢) (يشار إليه بـ "النظام الجديد") حيز التنفيذ بتاريخ ١٤٤٤/٦/٢٦ هـ (الموافق ١٩ يناير ٢٠٢٣). بالنسبة لبعض أحكام النظام الجديد، فإنه من المتوقع أن يتم الالتزام الكامل ليس بعد سنتين من ١٤٤٤/٦/٢٦ هـ (الموافق ١٩ يناير ٢٠٢٣). تقوم الإدارة بتقييم أثر نظام الشركات الجديد وستقوم بتعديل نظامها الأساسي لأي تغييرات كي تتماشى المواد مع أحكام النظام الجديد. لاحقاً، على المجموعة أن تقدم النظام الأساسي المعدل للمساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية / غير العادية للمصادقة عليه.

٢-١-٢ مبدأ التكلفة التاريخية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات العقارية، والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم قياسها بالقيمة العادلة، ومنافع نهاية الخدمة التي تم قياسها بطريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

٢-١-٢ أسس القياس

يتم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي، والذي يعتبر أيضاً العملة الوظيفية و عملة العرض الخاصة بالمجموعة. وقد تم تقريب هذه القوائم المالية الموحدة إلى أقرب ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

٢-٢ أساس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة في التأثير على العوائد من خلال ممارسة سلطاتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط إذا كان لدى المجموعة ما يلي:

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٢ أساس التوحيد (تتمة)

- (أ) السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة على توجيه أنشطة الشركة المستثمر فيها)؛  
(ب) التعرض لمخاطر، ولديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.  
(ج) المقدر على استخدامها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

وبشكل عام، هناك افتراض بأنه ينتج عن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى سيطرة. وتأييداً لهذا الافتراض، فعندما يكون لدى المجموعة أقل من الأغلبية في حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف المتعلقة بذلك عند التأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها، ويشمل ذلك:

- (أ) (الترتيب) الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها؛  
(ب) الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.  
(ج) حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم السيطرة على الشركة المستثمر فيها في حال كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. تدرج موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ولحين التوقف عن ممارسة مثل هذه السيطرة للشركة التابعة.

يتعلق الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر بمساهمي الشركة الأم للمجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة (إن وجدت) حتى لو أدى ذلك إلى أن تتحول حقوق الملكية غير المسيطرة إلى رصيد عجز. وعند الضرورة، يتم إجراء تسويات على القوائم المالية للشركات التابعة كي تتماشى سياستها المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة. يتم حذف كافة الموجودات والمطلوبات ما بين شركات المجموعة وكذلك حقوق الملكية والدخل والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

يتم اعتبار أي تغيير في حصص الملكية في الشركة التابعة، بدون فقدان السيطرة، كعمالة حقوق ملكية. وفي حالة فقدان المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها تتوقف عن إثبات الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات وحقوق الملكية غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية، بينما يتم إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة في الربح أو الخسارة. ويتم إثبات أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

٢-٣ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

قامت المجموعة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ م. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صادرة وغير سارية المفعول بعد. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر جوهري على المجموعة وهي كما يلي:

المعايير	البيان
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧)	عقود التأمين
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨)	تعريف التقديرات المحاسبية
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١)	
وبيان ممارسات المعايير الدولية للتقرير المالي (٢)	الإفصاح عن السياسات المحاسبية
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢)	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢)	الإصلاح الضريبي الدولي - القواعد النموذجية للركيزة الثانية

٢-٤ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية

٢-٤-١ تجميع الأعمال والشهرة

تتم المحاسبة عن عمليات تجميع الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ بإجمالي العوض المحول والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ ومبلغ أي من حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل عملية من عمليات تجميع الأعمال، تختار المجموعة إما قياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة أو بالسهم التناسبية في صافي الموجودات القابلة للتمييز للشركة المستحوذ عليها. تقيد تكاليف الاستحواذ المتكبدة كمصاريف، وتدرج ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١-٤-٢ تجميع الأعمال والشهرة (تتمة)

وعند قيام المجموعة بالاستحواذ على عمل ما، يتم تقدير الموجودات والمطلوبات المالية التي تم التعاقد بها من أجل التصنيف والتخصيص الملائم لها وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والأوضاع السائدة بتاريخ الاستحواذ.

يتم اثبات أي عوض محتمل يتم تحويله من قبل المستحود بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. لا يتم إعادة قياس العوض المحتمل المصنف كحقوق ملكية، ويتم المحاسبة عن تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يقاس العوض المحتمل المصنف كأصل أو التزام والذي يعتبر الأداة المالية وضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) الأدوات المالية بالقيمة العادلة مع التغيرات في القيمة العادلة ضمن قائمة الربح أو الخسارة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩). يتم قياس العوض المحتمل الآخر، الذي لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩)، بالقيمة العادلة بتاريخ التقرير، وإثبات التغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة.

يتم، في الأصل، قياس الشهرة بالتكلفة (والتي تمثل الزيادة في إجمالي العوض المحول والمبلغ المثبت للحصص غير المسيطرة وأية حصص مملوكة سابقاً، عن صافي الموجودات القابلة للتمييز التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم التعاقد بها). وفي حالة زيادة القيمة العادلة لصادفي الموجودات المستحود عليها عن إجمالي العوض المحول، تقوم المجموعة بإعادة التقييم للتأكد من قيامها بصورة صحيحة بتحديد كافة الموجودات المستحود عليها وكافة المطلوبات التي تم التعاقد بها، ومراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ المراد إثباتها بتاريخ الاستحواذ.

في حال كان ينتج عن إعادة التقييم بالقيمة العادلة لصادفي الموجودات المستحود عليها على مدى العوض الإجمالي المحول ومن ثم إثبات المكسب ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. وبعد الإثبات الأولى لها، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض المتركمة.

لأغراض اختبار الانخفاض في القيمة، تم توزيع الشهرة التي تم الحصول عليها ضمن عمليات تجميع الأعمال من تاريخ الاستحواذ وذلك على الوحدات المحققة للنقد لدى المجموعة المتوقع أن تنتفع من تجميع الأعمال، بغض النظر عما إن كانت الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المستحود عليها قد تم تخصيصها لتلك الوحدات.

٢-٤-٢ الاستثمار في الشركة الزميلة

الشركة الزميلة هي عبارة عن منشأة تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً. يمثل التأثير الهام المقدرة على المشاركة في اتخاذ السياسات والقرارات المالية والتشغيلية للشركات المستثمر فيها، وليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

وبموجب طريقة حقوق الملكية، يتم في الأصل، إثبات الاستثمار في الشركة الزميلة بالتكلفة. تعدل القيمة الدفترية للاستثمار وذلك لإثبات التغيرات التي تطرأ على حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة المستثمر فيها منذ تاريخ الاستحواذ. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة المستثمر فيها القيمة الدفترية للاستثمار، ولا يتم اختبارها للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها بصورة مستقلة.

تعكس قائمة الربح أو الخسارة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم إظهار أي تغير في الدخل الشامل الآخر لتلك المنشآت المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. إضافة إلى ذلك، في حالة إثبات أي تغير مباشرة ضمن حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي تغيرات، عندما ينطبق ذلك، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية. يتم استبعاد المكاسب والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بقدر الحصة في الشركة الزميلة.

يتم إظهار إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة في قائمة الربح أو الخسارة بعد ربح التشغيل، ويمثل الربح أو الخسارة بعد الضريبة وحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركة الزميلة لنفس فترة التقرير للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء التعديلات اللازمة كي تتفق السياسات المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات أي خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركتها الزميلة. وبتاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بالتأكد من وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في أي شركة زميلة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمها الدفترية، وبعد ذلك إثبات الخسارة ضمن "الحصة في نتائج شركة زميلة" في قائمة الربح أو الخسارة.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤-٢ الاستثمار في الشركة الزميلة (تتمة)

وعند فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس واثبات أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الهام والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به وكذلك متحصلات الاستبعاد في الربح أو الخسارة.

٣-٤-٢ تصنيف الموجودات والمطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس متداول أو غير متداول. يصنف الأصل كمتداول وذلك:

- عندما يتوقع تحقق الأصل أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة الأعمال العادية.
- إذا كان محتفظاً به بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة.
- عندما يتوقع تحققه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير؛ أو
- كونه نقداً أو ما في حكمه إلا إذا كان محظوراً تبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يصنف الالتزام كمتداول وذلك:

- عندما يتوقع تسوية الالتزام خلال دورة الأعمال العادية.
- إذا كان محتفظاً بالالتزام بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة.
- عندما يستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير، أو
- عدم وجود حق غير مرتبط بشرط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

تقوم المجموعة بتصنيف جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٤-٤-٢ قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية كالمشتقات، والموجودات غير المالية مثل استثمارات عقارية، بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل ما أو سداه عند تحويل التزام ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة والتي يمكن للمجموعة الوصول إليها في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للالتزام مخاطر عدم الأداء المتعلقة به.

يتم قياس القيمة العادلة لأصل ما أو التزام ما باستعمال الافتراضات التي يستخدمها الأطراف المتعاملين في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام على افتراض أن الأطراف المتعاملين في السوق يعملون بما يحقق أفضل مصالح اقتصادية لهم.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الحسبان قدرة الأطراف المتعاملين في السوق على توفير منافع اقتصادية باستخدام الأصل فيما يحقق أفضل منفعة منه أو يبيعه إلى طرف آخر من الأطراف المتعاملين في السوق لاستخدامه فيما يحقق أفضل منفعة منه.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم تتناسب مع الظروف وتتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المعطيات الملحوظة ذات العلاقة وتقليل استخدام المعطيات غير الملحوظة إلى أكبر حد.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عن قيمتها العادلة في القوائم المالية الموحدة في نطاق الهيكل الهرمي للقيم العادلة المبين أدناه استناداً إلى معطيات المستوى الأدنى الذي يعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات متشابهة.
- المستوى الثاني: أساليب تقييم أخرى يكون فيها الحد الأدنى من المعطيات الجوهرية ملحوظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة لقياس القيمة
- المستوى الثالث: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٤-٢ قياس القيمة العادلة (تتمة)

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في القوائم المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة فيما إذا جرى تحويلات ما بين المستويات في التسلسل الهرمي أعلاه من خلال إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى المستوى الأدنى من المعطيات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

يقوم مقيمون خارجيون بتقييم الموجودات الهامة مثل الاستثمارات العقارية والموجودات المالية غير المتداولة. تم تحديد علاقة المقيمين الخارجيين سنوياً من قبل لجنة المراجعة والمخاطر. تتضمن طريقة الاختيار معرفة السوق والسمعة والاستقلالية وما إن تم الحفاظ على المعايير المهنية. يتم تدوير المقيمين عادةً بشكل منتظم.

يقوم فريق الاستثمار بالتحقق من المدخلات الرئيسية المنطبقة في آخر تقييم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى.

تتلخص الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة أو ما إن تم الإفصاح عن القيم العادلة ضمن البنود التالية:

- الإفصاحات عن طرق التقييم والتقدير والافتراضات الهامة.
- الإفصاحات الكمية للتسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة
- الاستثمارات العقارية
- الأدوات المالية (بما في ذلك المسجلة بالتكلفة المطفأة)

٥-٤-٢ الممتلكات والمعدات

تدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة بالصافي بعد حسم خسائر الانخفاض في القيمة. تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة، بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمعدات وتكاليف الاقتراض (إن وجدت) المتعلقة بالمشاريع طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وإذا كان مطلوباً استبدال أجزاء هامة من الممتلكات والمعدات على مراحل، تقوم المجموعة باستهلاكها بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية المحددة. وبالمقابل، فعند إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته في القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات كإجمال وذلك في حالة استيفاء معايير إثباته. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند تكبدها.

يتم حساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات على النحو التالي:

٢٠ سنة	المباني
١٠ سنوات	تحسينات المباني المستأجرة
٥ - ٧ سنوات	السيارات
٦,٦٧ - ١٠ سنوات	الأثاث والمعدات المكتبية
٤ سنوات	أجهزة الحاسب الآلي والبرامج والأجهزة الكهربائية

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء هام عند استبعاده (أي التاريخ الذي يحصل المستلم فيه على السيطرة) أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال. تدرج أي مكاسب أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل.

يتم فحص القيمة المتبقية والاعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها بأثر مستقبلي، إذا كان ذلك ملائماً.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٦-٤-٢ الاستثمارات العقارية

تشتمل الاستثمارات العقارية على العقارات المنجزة والعقارات قيد التطوير أو إعادة التطوير والتي يتم الاحتفاظ بها بغرض تحقيق دخل الإيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها بموجب عقد إيجار كاستثمارات عقارية في حالة اقتنائها لغرض تحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما، وليس لغرض البيع خلال دورة الأعمال العادية أو الاستخدام في الإنتاج أو الوظائف الإدارية.

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات غير المشغولة بشكل جوهري للاستخدام من قبل المجموعة أو في عملياتها، وغير المعدة للبيع خلال دورة أعمالها العادية، لكن يتم اقتناؤها بصورة رئيسية لتحقيق دخل الإيجار وزيادة رأس المال. يتم تأجير هذا العقار للمستأجرين ولا ينوي بيعه خلال دورة الأعمال العادية.

يتم، في الأصل، قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة، شاملة تكاليف المعاملات. تشتمل تكاليف المعاملات على ضرائب التحويل والرسوم المهنية لقاء الخدمات النظامية وعمولات عقود الإيجار الأولية لإحضار العقار إلى حالته اللازمة ليكون قادراً على التشغيل (فقط في حال كان العقار الاستثماري محتفظ به بموجب عقد إيجار).

وبعد الإثبات الأولى لها، تظهر الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة والتي تعكس الظروف السائدة بالسوق بتاريخ التقرير. تدرج المكاسب أو الخسائر الناشئة عن التغييرات في القيم العادلة للاستثمارات العقارية ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي تحدث فيها.

تتم التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عند وجود دليل على تغيير الاستخدام (مثل بدء عملية التطوير أو بدء عقد الإيجار التشغيلي مع طرف آخر). بالنسبة للتحويلات من الاستثمارات العقارية إلى مخزون العقارات، تعتبر التكلفة المفترضة لأغراض المحاسبة اللاحقة مثابة القيمة العادلة بتاريخ تغيير الاستخدام. وإذا أصبح أحد مكونات مخزون العقارات عقاراً استثمارياً، يتم إثبات الفرق بين القيمة العادلة للعقار بتاريخ التحويل وقيمه الدفترية السابقة في الربح أو الخسارة. تعتبر المجموعة ان بدء التطوير من أجل البيع (للتحويل من استثمار عقاري إلى مخزون) أو بدء عقد الإيجار التشغيلي مع طرف آخر (للتحويل من المخزون إلى العقار الاستثماري) على أنه دليل.

يتم التوقف عن إثبات الاستثمار العقاري إما عند استبعاده (أي بتاريخ انتقال السيطرة على العقار الاستثماري إلى المستلم وفقاً للمتطلبات الخاصة بتحديد الوفاء بواجب الأداء الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥)) أو عند سحبه نهائياً من الاستخدام ولا يتوقع أي منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم إثبات الإيراد وتكلفة البيع (القيمة الدفترية للأصل) ضمن الربح أو الخسارة في فترة التوقف عن الإثبات. عند تحديد ثمن العوض لينتم إدراجه في المكسب أو الخسارة الناتجة عن التوقف عن إثبات العقار الاستثماري، تأخذ المجموعة حينئذ آثار العوض المتغير ووجود مكون التمويل الهام والعوض غير النقدي والعوض مستحق للدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥).

٧-٤-٢ الاستثمارات العقارية

إن العقارات المستحوذ عليها أو التي يتم إنشاؤها لأغراض البيع خلال دورة الأعمال العادية، وليس لغرض الإيجار أو زيادة رأس المال، يتم الاحتفاظ بها كمخزون عقارات وتقاس بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل.

وبشكل رئيسي، تمثل تلك العقارات السكنية التي تقوم المجموعة بتطويرها وتعتمزم بيعها قبل أو بعد إتمام عملية التطوير.

تشتمل التكلفة المتكبدة بشأن إحضار كل عقار إلى حالته وموقعه الحالي على ما يلي:

- الحقوق المتعلقة بالأراضي المملوكة والمستأجرة.
- المبالغ المدفوعة للمقاولين لقاء التطوير.
- تكاليف الاقتراض، وتكاليف التخطيط والتصميم، وتكاليف تجهيز الموقع، والأتعاب المهنية للخدمات القانونية، وضرائب تحويل العقارات، ومصاريف التطوير غير المباشرة، والتكاليف الأخرى ذات العلاقة.

يمثل صافي القيمة البيعية سعر البيع التقديري خلال دورة الأعمال العادية على أساس الأسعار السائدة في السوق بتاريخ التقرير، ناقصاً تكاليف الإكمال المقدرة والتكاليف المقدرة اللازمة لإتمام عملية البيع.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٧-٤-٢ الاستثمارات العقارية (تتمة)

وعند بيع العقارات والأراضي المحتفظ بها للتطوير، يتم إثبات القيمة الدفترية للعقارات كمصروف في الفترة التي يتم فيها إثبات الإيرادات ذات العلاقة. يتم تحديد القيمة الدفترية لمخزون العقارات المثبت في الربح أو الخسارة بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة المتعلقة مباشرة بالعقارات المباعة وتوزيع أي تكاليف أخرى ذات صلة على أساس الحجم النسبي للعقار المباع.

٨-٤-٢ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة (العقار الاستثماري بشكل أساسي) ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها للبيع في حال يمكن استرداد قيمها الدفترية بشكل أساسي من خلال معاملة بيع بدلاً من خلال استمرارية الاستخدام. تقاس الموجودات غير المتداولة ومجموعة الاستبعاد المصنفة كمقتناة للبيع (باستثناء العقار الاستثماري المقاس بالقيمة العادلة) بالقيمة الدفترية لها والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع - أيهما أقل. تمثل تكاليف البيع الإضافية المتعلقة مباشرة باستبعاد الأصل (مجموعة الاستبعاد)، باستثناء تكاليف التمويل ومصروف ضريبة الدخل.

تعتبر معايير تصنيف المحتفظ به للبيع على أنها تم استيفائها عندما يكون البيع محتملاً بصورة عالية، وأن الأصل أو مجموعة الاستبعاد متاحين للبيع الفوري بحالته الراهنة. تشير الأحداث اللازمة لإنهاء عملية البيع إلى أنه من غير المحتمل حدوث تغييرات هامة على عملية البيع أو إلغاء قرار البيع. على الإدارة أن تلتزم بخطة بيع الأصل وأن البيع متوقع استكماله خلال سنة من تاريخ التصنيف.

ويستمر قياس العقار الاستثماري المحتفظ به للبيع بالقيمة العادلة. تعرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها لأغراض البيع بشكل مستقل في قائمة المركز المالي.

٩-٤-٢ عقود الإيجار

يستند تحديد ما إن كانت الترتيبات عبارة عن عقد إيجار أو تحتوي على عقد إيجار إلى جوهر الترتيب بتاريخ البدء، وما إن كان استيفاء الترتيبات يعتمد على استخدام أصل أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينطوي على حق استخدام الأصل، حتى لو لم يكن هذا الحق منصوصاً عليه صراحة في الترتيبات.

**المجموعة كمستأجر**

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة واحدة لإثبات وقياس كافة عقود الإيجار، فيما عدا عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار من أجل سداد الإيجار، وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات المعنية.

**(أ) موجودات حق الاستخدام**

تقوم المجموعة بإثبات الموجودات الخاصة بحق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها نتيجة لإعادة قياس التزامات عقود الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات عقود الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار والأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات، أيهما أقصر، على النحو التالي:

مدة عقد الإيجار  
٤ سنوات

فترة موجودات حق الاستخدام  
المباني

تخضع موجودات حق الاستخدام أيضاً للانخفاض في القيمة.

**(ب) التزامات عقود الإيجار**

عند بدء تاريخ عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي سيتم سدادها على مدة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقود الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك، الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مدينة ودفعات عقود الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل دفعات الإيجار أيضاً على سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد بصورة معقولة أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت فترة الإيجار تظهر ممارسة الخيار للإنهاء. يتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في السنة التي يحصل فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى الدفع.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٩-٤-٢ عقود الإيجار (تتمة)

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي بتاريخ بدء الإيجار إذا كان معدل العمولة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. وبعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة قيمة التزامات عقود الإيجار لتعكس زيادة العمولة، وتُخفض لتعكس دفعات الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات عقود الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو وجود تغيير في التقويم الخاص بشراء الأصل المعني.

ج) عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة

تقوم المجموعة بتطبيق الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالمكائن والمعدات (أي عقود الإيجار التي تبلغ ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ بدء الإيجار ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضاً الإعفاء من إثبات عقود الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إدراج دفعات الإيجار المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

١٠-٤-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يتم فحص الموجودات غير المالية بتاريخ التقرير لتحديد الظروف التي تشير إلى حدوث خسارة انخفاض في القيمة أو عكس قيد خسارة انخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت).

وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل. وعند إمكانية تحديد أساس معقول ومتماثل للتخصيص، فإنه يتم أيضاً تخصيص الموجودات إلى كل وحدة مدرة للنقدية، أو يتم بطريقة أخرى تخصيصها إلى أصغر وحدة مدرة للنقدية في المجموعة يمكن أن يحدد لها أساس معقول ومتماثل للتخصيص. يتم فحص الموجودات غير الملموسة للتأكد من وجود انخفاض في القيمة على الأقل سنوياً وذلك بأعمار إنتاجية غير محددة والموجودات غير الملموسة غير المتاحة بعد للاستخدام، ومتى ما كان هنالك مؤشر على أن الأصل قد انخفضت قيمته.

تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستعمال. وعند تحديد القيمة قيد الاستعمال، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم لما قبل الزكاة (حيثما ينطبق ذلك) الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالأصل والتي لم يتم بشأنها تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية.

وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حال تعدد تحديد هذه المعاملات، تُستخدم طريقة تقييم ملائمة. إن عمليات الاحتساب هذه مدعمة بمضاعفات التقويم، وأسعار الأسهم المتداولة للشركات المدرجة، والمؤشرات الأخرى المتوفرة عن القيمة العادلة.

تقوم المجموعة باحتساب الانخفاض في القيمة على أساس الموازنات وحسابات التوقعات، والتي يتم إعدادها بصورة مستقلة لكل وحدة مدرة للنقدية في المجموعة والتي خصصت إليها الموجودات الفردية. تغطي هذه الموازنات والتوقعات عادة فترة خمس سنوات. يتم احتساب معدل النمو طويل الأجل، ويطبق على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بعد السنة الخامسة.

وفي الحالات التي يقدر فيها المبلغ القابل للاسترداد للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) بأقل من قيمته الدفترية، عندئذ تخفض القيمة الدفترية لذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة القابلة للاسترداد لها. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

وعندما يتم لاحقاً عكس خسارة الانخفاض في القيمة، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية إلى التقدير المعدل لقيمتها القابلة للاسترداد، ولكن القيمة الدفترية التي تمت زيادتها يجب ألا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، والتي فيما لو تم تحديدها لم يتم تسجيل أي خسارة للانخفاض في قيمة الموجودات أو الوحدة المدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤-١١ الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم إثبات الذمم المدينة الصادرة مبدئياً عند نشأتها. يتم إثبات جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى في الأصل عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. يتم في الأصل قياس أصل مالي هام، (ما لم تكن ذمماً مدينة تجارية لا تتضمن مكون تمويل هام) أو التزام مالي ما مفاًس بالقيمة العادلة زائد ا تكاليف المعاملات المتعلقة مباشرةً بالاستحواذ أو الإصدار- في حالة البند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ويتم في الأصل قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن مكون تمويل هام بسعر المعاملة.

يصنف ويقاس أصل مالي ما بالتكلفة المطفأة، والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الإثبات الأولي.

يتوقف تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولي لها على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة لإدارتها. باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على مكون تمويلي هام أو التي طبقت عليها المجموعة الوسيلة العملية، تقوم المجموعة مبدئياً بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة زائداً، في حال لم يكن الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة. تقاس الذمم المدينة التي لا تشتمل على مكون تمويل هام، أو التي قامت المجموعة بشأنها بتطبيق الوسيلة العملية بسعر المعاملة المحدد وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥).

ولتصنيف وقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، فإنه يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية تمثل فقط مدفوعات لأصل الدين والفائدة على مبلغ الدين الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقويم بـ "اختبار فقط مدفوعات لأصل الدين والفائدة على مبلغ الدين الأصلي القائم"، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة المالية.

يشير نموذج أعمال المجموعة الخاص بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة هذه الموجودات المالية بهدف تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما.

يتم إثبات عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني تنص عليه الأنظمة أو المبادئ المتعارف عليها بالسوق (المعاملات الاعتيادية) بتاريخ التداول، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

قامت المجموعة بتنفيذ التصنيفات التالية على موجوداتها المالية:

التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩)

البند في القائمة المالية

التكلفة المطفأة:

ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى

التكلفة المطفأة:

نقد وما في حكمه

القيمة العادلة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق لها، تصنف الموجودات المالية إلى ثلاث فئات وهي:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- الموجودات المالية المخصصة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر مع عدم إعادة تدوير المكاسب أو الخسائر المتركمة عند التوقف عن الإثبات (أدوات حقوق الملكية)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١١-٤-٢ الأدوات المالية (تتمة)

**الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)**

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة إذا ما تم استيفاء كلاً من الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- أن ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تمثل فقط مدفوعات لأصل الدين والفائدة على مبلغ الدين الأصلي القائم.

تقاس الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة العمولة الفعلية، وتخضع لاختبار الانخفاض في القيمة. يتم إثبات المكاسب والخسائر ضمن الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تشتمل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة الخاصة بالمجموعة على الذمم المدينة التجارية وموجودات المرابحة

**الموجودات المالية المخصصة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (أدوات حقوق الملكية)**

عند الإثبات الأولي، يجوز للمجموعة أن تختار بشكل لا رجعة فيه، تصنيف استثماراتها في حقوق الملكية الخاصة بها كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر وذلك عند الوفاء بتعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي (٣٢) – الأدوات المالية: العرض، وألا تكون مقننة لأغراض المتاجرة. يحدد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يعاد تدوير المكاسب والخسائر الناتجة عن هذه الموجودات المالية مطلقاً إلى الربح أو الخسارة. يتم إثبات توزيعات الأرباح في قائمة الربح أو الخسارة عند الإقرار بأحقية دفعها، إلا إذا كانت المجموعة تستفيد من هذه المتحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، تقيد هذه المكاسب في الدخل الشامل الأخر. إن الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر لا تخضع لتقويم الانخفاض في القيمة.

اخترت المجموعة، بشكل لا رجعة فيه، تصنيف استثماراتها في أدوات حقوق الملكية والمحافظ الاختيارية ضمن هذه الفئة.

**الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**

تشتمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المصنفة عند الإثبات الأولي لها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو الموجودات المالية التي يجب قياسها بالقيمة العادلة بشكل إلزامي. تصنف الموجودات المالية كمحتفظ بها لأغراض المتاجرة لأغراض المتاجرة؛ في حال تم الحصول عليها لأغراض البيع أو إعادة الشراء في فترة قريبة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصرف النظر عن نموذج الأعمال. تقيد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي الموحدة بالقيمة العادلة، ويدرج صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تشتمل هذه الفئة على وحدات في صناديق استثمارية. كما يتم إثبات توزيعات الأرباح من الصناديق الاستثمارية كدخل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند الإقرار بأحقية دفعها.

**عمليات إعادة التصنيف**

لا يعاد تصنيف الموجودات المالية بعد الإثبات الأولي لها، باستثناء الفترة بعد قيام المجموعة بتغيير نموذج الأعمال الخاصة بها لإدارة الموجودات المالية.

**التوقف عن الإثبات**

تتوقف المجموعة عن إثبات الموجودات المالية عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة بالتدفقات النقدية الخاصة بهذه الموجودات أو تحويل حقوق استلام التدفقات النقدية التعاقدية بموجب معاملة ما يتم بموجبها تحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة لملكية الأصل المالي أو عدم قيام المجموعة بتحويل أو الإبقاء على كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للملكية وعدم احتفاظها بالسيطرة على الموجودات المالية.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١١-٤-٢ الأدوات المالية (تتمة)

**الانخفاض في قيمة الموجودات المالية**

تقوم المجموعة بتقييم كافة المعلومات المتاحة، بما في ذلك الأساس المستقبلي لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بموجوداتها المدرجة بالتكلفة المطفأة وأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تعتمد طريقة انخفاض القيمة المطبقة على ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. عند تحديد ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، فإن المجموعة تقوم بمقارنة مخاطر حدوث التعثر على الأصل كما في تاريخ التقرير مع مخاطر حدوث التعثر في تاريخ الإثبات الأولي، بناءً على كافة المعلومات المتاحة والمعلومات المستقبلية الداعمة والمعقولة.

**تقييم خسارة الائتمان المتوقعة للذمم المدينة**

بالنسبة للذمم المدينة فقط، تقوم المجموعة بإثبات خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الطريقة المبسطة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). لا تتطلب الطريقة المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة من المجموعة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك، تقوم المجموعة بإثبات مخصص خسائر بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بكل تاريخ تقرير منذ تاريخ الذمم المدينة.

على مدى فترة المراتب المدينة، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن خسائر الائتمان المتعلقة بها وذلك بتجنيب مخصص لقاء خسائر الائتمان المتوقعة بصورة منتظمة. عند احتساب معدلات خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ المجموعة معدلات الخسائر السابقة لكل مقترض وتعذل بيانات الاقتصاد الكلي المستقبلية.

**المبالغ المشطوبة والسيطرة**

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية لأصل مالي ما (إما بشكل جزئي أو بالكامل) إلى المدى الذي لا يكون فيه احتمال واقعي لاسترداد. عادة ما يكون الأمر كذلك عندما تقرر المجموعة أنه ليس لدى الدائن موجودات أو مصادر دخل يمكنها تحقيق تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب.

**تصنيف المطلوبات المالية**

تصنف المجموعة مطلوباتها المالية بما في ذلك القروض طويلة الأجل وتمويلات المراجعة والذمم الدائنة التجارية بخلاف الضمانات المالية الأخرى والتعهدات المالية، يتم إثبات المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وبتكلفة القروض والسلف والذمم الدائنة بعد حسم تكلفة المعاملات. يتضمن الالتزام المالي للمجموعة الذمم الدائنة الأخرى والقروض، المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات مكاسب وخسائر في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل العمولة الفعلي. ويُدْرَج إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تمثل الذم الدائنة والأخرى المطلوبات المتعلقة بالبيضاء أو الخدمات المقدمة للمجموعة قبل نهاية الفترة المالية، والتي لم يتم سدادها. تعتبر المبالغ غير مضمونة. يتم إثباتها في الأصل بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

**التوقف عن الإثبات**

يتم التوقف عن إثبات الالتزام المالي عند سداد الالتزام المُستحق ضمن الالتزام أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل الالتزام المالي بأخر من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً أو بتعديل شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات الالتزام الأصلي وإثبات التزام جديد. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

**تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية**

**الموجودات المالية**

في حالة تعديل شروط الأصل المالي، تقوم المجموعة بتقويم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة تماماً. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة تماماً، يتم اعتبار الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي الأصلي منتهية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي الأصلي، ويتم إثبات الموجودات المالية الجديدة بالقيمة العادلة.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١١-٤-٢ الأدوات المالية (تتمة)

تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

وإذا كانت التدفقات النقدية من الأصل المعدل والمقيد بالتكلفة المطفأة لا تختلف اختلافاً جوهرياً، فإن التعديل لن يؤدي إلى التوقف عن إثبات الأصل المالي. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة بإعادة احتساب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل إجمالي القيمة الدفترية كمكاسب أو خسائر تعديل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

المطلوبات المالية

تتوقف المجموعة عن إثبات التزام مالي ما وذلك في حالة تعديل شروطه وأن التدفقات النقدية للالتزام المعدل كانت مختلفة تماماً. وفي هذه الحالة، يتم إثبات الالتزام المالي الجديد على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي الذي تم تمييزه والالتزام المالي الجديد مع الشروط المعدلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية والمبلغ الصافي الذي تم عرضه في قائمة المركز المالي الموحدة وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ المثبتة وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وسداد المطلوبات في أن واحد.

النقد وما في حكمه

يشتمل النقد وما في حكمه في قائمة المركز المالي الموحدة على النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق والذي يخضع لمخاطر غير جوهريية للتغيرات في القيمة. ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة، يتكون النقد وما في حكمه من النقد والودائع قصيرة الأجل الموضحة أعلاه، بعد خصم الحسابات المكشوفة لدى البنوك القائمة حيث إنها تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقدية بالمجموعة.

١٢-٤-٢ منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

يتم إثبات منافع الموظفين قصيرة الأجل كمصاريف عند تقديم الخدمات ذات العلاقة. يتم إثبات الالتزام لقاء المبلغ المتوقع سداً في حالة وجود التزام نظامي أو ضمني حالي على المجموعة لسداد هذا المبلغ نتيجة للخدمات السابقة المقدمة من قبل الموظفين، وإمكانية تقدير الالتزام بشكل موثوق به.

إن منافع الموظفين مستحقة السداد لكافة الموظفين الذين تم توظيفهم ضمن الشروط والأحكام وأنظمة العمل المنطبقة على المجموعة وشركاتها التابعة، عند إنهاء عقود التوظيف.

برامج المنافع المحددة

إضافة لما سبق، يجنب مخصص التزامات المنافع المحددة للموظفين وفقاً لنظام العمل السعودي وسياسات المجموعة. تمثل التزامات المنافع المحددة للموظفين برنامج منافع محددة. لا يُعد برنامج المنافع المحددة برنامج منافع ما بعد الخدمة بخلاف المساهمة المحددة. يمثل التزام المنافع المحددة المثبت في قائمة المركز المالي الموحدة بشأن برامج المنافع المحددة لما بعد الخدمة القيمة الحالية للالتزام بالمنافع المحددة المتوقعة بتاريخ قائمة المركز المالي. يتم احتساب التزام المنافع المحددة سنوياً من قبل خبير اكتواري باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. يتم إثبات مبالغ إعادة القياس، إن وجدت، والتصريح عنها ضمن حقوق الملكية في قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة وتحمل الزيادة أو النقص المقابل لذلك على الدخل الشامل الآخر والتي تتكون من مكاسب وخسائر اكتوارية عن التزام المنافع المحددة.

١٣-٤-٢ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات (نظامية أو ضمنية) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل ان يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به. وفي الحالات التي تتوقع فيها المجموعة تعويض بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يتم إثبات التعويض كأصل مستقل وذلك فقط عندما يكون الحصول على التعويض في حكم المؤكد. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، بعد خصم أية مبالغ مستردة.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١٣-٤-٢ المخصصات (تتمة)

وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل خصم حالي والذي يعكس، عندما يكون ملائماً، المخاطر المتعلقة بالالتزام. وعند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل. في حال كان لدى المجموعة عقد متوقع خسارته فإنه يتم إثبات الالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. إلا أنه، قبل تجنبيب مخصص منفصل للعقد المتوقع خسارته، تقوم المجموعة بإثبات أي خسارة انخفاض في القيمة حدثت على الموجودات المخصصة لتلك العقود. يمثل العقد المتوقع خسارته تقييداً يزيد بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة تجنبها بحكم وجود العقد) للوفاء بالالتزامات بموجب العقد عن المنافع الاقتصادية التي يتوقع استلامها بموجب العقد. تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب العقد أقل صافي تكلفة للعقد القائم والذي يمثل تكلفة الوفاء به وأي تعويضات أو غرامات ناتجة عن عدم الوفاء به - أيهما أقل. تشمل تكلفة الوفاء بالعقد على التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد (أي كل من التكاليف الإضافية وتوزيع التكاليف المتعلقة مباشرة بأنشطة العقد).

١٤-٤-٢ الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في القوائم المالية الموحدة ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية منها. يتم التقييم بكل تاريخ تقرير لإثبات المطلوبات المحتملة والتي تعتبر التزامات محتملة الناشئة عن أحداث سابقة وجودها مؤكدة فقط عند حدوث أو عدم حدوث واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة وغير خاضعة بشكل كامل لسيطرة المجموعة.

١٥-٤-٢ تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تتعلق مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل والذي يستغرق وقتاً طويلاً كي يكون جاهزاً للغرض الذي أنشئ من أجله أو البيع وذلك كجزء من تكلفة الأصل المعني. تقيد كافة تكاليف السلف الأخرى كمصروف خلال الفترة التي تتكبد فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من تكاليف التمويل والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها المنشأة بشأن اقتراض الأموال.

١٦-٤-٢ إثبات الإيرادات

يتم قياس الإيرادات على أساس العوض المنصوص عليه في العقد المبرم مع العميل، ويتم استبعاد المبالغ المحصلة نيابةً عن أطراف أخرى. تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات عند تحويل السيطرة على منتج أو خدمة إلى العميل. لقد تبين للمجموعة بشكل عام بأنها تعمل كأصيل في كافة ترتيباتها الخاصة بها لأنها تسيطر على البضاعة أو الخدمات قبل تحويلها إلى العميل.

تقوم المجموعة بتقويم البضاعة أو الخدمات المتعهد بها في العقد المبرم مع العميل وتحددتها كالتزام أداء وذلك إما ك:

- (أ) بضاعة أو خدمة التي يمكن تمييزها؛ أو  
(ب) سلسلة من البضائع أو الخدمات المتميزة التي تكون متماثلة تماماً ولها نفس نمط التحويل للعميل (أي البضائع أو الخدمات الممكن تمييزها التي استيفاءها على مدى الوقت ونفس الطريقة المستخدمة لقياس مدى التقدم).

تستوفي المجموعة التزام أداء وتعترف بالإيرادات على مدى فترة زمنية إذا استوفى أحد المعايير التالية:

- (أ) لا يؤدي أداء المجموعة لإنشاء أصل يتضمن استخداماً بديلاً لدى المجموعة، ويكون للمجموعة حق واجب النفاذ في استلام قيمة الأداء المكتمل حتى تاريخه.  
(ب) أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.  
(ج) حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة عند أداء المجموعة؛ أو

وفيما يتعلق بواجبات الأداء التي لا تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يُعترف بالإيرادات عند مرحلة زمنية يُستوفى خلالها بواجب الأداء.

عند قيام المجموعة بالوفاء بواجب الأداء من خلال تقديم الخدمات المتعهد بها، فإنه ينشئ أصلاً قائماً على العقد بقيمة العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة قيمة العوض المستلم من العميل عن مبلغ الخدمات المثبت، فإنه ينتج عن ذلك مطلوبات العقد.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١٦-٤-٢ إثبات الإيرادات (تتمة)

العوض المتغير

إذا كان العوض المتعهد يدفعه في العقد يتضمن مبلغاً متغيراً، تقوم المجموعة بتقدير العوض الذي تستحقه المجموعة مقابل تحويل البضائع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل. تقوم المجموعة بتقدير سعر المعاملة للعقود التي تتضمن عوضاً متغيراً باستخدام القيمة المتوقعة أو طريقة المبلغ الأكثر ترجيحاً. يتم تطبيق الطريقة باستمرار خلال العقد ولأنواع مشابهة من العقود.

مكون التمويل الهام

تقوم المجموعة بتعديل مبلغ العوض المتعهد به، إن وجد، بشأن القيمة الزمنية للنقود إذا تضمن العقد مكون تمويل هام.

قياس مدى التقدم نحو الوفاء الكامل بالتزام الأداء

وبالنسبة لكل التزام أداء تم استيفائه على مدى الوقت، تطبق المجموعة طريقة واحدة لقياس التقدم نحو استكمال استيفاء الالتزامات. تختار المجموعة طريقة مدخلات ومخرجات ملائمة ومن ثم تطبقها بشكل مستمر على واجبات أداء متماثلة وفي ظروف متماثلة.

تكاليف العقد

يتم إثبات التكاليف الإضافية للحصول على عقد كمصروف مالم يكن لدى المجموعة توقع معقول لاسترداد هذه التكاليف من عملاتها وفي الحالات التي تكون فيها هذه التكاليف قابلة للتحميل على العملاء بشكل واضح.

١٧-٤-٢ الزكاة

تخضع المجموعة للزكاة وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة"). يُحمل مخصص الزكاة للشركة والزكاة المتعلقة بملكية الشركة في الشركات التابعة السعودية على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم المحاسبة عن المبالغ الإضافية المستحقة، إن وجدت، عند إنهاء الربوط النهائية وذلك عند تحديد تلك المبالغ.

١٨-٤-٢ ضريبة القيمة المضافة وضريبة المعاملات العقارية

يتم إثبات المصاريف والموجودات بعد خصم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، فيما عدا الحالات التالية:

- إذا كانت ضريبة القيمة المضافة المتكبدة بشأن شراء الموجودات أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من السلطة الضريبية، وفي هذه الحالة يتم إثبات ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصل أو كجزء من مصروف البند، حيثما ينطبق ذلك، و
- عند إظهار الذمم المدينة والذمم الدائنة متضمنة مبلغ ضريبة القيمة المضافة.

يتم إدراج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابل للاسترداد من أو المستحق الدفع إلى السلطات الضريبية كجزء من أرصدة المدينين أو الدائنين في قائمة المركز المالي الموحدة.

سيتم إعفاء استبعاد العقارات في المملكة العربية السعودية من ضريبة القيمة المضافة والتي تتم من خلال بعض المعاملات الناتجة عن تحويل الملكية القانونية أو الحيازة وستخضع لضريبة المعاملات العقارية بنسبة ٥٪. تنطبق ضريبة المعاملات العقارية على المعاملة التي تمت في أو بعد ٤ أكتوبر ٢٠٢٠. إلا أنه، وفقاً لنظام ضريبة المعاملات العقارية، فإن المطور العقاري المرخص بإمكانه استرداد مدخلات ضريبة القيمة المضافة على العقار المباع بعد ٤ أكتوبر ٢٠٢٠.

١٩-٤-٢ توزيعات الأرباح

تقوم المجموعة بتحديد الالتزامات المتعلقة بدفع توزيعات الأرباح النقدية إلى مساهمي الشركة عند اعتماد التوزيع. وفقاً لأنظمة الشركات في المملكة العربية السعودية، تتم الموافقة على توزيعات الأرباح عند موافقة المساهمين عليها. يتم إثبات المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٢٠-٤-٢ مصاريف البيع والتوزيع والمصاريف العمومية والإدارية

تشتمل مصاريف البيع والتوزيع والمصاريف العمومية والإدارية على التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تعتبر بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات. تتم عمليات التوزيع بين تكلفة الإيرادات ومصاريف البيع والتوزيع والمصاريف العمومية والإدارية، عند الضرورة، على أساس مماثل. تحمل المجموعة دفعات السداد، بخلاف تلك المتعلقة بالخصومات حسب حجم المبيعات، التي تتعلق بالاتفاقيات طويلة الأجل مع العملاء والموزعين على مصروف البيع والتوزيع.

### ٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة، طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة. قد تؤثر هذه التقديرات والافتراضات على الأرصدة المسجلة لبعض الموجودات والمطلوبات بالإضافة إلى الإفصاح عن بعض الموجودات والمطلوبات المحتملة كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. أي تقديرات أو افتراضات تؤثر على الموجودات والمطلوبات قد تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف المسجلة لنفس فترة التقرير. بالرغم من أن هذه التقديرات مبنية على أفضل معرفة للإدارة بالأحداث والأمور الحالية، إلا أن النتائج الفعلية قد تختلف بالنهاية عن تلك التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنية بصورة مستمرة. يتم إثبات المراجعات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات في حال كانت المراجعة تؤثر على تلك الفترة فقط، أو في فترة المراجعة والفترة المستقبلية إذا كانت المراجعة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

#### ١-٣ الأحكام

تدرج المعلومات حول الأحكام التي تتم عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها التأثير الهام الأكبر على المبالغ المثبتة في القوائم المالية الموحدة في الإيضاح التالي:

#### تصنيف عقد إيجار الممتلكات

المجموعة كمؤجر:

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية بشأن محفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة بناءً على تقييم الشروط والأحكام للترتيبات مثل مدة عقد الإيجار الذي لا يشمل على جزء أساسي من العمر الاقتصادي للممتلكات التجارية والقيمة الحالية لدفعات عقود الإيجار الأدنى التي تحتفظ بها بصورة جوهرية على كافة المنافع والمخاطر المماثلة لملكية هذه الممتلكات وتقوم باحتساب العقود كعقود إيجار تشغيلي.

#### مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بإجراء تقييم لمقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهي على قناعة بأن المجموعة لديها الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى الإدارة أي علم بعدم تأكيد جوهرية قد يثير شكوكاً حول مقدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. عليه، تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

#### تحديد تحويل السيطرة من أجل إثبات الإيرادات من تقديم الخدمات

يتم إثبات الإيرادات من تقديم الخدمات عند تقديم الخدمات للعميل. عند إجراء هذا التقييم، تمارس المجموعة الحكم بناءً على الشروط والأحكام للعقود المعنية. تدرج المعلومات حيال عدم التأكد من التقديرات والافتراضات التي يكون لها مخاطر جوهرية ناتجة عن تعديل جوهرية في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م في الإيضاحات التالية.

#### التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

تحمل المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة، مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. عينت المجموعة خبير تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. بالإضافة إلى بيانات السوق القابلة للمقارنة التي تكون متاحة، فإن المجموعة تعيد تقييم الممتلكات من خلال علاقتها بالمعاملة التي تتضمن الممتلكات ذات موقع طبيعي وظروف متماثلة. عينت المجموعة خبير تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

#### التزامات المنافع المحددة

يتم احتساب صافي التزام المجموعة المتعلق بالتزام المنافع المحددة من خلال تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظفين فيما يتعلق بخدمتها في الفترات الحالية والسابقة؛ التي يتم فيها خصم المنافع من أجل تحديد قيمتها الحالية وتخضم القيمة العادلة لأي موجودات البرنامج. يتم تحديد القيمة الحالية للالتزام بناءً على القيمة الاكتوارية بتاريخ قائمة المركز المالي من خلال مقيم اكتواري مستقل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة، والتي تثبت كل فترة من فترات الخدمة والتي ينشأ عنها وحدة إضافية لقياسات وأحقية منافع الموظفين. يقاس الالتزام بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة. يتم تحديد معدلات الخصم المستخدمة لتحديد القيمة الحالية للالتزام بموجب برنامج المنافع المحددة، في المملكة العربية السعودية، من خلال الإشارة إلى عوائد السندات الأمريكية (حيث إن الريال السعودي مثبت أمام الدولار الأمريكي) والمعدل للعلاوة للمخاطر الإضافية والتي تعكس احتمالية انقطاع الرابط. تتضمن الافتراضات الأخرى معدل الوفيات والزيادة في الرواتب المستقبلية والزيادة في التمويل المستقبلي.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

١-٣ الأحكام (تتمة)

المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركات الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية والتي تمتلك فيها المجموعة نسبة أقل من ٥٠٪ من حقوق التصويت (السيطرة الفعلية)  
تعتبر شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري شركة زميلة للمجموعة كما هو مبين في الإيضاح (٩) حتى لو كانت المجموعة تمتلك نسبة ١٧,٥٧٪ في الشركة الزميلة. ينشأ التأثير الجوهري بحكم تمثيل المجموعة في مجلس الإدارة للشركة الزميلة.

٢-٣ حالات عدم التأكد من التقديرات والافتراضات

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

في حالة عدم إمكانية قياس القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي الموحدة بناءً على الأسعار المتداولة في أسواق نشطة، تقاس قيمتها العادلة باستخدام طرق تقويم تشتمل على صافي قيمة الموجودات. تؤخذ المدخلات لهذه الطرق من خلال الأسواق القابلة للملاحظة، حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الأحكام لتحديد القيم العادلة. وتتضمن الأحكام اعتبارات المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان وتقلبات الأسعار. يمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة المصرح عنها للأدوات المالية.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يظهر الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد القيمة القابلة للاسترداد باعتبارها القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد أو قيمتها قيد الاستعمال - أيهما أعلى. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتاحة لمعاملات البيع الملزمة، التي تمت بشروط تعامل عادل لموجودات مماثلة أو الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لبيع الأصل. يتم احتساب القيمة قيد الاستعمال على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. يتم تحديد التدفقات النقدية من الموازنة للسنوات الخمس القادمة ولا تشمل أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم بها المجموعة بعد أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي من شأنها تعزيز أداء الموجودات للوحدة المدرة للنقدية الخاضعة لاختبار الانخفاض في القيمة. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد بمعدل الخصم المستخدم في نموذج التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الواردة المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لمخزون العقارات

يظهر مخزون العقارات بالتكلفة وصافي القيمة البيعية، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية لمخزون العقار المنجز بالرجوع إلى الظروف السائدة في السوق والأسعار الموجودة بتاريخ التقرير ويتم تحديدها من قبل المجموعة، بناءً على المعاملات القابلة للمقارنة التي حددتها المجموعة للعقارات في نفس السوق الجغرافي الذي يخدم نفس القطاع العقاري. يتم تقييم صافي القيمة البيعية فيما يتعلق بمخزون العقارات قيد التطوير بالرجوع إلى أسعار السوق، بتاريخ التقرير، للعقارات المنجزة المماثلة، ناقصاً التكاليف المقدر لإكمال التطوير والتكاليف المقدر اللازمة لإجراء البيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للنقود، إذا كانت جوهرياً.

تقدير الأعمار الانتاجية والقيم المتبقية

تتعلق الأعمار الانتاجية المستخدمة في إطفاء أو استهلاك الموجودات غير الملموسة أو الممتلكات والعقارات على التوالي بالأداء المستقبلي المتوقع للموجودات المستخدمة عليها وحكم الإدارة المبني على التقييم الفني للفترة التي سيشق من خلالها المنافع الاقتصادية من الأصل. يكون المحمل المتعلق بالاستهلاك الدوري مشتقاً بعد تحديد تقدير العمر الإنتاجي المتوقع للأصل والقيمة المتبقية المتوقعة في نهاية العمر الإنتاجي لها. يوجد لدى العمر الانتاجي المتوقع للأصل أثر مباشر على الاستهلاك المحمل على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم تحديد الأعمار الانتاجية والقيم المتبقية لموجودات المجموعة من قبل الإدارة بناءً على التقييم الفني في الوقت الذي يتم فيه الاستحواذ على الأصل ومراجعة مدى ملائمتها سنوياً. تستند الأعمار إلى الخبرة التاريخية بموجودات مماثلة بالإضافة إلى توقع الأحداث المستقبلية التي قد تؤثر على أعمارها مثل التغيرات في التقنية.

خسائر الانخفاض في قيمة المدينين التجاريين والمدينين الآخرين

تظهر المدينون التجاريون المدينون الآخرون بالتكلفة المطفأة، وتُخفص بالمخصصات الملائمة للمبالغ المقدر غير القابلة للاسترداد. تستند المبالغ غير القابلة للاسترداد التقديرية إلى تقادم الأرصدة المدينة والخبرة السابقة المعدلة بشكل يلائم التوقعات المستقبلية. يتم شطب الذمم المدينة الفردية عندما تعتبر الإدارة أنها غير قابلة للتحصيل..

الموجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإثبات الموجودات الخاصة بحق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها لأية عملية إعادة قياس التزامات عقود الإيجار. تشتمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات عقود الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المكتسبة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار أو الأعمار الإنتاجية المقدر للموجودات، أيهما أقصر.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٣ حالات عدم التأكد من التقديرات والافتراضات (تتمة)

الموجودات حق الاستخدام (تتمة)

في حالة تحويل ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية فترة العقد أو أن التكلفة تُظهر ممارسة خيار الشراء، فإنه يتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الانتاجي المقدر للأصل. تخضع موجودات حق الاستخدام أيضاً للانخفاض في القيمة. وُرجى الرجوع إلى السياسات المحاسبية للاطلاع على الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية.

التزامات عقود الإيجار

بتاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار التي تم قياسها بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين سدادها على مدى فترة الإيجار. تشمل دفعات الإيجار على دفعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مدينة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل دفعات الإيجار أيضاً على سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد بصورة معقولة أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت فترة الإيجار تظهر ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. يتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصاريف (مالم تكن متكبدة لإنتاج البضاعة) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى الدفع.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي الخاص بها بتاريخ بدء الإيجار نظراً لأن معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. وبعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة قيمة التزامات عقود الإيجار لتعكس زيادة العمولة، وتُخفض لتعكس دفعات الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات عقود الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات الإيجار (مثل التغييرات في دفعات الإيجار المستقبلية نتيجة التغيير في المؤشر أو المعدل المستخدم في تحديد تلك الدفعات) أو وجود تغيير في التقويم الخاص بخيار شراء الأصل المعني. تدرج التزامات عقود الإيجار الخاصة بالمجموعة ضمن الأعباء المالية.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة

تقوم المجموعة بتطبيق الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالعقارات (أي عقود الإيجار التي تبلغ مدتها ١٢ شهراً أو أقل اعتباراً من تاريخ بدء الإيجار ولا تتضمن خيار الشراء). يتم إدراج دفعات الإيجار المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصرف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

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

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لاحتمال خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود. تستند نسب المخصص إلى أيام التأخر عن السداد لمجموعات مختلفة من قطاعات العملاء لها أنماط خسائر مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع المنتج ونوع ودرجة تصنيف العميل والتغطية بخطابات الاعتماد والأشكال الأخرى من ضمان الائتمان).

تستند مصفوفة المخصص مبدئياً إلى معدلات التعثر السابقة للمجموعة. وستقوم المجموعة بمعايرة المصفوفة لتعديل خسائر الائتمان السابقة بالمعلومات المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية (أي إجمالي الناتج المحلي) على مدى السنة القادمة مما قد يؤدي إلى عدد متزايد من حالات التعثر في قطاع التصنيع، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر السابقة. في كل تاريخ تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها وإجراء تحليل للتغيرات في التقديرات المستقبلية.

إن عملية تقويم العلاقة المتداخلة بين معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة تمثل تقديراً هاماً. إن مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة يتأثر بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المتوقعة. كما أن خسائر الائتمان السابقة الخاصة بالمجموعة والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تكون مؤشراً على التعثر الفعلي للعميل في المستقبل.

مخصص خسائر متوقعة

تعترف المجموعة بمخصص العقود المتوقع خسارتها (معيار المحاسبة الدولي (٣٧) "المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة") عن الخسائر المستقبلية من العقود بحيث يعتبر محتملاً أن تكاليف العقود مرجح تجاوزها الإيرادات عند اكتمال العقد. ويشتمل تقدير الخسائر المستقبلية على وضع عدد من الافتراضات (مثل الموقف التعاقدى مع العميل والموردين والمقاولين من الباطن والمفاوضات مع العميل والموردين والمقاولين من الباطن وتقديرات تكلفة الاستكمال والخبرة السابقة مع العميل والموردين والمقاولين من الباطن وما إلى ذلك) بشأن تحقيق أهداف تنفيذ العقد والمستويات المرجحة من زيادات التكلفة المستقبلية على مدى الزمن.

٤- المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد والتعديلات الأخرى

فيما يلي بيان بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للشركة. تعتمزم الشركة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، حسبما هو ملائم، عند سريانها.

تاريخ السريان  
الالزامي

البيان

المعايير

١ يناير ٢٠٢٤	التزام عقد الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستنجاز	التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)
١ يناير ٢٠٢٤	تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١)
١ يناير ٢٠٢٤	ترتيبات تمويل الموردين	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٧) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧)

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥- ممتلكات ومعدات

الإجمالي ريال سعودي	أجهزة حاسب آلي وبرامج وأجهزة الالكترونية ريال سعودي	أثاث ومعدات مكتبية ريال سعودي	سيارات ريال سعودي	تحسينات المباني المستأجرة ريال سعودي	مباني ريال سعودي	أراضي (إيضاح ١-٥) ريال سعودي	
٢٥,١٢٤,١٢٣	٩١٧,٧٨٢	٨٢٤,٧١٨	٧٧٩,٦٧٣	٦٠١,٩٥٠	٣,٥٨٨,٧٥٠	١٨,٤١١,٢٥٠	كفا في ١ يناير ٢٠٢٢
١,٢٢٩,٨٧٨	٧٦٩,١٤٧	١٥٩,٢٨٦	١١٠,٧٦٥	١٩٠,٦٨٠	-	-	إضافات
(١٠٩,٠٥٠)	-	-	(١٠٩,٠٥٠)	-	-	-	استبعاد
٢٦,٢٤٤,٩٥١	١,٦٨٦,٩٢٩	٩٨٤,٠٠٤	٧٨١,٣٨٨	٧٩٢,٦٣٠	٣,٥٨٨,٧٥٠	١٨,٤١١,٢٥٠	كفا في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١,٣٩١,٨٢٦	٢٣٧,٩٢٨	١٠٥,٤٥٣	١٨٥,٢٠٠	٨٦٣,٢٤٥	-	-	إضافات
(٤٤,٦٢٥)	-	-	(٤٤,٦٢٥)	-	-	-	استبعاد
٢٧,٥٩٢,١٥٢	١,٩٢٤,٨٥٧	١,٠٨٩,٤٥٧	٩٢١,٩٦٣	١,٦٥٥,٨٧٥	٣,٥٨٨,٧٥٠	١٨,٤١١,٢٥٠	كفا في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
							الاستهلاك المتراكم
١,١٦٩,٨٠٧	١٢٨,٩٨٣	٥٢٢,٩٢١	٣٩٢,٦٥١	٣٢,٤٣٦	٩٢,٨١٦	-	كفا في ١ يناير ٢٠٢٢
٧٤٤,٣٢١	٣١٤,٦٢٢	٨٤,٣٠٠	٩٨,١٣٤	٦٧,٨٢٧	١٧٩,٤٣٨	-	محمل للسنة
(٥٨,٩٩٣)	-	-	(٥٨,٩٩٣)	-	-	-	استبعاد
١,٨٥٥,١٣٥	٤٤٣,٦٠٥	٦٠٧,٢٢١	٤٣١,٧٩٢	١٠٠,٢٦٣	٢٧٢,٢٥٤	-	كفا في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٩٥٥,٦٥٦	٤٥١,٤٤٤	٩٨,٣٨٢	١٠٠,٤٨٧	١٢٥,٩٠٦	١٧٩,٤٣٧	-	محمل للسنة
(٩,٨١٠)	-	-	(٩,٨١٠)	-	-	-	استبعاد
٢,٨٠٠,٩٨١	٨٩٥,٠٤٩	٧٠٥,٦٠٣	٥٢٢,٤٦٩	٢٢٦,١٦٩	٤٥١,٦٩١	-	كفا في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
							صافي القيمة الدفترية
٢٤,٣٨٩,٨١٦	١,٢٤٣,٣٢٤	٣٧٦,٧٨٣	٣٤٩,٥٩٦	٦٩٢,٣٦٧	٣,٣١٦,٤٩٦	١٨,٤١١,٢٥٠	كفا في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢٤,٧٩١,١٧١	١,٠٢٩,٨٠٨	٣٨٣,٨٥٤	٣٩٩,٤٩٤	١,٤٢٩,٧٠٦	٣,١٣٧,٠٥٩	١٨,٤١١,٢٥٠	كفا في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١-٥ ان صك حيازة الأرض مسجل باسم اثنين من المساهمين، نظراً لعدم استطاعة تحويل ملكية العقار إلى شركة دار الماجد العقارية ("الشركة الأم") نظراً للتعليق الذي صدر من قبل الجهات لنقل صكوك الملكية إلى الملاك الجدد المتعلقة بحي القيروان. أكد المساهمون أن هذه الأرض مسجلة باسمهم للأغراض القانونية فقط وأكدوا ان ملكية الأرض تعود للمجموعة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٦- موجودات حق الاستخدام و التزام عقود إيجار

لدى المجموعة عقود إيجار للمباني السكنية بمدة إيجار ٤-٥ سنوات بما في ذلك فترة معفاة من الأجرة. فيما يلي بيان القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام المثبتة والحركة خلال السنة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٠٧٦,٣٤٨	٢,٠٧٦,٣٤٨	<b>التكلفة</b>
٢,٠٧٦,٣٤٨	٢,٠٧٦,٣٤٨	في ١ يناير
		في ٣١ ديسمبر
٧٠٢,٩٧٦	١,١٦٠,٣٤٩	<b>الإطفاء المتركم:</b>
٤٥٧,٣٧٣	٤٥٧,٣٧٣	في ١ يناير
١,١٦٠,٣٤٩	١,٦١٧,٧٢٢	مصروف استهلاك
		في ٣١ ديسمبر
٩١٥,٩٩٩	٤٥٨,٦٢٦	القيمة الدفترية

فيما يلي بيان القيمة الدفترية لالتزام عقود الإيجار المثبتة والحركة خلال السنة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٢٧٧,٠٨٢	١,٥٥١,١٩٣	في ١ يناير
٧٤,١١١	٤١,٤٤٥	استحقاق العمولة (إيضاح ٢٤)
(٨٠٠,٠٠٠)	(٨٠٠,٠٠٠)	مبالغ مدفوعة
١,٥٥١,١٩٣	٧٩٢,٦٣٨	في ٣١ ديسمبر
٧٥٨,٥٥٤	٧٩٢,٦٣٨	متداولة
٧٩٢,٦٣٩	-	غير متداولة

فيما يلي بيان المبالغ المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٥٧,٣٧٣	٤٥٧,٣٧٣	مصروف استهلاك موجودات حق استخدام
٧٤,١١١	٤١,٤٤٥	مصروف العمولة على التزام عقد الإيجار
٥٣١,٤٨٤	٤٩٨,٨١٨	إجمالي المبلغ المثبت في الربح أو الخسارة

بلغ إجمالي التدفقات النقدية الصادرة للمجموعة فيما يتعلق بعقود الإيجار ٨٠٠,٠٠٠ في ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

**المجموعة كمؤجر**

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلي على مساحة التخزين لديها ومشروع سكني واحد. تعتبر عقود الإيجار هذه عقود إيجار قصيرة الأجل. يبلغ دخل الإيجار المثبت من قبل المجموعة خلال ٢٠٢٣ مبلغ ٥,٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٠,٩ مليون ريال سعودي) (إيضاح ٢٢-١).

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٧- استثمارات عقارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٩,٥٣٢,٨٦٦	٢٥,٠٢٩,٧١٩	أرض
-	١٣٩,٩٠٨,٩٣٦	مبنى
<u>٧٩,٥٣٢,٨٦٦</u>	<u>١٦٤,٩٣٨,٦٥٥</u>	

١-٧ الحركة في الاستثمارات العقارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
اراضي	اجمالي	مبنى
١٠١,٥٥٣,٣٥٢	٧٩,٥٣٢,٨٦٦	- ٧٩,٥٣٢,٨٦٦
٤,٠٣٢,٤٦٥	٧,٨٦٠,٨٤٢	٧,١٢٧,٢٠٦
-	(٧١,٢٢٠,٩٨٠)	(٧١,٢٢٠,٩٨٠)
(٣٥,٢٤٢,٩٢٦)	(١١,٦٤٤,١٥٧)	(١١,٦٤٤,١٥٧)
٩,١٨٩,٩٧٥	٥٢,٢٨٠,٤١٠	٤٤,١١٥,٤٨٠
-	١٠٨,١٢٩,٦٧٤	٨٨,٦٦٦,٢٥٠
<u>٧٩,٥٣٢,٨٦٦</u>	<u>١٦٤,٩٣٨,٦٥٥</u>	<u>١٣٩,٩٠٨,٩٣٦</u>
		٢٥,٠٢٩,٧١٩

في ١ يناير  
مصروف رأسمالي لعقارات مملوكة  
تحويل إلى جهات ذات العلاقة (إيضاح ١٣)  
استبعادات (مثبتة ضمن تكلفة المبيعات) (إيضاح ٢٢-٢)  
تعديل من إعادة قياس  
تحويل من مخزون عقارات (إيضاح ٨)  
في ٣١ ديسمبر

أ) بيان المدخلات الهامة القابلة للملاحظة للتقييم

فيما يلي بيان المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة المستخدمة في عمليات قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المصنفة ضمن المستوى ٢ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

استثمارات عقارية	طريقة التقييم	المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة	معدل (المتوسط المرجح)
			٢٠٢٢
الأرض	طريقة السوق القابلة للمقارنة	السعر للمتر المربع	٢٠٢٣
المبنى	طريقة السوق القابلة للمقارنة طريقة رسملة الدخل (٥٠٪ مرجحة لكل منها)	السعر للمتر المربع نمو الإيجار سنوياً وشاغر طول الأجل معدل	٢٠٢٢
			٢٠٢٣
			١٢٦٨,٥ للمتر المربع
			٦,٨٩٣ - للمتر المربع (أرض)
			٦,٨٩٣ للمتر المربع (المباني) ٨,٥٪ ٧٠٪

يتم تقييم القيمة العادلة للأراضي والمباني في حي القاسم والياسمين في المملكة العربية السعودية باستخدام طريقة السوق القابلة للمقارنة وطريقة رسملة الدخل.

بموجب طريقة السوق القابلة للمقارنة، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار بناء على السوق القابلة للمقارنة بين العقار الذي يتم تقييمه والعقارات المماثلة التي تقع في نفس المنطقة والتي تم بيعها مؤخراً ومؤشر القيمة للعقار الذي يتم اشتقاق قيمته من تطبيق وحدات المقارنة الملائمة وإجراء التعديلات على أسعار البيع بناءً على عقارات مماثلة بناءً على العناصر القابلة للمقارنة.

أجرت التقييمات شركة أو بي أم من قبل أولات العقارية، وهو مقيم مستقل بمؤهل معترف به وذو صلة وخبرة حديثة في موقع وفئة العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه وهو معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم") بموجب عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٣٩٧. وتم تطبيق طرق التقييم وفقاً للطريقة الموصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية. يتماشى نموذج التقييم مع المبادئ في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٣). المزيد من المعلومات حول قياس القيمة العادلة مبين في الإيضاح ٢٧.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٨- مخزون عقارات

تمتلك المجموعة شركات تابعة تقوم بتطوير العقارات السكنية وتبيعها خلال دورة الأعمال العادية، وأبرمت المجموعة عقود لبيع بعض هذه العقارات. قامت المجموعة بتصنيف كافة العقارات كموجودات متداولة والتي يتوقع إنجازها وبيعها خلال فترة التقرير التالية فيما عدا العقارات قيد التطوير ولا يتوقع إنجازها في فترة التقرير التالية.

فيما يلي ملخص الحركة في مخزون العقارات.

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
تعديل		
(إيضاح ٣٠-١)		
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,١٨٧,٤٨٠,٤٧٦	١,٦٩٦,٣٦١,٥٤٥	في ١ يناير
١,٢٢٢,٤٣٣,٢٧٢	٥٧٧,٨٩٧,٣٦٤	تكاليف تطوير متكبدة
٤٣,٤١٢,٧٥٠	١٩,٩٤١,٩٧٨	تكلفة اقتراض مرسلة (إيضاحي ٨-١ و ٢٤)
-	(١٠٨,١٢٩,٦٧٤)	محول لاستثمارات عقارية (إيضاح ٧)
(٧٥٦,٩٦٤,٩٥٣)	(٦٩١,٤٨٤,٧٥٦)	استبعادات (مثبتة ضمن تكلفة المبيعات) (إيضاح ٨-٢ و ٢٢-٢)
١,٦٩٦,٣٦١,٥٤٥	١,٤٩٤,٥٨٦,٤٥٧	في ٣١ ديسمبر

من المتوقع الانتهاء من مخزون العقارات وبيعه خلال الـ ١٢ شهرًا القادمة.  
ليس من المتوقع الانتهاء من مخزون العقارات قيد التطوير وبيعه خلال الـ ١٢ شهرًا القادمة.

٨-١ تكاليف الاقتراض المرسلة

لدى المجموعة ٢٨ من المشاريع القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٣٥). يتوقع أن تكون هذه المشاريع على مراحل مختلفة تتراوح ما بين سنة إلى ٤ سنوات. بلغت القيمة الدفترية لهذه المشاريع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ١,٤٩٤,٦٢٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ١,٦٩٦,٤٤٠ مليون ريال سعودي).

يتم تمويل كافة هذه المشاريع من خلال القروض والسلف المتاحة للمجموعة. يتم تقديم عقارين كضمانات رهنية بقيمة ١٥٠٪ من مبلغ التمويل من بنك الرياض. إحدى الأراضي في حي النرجس مرهونة لدى البنك السعودي الفرنسي (إيضاح ١٧).

كانت قيمة تكاليف الاقتراض المرسلة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ١٩,٩٩٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٤٣,٤٤٠ مليون ريال سعودي). يتراوح المعدل المستخدم لتحديد قيمة تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسلة لهذه المشاريع بين ٤,٨٪ و ٨,٣٪ والتي تمثل معدل العمولة الفعلي لاقتراض معين.

٨-٢ المبالغ المثبتة في تكلفة المبيعات - مخزون العقارات للسنة كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٦٥,٤٠١,٦٣٢	٦٨٤,٣٠٤,٦٤٨	يتعلق ببيع مخزون العقارات المنجزة (إيضاح ٢٢-٢)
١٩,١٥٦٣,٣٢١	٧,١٨٠,١٠٨	يتعلق ببيع الأراضي (إيضاح ٨-٢ و ٢٢-٢)
٧٥٦,٩٦٤,٩٥٣	٦٩١,٤٨٤,٧٥٦	

٨-٢-١ يمثل ما سبق الأراضي المحتفظ بها للبيع والمصنفة كمخزون عقاري.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٩- استثمار في شركة زميلة

تمتلك المجموعة ١٧,٥٧٪ حصة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري والتي تزاوّل أنشطة التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري هي شركة ذات مسؤولية محدودة غير مطروحة لأي تداول عام. تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية الموحدة. يوضح الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة لاستثمار المجموعة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري.

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢١٧,٦٣٥,٢٥٤	١٧٣,٤٥٠,٤٦٩	موجودات متداولة
١٩٤,٢٦٨,٨٠٤	٣١٨,٤٩٩,٦٧٥	موجودات غير متداولة
(٨٤,٧٣٤,٤٨٥)	(١٣١,٠١٠,١١١)	مطلوبات متداولة
(٤٥,٤٢٣,١٣٤)	(٢٤,٧٣٦,٨٥٧)	مطلوبات غير متداولة
٢٨١,٧٤٦,٤٣٩	٣٣٦,٢٠٣,١٧٦	حقوق ملكية
١١٣,٥٩٩,٩٠٩	١٢٠,٨٤٧,٥٥٤	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ١٧,٥٧٪ (٢٠٢١م: ١٥٪)
١٢,٥٨١,٩٩٤	٩,٠٣٢,٨٣١	حصة المجموعة في النتائج

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٠٤,٦٥٠,٦٠٠	٢٣٧,٨٤٥,٣٤٢	إيرادات
(١٥٣,٥٧٨,٣٠٧)	(١٨٥,٩١٣,٩٠٩)	تكلفة إيرادات
٥١,٠٧٢,٢٩٣	٥١,٩٣١,٤٣٣	إجمالي الربح
٤٦,٠٠٦,٤٨٨	٣٩,٤٢٤,٣٠٦	صافي الربح التشغيلي
٤٤,٩٦١,٨٠١	٥٣,٠٨٣,٩٠٦	صافي الربح قبل الزكاة
٤٢,٧١٠,٥٠٤	٥١,٦٠٣,٩٠٦	صافي ربح السنة
٧٤,٠١١,٧٣١	٦٤,٦٣١,٧٣٧	إجمالي الدخل الشامل
١٢,٥٨١,٩٩٤	٩,٠٣٢,٨٣١	حصة المجموعة في الدخل

فيما يلي ملخص حركة الاستثمار في الشركة الزميلة.

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٩,٥٠٦,٢٤٠	١١٣,٥٩٩,٩٠٩	في ١ يناير
٣١,٥١١,٦٧٥	-	إضافات (إيضاح ٩-١)
٧,٧٠٥,١٨٢	٦,٧٢٣,١١٥	حصة في الربح والخسارة
٤,٨٧٦,٨١٢	٢,٣٠٩,٧١٦	حصة في الدخل الشامل الأخر
-	(١,٧٨٥,١٨٦)	توزيعات أرباح
١١٣,٥٩٩,٩٠٩	١٢٠,٨٤٧,٥٥٤	

٩-١ اعتباراً من ١ سبتمبر ٢٠٢١، حصلت المجموعة على ١٥٪ من حقوق الملكية لشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بإجمالي عوض يبلغ ٦٠,٧٥ مليون ريال سعودي. في ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢، أبرمت المجموعة ترتيباً مع الشركة المستثمر فيها لشراء ٤٨٤,٧٩٥ سهم إضافي بمبلغ ٦٥ ريال سعودي للسهم الواحد وبقيمة إجمالية تبلغ ٣١,٥ مليون ريال سعودي مقابل ٢,٤٤٢,٥٧٨ وحدة في صندوق الشرفاء للاستثمار بسعر ١٢,٩ ريال سعودي لوحدة السهم الواحد وبقيمة إجمالية تبلغ ٣١,٥ مليون ريال سعودي ينتج عنها إجمالي الحصص للمجموعة بنسبة ١٧,٥٧٪ كما في نهاية السنة.

٩-٢ لدى الشركة الزميلة التزام رأسمالي متعلق بالعقارات قيد التطوير بقيمة ١٩,١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٨,٦ مليون ريال سعودي).

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٠- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣١,١٨٤,٢٨٠	٣٠,٠٧٧,١٩٣	صناديق عقارية (إيضاح ١-١٠)
٣,٤٣٠,٣٥١	-	أسهم متداولة (إيضاح ٢-١٠)
-	٤٤,٠٣٧,٩٧٦	مربحة (إيضاح ٣-١٠)
٣٤,٦١٤,٦٣١	٧٤,١١٥,١٦٩	

فيما يلي بيان الحركات خلال السنة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦١,٢٨٤,٤٨٦	٣٤,٦١٤,٦٣١	في ١ يناير
٢٢,٤٣٨,٥٣٣	٤٧,٢٥١,٦٨٠	إضافات
(٥١,٦٤٨,٦١٢)	(٥,٢٩١,١٨٧)	استيعادات
٢,٥٤٠,٢٢٤	(٢,٤٥٩,٩٥٥)	(خسارة) / مكسب تقييم (إيضاح ٢٥)
٣٤,٦١٤,٦٣١	٧٤,١١٥,١٦٩	في ٣١ ديسمبر

فيما يلي تفصيل الإضافات والاستيعاد ومكاسب التقييم:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٢,٠٠٠,٠٠٠	٣,٢٥١,٦٨٠	<b>إضافات</b>
٤٣٨,٥٣٣	-	صناديق عقارية (إيضاح ١-١٠)
-	٤٤,٠٠٠,٠٠٠	أسهم متداولة (إيضاح ٢-١٠)
٢٢,٤٣٨,٥٣٣	٤٧,٢٥١,٦٨٠	مربحة (إيضاح ٣-١٠)
٣١,٥١١,٦٧٥	-	<b>استيعادات</b>
-	٥,٢٩١,١٨٧	صناديق عقارية
٢٠,١٣٦,٩٣٧	-	أسهم متداولة (إيضاح ٢-١٠)
٥١,٦٤٨,٦١٢	٥,٢٩١,١٨٧	صندوق مربحة (إيضاح ٣-١٠)
١,١٩٤,٤٤١	(٤,٣٥٨,٧٦٦)	<b>(خسائر) / مكاسب تقييم</b>
١,٣٤٥,٧٨٣	١,٨٦٠,٨٣٥	صناديق عقارية (إيضاح ١-١٠)
-	٣٧,٩٧٦	أسهم متداولة (إيضاح ٢-١٠)
٢,٥٤٠,٢٢٤	(٢,٤٥٩,٩٥٥)	مربحة (إيضاح ٣-١٠)

١-١٠ لدى المجموعة استثمارات في ثلاثة صناديق عقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، صندوق الشرفة الاستثماري وصندوق بلوم الاستثماري وصندوق الدار للاستثمار الثاني بمبلغ ٥,٩٦ مليون ريال سعودي و٣,٧٨ مليون ريال سعودي و٢٠,٣٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٨,٦ مليون ريال سعودي و٢,٠٢ مليون ريال سعودي و٢٠,٥٦ مليون ريال سعودي) على التوالي. خلال السنة، تم استثمار ٣,٣ مليون ريال سعودي في صندوق بلوم الاستثماري. بلغ إجمالي الخسارة غير المحققة على الصناديق العقارية أعلاه ٤,٤ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ١,٢ مليون ريال سعودي).

٢-١٠ استثمرت المجموعة في أربعة من الأسهم المتداولة، شركة علم وشركة مرافق الطاقة والمياه والشركة العربية لخدمات الإنترنت والاتصالات ("سوليوشنز باي اس تس سي")، وشركة أكوا باور بقيمة صفر ريال سعودي (٢٠٢٢: ٣,٤ مليون ريال سعودي). خلال السنة، تم استيعاد كافة الأسهم المتداولة أعلاه التي تبلغ ٥,٣ مليون ريال سعودي. بلغ إجمالي المكسب غير المحقق على الأسهم المتداولة أعلاه ١,٩ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ١,٣ مليون ريال سعودي).

٣-١٠ خلال السنة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، استثمرت المجموعة في ١١,٦٧٢ وحدة في شركة داووني داي أند كو ليمتد. كاستثمار مربحة، بتكلفة تبلغ ٤٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. بلغ إجمالي المكسب غير المحقق على استثمار المربحة أعلاه ٠,٠٤ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: لا شيء).

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١١- مدينون تجاريون وموجودات العقود

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٨,٩٥١,٩٩٧	٦٩,١٥٨,٦١٥
(٥,٤٨٦,٥٩٧)	(٣,٩١٣,٣١٢)
٣٣,٤٦٥,٤٠٠	٦٥,٢٤٥,٣٠٣

مدينون تجاريون (إيضاح ١-١١)  
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

١-١١ تتضمن الذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٣ مليون ريال سعودي) تتعلق ببيع الأرض لدى الشركة الأم. إن الأرض تقع تحت قيود حكومية ولم يتم إجراء التحويل النظامي لها إلى البائع. وقعت المجموعة على تعديل على الاتفاقية مع البائع للتأكيد على أن هذا المبلغ قابل للاسترداد بشكل كامل عند استكمال عملية التحويل.

فيما يلي بيان بالشروط والأحكام الخاصة بالموجودات المالية أعلاه:

إن الذمم المدينة التجارية غير مرتبطة بعمولة وتكون فترة سدادها عموماً ٣٠ يوماً. وأنه ليس من سياسة المجموعة الحصول على ضمانات بشأن الذمم المدينة وبالتالي فإن معظمها دون ضمانات.

الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ريال سعودي	ريال سعودي
١,٣٥٥,٧٩٣	٥,٤٨٦,٥٩٧
٤,١٣٠,٨٠٤	(١,٥٧٣,٢٨٥)
٥,٤٨٦,٥٩٧	٣,٩١٣,٣١٢

في ١ يناير  
(عكس) / محمل للسنة (إيضاح ٢٥)  
في ٣١ ديسمبر

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م
ريال سعودي	ريال سعودي
١٨,٢٥٦,٤٨٥	٥٩,٨٠٥,٥٧٠

موجودات عقود

يتم اثبات موجودات العقود بالأصل للإيرادات المكتسبة من التطوير العقاري وخدمات الإدارة المقدمة وغير المفوترة بعد للعملاء. وعند تقديم المطالبة بالفاتورة، يعاد تصنيف المبالغ المثبتة كموجودات عقود إلى الذمم المدينة التجارية. إن الزيادة في موجودات العقود في ٢٠٢٣ هو بشكل أساسي نتيجة للزيادة في التطوير العقاري المستمر في نهاية السنة الحالية مقارنة مع السنة السابقة. ولاحقاً لنهاية السنة، تم تقديم فاتورة بكامل المبلغ بقيمة ٥٩,٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ١٨,٢ مليون ريال سعودي) إلى العملاء.

١٢- مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ريال سعودي	ريال سعودي
٧٨,٧٥٥,٧٨١	٧٧,٣٢٢,٣٨٥
١٤,٢٨٧,٢٧٩	٣٦,٨٩٠,٠٥٣
١٠,٢٤٣,٥٣٤	٧,٤٢٢,٢٢٨
	٤,٨٧٥,٢٨١
١,٦٤١,٥١١	١,٨٦٨,٨٤٥
١,٧٤٥,٢٢٤	١,٠١٢,٥٩٠
٢,١٦٣,٢٤١	٩٧٩,٥٢٧
١٠٨,٨٣٦,٥٧٠	١٣٠,٣٧٠,٩٠٩

ضريبة قيمة مضافة مدينة (إيضاح ١-١٢)  
دفعات مقدمة لموردين  
مصاريف مدفوعة مقدماً  
خطاب ضمان (إيضاح ٢-١٢)  
ضريبة عقارية (إيضاح ٣-١٢)  
ذمم مدينة لموظفين  
أخرى

١-١٢ تتعلق ضريبة القيمة المضافة المدينة بشراء البضائع والخدمات. لاحقاً لنهاية السنة، قدمت المجموعة إقرار ضريبة القيمة المضافة الخاصة بها، وإن مستشار الضرائب وإدارة المجموعة على ثقة بأنه سيتم استرداد المبالغ أعلاه خلال فترة زمنية نظامية.

٢-١٢ يمثل خطاب ضمان الرصيد المحتفظ به لدى البنك لصالح أحد الموردين من قبل مصرف الراجحي. إن المبلغ مقيد من البنك.

٣-١٢ تمثل الضريبة أعلاه الضريبة العقارية المخصومة من قبل الموردين عند شراء الأرض ويتم احتسابها بناء على نسبة ٢,٥٪ من قيمة الأرض. ولاحقاً لنهاية السنة، قدمت المجموعة إقرار ضريبة القيمة المضافة الخاصة بها، وإن مستشار الضرائب وإدارة المجموعة على ثقة بأنه سيتم استرداد المبالغ أعلاه خلال فترة زمنية نظامية.

١٣- الأرصدة والمعاملات مع الجهات ذات العلاقة

١-١٣ مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

الرصيد	مبلغ المعاملة		طبيعة المعاملة	العلاقة	اسم الجهات ذات العلاقة
	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م			
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		
٧,٩٥٠,٨١٧	٧,٩٥٠,٨١٧	-	-	بيع أراضي	محمد ابراهيم الماجد
٤,٣٨٤,٧٤٤	٦,٧٧٧,٧٨٥	٤,٣٨٤,٧٤٤	٢,٣٩٣,٠٤١	مصاريف طرح أولي	المساهمين (إيضاح ١-١٣-١)
١,٩٨٠,٤٠٠	٦,٣٩٤,٩٣٢	(٢٦,١٣٨,١٢٢)	(١٢,٠٨٩,١١١)	متحصلات	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
-	-	(٤٠٠,٠٠٠)	-	إيرادات من خدمات مقدمة (متحصلات) / مسحوبات	مساهم
٢٤,٧٨٨	٧٠٤,٢٥٩	٢٤,٧٨٨	-	مصاريف مدفوعة بالنيابة	مساهم بالأغلبية
-	-	-	(٦٧٩,٤٧١)	متحصلات	شركة عمار الاستثمارية القابضة
١٩,٠٣٧	-	١٨,٢٩١	-	مصاريف مدفوعة بالنيابة	جهة ذات علاقة بمساهم
-	-	-	(١٩,٠٣٧)	متحصلات	شركة مسكن الرفاه العقارية
٧,٨٢٥	-	٧,٧٦٨	-	مصاريف مدفوعة بالنيابة	مساهم
-	-	-	(٧,٨٢٥)	متحصلات	شركة الماجد الأولى العقارية
٢,٠٨٨	٣,٤٣٨	-	١,٣٥٠	مصاريف مدفوعة بالنيابة	محمد عبد الرحمن ناصر الماجد
-	-	(١٣,٤٣٦,٩٢١)	-	متحصلات	محمد عبد الرحمن ناصر الماجد
-	-	(١٢,٩٢٠,٠٧١)	-	متحصلات	شركة عبد الرحمن ناصر الماجد
-	-	(٨,٠٠٤)	-	(متحصلات) / مصاريف مدفوعة بالنيابة	شركة عبدالله بن عبد الرحمن العقارية
-	-	(٧,٧٢٨)	-	(متحصلات) / مصاريف مدفوعة بالنيابة	شركة اللبنة للتطوير العقاري
-	-	(٢,٢٤٣)	-	(متحصلات) / مصاريف مدفوعة بالنيابة	عبد الرحمن وأحمد بين الماجد العقارية
-	-	(٦٦٦)	-	(متحصلات) / مصاريف مدفوعة بالنيابة	شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري
-	-	(٢,٠٨٨)	-	(متحصلات) / مصاريف مدفوعة بالنيابة	شركة الماجد الثانية العقارية
١٤,٣٦٩,٦٩٩	٢١,٨٣١,٢٣١				

١-١٣-١ يمثل هذا المبلغ تكلفة الطرح الأولي والتي تم الاتفاق على تعويضها من قبل المساهمين عند نجاح عملية الإدراج.

١٣- الأرصدة والمعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

١٣-١ إن الأرصدة أعلاه غير مضمونة ودون فوائد وليس لها تاريخ سداد ثابت. تقوم الإدارة بتقدير المخصص بشأن المبالغ المستحقة من أرصدة الجهات ذات العلاقة بتاريخ التقرير بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. لا يوجد رصيد مستحق من الجهات ذات العلاقة في تاريخ التقرير متأخراً عن موعد استحقاقه، مع الأخذ في الاعتبار الخبرة التاريخية في التعثر عن السداد والتوقعات المستقبلية للصناعات التي تعمل فيها الجهات ذات العلاقة، تعتبر الإدارة أن أرصدة الجهات ذات العلاقة لم تتخفف قيمتها. لم يطرأ أي تغيير على طرق التقديرات أو الافتراضات الهامة التي تم إجراؤها خلال فترة التقرير المالي الحالية عند تقدير مخصصات الأرصدة المستحقة من الجهات ذات العلاقة.

١٣-٢ مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

اسم الجهات ذات العلاقة	العلاقة	طبيعة المعاملة		مبلغ المعاملة		الرصيد	
		٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢
		ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الأمير سعود بن عبدالله بن محمد السعود	مساهم	(تمويل) سداد الأرصدة المحولة إلى مساهمين آخرين	(٤٢,٠٠٠,٠٠٠) ٤٨,٣١٥,٩٨٩	(١١,٧٠٠,٠٠٠)	١٢٥,٦٧٢,٦٠٠	١٣١,٤٢٨,١١٨	
خالد عبد الرحمن ناصر الماجد	مساهم	(تمويل) الأرصدة المحولة إلى مساهمين آخرين	(٦,٧٢٧,٠٩٥) ٤١,٤٠٠,٠٠٠	(٤١,٤٦٧,٣٨٦)	-	٤١,٤٦٧,٣٨٦	
محمد عبد الرحمن ناصر الماجد	مساهم	(تمويل) سداد الأرصدة المحولة إلى مساهمين آخرين	(٦,٨٠١,٤٧٣) ٦,٩٢٠,٠٠٠ ٣٩,٤٠٠,٠٠٠	(٣٩,٥١٨,٥٢٧)	-	٣٩,٥١٨,٥٢٧	
الأمير فيصل بن عبدالله بن محمد السعود	مساهم	سداد / (تمويل) الأرصدة المحولة إلى مساهمين آخرين	٣٤٣,٣٧٨ ٥٦٠,٤٧١ ٨٨٣,٨٥٠	(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	٣٧,٨٤٩,٢٦٢	٣٨,٧٣٣,١١٢	
ماجد عبد الرحمن ناصر الماجد	مساهم	(تمويل) سداد	(١٤,٠٠٠,٠٠٠) ٢٣,٤٨٧,٧٩٤	(٨,٩٢٢,٤٠٣)	-	٩,٤٨٧,٧٩٤	
حسام عبد الرحمن ناصر الماجد	مساهم	سداد (تمويل)	٢٣,٤٨٧,٧٩٤ (١٤,٠٠٠,٠٠٠)	٧,٩١٠,٨٣٠	-	٩,٤٨٧,٧٩٤	
شركة فيرست فاوندیشن العقارية شركة فرص الإنشاء العقارية فرص إعمار العقارية	المشروع ذو الغرض الخاص للشركة التابعة المشروع ذو الغرض الخاص للشركة التابعة المشروع ذو الغرض الخاص للشركة التابعة	أعباء تمويل سداد / (أعباء تمويل) أعباء تمويل	(١٢,٣٩٨,٠٢٩) ٨,٥٠٥,٩٧٩ ١٦٤,٨٩٥	(٢٥,٧٣٦,٩٤٦)	١٢,٣٩٨,٠٢٩	- ٨,٥٠٥,٩٧٩ -	

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥,١٣١,٥٩٦	٣٦,٧٥٨,٧٧١	(١٠,٩٠٢,٢٦٦)	٨,٤٢٦,٥٤٨	رسوم إدارية (إيضاح ٢٣)	مدير الصندوق في الشركة التابعة	شركة جدوى للاستثمار
			٣٣,٤٨٢,٤٠٩	رسوم الاداء (الملاحظة ٢٣)		
		(٢,٤٢٢,٥٢٤)		رسوم إعادة هيكلة الدين		
		(١٦,٠٠٠)		رسوم إعداد الصندوق		
٤,٥١٥,٠٠٠	-	-	٤,٥١٥,٠٠٠	سداد	جهة ذات علاقة بمساهم	شركة محمد ومصعب العجلان
٣,٤١٨,٥٥٠	٤,٣٩٢,٢٤٩	٣,٤١٨,٥٥٠	-	سداد	جهة ذات علاقة بمساهم	شركة دار الماجد للتطوير العقاري
			(٩٧٣,٦٩٩)	(تمويل)		
٥,٠٠٠		(٨١,٢٤٩,٦٧٥)	١٥,٥٧٧,٧٥٠	سداد/ (تمويل)	مساهم	عبد السلام عبد الرحمن ناصر الماجد
			٤٢,٣٨١,٤٤٠	نقل ملكية الأراضي		
				الأرصدة المحولة إلى		
			(٤٠,٤٠٠,٠٠٠)	مساهمين آخرين		
٥,٠٠٠		(٨١,٢٣٤,٢٥٢)	١١,٥٦٥,٤٦٠	سداد/ (تمويل)	مساهم	ناصر عبد الرحمن ناصر الماجد
			٢٨,٨٣٩,٥٤٠	نقل ملكية الأراضي		
				الأرصدة المحولة إلى		
			(٤٠,٤٠٠,٠٠٠)	مساهمين آخرين		
٨٢,١٧٠	١٠,٣٢٩	(٨٢,١٧٠)	٧١,٨٤١	سداد / (أتعاب الحفظ)	أمين الشركة التابعة	شركة البلاد للاستثمار
	٣,٨٥٧,١٠٠	-	٣,٨٥٧,١٠٠	مصروفات بالنيابة عن	شركة زميلة	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
<u>٢٩١,٧٨٦,٠٢٦</u>	<u>٢٢١,١٠٣,٢٣٥</u>					

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٣- الأرصدة والمعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

٣-١٣ تعويضات كبار موظفي الإدارة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦,٥٤٠,٠٠٠	٦,٧٨٠,٠٠٠	منافع موظفين قصيرة الأجل
١,٠٩٠,٠٠٠	١,١٣٠,٠٠٠	منافع نهاية الخدمة
٧,٦٣٠,٠٠٠	٧,٩١٠,٠٠٠	
٢٣٠,٠٠٠	١,٨٢٣,٠٠٠	تعويضات أعضاء مجلس الإدارة

١٤. نقد وما في حكمه

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٩٧,٤٠٠,٣٧٨	١٤١,٢٣٥,٢٣٧	نقد لدى البنك
٣٩,٤٣٨,٠٠٠	٢٧,٠٠٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل (إيضاح ١-١٤)
٣٨٧,٢٠٢	٧٩,٦٨٤	نقد في الصندوق
٢٣٧,٢٢٥,٥٨٠	١٦٨,٣١٤,٩٢١	

١-١٤ تم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات مختلفة تتراوح من يوم واحد إلى ثلاثة أشهر، وذلك بناء على المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة ويتحقق عنها عمولة وفقاً للمعدلات على الودائع قصيرة الأجل المعنية.

١٥- رأس المال

بلغ رأسمال المجموعة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٣٠٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٠٠ مليون ريال سعودي)، يتكون من ٣٠٠,٠٠٠ سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٠٠,٠٠٠ سهم) قيمة كل منها ١,٠٠٠ ريال سعودي.

اسم المساهم	عدد الأسهم		النسبة		الإجمالي	
	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣
شركة دار الماجد القابضة	١٧٣,٢٥٠	١٧٣,٢٥٠	%٥٧,٧٥	%٥٧,٧٥	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠
شركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري	٢٢,٥٠٠	٢٢,٥٠٠	%٧,٥	%٧,٥	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
شركة رفيد الحديثة للاستثمار	٢٢,٥٠٠	٢٢,٥٠٠	%٧,٥	%٧,٥	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
شركة الماجد الأولى العقارية	١٤,٨٥٠	١٤,٨٥٠	%٤,٩٥	%٤,٩٥	١٤,٨٥٠,٠٠٠	١٤,٨٥٠,٠٠٠
خالد عبد الرحمن ناصر الماجد	١١,٨٨٠	١١,٨٨٠	%٣,٩٦	%٣,٩٦	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠
محمد عبد الرحمن ناصر الماجد	١١,٨٨٠	١١,٨٨٠	%٣,٩٦	%٣,٩٦	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠
حسام عبد الرحمن ناصر الماجد	٨,٩١٠	٨,٩١٠	%٢,٩٧	%٢,٩٧	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
عبد السلام عبد الرحمن ناصر الماجد	٨,٩١٠	٨,٩١٠	%٢,٩٧	%٢,٩٧	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
ماجد عبد الرحمن ناصر الماجد	٨,٩١٠	٨,٩١٠	%٢,٩٧	%٢,٩٧	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
ناصر عبد الرحمن ناصر الماجد	٨,٩١٠	٨,٩١٠	%٢,٩٧	%٢,٩٧	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
عبد السلام عبد الرحمن ناصر الماجد	٤,٥٠٠	٤,٥٠٠	%١,٥	%١,٥	٤,٥٠٠,٠٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠
نادر حسن عطا الله العمري	٣,٠٠٠	٣,٠٠٠	%١	%١	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠	%١٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٦- الاحتياطي النظامي

وفقاً لنظام الشركات الجديد في المملكة العربية السعودية الذي دخل حيز التنفيذ اعتباراً من ١٩ يناير ٢٠٢٣، لا يتوجب على المجموعة الاحتفاظ باحتياطي نظامي ويمكن تحويل رصيد الاحتياطي إلى الأرباح المبقاة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، إن المجموعة حالياً بصدد تقييم الإجراءات النظامية للتحويل من الاحتياطي النظامي.

١٧- قروض وسلف

معدل العمولة الفعلي	تاريخ الاستحقاق	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م	
		ريال سعودي	ريال سعودي	
صايبور + ٢,٤٪	٢٠٢٥	٣٦٢,١٤٠,٨٧٨	٣١٤,٤٤٤,٨٥٠	مصرف الراجحي - مرابحة
صايبور + ٢,٤٪	٢٠٢٧	٢٦,٧٨٤,١٢٢	١٥٣,٧٨٤,١٢٢	البنك العربي الوطني - تورق مداولية
صايبور + ٢٪	٢٠٢٤	-	٢٤٥,٨٢٨,٥٦٩	بنك الرياض - مرابحة
صايبور + ٢٪	٢٠٢٤	٢٤١,٢٥١,٦٥٢	٢٢٦,٢٥١,٦٥٢	البنك السعودي الفرنسي - تورق
٨٪	٢٠٢٤	-	١٠,٢٧٠,٦٨٥	شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري - مرابحة
		٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	
		٢٤١,٢٥١,٦٥٢	-	مداولية
		٣٨٨,٩٢٥,٠٠٠	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	غير متداولة

فيما يلي حركة القروض والسلف التي تحمل عمولة:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	٧٠٠,٣٣١,١٨٣	المبلغ الرئيسي في ١ يناير
١,١٩٦,٠٥٩,٩٢٢	١,٤٣٧,٥٦٢,٠٩٩	إضافة: متحصلات
(١,٥١٦,٤٦٣,١٤٨)	(١,١٨٦,٠٩٧,٥٢٦)	ناقصاً: سداد
-	(١,٢١٥,٨٧٨)	ناقصاً: تكاليف المعاملات
٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	المبلغ الرئيسي في ٣١ ديسمبر

وقعت المجموعة خلال ٢٠٢١ اتفاقية للحصول على قرض من مصرف الراجحي بمبلغ ٧٢٠ مليون ريال سعودي. يهدف القرض إلى تمويل شراء الأراضي العقارية وأعمال التطوير والبناء ذات الصلة. تمتد مدة القرض على ٣ سنوات ويتم سداده على دفعة واحدة بعد ٣ سنوات. يحمل القرض هامش ربح صايبور + ٢,٤٪. إن القرض مرهون لقاء ضمانات شخصية من المساهمين.

وقعت المجموعة خلال ٢٠٢٢ اتفاقية للحصول على قرض من البنك العربي الوطني. يهدف القرض إلى تمويل استثمار المجموعة في الموجودات ومشاريع التطوير الأخرى. يجب سداد القرض سنوياً. يحمل القرض هامش صايبور + ٢,٤٪. القرض مضمون بسندات اذنيه بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودي.

خلال ٢٠٢٢، وقعت المجموعة اتفاقية للحصول على قرض من البنك السعودي الفرنسي. يهدف القرض إلى شراء أرض في مدينة الرياض. يتم سداد القرض على دفعتين خلال ٢٠٢٤. يحمل القرض هامش صايبور + ٢٪. القرض مضمون بضمانات أرض في حي النرجس بالرياض بقيمة عادلة قدرها ٣٦٩ مليون ريال سعودي وسندات اذنيه بقيمة ٢٤٥ مليون ريال سعودي.

وقعت المجموعة خلال ٢٠٢٠ اتفاقية للحصول على قرض من بنك الرياض. يهدف القرض إلى تمويل مشاريع التطوير والبناء للمجموعة. تمتد مدة القرض على ٤ سنوات ويتم سداده على دفعة واحدة بعد ٤ سنوات. يحمل القرض هامش ربح صايبور + ٢٪. القرض مضمون برهن عقارين بقيمة ١٥٠٪ من مبلغ التمويل. تم سداد القرض مبكراً بالكامل في ٢٠٢٣.

خلال ٢٠٢١، وقعت المجموعة اتفاقية للحصول على قرض من شركة أملاك العالمية للتمويل. يهدف القرض إلى تمويل مشاريع التطوير والبناء للمجموعة. تمتد مدة القرض على ٣ سنوات ويتم سداده على دفعة واحدة بعد ٣ سنوات. يحمل القرض هامش صايبور + ٨٪. إن القرض مرهون لقاء ضمانات شخصية من المساهمين. تم سداد القرض مبكراً بالكامل في ٢٠٢٣.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة مقللة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٧- قروض وسلف (تتمة)

بلغت الأعباء المالية وإطفاء تكلفة المعاملات على القروض للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بقيمة ٣٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢): ٥٤,٣ (مليون ريال سعودي) منها ١٩,٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٤٣,٤ مليون ريال سعودي) تمت رسملتها ضمن مخزون العقارات (إيضاح ٨ و ٢٤).

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لدى المجموعة ٣٥٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤٠٥ مليون ريال سعودي) من تسهيلات القروض الملتزم بها غير المسحوبة.

١٨- التزامات منافع محددة للموظفين

١٨-١ الوصف العام للمنافع

تقوم المجموعة بإدارة برنامج غير ممول لبرنامج منافع نهاية الخدمة وفقاً لأنظمة العمل السائدة في المملكة العربية السعودية. يتم تجنب مخصص لمنافع البرنامج على أساس التوصيات الاكتوارية. يتم إجراء عمليات التقويم الاكتوارية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ريال سعودي	ريال سعودي
٤,٢٤٤,٩٦٢	٤,٩٨٤,٦٧٨

صافي التزام المنافع المحددة

١٨-٢ الحركة في صافي التزام المنافع المحددة

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ريال سعودي	ريال سعودي
٦,٤٦٣,٣٥٢	٤,٢٤٤,٩٦٢
٢,٢٩٠,٢٩٣	١,٦٥٨,٥٦٨
(٢١٧,٦٤٠)	(٦٢٠,٧٥٣)
(٤,٢٩١,٠٤٣)	(٢٩٨,٠٩٩)
٤,٢٤٤,٩٦٢	٤,٩٨٤,٦٧٨

كما في ١ يناير

محمل للسنة

منافع مدفوعة

مكاسب إكتوارية على الالتزام

كما في ٣١ ديسمبر

١٨-٣ صافي مصاريف المنافع

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ريال سعودي	ريال سعودي
٢,١٣٨,٢٠٠	١,٤٨٤,٣٩٢
١٥٢,٠٩٣	١٧٤,١٧٦
٢,٢٩٠,٢٩٣	١,٦٥٨,٥٦٨

مُدْرَج في الربح أو الخسارة

تكلفة خدمة حالية

تكلفة العمولة

المدرج في الدخل الشامل الأخر:

مكسب إعادة القياس مستحقة لـ:

افتراضات مالية

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ريال سعودي	ريال سعودي
(٤,٢٩١,٠٤٣)	(٢٩٨,٠٩٩)
(٤,٢٩١,٠٤٣)	(٢٩٨,٠٩٩)

١٨-٤ الافتراضات الاكتوارية الرئيسية

فيما يلي بيان الافتراضات الهامة المستخدمة عند تحديد التزامات منافع نهاية الخدمة المتعلقة ببرنامج المجموعة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣
%٤,٩٠	%٤,٦٩
%٥	%٥,٥٧
%١٥	%٣٠

معدل الخصم

معدلات الزيادة في الرواتب

معدل الانسحاب سنوياً

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٨- التزامات منافع محددة للموظفين (تتمة)

٥-١٨ تحليل الحساسية

إن التغييرات المحتملة بصورة معقولة، بتاريخ التقرير، في أحد الافتراضات الاكتوارية ذات العلاقة، مع بقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة، قد تؤثر على التزام المنافع المحددة بالمبالغ المبينة أدناه:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٥٠,٧٥٦	١٥٧,١٩٩	معدل الخصم
٥٩٧,١٥١	٢٦٧,٨٧٠	زيادة بواقع ١٪
		نقص بواقع ١٪
٥٧٨,٠٥٩	٢٦٥,٢٦٧	زيادة الرواتب طويلة الأجل
٥٣٤,٦٦٥	١٥٨,٧٣٠	زيادة بواقع ١٪
		نقص بواقع ١٪

تم تحديد تحليل الحساسية أعلاه وفقاً لطريقة يتم بموجبها توقع الأثر على التزام المنافع المحددة نتيجة للتغيرات المعقولة في الافتراضات الأساسية التي تحدث في نهاية فترة التقرير. يستند ذلك إلى التغيير في افتراض هام، مع إبقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة وقد لا تمثل التغيير الفعلي في التزام المنافع المحدد كما أنه من غير المحتمل أن تنشأ التغييرات في الافتراضات بمعزل عن بعضها البعض.

١٩- التزامات منافع محددة للموظفين

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٥٩,٢٢١,٣٢٩	٢٢٠,٢٨٩,٣٩١	دائنون تجاريون
٣٠,٧٨٨,٦٠٧	٥٤,٥٥٧,٨٠٠	مصاريف مستحقة الدفع
٣٤,٢٣٥,٣١٨	٣٥,٨٦٥,٢٣١	مخصص عقود متوقع خسارتها (إيضاح ١٩-١)
	٢٠,١٦٤,٣٤٨	أوراق دفع
٣٩٢,٧٧٧	١٣,٧٥٢,٢٧١	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
١٦,٦٦٥,٨٨٢	١٣,٠٩٦,٣٢٨	أعباء تمويل مستحقة الدفع
٢٣,٦٨٧,١٧٥	٦,٤٥٣,١٥٤	ضريبة عقارية مستحقة الدفع
٢٦٤,٩٩١,٠٨٨	٣٦٤,١٧٨,٥٢٣	

١٩-١ يتم الاعتراف بمخصص لبعض العقود المبرمة مع الموردين والتي تتجاوز فيها التكاليف التي لا يمكن تجنبها للوفاء بالالتزامات المنافع الاقتصادية المتوقع الحصول عليها. ومن المتوقع أن يتم تكبد هذه التكاليف في السنة المالية المقبلة. وخلال سنة ٢٠٢٣، تم تكوين مخصص إضافي بقيمة ٣٠ مليون ريال سعودي مقابل مشروع التزمتم المجموعة بموجبه بهذه التكلفة الإضافية من أجل اكتمال المشروع وفقاً للمواصفات. قررت المجموعة بناء على مشورة المستشار القانوني استكمال المطالبة القانونية لنفس المبلغ ضد المقاول السابق نتيجة الإهمال (إيضاح ٢٩-١).

٢٠- مطلوبات العقود

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٥٤,٥٢٤,١٠٤	٣٥٢,٣٧٨,٩٩٨	مطلوبات العقود - ودائع العملاء ودفعات مقدمة
١٢٧,٧٢٥,٥١٥	٣٠٢,٢٢٣,٩٩٨	جزء متداول
٢٦,٧٩٨,٥٨٩	٥٠,١٥٥,٠٠٠	جزء غير متداول

تتضمن التزامات العقود المبالغ المستلمة من العملاء على التبادل المشروط للعقود المتعلقة بالتزام الصيانة المستقبلي كجزء من عقد بيع مخزون العقارات المنجز. استلمت المجموعة بعض ودائع غير قابلة للاسترداد لخدمة صيانة مدتها خمسة سنوات. بلغ إجمالي التزامات العقود المتعلقة بودائع العميل ٦٦,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢٦,٨ مليون ريال سعودي).

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠- مطلوبات العقود (تتمة)

تتضمن مطلوبات العقود أيضا ٢٨٥,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٢٧,٧ ريال سعودي) مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء لقاء خدمات تطوير وإدارة عقارات التي تؤديها المجموعة.

٢١- زكاة مستحقة الدفع

المحمل للسنة

تتكون الزكاة المحملة من مخصص السنة الحالية وقدره ١٢,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٩,٢ ريال سعودي)

الحركة في مخصص الزكاة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٦,٣٧٧,٩٠٨	٤٠,٠٧٦,٢٣١	كما في ١ يناير
١٩,١٦١,٣٤٠	١٢,٦٥٠,٢٤٥	محمل خلال السنة
-	(٨,٧٥٤,٦٨٣)	عكس قيد سنة سابقة (إيضاح ٢١-١)
(٥,٤٦٣,٠١٧)	(٢٣,٨٥٤,٢٧١)	مدفوع خلال السنة
٤٠,٠٧٦,٢٣١	٢٠,١١٧,٥٢٢	كما في ٣١ ديسمبر

٢١-١ يمثل هذا الاستحقاق الإضافي للزكاة التي تستند إلى القوائم المالية المنفصلة المعنية للمجموعة. تم عكس قيد الاستحقاق الإضافي كنتيجة لموافقة الهيئة في ٢٠٢٢ بعد الموافقة على القوائم المالية الموحدة لتقديم الإقرار الزكوي على الأساس الموحد للمجموعة باستثناء الشركات التابعة المملوكة جزئياً

وضع الربوط الزكوية

خلال ٢٠٢٢م، حصلت الشركة على الموافقة من الهيئة لتقديم الإقرار الزكوي للمجموعة والذي يتضمن نتائج الشركة الأم النهائية وشركاتها التابعة المملوكة لها بالكامل كما ذكر في الإيضاح ١. فيما يلي وضع ربوط الشركة وشركاتها التابعة المملوكة لها بالكامل التي قامت الشركات المعنية بتقديم الإقرارات المنفصلة حتى سنة ٢٠٢١م:

شركة دار الماجد العقارية (الشركة الام)

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٢م. آخر ربط نهائي تم استلامه كان في ٢٠١٨م وتمت تسويته.

شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

قدمت الشركة الإقرارات الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٢م. ولم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

قدمت الشركة الإقرارات الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٢م. ولم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة فكرة استثمار للتطوير العقاري

قدمت الشركة الإقرارات الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٢م. ولم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة الرائعة العقارية

قدمت الشركة الإقرارات الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٢م. ولم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة جادة الشاطئ العقارية

قدمت الشركة الإقرارات الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٢م. ولم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة جادة الربيع العقارية

قدمت الشركة الإقرارات الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٢م. ولم يتم إصدار أي ربوط بعد.

شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري

قدمت الشركة الإقرارات الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٢م. ولم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢١- زكاة مستحقة الدفع (تتمة)

شركة نبراس الاماكن للتطوير العقاري

قدمت الشركة الاقرارات الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٢م. ولم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

صندوق الماجدية الاستثماري، صندوق الدار الاستثماري، صندوق النرجس الاستثماري

بموجب النظام الضريبي الحالي في المملكة العربية السعودية، فإن الصناديق لا تخضع لدفع أي زكاة أو ضريبة دخل لأنها تعتبر التزامًا على مالكي الوحدات، وبالتالي، لم يتم تضمينها في القوائم المالية المنفصلة للصندوق. ولذلك فقد تم أخذ الزكاة في الاعتبار في القوائم المالية المنفصلة للشركة الأم.

٢٢- الدخل وتكلفة التشغيل

٢٢-١ الدخل التشغيلي

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي المعدلة	ريال سعودي	
(إيضاح ٣٠-١)		إيرادات بيع مخزون عقارات منجزة
٧١٢,٠٦٦,٧١٧	٨٥٣,٨٥٣,٣٨١	تطوير عقارات (إيضاح ٢٢-١)
٢٩,٠٨٦,٧٧٦	٥٥,٥٠٦,٦٣٩	دخل من عمولة عقارات (إيضاح ٢٢-١)
٣٣,١٥٢,٩٤٤	٣٩,٠٩٩,١٨٩	دخل صيانة (٢٢-١-٣)
-	١٤,٦٢٥,٣٣٣	إيرادات من بيع مخزون عقارات
٣٩,٥٨٧,٤٨٠	١١,٢٩٠,٨٦٤	إيرادات بيع أراضي (بما في ذلك مخزون عقارات)
٢٠٤,١٩١,٨٣٩	٨,١٤٠,٨٠٠	دخل إيجار (إيضاح ٦)
٩١٦,٠٥٧	٥,٣٠٧,٦٠٥	
<u>١,٠١٩,٠٠١,٨١٣</u>	<u>٩٨٧,٨٢٣,٨١١</u>	

٢٢-١-١ يمثل بند التطوير العقاري خدمات البناء والتطوير المقدمة للعملاء.

٢٢-١-٢ يمثل هذا البند المبالغ التي يتم تحميلها على العملاء فيما يتعلق بالخدمات التسويقية المقدمة. يتم احتساب العمولة بنسبة ١٠٪ من كل عقار تم بيعه والذي قامت المجموعة بتسويقه.

٢٢-١-٣ يمثل دخل الصيانة إيرادات القسط الثابت المسجل لقاء المبالغ المستلمة من العملاء عند التبادل المشروط للعقود المتعلقة بالتزام الصيانة المستقبلي لخمس سنوات كجزء من عقد بيع مخزون العقارات.

تفاصيل الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

في الجدول التالي، تم تفصيل الإيرادات من العقود مع العملاء بشكل أساسي حسب السوق الجغرافي وتوقيت اثبات الإيرادات.

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٠١٩,٠٠١,٨١٣	٩٨٧,٨٢٣,٨١١	الأسواق الجغرافية الرئيسية المملكة العربية السعودية
٩٨٨,٩٩٨,٩٨٠	٩١٢,٣٨٤,٢٣٤	توقيت اثبات الإيرادات
٣٠,٠٠٢,٨٣٣	٧٥,٤٣٩,٥٧٧	خدمات مقدمة عند نقطة من الزمن خدمات مقدمة على مدى فترة من الزمن

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٢- الدخل وتكلفة التشغيل (تتمة)

٢-٢٢ تكلفة التشغيل

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
المعدلة		
(إيضاح ٣٠-١)		
٥٦٥,٤٠١,٦٣٢	٦٨٤,٣٠٤,٦٤٨	تكلفة بيع مخزون عقارات منجزة (إيضاح ٨)
١٢,٥٠٢,٩٦٣	٥٨,٨٠٩,٨٤٣	تكاليف تشغيل أخرى - تطوير وعمولة وإيجار وصيانة
٣٥,٢٤٢,٩٢٦	١١,٦٤٤,١٥٧	تكلفة بيع استثمار عقاري (إيضاح ٧-١)
١٩١,٥٦٣,٣٢١	٧,١٨٠,١٠٨	تكلفة بيع أراضي (بما في ذلك مخزون عقارات) (إيضاح ٨)
٤٥٧,٣٧٣	٤٥٧,٣٧٣	مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام (إيضاح ٦)
<u>٨٠٥,١٦٨,٢١٥</u>	<u>٧٦٢,٣٩٦,١٢٩</u>	

٢٣- المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٣٣,٤٨٢,٤٠٩	رسوم أداء (إيضاح ٢٣-١)
٢٠,٤١٤,١٣٢	١٩,٩٤٦,٠٣٢	رواتب ومنافع أخرى
١٠,٩٠٢,٢٦٦	٨,٤٢٦,٥٤٨	رسوم إدارية (إيضاحي ٢٣-٢ و ١٣)
٩,١٨٢,٤٨٤	٨,٧٤١,٠٤٧	أتعاب مهنية
٥١٦,٤٢٧	٣,٥٠٩,٢٣٤	رسوم حكومية
	٢,٧٣٢,٥٥٦	إيجار
١٦١,٢٧٥	١,٧٠٩,٦٢١	صيانة وإصلاح
٩٥٥,٩٢٠	٢,٣٥٤,٨٣١	تبرعات وهدايا
٤,١٣٠,٨٠٤	(١,٥٧٣,٢٨٥)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن ذمم مدينة تجارية (إيضاح ١١)
٧٤٤,٣٢١	٩٥٥,٦٥٦	استهلاك (إيضاح ٥)
٤٦٠,٠١٨	٤٥٥,٩١٢	منافع عامة
٣٢٥,٤٠٢	٣١١,٣٦٨	ضيافة
٢٩٥,٦٨٨	٢٢,١٣٠	تحسينات
١٥,٥٢٢٩	١٧٧,٤٦١	تحسينات مكتبية
(٢,٥٢٤,٩٣٠)	-	(عكس) خسائر الائتمان المتوقعة علي مستحق من اطراف ذات علاقة
٤,٧٢٢,١١٥	١١,٢٦٢,١٢٥	أخرى
<u>٥٠,٤٤١,١٥١</u>	<u>٩٢,٥١٣,٦٤٥</u>	

٢٣-١ تمثل رسوم الأداء الرسوم المدفوعة لمرة واحدة لمدير الصندوق مقابل إدارة أصول الصندوق في حال كانت المشاريع المنجزة الكاملة للصندوق تحقق معدل العائد الداخلي بنسبة ١٢٪ أو أكثر وفقاً لشروط وأحكام الصناديق.

٢٣-٢ تمثل رسوم الإدارة رسوم إدارية سنوية مدفوعة لمدير الصندوق مقابل إدارة أصول الصناديق مقابل رسوم تعادل ٠,٧٥٪ لـ ٢٪ من رأس المال المستثمر به للصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصناديق.

٢٤- تكلفة التمويل - صافي

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٢,٣٠٢,٨٣٨	٣٠,٩٥٦,٧٩٠	تكلفة تمويل على القروض والسلف
١,٩٦٢,٠٢٩	٢,٠٩٠,٠٩٠	عكس قيد تكلفة المعاملة
-	(٤٢,٥٠٧)	إيراد تمويل على ودائع مرابحة
٩٩٨,٠٩٦	٤,٦٠٠	أعباء بنكية
٧٤,١١١	٤١,٤٤٥	عمولة على التزام عقد إيجار (إيضاح ٦)
<u>٥٥,٣٣٧,٠٧٤</u>	<u>٣٣,٠٥٠,٤١٨</u>	إجمالي تكاليف القروض
(٤٣,٤١٢,٧٥٠)	(١٩,٩٤١,٩٧٨)	ناقصاً: تمويل وتكلفة معاملة مرسلة (إيضاح ٨ و ١٧)
<u>١١,٩٢٤,٣٢٤</u>	<u>١٣,١٠٨,٤٤٠</u>	إجمالي تكاليف التمويل المحملة على الربح أو الخسارة

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٥- إيرادات أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٥٤٠,٢٢٤	(٢,٤٥٩,٩٥٥)	(خسارة) / مكسب من تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣,٨٣١,٩٥٥	٦,٩٦٥,٦٤٨	(إيضاح ١٠)
٦,٣٧٢,١٧٩	٤,٥٠٥,٦٩٣	أخرى

٢٥-١ "أخرى" تحتوي على أتعاب مطور لمرة واحدة من قبل مديري الصندوق بمبلغ ٣,٩٨ مليون ريال سعودي مقابل تحقيق مؤشرات الأداء الرئيسية لخدمات التطوير لمشاريع معينة وفقاً لاتفاقية التطوير.

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية

٢٦-١ الموجودات المالية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣١,١٨٤,٢٨٠	٣٠,٠٧٧,١٩٣	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣,٤٣٠,٣٥١	-	صناديق عقارية
-	٤٤,٠٣٧,٩٧٦	أسهم متداولة
٣٤,٦١٤,٦٣١	٧٤,١١٥,١٦٩	صندوق مراوحة
		إجمالي الموجودات المالية بالقيمة العادلة

أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٣,٤٦٥,٤٠٠	٦٥,٢٤٥,٣٠٣	مدينون تجاريون
١٤,٣٦٩,٦٩٩	٢١,٨٣١,٢٣١	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٤٧,٨٣٥,٠٩٩	٨٧,٠٧٦,٥٣٤	إجمالي الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة*
٤٧,٨٣٥,٠٩٩	٨٧,٠٧٦,٥٣٤	إجمالي المتداول
٣٤,٦١٤,٦٣١	٧٤,١١٥,١٦٩	إجمالي غير المتداول

\*الموجودات المالية بخلاف النقد والودائع قصيرة الأجل

٢٦-٢ المطلوبات المالية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	تاريخ الاستحقاق	معدل العمولة الفعلي	
ريال سعودي	ريال سعودي			
٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	٢٠٢٤م - ٢٠٢٧م	سايبور + ٢٪ إلى ٨٪	قروض وسلف
١,٥٥١,١٩٣	٧٩٢,٦٣٨	٢٠٢٤م	٤,٥٪	التزام عقد الإيجار
٢٠٦,٦٧٥,٨١٨	٣٠٨,١٠٧,٨٦٨	عند الطلب		دائنون تجاريون ودائنون آخرون
٢٩١,٧٨٦,٠٢٦	٢٢١,١٠٣,٢٣٥			مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١,٤٥٠,٥٩٢,٩١٥	١,١٦٠,١٨٠,٣٩٣			إجمالي المطلوبات المالية

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٣-٢٦ القيم العادلة

فيما يلي مقارنة، حسب الفئة، للقيم الدفترية والقيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة.

٢٠٢٢		٢٠٢٣		
ريال سعودي		ريال سعودي		
القيمة العادلة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة	القيمة الدفترية	
<b>الموجودات المالية</b>				
٣٣,٤٦٥,٤٠٠	٣٣,٤٦٥,٤٠٠	٦٥,٢٤٥,٣٠٣	٦٥,٢٤٥,٣٠٣	مديون تجاريون
١٤,٣٦٩,٦٩٩	١٤,٣٦٩,٦٩٩	٢١,٨٣١,٢٣١	٢١,٨٣١,٢٣١	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٣١,١٨٤,٢٨٠	٣١,١٨٤,٢٨٠	٣٠,٠٧٧,١٩٣	٣٠,٠٧٧,١٩٣	صناديق عقارية
٣,٤٣٠,٣٥١	٣,٤٣٠,٣٥١	-	-	أسهم متداولة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	-	٤٤,٠٣٧,٩٧٦	٤٤,٠٣٧,٩٧٦	صندوق مراهجة
٨٢,٤٤٩,٧٣٠	٨٢,٤٤٩,٧٣٠	١٦١,١٩١,٧٠٣	١٦١,١٩١,٧٠٣	
<b>المطلوبات المالية</b>				
٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	قروض وسلف
٢٠٦,٦٧٥,٨١٨	٢٠٦,٦٧٥,٨١٨	٣٠٨,١٠٧,٨٦٨	٣٠٨,١٠٧,٨٦٨	دائون تجاريون ودائون آخرون
٢٩١,٧٨٦,٠٢٦	٢٩١,٧٨٦,٠٢٦	٢٢١,١٠٣,٢٣٥	٢٢١,١٠٣,٢٣٥	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١,٥٥١,١٩٣	١,٥٥١,١٩٣	٧٩٢,٦٣٨	٧٩٢,٦٣٨	التزام عقد الإيجار
١,٤٥٠,٥٩٢,٩١٥	١,٤٥٠,٥٩٢,٩١٥	١,١٦٠,١٨٠,٣٩٣	١,١٦٠,١٨٠,٣٩٣	

(أ) يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات غير المتداولة والمطلوبات المالية الأخرى من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام أسعار متاحة حالياً للدين على شروط متماثلة، ومخاطر الدين وتواريخ الاستحقاق المتبقية. إضافة لكونها حساسة تجاه التغير الممكن بصورة معقولة في التدفقات النقدية المتوقعة أو معدل الخصم، تكون القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية حساسة أيضاً تجاه التغير الممكن بصورة معقولة في معدلات النمو. تقوم الإدارة بشكل مستمر بتقييم عدة بدائل ممكنة بصورة معقولة لتلك المدخلات غير القابلة للملاحظة الهامة وتحديد أثرها على إجمالي القيمة العادلة.

(ب) يتم تقدير القيم العادلة للاستثمار في الصناديق الاستثمارية الخاصة باستخدام إما صافي قيمة الموجودات أو القيمة العادلة المقدمة من الصناديق الاستثمارية الخاصة على أساس سنوي أو ربع سنوي أو شهري.

٢٦-٤ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية الخاصة بالمجموعة من القروض والسلف والذمم الدائنة والأخرى. يتمثل الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية في تمويل عمليات المجموعة وتقديم الضمانات اللازمة لدعم عملياتها. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة الحسابات المدينة والحسابات المدينة الأخرى والموجودات المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة. والموجودات المالية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والنقد الذي ينشأ مباشرة من عملياتها. تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تشرف الإدارة العليا للمجموعة على إدارة هذه المخاطر.

٢٦-٤-١ مخاطر السوق

تُمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار في السوق. تتضمن مخاطر السوق ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار العملات ومخاطر العملات ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع. تشمل الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق على القروض والسلف والودائع والموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تتعلق تحاليل الحساسية في الأقسام التالية بالمركز المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٢٦-٤-٢ مخاطر أسعار العملات

تُمثل مخاطر أسعار العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق. إن تعرضات المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق تتعلق بشكل رئيسي بالالتزامات لقاء الديون طويلة الأجل الخاصة بالمجموعة والمرتبطة بعمولة عائمة. تدير المجموعة مخاطر أسعار العملات لديها من خلال الاحتفاظ بحفظة متوازنة للقروض ذات المعدل المتغير والثابت.

- ٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)  
٢٦-٤ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)  
٢٦-٤-٢ مخاطر أسعار العمولات (تتمة)

حساسية أسعار العمولات

يوضح الجدول التالي حساسية التغير الممكن بصورة معقولة في أسعار العمولة على ذلك الجزء من القروض والسلف المتأثرة بذلك. مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، يتأثر ربح المجموعة قبل الزكاة بالأثر على اقتراضات المعدل العائم كما يلي:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢	
	ريال سعودي	ريال سعودي	
زيادة في نقاط الأساس لأسعار العمولة	١٠+	(٩٥٠,٥٨٠)	
نقص في نقاط الأساس لأسعار العمولة	١٠-	٩٥٠,٥٨٠	

تستند الحركة المفترضة في نقاط الأساس لتحليل حساسية أسعار العمولة على بيئة السوق القابلة للملاحظة الحالية والتي تظهر التقلبات منخفضة بشكل كبير عن الفترات السابقة.

٢٦-٤-٣ مخاطر العملات الأجنبية

تمثل مخاطر العملات الأجنبية المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة (عندما تكون الإيرادات أو المصروف مسجل بعملة وظيفية). لا يعتبر تعرض المجموعة لتغيرات العملات الأجنبية لكافة العملات جوهرياً.

٢٦-٤-٤ مخاطر أسعار الأسهم

إن سندات الأسهم المدرجة وغير المدرجة الخاصة بالمجموعة محفوفة بالشكوك نتيجة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من القيم المستقبلية للسندات الاستثمارية. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الأسهم من خلال التنوع ووضع حدود لكل أداة مالية على حده وبشكل إجمالي. يتم تقديم التقارير حول محفظة الأسهم إلى الإدارة العليا بالمجموعة بشكل منتظم. يقوم مجلس إدارة المجموعة بمراجعة واعتماد كافة القرارات المتعلقة باستثمارات الأسهم. وبالنسبة لاستثمارات وأدوات حقوق الملكية المتداولة في المحافظ غير المقيدة، فإن الحد الأقصى للمخاطر يعادل القيمة الدفترية لهذه الاستثمارات.

٢٦-٤-٥ مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن إخفاق الطرف الآخر في الوفاء بالتزاماته تجاه أداة مالية ما أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (وبصورة رئيسية الذمم المدينة التجارية) ومن أنشطتها التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية والمرابحة والذمم المدينة الأخرى ومعاملات الصرف الأجنبي والأدوات المالية الأخرى. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشأن الأرصدة البنكية والذمم المدينة التجارية الخاصة بها على النحو التالي:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢	
	ريال سعودي	ريال سعودي	
نقد لدى البنك	١٤١,٢٣٥,٢٣٧	١٩٧,٤٠٠,٣٧٨	
ودائع قصيرة الاجل	٢٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٩,٤٣٨,٠٠٠	
خطابات ضمانات	٤,٨٧٥,٢٨١	-	
مدينون تجاريون	٦٥,٢٤٥,٣٠٣	٣٣,٤٦٥,٤٠٠	
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٢١,٨٣١,٢٣١	١٤,٣٦٩,٦٩٩	
	٢٦٠,١٨٧,٠٥٢	٢٨٤,٦٧٣,٤٧٧	

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. إن مخاطر الائتمان على الذمم المدينة والأرصدة البنكية محدودة وذلك نظراً لما يلي:

- أرصدة نقدية محتفظ بها لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني مرتفع.
- يتم إظهار الذمم المدينة بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة.
- المركز المالي للجهات ذات العلاقة مستقر.

فيما يلي خسائر الانخفاض في القيمة على الموجودات المالية المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة:

	٢٠٢٣	٢٠٢٢	
	ريال سعودي	ريال سعودي	
(عكس) / مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية	(١,٥٧٣,٢٨٥)	٤١٣٠,٨٠٤	
عكس خسارة ائتمان متوقعة على الجهات ذات العلاقة	-	(٢,٥٢٤,٩٣٠)	
	(١,٥٧٣,٢٨٥)	١,٦٠٥,٨٧٤	

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٢٦-٤ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٢٦-٤-٥ مخاطر الائتمان (تتمة)

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بصورة رئيسية بالخصائص الفردية لكل عميل. ومع ذلك، تأخذ الإدارة أيضاً بعين الاعتبار العوامل التي قد تؤثر على مخاطر الائتمان المتعلقة بقاعدة عملائها، بما في ذلك مخاطر التعثر المصاحبة للنشاط والدولة التي يعمل بها العملاء. تحد المجموعة من تعرضها لمخاطر الائتمان من الذمم المدينة من خلال تحديد فترة سداد كحد أقصى شهر وثلاثة أشهر للأفراد وعمالء الشركات على التوالي. وفيما يتعلق بالقروض المقدمة من المجموعة إلى الجهات ذات العلاقة والشركات الأخرى، تعتقد المجموعة بأن الجهات ذات العلاقة والشركات الأخرى لها مركز مالي قوي وأنه سيتم سداد القروض بالكامل خلال الأطر الزمنية المحددة.

لم يتم شطب أي من أرصدة عملاء المجموعة في تاريخ التقرير. عند مراقبة مخاطر الائتمان للعملاء، يتم تصنيف العملاء وفقاً لخصائص الائتمان الخاصة بها، بما في ذلك ما إن كان هناك أي فرد أو منشأة قانونية والموقع الجغرافي والصناعة وما مضى لدى المجموعة ووجود الصعوبات المالية السابقة.

إن الذمم المدينة للمجموعة تكون من الأطراف المقابلة في المملكة العربية السعودية. وفيما يلي بيان تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشأن الذمم المدينة وفقاً للأساس الجغرافي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٣,٤٦٥,٤٠٠	٦٥,٢٤٥,٣٠٣

المملكة العربية السعودية

تقييم خسارة الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين و الدنيين الاخرين

تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) الطريقة المبسطة في قياس خسائر الائتمان المتوقعة والتي تستخدم مخصص الخسارة المتوقعة على مدى العمر لكافة للحسابات المدينة والحسابات المدينة الأخرى.

يتم تحديد معدلات الخسارة المتوقعة على أساس بيانات السداد بشأن الذمم المدينة على مدى فترة ١٢ شهراً قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ على التوالي، وخسائر الائتمان السابقة المقابلة التي حدثت سابقاً خلال هذه الفترة. يتم تعديل معدلات الخسائر السابقة لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية عن عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على مقدرة العملاء على سداد الذمم المدينة. كانت المجموعة قد حددت إجمالي الناتج المحلي للدول التي تجري فيها معاملاتها لتكون عوامل ذات صلة أكثر، وعليه تقوم بتعديل معدلات الخسارة التاريخية بناء على التغييرات المتوقعة في هذه العوامل.

وعلى ذلك الأساس، تم تحديد مخصص الخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ كما يلي للحسابات المدينة والحسابات المدينة الأخرى.

٢٠٢٢ م	معدل خسارة الائتمان المتوقعة	عند التعثر	إجمالي القيمة الدفترية مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
	المتوقعة	ريال سعودي	ريال سعودي
	%٠	٤٧,٠٢٠,٠٦٧	-
عدد أيام التأخر في السداد ٠ - ٩٠ يوماً	%٠	-	-
عدد أيام التأخر في السداد ٩٠ - ١٨٠ يوماً	%٠	-	-
عدد أيام التأخر في السداد ١٨٠ - ٢٧٠ يوماً	%٠	-	-
عدد أيام التأخر في السداد ٢٧٠ - ٣٦٠ يوماً	%١٨	٢٢,١٣٨,٥٤٨	(٣,٩١٣,٣١٢)
عدد أيام التأخر في السداد أكثر من ٣٦٠ يوماً		٦٩,١٥٨,٦١٥	(٣,٩١٣,٣١٢)

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٢٦-٤ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٢٦-٤-٥ مخاطر الائتمان (تتمة)

معدل خسائر الائتمان المتوقعة	إجمالي القيمة الدفترية عند التعثر	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	٢٠٢٢ م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٠٪	١٥,٥٢٧,٧٧١	-	عدد أيام التأخر في السداد -٠ -٩٠ يوماً
٠٪	-	-	عدد أيام التأخر في السداد ٩٠ -١٨٠ يوماً
١٦٪	٧,٨١٦,٥٠٠	(١,٢٢٨,٣٥٢)	عدد أيام التأخر في السداد ١٨٠ -٢٧٠ يوماً
٠٪	-	-	عدد أيام التأخر في السداد ٢٧٠ -٣٦٠ يوماً
٢٧٪	١٥,٦٠٧,٧٢٦	(٤,٢٥٨,٢٤٥)	عدد أيام التأخر في السداد أكثر من ٣٦٠ يوماً
	٣٨,٩٥١,٩٩٧	(٥,٤٨٦,٥٩٧)	

تعرض خسائر الانخفاض في قيمة الحسابات المدينة والحسابات المدينة الأخرى بصافي خسائر الانخفاض في القيمة ضمن الربح التشغيلي. تقيد المبالغ المستردة لاحقاً التي سبق شطبها لقاء نفس البنود.

كان تقادم أعمار موجودات العقود للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

إجمالي القيمة الدفترية

٢٠٢٣ م

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	٢٠٢٣ م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٤,٦٩١,٠٠٨	٤٧,٠٦٦,١٦٧	عدد أيام التأخر في السداد -٠ -٩٠ يوماً
٣,٥٠٨,٥١٠	١٢,٧٣٩,٤٠٣	عدد أيام التأخر في السداد ٩٠ -١٨٠ يوماً
-	-	عدد أيام التأخر في السداد ١٨٠ -٢٧٠ يوماً
١٠,٠٥٦,٩٦٧	-	عدد أيام التأخر في السداد ٢٧٠ -٣٦٠ يوماً
-	-	عدد أيام التأخر في السداد أكثر من ٣٦٠ يوماً
١٨,٢٥٦,٤٨٥	٥٩,٨٠٥,٥٧٠	

تركزات المخاطر العالية

تنشأ تركزات المخاطر عند مزاوله عدد من الأطراف الأخرى لنشاطات عمل مماثلة أو نشاطات في نفس المنطقة الجغرافية أو وجود خصائص اقتصادية لديهم قد تؤثر على قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية التي تتأثر بالتغيرات الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. تشير التركزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على صناعة معينة.

من أجل تجنب تركزات المخاطر العالية، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة إرشادات محددة للتركيز على صيانة المحفظة المتنوعة. تتم السيطرة على التركزات المحددة لمخاطر الائتمان وتتم إدارتها وفقاً لذلك.

٢٦-٤-٦ مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المجموعة في الوفاء بالالتزامات المتعلقة بالمطلوبات المالية التي تسدد نقداً أو على شكل موجودات مالية أخرى. وتتمثل طريقة المجموعة في إدارة مخاطر السيولة، وذلك بالتأكد، قدر المستطاع، بأن لديها سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها حين استحقاقها، في ظل كل من الظروف العادية أو الظروف الصعبة، وذلك دون تكبد خسائر غير مقبولة أو الإضرار بسمعة المجموعة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٢٦-٤ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٢٦-٤-٦ مخاطر السيولة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:		٥-١		أكثر من ٥ سنوات	
ريال سعودي	أقل من ٣ أشهر	ريال سعودي	٣ إلى ١٢ شهراً	ريال سعودي	الإجمالي
-	-	٢٤١,٢٥١,٦٥٢	-	٣٨٨,٩٢٥,٠٠٠	٦٣٠,١٧٦,٦٥٢
٣٠٨,١٠٧,٨٦٨	-	-	-	-	٣٠٨,١٠٧,٨٦٨
٨٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	٨٠٠,٠٠٠
-	-	٢٢١,١٠٣,٢٣٥	-	-	٢٢١,١٠٣,٢٣٥
٣٠٨,٩٠٧,٨٦٨	٤٦٢,٣٥٤,٨٨٧	-	-	٣٨٨,٩٢٥,٠٠٠	١,١٦٠,١٨٧,٧٥٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:		٥-١		أكثر من ٥ سنوات	
ريال سعودي	أقل من ٣ أشهر	ريال سعودي	٣ إلى ١٢ شهراً	ريال سعودي	الإجمالي
-	-	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	-	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨
٢٠٦,٦٧٥,٨١٨	-	-	-	-	٢٠٦,٦٧٥,٨١٨
-	-	٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	-	١,٦٠٠,٠٠٠
-	-	٢٩١,٧٨٦,٠٢٦	-	-	٢٩١,٧٨٦,٠٢٦
٢٠٦,٦٧٥,٨١٨	٢٩٢,٥٨٦,٠٢٦	٩٥١,٣٧٩,٨٧٨	-	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	١,٤٥٠,٦٤١,٧٢٢

٢٦-٤-٧ إدارة رأس المال

لغرض إدارة رأس المال الخاص بالمجموعة، يشتمل رأس المال على رأس المال المصدر وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى المتعلقة بمساهمي الشركة الأم. إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال المجموعة هو زيادة العائد للمساهم. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال الخاص بها وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية حيثما ينطبق ذلك على منشآت المجموعة. وللحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام نسب الرفع المالي، والتي تمثل صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تدرج المجموعة ضمن صافي الدين القروض طويلة الأجل والدائنين التجاريين والمصرف المستحق إلى المساهمين ناقصاً النقد وما في حكمه، باستثناء العمليات المتوقعة.

٢٠٢٣	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	قروض وسلف
٢٢١,١٠٣,٢٣٥	٢٩١,٧٨٦,٠٢٦	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٣٦٤,١٧٨,٥٢٣	٢٦٤,٩٩١,٠٨٩	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
(١٧٣,١٩٠,٢٠٢)	(٢٣٧,٢٢٥,٥٨٠)	ناقصاً: النقد وما في حكمه
١,٠٤٢,٢٦٨,٢٠٨	١,٢٧٠,١٣١,٤١٣	صافي الدين
٧٣١,٥٧٣,٣٢٠	٦٥٣,٨١٥,٠١٩	حقوق ملكية
١,٧٧٣,٨٤١,٥٢٨	١,٩٢٣,٩٤٦,٤٣٢	حقوق الملكية وصافي الدين
%٥٩	%٦٦	نسبة الرفع المالي

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٧- قياس القيمة العادلة

يقدم الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة لموجودات المجموعة:

المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
استثمار عقاري			
-	-	٢٥,٠٢٩,٧١٩	٢٥,٠٢٩,٧١٩
-	-	١٣٩,٩٠٨,٩٣٦	١٣٩,٩٠٨,٩٣٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
-	-	٣٠,٠٧٧,١٩٣	٣٠,٠٧٧,١٩٣
-	-	٤٤,٠٣٧,٩٧٦	٤٤,٠٣٧,٩٧٦
-	-	٧٤,١١٥,١٦٩	٧٤,١١٥,١٦٩
-	-	١٦٤,٩٣٨,٦٥٥	١٦٤,٩٣٨,٦٥٥
-	-	٢٣٩,٠٥٣,٨٢٤	٢٣٩,٠٥٣,٨٢٤

المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			
استثمار عقاري			
-	-	٧٩,٥٣٢,٨٦٦	٧٩,٥٣٢,٨٦٦
-	-	٣١,١٨٤,٢٨٠	٣١,١٨٤,٢٨٠
-	-	٣,٤٣٠,٣٥١	٣,٤٣٠,٣٥١
-	-	٣١,١٨٤,٢٨٠	٣١,١٨٤,٢٨٠
-	-	٧٩,٥٣٢,٨٦٦	٧٩,٥٣٢,٨٦٦
-	-	١١٤,١٤٧,٤٩٧	١١٤,١٤٧,٤٩٧

إن القيم العادلة للأدوات المالية الأخرى لا تختلف كثيراً عن قيمها الدفترية المدرجة في القوائم المالية الموحدة.

٢٨- توزيعات الأرباح

لم يتم الإعلان عن توزيعات أرباح أو توزيعها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢.

٢٩- الالتزامات المحتملة والتعهدات

٢٩-١ الالتزامات المحتملة

(أ) قدمت المجموعة خطابات ضمان، أي ضمانات مالية وسندات عطاء و ضمانات أداء من خلال البنوك المحلية لأنشطتها التجارية الخاصة ونيابة عن بعض الشركات التابعة، محدودة بمبلغ ٣٦٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣١٤ مليون ريال سعودي).

(ب) لدى المجموعة بعض المشاريع المباعة في ٢٠٢٣ التي لم تم تحويل تقسيماتها الفرعية وصكوك ملكيتها إلى البائعين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، ولم يتم تحويل التقسيم الفرعي لنفس المشاريع بعد لاحقاً.

لا تتوقع الإدارة نشوء مطالبات من التأخر في تحويل التقسيم الفرعي ونقل ملكية الصكوك النظامية.

(ج) خلال ٢٠٢٣، قامت المجموعة بتكوين مخصص بقيمة ٣٠ مليون ريال سعودي بخصوص التكلفة الإضافية المتوقع أن تنشأ نتيجة تعيين مقاول جديد لتنفيذ تطوير أحد المشاريع من أجل استيفاء معايير المجموعة. قررت إدارة المجموعة متابعة القضية القانونية ضد المقاول السابق لنفس المبلغ على أساس الإهمال (إيضاح ١٩،١).

٢٩-٢ التعهدات الرأسمالية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لدى المجموعة التزامات رأسمالية مستقبلية بمبلغ ٥٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٩٧ مليون ريال سعودي) فيما يتعلق بمخزون العقارات قيد التطوير.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣٠- تعديلات الفترة السابقة

١-٣٠ حددت الإدارة بعض الأخطاء المتعلقة بسنة سابقة والتي تم تعديلها بأثر رجعي كما يلي:

الموجودات	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	المعدل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
<b>الموجودات غير المتداولة</b>				
مخزون عقارات قيد التطوير	أ	١,٣٩٦,٠٧٦,٠١٨	٢٤,٤٩٧,٥٤٢	١,٤٢٠,٥٧٣,٥٦٠
شهرة	أ	٢٤,٤٩٧,٥٤٢	(٢٤,٤٩٧,٥٤٢)	-
<b>حقوق الملكية</b>				
احتياطي نظامي	ب	٤٦,٣١٦,٠٤٤	(١,٧١٧,٣٤٣)	٤٤,٥٩٨,٧٠١
أرباح مبقاة	ب	١٨٦,٨٢٤,٢١٢	(١٥,٤٥٦,٠٩٠)	١٧١,٣٦٨,١٢٢
<b>حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم</b>				
حقوق ملكية غير مسيطرة	ب	١٤٥,٢٤٤,٧٦٢	(٧,٣٩٦,٥٦٧)	١٣٧,٨٤٨,١٩٥
إجمالي حقوق الملكية			(٢٤,٥٧٠,٠٠٠)	
<b>المطلوبات المتداولة</b>				
دائنون تجاريون ودائنون آخرون	ب	٢٤٠,٤٢١,٠٨٨	٢٤,٥٧٠,٠٠٠	٢٦٤,٩٩١,٠٨٨
<b>قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر</b>				
إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة	ب	٧٥٩,٨٠٦,٧١٧	(٤٧,٧٤٠,٠٠٠)	٧١٢,٠٦٦,٧١٧
تكلفة مبيعات - مخزون عقارات	ب	(٧٨٠,١٣٤,٩٥٣)	٢٣,١٧٠,٠٠٠	(٧٥٦,٩٦٤,٩٥٣)
			(٢٤,٥٧٠,٠٠٠)	
<b>قائمة التدفقات النقدية</b>				
التغير في التدفقات النقدية التشغيلية		(١٩٠,٥١٩,٨٢٢)	(٢٤,٤٩٧,٥٤٢)	(٢١٥,٠١٧,٣٦٤)
التغير في التدفقات النقدية الاستثمارية	ب	(٦١,٥٥٩,٤٥٨)	٩٣,٦٣٩,٠٠٠	٣٢,٠٧٩,٥٤٢
التغير في التدفقات النقدية التمويلية		١٩٩,١٧٢,٧٤٠	(٦٩,١٤١,٤٥٨)	١٣٠,٠٣١,٢٨٢

أ- يتعلق هذا الخطأ بإثبات الشهرة على حساب توحيد صندوق الدار للاستثمار في السنة السابقة نتيجة زيادة المساهمة في رأس المال من ٥٢٪ إلى ٧٠٪.

ب- يتعلق هذا الخطأ بتأجيل الإيرادات والتكاليف ذات الصلة فيما يتعلق بالتزام الصيانة المحدد كجزء من عقود البيع مع العملاء وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. لقد حدث الخطأ في أحد شركات المجموعة وهو صندوق الدار الاستثماري، حيث لم يتم تأجيل الإيرادات والتكاليف ذات الصلة فيما يتعلق بالتزام الأداء على مدى ٥ سنوات بل تم تسجيلها في عام ٢٠٢٢ بمبالغ إجمالية

ولذلك، فقد تم تصحيح ما ورد أعلاه كتعديل للسنة السابقة في البيانات المالية المنفصلة للمكون، كما تم أخذ التأثير ذي الصلة في هذه القوائم المالية الموحدة

٣١- الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي

١-٣١ الأرصدة المتراكمة لحقوق الملكية غير المسيطرة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٨٨,٥٣٥,٧٦٩	١٨,٦٦٧,٠٠٧	صندوق الدار الاستثماري
(٧٦٣,٠٢٤)	(١,٠٩٧,٩٦٥)	شركة جادة الربيع العقارية
٢,٧٠٣,٣٦٦	٢,٧١٦,٤٠٤	شركة جادة الشاطئ العقارية
٤٧,٣٧٢,٠٨٤	٤٥,٣٣٢,٣٦٢	صندوق النرجس الاستثماري
١٣٧,٨٤٨,١٩٥	٦٥,٦١٧,٨٠٨	

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢-٣١ الحركة في حقوق الملكية غير المسيطرة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٨١,٣٣٣,٧٤٥	١٣٧,٨٤٨,١٩٥	في ١ يناير
٣٢,٨٨٥,٦٥٥	١٩,٥٨٦,٩٨٧	الحصة في الربح
(٦٠,٢٠٨,١١٤)	(٩١,٨١٧,٣٧٤)	توزيعات أرباح
(١٦,١٦٣,٠٩١)	-	إعادة شراء حقوق ملكية غير مسيطرة
١٣٧,٨٤٨,١٩٥	٦٥,٦١٧,٨٠٨	في ٣١ ديسمبر

٣-٣١ إجمالي الدخل الشامل الموزع على حقوق الملكية غير المسيطرة الجوهرية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٢,٦٢٣,٥٣٩	٢١,٩٤٨,٦١٢	صندوق الدار الاستثماري
(٨٨٤,٤٠٢)	(٣٣٤,٩٤٢)	شركة جادة الربيع العقارية
٢,٥٧٤,٤٣٤	١٣,٠٣٧	شركة جادة الشاطئ العقارية
(١,٤٢٧,٩١٦)	(٢,٠٣٩,٧٢٠)	صندوق النرجس الاستثماري
٣٢,٨٨٥,٦٥٥	١٩,٥٨٦,٩٨٧	

٤-٣١ المعلومات المالية الملخصة

فيما يلي المعلومات المالية الملخصة حول تلك الشركة التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل المحذوفات بين الشركات.

قائمة الربح أو الخسارة الملخصة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

صندوق النرجس	جادة الشاطئ	جادة الربيع	صندوق الدار	
الاستثماري	ريال سعودي	ريال سعودي	الاستثماري	ريال سعودي
-	-	-	٧٢٦,٩٦٠,٩٧١	إيرادات
-	٣٤٤,٩٣١	٣٤٣,٣٧٨	٣١٩,٢٦٨	مكسب من بيع أصل مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة / الدخل الآخر
-	-	-	(٥٨٤,٠٩٢,٢٤٨)	تكاليف تشغيلية
(٥,٥٩٢,٥١١)	(٥٥,٣٢١)	(٧٨٩,٩٦٧)	(٧٠,٢٧٨,٨٤٢)	مصاريف عمومية وإدارية
(٥,٥٩٢,٥١١)	٢٨٩,٦١٠	(٤٤٦,٥٨٩)	٧٢,٩٠٩,١٤٩	ربح/ (خسارة) قبل الزكاة
-	(٢٤٦,١٥٢)	-	-	زكاة
(٥,٥٩٢,٥١١)	٤٣,٤٥٨	(٤٤٦,٥٨٩)	٧٢,٩٠٩,١٤٩	ربح/ (خسارة) السنة
(٢,٠٣٩,٧٢٠)	١٣,٠٣٧	(٣٣٤,٩٤٢)	٢١,٩٤٨,٦١٢	متعلق بحقوق ملكية غير مسيطرة

قائمة الربح أو الخسارة الملخصة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

صندوق النرجس	جادة الشاطئ	جادة الربيع	صندوق الدار	
الاستثماري	ريال سعودي	ريال سعودي	الاستثماري	ريال سعودي
-	٩٠,٤٤١,٠٠٠	-	٦٠٦,٨٧٤,٦٢٥	إيرادات
-	-	-	١٠١,٦٨٢	مكسب محقق من بيع أصل مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(٨١,١٢٣,٦٥٢)	-	(٤٨٩,٩٤٦,٦٦٦)	تكاليف تشغيلية
(٣,٩١٥,٠٦٥)	(٤٩٢,٥٢٤)	(١,١٧٩,٢٠٣)	(٨,٦٦٠,٣٩٥)	مصاريف عمومية وإدارية
(٣,٩١٥,٠٦٥)	٨,٨٢٤,٨٢٤	(١,١٧٩,٢٠٣)	١٠٨,٣٦٩,٢٤٦	ربح/ (خسارة) قبل الزكاة
-	(٢٤٣,٣٧٨)	-	-	زكاة
(٣,٩١٥,٠٦٥)	٨,٥٨١,٤٤٦	(١,١٧٩,٢٠٣)	١٠٨,٣٦٩,٢٤٦	ربح/ (خسارة) السنة
(١,٤٢٧,٩١٦)	٢,٥٧٤,٤٣٤	(٨٨٤,٤٠٢)	٣٢,٦٢٣,٥٣٩	متعلق بحقوق ملكية غير مسيطرة

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١- الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

٤-٣١ المعلومات المالية الملخصة (تتمة)

قائمة المركز المالي الملخصة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

صندوق النرجس الاستثماري ريال سعودي	جادة الشاطئ ريال سعودي	جادة الربيع ريال سعودي	صندوق الدار الاستثماري ريال سعودي	
٣٨٢,٧٤٥,١٠٤	-	٣٠٠,٦٥٥,٠٨٧	٥١,١٩٧,٤٥١	ممتلكات قيد التطوير
-	٩,٣٧٣,٦٢٥	١٤,٥٥٩,٣٧٤	-	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
-	-	-	٤٤,٠٣٧,٩٧٦	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤,٢٤٧,٤٠٦	٥٤,٣٦٧	٢٢,٠٣٨,٩٥٠	١٧,١١٤,٦٥١	مدينون تجاريون ومدينون آخرون
٣,٢١٨,١٩٥	٩٩,٩٧١	٢٨,٧٥٩,٨٥٧	٤٣,٧٣٧,٤١٨	نقد وما في حكمه
(٢٤١,٢٥١,٦٥٢)	-	-	-	قروض طويلة الاجل
(٣٢٩,٥٧٥)	(٦٣,٣٧٤)	(٢٠٣,٩٨٥,٣٥٩)	(٢٦,٦١٣,٠٤٣)	ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع وأرصدة دائنة أخرى
(٢٤,٣٣٧,٠٥٤)	-	(١٦٣,٤٩١,٨٦٣)	(٦٧,٤٦٦,١٧٦)	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
-	(٤٠٩,٩١٠)	-	-	مخصص زكاة
١٢٤,٢٩٢,٤٢٤	٩,٠٥٤,٦٧٩	(١,٤٦٣,٩٥٤)	٦٢,٠٠٨,٢٧٧	إجمالي حقوق الملكية
				المتعلقة بـ:
٧٨,٩٦٠,٠٦٢	٦,٣٣٨,٢٧٥	(٣٦٥,٩٨٩)	٤٣,٣٤١,٢٧٠	مساهمي الشركة الأم
٤٥,٣٣٢,٣٦٢	٢,٧١٦,٤٠٤	(١,٠٩٧,٩٦٥)	١٨,٦٦٧,٠٠٧	حقوق ملكية غير مسيطرة

قائمة المركز المالي الملخصة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ .

صندوق النرجس الاستثماري ريال سعودي	جادة الشاطئ ريال سعودي	جادة الربيع ريال سعودي	صندوق الدار الاستثماري ريال سعودي	
٣٣٦,٠٦٤,٤٥٥	-	٢٠١,٩٠٠,٦٧٣	٥٦٢,٦٥٠,١٦٠	ممتلكات قيد التطوير
-	٣,٠٢٣,٩٢٥	-	١٣,٧٢٠,٠٠٠	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٧,٥٤٣,٩١٩	٦,١٢٥,٠٨٧	٤,٩٧٤,٢٥٨	٤١,٢١٤,٦٨٢	مدينون تجاريون ومدينون آخرون
٢٣,٨٩٨,٠٤٣	١٧٩,٧١٢	٢٦٤,٦٩٥	٧٢,٣١٩,٠٣٢	نقد وما في حكمه
(٢٢٦,٢٥١,٦٥٢)	-	-	(٢٤٥,٨٢٨,٥٦٩)	قروض طويلة الاجل
(٧,٦٤٦,٠٦٤)	(٧٤,١٢٥)	(١٧٨,٧٥٠)	(١٤٥,٨٢٥,٨٦٢)	ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع وأرصدة دائنة أخرى
(٣,٧٢٣,٧٦٦)	-	(٢٠٧,٤٨٨,٣٦٢)	(٤,١٥٠,٣١٥)	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
-	(٢٤٣,٣٧٨)	(٤٨٩,٨٧٩)	-	مخصص زكاة
١٢٩,٨٨٤,٩٣٥	٩,٠١١,٢٢١	(١,٠١٧,٣٦٥)	٢٩٤,٠٩٩,١٢٨	إجمالي حقوق الملكية
				المتعلقة بـ:
٨٢,٥١٢,٨٥١	٦,٣٠٧,٨٥٥	(٢٥٤,٣٤١)	٢٠٥,٥٦٣,٣٥٩	مساهمي الشركة الأم
٤٧,٣٧٢,٠٨٤	٢,٧٠٣,٣٦٦	(٧٦٣,٠٢٤)	٨٨,٥٣٥,٧٦٩	حقوق ملكية غير مسيطرة

معلومات ملخصة حول التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

صندوق النرجس الاستثماري ريال سعودي	جادة الشاطئ ريال سعودي	جادة الربيع ريال سعودي	صندوق الدار الاستثماري ريال سعودي	
(٣٥,٦٧٩,٨٤٨)	(٧٩,٧٤١)	٢٨,٤٩٥,١٦٢	٤٦,٣٤٢,٧٦٦	تشغيلي
-	-	-	٤٧٥,٩٠٤,١٨٨	استثماري
١٥,٠٠٠,٠٠٠	-	-	(٥٥٠,٨٢٨,٥٦٩)	تمويلي

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١- الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

٤-٣١ المعلومات المالية الملخصة (تتمة)

معلومات ملخصة حول التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

صندوق النرجس	صندوق الدار	صندوق الاستثماري	صندوق الاستثماري	صندوق الاستثماري
الاستثماري	جادة الشاطئ	جادة الربيع	جادة الشاطئ	الاستثماري
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
(٣٣٤,٩٠١,٩٥٧)	(٣٧٤)	(١١٤,٦٢٣,٩٣١)	٦٩٨,٦٧٤,٤٥٦	تشغيلي
-	-	-	(٢٩٧,٦١٥,٧٧٩)	استثمار
(٣٥٨,٨٠٠,٠٠٠)	-	٧٣,٨٥٣,٥٤٢	(٣٤١,٧٠٥,٨٧٣)	تمويل

٣٢- الأحداث اللاحقة

١-٣٢ تم الإفصاح عن بعض الأحداث اللاحقة والإفصاح بها ضمن إيضاحاتها ذات الصلة. تعتقد الإدارة بأنه لا توجد هناك أحداث لاحقة هامة منذ السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ والتي من شأنها أن يكون لها أثر جوهري على قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة.

٣٣- المبالغ المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام الفترة السابقة لتتماشى مع العرض في السنة الحالية.

٣٤- تاريخ الاعتماد

تم اعتماد إصدار هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة المجموعة بتاريخ ١٥ شوال ١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٤ إبريل ٢٠٢٤ م).