

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الموحدة
وتقدير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الصفحة

فهرس

٣-١	تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية الموحدة
٤	قائمة المركز المالي الموحدة
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة
٦	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
٧	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٤١-٨	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية الموحدة

إلى السادة / مساهمي شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

الرياض، المملكة العربية السعودية

التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") وشركاتها التابعة (بشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وقائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وأداتها 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 قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة. كما وفينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية القصوى عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا حولها، وإننا لا نقدم في هذه رأياً منفصلاً. فيما يلي وصفاً لكل أمر من أمور المراجعة الرئيسية وكيفية معالجتها:

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا	أمور المراجعة الرئيسية
- قمنا بتقييم مدى ملائمة أساليب وافتراضات التقييم ومجالات الأحكام الهامة والتقييرات المستخدمة من قبل الإداره في عملية التقييم الداخلي؛	تقييم العقارات التطويرية تحفظ المجموعة بعقارات تطويرية وتختلف بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأراضي تحت التطوير لغايات البيع في سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة. تبلغ القيمة الدفترية للممتلكات العقارية، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، ١٩,٣ مليار ريال سعودي (٢٠٢٠: ١٨,٢ مليار ريال سعودي).
- قمنا بإجراء مناقشات مع الإداره، وقمنا بتقييم الافتراضات المستخدمة ذات الصلة، مع الاستناد إلى البيانات السوقية ، حيثما أمكن ذلك:	يتم تسجيل جميع العقارات التطويرية (المحفظ بها لغايات التطوير أو البيع) مبدئياً بنكفة الاقتناء ثم يعاد قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، في حين يتم تقدير قيمتها العادلة لغرض الإفصاح في الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة فقط.
- قمنا باختبار مدى ملائمة المدخلات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع:	قامت الإداره بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تقييمها الداخلي مع مراعاة معطيات السوق الداخلية والمقارنة بعد تعديليها حسب سمات العقارات المعنية، تضمنت المدخلات المستخدمة من قبل الإداره أثناء إجراء تقييمها للتدفقات النقدية المتوقعة والقيمة الإيجارية الحالية في السوق، اللتان تتأثران بقوى السوق السائدة وسمات كل عقار من عقارات المحفظة.
- قمنا بتقييم سبب التغيرات في المدخلات الرئيسية والتقييرات والافتراضات عن الفترة السابقة؛	تعتبر عملية تقييم تكلفة العقارات وصافي القيمة القابلة للتحقق عملية معقدة حيث أن التغير في تقييم المجموعة لسعر البيع وتكلفة الإنشاء من شأنه أن يؤثر بشكل مادي على القيمة الدفترية للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.
- قمنا بتقييم مدى فاعلية وكفاءة خبرة موظفي الإداره في عملية التقييم؛	
- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإيضاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.	

تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة (تممة)
إلى السادة / مساهمي شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تممة)

أمور المراجعة الرئيسية (تممة)

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا	أمور المراجعة الرئيسية
<p>- قمنا بتقييم الافتراضات الهامة المستخدمة في عملية التقييم والتي تتضمن القيم الإيجارية المتوقعة، والعائدات المتوقعة، ومعدل الإشغال ومعدل الخصم.</p> <p>- قمنا بالإطلاع على اتفاقيات الإيجار، ومقارنة هذه الافتراضات مع المؤشرات المنشورة والبيانات السوقية المقارنة المتاحة؛</p> <p>- قمنا بتقييم المدخلات الرئيسية والافتراضات في نموذج التقييم وتحليل حساسيتها بالنسبة للعناصر الرئيسية؛</p> <p>- قمنا أيضاً بتقييم سبب التغيرات في المدخلات الرئيسية والتقييمات والافتراضات عن الفترة السابقة؛</p> <p>- قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية وزناعة شركة التقييم الخارجية؛ وـ</p> <p>- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.</p>	<p>تقييم العقارات الاستثمارية</p> <p>تظهر العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والإنفاق في القيمة (إن وجدت)، كما يتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة.</p> <p>قامت إدارة المجموعة بتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بواسطة خبير تقييم مستقل يحمل مؤهل مهني معترف به وذو خبرة في موقع العقار.</p> <p>تم تدبير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسملة الدخل. وتم تدبير التفاصيل النقدية السنوية من خلال الإستقراء والتوفيق بين الإيرادات الحالية للإيجارات وفقاً للإشغال الأمثل لها ومن ثم رسمتها بمعدل إيجار سنوي يتراوح بين ٨-٦٪ بين العقارات السكنية التجارية المؤجرة من أجل الوصول إلى القيمة العادلة التقديرية المبينة في الإيضاح (٥).</p> <p>إن الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات تعتبر ذات أهمية في ضوء عدم التأكيد من التقديرات وحساسية التقييمات. يعتبر تقييم العقارات الاستثمارية أمراً جوهرياً بالنسبة لمراجعتنا نظراً لأهميته وتعقيده واعتماده بشكل كبير على مجموعة من الافتراضات التي من ضمنها قيم الإيجار المتوقعة، والعائدات المتوقعة، ومعدل الإشغال ومعدل الخصم.</p>

المعلومات الأخرى المدرجة في تقرير المجموعة السنوي للسنة المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ إن الإدارة هي المسئولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة، لكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقريرنا حولها، والذي من المتوقع توفيره لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا. إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يغطي المعلومات الأخرى ولن نبني أي نوع من أنواع التأكيد عليها.

وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، تقتصر مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى الموضحة أعلاه، وعند قرائتها، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتوافق بصورة جوهرية مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء مراجعتنا أو تظهر بطريقة أخرى أنها تحتوي على تحريفات جوهرية.

فيما لو استنتجنا، عند قراءة تقرير مجلس الإدارة أنها تحتوي على تحريفات جوهرية، فيجب علينا إبلاغ المكلفين بالحكومة بهذا الأمر.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكومة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسئولة 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 وفقاً لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وهي المسئولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية، لتمكنها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهرى سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسئولة عن تقييم قدر المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفين بالحكومة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة كلّ تخلو من التحريف الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتاكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكتشف دائماً عن التحريف الجوهرى عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة (تممة)
إلى السادة / مساهمي شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تممة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تممة)

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى في القوائم المالية الموحدة سواء بسبب غش أو خطأ وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة ل توفير أساس لرأينا، وبعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطير الناتج عن خطأ لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعدد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفاً مستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة، وهيكلها ومحتها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. كما أننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بعملية المراجعة للمجموعة. ونظر المسؤولين الوحيدين عن رأينا.

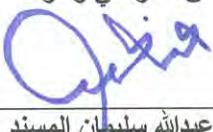
ونحن نتواصل مع المكلفين بالحكومة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لها والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

لقد زودنا أيضاً المكلفين بالحكومة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وبحسب مقتضي الحال إجراءات الوقاية ذات العلاقة. ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحكومة، تلك الأمور التي كانت لها الأهمية القصوى عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تُعد أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما، في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر يتبعه إلا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أنه من المتوقع بشكل معقول أن تفوق التبعات السلبية لفعل ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

التقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

بناءً على المعلومات التي توافرت لدينا، لم يلفت انتباها عند تنفيذ إجراءات مراجعتنا، ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة غير ملتزمة بمتطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية الموحدة.

عن الخراشي وشركاه


عبدالله سليمان المسند
ترخيص رقم (٤٥٦)



الرياض في:
٢٥ شعبان ١٤٤٣ هـ
٢٨ مارس ٢٠٢٢ م

٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	إيضاح	الموجودات
١,٥١٩,٦١٦	١,٦١٠,٤٤٦	(٥)	الموجودات غير المتداولة
١٨,٢٤٦,٥٨٣	١٩,٢٨٥,٢٨٧	(٦)	عقارات استثمارية، صافي
٧٢,١٨٠	٧٧,٦٥٣	(٧) /٢٢	عقارات تطويرية - طولية الأجل
١,١٧٣,٥٤٧	١,١٩٥,١٤٤	(٨)	ممتلكات ومعدات، صافي
٤٩٢	-	(٩)	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
<u>٢١٤,٠١١,٩١٨</u>	<u>٢١,٦٦٨,٤٩٨</u>		موجودات أخرى، صافي
			مجموع الموجودات غير المتداولة
٣٤١,٨٦٠	٣٦٩,٦٨٢	(٦)	الموجودات المتداولة
٤,٦٤٩,١٧٨	٥,٧٧٠,٠٧٤	(١٠)	عقارات تطويرية - قصيرة الأجل
٤,٩٣١,٦٦٠	٤,١٥٣,٤٢٦	(١١)	ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
٩,٩٢٢,٦٩٨	١٠,٠٢٩٣,٠١٨٢		النقد وما في حكمه
<u>٣٠,٩٣٤,٦١٦</u>	<u>٣١,٩٦١,٦٨٠</u>		مجموع الموجودات المتداولة
			مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
٩,٧٨١,٣٩١	٧,٠٣٩,٢٤١	(١٢)	المطلوبات غير المتداولة
٢١,٤٢٣	٢٢,٥٥٠	(١٣)	قروض إسلامية - الجزء غير المتداول
<u>٩,٨٠٢,٥٧١٤</u>	<u>٧,٠٦١,٧٩١</u>		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
			مجموع المطلوبات غير المتداولة
٤٣٦,٠٦٢	٢,٣٧٤,١٨٢	(١٢)	المطلوبات المتداولة
١,٠٢٣,٢٤٦٦	٣,٠٢٩,٤٤٤	(١٤)	قروض إسلامية - الجزء المتداول
٤٣٧,١٩٤	٣٣٦,٦٣٣	(ج) /١٥	ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى
٢,١٠٥,٧٢٢	٥,٧٤٠,٢٥٩		مخصص الزكاة
<u>١١,٩٠٨,٤٤٣٦</u>	<u>١٢,٨٠٢,٥٥٠</u>		مجموع المطلوبات المتداولة
			مجموع المطلوبات
١٠,٨٠٠,٦٠٠	١٠,٨٠٠,٦٠٠	(١٦)	حقوق المساهمين
١,١٤١,٨٩٥	١,١٥٥,١٤٧		رأس المال
٧,٠٨٤,٢٨٥	٧,٢٠٤,٤٨٣		احتياطي نظامي
<u>١٩,٠٢٦,١٨٠</u>	<u>١٩,١٥٩,٦٣٠</u>		أرباح مبقة
<u>٣٠,٩٣٤,٦١٦</u>	<u>٣١,٩٦١,٦٨٠</u>		مجموع حقوق المساهمين
			مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
 (شركة مساهمة سعودية)
 قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	إيضاح	
١,٩٤٤,٨٥٤	٢,٤٩٣,٠٧٨	(١٧)	الإيرادات
(١,٢٧٠,٢٠٤)	(١,٥٩٦,٣٥٠)	(١٨)	تكلفة الإيرادات
٦٧٤,٦٥٠	٨٩٦,٧٢٨		مجمل الربح
(١٧١,٣٣٢)	(٢١١,٩٤٥)	(١٩)	مصاريف التشغيل :
٥٠٣,٣١٨	٦٨٤,٧٨٣		مصاريف عمومية وإدارية
(٦٤٥,٨٨٣)	(٦٦٢,٩٧٧)	(٢٠)	أعباء تمويلية
١٤٣,٣٦١	٩٣,٨٨٨		إيرادات أخرى، صافي
١٨,٥٨٣	١٩,٧٤٨	(١/٨)	حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
١٩,٣٧٩	١٣٥,٤٤٢		الربح قبل الزكاة
(٥٨٥)	(٢,٩٢٢)	(١/٥)	مخصص الزكاة
١٨,٧٩٤	١٣٢,٥٢٠		صافي ربح السنة
(٢٠١٠٢)	٩٣٠	(١٣)	الدخل الشامل الآخر :
١٦,٦٩٢	١٣٣,٤٥٠		(خسائر) أرباح إكتوارية من إعادة قياس خطة المنافع المحددة
٠,٠٢	٠,١٢	(٢١)	اجمالي الدخل الشامل للسنة
			اجمالي الدخل الشامل للفترة المنسوب إلى:
			المساهمين في دار الأركان
			ربحية السهم للفترة (بالريال السعودي) :
			الأساسي والمفض

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

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

إجمالي حقوق المساهمين بألاف الريالات السعودية	أرباح مقنعة بألاف الريالات السعودية	إحتياطي نظامي بألاف الريالات السعودية	رأس المال بألاف الريالات السعودية
١٩٤٠٢٦١٨٠	٧٠٨٤٢٨٥	١٤١٠٨٩٥	١٠٨٠٠٠٠٠
١٣٢٥٢٠	١٣٢٥٢٠	-	-
٩٣٠	٩٣٠	-	-
١٣٣٤٥٠	١٣٣٤٥٠	-	-
-	(١٣٢٥٢٠)	١٣٢٥٢	-
١٩١٥٩٦٣٠	٧٢٠٤٤٨٣	١٤١٥٥١٤٧	١٠٨٠٠٠٠٠
١٩٤٠٩٤٨٨	٧٠٦٩٤٧٢	١٤٠٠١٦	١٠٨٠٠٠٠٠
١٨٦٧٩٤	١٨٦٧٩٤	-	-
(٢٠١٠٢)	(٢٠١٠٢)	-	-
١٦٦٩٢	١٦٦٩٢	-	-
-	(١٠٨٧٩)	١٠٨٧٩	-
١٩٤٠٢٦١٨٠	٧٠٨٤٢٨٥	١٤١٠٨٩٥	١٠٨٠٠٠٠٠

:٢٠٢١

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١

صافي دخل السنة

الدخل (خسارة) الشامل الآخر للسنة

إجمالي الدخل الشامل للسنة

المحول إلى الإحتياطي النظامي

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

:٢٠٢٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠

صافي دخل السنة

الدخل (خسارة) الشامل الآخر للسنة

إجمالي الدخل الشامل للسنة

المحول إلى الإحتياطي النظامي

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	إيضاح	
١٩,٣٧٩	١٣٥,٤٤٢		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٥٥,٢٢٨	٤٨,٤١٣	(٥,٧٨,١/٢٢)	الربح قبل الزكاة
١,٠٠٩	٤٩٢	(٩)	تعديلات على:
٢,٥١٦	٤,٤٥٣	(٩/١٠)	استهلاكات
٣,٨٨٤	٤,٥٥٧	(١٣)	إطفاءات
٦٤٥,٨٨٣	٦٦٢,٩٧٧	(٢٠)	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
(١٨,٥٨٣)	(١٩,٧٤٨)	(٨)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٧٠٩,٣١٦	٨٣٦,٥٨٦		إطفاء أعباء تمويلية مؤجلة
(١,٢٦٩,٣٧٠)	(٦٩٤,٣٠٩)		حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
(٦٧٠,١٦٨)	(١,١٢٥,٣٤٩)		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
٤٣٣,٦٨٧	١,٧٨٦,٦٧٠		عقارات تطويرية، صافي
(٧٩٦,٥٣٥)	٨٠٣,٦٣٤		نجم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
(٦٠٨,٨٠٩)	(٦٣٠,٩٤٥)		نجم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى
(٥٠٠,٥٦)	(١٠٣,٤٨٣)	(١٥/ج)	النقد الناتج من / (المستخدم في) العمليات
(٦,٢٧٧)	(٢٤٤٠٠)	(١٣)	أعباء تمويلية مدفوعة
(١,٤٦١,٦٧٧)	٦٦,٨٠٦		زكاة مدفوعة
(٤٥٨)	(١,٨٤٩)	(٨)	مكافأة نهاية خدمة للموظفين مدفوعة
(٢,٦٣٩)	(٦,٦٦٩)	(٧)	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
-	٨٢	(٧)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستشارية
(١,٢٨٢)	(٥٤٢)	(٥)	استثمارات في شركات زميلة
(٤,٣٧٩)	(٨,٩٧٨)		شراء ممتلكات ومعدات
٢٠٤٤٧٦٦٩	(٨٣٦,٠٦٢)		تحصيلات من بيع ممتلكات و معدات
٢٠٤٤٧٦٦٩	(٨٣٦,٠٦٢)		عقارات استثمارية
٩٨١,٦٤٠	(٧٧٨,٢٣٤)		صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
٣,٩٥٠,٠٢٠	٤,٩٣١,٦٦٠		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٤,٩٣١,٦٦٠	٤,١٥٣,٤٢٦	(١١)	قروض طويلة الأجل
-	١٠,٢٧٢	(١/٢٢)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
٨٨,٥١٩	٣٧٢,٢١٧	(٥,٦)	صافي (النقص) / الزيادة من النقد وما في حكمه
			النقد وما في حكمه في بداية السنة
			النقد وما في حكمه في نهاية السنة
			معاملات غير نقدية:
			الإضافات إلى الأصول المؤجرة و الذمم الدائنة و غيرها
			تحويلات عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية (أيضاً ٦,٥)

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

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

١- معلومات عامة:

إن شركة دار الأركان للتطوير العقاري ("الشركة")، هي شركة مساهمة سعودية، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٦٠١٩٥ بتاريخ ١٤٢١/٤/١٦ (الموافق ٢٠٠٧/١٨). يقع مقر الشركة في المملكة العربية السعودية وعنوانها البريدي هو ص. ب ١٠٥٦٣٣ ، الرياض - ١١٦٥٦ ، المملكة العربية السعودية.

أسهم الشركة مدرجة في سوق الأوراق المالية في المملكة العربية السعودية.
تعمل الشركة والشركات التابعة لها ويشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة" بشكل أساسي في مجال تطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها. وتدير الشركة أنشطتها من خلال شركات تابعة لها تم تأسيسها لكل نشاطها و بموجب سجل تجاري خاص لكل منها. تورد أدناه الشركات التابعة للمجموعة وطبيعة نشاطها كما يلي:

شركة دار الأركان للعقارات - (المعروف سابقاً باسم شركة دار الأصول) هي شركة مساهمة سعودية مقلدة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٢٥٤٦٣ (الموافق ٢٠٠٨/٧/٢٨) وتعمل في تطوير وتملك العقارات السكنية والتجارية وتقديم خدمات إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة.

شركة دار الأركان للاستثمار التجاري - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٢٤٧٥٨٥ (الموافق ٢٠٠٨/٤/٥) وتعمل في مجال شراء وتملك وتأجير والاستثمار في العقارات.

شركة صكوك دار الأركان - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٢٥٦٤٢١ (الموافق ٢٠٠٨/٩/١٦) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

شركة صكوك الأركان - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٢٧٤٤٠٧ (الموافق ٢٠٠٩/١٠/١) وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقولات العامة.

شركة دار صكوك الدولية - شركة ذات مسؤولية محدودة ، المعروفة سابقاً بشركة سيادة للاستثمار، شركة تابعة مملوكة بالكامل ، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٢٧٥٤٤٨ (الموافق ٢٠٠٩/١٠/٣٠) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري .

شركة دار الأركان للاستثمار العقاري - شركة ذات مسؤولية محدودة ، المعروفة سابقاً باسم شركة دار الأركان العقارية (AM) ، شركة تابعة مملوكة بالكامل ، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٥٢١٥٠٩ (الموافق ٢٠٠٩/٦/٢٢) تاريخ ١٤٣٨/٦/٢٢.

شركة معاقل العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة ، شركة تابعة مملوكة بالكامل ، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٦٠٠٧٠٨ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري وتقديم خدمات إدارة وتأجير العقارات.

شركة بوادي العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في مجال العقارات والتأجير وإدارة العقارات. رقم ١٠١٦٠٠٧١٠ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣) وتعمل في الإنشاءات العامة، وشراء وبيع وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

شركة الانتشار العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٦٠٠٧٠٩ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣) . تعمل في بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

شركة سواعد العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٦٠٠٧١١ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣) . تعمل في بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

تمتلك شركة دار الأركان للتطوير العقاري بالكامل بشكل مباشر وغير مباشر الشركات التابعة المنكورة أعلاه .

إن هذه القوائم المالية الموحدة المرفقة تتضمن موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات التابعة المنكورة أعلاه .

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

٢-١ أساس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، فيما يتفق مع السياسات المحاسبية للمجموعة. تم عرض القوائم المالية الموحدة بالريل السعودي وهي العملة الوظيفية للمجموعة.

٢-٢ تطبيق معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

• المعايير والتفسيرات والتعديلات سارية المفعول في الفترة الحالية

في الفترة الحالية ، قامت المجموعة بتطبيق جميع التفسيرات الجديدة الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي ("IFRIC") والتي تعتبر واجية التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١.

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

تطبيق معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة (تتمة)

• المعايير والتفسيرات والتعديلات سارية المفعول في الفترة الحالية (تتمة)

<ul style="list-style-type: none"> - تعالج تعديلات المرحلة الثانية الخاصة بالقضايا التي قد تؤثر على التقارير المالية أثناء إصلاح معيار سعر الفائدة ، بما في ذلك آثار التغييرات على التحالفات التقنية التعاقدية أو علاقات التحوط الناشئة عن استبدال سعر الفائدة مع معدل مرجعي بديل (قضايا الاستبدال). - تعديل لتمديد الإعفاء من تقدير ما إذا كان امتيازات الإيجار المتعلق بـ Covid-١٩ يعد تعديل لعقود الإيجار . 	تعديلات	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤، ٧، ٩ و ١٦ و معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩
--	----------------	--

إن تطبيق هذه المعايير والتفسيرات لم يؤد إلى إحداث أي تغيرات هامة في السياسات المحاسبية المطبقة أو في الإسحاقات المرفقة في القوائم المالية الموحدة.

• **المعايير والتعديلات الصادرة وغير السارية المفعول ولم يتم تطبيقها بعد من قبل المجموعة**
 تم إصدار المعايير والتعديلات التالية قبل تاريخ إصدار هذه القوائم المالية، ولكنها غير سارية المفعول بعد، وبالتالي لم يتم تطبيقها في هذه القوائم المالية الموحدة.

يجري حالياً تقييم آثر تطبيق هذه المعايير، ومع ذلك تتوقع الإدارة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات في الفترات المستقبلية لن يكون له تأثير كبير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

<ul style="list-style-type: none"> - يبدأ التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ . الرسوم في اختبار "١٠ بالمائة" لإلغاء الاعتراف بالطلبيات المالية. - يبدأ التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ . تمنع التعديلات الشركة من تحصيل أصل الأصول من تكلفة الممتلكات والألات والمعدات المبالغ المستلمة من بيع الأصناف المنتجة أثناء تحضير الشركة للأصل للاستخدام المقصود. بدلاً من ذلك ، سوف تعرف الشركة بعادات المبيعات هذه والتكلفة ذات الصلة في الربح أو الخسارة. - يبدأ التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ . تحدد التغييرات أن "تكلفة الوفاء" بالعقد تشمل على "التكليف المتعلقة مباشرة بالعقد". - يمكن أن تكون التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد إما تكاليف إضافية للوفاء بهذا العقد أو تخصيص تكاليف أخرى تتعلق مباشرة بتنفيذ العقد. - يبدأ التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ . أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية "مرجعاً للإطار المفاهيمي" لتحديث مرجع قديم دون تغيير متطلباته بشكل كبير. - يبدأ التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ . التعديلات في تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١) تؤثر فقط على عرض الالتزامات في بيان المركز المالي - وليس المبلغ أو توقيت الاعتراف من أي أصل أو إيراد أو مصروفات التزام ، أو المعلومات التي توضح عنها الكيانات حول تلك البنود. أنهم: - توضيح أن تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة يجب أن يستند إلى الحقوق الموجودة في نهاية الفترة المشمولة بالتقدير ومواءمة الصياغة في جميع الفترات المتاثرة للإشارة إلى "الحق" في تأجيل التسوية بمقدار لا يقل عن اثنى عشر شهراً وتوضح أن الحقوق الموجودة فقط "في نهاية فترة التقرير" يجب أن تؤثر على تصنيف الالتزام ؛ - توضيح أن التصنيف لا يتاثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشآة ستمارس حقها في تأجيل تسوية التزام ؛ و - وضح أن التسوية تشير إلى التحويل إلى الطرف الم مقابل من النقد أو أدوات الملكية أو الأصول أو الخدمات الأخرى. 	تعديلات	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ معيار المحاسبة الدولي رقم ١
---	----------------	--

٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٤-٢ تطبيق معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة (تتمة)

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧	المعيار جيد	١٧	يبدأ التطبيق في الفترات السنوية لعقد التأمين والتي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.
المعيار المحاسبة الدولي رقم ٨	تعديلات		التعديلات المتعلقة بتعريف التقديرات المحاسبية لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.
المعيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	تعديلات		التعديلات المتعلقة بالضريبة المؤجلة على عقود الإيجار والالتزامات إلغاء الخدمة لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤	تعديلات		تغير التعديلات التاريخ الثابت للإعفاء المؤقت في المعيار الدولي للتقارير المالي رقم ٤ من تطبيق معيار الدولي للتقرير المالي (الإوات المالية) حتى ١ يناير ٢٠٢٣.

٤-٣ العرف المحاسبي

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكافة التاريخية باستثناء بعض الأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة والاستثمارات في شركات زميلة التي يتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية، كما يتم الاعتراف بمستحقات التزامات المنافع المحددة للموظفين بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية. إن السياسات المحاسبية الرئيسية مبينة أدناه :

٤-٤ أسس التوحيد

تقوم المجموعة بتوحيد القوائم المالية للشركة والشركات التابعة التي يكون للمجموعة سلطة على تلك الشركات المستثمر فيها أو معرضة أو لها حقوق في عائد متغير من مساهماتها ولديها القدرة على استخدام سلطتها للسيطرة والتأثير على عائداتها من تلك الشركات المستثمر فيها أو الشركات التابعة تتكون القوائم المالية الموحدة للمجموعة من عمليات الشركة والشركات التي تسيطر عليها الشركة أو الشركات التابعة لها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة . تسيطر المجموعة على منشأة عندما تكون معرضة أو لها حقوق في عائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ولديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على تلك المنشأة. يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل من تاريخ الاقتناء و حتى تاريخ البيع الفعلي، حسب الاقتضاء . يتم استخدام طريقة الشراء للمحاسبة عن اقتناء الشركات التابعة من قبل المجموعة . تقاس تكلفة الاقتناء بالقيمة العادلة للموجودات المحولة وأدوات حقوق الملكية المصدرة والمطلوبات المتکدة في تاريخ التبادل، بالإضافة إلى التكاليف المتعلقة مباشرة بعملية الاستحواذ . يتم قياس الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات، والمطلوبات الطارئة المحدة في نهج الأعمال مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ بصرف النظر عن مدى وجود أي حصص غير مسيطرة . يتم إدراج الحصص غير المسيطرة على أساس نسبة الملكية للحصص غير المسيطرة من القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المعترف بها . بعد ذلك، يتم تحويل أية خسائر تخص الحصص غير المسيطرة وتجاوز عن هذه الحصص غير المسيطرة على حصة الشركة الأم .

يتم الاعتراف بزيادة في تكلفة الاقتناء عن القيمة العادلة لحصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة المقيدة كشهرة . إن أي انخفاض في تكلفة الشراء بأقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها (خصم على الاقتناء) يتم إدراجه مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة .

يتم عند التوحيد استبعاد كافة المعاملات والأرصدة والأرباح غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة . يتم أيضاً استبعاد الخسائر غير المحققة ما لم توفر المعاملة دليلاً على انخفاض قيمة الأصل المحول .

استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

إن الشركة الزميلة هي كيان تكون المجموعة في وضع يسمح لها بممارسة تأثير هام ولكن ليست سبطة أو سيطرة مشتركة من خلال المشاركة في القرارات المتعلقة بسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها .

إن المشروع المشترك هو ترتب مشترك بحيث يكون الطرفين في المشروع المشترك حقوق في صافي موجودات هذا الترتيب المشترك وقد تمت موافقة تعاقدية على تقاسم السيطرة المشتركة على الأنشطة ذات الصلة التي يمكن من خلالها لأطراف الترتيب المشترك في اتخاذ القرارات حيثما تتطلب الأنشطة ذات الصلة الموقفات بالإجماع والسيطرة المشتركة .

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٤- أسس التوحيد (تتمة)

طريقة حقوق الملكية

وفقاً للمحاسبة بطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف مبدئياً بالاستثمارات في الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في قائمة المركز المالي الموحدة بالتكلفة ويتم تعديلاها لاحقاً بعد الاقتناء بالغيرات في حصة المجموعة من الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر وفي صافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، ناقصاً أي انخفاض في قيمة الاستثمارات الفردية. يتم إدراج نتائج موجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في هذه القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية باستثناء تلك المصنفة كمحفظة بها للبيع. يتم الاعتراف بخسائر الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة التي تزيد عن حصص المجموعة في تلك الشركات الزميلة أو المشروع المشترك فقط إلى الحد الذي تكون فيه المجموعة قد تكبدت التزامات تعاقدية أو استدلالية أو لفعت بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة أو المشروع المشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية من تاريخ الاستحواذ. إن أي زيادة في تكلفة الاقتناء عن حصة المجموعة في القمية العاملة لصافي الموجودات المعددة للشركة الزميلة أو المشروع المشترك في تاريخ الاقتناء يتم الاعتراف بها كشهرة. يتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ويتم تقدير الانخفاض في القيمة كجزء من هذا الاستثمار. إن أي انخفاض في تكلفة الشراء أقل من حصة المجموعة في القمية العاملة لصافي موجودات الشركة الزميلة أو مشروع مشترك في تاريخ الاقتناء (أي الخصم عند الاقتناء) يتم إدراجه في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

عندما يتم تصنيف الاستثمار في شركات زميلة أو مشروع مشترك كمحفظة به للبيع أو يتوقف عن كونه شركة زميلة أو مشروع مشترك ، فإنه اعتباراً من ذلك التاريخ، تتوقف المجموعة عن المحاسبة باستخدام طريقة حقوق الملكية. عند بيع جزئي لشركة زميلة أو مشروع مشترك ينتفع عنه فقدان تأثير جوهري على الشركة الزميلة أو مشروع مشترك، يتم قياس الاستثمار المتبقى بالقيمة العاملة في تاريخ البيع ويتم الاعتراف به كأصل مالي. يتم إدراج الفروق بين الأسهم النسبية للحصص المحفوظة بها في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمتها العاملة في تحديد أرباح أو خسائر استبعاد الشركات الزميلة أو المشروع المشترك. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بإعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر من حقوق الملكية المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

عندما تتعامل شركة المجموعة مع شركة زميلة أو مشروع مشترك بين المجموعة، يتم استبعاد الأرباح والخسائر إلى حد حصة المجموعة في الشركة الزميلة ذات الصلة أو مشروع مشترك. قد تتوفر الخسائر تليلاً على انخفاض قيمة الأصل المحول وفي هذه الحالة يتم تكوين مخصص كافٍ لمقابلة الانخفاض في القيمة.

إن العملية المشتركة هي الترتيب الذي يكون لشركات المجموعة سيطرة مشتركة على هذا الترتيب ولها حقوق ملزمة تعاقدية في الموجودات وما يتربّط على تلك من التزامات في مطلوبات هذا الترتيب. السيطرة المشتركة هي تقاسم متقدّم عليه تعاقدياً للسيطرة على الترتيب وجميع الأنشطة ذات الصلة من الترتيب تتطلب موافقة بالإجماع من الأطراف التي تقاسم السيطرة.

- عندما تقوم المجموعة بنشاطاتها في إطار عمليات مشتركة، يتم الاعتراف بحصتها في بياناتها المالية بما يلي:
- أن الأصل ينتمي إلى المجموعة، بما في ذلك حصتها في أي موجودات تم اقتناها أو الاحتفاظ بها بصورة مشتركة؛
 - المطلوبات المرتبطة بالمجموعة، بما في ذلك حصتها من أي مطلوبات يتم تكديها بشكل مشترك؛
 - حصة المجموعة من الإيرادات الناتجة عن العملية المشتركة؛
 - مصاريف المجموعة ، بما في ذلك حصة المصاريف المشتركة بشكل مشترك في العمليات المشتركة.

تحاسب المجموعة عن الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المرتبطة بحصتها في عملية مشتركة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المطبقة على الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات الخاصة. عندما تكون المجموعة مُشغل مشترك في عملية مشتركة وتتدخل في بيع أو تساهُم في أصول في العملية المشتركة، يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن هذه المعاملات في القوائم المالية الموحدة للمجموعة إلى حد حصة الأطراف الأخرى في العملية المشتركة فقط. عندما تكون المجموعة مُشغل مشترك في عملية مشتركة وتتدخل في عملية شراء مع العملية المشتركة، لا تُعترف بالمجموعة بحصتها من الأرباح أو الخسائر إلى أن يتم إعادة بيع هذه الموجودات إلى طرف ثالث.

٥- ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المترافق وأي خسائر انخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة جميع المصادر المتعلقة بها مباشرة والتي تم تكديها لاحتضان الممتلكات والمعدات إلى موقعها المقصود، بشرط أن تكون الممتلكات والمعدات متاحة للاستخدام. تقوم الإدارة بمراجعة وإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيمة المتبقية بشكل دوري وبالتالي يمكن تغيير أو تعديل معدلات الاستهلاك.

يتم احتساب الاستهلاك على التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للموجودات، باستثناء الأراضي، على مدى حياتها العملية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للمعدلات التالية:

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٥- ممتلكات ومعدات (تتمة)

مباني	% ٣
تحسينات على مباني مستأجرة	% ٢٠ - % ٥
سيارات	% ٢٥
معدات وأجهزة	% ٢٠
معدات مكتبية	% ٢٥ - % ٢٠

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو استبعاد الأصل على أنه الفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم الاعتراف بها في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بمراجعة القيمة الدفترية لموجوداتها الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن تلك الموجودات قد تعرضت لخسائر انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل لتحديد مدى خسارة الانخفاض في القيمة. عندما لا ينتج الأصل تدفقات نقدية مستقلة عن الأصول الأخرى، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي ينتهي إليها الأصل. إذا تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل باقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض فوراً في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

٦- العقارات الاستثمارية

ت تكون العقارات الاستثمارية بشكل أساسى من المشاريع المنجزة (بما في ذلك العقارات والأراضي المطورة المحافظ عليها لغرض ارتفاع قيمتها على المدى الطويل) والمشاريع قيد التطوير (بما في ذلك المشاريع العقارية قيد الإنشاء، والمشاريع العقارية قيد التطوير، والأراضي التي تنتظر التطوير). يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية للحصول على إيجارات و/أو لزيادة قيمتها أو كليهما ، بدلاً من بيعها في سياق الأعمال الإعتيادية أو الإستخدامات في الإنتاج أو في الأغراض الإدارية.

تتضمن المشاريع قيد التطوير تلك العقارات قيد التطوير والتي تنتظر البدء في التطوير. لا تستخدم هذه العقارات لتوليد إيرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية العادي. يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية مبنية بالتكلفة و يتم قياس تكاليف الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها / المحولة. يتم رسملة جميع تكاليف التطوير (التصميم والتطوير وتكلفة الموظفين) والتي تعزى مباشرة إلى حيزاً / تطوير العقارات للوصول للتكلفة الإجمالية.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقار الاستثماري في حالة البيع أو الاستغناء عندما يتم تحويله أو نقله إلى العقارات التطويرية. يتم الاعتراف بأى ربح أو خسارة ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالعقار فوراً في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية بغرض تحقيق الإيراد من تأجيرها و / أو لزيادة القيمة الرأسمالية، بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأى خسارة انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك بحيث يتم شطب التكلفة ناقصاً القيمة التقيرية المتبقية للموجودات، باستثناء الأرضي والعقارات تحت التنفيذ، على مدى عمرها الإنتاجية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت على أساس نسبة الاستهلاك التالية:

مباني	% ٣
-------	-----

يتم إدراج الأرباح أو الخسائر من بيع أو استبعاد العقارات الاستثمارية التي تمثل الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية في الأرباح أو الخسائر الموحدة في الفترة التي يتم فيها البيع/استبعاد باستثناء تلك المتعلقة بترتيبات البيع وإعادة التأجير.

٧- العقارات التطويرية

يتم قياس جميع العقارات التطويرية مبنية بالتكلفة الاقتضاء ولاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. وينكون هذا البدن بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأراضي تحت التطوير من أجل بيعها في سياق الأعمال الإعتيادية ، بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو انتظار ارتفاع قيمتها الرأسمالية. تتضمن التكلفة جميع التكاليف المنسوبة مباشرة بالعقارات التطويرية بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكلف العماله المباشرة وتكلف الاقراض وتكلف واؤفات غير المباشرة التي تم تكديها في تحويل العقارات التطويرية إلى موقعها وحالتها الراهنة. يتم احتساب التكلفة باستخدام طريقة المتوسط. يتم اختبار انخفاض القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق، والذي يمثل سعر البيع المقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدرة للإنجاز ، وتكلف البيع التي سيتم تكديها.

إن دور التشغيل للعقارات التطويرية تعتبر طويلة المدى حيث أن غالبية العقارات التطويرية محافظ لها لفترة أطول من ١٢ شهرأ. إذا كان هناك تغير في نية الإدارة وتحديد آية عقارات تطويرية للبيع الفوري فإنه يتم تقسيمها بين العقارات تحت التطوير طويلة الأجل وقصيرة الأجل متمثلة في الجزء غير المتداول والجزء المتداول من عقارات تحت التطوير على التوالي.

بتاريخ كل تقرير مالي، تقوم الإدارة بتصنيف مشاريع التطوير العقاري على المدى الطويل أو القصير اعتماداً على تاريخ اكتمالها المتوقع . إذا كان من المتوقع أن يكمل إنجاز المشروع خلال سنة من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، يتم تصنيف المشروع كموجودات مطورة قصيرة الأجل.

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٨- الاختلاف في قيمة الموجودات الملموسة

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها الملموسة لتحديد فيما إذا كان هناك أي مؤشر على أن تلك الموجودات قد تعرضت لخسائر انخفاض القيمة. عندما يتغير تقييم القيمة القابلة للاسترداد للأصل الفردي، تقوم المجموعة بتغيير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي ينتهي إليها الأصل. عندما يتم تحديد أساس معقول ومتناقض للتوزيع، يتم أيضاً تخصيص الأصول لوحدات توليد النقد الفردي، أو يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات إنتاج النقد التي يمكن تحديد أساس معقول ومتناقض للتوزيع. عند وجود مثل هذا المؤشر، يتم تغيير القيمة القابلة للاسترداد للأصل من أجل تحديد مدى خسارة الانخفاض في القيمة. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة نقائصاً تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام أيهما أكبر. عند تقييم القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الراهنة للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر ذات العلاقة بالأصل والتي لم تكون تعكسها تقييمات التدفقات النقدية المستقبلية. إذا تم تغيير القيمة القابلة للاسترداد للأصل بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

٩- تكاليف القروض الإسلامية

إن تكاليف القروض الإسلامية المنسوبة مباشرة إلى اقتضاء أو إنشاء أو إنتاج الأصول المؤهلة والتي هي بالضرورة أصول تتطلب فترة زمنية طويلة لكي تصبح جاهزة للبيع أو للاستخدام المقصود، يتم إضافتها إلى تكاليف تلك الأصول، إلى أن تكون هذه الأصول جاهزة بشكل جوهري للاستخدام أو البيع. يتم الاعتراف بكافة تكاليف الافتراض الأخرى كتكاليف تمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي يتم تكبدها.

١٠- الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي الموحدة عندما تصبح المجموعة طرفاً في الترتيبات التعاقدية للأداة.

تقوم المجموعة أولاً بقياس الأصول المالية والمطلوبات المالية بقيمتها العادلة. يتم إضافة أو خصم جميع تكاليف المعاملات المنسوبة بشكل مباشر لإنشاء أو حيازة أو إصدار أصول مالية ومطلوبات مالية (استثناء الأصول المالية والمطلوبات المالية المحاسبة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة)، حسب الاقتضاء، من القيمة العادلة لكل منها عند الاعتراف الأولي. يتم الاعتراف بتكليف المعاملات المتعددة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية المحاسبة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مباشرة في الربح أو الخسارة الموحدة

التصنيف والقياس - الموجودات المالية

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نموذج أعمال المجموعة في إدارة موجوداتها المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية. لا يتم فصل أي مشتقات مضمونة في العقود وتؤخذ في الاعتبار ككل في التصنيف. يتم تصميف الموجودات المالية بشكل أساسي ضمن فئات رئيسية يتم قياسها:

- بالتكلفة المطفأة
- بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)
- بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية التي يتم الاعتراف بها مبدئياً بالقيمة العادلة بالتكلفة المطفأة على أساس الخسارة الائتمانية المتوقعة كالتالي:

- خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً - خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن الأحداث الافتراضية على الأدوات المالية الممكنة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية - خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة على مدى عمر الأداة المالية.

فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ تطبيق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة. يتطلب هذا النموذج من المجموعة إحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات المتعلقة بها في كل تاريخ تقرير لعكس التغيرات في المخاطر الائتمانية منذ الإعتراف الأولى للموجودات المالية.

على وجه التحديد، يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ من المجموعة الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة على ما يلي:

- ✓ الاستثمارات في الموجودات المالية المقاسة فيما بعد بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
- ✓ الذمم الإيجارية
- ✓ الذمم التجارية المدينة وأصول العقود؛ و

✓ عقود الضمان المالي التي تتطبق عليها متطلبات إنخفاض القيمة في المعيار الدولي للتقارير المالية ٩.

يتم تكوين مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية إذا زادت مخاطر الائتمان لتلك الأدوات بشكل كبير منذ الإعتراف المبدئي وكذلك بالنسبة للموجودات التعاقدية أو الذمم التجارية المدينة التي لا تشكل معاملة تمويل وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٤٠-٢ الأدوات المالية (تتمة)

الذمم المدينة التجارية

يتم تصنيف الذمم المدينة التجارية كموجودات مالية ويتم إدراجها مبدئياً بسعر المعاملة مالم تحتوي على مكونات تمويل هامة وعند ذلك يتم الاعتراف بها بالقيمة العادلة. لا تقوم المجموعة بتحصيل فوائد على الذمم المدينة التجارية وتحتفظ بالمبلغ المستحق الرئيسي للمدينين التجاريين بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وبالتالي تقوم بقياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية نفذاً أي مخصص لأنخفاض قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة. تقوم المجموعة بتقييم الذمم المدينة الهمة بشكل فردي والذمم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر إتّمان مماثلة لأنخفاض القيمة. يتطلب تقييم الإنخفاض في القيمة الحكم. عند إصدار هذا الحكم، تقوم الشركة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان التاريخية وفقاً لخبراتها السابقة وعوامل الخسائر الأخرى الحالية ذات الدلالة على عدم القدرة على تحصيل كامل التدفقات النقدية وفقاً للشروط التعاقدية في تاريخ التقرير. يتم تكوير مخصص لخسارة الائتمان عندما يكون هناك دليل موضوعي، بما في ذلك العماء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تختلفوا عن السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وعندما تتجاوز القيمة الدفترية للمستحق النقدية المستقلة المخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي. يتم تخفيض القيمة الدفترية للمدينة بقيمة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة ويتم الاعتراف بأي خسارة انخفاض في الربح أو الخسارة الموحدة.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق ولدى البنوك والودائع قصيرة الأجل الأخرى التي تحتفظ بها المجموعة والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل.

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (الاستثمارات المحافظة بها للمتجارة)

تدرج الاستثمارات المحافظة بها للمتجارة مبدئياً بالقيمة العادلة؛ يتم تحويل تكاليف المعاملات مباشرة إلى قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة وبعد ذلك يتم إدراجها بالقيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار المتداولة في السوق عند إغلاق الأعمال بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر المحققة وغير المحققة من بيع الاستثمارات المحافظة بها للمتجارة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

الالتزامات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الصكوك الإسلامية والمرابحة الإسلامية ويتم تضمين الترتيبات التعاقدية المعنية ويتم قياسها مبدئياً بقيمتها العادلة بعد خصم تكاليف المعاملة. يتم تسجيل المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة، ويتم الاعتراف بتكلفة العمولة على أساس العائد الفعلي في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة على مدى عمر الأداة.

الذمم الدائنة التجارية

يتم الاعتراف بالذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة وبعد ذلك بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

٤١- الاعتراف بالإيرادات

تتمثل الإيرادات في مبيعات العقارات المكتملة، والعادلات من بناء / تطوير العقارات ومن تأجير العقارات السكنية.

بيع العقارات المكتملة – يتم الاعتراف بها عند نقطة البيع

يتم الاعتراف مباشرة بالعقارات التي تباع كمنتج كامل كإيراد عند نقطة البيع. يتم الاعتراف بالإيرادات هذه الفئات من الأصول فقط عندما يتم نقل السيطرة مع المخاطر والمكافآت الهمة للملكية إلى المشتري وكان للشركة الحق في الدفع مقابل الأداء المنجز. يتم تقييم نقل الملكية والضوابط في وقت الإنتهاء القانوني لبيع أو نقل الأصول. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل الممنوح في العقد.

العقارات التي تم إنشاؤها أو تطويرها بموجب عقد مع العميل – يتم الاعتراف بها بمجرور الوقت

تقوم المجموعة بتطوير وبيع العقارات بموجب عقد أو اتفاقية إنشاء / تطوير طويلة الأجل. عادة ما يتم الدخول في هذه العقود قبل بدء البناء وتقييد شروط العقد نقل الأصول إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأصبح لدى المجموعة الحق في إسلام الدفعات مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه ويمكن تقدير نتائج هذه العقود بشكل موثوق، فإنه يتم إثبات إيرادات وتكليف هذه العقارات المطورة بالتناسب مع مراحل التنفيذ الرئيسية / مراحل الإنجاز المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية / بما في ذلك التغيرات والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير ، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

وعندما لا يمكن تقدير نتائج العقد بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بالإيرادات هذا العقد إلى حد التكلفة المتكبدة واحتمال استردادها مقابل هذا العقد. يتم إثبات جميع التكاليف المتكبدة كمصاريف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

جميع التكاليف الإضافية للحصول على عقد أو تنفيذ عقد يتم الاعتراف بها كأصول عقود إذا كان من المتوقع استرداد هذه التكاليف من سعر المعاملة. التكاليف الإضافية هي تلك التكاليف التي لم تكن الشركة قد تكبدها إذا لم يتم الحصول على العقد. يتم رسملة جميع التكاليف للوفاء بالالتزامات بموجب عقد قائم، أو عقد متوقع، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي ١٥ إذا كانت التكاليف:

- ترتبط مباشرة بمثل هذا العقد المحدد ؟

- من المتوقع أن يتم استردادها.

- إنشاء أو تعزيز أو توليد موارد للمجموعة يتم استخدامها في تنفيذ التزامات الأداء الحالية أو المستقبلية.

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تممة)

١١-٢ الاعتراف بالإيرادات (تممة)

يتم إطفاء جميع الأصول المعترف بها فيما يتعلق بتكاليف العقود بشكل منتظم على أساس يتفق مع نمط أو نسبة أداء الالتزام بموجب العقد الذي يتعلق به الأصل.

إذا كانت فترة الإطفاء الإجمالية لهذه التكاليف سنة واحدة أو أقل، تقوم الشركة بتحميل هذه التكاليف كمصاريف فترة عند تكبدها. يتم تسجيل جميع الدفعات المسبقة والدفعات الرئيسية/الهامة التي تم استلامها والتي تزيد عن الإيرادات المعترف بها حتى تاريخه كمطالبات عقود. وبالنظر إلى القررة الصصيرة بين المدفوعات الرئيسية/الهامة وإيرادات بموجب طريقة التكاليف إلى التكاليف فإنه لا يعتبر عنصر توسيع هام في عقود البناء مع العملاء.

تطبق المجموعة اختبار إنخفاض القيمة لتقييم القيمة الدفترية لهذه الأصول، وعندما يكون من المحتمل أن يتجاوز إجمالي تكاليف العقد إجمالي إيرادات العقد، يتم إثبات الخسارة المقدرة كمصاريف فوراً.

إيرادات التأجير

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

١٢-٢ الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً لأنظمة وتعليمات الهيئة العامة للزكاة والضريبة في المملكة العربية السعودية. يتم الاعتراف بها في الشركات التابعة أو في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة في كل فترة. يستند المخصص إلى تقدير الزكاة التي يتم تعديليها في الفترة المالية التي يتم فيها إصدار الرابط النهائي للزكاة من قبل الهيئة العامة للزكاة والضريبة. يتم الاعتراف بأي تغيير في التقدير الناتج عن الرابط النهائي في تلك الفترة.

١٣-٢ العملاالت الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأخرى غير الريال السعودي، عملة العرض والوظيفة لكل شركة تابعة ضمن المجموعة، وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. بتاريخ قائمة المركز المالي يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المدرجة بالقيمة العادلة والمصنفة بالعملات الأجنبية إلى الأسعار السائدة في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. لا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية التي تقاس بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية. يتم الاعتراف بارباح أو خسائر الصرف الناتجة في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الموحدة.

١٤-٢ الاحتياطي النظامي

وفقاً للمادة (١٢٩) من نظام الشركات وتعديلاته لعام ٢٠١٦، تحتفظ المجموعة بنسبة ١٠٪ من صافي الدخل بتحويلها إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للمجموعة إيقاف التحويل عندما يصل هذا الاحتياطي إلى ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأصنبة أرباح.

١٥-٢ مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لأحكام نظام العمل والعمال في المملكة العربية السعودية. تستحق هذه المكافأة بالاستناد إلى أجر الموظف النهائي ومدة الخدمة واستكمال الحد الأدنى لفترة الخدمة. يتم الاستدراك لتكاليف هذه المكافأة المستحقة خلال فترة التوظيف بمعدل الأجر الحالي للموظف ، وتسدد عند انتهاء خدمته .

يتم احتساب صافي التزام المجموعة فيما يتعلق بخطط المنافع المحددة بشكل منفصل لكل خطة من خلال تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي يستحقها الموظفين في الفترات الحالية والسابقة .

يتم إعادة القياس الأرباح أو الخسائر الأكتوارية ، وتظهر مباشرة في قائمة المركز المالي مع قيد مدين أو دائن مقابل الأرباح المتبقية من خلال الدخل الشامل الآخر في الفترة التي تحدث فيها . لا يتم إعادة تصنيف إعادة القياس إلى الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة .

١٦-٢ تكاليف منافع التقاعد

تقوم المجموعة بالمساهمة وفقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ويتم احتسابها كنسبة من أجور الموظفين . يتم التعامل مع الدفعات المقدمة عن خطط منافع التقاعد المدارنة من الحكومة كنفقات عن خطط مساهمات محددة حيث تكون التزامات المجموعة مقابل هذه الخطط مماثلة ل تلك التي تنشأ في خطوة تقاعد مساهمات محددة . تحمل الدفعات عن خطط المساهمات المحددة كمصارف عند استحقاقها.

١٧-٢ المخصصات

يتم إثبات المخصص إذا كان لدى المجموعة، نتيجة لأحداث سابقة، التزام قانوني حالي أو استدلالي يمكن تقديره بشكل موثوق ، ومن المحتمل أن يتطلب تنفيذ منفعة اقتصادية إلى الخارج لتسويه هذا الالتزام.

١٨-٢ عقود الإيجار

• المجموعة كمؤجر

يتم الاعتراف بمستحقات عقود الإيجار في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ذات الصلة.

٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٤-١ عقود الإيجار (تتمة)

• المجموعة كمستأجر

عند بدء عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء، يتم تحديد الأصول المستأجرة ويعرف بـ "حق استخدام أصول" ويتم قياسه بالتكلفة مع خصم مناسب على المكونات ذات الصلة لفترة الإيجار والالتزامات الدفع بما في ذلك التكاليف المباشرة والشروط والحوافز المتکورة في اتفاقية الإيجار الأساسية. بعد القیاس الأولي والاعتراف، يتم لاحقاً قیاس حق استخدام الأصل بشكل دوري باستخدام نموذج التكلفة التي يتضمن المقاييس مبنية وأي تعديلات إعادة قیاس ناقصاً لاستهلاك المترافق.

في تاريخ الإيجار، يتم قیاس التزام الإيجار بالقيمة الحالية الصافية لجميع دفعات الإيجار المستقبلية كما في ذلك التاريخ المخصوصة باستخدام السعر الضمني في عقد الإيجار، إذا لم يكن من الممكن تحديد هذا السعر بسهولة، فإن المجموعة تستخدم معدل الاقتراض الإضافي. بعد القیاسات الأولى، يتم قیاس التزام الإيجار بشكل دوري عن طريق زيادة التكلفة الدفترية لتعكس رسوم الفائدة على التزام الإيجار المستقبلي وأي تعديل إعادة قیاس مطروحاً منه مدفوّعات الإيجار حتى ذلك التاريخ.

يتم توزيع كل دفعه إيجار بين المطلوبات وتكلفة التمويل. يتم تحويل تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة الموحدة على مدى فترة الإيجار بحيث يتم تحقيق معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقى من الالتزام لكل فترة. يتم يتم تحويل استهلاك حق استخدام الأصل على الربح أو الخسارة الموحدة ويتم احتسابها على مدى العمر الإنتاجي للأصل وفترة عقد الإيجار، أيهما أقصر، على أساس القسط الثابت.

في حالة عقود الإيجار قصيرة الأجل، والعقود ذات القيمة الصغيرة ، تستمر المنشآة في تحويل دفعات الإيجار الدورية على الأرباح أو الخسائر الموحدة كمصرف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار المرتبطة بها.

٥- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر وتنسق إلى الخبرة السابقة والضوابط الداخلية والمشورة من خبراء مستقلين وعوامل أخرى بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الحالية.

تقوم المجموعة بعمل تقييرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. نادرًا ما تتساوى الأحكام المحاسبية الناتجة، بحكم التعريف، مع النتائج الفعلية ذات الصلة. إن التقديرات والافتراضات التي تتخطى على مخاطر جوهريّة تؤدي إلى تعديل جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترات المالية اللاحقة مبينة أدناه:

الاعتراف بالإيرادات

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات (راجع الإيضاح ١١-٢) عندما يتم تحويل السيطرة مع مخاطر ومزايا الملكية الهامة إلى المشتري. تقيس المجموعة الإيرادات بناءً على المقابل المتنوّح في العقد المبرم مع العميل باستثناء المبالغ ، إن وجدت ، التي يتم تحصيلها تباعاً عن أطراف ثلاثة.

فيما يتعلق بمتلكات / مشاريع الأرضي ، تلتقي المجموعة وديعة أولية غير قابلة للاسترداد عند توقيع عقد البيع مع دفع الرصيد على أساس مؤجل ، والذي لا يتجاوز عادة ثلاثة أشهر. تعرف المجموعة بالبالغ الكامل للمقابل كإيراد في الوقت الذي تنتقل فيه السيطرة على العقار إلى المشتري من خلال عقد بيع قابل للتنفيذ قانوناً بين المشتري والمجموعة.

فيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية، تلتقي المجموعة عادة وديعة مبنية عند توقيع عقد البيع ويتم تحصيل الرصيد على مدى فترة وفقاً لشروط العقد. يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع هذه العقارات فقط في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة إلى المشتري من خلال عقد بيع قابل للتنفيذ قانوناً بين المشتري والمجموعة ويتم تسليم العقار المكتمل إلى المشتري.

وفيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية التي يتم تقييدها بموجب عقد مع العميل، عادةً ما يتم إبرام هذه العقود قبل بدء التنفيذ وتقتيد شروط العقود نقل الأصول إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وكان للشركة حق قابل للتنفيذ إلىدفع مقابل الأداء المنجز حتى الآن حيث يمكن تقيير عوائد هذا العقد أو الاتفاقية بشكل موثوق ، يتم الاعتراف بالإيرادات وتكليف هذه النظائرات عندما يتم تحويل السيطرة و المخاطر والمنافع الجوهرية للمشتري. يتم إثبات الإيرادات مقابل عقد العميل هذا على مدار الوقت وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ بما يتاسب مع مراحل الإنجاز المقاييس قبل إجمالي الالتزامات المراحل التعاقدية بما في ذلك أوامر التغيير والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة إعداد تقارير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمتد مرحلة الإنجاز .

يعتبر الالتزام بالأداء قد تم الوفاء به على مدى فترة من الزمن إذا تم استيفاء واحداً على الأقل من المعايير التالية:

- عندما يحصل العميل بشكل متزامن على المنافع و يستهلك تلك المنافع التي تم امدادها بواسطة المجموعة كلما تم الإداء.
- عندما يسيطر العميل على الأصل كلما تم إنشاء أي مرحلة منه.
- عندما يزيد أداء الشركة من قيمة الأصل الخاص بالعميل .

لا يوجد للشركة أي استخدام بديل للأصل ولها السند القانوني الملزم بتسليم الدفعات عن كل التزادات المنجزة و المنفذة حتى تاريخه .

عندما تقوم المجموعة بإنشاء الأصل الذي لا يوجد له أي استخدام بديل سوى بيعه لعميل محدد و بالتالي فإن للمجموعة الحق في استلام الدفعات مقابل العمل المنجز.

أما إيرادات التأجير، فتقوم المجموعة بإثباتها بطريقة القسط الثابت على مدة الإيجار وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ .

٣- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بتكلفة المبيعات

لدى المجموعة مشروعات تطويرية تحتوي على عدد من المشاريع الفردية ضمن كل عملية تطوير. من أجل تحديد تكلفة المبيعات المتعلقة بالمتطلبات أو الوحدات المباعة خلال السنة تقوم الإدارة بتقدير متوسط جميع تكاليف التطوير بما في ذلك تكاليف البنية التحتية والبناء والتكاليف الأخرى المرتبطة بها مباشرةً وذلك للوصول إلى إجمالي الكلفة التقديرية لكل مشروع. يتم تخصيص هذه التكاليف التقديرية لكل مشروع ضمن عملية التطوير ولكن وحدة فردية ضمن المشروع. تتم مراجعة هذه التقديرات بشكل دوري على أساس الربح المقدر لكل مشروع ويتم تقييمها باستمرار وعند الضرورة. إن أي تغير جوهري في هذه التقديرات قد يؤدي إلى تسجيل تكاليف إضافية في الفترات المستقبلية المتعلقة بالإيرادات المعترف بها من قبل في الفترة السابقة.

قياس أصول العقود والذمم المدينة التجارية

تقوم إدارة المجموعة بافتراضات هامة حول تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بأصول العقد و / أو الذمم التجارية المدينة التي يتم تقييمها على أساس شروط العقود. تقوم المجموعة بتقييم الذمم المدينة الهمة بشكل فردي والذمم المدينة المرجحة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر الائتمان مماثلة لانخفاض القيمة. يتطلب تقييم الانخفاض في القيمة الحكم، عند إصدار هذا الحكم ، تقوم المجموعة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان مع الأخذ بعين الاعتبار التجزئة السابقة مع العميل، وتحليل الظروف الاقتصادية العامة للصناعة التي يعمل فيها العملاء ، والمركز المالي الحالي الخاص بهم وتقييم كل من الحالة الحالية بالإضافة إلى أن الاتجاه المتوقع لحالات الاستحقاق المتاخرة وعوامل أخرى لحدث الخسارة تدل على القدرة على نفع جميع المبالغ المستحقة وفقاً للشروط التعاقدية في تاريخ التقرير. يتم تكوين مخصص لخسارة الائتمان عندما يكون هناك دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تخلفوا عن المداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وتتجاوز القيمة الدفترية للمستحقات القيمة الحالية من التدفقات النقدية المستقبلية مخصومة باستخدام سعر الفائدة الفعلي الأصلي.

بناء على هذا التقييم الدوري، تقام المجموعة بالاعتراف بالخسائر المتوقعة على مدى العمر لجميع الموجودات التعاقدية و / أو لجميع الذمم المدينة التجارية سواء تضمنت أو لم تضمن معاملات تمويل كبيرة ونعم إيجار مدينة. بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية .^٩

تصنيف العقارات

يتم تصنيف عقارات المجموعة كاستثمارات عقارية أو عقارات قيد التطوير. تقوم الإدارة باتخاذ العديد من الاجراءات والاحكام لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري محتفظ به للحصول على إيجارات و / أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو كليهما أو أنها لا تستخدمن هذه الإيرادات لتوليد إيرادات مبيعات من خلال العمليات التجارية المعتادة . تتكون العقارات التطويرية مشاريع مباني وإنشاءات مكتملة ، ومشاريع مباني تحت الإنشاء ، وأراضي مطورة ومشاريع أراضي تحت التطوير بالإضافة إلى أراضي تتطلب التطوير التي يتم تحديدها للبيع في سياق الأعمال العادي بشكل أساسي . وعند النظر في تقييم التصنيف المناسب تأخذ الإدارة بالاعتبار استخدام المقصود للممتلكات .

عندما تقوم الإدارة بتقييم أن بعض العقارات الاستثمارية سيتم استبعادها كجزء من التشغيل الاعتيادي للأعمال ، يتم تحويل تكاليفها الدفترية إلى العقارات التطويرية لاستكمال عمليات التطوير والتحويل بالصورة النهائية .

التحويلات اللاحقة للاستثمارات العقارية

الاستثمارات العقارية هي حصن في الأرضي و / أو المبني المحفظ بها للاستثمار المحتمل وليس للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية . تقوم الإدارة بتقييم الاستخدام المقصود لعقاراتها على أساس مستمر وتلخص المحفظة في كل فترة تقرير .

عندما يحدد تقييم الإدارة الدوري أي تغيير في استخدام عقار تم تصنيفه سابقاً كعقارات استثمارية ، يتم تحويل تكلفة نقلها إلى العقارات التطويرية لمزيد من التطوير والتحويل النهائي في إطار الشاطئ الاعتيادي للأعمال . عند إعادة تقييم الاستخدام المقصود تنظر الإدارة في فترة الاحتفاظ بذلك العقار ، وإمكانية زيادة القيمة ، والأشطة الاقتصادية ذات الصلة حول هذه الممتلكات ، وال الحاجة إلى مزيد من التطوير لجعل ذلك العقار جاهزاً للبيع .

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام ، ويدل على ذلك انتهاء فترة إشغالها من قبل المالك أو بدء عقد الإيجار التشغيلي . تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام المقصود الذي يتضح عند البدء بالإشغال أو البدء بالتطوير إذا كانت بقصد البيع .

القيمة الدفترية للممتلكات التطويرية

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة حالياً في تطوير وبيع الأراضي والعقارات السكنية والتجارية. ونظراً لطبيعة هذا النشاط، فإن الكثير من عمليات التطوير هي تطويرية في طبيعتها. وبناء على ذلك، تعكس قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ الأصول المتداولة التي لا تنطويها عقود المبيعات الآجلة .

يتم تقييم العقارات التطويرية بالتكلفة أو القيمة القابلة للتحقيق أيهما أقل ، وذلك بتاريخ كل تقرير. يستند هذا التقييم إلى الربح على أساس كل مشروع وتقدير التكاليف الدفترية والتكاليف المستقبلية المتوقعة مع سعر البيع المتوقع لكل وحدة على أساس الأنشطة التاريخية والمقارنات المتأخرة في الموقع المحيط بالعقار. ونتيجة لهذه العملية ، لم يكن هناك حالات كان فيها صافي القيمة القابلة للتحقيق المقدرة للموقع / الوحدة أقل من قيمتها الدفترية الحالية المدرجة في قائمة المركز المالي الموحدة. إن تغير هذه التقديرات في المستقبل قد يكون له تأثير على تقييم العقارات التطويرية.

٣- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة الدفترية للممتلكات التطويرية (تتمة)

تقوم المجموعة باستخدام الخبرات الذاتية و معرفة الموقع على نطاق واسع لتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق المتوقعة للعقارات التطويرية مع المعاملات المماثلة المسجلة في المنطقة المحينة لمعاملات غير ذات الصلة ، ووصلت الزيادة المقدرة باستخدام هذه النهج التي تم الكشف عنها كنسبة مئوية من صافي هامش الربح على التكفة الدفترية .

تقوم المجموعة بتقدير الارتفاع المحتمل في قيمة الممتلكات التطويرية باستخدام معدل العائد المحاسبى . باستخدام معدل الفائدة الداخلى ، تقدر المجموعة العائد من الأصول مع الاخذ في الاعتبار تتفقات الإيرادات المستقبلية و تكلفة التطوير و جميع التكاليف المنسوبة مباشرة بما في ذلك تكالفة التمويل و مخاطر السوق و الارباح المستهدفة . تتم مراجعة هذه الافتراضات و التقديرات بشكل دوري بناء على ظروف السوق السائدة في نهاية كل فترة تقرير .

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
النسبة المئوية	النسبة المئوية	
٢٠٪ - ٢٥٪	٢٠٪ - ٢٥٪	
٤-٦٪	٣-٥٪	
		هامش ربح محمل على تكلفة الممتلكات التطويرية
		معدل العائد الداخلي المستهدف - الممتلكات التطويرية
		قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو المدفوع لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس بعض النظر عما إذا كان هذا السعر يمكن ملاحظته مباشرة أو تقديره باستخدام أسلوب تقدير آخر .

عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات تأخذ المجموعة في الاعتبار الافتراضات التي قد يستخدمها المشاركون في السوق عند تسجيل الأصل أو الالتزام لتحقيق أفضل فائدة اقتصادية لديهم .

إن قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي يأخذ في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من أفضل استخدام أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق للاستخدام الأمثل .

تستخدم المجموعة أساليب التقديم المناسبة في الظروف والتي توفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المدخلات القابلة لللاحظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير المقابلة لللاحظة .

لغرض إعداد التقرير المالي، وتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والافتراضات عنها تستخدم المجموعة التسلسل الهرمي التالي :

- المستوى ١ : الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأداة (أي بدون تعديل أو إضافة)؛
- المستوى ٢ : الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة أو طرق تقدير أخرى تستند فيها جميع المدخلات الهامة إلى بيانات السوق القابلة لللاحظة؛
- المستوى ٣ : تقديرات التقديم التي لا تستند إليها أي مدخلات هامة على بيانات السوق الملاحظة . ولتحديد القيمة العادلة للعقارات، يتم التوصل إلى التقديمات داخلياً باستخدام الخبرة الذاتية لإدارة المجموعة والمعرفة بالموقع مع المعاملات المماثلة المسجلة في المنطقة المحينة لمعاملات غير المرتبطة بمعاملات المجموعة . تقام المجموعة أيضاً بإشراف خبراء تقدير عقاري مستقلين من طرف ثالث باستخدام طرق تقدير معترف بها لتقدير العقارات حيثما كان ذلك ممكناً وعملياً . وقد تم التوصل إلى القيمة العادلة باستخدام هذه المنهجيات التي تم الإصالح عنها كنسبة مئوية من صافي هامش الربح على التكفة الدفترية .

تقوم المجموعة أيضاً بتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية والعقارات التطويرية باستخدام طريقة العائد الداخلي ورسملة الدخل .

بموجب طريقة معدل العائد الداخلي ، تقام المجموعة بتقدير التتفقات التقنية المستقبلية من الموجودات مع الأخذ في الاعتبار التتفقات المستقبلية للدخل وتكاليف التطوير وجميع التكاليف المتعلقة بالسوق ومخاطر السوق والربح المستهدف . تتم مراجعة هذه الافتراضات والتقديرات بشكل دوري بناء على ظروف السوق القائمة في نهاية كل فترة تقرير، للوصول إلى معدل العائد الداخلي المستهدف .

تحت طريقة الرسملة، يتم استقراء الإيرادات المستحقة بموجب اتفاقيات الإيجار الحالية للوصول إلى إيرادات الإيجار المستقبلية المتوقعة والتي يتم رسملتها باسعار مناسبة تعكس ظروف سوق الاستثمار في تاريخ التقديم .

تعتمد تقديرات التتفقات المستقبلية للمجموعة من عمليات التجير على افتراضات معينة وتتضمن لتقلبات السوق وعدم التأكد ويمكن أن تختلف جوهرياً عن النتائج الفعلية . إن غياب حالة السوق المتطرفة والنشطة يؤدي إلى درجة أكبر من عدم اليقين والقلب إلى التقييم العادل المقدر للعقارات الاستشارية مما هو موجود في سوق أكثر نشاطاً .

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
النسبة المئوية	النسبة المئوية	
٪٨-٦	٪٨-٦	
		الرسملة المقيدة للعائدات - العقارات الاستثمارية

٤- التقارير القطاعية

قامت الإدارة بتقسيم المجموعة إلى قطاعين لغرض تقديم التقارير إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي في المجموعة. تقوم الإدارة بتطوير تحطيطها الاستراتيجي وتحصيص الموارد ونموذج الأعمال حول هذه القطاعات، وبالتالي فإن قطاع المجموعة القابلي للإبلاغ بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ٨ هو كما يلي:

- التطوير العقاري - تقوم المجموعة بتصنيف جميع عقاراتها قيد التطوير والبيع في عقارات تطويرية، وتشمل العقارات السكنية والتجارية المنجزة أو المنشأة بموجب عقد العميل وبيع الوحدات في هذه المشاريع ("المشاريع السكنية والتجارية") والأراضي والاستثمار في ممتلكات الأرضي التي لم يتم تطويرها أو تطويرها مع أو بدون تطوير البنية التحتية وبيع هذه العقارات ("مشاريع الأرضي").

- إدارة الأصول - تأجير وإدارة العقارات التي احتفظت بها المجموعة كعقارات للايجار بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية المخططة بشكل أساسي كوحدات رئيسية لتوليد إيرادات متكررة.

لا تقوم المجموعة بتخصيص حصة من أرباح الشركات الزميلة والإدارة العامة وتکاليف البيع والتسويق بما في ذلك رواتب أعضاء مجلس الإدارة وتكليف التمويل والإيرادات الأخرى ومصروفات الزكاة إلى قطاعاتها. تم إنشاء جميع أنشطة التشغيل القطاعي (بما في ذلك الإيرادات والتکاليف) السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بالاعتماد بشكل أساسي على قطاع التطوير العقاري. قامت المجموعة بإعداد بيانات تفصيلية عن الإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات حسب القطاع التشغيلي. إن السياسات المحاسبية للقطاعات التشغيلية هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة المعينة في إيضاح ٢.

تعمل المجموعة حصرياً في المملكة العربية السعودية وتنولد جميع إيرادات من محفظة عقاراتها التي تديرها المجموعة. فيما يلي الإيرادات وهمش محل الربح ومصاريف التشغيل والأرباح والموجودات والمطلوبات الخاصة بقطاع مبيعات العقارات التطويرية (الأراضي والمشاريع السكنية والتجارية) وقطاع تأجير العقارات كما يلي :

فيما يلي الإيرادات وهمش محل الربح ومصاريف التشغيل والأرباح والموجودات والمطلوبات الخاصة بقطاع مبيعات العقارات التطويرية (الأراضي والمشاريع السكنية والتجارية) وقطاع تأجير العقارات كما يلي :

الإجمالي	تأجير عقارات	مبيعات عقارات مطرورة	إيضاح	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		الأرباح أو الخسائر القطاعية :
٢٠٤٩٣٠٧٨	١١٣٦٦٢	٢٠٣٧٩٤٥٦	١٧	الإيرادات
(١٠٥٩٦٤٥٠)	(٣٧٠٢٧)	(١٠٥٥٩٣٢٣)	١٨	تكلفة الإيرادات
٨٩٦٧٢٨	٧٦٥٩٥	٨٢٠١٤٣		جمل الربح
(٢١١٠٩٤٥)			١٩	مصاريف التشغيل :
٦٨٤٧٨٣				مصاريف عمومية وإدارية
(٦٦٢٠٩٧٧)			٢٠	الربح التشغيلي
٩٣٨٨٨				أعباء تمويلية
١٩٠٧٤٨			١/٨	إيرادات أخرى، صافي
١٣٥٤٤٢				حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة
٣١٩٦١٦٨٠	١٠٢٠١٤٧٢٦	٣٠٧٥٩٩٥٤		ومشاريع مشتركة
١٢٠٨٠٢٠٥٠	٨٩٠٣٨٦	١١٩١١٦٦٤		ربح القطاع للسنة
				موجودات ومطلوبات القطاع :
				إجمالي الموجودات
				إجمالي المطلوبات

٤- التقارير القطاعية (تتمة)

الإجمالي بألاف الريالات السعودية	تأجير عقارات بألاف الريالات السعودية	مبيعات عقارات مطروحة بألاف الريالات السعودية	إيجار
١,٩٤٤,٨٥٤	١٣٢,٤٧٥	١,٨١٢,٣٧٩	١٧
(١,٢٧٠,٢٠٤)	(٤٥,٠٠٤)	(١,٠٢٢٥,٢٠٠)	١٨
<u>٦٧٤,٦٥٠</u>	<u>٨٧,٤٧١</u>	<u>٥٨٧,١٧٩</u>	
(١٧١,٣٢٢)			١٩
٥٠٣,٣١٨			
(٦٤٥,٨٨٣)			٢٠
١٤٣,٣٦١			
١٨,٥٨٣			
<u>١٩,٣٧٩</u>			
٣٠,٩٣٤,٦١٦	١,٧٦٤,٥٢٥	٢٩,١٧٠,٠٩١	
<u>١١,٩٠٨,٤٣٦</u>	<u>٧٦٣,٩٥٥</u>	<u>١١,١٤٤,٤٨١</u>	

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ : الأرباح أو الخسائر القطاعية :

- الإيرادات
- تكلفة الإيرادات
- مجمل الربح
- مصاريف التشغيل :
- مصاريف عمومية وإدارية
- الربح التشغيلي
- أعباء تمويلية
- إيرادات أخرى، صافي
- حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
- ربح القطاع لسنة

١/٨ موجودات ومطلوبات القطاع :

- إجمالي الموجودات
- إجمالي المطلوبات

٥- عقارات استثمارية، صافي فيما يلي ملخص حركة العقارات الاستثمارية:

٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	التكلفة :
١,٩٦٨,٥٣٧	١,٨٨١,٤٥١	في بداية السنة
(٨٨,٥٦٨)	(٤٦٨,٢٨٧)	تحويلات إلى عقارات تطويرية
١,٢٨٢	٥٤٢	إضافات
<u>١,٨٨١,٢٥١</u>	<u>١,٤١٣,٥٥٦</u>	في نهاية السنة
٣١٧,١٨٠	٣٦٢,١٣٥	الاستهلاك المتراكم :
(٤٩)	(٩٦,٠٧٠)	في بداية السنة
٤٥,٠٠٤	٣٧,٠٢٧	تحويلات إلى عقارات تطويرية
<u>٣٦٢,١٣٥</u>	<u>٣٠٣,٠٩٢</u>	المحمل خلال السنة
<u>١,٥١٩,١١٦</u>	<u>١,٤١١,٠٤٩٤</u>	في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة يتضمن بند العقارات الاستثمارية أرض بقيمة ٢٧٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ : ٤٧٠ مليون ريال سعودي).

٥- عقارات استثمارية، صافي (تتمة)

تقدير القيمة العادلة

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، عن طريق مكتب خبير التسمين العقاري (ValuStrat Saudi Arabia)، مستنداً إلى مجموعة ومرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك باستخدام طريقة رسملة الدخل في ديسمبر ٢٠٢١. تم تقدير التدفقات النق比ة الإيجارية السنوية من خلال استقراء وتعديل إيرادات الإيجار الحالية للإشغال الأمثل ورسملة بعائد إيجار سنوي بنسبة ٦-٨٪ بين العقارات المستأجرة السكنية والتجارية للوصول إلى القيمة العادلة المقدرة على النحو التالي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	التكلفة
بألف الريالات	بألف الريالات	
ال سعودية	ال سعودية	
١,٥١٩,١١٦	١,١١٠,٤١٤	
١,٩٢٧,٤٨٤	١,٥٢٥,٥٩٠	القيمة العادلة :
		القيمة العادلة المقدرة على عائدات الإيجار من ٦ - ٨٪ على العقارات
		الاستثمارية

الحساسية في تقدير القيمة العادلة
 إن القيمة العادلة المقديرية للعقارات الاستثمارية للمجموعة والعقارات التطويرية يمكن أن تتأثر بوجود مدخلات متربطة غير ملحوظة تحددها ظروف السوق الراهنة.
 إن تأثير عاملين معًا من المدخلات غير الملحوظة قد لا يؤدي إلى تعويض تأثير كل منهما للأخر. على سبيل المثال، قد تposure الزيادة في الإيجار السنوي الزيادة في معدل الرسملة ولكن الزيادة في الإيجار السنوي وانخفاض معدل الرسملة معًا من شأنه تدعيم ورفع القيمة العادلة.

(النقص)	الزيادة	التغير في القيمة العادلة للعقارات :
بألف الريالات	بألف الريالات	٥٠ نقطة أساس تغير في معدل الرسملة
ال سعودية	ال سعودية	تأثير الحساسية على القيمة العادلة المقديرية
(٨٣,٠٠٠)	٩٤,٠٠٠	
(٨٣,٠٠٠)	٩٤,٠٠٠	

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى (٢) في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

٦- العقارات التطويرية

فيما يلي ملخص لحركة العقارات التطويرية، العمليات التشغيلية الرئيسية بالنسبة للمجموعة:

الإجمالي	مشاريع تحت التطوير	أراضي مطورة	مطورة قصيرة الأجل بآلاف الريالات السعودية	مشاريع مطورة قصيرة الأجل بآلاف الريالات السعودية	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٨,٥٨٨,٤٤٣	١٧,٢٢٦,٥٧٤	١٠٠٢٠,٠٠٩	٣٣٤,٩٨٠	٦,٨٨٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ : التكالفة
٢,٢٥٣,٦٣٢	١,٧٣٢,٢٣٥	٤٩٢,٠٢٢	٢٩,٣٧٥	-	في بداية السنة
٣٧٢,٢١٧	-	٣٧٢,٢١٧	-	-	إضافات خلال السنة
(١,٥٥٩,٣٢٣)	(١,٤٦٢,١٨٧)	(٩٥,٥٨٣)	-	(١,٥٥٣)	تحويلات ، صافي المحمول على تكالفة المبيعات خلال السنة
١٩,٦٥٤,٩٦٩	١٧,٤٩٦,٦٢٢	١,٧٨٨,٦٦٥	٣٦٤,٣٥٥	٥,٣٢٧	القيمة الدفترية في نهاية السنة
٣٦٩,٦٨٢	١٧,٢٢٦,٥٧٤	١٠٠٢٠,٠٠٩	٣٣٤,٩٨٠	٦,٨٨٠	عقارات تطويرية، قصيرة الأجل
١٩,٢٨٥,٢٨٧					عقارات تطويرية، طويلة الأجل
١٧,٢٣,٠٥٤	١٥,٤٨٧,٠٤٢	١,٤٠٨,٥٦٢	٣٢١,٠٤٣	١٣,٩٠٧	في بداية السنة
٢,٤٩٤,٥٧٠	٢,٤٥٨,٧٩٥	٢١,١١٥	١٣,٩٣٧	٧٢٣	إضافات خلال السنة
٨٨,٥١٩	٣٤٧,٣٦٢	(٢٥٩,٢١٣)	-	٣٧٠	تحويلات ، صافي المحمول على تكالفة المبيعات خلال السنة
(١,٢٢٥,٢٠٠)	(١,٠٦٦,٦٢٥)	(١٥٠,٤٥٥)	-	(٨,١٢٠)	القيمة الدفترية في نهاية السنة
١٨,٥٨٨,٤٤٣	١٧,٢٢٦,٥٧٤	١٠٠٢٠,٠٠٩	٣٣٤,٩٨٠	٦,٨٨٠	عقارات تطويرية، قصيرة الأجل
٣٤١,٨٦٠					عقارات تطويرية، طويلة الأجل
١٨,٢٤٦,٥٨٣					الموارد المؤهلة

تظهر العقارات المحفظ بها للتطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل ، يتم تصنيف العقارات للتطوير على أنها متداولة إذا تم الانتهاء منها أو المتوقع أن تكتمل خلال ١٢ شهراً ، و إلا يتم تصنيفها على أنها غير متداولة .

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، تتضمن المشاريع تحت التطوير أراضي تبلغ قيمتها ١٤,٠١١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١٣,٨٧ مليون ريال سعودي) والتي تمثل حصة المجموعة في الملكية المشتركة مع أطراف ثالثة وفقاً لعقود تطوير الأرضي.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، لم يتم رسملة أي من تكاليف القروض الإسلامية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: لا شيء) على الموجودات المؤهلة.

٦- العقارات التطويرية (تتمة)

تقدير القيمة العادلة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، قامت إدارة المجموعة بإجراء مراجعة وتقدير داخلي للمحفظة العقارية للعقارات التطويرية مما نتج عنه زيادة القيمة العادلة بنسبة ٢٠٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠) من خلال محفظة العقارات التطويرية. تعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة عن القيمة الدفترية هي مؤشر متحفظ على القيمة العادلة لعقارات المجموعة.

وبالنظر إلى استمرار التقلب وظهور عدم اليقين في سوق العقارات، فإن حجم المعاملات ظهر استقراراً كبيراً في خفض اتجاه الأسعار. ومن أجل الوصول إلى افتراضات معقولة لتقدير القيمة العادلة إلى جانب معاملات معروفة قابلة للمقارنة على نطاق واسع حول العقارات قامت الإدارة باستخدام منهجيات تقدير إضافية وتداير لمعدل العائد الداخلي المتوسط وذلك في حدود ٣-٥٪ للعقارات التطويرية للوصول إلى القيمة العادلة التقديرية البينية أدناه:

الإجمالي	مشاريع تحت التطوير	أراضي مطورة بالآلاف السعودية	أراضي مطورة قصيرة الأجل بالآلاف السعودية	مطورة قصيرة الأجل بالآلاف السعودية	مشاريع
١٩,٦٥٤,٩٦٩	١٧,٤٩٦,٦٢٢	١٠٧٨٨,٦٦٥	٣٦٤,٣٥٥	٥,٣٢٧	٢٠٢١ ديسمبر في :
٢٣,٥٨٦,٠٠٠	٢١,٠٠٠,٦٠٠	٢٠١٥,٠٠٠	٤٣,٠٠٠	٦,٠٠٠	التكلفة: القيمة العادلة المقدرة: المقارة بهامش ٢٠٪ من التكلفة - أراضي المقارة بمعدل عائد داخلي ٣٪
٢٢,١٤٦,٠٠٠	١٩,٨٠٠,٠٠٠	١,٩٣,٠٠٠	٤١,٠٠٠	٦,٠٠٠	٥٪ - أراضي متوسط القيمة العادلة للأراضي
٢٢,٨٠٦,٠٠٠	٢٠,٤٠٠,٠٠٠	٢٠٤,٠٠٠	٤٢,٠٠٠	٦,٠٠٠	القيمة العادلة التقديرية
١٨,٥٨٨,٤٤٣	١٧,٢٢٦,٥٧٤	١٠٠٢٠,٠٠٩	٣٣٤,٩٨٠	٦,٨٨٠	٢٠٢٠ ديسمبر في :
٢٢,٢٩٧,٠٠٠	٢٠,٦٧٠,٠٠٠	١٠٢٢٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠	التكلفة: القيمة العادلة المقدرة: المقارة بهامش ٢٠٪ من التكلفة - أراضي المقارة بمعدل عائد داخلي ٤٪
٢٠,٦٨٩,٠٠٠	١٩,٢١٧,٠٠٠	١٠١٠٠,٠٠٠	٣٦٥,٠٠٠	٧,٠٠٠	- أراضي متوسط القيمة العادلة للأراضي
٢١,٤٩٢,٠٠٠	١٩,٩٤٣,٠٠٠	١٠١٦٠,٠٠٠	٣٨٢,٠٠٠	٧,٠٠٠	القيمة العادلة التقديرية
٢٠,٥٩٣,٧٠٠	١٩,٤٠٠,٠٠٠	١٠١٥,٠٠٠	٣٨٠,٠٠٠	٧,٠٠٠	

شارت حجم هذه المعاملات إلى قيمة أعلى من التكلفة الدفترية المدرجة في المركز المالي الموحد ، قد يكون التغير هذه التقديرات في المستقبل تأثيراً على تقدير العقارات التطويرية.

الحساسية في تقدير القيمة العادلة إن القيمة العادلة التقديرية للعقارات الاستثمارية للمجموعة والعقارات التطويرية يمكن أن تتأثر بحدوث مدخلات متربطة ملحوظة تحددها ظروف السوق الراهنة.

وقد لا يكون تأثير عنصر من المدخلات غير الملحوظة على إلغاء أثر بعضهما البعض، على سبيل المثال، قد تؤدي الزيادة في معدل الرسمة إلى إيجار زيادة في الإيجار السنوي ولكن زيادة الإيجار السنوي مع انخفاض معدل الرسمة من شأنه أن يدعم القيمة العادلة.

(النقص)	الزيادة	التغير في القيمة العادلة للأراضي :
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	١٠٪ تغير في الهامش قابلة للمقارنة
(١,٩٦٥,٠٠٠)	١,٩٦٥,٠٠٠	١٪ تغير في معدل العائد الداخلي
(٦٦٥,٠٠٠)	٦٩٥,٠٠٠	متوسط التغير في القيمة العادلة للأراضي
(١,٣١٥,٠٠٠)	١,٣٣٠,٠٠٠	

يمثل القيم أعلى الحد الأدنى لتقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات التطويرية وفقاً لدراسة الانخفاض في القيمة ، و أنه ليس افضلها عن القيمة السوقية العادلة .

٧ - ممتلكات ومعدات، صافي

٨- الاستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

تتمثل الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة في استثمارات في أسهم شركات تمارس المجموعة نفوذاً مؤثراً فيها.

إن أسهم هذه الشركات غير مدرجة ولا يتم تداولها بشكل عام، وتتراوح ملكية المجموعة في هذه الشركات المملوكة للقطاع الخاص في السعودية من ١٥٪ إلى ٦٧٪. بالنسبة للكيانات التي يقل فيها الاستثمار عن ٢٠٪ والمصنفة ضمن هذا البند تعتقد الإدارة أنها قادرة على ممارسة تأثير كبير بسبب مشاركتها المؤثرة على مستوى مجلس الإدارة.

(أ) إن الحركة في الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
١,١٥٤,٥٠٦	١,١٧٣,٥٤٧	الاستثمارات، بداية السنة
٣٤	-	إضافات خلال السنة
١٩,٠٠٧	٢١,٥٩٧	الحصة فيربح خلال السنة
<u>١,١٧٣,٥٤٧</u>	<u>١,١٩٥,١٤٤</u>	الاستثمارات، نهاية السنة

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

نسبة الملكية	المبلغ المستثمر	
%	بألاف الريالات	
	السعودية	
٪١٥	١٥٠,٠٠٠	الشركة السعودية لتمويل المساكن
٪٤٢,٢	٤٢٢,٠٠٠	الخير المالية - المملكة العربية السعودية
٪٦٦,٥	٥٢٥,٥٤٧	شركة خزام التطوير العقاري
٪١٨	١٠,٥٠٠	شركة جمان الشرقية المحدودة
٪٦٧	٣٤	شركة وصلت للخدمات العقارية
	<u>٩٦,٠٦٣</u>	الحصة من الأرباح المتراكمة، صافي
	<u>١,١٩٥,١٤٤</u>	الرصيد، نهاية السنة

-٨- الاستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (تتمة)

(ج) فيما يلي ملخص للمعلومات المالية المتعلقة بالشركات الزميلة والمشاريع المشتركة بالنسبة للمجموعة:

الإجمالي	شركة وصلت للخدمات العقارية بألاف الريالات السعودية	الشركة السعودية لتعميل المساكن	الخير المالية بألاف الريالات السعودية	خزام للتطوير العقاري بألاف الريالات السعودية	شركة جمان بألاف الريالات السعودية	
٦٤٠١٥٤٦٤	٥١٥٠	٤٤٤٨٦٠٣٢	١٠٠٥٢١١٥	٥٤١،٩٦٧	٨٠٢٠٠	٢٠٢١ : في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ :
(٢٠٧٨٧١٣٧)	(٥١٠٠)	(٢٠٧١٨٠٩٨)	(٢٧٣٠٩)	(٣٦٦٣٠)	-	إجمالي الموجودات
٢٠٢٢٨٤٣٢٧	٥٠	١٠٧٨٩٩٣٤	١٠٢٤٨٠٦	٥٠٥٣٢٧	٨٠٢٠٠	إجمالي المطلوبات
						صافي الموجودات
١٧١،٦٠٣				١٧١،٦٠٣		حق حصري للمجموعة في مشروع خزام للتطوير
	-	-	-	-	-	العقاري ١٧٧ مليون ريال
١٠١٩٥٤١٤٤	٣٤	٢٥٣،٤٩٠	٤٣٢،٤٦٨	٥٠٧،٦٥٢	١٤٥٠	٢ (أدنى) سعودي (ج) / حق حصري للمجموعة في صافي الموجودات
٣٩٩،٩٠٦	١٠٥٢١	٢٩٤،٢٢٠	٩٥،١٦٥	-	-	إجمالي الإيرادات خلال السنة
-	-	-	-	-	-	الدخل لشامل الآخر خلال السنة
١١٥،٢٣٥	(٢،٧٦٠)	١٠٣،١٩٦	١٥،٢٥١	(٤٥٢)	-	إجمالي ربح السنة
٦٧٥،٩٥١	-	٦٨٩٠٣٤	٢٢،٣٢٤	(٣٥،٤٠٧)	-	إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة
٥٥٩،٩٠٢	-	٥٨٨،٧٩٢	٦،٠٦٦	(٣٤،٩٥٦)	-	إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة السابقة
١١٦،٠٤٩	-	١٠٠،٢٤٢	١٦،٤٥٨	(٤٥١)	-	التغير خلال السنة
٢١،٥٩٧	-	١٥٠،٣٦	٦،٨٦١	(٣٠٠)	-	حصة المجموعة من أرباح السنة
الإجمالي	شركة وصلت للخدمات العقارية بألاف الريالات السعودية	الشركة السعودية لتعميل المساكن	الخير المالية بألاف الريالات السعودية	خزام للتطوير العقاري بألاف الريالات السعودية	شركة جمان بألاف الريالات السعودية	
٦٠١٣١،٩٤٠	٢٤٥	٤٠٥٤،٨١٣	١٠٠٢٦،٣٣٨	٥٤٢،٣٤٤	٨٠٢٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ :
(٢٠٠٩٦٦٢)	(١٩٥)	(٢٠٩٦٥،١٢١)	(١٧،٧٩١)	(٣٦،٥٥٥)	-	إجمالي الموجودات
٣٠١١٢،٢٧٨	٥٠	١٠٥٨٩٦٧٩٢	١٠٠٠٨،٥٤٧	٥٠٥٧٨٩	٨٠٢٠٠	إجمالي المطلوبات
						صافي الموجودات
٢٥٠،٠٠٠	-	-	-	٢٥٠،٠٠٠	-	حق حصري للمجموعة في مشروع خزام للتطوير
						العقاري (ج) / ٢ (أدنى) سعودي
١٠١٧٣٥٤٧	٣٤	٢٢٨،٤٥٤	٤٢٥،٦٠٧	٥٠٧،٩٥٢	١٤٥٠	حصة المجموعة في صافي الموجودات
٣٨٢،٥٧٠	١٨	٣٠٤،٩٠٠	٧٧،٦٥٢	-	-	إجمالي الإيرادات خلال السنة
-	-	-	-	-	-	الدخل لشامل الآخر خلال السنة
١٠١،٥٣٣	(٦٢٤)	٨٨،٧٠٠	١٣،١٤٦	٣٢١	-	إجمالي ربح السنة
٥٥٩،٩٠٢	-	٥٨٨،٧٩٢	٦،٠٦٦	(٣٤،٩٥٦)	-	إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة
٤٥٧،٧٥٥	-	٥٠٠،٠٨٩	(٧،٠٥٧)	(٣٥،٢٧٧)	-	إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة السابقة
١٠٢،٦٤٧	-	٨٨،٧٠٣	١٣،١٢٣	٣٢١	-	التغير خلال السنة
١٩٠٠٧	-	١٣،٣٠٥	٥،٥٣٨	١٦٤	-	حصة المجموعة من أرباح السنة

٨- الاستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (تتمة)

يتم إعداد البيانات المالية ذات الصلة للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة المنكورة أعلاه حسب ترتيب السبولة، وبالتالي يتمأخذ إجمالي الأصول والخصوم في الاعتبار لإعداد التقارير. تم الإفصاح عن تفاصيل المعاملات مع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة بموجب إيضاح ٢٣ "معاملات الأطراف ذات العلاقة" في هذه البيانات المالية الموحدة. تم تفصيل طبيعة العلاقة والعمليات لكل من الكيانات المبلغ عنها أدناه.

(١) شركة السعودية لتمويل المساكن (SHL): قامت المجموعة في الأصل باستثمار ١٢٠ مليون ريال سعودي وتتمثل ١٥٪ من رأس المال المدفوع في شركة SHL وخلال عام ٢٠١٧ قامت شركة SHL بزيادة رأس المال المدفوع عن طريق إصدار ٢٠ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال لكل منها إلى المساهمين بنفس النسبة من حصتهم من خلال تحويل مبلغ متساوي من الأرباح المبقاة (عن طريق رسملة الأرباح). تمت الموافقة على هذه الزيادة في رأس المال في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد في ٢٤ مايو ٢٠١٧ ، وبناءً على ذلك، تم تعديل قيمة الاستثمار من ١٢٠ مليون ريال إلى ١٥٠ مليون ريال سعودي ليعكس قيمة الزيادة في رأس المال الموضحة فيما سبق.

(٢) شركة الخير كابيتال العربية السعودية (ACS): قامت المجموعة في الأصل باستثمار ١٠٢ مليون ريال سعودي وتناثر ٣٤٪ من رأس المال المدفوع في شركة الخير كابيتال العربية السعودية (ACS) ، وخلال عام ٢٠١٩ ، قامت ACS بزيادة رأس مال الشركة المدفوع بمبلغ ٧٠٠ مليون ريال سعودي إضافية. حصلت المجموعة على رأس مال إضافي من خلال استثمار ٣٢٠ مليون ريال سعودي ، وبناءً على ذلك، تم تعديل الاستثمار الأصلي البالغ ١٠٢ مليون ريال سعودي إلى ٤٢٢ مليون ريال سعودي لتعكس التغير في استثمار المجموعة في رأس مال ACS.

(٣) شركة خزام للتطوير العقاري: استثمرت المجموعة بنسبة ٦٦,٥٪ في شركة خزام للتطوير العقاري، مع شركة جدة للتنمية والتطوير العقاري. وفقاً للترتيبات المشتركة، يتم منح المساهمين بشكل مشترك القدرة على التحكم في الأنشطة المالية والتشغيلية التي تؤثر على عوائد شركة خزام للتطوير العقاري. وبناءً على ذلك ليس لدى المجموعة حق في العائدات المتغيرة أو القدرة المطلقة للسيطرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر بها وبالتالي فإن استثمار المجموعة في شركة خزام للتطوير العقاري يتم المحاسبة عنه كاستثمار في مشروع مشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

يتضمن الاستثمار في مشروع خزام للتطوير العقاري ١٧٢ مليون ريال سعودي كحق حصري للمشاركة في مشروع خزام التطويري و ٣٥٩ مليون ريال سعودي كمساهمة رأسمالية متغيرة بالكامل نقداً، وقد ساهم المساهم الآخر (شركة جدة للتنمية والتطوير العقاري) بأرض كمساهمة رأسمالية في شركة تطوير خزام العقارية . تعتقد الإدارة أنه لا يوجد أي هبوط في مجموع قيمة الاستثمار .

(٤) شركة جمان الشرقية: خلال عام ٢٠١٦ ، استثمرت المجموعة في شركة جمان الشرقية وهي ذات مسؤولية محدودة، تأسست بشكل أساسي لتطوير مشروع جمان بين النمام ورأس تنورة . الشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ٤٢٧٩١٠١٠٤٢٧٩١٠١٥ بتاريخ ١٤٣٧/١٠/١٥ - (الموافق ٢٠١٦/٠٧/٢٠) برأس مال قدره ٨,٢ مليون ريال سعودي . دفعت المجموعة ١,٥ مليون ريال سعودي بما يعادل ١٨,٢٩٪ من رأس المال وترى الإدارة أن قيمة الاستثمار الكلّي لم تقل أو تتحفظ قيمتها .

(٥) شركة وصلت للخدمات العقارية: خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ، قامت المجموعة بالاستثمار بنسبة ٦٧٪ في شركة وصلت للخدمات العقارية (المعروفة سابقاً باسم شركة الوساطة الأولى العقارية FBPC) وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست بشكل أساسي لإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية) وأنشطة الوساطة (السمسرة) وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة تم استيعاب حصة المجموعة من الخسائر التشغيلية البالغة ١,٨٤٩ ألف ريال سعودي المسجلة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وإدراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

٩- موجودات أخرى (أعباء موجلة)، صافي

إن حركة الأعباء الموجلة خلال السنة هي كالتالي :

٢٠٢٠	٢٠٢١	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
ال سعودية	ال سعودية	
١٥٠١	٤٩٢	الرصيد ، بداية السنة
-	-	الإضافات خلال السنة
(١٤٠٠٩)	(٤٩٢)	الإطفاء المحمّل على السنة
<u>٤٩٢</u>	<u>-</u>	الرصيد، نهاية السنة

١٠ - نعم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
بألف ريالات	بألف ريالات	
السعودية	السعودية	
٣٦٢٦٦٠٤٢	٤٥٨٦،٨٨٣	نعم مدينة تجارية - بعد خصم مخصص الدين المشكوك في تحصيلها يبلغ ٢٧,٩٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ : ٢٣,٥٤ مليون ريال سعودي)
٧٠٩٦٧٠	٨٠٣٠٢٠	دفعت مقدمة لشراء أراضي
١٤٤٦١	٣،٨٦٨	إيرادات مستحقة
٣١٢٤٠٥	٣٧٦،٣٠٣	مصاريف مدفوعة مقدماً موجودات أخرى
<u>٤٤٦٤٩١٧٨</u>	<u>٥،٧٧٠٠٧٤</u>	المجموع

إن القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة أعلاه تقارب القيمة الدفترية. لا تفرض أية شرطات على الدفعات المتاخرة تتضمن النعم المدينة التجارية المفصح عنها أعلاه المبالغ التي تجاوزت موعد استحقاقها من تاريخ الفاتورة (تحليل أعمار النعم المدينة التجارية المتاخرة أدناه). في نهاية فترة التقرير، لم تقم المجموعة بعمل أي مخصصات إضافية كدينون مشكوك في تحصيلها وذلك لعدم حدوث أي تغيرات جوهرية في الجودة الائتمانية للمدينين.

ا) أعمار النعم التجارية المتاخرة ولكنها غير منخفضة القيمة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
بألف ريالات	بألف ريالات	
السعودية	السعودية	
٣٢٤،٧٢٢	٦٩٠،٠٩٣	٦٠-- يوم
٢٥١،١١٩	٤٨٧،٤٣٨	١٢٠-٦٦ يوم
٢٦١،٦٠٨	٤١١،٠٣٧	١٨٠-١٢١ يوم
٢،٧٨٨،٥٩٣	٢،٩٩٨،٣١٥	ما يزيد عن ١٨٠ يوم
<u>٣٦٢٦٦٠٤٢</u>	<u>٤٥٨٦،٨٨٣</u>	المجموع

تبدأ أعمار النعم المدينة من تاريخ إصدار الفاتورة وتتضمن النعم المدينة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، حوالي ٩٩٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ : ٩٨٪) نعم من مبيعات أراضي ومشاريع، وهي مضمونة بالكامل مقابل صكوك هذه الأرضي والأجزاء الخاصة بالمشاريع.

ب) تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة للنعم المدينة

قامت المجموعة بقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المقدر للنعم المدينة، تقوم المجموعة باحتساب مخصص يتم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة من النعم التجارية المدينة باستخدام مصفوفة مخصصات بالرجوع إلى خبراتها وتجربتها السابقة مع العميل / المستأجر، كما تقوم بإجراء تحليل محدد لكل عميل / مستأجر لتقييم وضعه المالي الحالي وأى عوامل أخرى ذات صلة إلى جانب الظروف الاقتصادية للصناعة التي يعمل فيها العميل / المستأجر وتقييم كل من الاتجاه التوقعات المستقبلية للظروف المحيطة في تاريخ التقرير.

تم تكوين مخصص مقابل الخسائر الائتمانية المتوقعة بكمال الأرصدة المدينة التي تبين لها عدم إمكانية تحصيلها. لم تقم المجموعة بعمل أي مخصصات مقابل النعم المدينة من بيع الأراضي والمشروعات ونعم المستأجرين والمستحقات من الجهات الحكومية.

لم يحدث أي تغير في أساليب التقدير أو الافتراضات الهامة لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على النحو التالي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
بألف ريالات	بألف ريالات	
السعودية	السعودية	
٢١٠٠١٩	٢٢،٥٣٥	الرصيد ، بداية السنة
٢،٥١٦	٤،٤٤٣	المكون خلال السنة
<u>٢٣،٥٣٥</u>	<u>٢٧،٩٨٨</u>	الرصيد ، نهاية السنة

١٠- نعم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى (تتمة)

ج) استثمارات قصيرة الأجل - بـالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر لدى المجموعة استثمارات مصنفة كمحفظة بها للمتاجرة من خلال حساب إدارة المحفظة مع شركة سعودية متخصصة في إدارة الأصول (مدير الصندوق) ووفقاً لاتفاقية إدارة المحفظة يسمح لمدير الصندوق بالتداول في سندات الدين وحقوق الملكية نيابة عن المجموعة، إن المعاملات خلال السنة كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٨٦٣	-	الرصيد، بداية السنة
-	-	المشتريات / المبيعات خلال السنة
٨٦٣	-	المجموع
-	-	أرباح محققة
٨٦٣	-	المجموع
(٨٦٣)	-	تحويلات/مسحوبات
-	-	الرصيد، نهاية السنة

تنص على الاستثمارات المحفظة بها للمتاجرة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، مبلغ صفر ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: صفر ريال سعودي) يمثل وديعة نقدية محفظة بها لدى مدير الصندوق.

١١- نقد وما في حكمه

٢٠٢٠	٢٠٢١	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٦٦٦	٢٣٢	نقد في الصندوق
٤,٩٣٠,٩٩٤	٤,١٥٣,١٩٤	نقد لدى البنوك
٤,٩٣١,٦٦٠	٤,١٥٣,٤٢٦	المجموع

١٢- القروض طويلة الأجل

٢٠٢٠	٢٠٢١	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٧,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	صكوك إسلامية
٢,٨٠٤,٠٥٠	١,٩٦٧,٩٨٨	مرابحة إسلامية
١٠,٣٠٤,٠٥٠	٩,٤٦٧,٩٨٨	المجموع
(٨٦,٥٩٧)	(٥٤,٥٦٥)	يطرح: تكاليف معاملات غير مطفأة (إيضاح ١٢/ب)
١٠,٢١٧,٤٥٣	٩,٤١٣,٤٢٣	القروض - نهاية السنة
(٤٣٦,٠٦٢)	(٢٠,٣٧٤,١٨٢)	يطرح :
٩,٧٨١,٣٩١	٧,٠٣٩,٢٤١	الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
		الجزء غير المتداول من القروض طويلة الأجل

١٢- القروض طويلة الأجل (تتمة)
 (أ) تستحق القروض السداد كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٤٣٦,٠٦٢	٢,٣٧٥,٨١٢	خلال سنة
٢,٣٤٨,٤١٢	٢,٣١٩,٥٦٢	خلال السنة الثانية
٧,٥١٩,٥٧٦	٤,٧٧٢,٦١٤	خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة
١٠,٣٠٤,٠٥٠	٩٤٦٧,٩٨٨	المجموع

٢٠٢٠	٢٠٢١	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٩٩,٧٦٧	٨٦,٥٩٧	الرصيد، بداية السنة
٢٣,٩٥٠	-	الإضافات خلال السنة
(٣٧٠,٧٥)	(٣٢٠,٣٢)	الإطفاء المحمول على السنة
٨٦,٥٩٧	٥٤,٥٦٥	الرصيد، نهاية السنة

(ب) تكاليف معاملات الاقتراض الإسلامية:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٩٩,٧٦٧	٨٦,٥٩٧	الرصيد، بداية السنة
٢٣,٩٥٠	-	الإضافات خلال السنة
(٣٧٠,٧٥)	(٣٢٠,٣٢)	الإطفاء المحمول على السنة
٨٦,٥٩٧	٥٤,٥٦٥	الرصيد، نهاية السنة

تحليل القروض:

وتتمثل في الصكوك الإسلامية وتبلغ ٧,٥٠ مليار ريال سعودي وتشمل ما يلي:

- ١،٨٨ مليار ريال سعودي (٥٠٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر ٦,٨٨٪ وتستحق في ٢٠٢٢.
 - ٢،٨٨ مليار ريال سعودي (٥٠٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر ٦,٨٨٪ وتستحق في ٢٠٢٣.
 - ٣،٢٥ مليار ريال سعودي (٦٠٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر ٦,٧٥٪ وتستحق في ٢٠٢٥.
 - ٤،١٥ مليار ريال سعودي (٤٠٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر ٦,٨٨٪ وتستحق في ٢٠٢٧.
- إن الصكوك الإسلامية أعلاه قومة بالدولار الأمريكي. ونظراً لمحدودية تقلبات الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي فإنه لا يوجد تعرض لمخاطر صرف العملات الأجنبية. إن ربح الاستثمار مستحق لشركة أُس بي في (SPV) السعودية التي تم من خلالها إصدار تلك الصكوك وذلك من خلال بيع عقارات مملوكة من قبل المجموعة. إن حقوق الانتفاع لهذه الممتلكات هي مع شركة دار الأركان للتطوير العقاري وشركاتها التابعة مع حق إعادة شراء ملكية هذه الممتلكات عند سداد قيمة الصكوك بالكامل. قامت المجموعة بإصدار خطاب ضمان لحاملي الصكوك.
- تتضمن اتفاقيات الصكوك تعهدات مالية والتي التزمت بها المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

المرابحات الإسلامية:

تمثل المرابحات الإسلامية تسهيلات مربحة ثانية من بنوك تجارية محلية ودولية مضمونة مقابل بعض ممتلكات عقارية على شكل مرابحات إسلامية وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. هذه التسهيلات تتكون من فترات طويلة الأجل وقصيرة الأجل تتراوح من ٦ أشهر إلى ٨ سنوات مع جداول سداد مختلفة مثل دفعات سنوية دوارة، ودفعات تسدد على شكل دفعات واحدة ودفعات تسدد بشكل ربع سنوي أو نصف سنوي على النحو المبين في الملخص أدناه:

ملخص المرابحات:

طويل الأجل	قصير الأجل	الرصيد القائم	تاريخ الاستحقاق
بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	السعودية	
-	٦٠,٢٥٠	٦٠,٢٥٠	2023
٣٧٧,١٤٣	٢٠١,٤٢٨	٥٧٨,٥٧١	2024
٣٣٣,٣٣٣	١٣٣,٣٣٤	٤٦٦,٦٦٧	2025
١٨٨,٤٠٠	١٨,٤٠٠	٢٠٦,٤٠٠	2027
٥٦٨,٧٠٠	٨٧,٨٠٠	٦٥٦,٥٠٠	٢٠٢٩
١,٤٦٧,١٧٦	٥٠٠,٨١٢	١,٩٦٧,٩٨٨	المجموع

بلغ إجمالي المتوسط المرجع للعمولة السنوية الفعلية ما نسبته ٦,٣٨٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ : ٦,٧١٪). تتضمن اتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ والتي كانت قد التزمت بها المجموعة.

١٢ - مخصص مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتطبيق خطة منافع محددة لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها بما يتفق مع متطلبات قانون العمل في المملكة العربية السعودية للشركات المعنية ضمن المجموعة. وتستند التعويضات المدفوعة بموجب هذه الخطة على الرواتب والبدلات النهائية للموظفين وسنوات خدمتهم المتراكمة في تاريخ توقف عملهم وفقاً للشروط الواردة في قانون العمل في المملكة العربية السعودية، إن خطط منافع نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير ممولة حيث تقي الكيانات المعنية بالالتزامات دفعات المزايا عند استحقاقها.

وقد كانت حركة المخصص خلال السنة كالتالي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٢١,٦١٤	٢١,٣٢٣	الرصيد، بداية السنة
٣,٨٨٤	٤,٥٥٧	المحمول على المصارييف خلال السنة
٢,١٠٢	(٩٣٠)	خسائر (أرباح) إعادة القياس الاكتوارية
(٦,٢٧٧)	(٢,٤٠٠)	المدفوع خلال السنة
<u>٢١,٣٢٣</u>	<u>٢٢,٥٥٠</u>	الرصيد، نهاية السنة

قامت المجموعة خلال السنة باجراء تقييم اكتواري والإضاحات ذات الصلة هي كما يلي:

أ) الافتراضات الاكتوارية الهامة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
%	%	
٣,٠٠	٣,٠٠	معدل الخصم
٣,٠٠	٣,٠٠	معدل الزيادة في رواتب الموظفين على المدى الطويل
متوسط	متوسط	معدل دوران الموظفين

ب) الحركة التي تمت على القيمة الحالية للالتزامات منافع الموظفين:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٢٠,٧٠٥	٢٠,٤٩٧	الرصيد، بداية السنة
٣,٧٥٥	٣,٧٤١	المحمول على المصارييف خلال السنة
٢,١٠٢	(٩٣٠)	خسائر (أرباح) إعادة القياس الاكتوارية
(٦,٠٦٥)	(٣,٣٣٢)	المدفوع خلال السنة
<u>٢٠,٤٩٧</u>	<u>١٩,٩٧٦</u>	الرصيد، نهاية السنة

ج) تحليل القيمة الحالية للالتزامات منافع الموظفين:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
١٩,٨٣٣	١٨,٧٦٣	الالتزامات المنافع المستحقة والمترادفة حتى تاريخ قائمة المركز
٦٦٤	١,٢١٣	المالي
<u>٢٠,٤٩٧</u>	<u>١٩,٩٧٦</u>	المنافع المتعلقة بزيادة المقدرة لرواتب المستقبلية
		الرصيد، نهاية السنة

د) تحليل الحساسية للالتزامات منافع الموظفين :

تحسب حساسية التزام استحقاقات الموظفين على أساس تغير في افتراض ما ، في حين تبقى جميع الافتراضات الإكتوارية الهامة الأخرى، المستخدمة في التزامات استحقاقات الموظفين، دون تغير. يكون التأثير في قيمة الالتزام مع تغير في الافتراضات هي كالتالي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
١٩,٦١٤	١٩,٣٤٠	معدل الخصم +٪٠,٥
٢١,٤٤٦	٢٠,٦٥١	معدل الخصم -٪٠,٥
٢١,٤٨٥	٢٠,٦٩٢	معدل الزيادة في الرواتب +٪٠,٥
١٩,٥٧٠	١٩,٢٩٥	معدل الزيادة في الرواتب -٪٠,٥

١٣- مخصص مكافأة نهاية الخدمة (تتمة)

هـ) تأثير خطة المنافع المحددة على التدفقات النقية المستقبلية للمجموعة:
 المتوسط المرجح لمدة خطة التزامات منافع الموظفين ٦,٥٥ سنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٨,٩٢ سنة). فيما يلي تحليل فترة استحقاق الالتزامات المحددة غير المخصومة:

٢٠٢٠ بآلاف الريالات السعودية	٢٠٢١ بآلاف الريالات السعودية	
٩٨٣	٢٠٣٤١	خلال سنة
٣,١٥٨	٣,٣٤٠	خلال السنة الثانية
٤,٧٥٤	٦,٥٠٣	خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة
١١,٦٠٢	٧,٧٩٢	خلال السنوات ما بعد الخامسة
٢٠,٤٩٧	١٩,٩٧٦	المجموع

١٤- ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٠ بآلاف الريالات السعودية	٢٠٢١ بآلاف الريالات السعودية	
٢٦٠,٢٢١	٥٣٢,٦٥٤	ذمم دائنة تجارية
١٨٩,٧٤١	١٨٦,٤٣٥	مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ١/٢٣)
٢٠٩,٤٤٤	٢٩٢,٢٢٤	مصاريف مستحقة
٣٥,٣٨١	٣٥,٣٧٦	دائنو توزيعات أرباح
٢٤٣	٨,٢٤٠	التزامات إيجار (إيضاح ٢٢/ب)
٥١٨,٥٣٩	١,٨٨٨,٢٥٧	التزامات عقود (إيضاح ١٤/أ)
١٨,٨٩٧	٨٦,٢٥٨	إيرادات غير محققة
١٠,٢٣٢,٤٦٦	٣٠,٠٢٩,٤٤٤	المجموع

ت تكون ذمم دائنة تجارية وأخرى بشكل رئيسي من المبالغ المستحقة عن مثبتيات تجارية معنادلة وتكليف مستمرة . بلغ متوسط فترة الانتeman على المشتريات التجارية ٣٠ يوم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٣٠ يوم).
 إن القيمة العادلة للمطلوبات المالية المدرجة أعلاه لا تختلف بصورة جوهيرية عن قيمتها الدفترية.

أ) التزامات عقود
 تتمثل التزامات عقود في دفعات مقدمة تم استلامها بموجب عقود مع عملاء، ملزمة للطرفين لبيعهم عقارات وفقاً لشروط متفق عليها، وما زالت هذه العقارات في مرافق غير مكتملة وفقاً لتلك الشروط المتفق عليها.

٢٠٢٠ بآلاف الريالات السعودية	٢٠٢١ بآلاف الريالات السعودية	
١٠٨,٥٩٠	٥١٨,٥٣٩	الرصيد، بداية السنة
٤٠٩,٩٤٩	١,٣٦٩,٧١٨	المحصل خلال السنة
-	-	إلغاءات خلال السنة
-	-	المحول إلى تكاليف الإيرادات خلال السنة
٥١٨,٥٣٩	١,٨٨٨,٢٥٧	الرصيد، نهاية السنة

١٥ - مخصص الزكاة

أ) الغاصل الرئيسي لوعاء الزكاة هي كما يلي :

٢٠٢٠	٢٠٢١	
بـالآف الريـالـات	بـالآف الريـالـات	
السـعـودـيـة	السـعـودـيـة	
١٩٠٠٩٤٨٨	١٩٠٢٦١٨٠	وعاء الزكاة:
٦٠٣٥٠٠١٠	٧٠٨٥٩٤٢١	حقوق المساهمين
<u>٢٥٠٣٥٩٤٩٨</u>	<u>٢٦٠٨٨٥٦٠١</u>	الاحتياطيات وتسويات أخرى
(٢٥٠٣٥٩٤٩٨)	(٢٦٠٨٨٥٦٠١)	إجمالي الوعاء الزكوي
-	-	الخصميات:
		إجمالي الخصميات بعد التسويات
		الوعاء الزكوي
		ب) صافي الربح المعدل:
٢٠٢٠	٢٠٢١	
بـالآف الريـالـات	بـالآف الريـالـات	
السـعـودـيـة	السـعـودـيـة	
٤٦٨٠	١١٦،٨٦٥	صافي الربح المعدل:
٤٦٨٠	١١٦،٨٦٥	ربح السنة قبل الزكاة
<u>٥٨٥</u>	<u>٢،٩٢٢</u>	صافي الربح المعدل
		مخصص الزكاة والضريبة التقديرية للسنة

ج) الحركة على مخصص الزكاة :
 تم الاعتراف بمخصص الزكاة في القوائم المالية للشركة. وكانت حركة مخصص الزكاة كما يلي :

٢٠٢٠	٢٠٢١	
بـالآف الريـالـات	بـالآف الريـالـات	
السـعـودـيـة	السـعـودـيـة	
٤٨٦،٦٦٥	٤٣٧،١٩٤	الرصيد ، بداية السنة
٥٨٥	٢،٩٢٢	الزكاة التقديرية السنة
(٥٠٠،٥٦)	(١٠٣،٤٨٣)	المدفوع خلال السنة
<u>٤٣٧،١٩٤</u>	<u>٣٣٦،٦٣٣</u>	مخصص الزكاة التقديري، نهاية السنة

د) الريبوط الزكوية :

استلمت الشركة الريبوط الزكوية من الهيئة العامة للزكاة والدخل عن السنوات ٢٠٠٣ إلى ٢٠١٤. قامت الشركة بتقديم الإقرارات الزكوية الموحدة للأعوام من ٢٠١٥ وحتى ٢٠٢٠. الإقرار الزكوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ تحت المراجعة.

١٦ - رأس المال

٢٠٢٠	٢٠٢١	
بـالآف الريـالـات	بـالآف الريـالـات	
السـعـودـيـة	السـعـودـيـة	
.		١٠٠٨٠،٠٠٠،٠٠٠
١٠٠٨٠٠،٦٠٠	١٠٠٨٠٠،٦٠٠	أـسـهـمـ مـصـدـرـةـ وـمـدـفـوـعـةـ بـالـكـامـلـ
١٠٠٨٠٠،٦٠٠	١٠٠٨٠٠،٦٠٠	بـقـيـمـةـ ١٠ـ رـيـالـ سـعـوـدـيـ لـلـسـهـمـ الـواـحـدـ
١٠٠٨٠٠،٦٠٠	١٠٠٨٠٠،٦٠٠	فـيـ بـداـيـةـ السـنـةـ
		فـيـ نـهـاـيـةـ السـنـةـ

لدى المجموعة فئة واحدة فقط من الأسهم العادية وهي لا تحمل حقوق دخل ثابت.

١٧ - الإيرادات

تستمد المجموعة إيراداتها من العقارات التطويرية من خلال العقود مع العملاء لتحويل البضائع في وقت معين. تتوافق تفاصيل الإيرادات الواردة أدناه مع معلومات الإيرادات التي تم الإفصاح عنها لكل قطاع يتم الإبلاغ عنه بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٨ (انظر إيضاح ٤).

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		أساس الاعتراف/ المعيار المرجعي
٢٠٢٠	٢٠٢١	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
ال سعودية	ال سعودية	
١,٦٢٥,٩٧٦	٢,٢٦١,١٣٥	مبيعات عقارات تطويرية
١٨٦,٤٠٣	١١٨,٣٢١	مبيعات عقارات سكنية
١٣٢,٤٧٥	١١٣,٦٢٢	إيرادات تأجير
١,٩٤٤,٨٥٤	٢,٤٩٣,٠٧٨	الإجمالي

١٨ - تكلفة المبيعات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		تكلفة مبيعات - عقارات تطويرية تكلفة مبيعات - عقارات سكنية تكلف تأجير مباشرة - استهلاك (إيضاح ٥)
٢٠٢٠	٢٠٢١	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
ال سعودية	ال سعودية	
١,٠٦٦,٦٢٥	١,٠٤٦٢,١٨٧	
١٥٨,٥٧٥	٩٧,١٣٦	
٤٥,٠٠٤	٣٧,٠٢٧	
١,٢٧٠,٢٠٤	١,٠٩٦,٦٣٠	الإجمالي

١٩ - مصاريف عمومية وإدارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		مصاريف عمومية وإدارية استهلاك (إيضاح ٧ و ١٢)
٢٠٢٠	٢٠٢١	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
ال سعودية	ال سعودية	
١٦١,١٠٩	٢٠٠,٥٥٩	
١٠٤,٢٢٣	١١,٣٨٦	
١٧١,٣٣٢	٢١١,٩٤٥	الإجمالي

٢٠ - أعباء تمويلية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		أعباء صكوك إسلامية أعباء مرابحات إسلامية أعباء تمويلية على التزامات عقود الإيجار (إيضاح ٢٢ / ب) إطفاء تكلفة معاملات قروض إسلامية (إيضاح ١٢ / ب)
٢٠٢٠	٢٠٢١	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
ال سعودية	ال سعودية	
٤٩٧,٠٤٢	٥١٢,٨٥٧	
١١١,٧٤٤	١١٧,٩٦٩	
٢٢	١١٩	
٣٧,٠٧٥	٣٢,٠٣٢	
٦٤٥,٨٨٣	٦٦٢,٩٧٧	الإجمالي

٢١- ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٠	٢٠٢١
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية

الأرباح لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد
 (صافي نخل السنة)

العدد	العدد
١٠٠٨٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٨٠٠٠٠٠٠٠

عدد الأسهم:
 المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادلة
 لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد

ليس هناك أي تخفيف في أسهم العادلة وعلى هذا النحو فإن احتساب ربحية السهم الأساسي والمخفض يتم بشكل متافق.

٢٢- ترتيبات عقود الإيجار

(ا) المجموعة كمستأجر

• حق استخدام الأصول

فما يلي (حق استخدام الأصول) لترتيبات عقود الإيجار التي أبرمتها المجموعة وساي مفعولها بتاريخ التقرير المالي والمؤهلة للمحاسبة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦. يتم تحويل الاستهلاك المحاسب على هذه الأصول على مصروفات الاستهلاك. فيما يلي ملخص لتفاصيل التحويلات لهذه الأصول:

٢٠٢٠	٢٠٢١
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية
٣،٩٦٢	٣،٩٦٢
-	١٠،٢٧٢
-	-
٣،٩٦٢	١٤،٢٢٤
٢،٩٣٢	٣،٨٥٦
٩٢٤	١،٨٧٢
-	-
٣،٨٥٦	٥،٧٢٨
١٠٦	٨،٥٠٦

التكلفة :

في بداية السنة

إضافات خلال السنة

تحويلات / استبعادات

في نهاية السنة

الاستهلاك المتراكم :

في بداية السنة

المحمل خلال السنة

تحويلات / استبعادات

في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

يتم إدراج رصيد حق استخدام الأصول ضمن بند ممتلكات ومعدات (راجع إيضاح ٧).

• التزامات عقود الإيجار

تمثل (التزامات عقود الإيجار) التزامات عقود إيجار سارية المفعول ومؤهلة للمحاسبة عنها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦. يتم الاعتراف بتكليف الفاندة المستحقة ضمن تكاليف التمويل. إن تفاصيل الحركة هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية
٤،٧٦٩	٤،٧٩١
-	٩،٣٩٧
-	-
٢٢	١١٩
٤،٧٦١	١٤،٣٠٧

الالتزامات :

في بداية السنة

إضافات خلال السنة

تحويلات / استبعادات

تكلفة تمويل خلال السنة

في نهاية السنة

٤٢ - ترتيبات عقود الإيجار (تممة)

• التزامات عقود الإيجار (تممة)

٢٠٢٠	٢٠٢١	الدفعت : في بداية السنة المفروغ خلال السنة الدفعات في نهاية السنة الرصيد، في نهاية السنة
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
٣,٨٩٧	٤,٥٤٨	
٦٥١	١,٥١٩	
٤,٥٤٨	٦٠٠٦٧	
٢٤٣	٨,٢٤٠	

تم إدراج رصيد التزامات عقود الإيجار التشغيلي ضمن الدعم الدائنة التجارية وأخرى (راجع الإيضاح ١٤).

• الحد الأدنى لدفعات الإيجار

إن الحد الأدنى لدفعات الإيجار بموجب عقود إيجار تشغيلية، غير القابلة للإلغاء، هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	المبلغ المستحقة : خلال سنة أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات خلال السنوات ما بعد الخامسة الإجمالي
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
٥٩٦	٢,٨٧٦	
-	٦,٧٢٧	
-	-	
٥٩٦	٩,٦٠٣	

(ب) المجموعة كموجز

لدى المجموعة عقارات استثمارية (راجع إيضاح ٥) تتكون من عقارات سكنية وتجارية يتم الاحتفاظ بها في مجتمعها المخطط الرئيسي بهدف تحقيق ندخل متكرر ثابت. يتم تأجير هذه العقارات ، سواء على أساس ترتيبات إيجار تشغيلي قصير الأجل وطويل الأجل لمختلف العملاء ، بما في ذلك الشركات والحكومة والأفراد لتلبية متطلباتهم السكنية والتجارية. كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة، فإن تفاصيل الدخل المتولد والتکافلة المباشرة للتأجير عبارة عن تقارير قطاعية مفصلة (راجع إيضاح ٤).

إن الحد الأدنى من عقود الإيجار المدينة بموجب إيجارات تشغيلية، غير القابلة للإلغاء، هي كما يلي :

٢٠٢٠	٢٠٢١	المبلغ المستحقة : خلال سنة أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات خلال السنوات ما بعد الخامسة الإجمالي
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
٨٤,٣٩٣	٧٨,٢٨١	
١٣٧,٠٨٨	١٤٤,٧٢٢	
٦١,٦٩٦	٧٠,١٤٠	
٢٨٣,١٧٧	٢٩٣,١٤٣	

٢٣ - معاملات مع أطراف ذات علاقة

(أ) المستحق إلى طرف ذي علاقة

طلبت إدارة شركة خزان للتطوير العقاري (KDC)، وهي شركة زميلة للمجموعة، استثمار الرصيد النقدي الزائد لها لدى المجموعة بربح رمزي. إن تفاصيل المعاملات المدرجة في النم الدائنة التجارية وأخرى (راجع الإيضاح رقم ١٤) هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية
١٨٩,٣٩٧	١٨٩,٧٤١
(٦٦)	(٤,٢٦)
٩٦٠	٩٦٠
١٨٩,٣٩٧	١٨٩,٧٤١

الرصيد، بداية السنة
 إعادة تسديد المدفوعات المقدمة خلال السنة
 أرباح محللة خلال السنة
 الرصيد، نهاية السنة

(ب) مكافآت وتعويضات موظفي الإدارة العليا
 فيما يلي مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسين خلال السنة :

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٠	٢٠٢١
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية
١٠٠,٨٩	١٢,٤٣٧
٦١٧	١٠٠٣٦
-	-
١٠٠,٨٩	١٢,٤٣٧

منافع - قصيرة الأجل
 مستحقات مكافأة نهاية الخدمة
 مكافآت وبدلات حضور جلسات أعضاء مجلس الإدارة واللجان
 التنفيذية
 الإجمالي

(ج) معاملات أخرى مع أطراف ذات علاقة
 • الشركة السعودية لتمويل المساكن

الشركة السعودية لتمويل المساكن هي شركة زميلة (المزيد من التفاصيل راجع الإيضاح ٨). خلال الفترة، قامت المجموعة ببيع منازل سكنية لأفراد سعوا للحصول على تمويل من الشركة السعودية لتمويل المساكن. في هذه الحالات، تقوم الشركة السعودية لتمويل المساكن بدفع قيمة العقارات السكنية للمجموعة بالنيابة عن هؤلاء الأفراد. ليس لدى الشركة السعودية لتمويل المساكن حق اللجوء إلى المجموعة في حالة التعثر في تحصيل تلك القروض من الأفراد المعتدين. فيما يلي تفاصيل المعاملات المدرجة في النم الدائنة التجارية المدينة (راجع الإيضاح ١٠) :

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٠	٢٠٢١
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية
-	-
١٥,٤٧١	٢٠,٣٩٤
(١٥,٤٧١)	(٢٠,٣٩٤)
-	-

الرصيد ، بداية السنة
 مبيعات خلال السنة
 المدفوع خلال السنة
 الرصيد، نهاية السنة

٢٣ - معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

• شركة الخير كابيتال دبي المحدودة

قامت المجموعة بتعيين شركة الخير كابيتال دبي، وهي شركة زميلة، لتقديم استشارات مالية عامة وخدمات إدارة موظفين بشكل مؤقت للشركات التابعة للمجموعة. فيما يلي تفاصيل المعاملات المدرجة في النجم الدائنة التجارية ضمن بند نجم دائنة تجارية وأخرى (راجع الإيضاح^{١٤}):

٢٠٢٠	٢٠٢١	الرصيد بداية السنة الرسوم والمصروفات على المشاركة غير المباشرة مع مجموعة الخير كابيتال دبي خلال السنة المدفوع خلال السنة الرصيد، نهاية السنة
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
-	-	
١,٥٠٠	-	
(١,٥٠٠)	-	
-	-	

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ لم يتم إبرام أي معاملات أخرى مع الشركات التي لديها أعضاء مجلس إدارة مسثلكين أو مساهمين لدى المجموعة. علاوة على ذلك ، بذلت المجموعة في معاملات أخرى مع أطراف ذات علاقة والتي لم يكن لها تأثير جوهري على المركز المالي أو الدخل الشامل للمجموعة، (راجع الإيضاح^٨).

٤ - خطط منافع التقاعد

تقوم المجموعة بدفع مبالغ لخطط المساهمة المحددة لمزايا التقاعد لموظفيها إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية و يتم تحويلها كمصاروف عند استحقاقها. يتم الدفع على أساس نسبة مئوية من الراتب لبعض الموظفين المؤهلين إلى هذا البرنامج الذي تديره الدولة.

بلغ إجمالي التكالفة المحمولة على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٤,٥٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٣,٨٨ مليون ريال سعودي)، كما أن قيمة المساهمة القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ هي ٥٠١ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ هي ٢٤٥ ألف ريال سعودي).

٥ - إدارة رأس المال

تقوم اللجنة التنفيذية بمراجعة هيكل رأس المال للمجموعة على أساس نصف سنوي. وكمء من هذه المراجعة، تنظر اللجنة في تكالفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال. تدير المجموعة رأس المال للتأكد من أن الشركات في المجموعة سوف تكون قادرة على الاستمرار كمنشأة عاملة مع تعظيم العائد إلى الشركة الأم من خلال الاستفادة المثلث من أرصدة الدين وحقوق الملكية. لا تزال الاستراتيجية العامة للمجموعة دون تغيير عن عام ٢٠٠٧، عندما قامت المجموعة بتنويع مصادر تمويلها وأصدرت صناديق متوسطي الأجل تتراوح بين ٥-٣ سنوات. وبالنظر إلى السجل الحاصل لسداد أول إصدارين صكوك وخبرة المجموعة التي تم تطويرها على مدى السنوات الخمس الماضية للوصول إلى الأسواق الدولية للتمويل المتواافق مع الشريعة الإسلامية، تواصل الإدارة الحفاظ على علاقتها بأسواق رأس المال ومراقبة الأسواق للإصدارات المستقبلية. تلتزم المجموعة بأفضل الممارسات الدولية في مجال حوكمة الشركات والنظر في معاملات سوق رأس المال لخلق قيمة إضافية للمساهمين.

يتكون هيكل رأس المال للمجموعة من صافي الدين (قروض معدلة) مع النقد وما في حكمه وحقوق الملكية (متضمنة رأس المال الاحتياطي القانوني والأرباح المبقاة). لا تخضع المجموعة إلى متطلبات رأس مال مفروضة خارجياً.

نسبة المديونية

تقوم المجموعة بمراقبة معدل المديونية بشكل مستمر، وذلك للتأكد من الالتزام بمتطلبات العقود الخارجية. كانت نسبة المديونية في نهاية السنة المالية كما يلي :

٢٠٢٠	٢٠٢١	قرض إسلامية نقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل صافي الدين إجمالي حقوق المساهمين نسبة صافي الدين إلى إجمالي حقوق المساهمين
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
١٠,٢١٧,٤٥٣	٩,٤١٣,٤٢٣	
(٤,٩٣١,٦٦٠)	(٤,١٥٣,٤٢٦)	
٥,٢٨٥,٧٩٣	٥,٢٥٩,٩٩٧	
١٩,٠٢٦,١٨٠	١٩,١٥٩,٦٣٠	
٪٢٨	٪٢٧	

٦- إدارة المخاطر المالية

ت تكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة بشكل رئيسي من التزامات مرابحات إسلامية (التسهيلات الائتمانية طويلة الأجل والسنوية) التي تم الحصول عليها من عدد من البنوك، إصدار صكوك إسلامية، داندين تجاريين وأرصدة دائنة أخرى لصالح مقاولين ووردين. تهدف المجموعة من خلال هذه الأدوات المالية بشكل أساسي إلى توسيع القاعدة التمويلية لمشاريعها المختلفة إلى جانب توفير التمويل اللازم لمطلبات رأس المال العامل لدى المجموعة.

تمتلك المجموعة أيضاً موجودات مالية بصورة ودائعاً بنكية، نقد في الصندوق، مستحقات من أطراف ذات علاقة بالإضافة إلى مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى، والتي تعتبر جزءاً أساسياً ومشتقة بشكل مباشر من أعمالها التجارية العادلة. كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة، لم تدخل المجموعة في أي عقود مالية متغيرة غير إسلامية كعقود تحوط العملة أو اتفاقيات مقايضة لأسعار العملات أو أدوات مماثلة.

تعرض العمليات المالية لدى المجموعة للمخاطر التالية:

- ١) مخاطر الائتمان .
- ٢) مخاطر سعر العمولة .
- ٣) مخاطر السيولة .
- ٤) مخاطر العملات الأجنبية .
- ٥) الأدوات المالية الإسلامية المتغيرة .

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبّد الطرف الآخر لخسارة مالية.

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

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان للموجودات المالية الأخرى الخاصة بالبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة بالمجموعة والودائع البنكية والنفقات التجارية والمدفوعات الأخرى، فإن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان الذي يتعرض له المجموعة يقتصر على قيمتها الدفترية، في حال عدم قدرة الأطراف الأخرى على الوفاء بالتزاماتهم المرتبطة بها .

كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، ليس لدى المجموعة مخاطر ائتمانية هامة من تركيزات ائتمانية لطرف واحد أو مجموعة .

فيما يلي الأصول المالية المعرضة للمخاطر الائتمانية:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
بألف الريالات	بألف الريالات	
ال سعودية	ال سعودية	
٤,٩٣١,٦٦٠	٤,١٥٣,٤٢٦	نقد وما في حكمه وودائع قصيرة الأجل
٣,٦٢٦,٠٤٢	٤,٥٨٦,٨٨٣	مدينون تجاريون
١,٠٢٣,١٣٦	١,١٨٣,١٩١	أصول أخرى
<u>٩,٥٨٠,٨٣٨</u>	<u>٩,٩٢٣,٥٠٠</u>	<u>الإجمالي</u>

مخاطر أسعار العملات

تتعلق مخاطر أسعار العملات في المجموعة الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية نتيجة التغير في أسعار العملات السائدة في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات بشأن التزاماتها الخاصة بعقود الاقتراض الخاصة بتسهيلات مرابحة إسلامية (التسهيلات الدائنة) التي تم الحصول عليها من البنوك المحلية في كل مرة يتم تجديد عقود الاقتراض قصيرة الأجل يتم التفاوض من قبل المجموعة على معدلات وشروط الاقتراض للحصول على أفضل شروط تعاقدية وأفضل سعر عمولة ممكن لتقليل حجم المخاطر المتعلقة بها.

لدى المجموعة عقد مقايضة أسعار محددة لإدارة مخاطر أسعار العمولة. تستند أسعار عمولة الاقتراض الدولية للمجموعة بشكل أساسي على سعر ليبور، وتستند قروضها المحلية على سايبور. وبالتالي فإن تعرض المجموعة لمخاطر العمولة متغير وفقاً للتغيرات في سعر ليبور وسايبور.

يتم تحليل حساسية أسعار العملات بناء على تعرض المجموعة لمخاطر العملات المتغيرة كما في تاريخ القوائم المالية. وتم عملية الاحتساب على أسعار العمولة العالمية بافتراض أن المطلوبات كما في تاريخ التقرير هي قائمة لسنة كاملة.

٤٦- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تراوح متوسط سعر الفائدة بين البنوك ليبور ٣ أشهر ما بين ١٢٪ و ٢٢٪ (٢٠٢٠٪ و ٢٥٪)، وتراوحت أسعار سايبور ما بين ٨١٪ و ٩١٪ (٢٠٢٠٪ و ٨٧٪).

إن حساسية تباين أسعار العمولات على القروض الخارجية والتي تؤثر على القوائم المالية الموحدة مبينة أدناه:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٧٠١٠	٤٩٢٠	
<u>(٧٠١٠)</u>	<u>(٤٩٢٠)</u>	
		+ ٢٥ نقطة أساس
		- ٢٥ نقطة أساس

إن صافي ربح المجموعة قد يتغير بأعلاه نتيجة لهذه التغيرات التي قد تحدث في أسعار العمولات في السوق، وذلك في حال وجود رسملة لتكليف الاقتراض التي ترتبط بصورة مباشرة بمشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل ، تحمل الفروقات في الفترة التي تحدث فيها على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة. لا يوجد تأثير على القوائم المالية الموحدة المرفقة لعدم وجود رسملة لتكليف الاقتراض خلال الفترة الحالية وكذلك الفترة المقارنة. المجموعة تقوم برسملة ما يعادل صفر٪ من تكاليف الاقتراض التي تطبق عليها شروط الرسملة على مشاريع تحت التنفيذ كما هو مبين في الإيضاح (٩٢).

مخاطر السيولة

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

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

إن المتوسط المرجح للمولدة السنوية الفعلية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ هو ٣٨٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠٪ ٦,٧١٪). (لمزيد من التفاصيل راجع الإيضاحات ١٢ و ١٤).

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة مع إجمالي التدفقات النقدية غير المخصومة لاستحقاقات التعاقدية المتبقية لكل من رأس المال والفائدة ، حيثما ينطبق ذلك ، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

الإجمالي	ليس لها تاريخ استحقاق	أكبر من خمس سنوات	٥ إلى ٣ سنوات	سنة إلى ستين	٣ أشهر إلى سنة	٣ أشهر أو أقل	٣١ ديسمبر ٢٠٢١:	
							بألاف	بألاف
							الريالات السعودية	الريالات السعودية
١١٠٤١,٥٧٧	٢٢,٥٥٠	-	-	-	-	-	٣٠١,٢٥٥	٣٠١,٢٥٥
٣٠٢٩,٤٤٤	١٨٦,٤٣٥	٨٦٠٦٢	١٦٢,٥٦٣	٨٢٨,٦٨٨	١٦٥٨,٤٢٦	١٠٧,٢٧٠	-	-
١٤٠٩٣,٥٧١	٢٠٨,٩٨٥	٤,٢٣٩,٣٦٤	٣,٥٣٣,٣٩١	٣,٧٤٤,٤٧٠	١,٩٥٨,٨٣٦	-	-	-
							٤٠٨,٥٢٥	٤٠٨,٥٢٥
							المطلوبات المالية	قرض إسلامية
							مخصص مكافأة نهاية الخدمة	نعم دائنة تجارية وأخرى
							الإجمالي	الإجمالي

٢٦ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

ليس لها تاريخ استحقاق	أكبر من خمس سنوات	٥ إلى ٣ سنوات	٣ سنوات إلى سنتين	٣ أشهر إلى سنة	٣ أشهر أو أقل	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:	المطلوبات المالية
الإجمالي	محد	سنوات	سنوات	سنوات	سنوات	بألاف	قرص إسلامية
بألاف الريالات السعودية	ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية	مخصص مكافحة نهائية الخدمة
١٢٥٩١,٣٤٣	-	-	٦٤٨٣,٩٧١	٢٩٠٣,٦٧٤	٨٠٢,٢٩١	٢٨٨,٨٧٤	نعم دائنة تجارية وأخرى
٢١٤٣٢٣	٢١٤٣٢٣	-	-	-	-	-	الإجمالي
١٠٢٣٢٤٤٦٦	٣٤٥,٥٤١	-	-	٧٢٧,١٦٣	١٥٩,٧٦٢	٤٤٨,٦٣٦	
١٣٠٨٤٥٠١٢٢	٣٦٦,٨٦٤	٦٤٨٣,٩٧١	٢٩٠٣,٦٧٤	١٥٢٩,٤٥٤	٤٤٨,٦٣٦		

مخاطر العملات الأجنبية
ترتبط مخاطر العملات الأجنبية بالتبذيب في القيمة الدفترية للأدوات المالية بالعملة الوظيفية الناتجة عن التغيرات التي تحدث في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن العملة الوظيفية للمجموعة هي الريال السعودي المرتبط بالدولار الأمريكي بسعر صرف ثابت قدره ٣,٧٥ ريال سعودي لكل دولار أمريكي. لم تقم المجموعة بأية معاملات هامة بعملات عدا الريال السعودي و الدولار الأمريكي خلال الفترة.

٢٧ - الالتزامات والارتباطات الرأسمالية

لإكمال البناء والقيام بأعمال التطوير على المدى الطويل للممتلكات الاستثمارية والتطويرية، التزمت المجموعة بعدد من الترتيبات التعاقدية والاتفاقات. إن هذه الترتيبات التعاقدية قابلة للإلغاء في حال رغبة المجموعة في ذلك بدون أي عرامات. بلغت تقييرات العقود غير المكتملة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١٦٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢٨٤ مليون ريال سعودي) والالتزامات الأداء من خلال ضمان ينكي بمبلغ ٧٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٧٤ مليون ريال سعودي) مقابل النعم المديونة المحصلة. ومن المتوقع أن يتم تسوية هذه الالتزامات خلال فترة تنفيذ المشاريع ويتم تمويلها من خلال بيع عقارات مستقبلًا أو الاقتراض الخارجي، إذا استدعت الضرورة لذلك.

بالنسبة للدعوى العامة والمطالبات القانونية في السياق العادي للأعمال، تعتمد الإدارة على الاستشارة القانونية فيما يتعلق باحتمالات نجاح هذه القضية أو قتلها ولا يتم عمل مخصصات لها عندما يكون من غير المرجح أن ينجح الإجراء أو الدعوى.
لا توجد أية قضيًّا على المجموعة أو مطالبات قانونية ذات أهمية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: لا شيء).

٢٨ - تأثيرات انتشار فيروس كورونا (كوفيد ١٩)

فيما يتعلق بتأثيرات انتشار فيروس كورونا (كوفيد ١٩) الذي ظهر خلال سنة ٢٠٢٠ باعتبارهجائحة عالمية والإجراءات الاحترازية التي اتخذتها حكومة المملكة العربية السعودية لمواجهة هذا الوباء ، تعتقد الشركة أنه لم يكن لهذا الحدث تأثير جوهري على نتائج عمليات الشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة، الشركة حاليا غير قادرة على التنبؤ بالتأثير المالي لهذه الأزمة وتتابع الشركة التطورات وتتخذ كافة الإجراءات المالية والإدارية والفنية الممكنة من أجل التخفيف من الآثار السلبية المحتملة لهذه الأزمة ، وقد تتطلب التغييرات في الظروف المستقبلية بعض الإصلاحات أو تعديلات على القوائم المالية الموحدة في السنوات اللاحقة.

٢٩ - اعتماد القوائم المالية الموحدة

اعتمدت القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠٢٢ الموافق ١٤٤٣هـ.