

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)**

**القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢**

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)**

**القواعد المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢**

الصفحة

الفهرس

٦-١	تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية الموحدة
٧	قائمة المركز المالي الموحدة
٨	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٩	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٥٢ - ١١	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري - شركة مساهمة سعودية ("الشركة") والشركات التابعة لها (يُشار إليهم جمِيعاً بـ "المجموعة")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

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

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعةنا للقوائم المالية الموحدة، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

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

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

أمور المراجعة الرئيسية (تممه)
و فيما يلي وصف لكل أمر من أمور المراجعة الرئيسية وكيفية معالجته.

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<p>الانخفاض في قيمة العقارات التطويرية</p> <ul style="list-style-type: none"> قمنا بتقييم مدى ملائمة طرق التقييم والافتراضات والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم الداخلي؛ قمنا بتقييم كفاءة وقدرات موظفي الإدارة المشاركون في عملية التقييم؛ قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة وتقييم الافتراضات المعنية المستخدمة بناءً على بيانات السوق حيثما أمكن؛ قمنا باختبار مدى ملائمة المدخلات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات التطويرية مثل هامش ومتوسط معدل العائد المحاسبي؛ قمنا بمقارنة الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة مع البيانات الخارجية والداخلية مثل المعاملات العقارية القابلة للمقارنة ومعاملات البيع الفعلية للمجموعة؛ قمنا باختبار تحليل الحساسية الذي أخذ بعين الاعتبار أثر التغيرات في الافتراضات على نتيجة تقييم الانخفاض في القيمة؛ قمنا بالتأكد من أن القوائم المالية الموحدة تتضمن إفصاحات كافية بشأن الطرق والافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، بما في ذلك تحليل الحساسية. 	<p>تحتفظ الشركة بالعقارات التطويرية لغرض التطوير والبيع خلال دورة أعمالها العادية. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغت القيمة الدفترية لتلك العقارات التطويرية ٢٠,٧ مليار ريال سعودي (٢١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٩,٣ مليار ريال سعودي).</p> <p>يتم قياس جميع العقارات التطويرية (المحتفظ بها لغرض التطوير أو البيع) مبدئياً بتكلفة الاستحواذ ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل.</p> <p>خلال السنة، قامت إدارة المجموعة وأعضاء مجلس الإدارة بإجراء تقييم داخلي لمدى تحمل المخاطر بشأن محفظة عقاراتها التطويرية وذلك لتحديد وجود انخفاض في القيمة أو وجود دليل على وقوع انخفاض محتمل في القيمة. ويستند هذا التقييم الداخلي إلى مؤشرات السوق والهؤامش المحققة على قطع أراضي مماثلة.</p> <p>يعتبر الانخفاض في قيمة العقارات التطويرية أمراً من أمور المراجعة الرئيسية لأنّه يتضمن إبداء أحكام وتقديرات هامة ومن الممكن أن يؤثّر التغيير في تقدير المجموعة للهامش ومتوسط معدل العائد المحاسبي بشكل جوهري على تقييم العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.</p> <p>تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للمجموعة بشأن العقارات التطويرية في الإيضاح ٢٧، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات التطويرية في الإيضاح ٣، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات التطويرية في الإيضاح ٧ حول القوائم المالية الموحدة المرفقة.</p>

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

أمور المراجعة الرئيسية (تمة)

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<ul style="list-style-type: none"> • قمنا بمطابقة قيمة جميع العقارات المحافظ عليها في نهاية السنة مع نتائج التقييم الواردة في تقرير التقييم الصادر عن الخبير المستقل الذي استعانت به الإداره؛ • قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية الخبير الذي استعانت به الإداره وفهم العمل الذي قام به؛ • على أساس العينة، وبمساعدة الخبير المستقل الذي استعانت به، قمنا بما يلي: <ul style="list-style-type: none"> • تقييم مدى ملائمة طرق التقييم والافتراضات والتقديرات المستخدمة من قبل الإداره في عملية تقييم العقارات الاستثمارية؛ • إجراء مناقشات مع الإداره وتقييم الافتراضات المعنية المستخدمة بناءً على بيانات السوق حيثما أمكن؛ • اختبار مدى ملائمة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية مثل معدل رسملة الدخل، وتکاليف التشغيل، وقيمة الإيجار المتوقعة ومعدل الإشغال؛ • قمنا باختبار تحليل الحساسية الذي أخذ بعين الاعتبار أثر التغيرات في الافتراضات على نتيجة تقييم الانخفاض في القيمة؛ • التأكد من أن القوائم المالية الموحدة تتضمن إفصاحات كافية بشأن الطرق والافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، بما في ذلك تحليل الحساسية. 	<p>الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية</p> <p>تظهر العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض في القيمة (إن وجد). كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغت القيمة الدفترية لتلك العقارات الاستثمارية ١,١ مليار ريال سعودي (٢٠٢١: ١,١ مليار ريال سعودي). وقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وقدرها ١,٥ مليار ريال سعودي (٢٠٢١: ١,٥ مليار ريال سعودي) في الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة.</p> <p>قامت إدارة المجموعة بتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من خلال خبير تقييم مستقل يمتلك مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة في قطاع العقارات.</p> <p>تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسملة الدخل. كما تم تقدير التدفقات النقدية السنوية من خلال استقراء وتسوية إيرادات الإيجار الحالية بناءً على الإشغال الأمثل للعقارات، ورسملتها بعد ذلك بمعدل إيجار سنوي بنسبة ٨-٦٪ بين العقارات السكنية والتجارية المؤجرة من أجل الوصول إلى القيمة العادلة المقدرة الموضحة في إيضاح ٥ حول القوائم المالية الموحدة.</p> <p>يعتبر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية أمراً من أمور المراجعة الرئيسية لاعتماده الكبير على مجموعة من الافتراضات، بما في ذلك قيم الإيجار المتوقعة ومعدل الإشغال ومعدل رسملة الدخل.</p> <p>تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للمجموعة بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح ٢، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح ٣، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح ٥ حول القوائم المالية الموحدة المرفقة.</p>

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

آخر

تمت مراجعة القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من قبل مراجع آخر، والذي أبدى رأياً غير معدل حول هذه القوائم المالية الموحدة بتاريخ ٢٥ شعبان ١٤٤٣هـ (الموافق ٢٨ مارس ٢٠٢٢).

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٢
إن الإدارة هي المسئولة عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٢، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٢ متوفراً لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

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

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

وعندما نقرأ التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٢، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحكمة.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكمة حول القوائم المالية الموحدة

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

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

إن المكلفين بالحكمة، أي مجلس الإدارة، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في المجموعة.

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

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

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

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تمة)
نقوم بإبلاغ المكلفين بالحكومة - من بين أمور أخرى - بال نطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

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

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

عن اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون


صالح عبد الله اليحيى
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ٢٩ شعبان ١٤٤٤هـ
(٢١ مارس ٢٠٢٣)



شركة دار الأركان للتطوير العقاري
 (شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة
 كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	٢٠٢٢ بألاف الريالات السعودية	إيضاح
١,١١٠,٤١٤	١,٠٧٧,٨٠٨	الموجودات
١٩,٢٨٥,٢٨٧	٢٠,٥٦٣,٥٦٣	الموجودات غير المتداولة
٧٧,٦٥٣	٨٦,٠٥٦	عقارات استثمارية، صافي
١,١٩٥,١٤٤	١,٠٣٠,١٢٥	عقارات تطويرية طويلة الأجل
-	٢١٥,٠٤٠	ممتلكات ومعدات، صافي
٢١,٦٦٨,٤٩٨	٢٢,٩٧٢,٥٩٢	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
		استثمارات في موجودات مالية
		إجمالي الموجودات غير المتداولة
٣٦٩,٦٨٢	١٤٤,٣٣٢	الموجودات المتداولة
٥,٧٧٠,٠٧٤	٤,٤٥٥,١٥٠	عقارات تطويرية قصيرة الأجل
-	١٢,٠٢٢	دينون تجاريون وأخرون
٤,١٥٣,٤٢٦	٥,٩٢٨,٨٥٧	مخزون
١٠,٢٩٣,١٨٢	١٠,٥٤٠,٢٦١	نقية وشبه نقية
٣١,٩٦١,٦٨٠	٣٣,٥١٢,٨٥٣	إجمالي الموجودات المتداولة
		إجمالي الموجودات
		المطلوبات وحقوق المساهمين
٧,٠٣٩,٢٤١	٧,٨١٤,٢٩٥	المطلوبات غير المتداولة
٢٢,٥٠٠	٢٦,٩١١	قروض - جزء غير متداول
٧,٠٧١,٧٩١	٧,٨٤١,٢٠٦	مكافأة نهاية الخدمة
		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
		المطلوبات المتداولة
٢,٣٧٤,١٨٢	٢,٩٥٩,٤٨٤	قرض - جزء متداول
٣,٠٢٩,٤٤٤	٢,٧٢١,٥٨٣	دائنون تجاريون وأخرون
٣٣٦,٦٣٣	٣٨٦,٤٥٢	مخصص الزكاة
٥,٧٤٠,٢٥٩	٦,٠٦٧,٥١٩	إجمالي المطلوبات المتداولة
١٢,٨٠٢,٠٥٠	١٣,٩٠٨,٧٢٥	إجمالي المطلوبات
		حقوق المساهمين
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	رأس المال
١,١٥٥,١٤٧	١,١٩٩,٣١٩	احتياطي نظامي
-	٥,٠٤٠	احتياطيات أخرى
٧,٢٠٤,٤٨٣	٧,٥٩٩,٧٦٩	أرباح مبقة
١٩,١٥٩,٧٣٠	١٩,٦٠٤,١٢٨	إجمالي حقوق المساهمين
٣١,٩٦١,٦٨٠	٣٣,٥١٢,٨٥٣	إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين

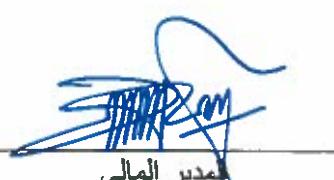
الدبي المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المشرف

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	٢٠٢٢ بألاف الريالات السعودية	إيضاح
٢,٤٩٣,٠٧٨	٣,٩٢٥,٤٩٩	الإيرادات
(١,٥٩٦,٣٥٠)	(٢,٤٦٧,٩١٢)	تكلفة الإيرادات
٨٩٦,٧٢٨	١,٤٥٧,٥٨٧	إجمالي الربح
(٢١١,٩٤٥)	(٣٥٧,٩٣٤)	مصاريف العمليات: مصاريف عمومية وإدارية
٦٨٤,٧٨٣	١,٠٩٩,٦٥٣	ربح العمليات
(٦٦٢,٩٧٧)	(٦٨١,٦٣٧)	تكاليف تمويل
٩٣,٨٨٨	١٥٣,٩٥٧	إيرادات أخرى، صافي
١٩,٧٤٨	١٦,٤١٣	حصة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
١٣٥,٤٤٢	٥٨٨,٣٨٦	الربح قبل الزكاة
(٢,٩٢٢)	(١٤٦,٦٦٦)	مخصص الزكاة
١٣٢,٥٢٠	٤٤١,٧٢٠	صافي ربح السنة
٩٣٠	(٢,٢٦٢)	الدخل الشامل الآخر:
-	٥,٠٤٠	(خسائر) مكافأة إعادة قياس نهاية الخدمة
١٣٣,٤٥٠	٤٤٤,٤٩٨	التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في الموجودات المالية
 	 	- بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٣٣,٤٥٠	٤٤٤,٤٩٨	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٠,١٢	٠,٤١	إجمالي الدخل الشامل العائد إلى: المواطنين في دار الأركان
٠,١٢	٠,٤١	٢٢
		
مدير المالي	رئيس التنفيذي	عضو مجلس الإدارة المفوض

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
 (شركة مساهمة سعودية)

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

إجمالي حقوق الملكية بألف الريالات السعودية	الأرباح المبقاة بألف الريالات السعودية	الاحتياطيات الأخرى بألف الريالات السعودية	الاحتياطي النظامي بألف الريالات السعودية	رأس المال بألف الريالات السعودية	
١٩,١٥٩,٦٣٠	٧,٢٠٤,٤٨٣	-	١,١٥٥,١٤٧	١٠,٨٠٠,٠٠٠	<u>٢٠٢٢</u> الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢
٤٤١,٧٢٠	٤٤١,٧٢٠	-	-	-	صافي ربح السنة <u>الدخل الشامل الآخر</u> خسائر إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة
(٢,٢٦٢)	(٢,٢٦٢)	-	-	-	التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في المورودات المالية إجمالي الدخل الشامل للسنة محول إلى الاحتياطي النظامي
٥,٠٤٠	-	٥,٠٤٠	-	-	<u>٢٠٢٢</u> الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
<u>٤٤٤,٤٩٨</u>	<u>٤٣٩,٤٥٨</u>	<u>٥,٠٤٠</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	إجمالي الدخل الشامل للسنة محول إلى الاحتياطي النظامي
-	(٤٤,١٧٢)	-	٤٤,١٧٢	-	<u>٢٠٢١</u> الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١
<u>١٩,٦٠٤,١٢٨</u>	<u>٧,٥٩٩,٧٦٩</u>	<u>٥,٠٤٠</u>	<u>١,١٩٩,٣١٩</u>	<u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>	صافي ربح السنة <u>الدخل الشامل الآخر</u> مكاسب إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة
٩٣٠	٩٣٠	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة محول إلى الاحتياطي النظامي
<u>١٣٣,٤٥٠</u>	<u>١٣٣,٤٥٠</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>٢٠٢١</u> الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
-	(١٢,٢٥٢)	-	١٢,٢٥٢	-	
<u>١٩,١٥٩,٦٣٠</u>	<u>٧,٢٠٤,٤٨٣</u>	<u>-</u>	<u>١,١٥٥,١٤٧</u>	<u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>	

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

٢٠٢١ بألف الريالات السعودية	٢٠٢٢ بألف الريالات السعودية	إيضاح	
١٣٥,٤٤٢	٥٨٨,٣٨٦		الأنشطة التشغيلية
٤٨,٤١٣	٥٠,١٨٢	١٢٣ و ٥,٧	الربح قبل الزكاة
٤٩٢	-		التعديلات لـ:
٤,٤٥٣	-	١٠	استهلاك
-	١,٦٣٧		اطفاء
٤,٥٥٧	٦,٤٨٥	١٣	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٦٦٢,٩٧٧	٦٨١,٦٣٧	٢٠	تبرعات
	(٨)		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
	(٤٠,٣٧٨)	٨	تكاليف تمويل
(١٩,٧٤٨)	(١٦,٤١٣)	٨	مكاسب استبعاد ممتلكات ومعدات
٨٣٦,٥٨٦	١,٢٧١,٥٢٨		مكاسب استبعاد استثمارات في شركات زميلة
(٦٩٤,٣٩)	(١,٠٣٩,٨٨٤)		حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
(١,١٢٥,٣٤٩)	١,٣١٥,٠٥٨		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
١,٧٨٦,٧٠٦	(١٢٠,٢٢)		عقارات تطويرية، صافي
	(٣٢٢,٤٧٨)		مدينون تجاريون وأخرون
٨٠٣,٦٣٤	١,٢١٢,٢٠٢		مخزون
(٦٣٠,٩٤٥)	(٦٥٦,٨٤٠)		دائنون تجاريون وأخرون
(١٠٣,٤٨٣)	(٩٦,٨٤٧)		النقدية من العمليات
(٢,٤٠٠)	(٤,٣٨٦)		تكاليف تمويل مدفوعة
٦٦,٨٠٦	٤٥٤,١٢٩	١٣	زكاة مدفوعة
		١٥ ج	مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
			صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية
(١,٨٤٩)	(٧٥,٣٤١)	٨	الأنشطة الاستثمارية
-	٨٧,١١٧	٨	استثمار في شركات زميلة
(٦,٦٦٩)	(٢١,٢٣٧)	٧	متحصلات من استبعاد استثمارات في شركات زميلة
٨٢	٧٩٨	٧	شراء ممتلكات ومعدات
(٥٤٢)	(٥,٥٩٤)	٥	متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
(٨,٩٧٨)	(١٤,٢٥٧)		عقارات استثمارية
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(٨٣٦,٠٦٢)	١,٣٣٥,٥٥٩		الأنشطة التمويلية
(٨٣٦,٠٦٢)	١,٣٣٥,٥٥٩		قروض - طولية الأجل
(٧٧٨,٢٢٤)	١,٧٧٥,٤٣١		صافي التدفقات النقدية من / (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
٤,٩٣١,٦٦٠	٤,١٥٣,٤٢٦		الزيادة / (النقص) في النقدية وشبه النقدية
٤,١٥٣,٤٢٦	٥,٩٢٨,٨٥٧	١١	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
١٠,٢٧٢	١٤,٦١٧	١٢٣	المعاملات غير النقدية
-	٢١٥,٠٤٠	١٩	إضافات إلى موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار
-	(١,٦٣٧)	٦	محول إلى استثمارات في موجودات مالية
٣٧٢,٢١٧	٣,٨٧٦	٥,٦	تبرعات من العقارات التطويرية
-	١٠,٨٠٣	٧,٦	تحويل عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية
-	٣٤	٨	تحويل ممتلكات ومعدات إلى عقارات تطويرية
			استبعاد الحصة في الاستثمارات في شركات زميلة .

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

شكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوانين المالية الموحدة.

١ - معلومات حول الشركة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري ("الشركة")، هي شركة مساهمة سعودية تأسست وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية. والشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٦٠١٩٥ ب تاريخ ١٤٢١/٤/١٦ (الموافق ٢٠٠٠/٧/١٨). ويقع مقر الشركة في المملكة العربية السعودية وعنوانها البريدي المسجل هو ص. ب. ١٠٥٦٣، الرياض — ١١٦٥٦، المملكة العربية السعودية.

إن أسهم الشركة مدرجة في السوق المالية السعودية. تعمل الشركة والشركات التابعة لها، يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة"، بشكل أساسي في مجال تطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها. وثثير الشركة أنشطتها من خلال شركات تابعة لها تم تأسيسها لكل نشاط من أنشطتها. وتعمل هذه الشركات التابعة بموجب سجلات تجارية خاصة بها، وفيما يلي ملخصاً لها:

شركة دار الأركان العقارية - شركة مساهمة سعودية مقلقة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٤٠٦٣ ب تاريخ ١٤٢٩/٧/٢٥ (الموافق ٢٠٠٨/٧/٢٨)، وتعمل في تطوير وتملك العقارات السكنية والتجارية وت تقديم خدمات إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة.

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

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

شركة صكوك الأركان - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٤٤٠٧ ب تاريخ ١٤٣٠/١٠/١١ (الموافق ٢٠٠٩/١٠/١)، وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقارات وشراء الأراضي والمقولات العامة.

شركة دار صكوك الدولية - شركة ذات مسؤولية محدودة، معروفة سابقاً بشركة سيادة للاستثمار، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٤٤٨ ب تاريخ ١٤٣٠/١٠/٣٠ (الموافق ٢٠٠٩/١٠/١٩)، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

شركة دار الأركان لتقنيوجيا الإنشاءات المحدودة - شركة ذات مسؤولية محدودة، (معروفة سابقاً باسم شركة دار الأركان للاستثمار العقاري)، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٢١٥٠٩ ب تاريخ ١٤٣٨/٦/١٧ (الموافق ٢٠١٧/٣/١٦)، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري وت تقديم خدمات إدارة وتأجير العقارات.

شركة معاقل العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٠٧٠٨ ب تاريخ ١٤٤١/٢/٢٤ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٢)، وتعمل في مجال العقارات والتأجير وإدارة العقارات.

شركة بوادي للعقارات - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٠٧١٠ ب تاريخ ١٤٤١/٢/٢٤ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣)، وتعمل في الإنشاءات العامة، وشراء وبيع وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

شركة الانتشار العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٠٧٠٩ ب تاريخ ١٤٤١/٢/٢٤ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٢)، وتعمل في بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

شركة اكتفاء العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، (معروفة سابقاً باسم شركة سواعد العقارية)، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٠٧١١ ب تاريخ ١٤٤١/٢/٢٤ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣)، وتعمل في بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري ذ.م.م - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، تأسست بموجب قوانين دولة قطر، بموجب السجل التجاري رقم ١٦٥٥٨٤ ب تاريخ ١٤٤٣/٧/١٤ (الموافق ٢٠٢٢/٢/١٥)، وتعمل بشكل رئيسي في مجال التطوير العقاري

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

تشتمل القوائم المالية الموحدة المرفقة على موجودات ومطلوبات ونتائج عمليات الشركات التابعة المذكورة أعلاه.

٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

١-٢ أساس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وبما يتفق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

تم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي، والذي يعتبر العملة الوظيفية للمجموعة.

قامت المجموعة بإعداد القوائم المالية الموحدة على أساس استمرارها في العمل كمنشأة مستمرة.

٢-٢ تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

المعايير والتفسيرات السارية في السنة الحالية
في السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق جميع التعديلات على المعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والتي تعتبر واجبة التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢.

المعيار الدولي للقرير المالي (٩)	تعديلات	تعديلات بشأن الاتساع التي تكون في حدود اختبار نسبة ١٠٪ لغرض التوقف عن إثبات المطلوبات المالية.
المعيار الدولي للقرير المالي (١٦)	تعديلات	- يلغى التعديل الرسم التوضيحي للمدفوعات من الموزجر فيما يتعلق بتحسينات العقارات المستأجرة في المثال التوضيحي ١٣ المرفق بالمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦. ويزيل ذلك الالتباس المحتمل فيما يتعلق بمعالجة حواجز الإيجار.
معيار المحاسبة الدولي (١٦)	تعديلات	- تحظر التعديلات على الشركة الخصم، من تكلفة الممتلكات والألات والمعدات، المبالغ المستلمة من بيع البنود المنتجة أثناء تجهيز الشركة للأصل للاستخدام المقصود. وبدلاً من ذلك، ستقوم الشركة بإثبات عائدات تلك المبيعات والتكلفة ذات الصلة في الربح أو الخسارة.
معيار المحاسبة الدولي (٣٧)	تعديلات	<ul style="list-style-type: none"> - تتضمن التغييرات على أن تكلفة الوفاء بالعقد تتضمن التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد. - يمكن أن تكون التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد إما تكاليف إضافية للوفاء بذلك العقد أو تخصيص تكاليف أخرى تتعلق مباشرة بالوفاء بالعقد.
المعيار الدولي للقرير المالي (٣)	تعديلات	- أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية "الإشارة إلى الإطار المفاهيمي" لتحديث الإشارة القديمة دون تغيير متطلباته بشكل كبير.

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

المعايير والتغيرات الصادرة وغير المطبقة بعد

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

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

-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

٢-٢ تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تنمية)

المعايير والتفسيرات السارية في السنة الحالية (تنمية)

المعيار المحاسبة الدولي (١)	تعديلات	العام
<ul style="list-style-type: none"> - يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. - الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبين ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي ٢)، والتي تتطلب من المنشآت الإفصاح عن معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية بدلاً من السياسات المحاسبية الهامة. 		
<ul style="list-style-type: none"> - يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤. - إن التعديلات في تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١) تؤثر فقط على عرض المطلوبات في قائمة المركز المالي - وليس على قيمة أو توقيت إثبات الموجودات أو إيرادات أو مصاريف المطلوبات أو المعلومات التي تفصّح عنها المنشآت فيما يتعلق بهذه البنود. <p>توضيح التعديلات:</p> <ul style="list-style-type: none"> - أن تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة يجب أن يستند إلى الحقوق الموجدة في نهاية فترة التقرير وموانئه الصياغة في جميع الفترات المتأثرة للإشارة إلى "الحق" في تأجيل السداد لمدة لا تقل عن اثنى عشر شهراً وتوضح أن الحقوق الموجدة فقط "في نهاية فترة التقرير" يجب أن تؤثر على تصنيف الالتزام، - أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات بشأن ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل سداد التزام، و - أن السداد يشير إلى تحويل النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الموجودات الأخرى أو الخدمات إلى الطرف المقابل. 		
<ul style="list-style-type: none"> - تعديلات لتوضيح كيفية تأثير الشروط التي يجب أن تلتزم بها المنشأة في غضون اثنى عشر شهراً بعد فترة التقرير على تصنيف الالتزام. 		
<ul style="list-style-type: none"> - عقود التأمين - يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. 	تعديلات	المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧)
<ul style="list-style-type: none"> - تعديلات بشأن تعريف التقديرات المحاسبية وتطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. 	تعديلات	المعيار المحاسبة الدولي (٨)
<ul style="list-style-type: none"> - تعديلات بشأن الضريبة المؤجلة على عقود الإيجار والتزامات إزالة الموجودات وتطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. 	تعديلات	المعيار المحاسبة الدولي (١٢)
<ul style="list-style-type: none"> - تعديلات تتعلق ببيع أو المساهمة بال الموجودات بين المستثمر وشريكه الزميلة أو مشروعه المشترك. 	تعديلات	المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨)
<ul style="list-style-type: none"> - تغير التعديلات تاريخ انتهاء الإعفاء المؤقت الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ٤ من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ (الأدوات المالية) حتى ١ يناير ٢٠٢٣. 	تعديلات	المعيار الدولي للتقرير المالي (٤)
<ul style="list-style-type: none"> - تعديلات لتوضيح كيفية قيام البائع - المستأجر لاحقاً بقياس معاملات البيع وإعادة الاستئجار وتطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤. 	تعديلات	المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)

- ٢ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٢ العرف المحاسبي

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكالفة التاريخية، فيما عدا إعادة تقييم بعض الأدوات المالية بالقيمة العادلة والاستثمار في شركات زمالة ومشاريع مشتركة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. ويتم المحاسبة عن التزام منافع ما بعد التوظيف بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية. وفيما يلي بيان السياسات المحاسبية الرئيسية.

٤-٢ أساس توحيد القوائم المالية

تقوم المجموعة بتوحيد القوائم المالية للشركة والشركات التي يكون فيها للمجموعة سلطة على تلك الشركات المستثمر فيها، أو تتعرض لمخاطر، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة على استخدام سلطتها للسيطرة والتأثير على عائداتها من تلك الشركات المستثمر فيها أو الشركات التابعة. تكون القوائم المالية الموحدة للمجموعة من عمليات الشركة والشركات الخاضعة لسيطرتها أو الشركات التابعة لها.

الشركات التابعة

إن الشركات التابعة هي المنشآت الخاضعة لسيطرة المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تتعرض المجموعة، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالمنشأة، ولديها المقدرة على التأثير في تلك العوائد من خلال ممارسة سلطتها على المنشأة. ويتم توحيد الشركات التابعة بالكامل اعتباراً من تاريخ الاستحواذ الفعلي أو حتى تاريخ الاستبعاد الفعلي، حسبما هو ملائم.

وتقاس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها وأدوات حقوق الملكية المصدرة والمطلوبات المتکبدة أو المعهود بها بتاريخ الصرف، زائداً التكاليف المتعلقة مباشرة بعملية الاستحواذ. ويتم مدينـاً قياس الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المتعمـد بها والالتزامات المحتمـلة في عملية تجميع أعمال بالقيمة العادلة لها بتاريخ الاستحواذ وذلك بصرف النظر عن مدى وجود أي حقوق ملكية غير مسيطرة. كما يتم إظهار حقوق الملكية غير المسيطرة وفقاً لنسبة حقوق الملكية غير المسيطرة من القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المتبقـة. ويتم لاحقاً تحـمـيل أي خسائر متعلـقة بحقوق الملكية غير المسيطرة على حصة الشركة الأم.

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

يتم حذف جميع المعاملات والأرصدة والأرباح غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة عند توحيد القوائم المالية. كما يتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم تقدم المعاملة دليلاً على حدوث انخفاض في قيمة الأصل المحول.

الاستثمارات في الشركات الزمالة والمشاريع المشتركة

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

إن المشروع المشترك هو ترتيب مشترك يكون للأطراف المشاركة فيه حقوق في صافي موجودات هذا الترتيب المشترك وتتقاسم متفقاً عليه تعاقديـاً للسيطرة المشتركة على الأنشطة ذات الصلة التي يمكن من خلالها لأطراف الترتيب المشاركة في اتخاذ القرارات بشأن الأنشطة ذات الصلة التي تتطلب الموافقات بالإجماع والسيطرة المشتركة.

طريقة حقوق الملكية

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمارات في الشركات الزمالة أو المشاريع المشتركة مدينـاً في قائمة المركز المالي الموحدة بالتكلفة وتعديلها بالتغييرات لما بعد الاستحواذ في حصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وصافي موجودات الشركة الزمالة أو المشروع المشترك، ناقصـاً أي انخفاض في قيمة كل استثمار على حدة. ويتم إدراج نتائج موجودات ومطلوبات الشركات الزمالة أو المشاريع المشتركة في هذه القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية باستثناء تلك المصنفة كمحظوظ بها للبيع. كما يتم إثبات خسائر الشركات الزمالة أو السيطرة المشتركة على المشاريع المشتركة التي تزيد عن حصص المجموعة في تلك الشركات الزمالة أو المشاريع المشتركة وذلك فقط إلى الحد الذي تكون فيه المجموعة قد تبـدـت التزامـات تعـاقـدية أو متـوقـعة أو قـامـت بـسدـاد مـبالغـ بالـنيـابةـ عنـ الشـرـكـةـ الزـمـالـةـ أوـ المـشـرـكـةـ.

٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

٤-٢ اسس توحيد القوائم المالية (تنمية)

طريقة حقوق الملكية (تنمية)

يتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة أو المشروع المشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية اعتباراً من تاريخ الاستحواذ. كما أن أي زيادة في تكلفة الاستحواذ عن حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك بتاريخ الاستحواذ يتم إثباتها كنفحة. ويتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار وتقييم انخفاض قيمتها كجزء من ذلك الاستثمار. كما أن أي انخفاض في تكلفة الاستحواذ عن حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك بتاريخ الاستحواذ (أي الخصم عند الاستحواذ) يتم إثباته في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة.

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

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

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات أي خسارة انخفاض في قيمة الاستثمار في شركتها الزميلة أو مشروعها المشترك. وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وعند وجود مثل هذا التدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمه الدفترية، وإثبات الخسارة ضمن بند "حصة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة" في قائمة الربح أو الخسارة.

الاستثمار في العمليات المشتركة

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

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

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

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

٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥.٢ الممتلكات والمعدات

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

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

المباني	%٣
تحسينات المباني المستأجرة	%٥ - %٢٠
السيارات	%٢٥
الألات والأدوات	%٢٠
المعدات المكتبية	%٢٥ - %٢٠

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو استبعاد الأصل بالفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

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

٦-٢ العقارات الاستثمارية

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

يتم التوقف عن إثبات العقار الاستثماري في حالة البيع أو الاستغناء وذلك عند تحويله أو نقله إلى العقارات التطويرية. ويتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التوقف عن إثبات العقار فورًا في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

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

المباني	%٣
---------	----

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

- ٢ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

٢٧ العقارات التطويرية

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

تمثل دورة التشغيل للعقارات التطويرية تلك التي يتم فيها الاحتفاظ بغالبية العقارات التطويرية لفترة أطول ولن يتم تحقيقها خلال ١٢ شهراً. وإذا كان هناك تغير في نية الإدارة وتحديد أية عقارات تطويرية للبيع الفوري، فإنه يتم تقسيمها بين العقارات تحت التطوير طويلة الأجل وقصيرة الأجل والتي تمثل الجزء غير المتداول والجزء المتداول من العقارات التطويرية، على التوالي.

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

٨-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات الملموسة

تقوم المجموعة، بتاريخ كل تقرير مالي، بمراجعة القيمة الدفترية للموجودات الملموسة الخاصة بها لتحديد ما إذا كان هناك دليل يشير إلى وقوع خسارة انخفاض في قيمة هذه الموجودات. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقييم القيمة القابلة للاسترداد لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتهي إليها ذلك الأصل. وعند إمكانية تحديد أساس معقول ومتماطل للتخصيص، فإنه يتم أيضاً تخصيص الموجودات إلى كل وحدة مدرة للنقدية، أو يتم بطريقة أخرى تخصيصها إلى أصغر وحدة مدرة للنقدية في المجموعة يمكن أن يحدد لها أساس معقول ومتماطل للتخصيص. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقييم القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم خسارة الانخفاض في القيمة. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية، أيهما أعلى. وعند تحديد القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس تغيرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المتعلقة بالأصل والتي لم يتم بشأنها تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية. وفي الحالات التي تقل فيها القيمة القابلة للاسترداد للأصل عن قيمته الدفترية، عندئذ يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة القابلة للاسترداد له. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

٩-٢ تكاليف التروض الإسلامية

إن تكاليف التروض الإسلامية المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة، والتي يتطلب إنشاؤها أو إنتاجها وقتاً طويلاً كي تكون جاهزة للاستخدام الذي أنشأت من أجله أو البيع، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات لحين إعداد تلك الموجودات للغرض الذي أنشأت من أجله للاستخدام أو البيع. خلال السنة، لم تقم المجموعة برسمة أي جزء من تكلفة التروض الخاصة بها. وعليه، يتم إثبات كافة تكاليف التروض كتكاليف التروض في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

١٠-٢ الأدوات المالية

يتم إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بقيمتها العادلة. كما أن جميع تكاليف المعاملات المتعلقة بشكل مباشر بإنشاء أو شراء أو إصدار موجودات مالية ومطلوبات مالية (باستثناء الموجودات المالية والمطلوبات المالية التي يتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة)، يتم إضافتها أو خصمها، حسبما هو ملائم، من القيمة العادلة لكل من الموجودات المالية والمطلوبات المالية عند الإثبات الأولي. ويتم إثبات تكاليف المعاملات المتکبدة بشأن الموجودات المالية أو المطلوبات المالية التي يتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة فوراً في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

- ٢ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

١٠-٢ الأدوات المالية (تنمية)

التصنيف والقياس - الموجودات المالية

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

- التكفة المطفأة
- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

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

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

- الاستثمارات في أدوات الدين المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر،
- مديني عقود الإيجار،
- النم المدينية التجارية وموجودات العقود، و
- عقود الضمانات المالية التي تطبق عليها متطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

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

الذمم المدينية التجارية

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

- ٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

١٠-٢ الأدوات المالية (تنمية)

الذمم المدينية التجارية (تنمية)

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

النقدية وشبه النقدية

ت تكون النقدية وشبه النقدية من النقد في الصندوق والنقد لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل الأخرى المحافظ بها من قبل المجموعة وتاريخ استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل.

الاستثمارات المحافظ بها للمتاجرة

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

المطلوبات المالية

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

الذمم الدائنة التجارية

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

١١-٢ إثبات الإيرادات

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

بيع العقارات المكتملة – يتم إثباتها عند نقطة البيع

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

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

تقوم المجموعة بتطوير وبيع العقارات بموجب عقد أو اتفاقية إنشاء / تطوير طويلة الأجل. وعادة ما يتم إبرام تلك العقود قبل بدء عملية الإنشاء وتقتيد شروط العقود نقل الموجودات إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأنه للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه ويمكن تدبير نتائج تلك العقود بشكل موثوق، ويتم إثبات إيرادات وتكاليف هذه العقارات المطورة بالتناسب مع مراحل الإنجاز المكتملة/المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية بما في ذلك التغيرات والمطالبات والعواقب في نهاية كل فترة تقرير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

وفي الحالات التي لا يمكن فيها قياس نتيجة العقد بشكل موثوق به، يتم إثبات إيرادات العقد بقدر التكاليف المتکبدة واحتمال استردادها مقابل هذا العقد.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

١١- إثبات الإيرادات

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

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

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

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

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

عقود الإيجار

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

١٢- الزكاة

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

١٣- العمالة الأجنبية

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

١٤- الاحتياطي النظامي

وفقاً للمادة (١٢٩) من نظام الشركات وتعديلاته لعام ٢٠١٦، يتعين على المجموعة تحويل ١٠٪ من صافي الدخل إلى الاحتياطي النظامي. ويجوز للمجموعة التوقف عن إجراء هذا التحويل عندما يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

- ٢ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٥-٢ مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتقديم مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لأحكام نظام العمل في المملكة العربية السعودية. ويتم تحديد استحقاق هذه المكافأة على أساس آخر راتب للموظف وطول مدة الخدمة شريطة إتمام الحد الأدنى لفترة الخدمة. ويتم تجنب مخصص لتكاليف هذه المكافأة على مدى فترة التوظيف على أساس المبلغ النهائي المقدر.

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

١٦-٢ تكاليف منافع التقاعد

تقوم المجموعة بسداد اشتراكات وفقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ويتم احتسابها كنسبة منوية من أجور الموظفين. ويتم التعامل مع المبالغ المدفوعة بشأن خطط منافع التقاعد المدار من الحكومة كدفعتان لقاء خطط اشتراكات محددة بحيث تكون التزامات المجموعة بموجب هذه الخطط مماثلة لتلك التي تتشاء في خطة تقاعد اشتراكات محددة. كما يتم تحويل المبالغ المدفوعة بشأن خطط منافع التقاعد ذات الاشتراكات المحددة كمصروف عند استحقاقها.

١٧-٢ المخصصات

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

١٨-٢ عقود الإيجار

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

المجموعة كمؤجر

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

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

المجموعة كمستأجر

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

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

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

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

-٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة

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

إثبات الإيرادات

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

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

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

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

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

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

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

إثبات تكلفة المبيعات

لدى المجموعة عقارات تطويرية تحتوي على عدد من المشاريع الفردية ضمن كل عملية تطوير. وتحديد تكلفة المبيعات المتعلقة بالعقارات أو الوحدات المباعة خلال السنة، تقوم الإداره بتقدير متوسط تكاليف التطوير بالكامل بما في ذلك تكاليف البنية التحتية والإنشاءات العامة والتکاليف الأخرى المرتبطة بها مباشرةً وذلك للوصول إلى إجمالي التكلفة المقدرة للمشروع. ويتم تخصيص هذه التكاليف المقدرة لكل مشروع ضمن عملية التطوير وكل وحدة ضمن المشروع. كما يتم مراجعة هذه التقديرات بشكل دوري على أساس الربح المقدر لكل مشروع ويتم تعديلها إذا لزم الأمر. وقد يؤدي أي تغير جوهري في هذه التقديرات إلى تسجيل تكاليف إضافية في الفترات المستقبلية المتعلقة بالإيرادات المتبقية في فترة سابقة.

- ٣ - التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس موجودات العقود والنفقات التجارية
تقوم إدارة المجموعة بإجراء افتراضات هامة بشأن تدبير خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بموجودات العقود و/ أو الذمم التجارية والتي يتم تقديرها على أساس شروط العقود. وتقوم المجموعة بتقدير النفقات التجارية بما في ذلك النفقات التجارية في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر ائتمان مماثلة للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها. ويطلب إجراء هذا التقييم استخدام الأحكام. وللقيام بذلك، تقوم المجموعة بتقدير خصائص مخاطر الائتمان التي تأخذ بعين الاعتبار الخبرة السابقة في تعثر العملين وتحليل الظروف الاقتصادية العامة للقطاع الذي يعمل فيه العملاء والمركز المالي الحالي للعملاء وتقدير كل من التوجهات الحالية والمتوقعة لحالة التأثير عن السداد وعوامل أحداث الخسارة الأخرى التي تشير إلى القراءة على سداد جميع المبالغ المستحقة وفقاً للشروط التعاقدية بتاريخ التقرير. ويتم تحديد مخصص لقاء خسارة الائتمان المتوقعة عند وجود دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يخالون من صعوبات مالية أو تشر في السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وعند تجاوز القيمة الدفترية للذمم التجارية للفترة المتقدمة المستقبلية المخصومة باستخدام معدل العمولة الفعلية الأصلي.

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

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

التحويل اللاحق للعقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية حرص في أراضي و/ أو المباني محظوظ بها للاستثمار المحتمل وليس للبيع خلال دورة الأعمال العادية. وتقوم الإدارة بتقدير الاستخدام المقصود لعقاراتها على أساس مستمر وتلخص المحفظة في كل فترة تقرير. عندما يحدد تقييم الإدارة الدوري أي تغيير في استخدام عقار تم تضمينه سابقاً كعقارات استثمارية، يتم تحويل تكلفته الدفترية إلى العقارات التطويرية لمزيد من التطوير والتحول النهائي خلال دورة الأعمال العادية. وعند إعادة تقييم الاستخدام المقصود، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار فترة الاحتفاظ بذلك العقار، وإمكانية زيادة قيمته، والأنشطة الاقتصادية ذات الصلة بذلك العقارات، والحاجة إلى مزيد من التطوير لجعل ذلك العقار جاهزاً للبيع.

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

القيمة الدفترية للعقارات التطويرية

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة حالياً في تطوير وبيع الأراضي والعقارات السكنية والتجارية. ونظراً لطبيعة هذا النشاط، فإن الكثير من عمليات التطوير هي تدريجية في طبيعتها. وعليه، تعكس قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ الموجودات التي لا تشملها عقود المبيعات الآجلة.

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

-٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تنمية)

القيمة الدفترية للعقارات التطويرية (تنمية)

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

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

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	هامش الربح على التكلفة الدفترية - العقارات التطويرية	معدل العائد المحاسبى المستهدف - العقارات التطويرية
المعدل	المعدل		
%٢٥ - %٢٥	%٢٥ - %٢٠		
%٥-٣	%٥-٣		

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

ولتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، تقوم المجموعة بالاستعانة بخبراء تقييم عقاري مستقلين خارجيين يستخدمون طرق تقييم معترف بها لتقييم العقارات الاستثمارية حيثما كان ذلك ممكناً وعملياً. وقد تم تحديد القيمة العادلة باستخدام هذه المنهجيات والإفصاح عنه كنسبة منوية من صافي هامش الربح على التكلفة الدفترية.

تستخدم وكالات التقييم في الغالب طريقة الرسملة، وبموجب هذه الطريقة يتم استقراء الدخل المستحق بموجب اتفاقيات عقود الإيجار الحالية للوصول إلى إيرادات الإيجار المستقبلية المتوقعة، والتي يتم رسمتها بمعدلات مناسبة تعكس الظروف السائدة في سوق الاستثمار بتاريخ التقييم.

-٣ التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تنمية)

قياس القيمة العادلة (تنمية)

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

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	الرسملة المقدرة للعائدات - العقارات الاستثمارية
المعدل	المعدل	
%٨.٦	%٨.٦	

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

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

-٤ التقارير القطاعية

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

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

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

وقد تم بشكل كبير تحقيق جميع أنشطة القطاع التشغيلي (بما في ذلك الإيرادات والتكاليف) لسنة المنتهية في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٢ و٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من قطاع التطوير العقاري. قامت المجموعة ب تقديم تحليل لإيرادات والأرباح وال موجودات والمطلوبات حسب القطاعات التشغيلية.

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

- ٤ - التقارير القطاعية (النهاية)

فيما يلي بيان الإيرادات وإجمالي الربح ومصاريف العمليات وربح العمليات وإجمالي الموجودات والمطلوبات من العقارات التطويرية (الأراضي والمشاريع السكنية والتجارية) وتأجير العقارات حسب كل قطاع:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢				ايضاح
الاجمالي	تأجير العقارات	العقارات التطويرية	بألاف الريالات	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	السعودية	السعودية	
٢,٩٢٥,٤٩٩	١١٥,٨٨٣	٣,٨٠٩,٦١٦	١٧	الربح أو الخسارة للقطاع
(٢,٤٦٧,٩١٢)	(٣٤,٣٢٤)	(٢,٤٣٢,٥٨٨)	١٨	الإيرادات تكلفة الإيرادات
١,٤٥٧,٥٨٧	٨١,٥٥٩	١,٣٧٦,٠٢٨		إجمالي الربح
(٣٥٧,٩٣٣)			١٩	مصاريف العمليات: مصاريف عمومية وإدارية
١,٠٩٩,٦٥٤				ربح العمليات
(٦٨١,٦٢٧)			٢٠	تكاليف تمويل إيرادات أخرى، صافي
١٥٣,٩٥٧				حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع
١٦,٤١٣			١٨	مشتركة الربح قبل الزكاة
٥٨٨,٣٨٧				موجودات ومطلوبات القطاع
٣٣,٥١٢,٨٥٣	١,٢١٤,٧٤١	٣٢,٢٩٨,١١٢		إجمالي الموجودات
١٣,٩٠٨,٧٢٥	١,٢٠٣,٧٤٣	١٢,٧٠٤,٩٨٢		إجمالي المطلوبات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١				ايضاح
الاجمالي	تأجير العقارات	العقارات التطويرية	بألاف الريالات	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	السعودية	السعودية	
٢,٤٩٣,٠٧٨	١١٣,٦٢٢	٢,٣٧٩,٤٥٦	١٧	الربح أو الخسارة للقطاع
(١,٥٩٦,٣٥٠)	(٣٧,٠٢٧)	(١,٥٥٩,٣٢٣)	١٨	الإيرادات تكلفة الإيرادات
٨٩٦,٧٢٨	٧٦,٥٩٥	٨٢٠,١٢٣		إجمالي الربح
(٢١١,٩٤٥)			١٩	مصاريف العمليات: مصاريف عمومية وإدارية
٦٨٤,٧٨٣				ربح العمليات
(٦٦٢,٩٧٧)			٢٠	تكاليف تمويل إيرادات أخرى، صافي
٩٣,٨٨٨				حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع
١٩,٧٤٨			١٨	مشتركة الربح قبل الزكاة
١٣٥,٤٤٢				موجودات ومطلوبات القطاع
٣١,٩٦١,٦٨٠	١,٢٠١,٧٢٦	٣٠,٧٥٩,٩٥٤		إجمالي الموجودات
١٢,٨٠٢,٠٥٠	٨٩٠,٣٨٦	١١,٩١١,٦٦٤		إجمالي المطلوبات

٥- العقارات الاستثمارية، صافي

كانت الحركة في العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

٢٠٢١	٢٠٢٢
بألف ريالات	بألف ريالات
السعودية	السعودية
١,٨٨١,٢٥١	١,٤١٣,٥٠٦
(٤٦٨,٢٨٧)	(٤,٥٩٣)
٥٤٢	٥,٥٩٤
<u>١,٤١٣,٥٠٦</u>	<u>١,٤١٤,٥٠٧</u>

التكلفة:

في بداية السنة
محول إلى مخزون العقارات (إيضاح ٦)
إضافات
في نهاية السنة

الاستهلاك المتراكم:

٣٦٢,١٣٥	٣٠٣,٠٩٢
(٩٦,٠٧٠)	(٧١٧)
٣٧,٠٢٧	٣٤,٣٢٤
<u>٣٠٣,٠٩٢</u>	<u>٣٣٦,٦٩٩</u>
<u>١,١١٠,٤١٤</u>	<u>١,٠٧٧,٨٠٨</u>

في بداية السنة
محول إلى مخزون العقارات (إيضاح ٦)
المحمل خلال السنة (إيضاح ١٨)
في نهاية السنة

القيمة الدفترية في نهاية السنة

تتضمن العقارات الاستثمارية أرض تبلغ تكلفتها الأصلية ٢٧٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٧٠ مليون ريال سعودي).

تقدير القيمة العادلة:

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، عن طريق مكتب تقدير معتمد ومستقل عن المجموعة (فاليوسترات) والمرخص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك باستخدام طريقة رسملة الدخل في ديسمبر ٢٠٢٢. وقد تم تحديد نطاق معدلات الرسملة على أساس طبيعة وأعلى وأفضل استخدام مخصص الموجودات ومراجع خارجية متعددة لأنواع معاشرة للموجودات. لم تطرأ أي تغيرات على طريقة التقييم خلال السنة. كما تم تقدير التتفقات النقدية الإيجارية السنوية من خلال استقراء وتعديل إيرادات الإيجار الحالية للإشغال الأموال ورسملتها بعائد إيجار سنوي بنسبة ٦-٦٪ (٢٠٢١: ٨-٦٪) بين العقارات المستأجرة السكنية والتجارية للوصول إلى القيمة العادلة المقدرة على النحو التالي:

٢٠٢١	٢٠٢٢
بألف ريالات	بألف ريالات
السعودية	السعودية
<u>١,١١٠,٤١٤</u>	<u>١,٠٧٧,٨٠٨</u>
<u>١,٥٢٥,٥٩٠</u>	<u>١,٤٨٩,٠٠٠</u>

القيمة الدفترية
القيمة العادلة المقدرة
القيمة العادلة المقدرة على عائد إيجار العقارات الاستثمارية

الحساسية في تقدير القيمة العادلة:

النقص	الزيادة
بألف ريالات	بألف ريالات
السعودية	السعودية
٩٢,٠٠٠	(٨١,٠٠٠)
<u>٩٢,٠٠٠</u>	<u>(٨١,٠٠٠)</u>

التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
تغير ي الواقع ٥٠ نقطة أساس في معدل الرسملة
تأثير الحساسية على القيمة العادلة المقدرة

إن القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية للمجموعة قد تتأثر بالمدخلات غير القابلة لللحاظة المحددة وفق الظروف السائدة في السوق. وقد لا يؤدي الأثر الناتج عن عنصرين من المدخلات غير القابلة لللحاظة إلى إلغاء أثر كل منهما على الآخر، على سبيل المثال، قد تؤثر الزيادة في معدل الرسملة على الزيادة في الإيجار السنوي ولكن الزيادة في الإيجار السنوي والنقص في معدل الرسملة سيؤدي إلى تعزيز القيمة العادلة.

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

٦ - العقارات التطويرية

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

الإجمالي بألف الريالات السعودية	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢					التكلفة: في بداية السنة إضافات خلال السنة، صافي تحويلات، صافي (إيضاح ١) تبرعات المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة (إيضاح ٤)
	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل بألف الريالات السعودية	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل بألف الريالات السعودية	أراضي مطورة قصيرة الأجل بألف الريالات السعودية	مشاريع مطورة قصيرة الأجل بألف الريالات السعودية	القيمة الدفترية في نهاية السنة	
١٩,٦٥٤,٩٦٩	١٧,٤٩٦,٦٢٢	١,٧٨٨,٦٦٥	٣٦٤,٣٥٥	٥,٣٢٧		
٣,٤٧٣,٤٧٢	٢,٩٩٣,٣٨٦	٤٧١,٦٩٧	٨,٣٨٩	-		
١٤,٦٧٩	-	١٤,٦٧٩	-	-		
(١,٦٣٧)	-	(١,٦٣٧)	-	-		
<u>(٢,٤٣٢,٥٨٨)</u>	<u>(١,٩٢٨,٩٤٨)</u>	<u>(٢٧٠,٩٠١)</u>	<u>(٢٣٠,٨١٩)</u>	<u>(٢,٩٢٠)</u>		
<u>٢٠,٧٠٧,٨٩٥</u>	<u>١٨,٥٦١,٠٦٠</u>	<u>٢,٠٠٢,٥٠٣</u>	<u>١٤١,٩٢٥</u>	<u>٢,٤٠٧</u>		
<u>١٤٤,٣٣٢</u>						عقارات تطويرية قصيرة الأجل
<u>٢٠,٥٦٣,٥٦٣</u>						عقارات تطويرية طويلة الأجل
الإجمالي بألف الريالات السعودية	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١					التكلفة: في بداية السنة إضافات خلال السنة، صافي تحويلات، صافي (إيضاح ٤) المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة (إيضاح ٤)
	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل بألف الريالات السعودية	أراضي مطورة قصيرة الأجل بألف الريالات السعودية	مشاريع مطورة قصيرة الأجل بألف الريالات السعودية	القيمة الدفترية في نهاية السنة		
١٨,٥٨٨,٤٤٣	١٧,٢٢٦,٥٧٤	١,٠٢٠,٠٠٩	٣٢٤,٩٨٠	٦,٨٨٠		
٢,٢٥٢,٦٢٢	١,٧٣٢,٢٣٥	٤٩٢,٠٢٢	٢٩,٣٧٥	-		
٣٧٢,٢١٧	-	٣٧٢,٢١٧	-	-		
<u>(١,٥٥٩,٣٢٢)</u>	<u>(١,٤٦٢,١٨٧)</u>	<u>(٩٥,٥٨٣)</u>	<u>-</u>	<u>(١,٥٥٣)</u>		
<u>١٩,٦٥٤,٩٦٩</u>	<u>١٧,٤٩٦,٦٢٢</u>	<u>١,٧٨٨,٦٦٥</u>	<u>٣٦٤,٣٥٥</u>	<u>٥,٣٢٧</u>		
<u>٣٦٩,٦٨٢</u>						عقارات تطويرية قصيرة الأجل
<u>١٩,٢٨٥,٢٨٧</u>						عقارات تطويرية طويلة الأجل

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

تضمن المشاريع تحت التطوير أراضي بقيمة ١٥,٢٨ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٤,٠١ مليار ريال سعودي) وهو ما يمثل حصة المجموعة في ملكية الأرضي مع مستثمرين آخرين وفقاً لعقود واتفاقيات استثمار وتطوير الأرضي.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت المجموعة برسملة تكاليف اقراض قدرها ٩٥٥ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: لا شيء) على الموجودات المؤهلة.

إيضاح (١) - خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تم تحويل عقارات استثمارية ومتناكلات ومعدات بصافي قيمة دفترية قدرها ٣,٨٧٦ ألف ريال سعودي و ١٠,٨٠٣ ألف ريال سعودي، على التوالي، إلى عقارات تطويرية (٢٠٢١: ٣٧٢,٢٢ مليون ريال سعودي ولا شيء، على التوالي) (إيضاحي ٥ و ٧).

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

٦ - العقارات التطويرية (تتمة)

التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر:

خلال السنة، قامت إدارة المجموعة وأعضاء مجلس الإدارة بإجراء تقييم داخلي لمدى تحمل المخاطر بشأن محفظة عقاراتها التطويرية وذلك لتحديد وجود انخفاض في القيمة أو وجود دليل على وقوع انخفاض محتمل في القيمة. ويستند هذا التقييم الداخلي إلى مؤشرات السوق والهياكل المدققة على قطع أراضي مماثلة. وقد نتج عن التقييم الداخلي لفترة التقرير تغير للقيمة السوقية للعقارات التطويرية يشير إلى متوسط زيادة بنسبة ٢٠٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١) في محفظة العقارات التطويرية. وتعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة في القيمة الدفترية هي بمثابة مؤشر متحفظ على قيمة العقارات التطويرية للمجموعة.

نظرًا للتقلبات المستمرة وعدم اليقين في قطاع العقارات، يظهر حجم المعاملات استقراراً ملحوظاً في اتجاه انخفاض الأسعار. ومن أجل الوصول إلى افتراضات داخلية معقولة لتقدير قيمة العقارات إلى جانب المعاملات المعروفة القابلة للمقارنة بين أطراف غير مرتبطة وفقًا لشروط التعامل العادل، قامت الإدارة باستخدام طرق تقييم إضافية بمتوسط معدل عائد محاسبي يتراوح بين ٣-٥٪ (٢٠٪) ب شأن العقارات التطويرية.

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الإجمالي بألاف الريالات السعودية	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل بألاف الريالات السعودية	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل بألاف الريالات السعودية	أراضي مطورة قصيرة الأجل بألاف الريالات السعودية	مشاريع مطورة قصيرة الأجل بألاف الريالات السعودية	التكلفة:
١٩,٦٥٤,٩٦٩	١٧,٤٩٦,٦٢٢	١,٧٨٨,٦٦٥	٣٦٤,٣٥٥	٥,٣٦٧	
٢٣,٥٨٦,٠٠٠	٢١,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٥٠,٠٠٠	٤٣٠,٠٠٠	٦,٠٠٠	القيمة المقدرة على التكلفة
٢٢,١٤٦,٠٠٠	١٩,٨٠٠,٠٠٠	١,٩٣٠,٠٠٠	٤١٠,٠٠٠	٦,٠٠٠	القيمة المقدرة بمعدل عائد محاسبي يتراوح بين ٥-٣٪
٢٢,٨٦٦,٠٠٠	٢٠,٤٠٠,٠٠٠	٢,٠٤٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	٦,٠٠٠	متوسط قيمة الأراضي
٢٢,٨٠٦,٠٠٠	٢٠,٤٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠	القيمة المقدرة

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

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)**

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

٦ - العقارات التطويرية (تتمة)

تحليل الحساسية بشأن التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر:
إن صافي القيمة القابلة للتحقق المقدرة للعقارات التطويرية للمجموعة من الممكن أن تتأثر بالظروف السائدة في السوق وقت اجراء المعاملة الفعلية. يوضح الجدول التالي أثر التغيرات في نسبة الهامش ومعدل العائد المحاسبي على القيمة المقدرة للعقارات التطويرية:

النقص	الزيادة
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية
(٢,٠٧١,٠٠٠)	٢,٠٧١,٠٠٠
(٦٩٠,٠٠٠)	٧٢٠,٠٠٠
(١,٣٨٠,٥٠٠)	١,٣٩٥,٥٠٠

التغير في قيمة العقارات التطويرية

تغير ي الواقع ١٠٪ في الهامش

تغير ي الواقع ١٪ في معدل العائد المحاسبي

متوسط التغير في قيمة العقارات التطويرية

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

-٧-

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

-٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

تمثل الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة حصة في شركات مستثمر فيها تمارس المجموعة عليها تأثيراً هاماً وليس سيطرة مشتركة. علماً بأن أسهم هذه الشركات المستثمر فيها غير مدرجة في السوق المالية. وتتراوح حصة ملكية المجموعة في هذه الشركات المستثمر فيها المملوكة للقطاع الخاص في السعودية من ١٨٪ إلى ٦٧٪. وفيما يتعلق بالمنشآت التي يقل فيها الاستثمار عن ٢٠٪، تعتقد الإدارة أنها قادرة على ممارسة تأثيراً هاماً عليها بسبب مشاركتها على مستوى مجلس الإدارة. فيما يلي بيان حركة الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

(١) الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

٢٠٢١	٢٠٢٢	الاستثمارات في بداية السنة
بألاف الريالات	بألاف الريالات	إضافات (ايضاح ٥ و٧)
السعودية	السعودية	تحويلات/ استبعادات، صافي (ايضاح ٤ و٨)
١,١٧٣,٥٤٧	١,١٩٥,١٤٤	الحصة في الربح خلال السنة
-	٧٥,٣٤١	
-	(٢٥٦,٧٧٣)	
٢١,٥٩٧	١٦,٤١٣	
١,١٩٥,١٤٤	١,٠٣٠,١٢٥	الاستثمارات في نهاية السنة

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	اسم المنشأة
نسبة الملكية %	نسبة الملكية %	
%	%	
نسبة الملكية %	المبلغ بألاف الريالات السعودية	المبلغ بألاف الريالات السعودية
%	%	%
%٤٢,٢	٤٢٢,٠٠٠	%٤٢,٢
%٦٦,٥	٥٢٥,٥٤٧	%٦٦,٥
		الخير كابيتال — المملكة العربية السعودية (١)
		شركة خزان للتطوير العقاري (٢)
		الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل) (٨)
%١٥	١٥٠,٠٠٠	-
	١,٥٣٤	٧١,٤٧٧
	٩٦,٠٦٣	١١,١٠١
	١,١٩٥,١٤٤	١,٠٣٠,١٢٥
		شركات زميلة أخرى
		الحصة المتراكمة في الربح
		الرصيد في نهاية السنة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

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

الإجمالي بألاف الريالات السعودية	آخرى بألاف الريالات السعودية	الخير كابيتال بألاف الريالات السعودية	خزام للتطوير العقاري بألاف الريالات السعودية	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١
١,٩٦٤,٥٤٠ (١٧٨,٦٢٨)	٣٣٧,١٣١ (١١٧,٢٢٨)	١,٠٨٥,٢٤٤ (٢٤,٧٥٥)	٥٤٢,١٦٥ (٣٦,٦٢٥)	اجمالي الموجودات اجمالي المطلوبات صافي الموجودات
١,٧٨٥,٩١٢	٢١٩,٨٩٣	١,٠٦٠,٤٨٩	٥٠٥,٥٣٠	
١٩٠,١٨٢	١٨,٥٧٩	-	١٧١,٦٠٣	آخرى - ايضاح أ، ب
١,٠٣٠,١٢٥	٧٤,٨١٩	٤٤٧,٥٢٦	٥٠٧,٧٨٠	حصة المجموعة في صافي الموجودات
١٩٥,٧٢٣	٨٢,٦٨٧	١١٣,٠٣٦	-	اجمالي ايرادات السنة
٣٢,٨٤٥	(٣,٢٢٧)	٣٥,٨٨٩	١٩٣	اجمالي الربح للسنة
٥,٠٠٥	٥,٢١٢	(٢٠٧)	-	تسويات أخرى - ايضاح ج
٣٧,٨٥٠	١,٩٧٥	٣٥,٦٨٢	١٩٣	اجمالي الدخل الشامل للسنة
١٦,٤١٣	١,٢٢٧	١٥,٠٥٨	١٢٨	حصة المجموعة في (خسارة) ربح السنة، صافي

الإجمالي بألاف الريالات السعودية	آخرى بألاف الريالات السعودية	السعودية لتمويل المساكن	الخير كابيتال بألاف الريالات السعودية	خزام للتطوير العقاري بألاف الريالات السعودية	٢٠٢١ ديسمبر ٣١
٦,٠١٥,٤٦٤ (٢,٧٨٧,١٣٧)	١٣,٣٥٠ (٥,١٠٠)	٤,٤٤٨,٠٣٢ (٢,٧١٨,٠٩٨)	١,٠٥٢,١١٥ (٢٧,٣٠٩)	٥٤١,٩٦٧ (٣٦,٦٢٠)	اجمالي الموجودات اجمالي المطلوبات صافي الموجودات
٣,٢٢٨,٣٢٧	٨,٢٥٠	١,٦٨٩,٩٣٤	١,٠٢٤,٨٠٦	٥٠٥,٣٣٧	آخرى - ايضاح ا
١٧١,٦٠٣	-	-	-	١٧١,٦٠٣	حصة المجموعة في صافي الموجودات
١,١٩٥,١٤٤	١,٥٣٤	٢٥٣,٤٩٠	٤٣٢,٤٦٨	٥٠٧,٦٥٢	
٣٩٩,٩٠٦	١٠,٥٢١	٢٩٤,٢٢٠	٩٥,١٦٥	-	اجمالي ايرادات السنة
١١٥,٢٣٥	(٢,٧٦١)	١٠٣,١٩٦	١٥,٢٠١	(٤٠١)	اجمالي الربح للسنة
٨١٤	٢,٧٦١	(٢,٩٥٤)	١,٠٠٧	-	تسويات أخرى - ايضاح ج
١١٦,٠٤٩	-	١٠٠,٢٤٢	١٦,٢٥٨	(٤٠١)	اجمالي الدخل الشامل للسنة
٢١,٥٩٧	-	١٥,٠٣٦	٦,٨٦١	(٣٠٠)	حصة المجموعة في (خسارة) ربيع السنة، صافي

- ايضاح الأخرى - (أ) يشمل صافي موجودات خزام للتطوير العقاري ١٧٢ مليون ريال سعودي القيمة المدفوعة للحصول على الحقوق الحصرية - انظر ايضاح (٢) أدناه؛ و
(ب) اقساط مدفوعة عند الاستحواذ على استثمارات مشروع كومباس المحدودة - انظر ايضاح (٥).
(ج) تتعلق التسويات الأخرى بتسوية الأرباح المتبقية للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

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

كما تم الإفصاح عن تفاصيل المعاملات مع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة ضمن إيضاح ٢٣ "المعاملات مع الجهات ذات العلاقة" في هذه القوائم المالية الموحدة. وفيما يلي تفاصيل طبيعة العلاقة والعمليات لكل من المنشآت المصرح عنها:

(١) الخير كابيتال - المملكة العربية السعودية: قامت المجموعة في الأصل باستثمار ١٠٢ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل ٣٤٪ من رأس المال المدفوع في شركة الخير كابيتال، وخلال ٢٠١٩، قامت الخير كابيتال بزيادة رأس المال المدفوع بمبلغ إضافي قدره ٧٠٠ مليون ريال سعودي. وقد استحوذت المجموعة على رأس المال إضافي من خلال استثمار ٣٢٠ مليون ريال سعودي، وعليه، تم زيادة قيمة الاستثمار الأصلي البالغ ١٠٢ مليون ريال سعودي إلى ٤٢٢ مليون ريال سعودي ليعكس التغير في استثمار المجموعة في رأس المال الخير كابيتال والذي يمثل حالياً حصة ملكية قدرها ٤٢٪. وقد تمت المحاسبة عن هذا الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

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

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

الشركات الزميلة الأخرى التي ليس لها أهمية نسبية بمفردها:

(٣) شركة جمان الشرقية: خلال ٢٠١٦، استثمرت المجموعة في شركة جمان الشرقية وهي ذات مسؤولية محدودة، تأسست بشكل أساسي لتطوير مشروع جمان الواقع بين الدمام ورأس تنورة. والشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٢٧٩١١٤٣٧/١٥١٥ (الموافق ٢٠١٦/٠٧/٢) برأس المال قدره ٨,٢ مليون ريال سعودي. وقد دفعت المجموعة ١,٥ مليون ريال سعودي أي ما يعادل ١٨,٢٩٪ من رأس المالها وتعتقد الإدارة أن إجمالي الاستثمار لم تنخفض قيمته.

(٤) شركة وصلت للخدمات العقارية: خلال ٢٠٢٠، قامت المجموعة بالاستثمار بنسبة ٦٧٪ في شركة وصلت للخدمات العقارية (المعروف سابقاً باسم شركة الوساطة الأولى العقارية) وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست بشكل أساسي لإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية) وأنشطة الوساطة وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة. وطبقاً للترتيب النظامي، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحية المطلقة للسيطرة مع القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر فيها. وعليه، يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في وصلت على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. ومن ثم تم إثبات حصة المجموعة في الخسارة التشغيلية والبالغ قدرها ٥,٣٦٣ ألف ريال سعودي في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢. وقد قامت المجموعة، خلال الربع الأخير لعام ٢٠٢٢، ببيع أسهمها بالكامل في وصلت وبلغت قيمتها الدفترية ٣٣,٥ ألف ريال سعودي.

(٥) استثمارات مشروع كومباس المحدودة: خلال ٢٠٢٢، قامت المجموعة باستثمار ١٩,٢ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ٥١٪ في مشروع كومباس المحدودة، وهي شركة خاصة محدودة بالأسهم تم تأسيسها في الإمارات العربية المتحدة، وذلك بشكل أساسي لتقديم الخدمات المتعلقة بإدارة المشاريع ومراقبة التكاليف وإدارة المخاطر. وطبقاً للترتيب النظامي، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحية المطلقة للسيطرة مع القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر فيها. وعليه، يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في كومباس على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

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

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

(٧) ١٤٩ أولد بارك لين ليمند: خلال ٢٠٢٢، قامت المجموعة باستثمار ٤,٣ ألف ريال سعودي (٧٥٣ جنيه استرليني) وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ٧٥,٣٪ في شركة ١٤٩ أولد بارك لين ليمند، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في لندن بالملكة المتحدة. تزاول الشركة الأنشطة العقارية، أي بيع وشراء العقارات. ووفقاً للترتيبات، يمنح المساهمين بشكل مشترك صلاحية التحكم في الأنشطة المالية والتشفيرية التي تؤثر على عوائد الشركة. عليه، ليس لدى المجموعة أي حق في العوائد المتغيرة أو الصلاحية المطلقة للسيطرة مع القدرة على التأثير في عوائد الشركة المستثمر فيها وبالتالي فإن استثمار المجموعة في شركة ١٤٩ أولد بارك لين يتم المحاسبة عنه كاستثمار في مشروع مشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

(٨) الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل): قامت المجموعة في الأصل باستثمار ١٢٠ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل ١٥٪ من رأس المال المدفوع في سهل، وخلال ٢٠١٧ قامت سهل بزيادة رأس المال المدفوع عن طريق إصدار ٢٠ مليون سهم منحة بقيمة ١٠ ريال لكل سهم إلى المساهمين الحاليين بنفس نسبة ملكيتهم وذلك من خلال رسمة الأرباح المبقة.

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، قامت سهل بطرح ٣٠٪ من رأس المال المدفوع للجمهور من خلال الطرح العام الأولي لتصبح شركة مدرجة في السوق المالية. وبالتالي، وكمجزء من صنفتها الطرح العام الأولي، قامت المجموعة ببيع ٤,٥٪ من حصتها وقدت التأثير الهام على سهل. عليه، تم تصنيف الحصة المحتفظ بها وقدرها ١٠,٥٪ على أنها استثمارات في موجودات مالية وتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وبلغت قيمتها العادلة بتاريخ البيع ٢١٠ مليون ريال سعودي (انظر إيضاح ٩).

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

٢٠٢٢

بالألف ريالات
السعودية

٨٧,١١٧	متحصلات البيع
٢١٠,٠٠٠	زاندا: القيمة العادلة للحصة المتبقية (١٠,٥٪)
(٢٥٦,٧٣٩)	ناقصنا: القيمة الدفترية للاستثمار
<u>٤٠,٣٧٨</u>	الربح المثبت خلال السنة

زندا: القيمة العادلة للحصة المتبقية (١٠,٥٪)
ناقصنا: القيمة الدفترية للاستثمار

يتضمن الربح المثبت خلال السنة ربح محقق قدره ١٠,٠٨ مليون ريال سعودي (يتمثل متحصلات قدرها ٨٧,١١ مليون ريال سعودي، ناقصاً القيمة الدفترية للحصة المباعة وقدرها ٧٧,٠٣ مليون ريال سعودي) وربح غير متحقق قدره ٣٠,٢ مليون ريال سعودي (يتمثل القيمة العادلة ناقصاً القيمة الدفترية للحصة المحتفظ بها وقدرها ١٠,٥٪).

كما هو مبين في إيضاح ٨، لم يتم بيع أي أسهم أخرى خلال السنة عدا الحصص المباعة من أسهم وصلت وقدرها ٦٪ وأسهم سهل وقدرها ٤,٥٪.

٩- الاستثمارات في الموجودات المالية

أ) القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
تمثل هذه الموجودات المالية أسهم مملوكة في الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)، وهي شركة مدرجة في السوق المالية، وذلك لأغراض إستراتيجية متوسطة إلى طولية الأجل وليس لأغراض المتاجرة، ومن ثم قررت المجموعة تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. يتم إثبات الأرباح / (الخسائر) الناتج عن هذه الموجودات المالية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

فيما يلي بيان الحركة خلال السنة:

٢٠٢١	٢٠٢٢
بألف ريالات	بألف ريالات
السعودية	السعودية
-	٢١٠,٠٠٠
-	٥,٠٤٤
-	<u>٢١٥,٠٤٤</u>

محول من استثمار في شركة زميلة (إيضاح ٨)

مكاسب القيمة العادلة غير المحققة المتبعة في الدخل الشامل الآخر خلال السنة
الرصيد في نهاية السنة

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

ب) تفاصيل الاستثمارات في الموجودات المالية

٢٠٢١	٢٠٢٢	نسبة الملكية	استثمارات أسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر- أوراق مالية متداولة
بألف ريالات	بألف ريالات		
السعودية	السعودية		
-	٢١٥,٠٤٠	٪ ١٠,٥	الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
-	<u>٢١٥,٠٤٤</u>		الرصيد في نهاية السنة

١٠- المدينون التجاريون والآخرون

٢٠٢١	٢٠٢٢
بألف ريالات	بألف ريالات
السعودية	السعودية
٤,٥٨٦,٨٨٣	٣,٥٥٠,٥٦١
٣٧٦,٣٠٣	٥٠٥,٣٧٨
٨٠٣,٠٢٠	٣٨١,٥٥٥
٣,٨٦٨	١٧,٥٥٦
<u>٥,٧٧٠,٠٧٤</u>	<u>٤,٤٥٥,٠٥٠</u>

مدينون تجاريون- بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وقدرها ٢٧,٩٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٧,٩٩ مليون ريال سعودي).

مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى
دفعت مقدمة لشراء أراضي
إيرادات مستحقة
الإجمالي

إن القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة أعلى تقارب قيمتها الدفترية. ولا يتم تحويل عمولات أو فرض غرامات على الدفعات المتاخرة.

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)**

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تنمية)

١٠ - المدينون التجاريون والآخرون (تنمية)

أ) أعمار الذمم المدينة التجارية التي لم تخضع قيمتها

٢٠٢١	٢٠٢٢	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٦٩٠,٠٩٣	٨٠٤,٩٧١	٦٠ يوماً
٤٨٧,٤٣٨	٢٤٩,٣٦٠	١٢٠ يوماً
٤١١,٠٣٧	٢٢٥,٩٧٦	١٢١ يوماً
٢,٩٩٨,٣١٥	٢,٢٧٠,٢٥٤	١٨٠ يوماً
٤,٥٨٦,٨٨٣	٣,٥٥٠,٥٦١	أكثر من ١٨٠ يوماً
		الإجمالي

تبدأ أعمار الذمم المدينة من تاريخ إصدار الفاتورة وتتضمن الذمم المدينة حوالي ٩٩٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٩٩٪) ذمم مستحقة من مبيعات الأراضي والمشاريع، وهي مضمونة بالكامل مقابل قطع الأرضي والمشاريع.

ب) تقييم خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة

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

قامت المجموعة بإثباتات مخصص لقاء خسائر الائتمان المتوقعة بالكامل بشأن كافة الذمم المدينة التي تبين من خلال التحليل عدم إمكانية تحصيلها. ولم تقم المجموعة بتجنب أي مخصصات خسائر ائتمان متوقعة لقاء الذمم المدينة من بيع الأراضي والمشاريع وذمم المستأجرين والمستحقات من الجهات الحكومية.

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

الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٢٣,٥٣٥	٢٧,٩٨٨	الرصيد في بداية السنة
٤,٤٥٣	-	المخصص لسنة
٢٧,٩٨٨	٢٧,٩٨٨	الرصيد في نهاية السنة

١١ - النقدية وشبه النقدية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٢٣٢	٢٠٣	نقد في الصندوق
٤,١٥٣,١٩٤	٥,٩٢٨,٦٥٤	نقد لدى البنوك
٤,١٥٣,٤٢٦	٥,٩٢٨,٨٥٧	الإجمالي

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

١٢- القروض

٢٠٢١	٢٠٢٢	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٧,٥٠٠,٠٠٠	٧,١٢٥,٠٠٠	Stocks Islamic
١,٩٦٧,٩٨٨	٣,٧١٥,٣٠٢	Islamic Partnership
<hr/> ٩,٤٦٧,٩٨٨	<hr/> ١٠,٨٤٠,٣٠٢	
(٥٤,٥٦٥)	(٦٦,٥٢٣)	
<hr/> ٩,٤١٣,٤٢٣	<hr/> ١٠,٧٧٣,٧٧٩	
(٢,٣٧٤,١٨٢)	(٢,٩٥٩,٤٨٤)	
<hr/> ٧,٠٣٩,٢٤١	<hr/> ٧,٨١٤,٢٩٥	

ناقصاً: تكاليف المعاملات غير المطفأة (إيضاح ١٢ ب)
 القروض في نهاية السنة

ناقصاً: قروض - جزء متداول
 قروض - جزء غير متداول

أ) تستحق القروض السداد على النحو التالي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٢,٣٧٥,٨١٢	٢,٩٦٤,٢٠٥	خلال سنة
٢,٣١٩,٥٦٢	٨٧٩,٩٩٨	في السنة الثانية
٢,٩٦٥,١١٤	٦,٦٧٣,٤٩٩	في السنة الثالثة إلى السنة الخامسة
<hr/> ١,٨٠٧,٥٠٠	<hr/> ٣٢٢,٦٠٠	أكثر من خمس سنوات
<hr/> ٩,٤٦٧,٩٨٨	<hr/> ١٠,٨٤٠,٣٠٢	الإجمالي

ب) تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٨٦,٥٩٧	٥٤,٥٦٥	الرصيد في بداية السنة
-	٣٦,٧٥٥	إضافات خلال السنة
<hr/> (٣٢,٠٣٢)	<hr/> (٢٤,٧٩٧)	الإطفاء المحمول للسنة (إيضاح ٢٠)
<hr/> ٥٤,٥٦٥	<hr/> ٦٦,٥٢٣	الرصيد في نهاية السنة

ج) تحليل القروض:

- Stocks Islamic
- تمثل القروض في Stocks Islamic بمبلغ ٧,١٢٥ مليار ريال سعودي، وتشمل ما يلي:
- صكوك إسلامية بمبلغ ١,٨٨ مليار ريال سعودي (٥٠٠ مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة ٦,٨٨٪ وتستحق في ٢٠٢٣.
 - صكوك إسلامية بمبلغ ٢,٢٥ مليار ريال سعودي (٦٠٠ مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة ٦,٧٥٪ وتستحق في ٢٠٢٥.
 - صكوك إسلامية بمبلغ ١,٥٠ مليار ريال سعودي (٤٠٠ مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة ٦,٨٨٪ وتستحق في ٢٠٢٧.
 - صكوك إسلامية بمبلغ ١,٥٠ مليار ريال سعودي (٤٠٠ مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة ٧,٧٥٪ وتستحق في ٢٠٢٦.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

١٢ - الفروض (تتمة)

ج) تحليل القروض (تتمة):

صكوك إسلامية (تتمة)

إن الصكوك الإسلامية أعلاه مسجلة بالدولار الأمريكي. ونظراً لمحدودية تقلبات سعر صرف الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي، فإن المجموعة لا تتعرض لمخاطر صرف عملات أجنبية هامة. إن ربح الاستثمار يستحق السداد للشركة ذات الغرض الخاص والتي تم من خلالها إصدار الصكوك، والتحقق من خلال بيع العقارات المملوكة من قبل المجموعة. كما أن حقوق الانتفاع الخاصة بالعقارات ذات الصلة محتفظ بها لدى شركة دار الأركان للتطوير العقاري والشركات التابعة لها مع خيار إعادة الشراء عند سداد قيمة الصكوك بالكامل. وقد قامت المجموعة بإصدار خطاب ضمان لحاملي الصكوك.

تتضمن اتفاقيات الصكوك تعهدات مالية التزمت بها المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

المرابحة الإسلامية

يمثل هذا البند تسهيلات مرابحة إسلامية ثنائية من بنوك تجارية محلية ودولية مضمونة مقابل بعض العقارات، على شكل مرابحة إسلامية، وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. وتتضمن هذه التسهيلات تواريخ استحقاق طويلة الأجل وقصيرة الأجل تتراوح من ٦ أشهر إلى ٩ سنوات مع دفعات سداد دورية على النحو التالي أدناه:

ملخص المرابحات:

طويلة الأجل بألاف الولايات السعودية	قصيرة الأجل بألاف الولايات السعودية	الرصيد القائم بألاف الولايات السعودية	تاريخ الاستحقاق
-	١٦,٧٩٣	١٦,٧٩٣	٢٠٢٣
٨٥,٧١٤	١٧١,٤٢٩	٢٥٧,١٤٣	٢٠٢٤
١,٠٧٥,٠٠٠	٧٥٨,٣٣٣	١,٨٣٣,٣٣٣	٢٠٢٥
٨٢٠,١٨٣	٦٢,٠٠٠	٨٨٢,١٨٣	٢٠٢٧
٦٤٥,٢٠٠	٨٠,٦٥٠	٧٢٥,٨٥٠	٢٠٣٢
٢,٦٢٦,٠٩٧	١,٠٨٩,٢٠٥	٣,٧١٥,٣٠٢	الإجمالي

يبلغ المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية ٦,٤٧٪ للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ : ٦,٣٨٪).

تتضمن اتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية التزمت بها المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

١٣ - مكافأة نهاية الخدمة

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

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)**

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

١٣- مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (تتمة)

فيما يلي بيان حركة مخصص التزامات منافع الموظفين:

٢٠٢١	٢٠٢٢
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية
٢١,٣٢٣	٢٢,٥٥٠
٤,٥٥٧	٦,٤٨٥
(٩٢٠)	٢,٢٦٢
(٢,٤٠٠)	(٤,٣٨٦)
٢٢,٥٥٠	٢٦,٩١١

الرصيد في بداية السنة
المحمل على المصاري夫 خلال السنة
خسائر / (مكاسب) إعادة قياس
 مدفوع خلال السنة
الرصيد في نهاية السنة

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

(ا) الافتراضات الاكتوارية الهامة:

٢٠٢١	٢٠٢٢
٪٣,٠	٪٣,٠
٪٣,٠	٪٣,٠
متوسط	متوسط

معدل الخصم
معدل الزيادة في الرواتب على المدى طويل الأجل
معدل تنقص الموظفين

(ب) الحركة في القيمة الحالية لالتزام منافع الموظفين

٢٠٢١	٢٠٢٢
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية
٢٠,٤٩٧	١٩,٩٧٦
٣,٧٤١	٣,٩٣٢
(٩٣٠)	٢,٢٦٢
(٣,٣٣٢)	(٢,٧١١)
١٩,٩٧٦	٢٣,٤٥٩

الرصيد في بداية السنة
صافي تكلفة المنافع
خسائر / (مكاسب) إعادة قياس
 مدفوع خلال السنة
الرصيد في نهاية السنة

(ج) تحليل القيمة الحالية لالتزام

٢٠٢١	٢٠٢٢
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية
١٨,٧٦٣	٢٢,٣٧١
١,٢١٢	١,٠٨٨
١٩,٩٧٦	٢٣,٤٥٩

التزام المنافع المتراكم بتاريخ قائمة المركز المالي
المنافع التي تُعزى لزيادة المستقبلية في الرواتب

الإجمالي

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)**

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تنمية)

١٣ - مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (تنمية)

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
ال سعودية	ال سعودية	
١٩,٣٤٠	٢٢,٨١٧	معدل الخصم +٪٠,٥
٢٠,٦٥١	٢٤,١٣١	معدل الخصم -٪٠,٥
٢٠,٦٩٢	٢٣,٩٦٧	الزيادة في الرواتب على المدى طويل الأجل +٪٠,٥
١٩,٢٩٥	٢٢,٩٦٧	الزيادة في الرواتب على المدى طويل الأجل -٪٠,٥

٥) أثر خطة المنافع المحددة على التدفقات النقدية للمجموعة
بلغ المتوسط المرجح لمدة التزام منافع الموظفين ٦,٥٥ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٦,٥٥ مليون ريال سعودي). وفيما يلي تحليل تاريخ الاستحقاق المتوقعة للتزامات المنافع المحددة المخصومة:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
ال سعودية	ال سعودية	
٢,٣٤١	٢,٥٤٠	خلال سنة
٣,٣٤٠	٥,٢٦٠	في السنة الثانية
٦,٥٠٣	٤,٦١٥	بين السنة الثالثة والسنة الخامسة
٧,٧٩٢	١١,٠٦٤	أكثر من خمس سنوات
١٩,٩٧٦	٢٣,٤٥٩	الإجمالي

١٤ - الدائنون التجاريين والآخرون

٢٠٢١	٢٠٢٢	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
ال سعودية	ال سعودية	
١,٨٨٨,٢٥٧	١,٣٩٣,٧٩٧	مطلوبات عقود (ايضاح ١٤)
٢٩٢,٢٢٤	٥٠٩,٩٧١	مبالغ مستحقة الدفع
٥٣٢,٦٥٤	٣٠٥,٦٧٩	دائنون تجاريون
٨٦,٢٥٨	٢٧٢,٠١٧	إيرادات غير مكتسبة
١٨٦,٤٣٥	١٨٦,٩٣٦	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة (ايضاح ١٤)
٣٥,٣٧٦	٣٥,٣٠٩	توزيعات أرباح مستحقة
٨,٢٤٠	١٧,٨٧٤	التزامات إيجار (ايضاح ٢٣ ب)
٣٠,٢٩,٤٤٤	٢,٧٢١,٥٨٣	الإجمالي

إن القيمة العادلة للمطلوبات المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمتها الدفترية.

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)**

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تنمية)

٤- الدائنوون التجاريون والآخرون (تنمية)

أ) مطلوبات العقود
تمثل مطلوبات العقود الدفعات المقدمة المستلمة بموجب العقود الملزمة المبرمة مع العملاء لبيع العقارات، والتي لم يتم بشأنها الوفاء بالتزامات الأداء المنقى عليها بالكامل.

٢٠٢١	٢٠٢٢
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية
٥١٨,٥٣٩	١,٨٨٨,٢٥٧
١,٣٦٩,٧١٨	٥٣٩,٧٨٤
-	(١,٠٣٤,٢٤٤)
١,٨٨٨,٢٥٧	١,٣٩٣,٧٩٧

الرصيد في بداية السنة
دفعات مقدمة محصلة خلال السنة
تحويلات إلى الإيرادات خلال السنة
الرصيد في نهاية السنة

٥- مخصص الزكاة

(أ) فيما يلي بيان البنود الرئيسية للوعاء الزكوي:

٢٠٢١	٢٠٢٢
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية
١٩,٠٢٦,١٨٠	١٩,١٥٩,٦٣٠
٧,٨٥٩,٤٢١	٦,٠٠١,٨٢٦
(٢٦,٨٨٥,٦٠١)	(٢٥,١٦١,٤٥٦)
-	-

الخصومات:
حقوق الملكية
مخصصات وتسويات أخرى
إجمالي الوعاء الزكوي

الوعاء الزكوي
إجمالي الخصم بعد التسوية

(ب) صافي الدخل المعدل للسنة:

٢٠٢١	٢٠٢٢
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية
١١٦,٨٦٥	٥٧٨,٥٦٣
١١٦,٨٦٥	٥٧٨,٥٦٣
-	-
٢,٩٢٢	١٤,٤٦٤
-	(١,٦٣٧)
٢,٩٢٢	١٢,٨٢٧

صافي الدخل المعدل:
صافي الدخل المعدل
صافي الدخل المعدل
مخصص الزكاة المقدر للسنة
تبرعات وحدات سكنية
مخصص الزكاة المقدر للسنة، صافي

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية**

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

١٥ - مخصص الزكاة (تتمة)

ج) الحركة في مخصص الزكاة:

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	الرصيد في بداية السنة المحملة للسنة
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	الزكاة المحملة وفقاً للربوط النهائية للسنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٤
٤٣٧,١٩٤	٣٣٦,٦٢٣	مدفوع خلال السنة
٢,٩٢٢	١٢,٨٢٧	
-	١٣٣,٨٣٩	
(١٠٣,٤٨٣)	(٩٦,٨٤٧)	
٣٣٦,٦٢٣	٣٨٦,٤٥٢	مخصص الزكاة المقدر في نهاية السنة

د) يتم احتساب الالتزام الزكوي للشركة والشركات التابعة لها على أساس موحد كجزء من الإقرارات الزكوي الموحد. استلمت الشركة الربوط الزكوية النهائية من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للسنوات من ٢٠٠٣ حتى ٢٠١٤. تم تقديم الإقرارات الزكوية الموحدة إلى الهيئة عن كافة السنوات المتبقية حتى ٢٠٢١. كما أن الإقرار الموحد لعام ٢٠٢٢ قيد الإعداد حالياً.

١٦ - رأس المال

٢٠٢١	٢٠٢٢	رأس المال المصرح به:
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	١٠,٨٠٠,٠٠٠ ١٠ سهم عادي بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	لأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل وقيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي في بداية السنة
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	في نهاية السنة

لدى الشركة فئة واحدة فقط من الأسهم العادية.

١٧ - الإيرادات

تحقق المجموعة إيراداتها من العقارات التطويرية من خلال عقود مبرمة مع العملاء بشأن تحويل العقارات عند نقطة من الزمن أو على مدى زمني. وفيما يلي تفاصيل الإيرادات وفقاً لمعلومات الإيرادات التي تم الإفصاح عنها حسب القطاعات التي يتم التقرير عنها بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٨ (انظر إيضاح ٤)

قامت المجموعة على نحو متحفظ بإثبات إيراداتها من المشاريع التي تم الانتهاء منها بشكل كبير، ومع ذلك لا تزال المجموعة في انتظار الحصول على إخلاء طرف من الجهات التنظيمية المعنية بشأن الالتزامات المكتملة. وسيتم إثبات الإيرادات ذات الصلة عند استلام التأكيد بناء على الالتزامات المكتملة.

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)**

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تتمة)**

١٧ - الإيرادات (تتمة)

تفاصيل الإيرادات	أسس الإثبات	٢٠٢٢	٢٠٢١
بيع عقارات تطويرية	- عند نقطة من الزمن - على مدى زمني - المعيار الدولي للتقدير المالي ١٥	٢,٦٧١,٩١٥	٢,٢٦١,١٣٥
بيع عقارات تطويرية	- عند نقطة من الزمن - على مدى زمني - المعيار الدولي للتقدير المالي ١٥	٧٢٧,٧٤٢	-
بيع عقارات سكنية	- على مدى زمني - المعيار الدولي للتقدير المالي ١٥	١٠٣,٤٥٧	١١٨,٣٢١
بيع عقارات سكنية	- على مدى زمني - المعيار الدولي للتقدير المالي ١٥	٣٠٦,٥٠٢	-
تأجير عقارات	- على مدى زمني - المعيار الدولي للتقدير المالي ١٦	١١٥,٨٨٣	١١٣,٦٢٢
الإجمالي		٣,٩٢٥,٤٩٩	٢,٤٩٣,٠٧٨

١٨ - تكلفة الإيرادات

٢٠٢١	٢٠٢٢	الإجمالي
تكلفة عقارات تطويرية		
تكلفة عقارات سكنية		
تكلفة تأجير مباشرة - استهلاك (انظر إيضاح ٥)		
الإجمالي	٢,٤٦٧,٩١٢	١,٥٩٦,٣٥٠
١,٤٦٢,١٨٧	٢,١٥٩,٧٦٦	
٩٧,١٣٦	٢٧٣,٨٢٢	
٣٧,٠٢٧	٣٤,٣٢٤	

١٩ - المصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢١	٢٠٢٢	الإجمالي
مصاريف عمومية وإدارية استهلاك (انظر إيضاح ٧ و ٢٣) تبرعات الإجمالي		
٢٠٠,٥٥٩	٣٤٠,٤٣٩	
١١,٣٨٦	١٥,٨٥٨	
-	١,٦٣٧	
٢١١,٩٤٥	٣٥٧,٩٣٤	

٢٠ - تكاليف التمويل

٢٠٢١	٢٠٢٢	الإجمالي
أعباء صكوك إسلامية أعباء مرابحات إسلامية أعباء التزامات إيجار (إيضاح ٢٣ بـ) إطفاء تكاليف معاملات (إيضاح ١٢ بـ)		
٥١٢,٨٥٧	٤٧٥,٢٢٢	
١١٧,٩٦٩	١٨٠,٦٦٨	
١١٩	٩٥٠	
٣٢,٠٣٢	٢٤,٧٩٧	
٦٦٢,٩٧٧	٦٨١,٦٣٧	

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (انتهاء)

- ٢١ - الإيرادات الأخرى، صافي

٢٠٢١	٢٠٢٢	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
-	٨,١٢٧	توزيعات أرباح من استثمارات في موجودات مالية
٩٣,٨٨٨	١٤٥,٨٣٠	إيرادات أخرى، صافي
٩٣,٨٨٨	١٥٣,٩٥٧	الإجمالي

تم احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

- ٢٢ - ربح السهم

٢٠٢١	٢٠٢٢	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
١٣٢,٥٢٠	٤٤١,٧٢٠	ربح السهم
العدد	العدد	لفرض الربح الأساسي للسهم
١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	(صافي ربح السنة)
		عدد الأسهم
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادلة
		لفرض الربح الأساسي للسهم
		الإجمالي

لم يكن هناك تخفيف للأسماء العادلة ولذلك فإن طريقة احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض متماثلة.

- ٢٣ - ترتيبات عقود الإيجار

أ: المجموعة كمستأجر

/) موجودات حق الاستخدام

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٣,٩٦٢	١٤,٢٣٤	التكلفة:
١٠,٢٧٢	١٤,٦١٧	في بداية السنة
١٤,٢٣٤	٢٨,٨٥١	إضافات للسنة
		في نهاية السنة
٣,٨٥٦	٥,٧٢٨	الاستهلاك المترافق:
١,٨٧٢	٥,٤٤٨	في بداية السنة
٥,٧٢٨	١١,١٧٦	المحمول خلال السنة
٨,٥٠٦	١٧,٦٧٥	في نهاية السنة
		صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

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

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)**

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تنمية)**

**٢٣ ترتيبات عقود الإيجار (تنمية)
أ: المجموعة المستأجرة (تنمية)**

ب) التزامات الإيجار

تتمثل التزامات الإيجار عقود الإيجار السارية المؤهلة للمحاسبة عنها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦. وفيما يلي تفاصيل حركة التزامات الإيجار. ويتم إثبات تكلفة العمولة المستحقة ضمن تكاليف التمويل.

٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	٢٠٢٢ بألاف الريالات السعودية	الالتزامات
٤,٧٩١	١٤,٣٠٧	
٩,٣٩٧	١٤,٦١٧	في بداية السنة
١١٩	٩٥٠	إضافات للسنة
<u>١٤,٣٠٧</u>	<u>٢٩,٨٧٤</u>	تكلفة التمويل للسنة (ايضاح ٢٠) في نهاية السنة
المبالغ المدفوعة		
٤,٥٤٨	٦,٠٦٧	في بداية السنة
<u>١,٥١٩</u>	<u>٥,٩٣٣</u>	مدفع خلال السنة
<u>٦,٠٦٧</u>	<u>١٢,٠٠٠</u>	في نهاية السنة
<u>٨,٢٤٠</u>	<u>١٧,٨٧٤</u>	الرصيد في نهاية السنة

تم إدراج رصيد التزامات الإيجار ضمن الدالنين التجاريين والأخرين في قائمة المركز المالي الموحدة.

ج) الحد الأدنى لدفعات الإيجار

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

٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	٢٠٢٢ بألاف الريالات السعودية	المبالغ المستحقة:
٢,٨٧٦	٦,٧٤٩	
٦,٧٢٧	١١,٦٤٦	خلال سنة
-	٨٧٣	بين سنة إلى خمس سنوات
<u>٩,٦٠٣</u>	<u>١٩,٢٦٨</u>	أكثر من خمس سنوات
الإجمالي		

ب: المجموعة كموجر

لدى المجموعة عقارات استثمارية (انظر ايضاح ٥) تتكون من عقارات سكنية وتجارية محتفظ بها لغرض تحقيق دخل متكرر ثابت. يتم تأجير هذه العقارات، على المدى القصير والطويل الأجل بموجب ترتيبات عقود إيجار تشغيلي لمختلف العملاء، بما في ذلك الشركات والجهات الحكومية والأفراد لتلبية متطلباتهم السكنية والتجارية. وبالنسبة لفترة التقرير ذات الصلة، فإن تفاصيل الدخل المحقق والتكلفة المباشرة للتاجير مبنية في إيضاح التقارير القطاعية (انظر ايضاح ٤).

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تنمية)

٢٣ ترتيبات عقود الإيجار (تنمية)
ب: المجموعة كموجر (تنمية)

فيما يلي بيان بالحد الأدنى لاجمالي دفعات الإيجار المستحقة القبض بموجب عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٧٨,٢٨١	٨٤,٥٢٣	خلال سنة
١٤٤,٧٢٢	١٦٠,٧٤٤	بين سنة إلى خمس سنوات
٧٠,١٤٠	٦٢,٩٨٧	بعد خمس سنوات
٢٩٣,١٤٣	٣٠٨,٢٥٤	الاجمالي

- ٢٤ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

أ) المبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة

إن شركة خزام للتطوير العقاري هي منشأة خاصة بسيطرة المشتركة (إيضاح ٨). قامت إدارة شركة خزام للتطوير العقاري باستثمار رصيدها النقدي الزائد لدى المجموعة بربح رمزي. وتم تصنيف الرصيد ضمن النجم الدائنة التجارية والأخرى (إيضاح ١٤) ويستحق السداد عند الطلب. وفيما يلي بيان حركة الرصيد:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
١٨٩,٧٤١	١٨٦,٤٣٥	الرصيد في بداية السنة
(٤,٢٦٦)	(٤٥٩)	دفعات مقدمة مسددة خلال السنة
٩٦٠	٩٦٠	تكلفة التمويل المحملة للسنة
١٨٦,٤٣٥	١٨٦,٩٣٦	الرصيد في نهاية السنة

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
١٢,٤٣٧	١٠,٩٢٢	منافع قصيرة الأجل
١,٠٣٦	٨٦١	مكافأة نهاية الخدمة
-	-	مكافآت وأتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية
١٣,٤٧٣	١١,٧٨٣	الاجمالي

٤-٢٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

ج) المعاملات مع الجهات ذات العلاقة الأخرى

(١) الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل):

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	مبيعات إلى عملاء طرف آخر خلال السنة
بألف ريالات	بألف ريالات	تحصيلات من سهل
السعودية	السعودية	الرصيد في نهاية السنة
٢٠,٣٩٤	٣,٨٠٣	
(٢٠,٣٩٤)	(٣,٨٠٣)	
-	-	

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، لم يتم إجراء أي معاملات أخرى مع منشآت لديها أعضاء مجلس إدارة مُشتركون أو مساهمين لدى المجموعة.

٤-٢٥- خطط منافع التقاعد

تقوم المجموعة بدفع مبالغ ب شأن خطط منافع التقاعد ذات الاشتراكات المحددة طبقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية و يتم تحويلها كمصرف عند استحقاقها. ويتم دفع المبالغ على أساس نسبة منوية من راتب بعض الموظفين المؤهلين لهذا البرنامج المدار من قبل الدولة.

بلغ إجمالي التكلفة المحمولة على قائمة الربع أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٢: ٦,٤٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٤,٥٦ مليون ريال سعودي)، كما بلغت قيمة الاشتراكات القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٨٠ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٥٠١ ألف ريال سعودي).

٤-٢٦- إدارة رأس المال

تقوم اللجنة التنفيذية بمراجعة هيكل رأس المال الخاص بالمجموعة على أساس نصف سنوي. وكجزء من هذه المراجعة، تتظر اللجنة في تكاليف رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال. وتقوم المجموعة بإدارة رأس المال لها للتأكد من أن المنشآت في المجموعة ستكون قادرة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية مع تعظيم العائد إلى المساهمين من خلال الاستفادة المثلثي من أرصدة الدين وحقوق الملكية. ولم يطرأ أي تغيير على الاستراتيجية الكلية للمجموعة عن عام ٢٠٠٧، عندما قامت المجموعة بتوسيع مصادر تمويلها وأصدرت نوعين من الصكوك متعددة الأجل تتراوح بين ٥-٣ سنوات. وفي ضوء السجل الحافل 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 بالمؤسسات المالية ومراقبة الأسواق للإصدارات المستقبلية. كما تلتزم المجموعة بأفضل الممارسات الدولية في مجال حوكمة الشركات والنظر في معاملات أسواق رأس المال لتحقيق قيمة إضافية لمساهمين.

يتكون هيكل رأس المال الخاص بالمجموعة من صافي الدين (القروض المعدلة بالتقديمة وشبه التقديمة) وحقوق الملكية (متضمنة رأس المال الاحتياطي النظامي والأرباح المبقاء). ولا تخضع المجموعة لمتطلبات رأس المال مفروضة خارجياً.

٢٦ إدارة رأس المال (تنمية)

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

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٩,٤١٣,٤٢٣	١٠,٧٧٣,٧٧٩	قروض إسلامية
(٤,١٥٣,٤٢٦)	(٥,٩٢٨,٨٥٧)	نقدية وشبه نقدية
٥,٢٥٩,٩٩٧	٤,٨٤٤,٩٢٢	
١٩,١٥٩,٦٣٠		
	١٩,٦٠٤,١٢٨	حقوق المساهمين
%٢٧	%٢٥	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

٢٧ إدارة المخاطر المالية

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

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

تعرض العمليات المالية الخاصة بالمجموعة للمخاطر التالية:

١. مخاطر الائتمان
٢. مخاطر أسعار العمولات
٣. مخاطر السيولة
٤. مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر الائتمان

يمكن تعريف مخاطر الائتمان على أنها خسارة في قيمة أصل ما نتجة لخافق العميل أو الطرف المقابل في عقد ساري تجارياً وقابل للتنفيذ نظامياً في الوفاء بالتزاماته.

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

- ٢٧ - إدارة المخاطر المالية (نتمة)

مخاطر الائتمان (نتمة)

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان بشأن الموجودات المالية الأخرى، وتحديداً المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة بالمجموعة والودائع البنكية والذمم المدنية التجارية والأخرى، فإن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان الذي ت تعرض له المجموعة يتضمن على قيمتها الدفترية، في حال إخفاق الأطراف الأخرى في الوفاء بالالتزاماتهم المرتبطة بها.

فيما يلي ملخصاً للموجودات المالية الخاضعة لمخاطر الائتمان:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٤,١٥٣,٤٢٦	٥,٩٢٨,٨٥٧	نقدية وشبه نقدية
٤,٥٨٦,٨٨٣	٣,٥٥٠,٥٦١	مدينون تجاريون، صافي
١,١٨٣,١٩١	٩٠٤,٤٨٩	موجودات أخرى
٩,٩٢٣,٥٠٠	١٠,٣٨٣,٩٠٧	الإجمالي

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

مخاطر أسعار العمولات

تعلق مخاطر أسعار العمولات بالتغيير في معدل العمولة المتاح عند إعادة التفاوض بشأن الأدوات المالية التي تتأثر بظروف السوق المالية العالمية الحالية. وتتعرض المجموعة لمخاطر أسعار العمولات فيما يتعلق بتعهداتها المرتبطة بعمولة عائمة والمتفق عليها بشأن تسهيلات المراقبة (المتجددة) التي تم الحصول عليها من بنوك محلية.

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

لا يوجد لدى المجموعة عقد مقايضة أسعار عمولات محدد متواافق مع الشريعة لإدارة مخاطر أسعار العمولات. ويتم تحديد أسعار عمولات القروض الدولية للمجموعة بشكل اساسي على أساس معدل ليبور، بينما تحدد أسعار عمولات قروضها المحلية على أساس معدل سايبور. وبالتالي فإن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار العمولات يتضمن وفقاً للتغيرات في معدلات ليبور وسايبور.

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

خلال السنة تراوح متوسط المعدل لمدة ٣ أشهر على أساس ليبور بين ٣,٧٤٪ و ٤,٧٨٪ (٤,١٢٪ و ٥,٨٩٪ لعام ٢٠٢١)، وتراوح معدل سايبور بين ٤,٢٧٪ و ٥,٨١٪ (٥,٩١٪ و ٠,٩١٪ لعام ٢٠٢١).

- ٢٧ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر أسعار العمولات (تتمة)

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٥ + نقطة أساس
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	٢٥ - نقطة أساس
٤,٩٢٠	٩,٢٨٨	
(٤,٩٢٠)	(٩,٢٨٨)	

إن صافي ربح المجموعة قد يتغير بالمثل أعلاه 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 الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لعدم وجود رسملة لتكليف الاقتراض خلال الفترة الحالية وكذلك فترة المقارنة كما هو مبين في الإيضاح (٩/٢).

مخاطر السيولة

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

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

بلغ إجمالي المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية ٦,٤٧٪ لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ : ٦,٣٨٪).

لمزيد من التفاصيل انظر الإيضاحات ١٢ و ١٤.

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة مع إجمالي التدفقات النقدية غير المخصومة لاستحقاقات التعاقدية المتبقية لكل من رأس المال والعمولة، فيما ينطبق ذلك، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ :

٢٠٢٢ ديسمبر		٢٠٢١ ديسمبر	
الإجمالي	المطلوبات المالية	الإجمالي	المطلوبات المالية
١٢,٥٦٩,٠٢٦	قرض إسلامية	٢,٤٦٨,٢٤٩	قرض إسلامية
٢٦,٩١١	مكافأة نهاية الخدمة	-	مكافأة نهاية الخدمة
٢,٧٢١,٥٨٢	دالنون تجاريون وأخرون	١٢٤,١٨١	دالنون تجاريون وأخرون
١٥,٣١٧,٥١٩	الإجمالي	٢,٧٧٧,٠٠١	الإجمالي
٢١٣,٨٤٧	٣٩٨,٧٦٨	٧,٤٥٤,٦٥٤	١,٨٨٠,٨١٩
١١,٠٤١,٥٧٧	٢,٥٨٠,٩٣٨	٢,٥٨١,٩٠٧	١,٨٧٢,٧٧٤
٢٢,٥٥٠	٢٢,٥٥٠	-	-
٣,٠٢٩,٤٤٤	١٨٦,٤٣٥	٨٦,٠٦٢	١٦٢,٥٦٣
١٤,٠٩٣,٥٧١	٤٠٨,٥٢٥	٢٠٨,٩٨٥	١,٩٥٨,٨٣٦
٢,٧٤٤,٤٧٠	٤,٢٣٩,٣٦٤	٣,٥٣٣,٣٩١	

٢٠٢١ ديسمبر		٢٠٢٠ ديسمبر	
الإجمالي	المطلوبات المالية	الإجمالي	المطلوبات المالية
١٢,٥٦٩,٠٢٦	قرض إسلامية	٢,٤٦٨,٢٤٩	قرض إسلامية
٢٦,٩١١	مكافأة نهاية الخدمة	-	مكافأة نهاية الخدمة
٢,٧٢١,٥٨٢	دالنون تجاريون وأخرون	١٢٤,١٨١	دالنون تجاريون وأخرون
١٥,٣١٧,٥١٩	الإجمالي	٢,٧٧٧,٠٠١	الإجمالي
٢١٣,٨٤٧	٣٩٨,٧٦٨	٧,٤٥٤,٦٥٤	١,٨٨٠,٨١٩
١١,٠٤١,٥٧٧	٢,٥٨٠,٩٣٨	٢,٥٨١,٩٠٧	١,٨٧٢,٧٧٤
٢٢,٥٥٠	٢٢,٥٥٠	-	-
٣,٠٢٩,٤٤٤	١٨٦,٤٣٥	٨٦,٠٦٢	١٦٢,٥٦٣
١٤,٠٩٣,٥٧١	٤٠٨,٥٢٥	٢٠٨,٩٨٥	١,٩٥٨,٨٣٦
٢,٧٤٤,٤٧٠	٤,٢٣٩,٣٦٤	٣,٥٣٣,٣٩١	

٢٧ إدارة المخاطر المالية (تمة)

مخاطر العملات الأجنبية

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

مخاطر السعر

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

٢٨ التزادات والالتزامات المحتملة

لأكمال البناء والقيام بأعمال التطوير على المدى الطويل للعقارات الاستثمارية والتطويرية، التزمت المجموعة بعدد من الترتيبات التعاقدية والاتفاقات. وبلغت تدريبات العقود غير المكتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢١٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٦٨ مليون ريال سعودي) والالتزامات الأداء من خلال ضمان بنكي بمبلغ ٧٤ مليون ريال سعودي مقابل الذمم المائية المحصلة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٧٤ مليون ريال سعودي).

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

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

لم تكن هناك مطالبات هامة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: لا يوجد).

٢٩ الأحداث اللاحقة لفترة إعداد القوائم المالية

بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة، في ٢٨ فبراير ٢٠٢٣، قامت شركة دار جلوبال بي إل سي، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل بشكل غير مباشر للمجموعة، بإدراج أسهمها مباشرة في السوق الرئيسي لبورصة لندن للأوراق المالية. وقد طرحت دار جلوبال بي إل سي ٢١,٦٢١,٦١٢ سهماً للاكتتاب من خلال طرح خاص بسعر ٣,٣٣ دولار أمريكي للسهم الواحد بقيمة إجمالية قدرها ٧٧ مليون دولار أمريكي. وقد احتفظت المجموعة، بعد هذا الإدراج، بملكية ٨٨٪ من أسهم دار جلوبال بي إل سي.

لا تزال الإدارة بصدده تقييم أثر هذه الصفقة على القوائم المالية الموحدة للفترة اللاحقة.

٣٠ اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٩ شعبان ١٤٤٤هـ (٢٠٢٣ مارس).