

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة

مع

تقرير مراجع الحسابات المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

---

الصفحة	الفهرس
٥ - ١	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٧ - ٦	قائمة المركز المالي الموحدة
٨	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٩	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
١١ - ١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٧٣ - ١٢	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

## KPMG Professional Services

Zahran Business Center  
Prince Sultan Street  
P. O. Box ٥٥٠٧٨  
Jeddah ٢١٥٣٤  
Kingdom of Saudi Arabia  
Commercial Registration No ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

Headquarters in Riyadh

## كي بي إم جي للاستشارات المهنية

مركز زهران للأعمال  
شارع الأمير سلطان  
ص. ب. ٥٥٠٧٨  
جده ٢١٥٣٤  
المملكة العربية السعودية  
سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

المركز الرئيسي في الرياض

# تقرير مراجع الحسابات المستقل

لسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير

## الرأي المتحفظ

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة جبل عمر للتطوير ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، والقوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، باستثناء التأثيرات المحتملة على الأرقام المقابلة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م المبينة في فقرة أساس الرأي المتحفظ في تقريرنا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

## أساس الرأي المتحفظ

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، يشتمل إجمالي موجودات المجموعة على ممتلكات وآلات ومعدات وعقارات استثمارية (يشار إليها معا بـ "الممتلكات") بقيمة ٢١,٣٥٧ مليون ريال سعودي و ٣,٥٠٨ مليون ريال سعودي على التوالي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١٩,٥٠٢ مليون ريال سعودي و ٥,٠٤٨ مليون ريال سعودي على التوالي).

كما تم الإفصاح عنه في الإيضاح (٥)، نظراً لوجود مؤشرات انخفاض في القيمة تم تحديدها في الفترات المالية الحالية والسابقة، فقد أجرت الإدارة دراسة انخفاض في القيمة في تلك الفترات المعنية. ووفقاً لتقييم الإدارة الذي تم إجراؤه خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والذي تضمن مراجعة بأثر رجعي للمبلغ القابل للاسترداد للممتلكات في الفترات السابقة، حددت الإدارة أن بعض العقارات تتطلب تعديل انخفاض في القيمة قدره ٠,٧ مليار ريال سعودي كما في ١ يناير ٢٠٢٢م. وبناءً عليه، أقرت الإدارة التعديل من خلال تعديل الأرصدة المقابلة للممتلكات والآلات والمعدات والخسائر المترتبة اعتباراً من ذلك التاريخ. وتم الإفصاح عن تأثير التعديل في الإيضاح ٢٩. ومن وجهة نظر الإدارة، فإن تقديرات القيمة القابلة للاسترداد المستخدمة في إجراء تقييم الانخفاض في القيمة السابق والتعديل الناتج تستند إلى الافتراضات والأحكام القائمة في تاريخ التعديل، أي ١ يناير ٢٠٢٢م. إلا أننا، نظراً لمرور الوقت والتغيرات الكبيرة في ظروف السوق منذ تاريخ التعديل، لا يمكننا استنتاج ما إذا كانت تلك الافتراضات والأحكام معقولة كما في ١ يناير ٢٠٢٢م وغير متأثرة بالأحداث والظروف والمعلومات التي تنشأ بعد تاريخ التعديل، وبالتالي لا تتضمن المعلومات أي ملاحظات تم إدراكها لاحقاً. وبناءً عليه، لم نتمكن من استنتاج ما إذا كان يلزم إجراء أي تعديل على المبالغ المدرجة للممتلكات والخسائر المترتبة كما في ١ يناير ٢٠٢٢م وكذلك على مبلغ المصروفات الواردة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة لسنة المقارنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. وتقريرنا عن السنة الحالية متحفظ بسبب تأثير هذه الأمور على إمكانية مقارنة أرقام السنة الحالية والأرقام المقابلة.

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة الدولية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا المتحفظ.

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (بتبع)

### عدم التأكد الجوهرى المتعلق بالاستمرارية

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح ٢-٤ من القوائم المالية الموحدة، والذي يشير إلى أن المجموعة حققت تدفقات نقدية تشغيلية سلبية بلغت ٣٣٥ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وحتى ذلك التاريخ، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٤٧٣ مليون ريال سعودي. وتعتمد التدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة والتي تظهر صافي تدفقات نقدية إيجابية للأشهر الاثني عشر القادمة، من تاريخ التقرير، بشكل جوهرى على تمويل القروض وقدرة المجموعة على بيع بعض قطع الأراضي وتشمل تلك المصنفة ضمن الموجودات المحتفظ بها بغرض البيع في قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. وكما هو مذكور في الإيضاح ٢-٤، تشير هذه الأحداث والظروف، إلى جانب أمور أخرى مبينة في هذا الإيضاح، إلى وجود عدم تأكد جوهرى قد يثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

### أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي اعتبرناها، بحسب حكمنا المهني، الأكثر أهمية عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولا نبدي رأياً منفصلاً في تلك الأمور. بالإضافة إلى الأمور المبينة في قسم أساس الرأي المتحفظ وقسم عدم التأكد الجوهرى المتعلق بالاستمرارية لتقريرنا، فقد قررنا أن الأمور المبينة أدناه هي أمور المراجعة الرئيسي التي سيتم الإبلاغ عنها في تقريرنا.

### كفاية مخصص الزكاة

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
كما هو مفصل في الإيضاح ١٨ من القوائم المالية الموحدة، قدمت المجموعة إقرارات زكوية لجميع السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.	<ul style="list-style-type: none"> <li>الحصول على فهم لإجراءات الإدارة في تقدير مخصص الزكاة للسنوات الحالية والسابقة بما في ذلك الربوط المفتوحة وتأثيرها على السنوات التي لم يتم إصدار ربوط بشأنها بعد من قبل الهيئة.</li> <li>قمنا بإشراك خبيرنا المختص والذي قام بدراسة الافتراضات والأحكام الهامة التي تستخدمها إدارة المجموعة ومستشارها الخارجي للزكاة في تحديد مخصص الزكاة.</li> <li>التحقق من المراسلات بين المجموعة والهيئة ولجانها المختلفة فيما يتعلق بالربوط المقدمة من الهيئة.</li> <li>تقييم كفاية المخصص المثبت من قبل الإدارة فيما يتعلق بكل من السنوات الحالية والسابقة.</li> </ul>
تم الانتهاء من الربوط الزكوية مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") للسنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وفي السنوات السابقة، قدمت الهيئة مطالبات زكاة إضافية فيما يتعلق ببعض السنوات السابقة التي قدمت المجموعة ضدها اعتراضات لدى السلطات المختصة وفي انتظار النتيجة.	
وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قامت الإدارة بإثبات مخصص يمثل أفضل تقدير لها للمبلغ المطلوب لتسوية جميع المطالبات الزكوية، بما في ذلك الربوط والاستئنافات المعلقة ضدها بما في ذلك وحتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. ومع ذلك، لا تزال هناك ارتباطات محتملة للزكاة نظراً لحالات عدم اليقين المرتبط بتوقيت و/أو مبلغ التسوية النهائية للسنة مع الربط المفتوح، وكذلك السنوات التي لم يصدر بشأنها أي ربوط. وعليه، تم اعتبار كفاية مخصص الزكاة من الأمور الرئيسية للتدقيق.	

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (يتبع)

### تقييم الموجودات غير المالية

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
<p>كما هو مفصل في الإيضاح ٤-٤؛ والإيضاح ٥ من القوائم المالية الموحدة، بدلاً من تحديد مسببات انخفاض القيمة، أجرت الإدارة دراسة انخفاض في القيمة ("تقدير التقييم") فيما يتعلق بالتملكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية للمجموعة ("التملكات"). يبلغ الرصيد الإجمالي للتملكات ٢٤,٩ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٢٤,٦ مليار ريال سعودي) والذي يمثل رصيداً هاماً في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة.</p> <p>لأغراض تقدير التقييم، قامت الإدارة بمقارنة القيمة الدفترية للعقارات (كمستوى لكل وحدة توليد نقد) مع المبلغ المقابل القابل للاسترداد (وهو القيمة العادلة ناقصاً تكلفة التصرف والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى). إن تحديد المبلغ القابل للاسترداد هو بطبيعته عملية معقدة تتضمن استخدام افتراضات مختلفة وممارسة أحكام هامة. تم توضيح هذه الافتراضات والأحكام في الإيضاح ٥ حول القوائم المالية الموحدة. وبناءً عليه، فإن المبلغ القابل للاسترداد المحدد غالباً ما يكون حساساً للغاية لمثل هذه الافتراضات والأحكام وقد يكون للتغيرات فيه تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية الموحدة.</p> <p>نظرًا للعوامل الموضحة أعلاه، فقد حددنا تقييم العقارات باعتبارها أمر مراجعة رئيسي.</p>	<p>لقد حصلنا على تقدير التقييم الذي أجرته الإدارة وقمنا بإجراءات المراجعة التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• قِيمنا تقييم الإدارة لوجود مؤشرات انخفاض في القيمة.</li> <li>• قِيمنا مدى ملاءمة تحديد وحدات توليد النقد، ووحدات توليد النقد المحددة التي تم إجراء تقدير للقيمة لها.</li> <li>• قِيمنا كفاءة وقدرات وموضوعية المقيّم المعين من قبل الإدارة.</li> <li>• اختبرنا الدقة الحسابية للحسابات المشمولة ضمن تقييم الإدارة للقيمة.</li> <li>• قمنا بإشراك خبير التقييم الداخلي لدينا الذي قام بالإجراءات التالية:</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- مراجعة المنهجية المطبقة من قبل المقيّم والإدارة للتأكد من ملائمة أسلوب التقييم المستخدم والمنهجية المطبقة من قبل المقيّم؛ و</li> <li>- تقييم مدى معقولية وملاءمة الافتراضات الأساسية المستخدمة من قبل المقيّم والإدارة.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• فحصنا دقة البيانات المدخلة والمستخدمة من قبل الإدارة لتقدير القيمة قيد الاستخدام بناءً على نماذج التدفقات النقدية المخصومة.</li> <li>• قِيمنا تحليل حساسية الإدارة حول تأثير أي تغيير في الافتراضات الرئيسية المستخدمة على المبلغ القابل للاسترداد لوحدات توليد النقد.</li> <li>• قِيمنا مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية الموحدة المرفقة.</li> </ul>

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

السادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (يتبع)

### معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقريرنا عنها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاحاً لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، ولا نُبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار 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.

عند قراءتنا للتقرير السنوي، عندما يكون متاحاً لنا، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يتعين علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحوكمة والمساهمين.

### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظام الشركة الأساسي، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية، واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي لجنة المراجعة، هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في المجموعة.

### مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهرياً إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. وعلينا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (بتبع)

### مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (بتبع)

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالمجموعة.
  - تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
  - استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
  - تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.
  - الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء عملية المراجعة للمجموعة. ونظل الجهة الوحيدة المسؤولة عن رأينا في المراجعة.
- لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لشركة جبل عمر للتطوير ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة").

كما زدنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وحيثما أمكن، الإجراءات المتخذة للتخلص من التهديدات أو تطبيق الضمانات.

ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تُعد أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية



إبراهيم عيود باعشن  
رقم الترخيص ٣٨٢



جدة، في ٢ أبريل ٢٠٢٤ م  
الموافق ٢٣ رمضان ١٤٤٥ هـ

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٠٢٢ م ألف ريال سعودي (معدلة)*	٢٠٢٣ م ألف ريال سعودي	الإيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١٩,٥٠١,٥٣٩	٢١,٣٥٦,٦٣٢	٥	الممتلكات والآلات والمعدات
٥٧٣	٣٥٩		الموجودات غير الملموسة
٥,٠٤٧,٨٤١	٣,٥٠٧,٧٨٧	٦	العقارات الاستثمارية
١٢٦,٦٥٢	١٢٧,٩٨٢	٧	الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٢٨٣,٧٦٢	--	٨	استثمارات مالية
١٧,٤٥٣	١٦,٥٠٩	١٠	موجودات غير متداولة أخرى
٢٤٢,٥٩٠	١٠٩,٩٥٠	٩	النقد المحتجز
٢٥,٢٢٠,٤١٠	٢٥,١١٩,٢١٩		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
--	٢٦٧,٢٥٩	٨	استثمارات مالية
٢١,٠٦٩	٢١,٠٦٩	١١	عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع
٣٨٩,٦٣٤	٣٤٢,٦٠٨	١٢	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٦٣,٩٣٧	١٣,٧٤٣	١٠	الموجودات المتداولة الأخرى
٣٤٦,٢٨٨	٢٩٦,٥٩٦	٩	نقد محتجز - الجزء المتداول
٣٤٠,٣٨٤	٢٩٨,٨٤٨	٩	النقد وما في حكمه
١٣٠,٧٤٩	٩٢٣,٣٥٦	٥ (ب)	الموجودات المحتفظ بها للبيع
١,٢٩٢,٠٦١	٢,١٦٣,٤٧٩		إجمالي الموجودات المتداولة
٢٦,٥١٢,٤٧١	٢٧,٢٨٢,٦٩٨		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
١١,٥٤٥,٣٤٢	١١,٥٤٥,٣٤٢	١-١٣	رأس المال
٦٢٧,٥٩٦	٦٢٧,٥٩٦	٢-١٣	علاوة الإصدار
١٠٨,٥٠٦	١٠٨,٥٠٦	٣-١٣	الاحتياطي النظامي
--	٣٥,٨٢٢		الأرباح المبقاة
(٢٨٥,٩٦٠)	(٢٨٥,٦٧٤)	٤-١٣	احتياطي سلف لبعض المساهمين المؤسسين
١١,٩٩٥,٤٨٤	١٢,٠٣١,٥٩٢		حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة قبل الأداة التابعة الدائمة
٦٨٩,٦٦٨	٦٨٩,٦٦٨	(١) ١٤	الأداة التابعة الدائمة
١٢,٦٨٥,١٥٢	١٢,٧٢١,٢٦٠		حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة بعد الأداة التابعة الدائمة
١,٥٦٠	١,٥٦٠		الحصة غير المسيطرة
١٢,٦٨٦,٧١٢	١٢,٧٢٢,٨٢٠		إجمالي حقوق الملكية
			محمد جواد القائم بأعمال المدير المالي
			سعيد محمد الغامدي رئيس مجلس الإدارة
			خالد محمد العمودي الرئيس التنفيذي

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة (يتبع)  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ألف ريال سعودي (معدلة)*	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ألف ريال سعودي	الإيضاح	
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
١٠,٥٠٢,٤٢٤	١١,٠٤٨,٠٠٧	١٤	قروض وسلف
٣٢,٦٧٥	٤٠,٩٥٩	١٥	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٩٣٤,٠٧٨	٨٣٤,٧٨٢	١٦	مطلوبات غير متداولة أخرى
١١,٤٦٩,١٧٧	١١,٩٢٣,٧٤٨		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٤٧٨,٦٢١	٦٧٨,٥٠٣	١٤	قروض وسلف - الجزء المتداول
١,٥٩٢,٩٠٣	١,٤٧١,٩٤١	١٧	ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى
٢٨٥,٠٥٨	٤٨٥,٦٨٦	١٨	الزكاة المستحقة
٢,٣٥٦,٥٨٢	٢,٦٣٦,١٣٠		إجمالي المطلوبات المتداولة
١٣,٨٢٥,٧٥٩	١٤,٥٥٩,٨٧٨		إجمالي المطلوبات
٢٦,٥١٢,٤٧١	٢٧,٢٨٢,٦٩٨		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تم تعديل أرقام المقارنة نظراً للتعديلات المفصّل عنها في الإيضاح ٢٩ و ٣١.



سعيد محمد الغامدي  
رئيس مجلس الإدارة



خالد محمد العمودي  
الرئيس التنفيذي



محمد جواد  
القائم بأعمال المدير المالي

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

الإيضاح	٢٠٢٣م ألف ريال سعودي	٢٠٢٢م ألف ريال سعودي
الإيرادات	١,٣٢٦,٧٢٣	٨٤٩,٥٠١
تكلفة الإيرادات	(٩٢٥,٦٧٣)	(٨٢٠,٠٣٤)
مجمّل الربح	٤٠١,٠٥٠	٢٩,٤٦٧
الإيرادات التشغيلية الأخرى	٣٩٧,٧١٣	١٣,٩٨٤
مصروفات بيع وتسويق	(٤,١٩٠)	(٢,٠٩٩)
مصروفات عمومية وإدارية	(٢١٨,١٨٨)	(١٥٥,٠٦٦)
عكس / (مخصص) الخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية	٤٧,٧٩٠	(٤٩,٠٧٩)
مصروفات تشغيلية أخرى	(٧٣٨)	(١٢,٨٦٤)
الربح / (الخسارة) التشغيلية	٦٢٣,٤٣٧	(١٧٥,٦٥٧)
صافي الربح من إطفاء قرض	--	٢٥٩,٦١٨
الإيرادات الأخرى	٢٢,٠٠٠	--
التكاليف التمويلية	(٣٨٥,٩٤٢)	(٤٢٥,٩٧٠)
إيرادات تمويلية	١٤,٥٤١	٥,١٠٦
صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية	(١٦,٥٠٣)	(٢٠,٣٦٠)
الحصة في نتائج شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١,٣٣٠	٤,٨٩٠
الربح / (الخسارة) للسنة قبل الزكاة	٢٥٨,٨٦٣	(٣٥٢,٣٧٣)
الزكاة	(٢٢١,٣٨٣)	--
الربح / (الخسارة) للسنة	٣٧,٤٨٠	(٣٥٢,٣٧٣)
الدخل الشامل الآخر		
البود التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة: خسارة إعادة القياس على مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	(١,٦٥٨)	(٣,١٥٦)
إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة	٣٥,٨٢٢	(٣٥٥,٥٢٩)
ربح / (خسارة) السنة العائد إلى: المساهمين في الشركة الأم	٣٧,٤٨٠	(٣٥٢,٤٣٠)
الحصة غير المسيطرة	--	٥٧
إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة العائد إلى: المساهمين في الشركة الأم	٣٧,٤٨٠	(٣٥٢,٣٧٣)
الحصة غير المسيطرة	٣٥,٨٢٢	(٣٥٥,٥٨٦)
ربحية / (خسارة) السهم:	--	٥٧
ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة	٣٥,٨٢٢	(٣٥٥,٥٢٩)
ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة	٠,٠٣	(٠,٣٥)

سعيد محمد الغامدي  
رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد العمودي  
الرئيس التنفيذي

محمد حواد  
القائم بأعمال المدير المالي

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

إجمالي حقوق الملكية ألف ريال سعودي	الحصص غير المسيطرة ألف ريال سعودي	حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة		حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة الدائمة		احتياطي سلف بيع المساهمين (خسائر متراكمة) / أرباح مبقاة ألف ريال سعودي	الاحتياطي النظامي ألف ريال سعودي	علاوة الإصدار ألف ريال سعودي	رأس المال ألف ريال سعودي
		بعد الأداة التابعة الدائمة ألف ريال سعودي	الأداة التابعة الدائمة ألف ريال سعودي	قبل الأداة التابعة الدائمة ألف ريال سعودي	الأداة التابعة الدائمة ألف ريال سعودي				
٨,٦٢٨,٢٢٦	١,٥٠٣	٨,٦٢٦,٧٢٣	٦٨٩,٦٦٨	٧,٩٣٧,٠٥٥	(٢٨٥,٩٦٠)	(١,١٧٩,٤٩١)	١٠٨,٥٠٦	--	٩,٢٩٤,٠٠٠
(٧٠٠,٠٠٠)	--	(٧٠٠,٠٠٠)	--	(٧٠٠,٠٠٠)	--	(٧٠٠,٠٠٠)	--	--	--
٧,٩٢٨,٢٢٦	١,٥٠٣	٧,٩٢٦,٧٢٣	٦٨٩,٦٦٨	٧,٢٣٧,٠٥٥	(٢٨٥,٩٦٠)	(١,٨٧٩,٤٩١)	١٠٨,٥٠٦	--	٩,٢٩٤,٠٠٠
(٣٥٢,٣٧٣)	٥٧	(٣٥٢,٤٣٠)	--	(٣٥٢,٤٣٠)	--	(٣٥٢,٤٣٠)	--	--	--
(٣,١٥٦)	--	(٣,١٥٦)	--	(٣,١٥٦)	--	(٣,١٥٦)	--	--	--
(٣٥٥,٥٢٩)	٥٧	(٣٥٥,٥٨٦)	--	(٣٥٥,٥٨٦)	--	(٣٥٥,٥٨٦)	--	--	--
٥,١٦٩,٠٨١	--	٥,١٦٩,٠٨١	--	٥,١٦٩,٠٨١	--	--	--	٢,٩١٧,٧٣٩	٢,٢٥١,٣٤٢
--	--	--	--	--	--	٢,٢٩٠,١٤٣	--	(٢,٢٩٠,١٤٣)	--
(٥٥,٠٦٦)	--	(٥٥,٠٦٦)	--	(٥٥,٠٦٦)	--	(٥٥,٠٦٦)	--	--	--
١٢,٦٨٦,٧١٢	١,٥٦٠	١٢,٦٨٥,١٥٢	٦٨٩,٦٦٨	١١,٩٩٥,٤٨٤	(٢٨٥,٩٦٠)	--	١٠٨,٥٠٦	٦٢٧,٥٩٦	١١,٥٤٥,٣٤٢
٣٧,٤٨٠	--	٣٧,٤٨٠	--	٣٧,٤٨٠	--	٣٧,٤٨٠	--	--	--
(١,٦٥٨)	--	(١,٦٥٨)	--	(١,٦٥٨)	--	(١,٦٥٨)	--	--	--
٣٥,٨٢٢	--	٣٥,٨٢٢	--	٣٥,٨٢٢	--	٣٥,٨٢٢	--	--	--
٢٨٦	--	٢٨٦	--	٢٨٦	٢٨٦	--	--	--	--
١٢,٧٢٢,٨٢٠	١,٥٦٠	١٢,٧٢١,٢٦٠	٦٨٩,٦٦٨	١٢,٠٣١,٥٩٢	(٢٨٥,٦٧٤)	٣٥,٨٢٢	١٠٨,٥٠٦	٦٢٧,٥٩٦	١١,٥٤٥,٣٤٢

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢م، كما تم إدراجه سابقاً  
التعديل (الإيضاح ٢٩)  
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢م (معدلة)  
خسارة السنة  
الدخل الشامل الآخر  
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة  
إصدار رأس مال بموجب مقايضة دين بحقوق ملكية  
مقاصة الخسائر المتراكمة مقابل علاوة إصدار الأسهم (الإيضاح ١٣-٢)  
حل شركة تابعة  
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة)  
ربح السنة  
الدخل الشامل الآخر  
إجمالي الربح الشامل للسنة  
مدفوعات مستلمة مقدماً لبعض المساهمين  
المؤسسين  
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

سعيد محمد الغامدي  
رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد العمودي  
الرئيس التنفيذي

محمد جواد  
القائم بأعمال المدير المالي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	الإيضاح
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
(٣٥٢,٣٧٣)	٢٥٨,٨٦٣	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الربح / (الخسارة) للسنة قبل الزكاة
		<u>التعديلات لـ:</u>
٢٣٢,٨١١	٢٦٢,٧٦٧	٥ استهلاك ممتلكات وألات ومعدات
٢٩,٦٢٦	٢٠,٦٨١	٦ استهلاك عقارات استثمارية
٤,٢٣٨	٥٢٤	إطفاء الموجودات غير الملموسة
--	٧١,١٦٦	٢٢ رد الانخفاض في قيمة الممتلكات والألات والمعدات
٤٩,٠٧٩	(٤٧,٧٩٠)	٢-١٢ (عكس) / مخصص الخسائر الانتمائية المتوقعة
		(الربح) / (الخسارة) من شطب / استبعاد ممتلكات وألات ومعدات
٧٥,٦٥٠	(١٥٢)	٧ الحصة في نتائج شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٤,٨٩٠)	(١,٣٣٠)	٢٤ التكاليف التمويلية
٤٢٥,٩٧٠	٣٨٥,٩٤٢	١٤ صافي الربح من إطفاء قرض
(٢٥٩,٦١٨)	--	٢٣ أرباح من استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع
--	(٣٩٠,٤٢٧)	صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية
٢٠,٣٦٠	١٦,٥٠٣	
٢٢٠,٨٥٣	٥٧٦,٧٤٧	
		<u>التغيرات في:</u>
٩٤٣	٩٤٣	موجودات غير متداولة أخرى
٤١,٢٩٤	--	عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع
٣١,٢٩٣	٥٠,١٩٤	الموجودات المتداولة الأخرى
(١٢٢,٥٩٦)	٨٣,٨٤٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(١٧٢,٨٣٧)	(١٥٠,٣٠٠)	مطلوبات غير متداولة أخرى
٢٤٦,٣٦٤	(٣٧٧,٥٣١)	ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى
٢,٢١٠	٦,٦٢٦	١٥ مخصصات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٢٤٧,٥٢٤	١٩٠,٥١٩	النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٣٩٦,٧٤٦)	(٥٢٥,٥٢٦)	تكاليف تمويلية مدفوعة
(١٦,٧١٠)	--	١٨ الزكاة المدفوعة
(١٦٥,٩٣٢)	(٣٣٥,٠٠٧)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١,٢١٥,٥٠٥)	(٧٨٠,٧٨٠)	٥ إضافات إلى ممتلكات وألات ومعدات
(٤٨٣)	--	٦ إضافات إلى العقارات الاستثمارية
(١٦٥)	(٣١٠)	إضافات إلى موجودات غير ملموسة
--	٥٢١,١٧٦	(ب)٥ متحصلات من استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع
--	١٦١	٥ المتحصلات من استبعاد الممتلكات والألات والمعدات
٣٧٠,٢٣٢	١٨٢,٣٣٢	٩ صافي التغير في أرصدة نقدية محتجزة
(٨٤٥,٩٢١)	(٧٧,٤٢١)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
سعيد محمد الغامدي	خالد محمد العمودي	محمد جاد
رئيس مجلس الإدارة	الرئيس التنفيذي	القائم بأعمال المدير المالي

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	الإيضاح	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
--	٢٨٦	٤-١٣	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١,٩٩٢,٩٠٧	٧٥٠,٥١٦	١٤	المدفوعات المستلمة مقدماً لبعض المساهمين المؤسسين
(٩٦٩,٠٩٧)	(٣٧٩,٩١٠)	١٤	متحصلات من قروض وسلف
١,٠٢٣,٨١٠	٣٧٠,٨٩٢		سداد قروض وسلف
١١,٩٥٧	(٤١,٥٣٦)		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٣٢٨,٤٢٧	٣٤٠,٣٨٤	٩	صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه
٣٤٠,٣٨٤	٢٩٨,٨٤٨	٩	النقد وما في حكمه كما في ١ يناير
			النقد وما في حكمه كما في ٣١ ديسمبر
			<u>المعلومات الإضافية غير النقدية الرئيسية:</u>
١٠٦,١٣٣	٥٢٣,٨٥٢	٥(هـ)	رسملة تكاليف الاقتراض على الممتلكات والألات والمعدات
٥١,٤٣١	٨٨,٤٤٣	٦(أ)	رسملة تكاليف الاقتراض على العقارات الاستثمارية
--	١,٦٠٧,٨١٦	٦	المحول من العقارات الاستثمارية إلى الممتلكات والألات والمعدات
١٣٠,٧٤٩	٩٢٣,٣٥٦	٥	المحول إلى موجودات محتفظ بها للبيع من الممتلكات والألات والمعدات
٢,٦٣٨	--	٥	المحول من الممتلكات والألات والمعدات إلى العقارات الاستثمارية
٣٧,٥٥٧	٦,٨٤٥	٥	المحول من الممتلكات والألات والمعدات إلى العقارات بغرض التطوير والبيع
٢,٢٥١,٣٤٢	--	١٣	إصدار رأس مال بموجب مقايضة دين بحقوق ملكية



سعيد محمد الغامدي  
رئيس مجلس الإدارة



خالد محمد العمودي  
الرئيس التنفيذي



محمد جاد  
القائم بأعمال المدير المالي

## شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

#### ١. معلومات عن الشركة

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

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة والشركات التابعة لها في امتلاك منطقة جبل عمر المجاورة للحرم المكي من الناحية الغربية وتطويرها إلى قطع أراضي لغرض إدارتها واستثمارها وبيعها وتأجيرها لصالح المجموعة ("المشروع") والقيام بجميع الأعمال اللازمة للإنشاء والصيانة وإدارة وهدم ومسح وتأثيث الفنادق والمرافق التجارية وسكن الموظفين واستيراد وتصدير معدات وأثاث الفنادق وتشغيل الفنادق. ولأغراض إدارية، تم تقسيم المشروع إلى مراحل ومناطق مختلفة، بحيث تتوافق مع صك الملكية الرئيسي المعتمد من هيئة تطوير مكة المكرمة.

تتكون هذه القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها (يشار إليها معا بـ "المجموعة"). الشركات التابعة هي منشآت تسيطر عليها المجموعة. وتم تأسيس المجموعة في المملكة العربية السعودية باستثناء شركة جبل عمر للصكوك المحدودة والتي تم تأسيسها في جزيرة كايمان. لدى الشركة الشركات التابعة متوقفة النشاط التالية:

اسم الشركة التابعة	رقم التسجيل	تاريخ التسجيل	حصة الملكية	نهاية السنة المالية	الأنشطة الرئيسية
شركة ساحات لإدارة المرافق	٤٠٣١٢١٠٤٩٩	٢٢ أكتوبر ٢٠١٧ م (الموافق ٢ صفر ١٤٣٩ هـ)	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات عقارية
شركة وارفات للضيافة	٤٠٣٠٢٩٨٥٦٩	١ يناير ٢٠١٨ م (الموافق ١٤ ربيع الثاني ١٤٣٩ هـ)	٪٩٠	٣١ ديسمبر	خدمات ضيافة
شركة جبل عمر للصكوك المحدودة *	٣٣٤٢٠٩	١٢ مارس ٢٠١٨ م (الموافق ٢٤ جمادى الآخرة ١٤٣٩ هـ)	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	إصدار صكوك

تمت تصفية صندوق الإنماء مكة العقاري وشركة شامخات للاستثمار والتطوير، وهي شركات تابعة، حيث كان للشركة حصة ملكية بواقع ١٦,٤٢٪ و ١٠٠٪ على التوالي، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. علاوة على ذلك، تمت تصفية الشركات التابعة للشركة المملوكة بالكامل، شركة إشرافات للخدمات اللوجستية وشركة آليات للتسويق خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

لدى الشركة سجلات تجارية فرعية لممارسة أنشطة الضيافة بموجب خطابات الهيئة العامة للسياحة والآثار. تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة نتائج الأنشطة التشغيلية ذات الصلة بالفنادق التالية إضافة إلى فروعها الثلاثة غير العاملة التي تحمل السجلات التجارية رقم ٤٠٣٠٢٩١٠٥٦ و ٤٠٣٠١٠٩٧٨٨٣ و ٤٠٣٠١٠٩٨٢٠٧.

## شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ١. معلومات الشركة (يتبع)

الاسم	بداية التشغيل	رقم التسجيل	تاريخ التسجيل	رقم خطاب الهيئة العامة للسياحة والآثار	تاريخ خطاب الهيئة العامة للسياحة والآثار
فندق أجنحة هيلتون جبل عمر (أجنحة هيلتون مكة)	١ يوليو ٢٠١٤م (الموافق ٤ رمضان ١٤٣٥هـ)	٤٠٣١٠٧٧٠٨١	٢٥ مايو ٢٠١٣م (الموافق ١٥ رجب ١٤٣٤هـ)	AVM/٥٨٨٧/٣٤	٤ مارس ٢٠١٣م (الموافق ٢٢ ربيع الثاني ١٤٣٤هـ)
فندق حياة ريجنسي جبل عمر (حياة ريجنسي)	٢٢ يونيو ٢٠١٥م (الموافق ٥ رمضان ١٤٣٦هـ)	٤٠٣١٠٨٧٥٤٧	٠٩ سبتمبر ٢٠١٤م (الموافق ١٤ ذو القعدة ١٤٣٥هـ)	٨٩٥٧	٢٥ مايو ٢٠١٤م (الموافق ٢٦ رجب ١٤٣٥هـ)
فندق كونراد جبل عمر (كونراد)	٣٠ يوليو ٢٠١٦م (الموافق ٢٥ شعبان ١٤٣٧هـ)	٤٠٣١٠٩١٦٣٦	٢٩ أبريل ٢٠١٥م (الموافق ١٠ رجب ١٤٣٦هـ)	٩٣٤٧	١٦ مارس ٢٠١٥م (الموافق ٢٥ جمادى الأولى ١٤٣٦هـ)
فندق هيلتون جبل عمر (هيلتون للمؤتمرات)	٣١ مارس ٢٠١٧م (الموافق ٣ رجب ١٤٣٨هـ)	٤٠٣١٠٩٧١٧٤	١٠ أغسطس ٢٠١٦م (الموافق ٧ ذو القعدة ١٤٣٧هـ)	١٦٤٧٤	١٩ يوليو ٢٠١٦م (الموافق ١٤ شوال ١٤٣٧هـ)
دبل تري جبل عمر من هيلتون (دبل تري من هيلتون)	١ أغسطس ٢٠١٩م (الموافق ٢٩ ذو القعدة ١٤٤٠هـ)	٤٠٣١٢١٤٨١٥	١٥ مايو ٢٠١٨م (الموافق ٢٩ شعبان ١٤٣٩هـ)	١٦٥١	١٤ مايو ٢٠١٨م (الموافق ٢٨ شعبان ١٤٣٩هـ)
فندق ماريوت جبل عمر	٢٢ يونيو ٢٠١٥م (الموافق ٥ رمضان ١٤٣٦هـ)	٤٠٣١٠٨٥٠٨٨	٧ مايو ٢٠١٤م (الموافق ٨ رجب ١٤٣٥هـ)	AVM/٨٣٣٢/٣٥	١٧ مارس ٢٠١٤م (الموافق ١٦ جمادى الأولى ١٤٣٥هـ)
جبل عمر العنوان بوابة مكة (العنوان)*	٦ يونيو ٢٠٢٣م (الموافق ١٧ ذو القعدة ١٤٤٤هـ)	٤٠٣١٢١٥١٠٠	٢٨ مايو ٢٠١٨م (الموافق ٩ رمضان ١٤٣٩هـ)	١٠٠٠٦٤٢٩	١٦ مايو ٢٠٢٣م (الموافق ٢٦ شوال ١٤٤٤هـ)
فندق جميرة - جبل عمر*	٣ سبتمبر ٢٠٢٣م (الموافق ١٨ صفر ١٤٤٥هـ)	٤٠٣١٢٤٧٨٤٥	٢٨ فبراير ٢٠٢١م (الموافق ١٦ رجب ١٤٤٢هـ)	١٠٠٠٢٥٢١	٢٨ أغسطس ٢٠٢٣م (الموافق ١٢ صفر ١٤٤٥هـ)

\* خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بدأت عمليات هذه الفنادق بشكل جزئي.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

### ٢. أسس المحاسبة

#### ١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير المحاسبية للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها معاً بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

اختارت المجموعة عرض قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر (ويشار إليها فيما يلي بـ "قائمة الربح أو الخسارة") منفردة وعرض مصروفاتها بحسب الوظيفة.

دخل نظام الشركات الجديد الصادر بالمرسوم الملكي م / ١٣٢ بتاريخ ١٤٤٣/١٢/١ هـ (الموافق ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م) (المشار إليه فيما يلي باسم "النظام") حيز التنفيذ في ١٤٤٤/٦/٢٦ هـ (الموافق ١٩ يناير ٢٠٢٣ م). وفيما يتعلق ببعض أحكام النظام، من المتوقع الالتزام الكامل في موعد لا يتجاوز سنتين اعتباراً من ١٤٤٤/٦/٢٦ هـ (الموافق ١٩ يناير ٢٠٢٣ م). قامت الإدارة بتقييم تأثير نظام الشركات الجديد، وعليه، قامت بتعديل النظام الأساسي وفقاً للتغييرات لمواءمة مع أحكام النظام. ستقوم المجموعة بتقديم النظام الأساسي المعدل إلى المساهمين في اجتماع الجمعية العامة لإقراره.

#### ٢-٢ أسس الإعداد

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي باستثناء البنود التالية والتي يتم قياسها كما يلي:

البنود	أسس القياس
مخصصات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	القيمة الحالية للالتزام المزاي المحددة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة
استثمار مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	القيمة العادلة

تم عرض القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالريال السعودي، والذي يمثل العملة الوظيفية للمجموعة. تم تقريب جميع المبالغ لأقرب ألف ريال سعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

#### ٣-٢ أساس توحيد القوائم المالية

تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة الأم والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م. تقوم المجموعة بالمحاسبة عن تجميعات الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ عندما تفي مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها بتعريف الأعمال ويتم تحويل السيطرة إلى المجموعة. تتحقق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لديها حق في الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال تحكمها في الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها، فقط إذا كان لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي، الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها)
- التعرض للمخاطر، أو حقوق الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

#### ٢. أسس المحاسبة (يتبع)

#### ٣-٢ أساس توحيد القوائم المالية (يتبع)

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

- الترتيب (الترتيبات) التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها؛
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على شركة مستثمر فيها أم لا إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث. يتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي من تاريخ بدء السيطرة حتى تاريخ توقفها. يتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات للشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو بيعها خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

يتعلق الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر بمالكي الشركة والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى وجود رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. يتم إجراء تعديلات، متى ما لزم ذلك، على القوائم المالية للشركة التابعة لتضبط سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة.

يتم استبعاد المعاملات والأرصدة داخل المجموعة وأي أرباح غير محققة والمصروفات الناشئة عن المعاملات داخل المجموعة. يتم استبعاد الأرباح غير المحققة من المعاملات مع الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية مقابل الاستثمار بقدر حصة المجموعة في المجموعة المستثمر فيها. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بالطريقة ذاتها التي يتم فيها استبعاد الأرباح غير المحققة ولكن ينبغي ألا يكون هناك أي دليل على الانخفاض في القيمة.

ويتم احتساب التغيير في حصة الملكية في الشركة تابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. في حالة فقدان المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، عندئذ يتم التوقف عن إثبات الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصة غير المسيطرة ومكونات حقوق الملكية الأخرى، ويتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. ويتم إثبات أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

#### ٢-٤ مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة

تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس الاستمرارية والذي يفترض أن المجموعة ستكون قادرة على الوفاء بالتزاماتها بما في ذلك شروط السداد الإلزامية للتسهيلات المصرفية كما هو مبين في الإيضاح ١٤.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، تتجاوز المطلوبات المتداولة للمجموعة الموجودات المتداولة بمبلغ ٤٧٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١,٠٦٥ مليون ريال سعودي). وخلال السنة المالية المنتهية، حققت المجموعة تدفقات نقدية تشغيلية سلبية بقيمة ٣٣٥ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى ذلك، قامت المجموعة بعكس الخسائر المتراكمة بمبلغ ٢,٣ مليار ريال سعودي مقابل رصيد احتياطي علاوة الإصدار حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. تعتمد المجموعة بشكل كبير على تمويل الديون لتمويل بناء مشاريعها قيد التطوير، وتاريخياً لم تكن التدفقات النقدية التشغيلية من الفنادق ومراكز التسوق التجارية كافية لتلبية متطلبات خدمة الدين. وبناءً على ذلك، أبرمت المجموعة اتفاقيات إعادة هيكلة القروض المختلفة خلال السنة المالية ٢٠٢٢م ويتم استكشاف المزيد من سبل التمويل بشكل مستمر على أساس الحاجة. تتطلب ترتيبات التمويل الحالية والجديدة، بالإضافة إلى التكاليف الرأسمالية للمجموعة ومتطلبات رأس المال العامل، من المجموعة توليد تدفقات نقدية كافية من خلال العمليات وبيع العقارات من أجل الوفاء بجميع الالتزامات المالية عند استحقاقها دون تقليص كبير للعمليات. تشير هذه الظروف والأحداث إلى وجود عدم يقين جوهري قد يثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة وبالتالي قد لا تكون قادرة على تحقيق موجوداتها والوفاء بالتزاماتها في سياق الأعمال العادية.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٢. أسس المحاسبة (يتبع)

#### ٢-٤ مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة (يتبع)

عند تقييم مدى ملاءمة تقييم استمرارية المجموعة، قامت الإدارة بوضع خطة ("الخطة") لتمكين المجموعة من الوفاء بالتزاماتها عندما تصبح مستحقة. بينما تقوم الإدارة بمتابعة الخطة المتفق عليها للأشهر الاثني عشر القادمة، توجد بعض الشكوك الجوهرية وبالتالي فإن قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة تعتمد على التنفيذ الناجح للخطة.

تتضمن هذه الخطة بشكل أساسي ما يلي:

(أ) بيع بعض قطع الأراضي غير المطورة وتحقيق تدفقات نقدية داخلية إجمالية وقدرها ٣,٦ مليار ريال سعودي خلال ١٢ شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. وفي هذا الشأن، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وافق مجلس الإدارة على بيع بعض قطع الأراضي الواقعة في المرحلتين الخامسة والسادسة من المشروع، وبناءً عليه تلقت المجموعة عرضاً غير ملزم بغية شراء قطعة أرض واحدة بينما قامت المجموعة بتعيين وكيل عطاء لبيع قطعتي أرض آخرين. كما في تاريخ التقرير، تستوفي بعض قطع الأراضي المذكورة معايير تصنيفها كأصول محتفظ بها للبيع بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٥ وقد تم عرضها على هذا النحو في تاريخ التقرير.

(ب) التشغيل الكامل للفنادق التي تم افتتاحها خلال سنة ٢٠٢٣م (فندق ادرس بوابة مكة - جبل عمر وفندق جميرة - جبل عمر) والتي من المتوقع أن تزيد من الإيرادات التشغيلية والتدفقات النقدية للمجموعة.

(ج) إبرام ترتيبات إقراض جديدة لتلبية متطلبات التمويل للمجموعة. وبعد السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، أبرمت المجموعة ترتيبات مرابحة بقيمة ١,٩ مليار ريال سعودي مع أحد البنوك المحلية وتتكون من تمويل متجدد وطويل الأجل مضمونة مقابل عقارين في المرحلة السادسة كرهن مقابل القرض.

استناداً إلى ما سبق، تشير توقعات التدفقات النقدية للمجموعة لفترة ١٢ شهراً من تاريخ التقرير إلى توقع صافي تدفقات نقدية إيجابية، ترى الإدارة أن المجموعة تستمر في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية وعليه، فقد تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة على هذا الأساس.

#### ٢-٥ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة استخدام المجموعة لبعض التقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات، والإفصاحات المرفقة عن المطلوبات المحتملة. يؤدي عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية. وبالرغم من أن هذه التقديرات تستند إلى أفضل معرفة لدى الإدارة حول الأحداث والإجراءات الحالية، فإن النتائج الفعلية يمكن أن تختلف عن تلك التقديرات.

وتتم مراجعة التقديرات والافتراضات ذات الصلة بشكل مستمر. يتم إثبات مراجعات التقديرات بأثر مستقبلي.

## ٥-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

تشمل الإفصاحات الأخرى المتعلقة بتعرض المجموعة للمخاطر والشكوك ما يلي:

- تحليل الحساسية المتعلقة بتقييم الممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية "العقارات" (الإيضاح ٥)
- تحليل الحساسية المتعلقة بمزايا نهاية الخدمة للموظفين (الإيضاح ١٥)
- إدارة مخاطر الأدوات المالية وقياس القيمة العادلة (الإيضاح ٢٧)

### الأحكام والتقديرات

تشتمل الإيضاحات التالية على معلومات حول الأحكام والتقديرات المستخدمة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها أكبر تأثير على المبالغ المدرجة في القوائم المالية الموحدة كما هو وارد أدناه:

#### تخصيص تكلفة الأراضي والبناء وموجودات البنية التحتية للعقارات التشغيلية

تقوم المجموعة بممارسة الحكم في تحديد الأساس المعقول لتخصيص تكلفة الأراضي والبناء وموجودات البنية التحتية للعقارات التشغيلية وتحت التطوير لغرض تحديد القيم الدفترية للعقارات التشغيلية وتحت التطوير. يتضمن هذا الأخذ في الاعتبار عوامل مثل طبيعة بنود موجودات البنية التحتية المغطاة ومناطق البناء وقيم سوقية محددة.

#### تحديد توقيت إثبات المكاسب والعرض عند بيع الموجودات غير المتداولة

قامت المجموعة بتقييم زمن إثبات الإيرادات من بيع الموجودات غير المتداولة بناء على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات بموجب شروط العقد والاستشارات القانونية من الاستشاريين الخارجيين للمجموعة في عدة أنظمة قضائية.

توصلت المجموعة بشكل عام إلى أن العقود التي تتعلق ببيع كامل الموجودات غير الملموسة يتم إثباتها عند نقطة من الزمن عند نقل السيطرة. وفيما يتعلق بالتبادل غير المشروط للعقد، يتوقع انتقال السيطرة إلى العميل مع صك الملكية. وفيما يتعلق بالتبادل المشروط، يتوقع أن يحصل هذا حال استيفاء جميع الشروط الهامة. تمارس المجموعة أحكامها في تحديد العرض المناسب للأرباح / الخسائر عند استبعاد الموجودات غير المتداولة (الإيضاح ٤-١٧).

#### الاستمرارية

تمارس المجموعة حكماً في تقييم قدرتها على الاستمرار كمنشأة مستمرة. للتفاصيل، راجع الإيضاح ٤-٢.

#### الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات للانخفاض في قيمة جميع الموجودات غير المالية في تاريخ كل تقرير مالي. ويتم اختبار الموجودات غير المالية لتحديد الانخفاض في القيمة في حال وجود مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيم الدفترية من الاستخدام المستمر أو البيع. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد من قبل الإدارة باستخدام قيمتها العادلة ناقصاً تكلفة الاستبعاد وقيمتها المستخدمة.

خلال السنة الحالية، تم تحديد وجود مؤشرات على الانخفاض في القيمة لا تزال موجودة فيما يتعلق بممتلكات المجموعة (الإيضاح ٥) وتم تنفيذ تقييم مفصل لانخفاض القيمة. يظهر الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد القيمة القابلة للاسترداد، باعتبارها القيمة العادلة ناقصاً تقدير تكاليف تفكيك وإزالة الأصل محل العقد أو استعادة الأصل محل العقد أو الموقع الذي يقع عليه، أيهما أعلى (ويشار إليه فيما يلي بـ "تكلفة الهدم")، وقيمة استخدامه. ويستند احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد على البيانات المتاحة من معاملات المبيعات الملزمة، والتي تتم بشروط تجارية، لموجودات مماثلة أو أسعار السوق القابلة للملاحظة ناقصاً التكاليف الإضافية لاستبعاد الأصل. يعتمد حساب القيمة قيد الاستخدام على نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تأتي التدفقات النقدية للموجودات التشغيلية وغير المالية تحت التطوير من الموازنات المعتمدة و/أو توقعات الخبراء المستقلة من طرف ثالث ولا تشمل أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلنزم بها المجموعة بعد أو استثمارات مستقبلية مهمة من شأنها أن تعزز أداء موجودات الوحدة المولدة للنقد الجاري اختبارها. إن القيمة القابلة للاسترداد حساسة تجاه معدل الخصم المستخدم في نموذج التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الداخلة المتوقعة مستقبلاً ومعدل النمو المستخدم لأغراض استقراء المستقبل. تم الإفصاح عن الافتراضات الأساسية المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للوحدات المولدة للنقد المختلفة، بما في ذلك تحليل الحساسية، وتوضيحها في الإيضاح ٥.

٥-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

**الأعمار الإنتاجية والقيمة المتبقية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة والعقارات الاستثمارية**  
تحدد المجموعة الأعمار الإنتاجية التقديرية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة والعقارات الاستثمارية لحساب الاستهلاك والإطفاء. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستعمال المتوقع للأصل أو التلف الطبيعي والتقدم الفني. تقوم الإدارة بمراجعة الأعمار الإنتاجية والقيمة المتبقية وطريقة احتساب الاستهلاك والإطفاء بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتوافق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

**الانخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة**  
تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصة لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية والأخرى والموجودات المتداولة الأخرى والموجودات غير المتداولة. تستند معدلات المخصص إلى عدد أيام تجاوز تاريخ الاستحقاق لمجموعات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة متماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع المنتج ونوع العميل والتصنيف وتغطية خطابات الائتمان أو غيرها من أشكال التأمين على الائتمان).

يتطلب تحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى والموجودات المتداولة الأخرى والموجودات غير المتداولة من المجموعة أن تأخذ في الاعتبار تقديرات معينة للعوامل المستقبلية عند احتساب احتمالية التعثر في السداد. وقد تختلف هذه التقديرات عن الظروف الفعلية.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي متأخر عن السداد عندما يكون:

- الموجودات المالية متأخرة السداد لأكثر من ١٥٠ يوماً لموجودات العقود والذمم المدينة فيما يتعلق بعملاء الفندق؛ و
- الموجودات المالية متأخرة السداد لأكثر من ٣٦٠ يوماً لموجودات العقود والذمم المدينة من إيرادات الإيجار والعقارات المحتفظ بها بغرض التطوير والبيع.

يعتمد سجل المخصص مبدئياً على معدلات التعثر في السداد التاريخية للمجموعة والتي يتم ملاحظتها. تقوم المجموعة بحساب المصفوفة بشكل دقيق لتعديل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية مع المعلومات التي تتسم بالنظرة المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع أن تتدهور الأوضاع الاقتصادية المتوقعة (أي الناتج المحلي الإجمالي) على مدى العام المقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد في القطاع العقاري، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر في السداد التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر التاريخية التي تم ملاحظتها، ويتم تحليل التغييرات في التقديرات المستقبلية.

حددت المجموعة معدل النمو في إجمالي الناتج المحلي الأكثر ارتباطاً بالعامل الاقتصادي الكلي للمعلومات المستقبلية أنها قد تؤثر على مخاطر الائتمان لعملائها وبالتالي تعديل الخسارة التاريخية بناء على التغييرات المتوقعة لهذا العامل باستخدام سيناريوهات مختلفة. يعتبر تقييم العلاقة بين معدلات التخلف عن السداد التاريخية التي تم ملاحظتها، والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة من التقييمات الهامة. ويعتبر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة حساساً للتغيرات في الظروف والأحوال الاقتصادية المتوقعة. وقد لا تمثل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية وتوقعات الظروف الاقتصادية الخاصة بالمجموعة التعثر الفعلي في السداد للطرف المقابل في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية وموجودات العقد الخاصة بالمجموعة في الإيضاح ٢٧.

**الزكاة**

يتضمن تحديد مخصص الزكاة حكماً جوهرياً من الإدارة ينطوي على احتساب الوعاء الزكوي والربح الخاضع للزكاة وفقاً لأنظمة الزكاة وضريبة الدخل المطبقة في المملكة العربية السعودية والتي تخضع للعديد من التفسيرات. وقد يختلف المبلغ النهائي للربط اختلافاً جوهرياً عن الإقرارات والاعتراضات التي قدمتها المجموعة. وعند تحديد أفضل تقدير للمبلغ المستحق لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة")، طبقت المجموعة حكماً وتفسيراً لمتطلبات الهيئة لحساب الزكاة.

## ٢. أسس المحاسبة (يتبع)

### ٥-٢ الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

#### خطة مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يتم تحديد تكلفة منافع نهاية الخدمة للموظفين والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييمات اکتوارية. يتضمن التقييم اکتواري وضع العديد من الافتراضات المتنوعة التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. ويشمل ذلك تحديد معدل الخصم، ومعدل الزيادة في الرواتب في المستقبل ومعدل التقاعد ومعدلات الوفيات وعمر التقاعد العادي ومعدل دوران الموظفين. ونتيجة التعقيدات الخاصة بعملية التقييم وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في هذه الافتراضات. يتم فحص جميع الافتراضات في نهاية كل سنة. إن معايير القياس الأكثر حساسية هي معدل الخصم ومعدل الزيادات في الرواتب في المستقبل. عند تحديد معدل الخصم الملائم، تعتمد الإدارة على العائد السوقي على سندات الشركات / السندات الحكومية العالية الجودة. وتعتمد معدل الزيادات في الرواتب في المستقبل على معدلات التضخم المستقبلية والأدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف. يستند معدل الوفيات إلى جداول الوفيات المتاحة والخاصة بالدولة. تميل جداول الوفيات هذه إلى التغيير فقط على فترات استجابة للتغيرات الديموغرافية. راجع إيضاح ١٥ فيما يتعلق بالحساسية المتعلقة بالتزامات منافع الموظفين.

#### قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية

لدى المجموعة إطار مراقبة ثابت فيما يتعلق بقياس القيم العادلة. ويشمل ذلك فريق تقييم يتحمل المسؤولية الكاملة عن الإشراف على جميع عمليات قياس القيمة العادلة الهامة، بما في ذلك المستوى ٣ للقيمة العادلة، ويتبع المدير المالي مباشرةً.

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

يتم رفع مشكلات التقييم الهامة إلى لجنة المراجعة التابعة للمجموعة.

#### إثبات الإيرادات من بيع وحدات سكنية / البيع على الخارطة

تستخدم الشركة التقدير في تحديد ما إذا كانت التزام (التزامات الأداء) المتضمنة في العقود لبيع عقارات التطوير والبيع قد تم الوفاء بها عند نقطة من الزمن أو على مدى زمني. يتضمن ذلك دراسة متأنية للشروط ذات الصلة في كل اتفاقية بيع لتقييم ما إذا كان:

- قيام العميل في نفس الوقت باستلام واستهلاك المنافع الناتجة عن أداء الشركة عند أداء الشركة لعملها
- أداء المجموعة ينتج عنه إنشاء أو تحسين أصل (مثل الأعمال تحت التنفيذ) يسيطر عليه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو
- أداء المجموعة للالتزام لا ينشئ موجودات ذات استخدامات بديلة للمجموعة ويكون للمجموعة حق نافذ في تحصيل مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

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

## ٢. أسس المحاسبة (يتبع)

### ٥-٢ الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

#### إثبات الإيرادات من بيع وحدات سكنية / البيع على الخارطة (يتبع)

إضافةً إلى سعر البيع، يتضمن عقد البيع مقابلاً متغيراً على شكل غرامات تأخير حيث يتوجب على المجموعة دفعها في حال عدم تسليم الأصول المباعة في الوقت المحدد وفقاً لشروط وبنود العقد. يتم تعديل غرامة التأخير هذه مقابل الإيرادات. أصدرت الإدارة حكماً فيما يتعلق بتوقيت إتاحة الأصول المباعة للجاهزية التشغيلية للمشتري، وبالتالي قامت بتعديل سعر العقد مع الغرامات المطبقة في تاريخ التقرير.

بالإضافة إلى ذلك، ولتحقيق هدف التخصيص، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء محدد في العقد على أساس سعر البيع النسبي المستقل. بالنسبة للخدمات/ المنتجات المجمعة، تقوم المجموعة ببيع الخدمات/ المنتجات بخصم على إجمالي أسعار البيع المستقلة للخدمات/ المنتجات في الحزمة المجمعة، والتي من أجلها تقوم المجموعة بتقدير أسعار البيع المستقلة بناءً على تقدير السعر الذي سيكون العميل على استعداد لدفعه في السوق مقابل الخدمة/ المنتج أو في الحالات التي تكون فيها أسعار البيع المستقلة متغيرة بشكل كبير أو في حالات عدم اليقين، وتقوم المجموعة باستخدام النهج المتبقي للتقدير.

### ٣. التعديلات على المعايير والمعايير الجديدة والتفسيرات غير المطبقة بعد

#### ١-٣ التعديلات على المعايير

لم تصدر و / أو تطبق معايير جديدة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، باستثناء الإفصاح عن السياسات المحاسبية- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢ للمعايير الدولية للتقرير المالي، وليس لتطبيق التعديلات التالية على المعايير الحالية أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة في الفترة الحالية أو الفترات السابقة ومن المتوقع ألا يكون لها تأثير كبير في الفترات المستقبلية.

قامت المجموعة بتطبيق الإفصاح عن السياسات المحاسبية (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢ للمعايير الدولية للتقرير المالي) من ١ يناير ٢٠٢٣م. تتطلب التعديلات الإفصاح عن السياسات المحاسبية "الهامة" بدلاً من السياسات المحاسبية "الجوهرية". وعلى الرغم من أن التعديلات لم ينتج عنها أي تغييرات في السياسة المحاسبية نفسها، فإنها أثرت على المعلومات المتعلقة بالسياسة المحاسبية المفصّل عنها في بعض الحالات.

المعيار / التفسير	الوصف	تاريخ السريان
معيار المحاسبة الدولي ٨	تعريف التقدير المحاسبي - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨	١ يناير ٢٠٢٣م
معيار المحاسبة الدولي ١٢	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة منفردة - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢	١ يناير ٢٠٢٣م
معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقرير المالي ٢	الإفصاحات عن السياسات المحاسبية - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢ للمعايير الدولية للتقرير المالي	١ يناير ٢٠٢٣م
معيار المحاسبة الدولي ١٢	التصحيح الضريبي الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢	٢٣ مايو ٢٠٢٣م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ - عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢٣م

٣. التعديلات على المعايير والمعايير الجديدة والتفسيرات غير المطبقة بعد (يتبع)

٣-٢ المعايير والتفسيرات الجديدة غير المطبقة بعد

يسري عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير للفترة السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٤م (تخضع لموافقة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين) مع السماح بالتطبيق المبكر، إلا أن المجموعة لم تقم بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة أو المعدلة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

المعيار / التفسير	الوصف	تاريخ السريان
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	التزامات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار - التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	١ يناير ٢٠٢٤م
معيار المحاسبة الدولي ١	تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١	١ يناير ٢٠٢٤م
معيار المحاسبة الدولي ١	المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١	١ يناير ٢٠٢٤م
معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعايير الدولية للتقرير المالي ٧	ترتيبات تمويل الموردين - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧	١ يناير ٢٠٢٤م
المعيار الدولي للتقرير المالي (الاستدامة ١)	المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة	١ يناير ٢٠٢٤م
المعيار الدولي للتقرير المالي (الاستدامة ٢)	الإفصاحات المتعلقة بالمناخ	١ يناير ٢٠٢٤م
معيار المحاسبة الدولي ٢١	عدم قابلية التبادل - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١	١ يناير ٢٠٢٥م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك - التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨	متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية التالية على جميع الفترات المعروضة في هذه القوائم المالية الموحدة، ما لم يذكر خلاف ذلك.

٤-١ الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

تشتمل حصة المجموعة في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية على الحصص في المشاريع المشتركة.

المشروع المشترك هو نوع من الترتيب المشترك يكون بموجبه للأطراف التي لها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في صافي موجودات المشروع المشترك. السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على ترتيب ماء، وهو موجود فقط عندما تتطلب القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات الصلة موافقة بالإجماع من الأطراف التي تتقاسم السيطرة.

تتشابه الاعتبارات المتخذة عند تحديد التأثير الهام أو السيطرة المشتركة مع تلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة والمشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية.

بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم الإثبات الأولي للاستثمارات بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ.

#### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### ٤-١ الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (يتبع)

تعكس قائمة الربح أو الخسارة حصة المجموعة في نتائج عمليات المشروع المشترك. ويتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للشركات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة على ذلك عندما يكون هناك تغيير مدرج مباشرة في المشروع المشترك، تقوم المجموعة بقيدها في أي تغييرات، عندما ينطبق، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية.

يظهر إجمالي حصة المجموعة في الربح أو الخسارة في المشروع المشترك في بداية قائمة الربح أو الخسارة خارج الربح التشغيلي ويمثل الربح أو الخسارة بعد زكاة المشروع المشترك.

تعد القوائم المالية للمشروع المشترك في نفس فترة التقرير المالي للمجموعة. وعند الضرورة، يتم عمل تعديلات لموائمة السياسات المحاسبية مع تلك المستخدمة من المجموعة، تحدد المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي ما إذا كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمار في المشروع المشترك. في حالة وجود مثل هذا الدليل، تحتسب الشركة مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ القابل للاسترداد للمشروع المشترك وقيمه الدفترية ثم تدرج المبلغ في "الحصة في نتائج الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية" في قائمة الربح أو الخسارة.

##### ٤-٢ الممتلكات والآلات والمعدات

###### الإثبات والقياس

يتم إثبات الممتلكات والآلات والمعدات كأصل عندما، و فقط عندما، يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالممتلكات والآلات والمعدات إلى المجموعة، ويكون من الممكن قياس تكلفة الأصل بشكل موثوق. يتم إثبات الممتلكات والآلات والمعدات وقياسها ميدانياً بالتكلفة. تتضمن التكلفة القيمة العادلة للمقابل الممنوح للحصول على الأصل (بالصافي بعد الخصومات والحسومات) وأي تكلفة ذات صلة مباشرة، مثل: تكلفة إعداد الموقع والتسليم وتكاليف التركيب والرسوم المهنية ذات الصلة والتكلفة المقدرة لتفكيك الأصل وإزالته واستعادة الموقع (إلى الحد الذي يتم فيه إثبات هذه التكلفة كمخصص).

تشتمل الممتلكات والآلات والمعدات على أصول البنية التحتية مثل الممرات والطرق وأنظمة الصرف الصحي وإمدادات المياه وأعمدة الإنارة وما إلى ذلك والتي لا تولد عادة تدفقات نقدية مستقلة عن العقارات التشغيلية للمجموعة، ولكنها مملوكة للمجموعة.

عندما تعتبر أجزاء من الممتلكات والآلات والمعدات مهمة بالمقارنة مع إجمالي تكلفة البند، ويكون لهذه الأجزاء عمر إنتاجي يختلف عن الأجزاء الأخرى، تقوم المجموعة بإثبات هذه الأجزاء كموجودات فردية ذات أعمار إنتاجية واستهلاك مختلف وفقاً لذلك.

تتبنى المجموعة نموذج التكلفة لقياس فئة الممتلكات والآلات والمعدات بأكملها. بعد إثبات الأصل، يتم إدراج بند الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة، بعد خصم أي استهلاك متراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم قياس الأراضي والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً أية خسائر متراكمة لإنخفاض القيمة.

###### التكاليف اللاحقة

يتم إثبات تكلفة استبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات ضمن القيمة الدفترية لذلك الأصل عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية من ذلك الجزء من الأصل للمجموعة، وعندما يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم التوقف عن إثبات القيمة الدفترية للجزء المستبدل. يتم إثبات تكلفة الخدمة اليومية للممتلكات والآلات والمعدات في قائمة الربح أو الخسارة عند تكديدها.

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٢ الممتلكات والآلات والمعدات

**الاستهلاك**

يمثل الاستهلاك التوزيع المنتظم للمبلغ القابل للاستهلاك لأحد الموجودات على مدى العمر الإنتاجي المقدر له. تمثل قيمة الاستهلاك تكلفة الأصل، أو أي مبلغ آخر يتم استبداله بالتكلفة، بعد خصم قيمته المتبقية.

يتم إثبات الاستهلاك في الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدر لكل جزء من بنود الممتلكات والآلات والمعدات. الأراضي والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ لا يتم استهلاكها.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدر للممتلكات والآلات والمعدات للسنوات الحالية والمقارنة:

عدد السنوات

٨٥	• المباني
٣٠	• نظام تبريد المنطقة المركزية
١٠ - ٨٥	• المعدات
٢٠ - ٨٥	• موجودات بنية تحتية
١٠ - ١٢	• الأثاث والتجهيزات
٤ - ٨	• الموجودات الأخرى

يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمال الإنتاجية والقيم المتبقية مرة واحدة سنويا على الأقل وتعديلها عند الاقتضاء.

**الغاء الإثبات**

يتم التوقف عن إثبات الممتلكات والآلات والمعدات عندما يتم استبعادها أو عندما لا يتوقع أن تنشأ منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو استبعادها. يتم تحديد مكاسب وخسائر الاستبعاد بمقارنة المتحصلات مع القيمة الدفترية.

**أعمال رأسمالية تحت التنفيذ**

تتم رسملة الأصول قيد الإنشاء أو التطوير في حساب الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. يتم تحويل الأصل قيد الإنشاء أو التطوير إلى الفئة المناسبة في الممتلكات والآلات والمعدات أو الأصول غير الملموسة (حسب طبيعة المشروع)، بمجرد أن يكون الأصل في موقع و/أو حالة ضرورية ليكون قادراً على التشغيل بالطريقة التي تريدها الإدارة.

تشتمل تكلفة بند الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ على سعر الشراء وتكلفة الإنشاء / التطوير وأي تكاليف أخرى منسوبة مباشرة إلى إنشاء أو اقتناء بند بما في ذلك الاستشارات والهدم وتسوية الموقع وقطع الصخور والإشراف وأعمال البناء والتكاليف الأخرى المنسوبة إلى إمكانية نقل الأصول إلى الموقع والاستعداد للتشغيل للغرض المقصود. يبدأ الاستهلاك فقط عندما تكون الأصول قادرة على العمل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة، وعند هذه النقطة يتم تحويلها إلى فئة الأصول المناسبة.

٤-٣ العقارات الاستثمارية

يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها من أجل عائدات تأجير طويلة الأجل أو لتحقيق مكاسب رأسمالية أو كليهما وكذلك تلك المحتفظ بها للاستخدام المستقبلي غير المحدد ولكن ليس للبيع في سياق الأعمال العادية، والتي لا تشغلها المجموعة كعقارات استثمارية. تشتمل العقارات الاستثمارية على أراضي ومباني ومعدات وتجهيزات وتركيبات ومعدات مكتبية والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من المباني. كما تشتمل العقارات الاستثمارية على العقارات التي يتم تشييدها أو تطويرها ليرتبط استخدامها في المستقبل كعقارات استثمارية. تُفاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات ذات الصلة وتكلفة الاقتراض إذا اقتضى الأمر. ناقص الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة، باستثناء الممتلكات تحت التطوير التي تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة المتراكم تتضمن التكلفة النفقات العائدة مباشرة لاقتناء الموجودات. يتم إدراج التكاليف اللاحقة ضمن القيمة الدفترية للأصل أو تحقق كأصل مستقل، حسبما هو ملائم، فقط إذا كان من المحتمل أن تدرج المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالأصل إلى المجموعة وإذا أمكن تحديد تكلفة الأصل بشكل موثوق. يتم التوقف عن إثبات القيمة الدفترية للجزء المستبدل.

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٣ العقارات الاستثمارية (يتبع)

يتم التوقف عن إثبات العقارات الاستثمارية عندما يتم استبعادها (في التاريخ الذي يحصل فيه المستلم على السيطرة) أو سحبها بصورة دائمة من الاستخدام بحيث لا توجد أي منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من استبعادها. يتم إثبات الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في الربح أو الخسارة للفترة التي يتم فيها التوقف عن الإثبات.

تتم التحويلات إلى (أو من) العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المفترضة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة المستخدمة في تاريخ التغيير. وإذا أصبحت العقارات المشغولة من قبل المالك عقارات استثمارية، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذه العقارات وفقاً للسياسة المبينة بموجب الممتلكات والألات والمعدات حتى تاريخ تغير الاستخدام.

يُحمل استهلاك العقارات الاستثمارية على قائمة الربح أو الخسارة باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع تكاليفها على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة على النحو التالي:

عدد السنوات

٨٥	• المباني
٢٠ - ١٦	• المعدات
٨٥ - ٢٠	• موجودات بنية تحتية

تشتمل العقارات الاستثمارية على موجودات بنية تحتية لا تدر عادة تدفقات نقدية مستقلة عن العقارات الاستثمارية للمجموعة.

٤-٤ الأدوات المالية - التسجيل الأولي والقياس اللاحق

الأدوات المالية - الإثبات الأولي والقياس اللاحق. الأداة المالية هي أي عقد يؤدي إلى نشوء أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

**الموجودات المالية**

**الإثبات الأولي والقياس**

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الموجودات المالية وقياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة، وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة لإدارتها. يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل هام أو التي طبقت المجموعة من أجلها الوسيلة العملية، بقياس المجموعة في البداية الأصل المالي بقيمته العادلة زائد تكاليف المعاملات، في حالة وجود أصل مالي ليس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على مكون مالي جوهري بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ "الإيراد من العقود مع العملاء".

ومن أجل تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية والتي هي "فقط مدفوعات لأصل المبلغ أو فائدة على أصل المبلغ المستحق".

#### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٤-٤ الأدوات المالية – الإثبات الأولي والقياس اللاحق (يتبع)

##### الموجودات المالية (يتبع)

##### الإثبات الأولي والقياس (يتبع)

يشار إلى هذا التقييم أنه اختبار "مدفوعات لأصل المبلغ أو فائدة على أصل المبلغ القائم" فقط ويتم على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية والتي هي ليست مدفوعات لأصل المبلغ أو فائدة على أصل المبلغ القائم بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بغض النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية إلى كيفية قيام الشركة بإدارة موجوداتها المالية من أجل توليد تدفقات نقدية. يحدد نموذج الأعمال فيما إذا كانت التدفقات النقدية قد تنتج من تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية أو بيع موجودات مالية أو من كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة في إطار نموذج أعمال بهدف تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية من الموجودات بينما يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في إطار نموذج أعمال بهدف الحصول على تدفقات نقدية تعاقدية وبيعها أيضاً.

يتم إثبات مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال فترة زمنية محددة بموجب اللوائح أو الاتفاقية في السوق (الصفقات العادية) في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

##### القياس اللاحق

يتم تصنيف الموجودات المالية المملوكة للمجموعة ضمن الفئات التالية:

- موجودات مالية بالتكلفة المطفأة (أدوات دين)
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

##### موجودات مالية بالتكلفة المطفأة (أدوات دين)

يتم فيما بعد قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع للانخفاض في القيمة. يتم إثبات الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو الانخفاض في قيمته.

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة التكلفة المطفأة على النقد والأرصدة البنكية و ذمم مدينة تجارية وأخرى.

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

يتم إدراج الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع إثبات صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الأرباح أو الخسائر.

تشتمل هذه الفئة على استثمارات في حقوق ملكية والتي لم تقم المجموعة بالاختيار بشكل نهائي تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. يتم إثبات توزيعات الأرباح للاستثمارات في حقوق ملكية كإيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة عند نشوء الحق في الدفعة.

#### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٤-٤ الأدوات المالية – الإثبات الأولي والقياس اللاحق (يتبع)

#### الموجودات المالية (يتبع)

#### إلغاء الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية متماثلة، حسب الاقتضاء) بشكل أساسي (أي يتم إزالته من قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها في استلام تدفقات نقدية من أصل أو تحمل التزام بدفع تدفقات نقدية مستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف آخر بموجب اتفاقية "تمرير"، أو (أ) قيام المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومنافع الأصل، أو (ب) عدم قيام المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

#### الانخفاض في القيمة

تقوم الشركة بإثبات مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وتستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة تحصيلها، ويتم خصمها بما يقارب معدل الفائدة الفعلي الأصلي. ستشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو تحسينات الائتمان الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لمخاطر الائتمان التي لم تحدث زيادة جوهرياً في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للخسائر الائتمانية التي تنتج عن حالات التخلف عن السداد الافتراضية الـ ١٢ شهراً القادمة (الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً). بالنسبة لمخاطر الائتمان التي حدثت فيها زيادة جوهرياً في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتعين وجود مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للمخاطر، بصرف النظر عن توقيت التخلف عن السداد (الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر). بالنسبة للذمم المدينة التجارية وموجودات العقود، تطبق المجموعة النموذج المبسط عند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم الشركة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وعوضاً عن ذلك تقوم المجموعة بتسجيل مخصص خسارة على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في تاريخ كل تقرير مالي. وقامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصص استناداً إلى الخبرة التاريخية لخسائر الائتمان ويتم تعديلها وفقاً لعوامل الاستقرار المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تعتبر المجموعة الأصل المالي متخلفاً عن السداد عندما تتأخر المدفوعات التعاقدية. ولكن في بعض الحالات يمكن للمجموعة أن تعتبر الأصل المالي في حالة تعثر عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أن المجموعة من غير المحتمل أن تحصل على المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي تحسينات ائتمانية تحتفظ بها المجموعة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون هناك توقع معقول لاسترجاع التدفقات النقدية التعاقدية.

#### المطلوبات المالية

#### الإثبات الأولي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف الأولي كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والسلف أو الذمم الدائنة، حسب مقتضى الحال. يتم الإثبات الأولي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والذمم الدائنة، بعد خصم التكاليف المنسوبة مباشرة للمعاملات. تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الذمم الدائنة التجارية والمبالغ المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى والمستحق لأطراف ذات علاقة.

## شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٤-٤ الأدوات المالية – الإثبات الأولي والقياس اللاحق (يتبع)

##### المطلوبات المالية (يتبع)

##### القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، تم تصنيف المطلوبات المالية المملوكة للمجموعة ضمن التالي:

##### المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة (القروض والسلف)

بعد الإثبات الأولي، يتم القياس اللاحق للقروض والسلف المحملة بفائدة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات المطلوبات وكذلك من خلال إطفاء معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب التكلفة المطفأة بالأخذ بالحسبان أي خصم أو علاوة للاستحواذ والأتعاب أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي.

يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويلي في قائمة الربح أو الخسارة.

##### إلغاء الإثبات

يتم إلغاء إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو إلغاؤها أو انقضاء مدتها. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيم الدفترية ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة.

##### مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المدرجة وتوافر النية لدى الشركة لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد. لم تتم مقاصة أي موجودات مالية ومطلوبات مالية كما في تاريخ التقرير.

##### تعديل الموجودات والمطلوبات المالية

عندما يتم إعادة التفاوض بشأن التدفقات النقدية التعاقدية الأداة مالية أو تعديلها بطريقة أخرى، ولا تؤدي إعادة التفاوض أو التعديل إلى استبعاد تلك الأداة، تعيد المجموعة حساب إجمالي القيمة الدفترية المقابلة وتقوم بإثبات أرباح أو خسارة تعديل في قائمة الربح أو الخسارة. تقوم أي تكاليف أو رسوم يتم تكبدها بتعديل القيمة الدفترية للأداة المالية المعدلة ويتم إطفائها على مدار المدة المتبقية للأداة المالية المعدلة.

تقوم المجموعة باحتساب مقايضات أو تحويل الديون إلى حقوق الملكية وفقاً للمتطلبات والإرشادات بموجب تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية - ١٩.

#### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### ٤-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يتم فحص الموجودات غير المالية للتحقق من الانخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد والتي هي أعلى من القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. ولغرض تقييم الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات عند أدنى المستويات التي لها تدفقات نقدية يمكن تحديدها بشكل منفصل ("الوحدة المولدة للنقد"). يتم تخصيص خسارة انخفاض القيمة لتخفيض القيمة الدفترية لموجودات وحدة توليد النقد (مجموعة الوحدات) بالتناسب على أساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة (مجموعة الوحدات). ويجب معاملة هذه التخفيضات في القيم الدفترية كخسائر انخفاض في قيمة الموجودات الفردية ويتم إثباتها. يتم مراجعة الموجودات غير المتداولة بخلاف الشهرة التي تعرضت للانخفاض في قيمتها وذلك لاحتمالية عكس الانخفاض في القيمة في تاريخ كل تقرير مالي. عندما يتم لاحقاً عكس خسارة الانخفاض في القيمة، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد إلى التقدير المعدل لقيمتها القابلة للاسترداد، ولكن القيمة الدفترية التي تمت زيادتها يجب ألا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، والتي فيما لو تم تحديدها لم يتم تسجيل أي خسارة للانخفاض في قيمة الموجودات أو الوحدة المولدة للنقد في السنوات السابقة. ويتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة. لا يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المدرجة للشهرة.

##### ٤-٦ عقود الإيجار

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار. أي أن العقد يعتبر عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار إذا ما أعطى الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن مقابل ثمن أو عوض ما.

##### المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة نموذجاً منفرداً للإثبات والقياس لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة. قامت المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار لإجراء دفعات الإيجار وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات محل العقد.

##### موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإثبات موجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد الإيجار (بمعنى تاريخ توفر الأصل محل العقد للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض في القيمة، ويتم تعديله لأي عملية إعادة قياس لالتزامات عقود الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على مبلغ التزامات عقود الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ومدفوعات الإيجار التي تم دفعها في أو قبل تاريخ البدء، مطروحا منها أي حوافز إيجار مستلمة. ويتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار أو العمر الإنتاجي المقدر للأصل أيهما أقصر.

إذا كانت ملكية الأصل المستأجر تنتقل إلى المجموعة في نهاية مدة الإيجار أو أن التكلفة تعكس ممارسه خيار الشراء، فيتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل. بالإضافة إلى ذلك، يتم تخفيض أصل حق الاستخدام بشكل دوري عن طريق خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت، وتعديلهما بسبب بعض عمليات إعادة قياس التزامات عقود الإيجار. تخضع موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار. وبعد بداية العقد يتم زيادة مبلغ التزامات الإيجار ليعكس اعتماد الفائدة وخفض المبلغ عند دفع الإيجارات. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار إذا ما كان هناك تعديلاً أو تغييراً في مدة العقد أو تغييراً في مدفوعات الإيجار (أي تغيرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن التغير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد مثل هذه مدفوعات الإيجار) أو تغيير في تقييم خيار شراء الأصل الأساسي.

#### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### ٤-٦ عقود الإيجار (يتبع)

##### التزامات عقود الإيجار

تقوم المجموعة في تاريخ بداية عقد الإيجار بإثبات التزامات عقود الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين إجراؤها على مدى مدة عقد الإيجار. وتشمل مدفوعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة المضمونة) مطروحا منها حوافز الإيجار المستحقة القبض ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن دفعات الإيجار أيضا سعر الممارسة لخيار الشراء الذي من المتوقع بقوة أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات المتصلة بإنهاء العقد فيما إذا كانت شروط الإيجار تعطي المجموعة الحق في إنهاء عقد الإيجار. ودفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ثابت يتم إدراجها كمصروف في الفترة التي يحصل فيها الدفع.

##### المجموعة كمؤجر

عندما تكون المجموعة مؤجراً، تحدد عند بدء عقد الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار هو عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي. لتصنيف كل عقد إيجار، تقوم المجموعة بإجراء تقييم شامل لتحديد ما إذا كان عقد الإيجار ينقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأصل ذي الصلة. وإذا كان الأمر كذلك، يصبح عقد الإيجار عقد إيجار تمويلي، وإذا لم يكن كذلك، فهو عقد إيجار تشغيلي.

يتم إثبات إيرادات الإيجار من عقود التأجير التشغيلي التي تكون المجموعة فيها كمؤجر ضمن الإيرادات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ويتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في الحصول على عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل الأساسي ويتم إثباتها كمصروفات على مدى فترة الإيجار على نفس أساس إيرادات الإيجار. ويتم إدراج الموجودات المؤجرة ذات الصلة في قائمة المركز المالي وفقاً لطبيعتها. في تاريخ بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان المستأجر متأكداً بصورة معقولة من تطبيق خيار تمديد عقد الإيجار أو شراء الأصل محل العقد، أو عدم ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار. تأخذ المجموعة في الحسبان كافة الوقائع والظروف ذات الصلة التي توجد حافزاً اقتصادياً للمستأجر لممارسة الخيار أو عدم ممارسته بما في ذلك أي تغييرات متوقعة في الوقائع والظروف من تاريخ بداية عقد الإيجار حتى تاريخ ممارسة الخيار.

##### عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل. والموجودات منخفضة القيمة هي بنود لا تلبي حد الرسملة للمجموعة بمبلغ ١٨,٧٥٠ ريال سعودي وتعتبر غير مهمة لقائمة المركز المالي الموحد للمجموعة ككل. ويتم إثبات مدفوعات الإيجارات قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت في قائمة الربح أو الخسارة.

##### ٤-٧ العقارات تحت التطوير

والعقارات تحت التطوير هي عقارات يجري تطويرها بهدف بيعها. تنشأ العقارات تحت التطوير الخاصة بالمجموعة عندما تقوم المجموعة بشراء العقارات بنية بيعها أو عند وجود تغيير في استخدام العقارات الاستثمارية ويستند على ذلك بدء تطويرها بهدف بيعها. يتم إعادة تصنيف العقارات الاستثمارية كعقارات تحت التطوير بقيمتها الدفترية في تاريخ إعادة تصنيفها. ويتم إدراجها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر خلال السياق الاعتيادي للأعمال ناقصاً تكاليف استكمال التطوير ومصروفات البيع.

#### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### ٤-٨ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها بغرض البيع

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة والتي سيتم استبعادها كموجودات محتفظ بها للبيع إذا كانت قيمها الدفترية سيتم استردادها بشكل أساسي من خلال معاملة بيع وليس من خلال الاستخدام المستمر. تقاس الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد المصنفة كمحتفظ بها للبيع (باستثناء العقارات الاستثمارية المقاسة بالقيمة العادلة) بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. تكاليف البيع هي التكاليف الإضافية العائدة مباشرة إلى استبعاد أصل (مجموعة استبعاد)، باستثناء التكاليف التمويلية ومصروفات تنظيمية.

يتم اعتبار معايير تصنيف الموجودات المحتفظ بها للبيع مستوفاة فقط عندما يكون البيع محتماً بدرجة عالية ويكون الأصل أو مجموعة الموجودات المستبعدة متاحة للاستبعاد الفوري بحالتها الحالية. إن الإجراءات المطلوبة لإتمام البيع يجب أن توضح أنه من غير المرجح وجود تغيرات جوهرية في قرار البيع أو أنه سيتم سحب البيع. وعليه، يجب أن تلتزم الإدارة بخطة بيع الأصل والبيع المتوقع إتمامه خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها للبيع بشكل منفصل في قائمة المركز المالي.

##### ٤-٩ النقد وما في حكمه

لغرض قائمة المركز المالي، يشمل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق والودائع المحتفظ لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبالغ نقدية معروفة والتي هي عرضة لخطر ضئيل للتغيرات في القيمة.

ولأغراض العرض في قائمة التدفقات النقدية، يتألف النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق والودائع المحتفظ لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل القابلة للتحويل بشكل سريع لمبالغ نقدية معلومة والتي تخضع لمخاطر غير جوهرية من التغيرات في القيمة، وكذلك السحب على المكشوف لدى البنوك. تظهر السحوبات البنكية على المكشوف، إن وجدت، ضمن القروض في المطلوبات المتداولة في قائمة المركز المالي.

##### ٤-١٠ النقد المقيد (لدى البنك)

النقد لدى البنك هو الذي يخضع إلى قيود معينة وغير متاح للاستخدام العام من قبل المجموعة حسب تقديرها لا يشكل جزءاً من النقد وما في حكمه.

##### ٤-١١ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام (قانوني أو ضمني) نتيجة لحدث سابق، ويكون من المحتمل أن يُطلب سداد هذا الالتزام من خلال تدفقات خارجية للموارد تمثل منافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام ويكون بالإمكان إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام. ويتم عرض المصروفات المرتبطة بمخصص في قائمة الربح أو الخسارة بعد خصم أي تعويضات.

##### ٤-١٢ الزكاة

تخضع الشركة والشركات السعودية التابعة لها للزكاة الشرعية وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة"). يتم تحميل مخصص الخاص بالشركة والزكاة المتعلقة بحصص ملكية الشركة في الشركات لتابعة السعودية على قائمة الربح أو الخسارة. ويتم تسجيل المبالغ الإضافية المستحقة، إن وجدت، عند استكمال الربوط النهائية عند تحديدها. تقوم الشركة باستقطاع ضرائب على المعاملات مع الأطراف غير المقيمة في المملكة العربية السعودية بموجب أنظمة ضريبة الدخل في المملكة العربية السعودية.

#### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### ٤-١٣ الإيرادات

يتم قياس الإيرادات على أساس المقابل المحدد في العقد مع العميل. وتثبت المجموعة الإيرادات من العقود مع العملاء عندما تقوم بتحويل السيطرة على سلعة أو خدمة إلى العميل بناءً على نموذج من خمس خطوات كما هو موضح في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

تقوم المجموعة بالفوفاء بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات على مدى زمني، في حال استيفاء أحد المعايير التالية:

- قيام العميل في نفس الوقت باستلام واستهلاك المنافع الناتجة عن أداء المجموعة عند أداء المجموعة لعملها؛ أو
- قيام المجموعة بإنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو
- أداء المجموعة للالتزام لا ينشئ موجودات ذات استخدامات بديلة للمجموعة ويكون للمجموعة حق نافذ في تحصيل مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه، فإنه يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء. عندما تقوم المجموعة باستيفاء التزام أداء من خلال تقديم البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها، فإن المجموعة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناءً على العقد نظير المقابل الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المفوتر للعميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من مطلوبات العقد.

##### مبيعات العقارات تحت التطوير

يشمل بيع العقارات تحت التطوير في المقام الأول الوحدات في الفندق / أماكن الإقامة. وعادةً ما تستغرق هذه العقارات عدداً من السنوات حتى الاكتمال. يتم إثبات الإيرادات المتعلقة ببيع هذه الوحدات من خلال الشروط والأحكام التعاقدية لكل ترتيب.

##### التزامات الأداء

عادةً ما تتكون التزامات الأداء في هذه الترتيبات من عدة وعود والتي تشمل الوحدة، الاستعداد التشغيلي (عادةً للوحدات في الفنادق) وغيرها من وسائل الراحة الأخرى. وهذه الوعود ليست منفصلة عن سياق كل عقد وتعتبر عالية الترابط ومعتمدة بعضها على بعض، وبالتالي فإن بيع العقارات التي تتكون من وحدات يعتبر عادة التزام أداء واحد.

##### سعر المعاملة وتخصيص سعر المعاملة

يتم قياس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد وتخصيصها للالتزام الأداء. في بعض الحالات، يتضمن سعر المعاملة أي عوض مقابل متغير.

##### إثبات الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات من بيع العقارات تحت التطوير عندما يتم نقل السيطرة على العقارات إلى العميل، وفي بعض الظروف بناءً على مرور الوقت، حينما يتم استيفاء الشروط وفي ظروف أخرى يتم الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية معينة، عندما يتم نقل السيطرة إلى العميل ويكون قادراً على الاستخدام المباشر للعقار، يكون هذا عادةً عندما يكون قد استحوذ العميل على العقار.

#### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### ٤-١٣ الإيرادات (يتبع)

##### مبيعات العقارات تحت التطوير (يتبع)

##### العقود بمرور الوقت

قررت المجموعة بالنسبة لعقودها النموذجية للعقار متعدد الوحدات، أن أدائها لا ينتج عنه أصل له استخدام بديل للمجموعة، واستنتجت أنه في جميع الأوقات، لديها حق قابل للتنفيذ في الدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه. لذلك تنتقل السيطرة بمرور الوقت بالنسبة لهذه العقود. بالنسبة للعقود التي تفي بمعايير إثبات الإيرادات بمرور الوقت، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة للوفاء بالتزام الأداء (على سبيل المثال، الموارد المستهلكة أو ساعات العمل المنجزة أو التكاليف المتكبدة أو الوقت المستغرق أو ساعات عمل الآلات المستخدمة) بالنسبة لمجموع المدخلات المتوقعة لإنجاز العقارات.

تستبعد المجموعة تأثير أي تكاليف متكبدة لا تساهم في أداء المجموعة في نقل السيطرة على الوحدات إلى العميل (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المهذرة أو العمالة أو الموارد الأخرى) وتعديل طريقة الإدخال لأية تكاليف متكبدة التي لا تتناسب مع وتيرة أداء المجموعة في الوفاء بالتزام الأداء (مثل المواد غير المثبتة).

##### التمويل الجوهري

في الحالات التي يتم فيها الاتفاق على شروط الدفع المؤجل، يتم تعديل سعر المعاملة لتأثير عنصر التمويل الجوهري.

##### إيرادات إيجارية من عقارات استثمارية

يتم إثبات إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية في قائمة الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار. عندما تقدم المجموعة بعض الحوافز لعملائها متمثلة في مدة إيجار مجانية، يتم إثبات تلك الحوافز عنهم من إجمالي الدخل من الإيجار باستخدام القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار.

##### إيرادات من العمليات الفندقية

إيرادات من العمليات الفندقية تتكون من إيرادات من الغرف والطعام والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة المقدمة من الفندق للنزلاء. ويتم إثبات الإيرادات بعد الخصومات والضريبة المطبقة ورسوم الخدمات البلدية على أساس الاستحقاق عند تقديم تلك الخدمات. ويتم استيفاء التزامات الأداء بمرور الوقت، ويتم إثبات الإيرادات من الخدمات الفندقية على أساس يومي، عند شغل الغرف وتقديم الخدمات. بينما يتم تسجيل الإيرادات من بيع الأطعمة والمشروبات (ووسائل الراحة الأخرى أو خدمات الضيوف) في الحال.

##### ٤-١٤ تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل ما والذي يستغرق إنشاؤه أو إعداده وقتاً طويلاً كي يكون جاهزاً للغرض الذي أنشئ من أجله أو للبيع كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تبدأ الرسملة عندما: (١) تتكبد المجموعة مصروفات للأصل (٢) تتكبد المجموعة تكاليف اقتراض (٣) تتكبد المجموعة بالأنشطة الضرورية لإعداد الأصل للغرض المنشود أو البيع. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تحدث فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض أموال.

تحتسب الفائدة المرسملة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة الاقتراض للمجموعة بعد تعديلها للقروض المرتبطة بالتطويرات المحددة. عندما ترتبط القروض بتطويرات محددة فإن المبلغ الذي يتم رسملته هو إجمالي الفائدة المتكبدة على تلك القروض ناقصاً أي دخل استثماري ناتج عن استثمارها المؤقت. يتم رسملة تكلفة الاقتراض من بداية أعمال التطوير حتى تاريخ الانتهاء الفعلي، أي عندما يتم الانتهاء من جميع أعمال التطوير بشكل كبير. وتُعلّق رسملة تكاليف التمويل في حال وجود فترات طويلة عند توقّف نشاط التطوير. يتم رسملة الفائدة أيضاً على تكلفة شراء موقع عقار تم اقتنائه خصيصاً لإعادة التطوير، ولكن فقط عندما تكون هناك أنشطة ضرورية جارية لإعداد الأصل لإعادة التطوير.

#### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### ٤-١٥ الإيرادات التمويلية والتكاليف التمويلية

يتم إثبات إيرادات وتكاليف التمويل في قائمة الربح أو الخسارة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، باستثناء تكاليف الاقتراض المتعلقة بالموجودات المؤهلة والتي تتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل.

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة حساب التكلفة المطفأة للأصل المالي أو الالتزام المالي وتوزيع إيرادات التمويل أو تكاليف التمويل على الفترة المتعلقة بها. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يطرح على وجه التحديد المدفوعات النقدية المستقبلية التقديرية أو المبالغ المستلمة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية أو لفترة أقصر، حيثما كان ذلك مناسباً، إلى صافي القيمة الدفترية للموجودات المالية أو المطلوبات المالية. وعند احتساب معدل الفائدة الفعلي، تقوم بالمجموعة بتقدير التدفقات النقدية بعد الأخذ بعين الاعتبار كافة الشروط التعاقدية للأداة المالية (على سبيل المثال خيارات ما قبل الدفع) ولا تأخذ في الاعتبار خسائر الائتمان المستقبلية. يتضمن الحساب جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة بين أطراف العقد والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلية وتكاليف المعاملة وجميع العلاوات أو الخصومات الأخرى.

##### ٤-١٦ المعلومات القطاعية

تم إدراج القطاعات التشغيلية بطريقة تتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة إلى رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي (المسؤولان الرئيسيان عن اتخاذ القرارات التشغيلية). وهو والذي يتولى تقييم الأداء المالي والمركز المالي للمجموعة، وبناءً عليه اتخاذ القرارات الاستراتيجية.

القطاع التشغيلي هو مجموعة من الموجودات والعمليات:

- تعمل في أنشطة تدر إيرادات؛
- يتم تحليل نتائج عملياته باستمرار من قبل الإدارة من أجل اتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء؛
- تتضمن نتائج القطاعات المبلغ عنها للمسئول الرئيسي عن صنع القرارات التشغيلية والمتضمنة بنود منسوبة مباشرة لقطاع بعينه وكذلك تلك التي يمكن توزيعها على أساس معقول؛ و
- تتوفر عنها معلومات مالية بشكل منفصل.

##### ٤-١٧ الربح / الخسارة التشغيلية

ربح / خسارة التشغيل هو ناتج النشاطات الإنتاجية الرئيسية المستمرة للمجموعة بالإضافة إلى الإيرادات والنفقات الأخرى ذات الصلة بالنشاطات الإنتاجية. يستثنى ربح / خسارة التشغيل بنوداً مثل صافي تكلفة التمويل، وحصّة من ربح الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية، والزكاة، وصافي الربح / الخسارة عند تعديل / إلغاء إثبات القروض وعقود الإيجار، يتم تصنيف الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الموجودات غير المتداولة التي تقع خارج المسار الطبيعي للأعمال ولا تشكل جزءاً من خطط العمل المعتمدة مسبقاً (أي التصرفات التي تتم على أساس استثنائي) ضمن الإيرادات / المصروفات غير التشغيلية.

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٥. الممتلكات والآلات والمعدات

الإجمالي ألف ريال سعودي	الاعمال الرأسمالية تحت التنفيذ ألف ريال سعودي	موجودات البنية التحتية ألف ريال سعودي	الاتاث والتجهيزات والموجودات الأخرى ألف ريال سعودي	المعدات ألف ريال سعودي	نظام تبريد المنطقة المركزية (١) ألف ريال سعودي	المباني ألف ريال سعودي	الأراضي (د) ألف ريال سعودي
٢٠,٥٠٠,٤٢٢	٩,١١٣,٣٧٥	٤٢٩,٠٥٧	٧٤٢,٣٢٣	١,٩٧٠,٢٥٥	١,٠١٩,٠٢٢	٤,٢٠٧,٨٤٧	٣,٠١٨,٥٤٣
١,٣٢١,٨٨٢	١,٣١٥,١٣٢	--	٥,١٩٥	١,٥٥٥	--	--	--
(٢٥٢,٨٦٩)	--	--	(٢٥٢,٨٦٩)	--	--	--	--
(١٣٠,٧٤٩)	--	--	--	--	--	--	(١٣٠,٧٤٩)
(٤٠,١٩٥)	(٣٧,٥٥٧)	--	(٢,٦٣٨)	--	--	--	--
٢١,٣٩٨,٤٩١	١٠,٣٩٠,٩٥٠	٤٢٩,٠٥٧	٤٩٢,٠١١	١,٩٧١,٨١٠	١,٠١٩,٠٢٢	٤,٢٠٧,٨٤٧	٢,٨٨٧,٧٩٤
١,٥١١,٤٢٠	١,٤٨٥,٦٦٩	--	٦,١٥٩	٦٩٢	١٨,٨٦١	٣٩	--
(٤٦٦)	--	--	(٤٦٦)	--	--	--	--
--	(٥,١٣٨,٧٥٩)	--	٤٥٣,٣٣٧	١,٤٤٠,٥٤٣	--	٣,٢٤٤,٨٧٩	--
(٩٢٣,٣٥٦)	--	--	--	--	--	--	(٩٢٣,٣٥٦)
(٦,٨٤٥)	--	--	--	--	--	--	--
١,٧٠٤,٨٥١	١,٠٨٣,٢٨٢	٣٨,٣٧١	--	١٨٨,٩٦١	--	٣٩٤,٢٣٧	--
٢٣,٦٨٤,٠٩٥	٧,٨١٤,٢٩٧	٤٦٧,٤٢٨	٩٥١,٠٤١	٣,٦٠٢,٠٠٦	١,٠٣٧,٨٨٣	٧,٨٤٧,٠٠٢	١,٩٦٤,٤٣٨
١,١٣٠,٩٠٦	--	٤٥,٨٢٢	٣٦٤,٢٠٧	٣٣٢,٥٣٥	١٥٣,٦٨١	٢٣٤,٦٦١	--
٧٠٠,٠٠٠	٥٠٤,٠٣٤	٨,٥٥٣	٧,٦٠٣	٢٩,٥٤٩	--	١٥٠,٢٦١	--
١,٨٣٠,٩٠٦	٥٠٤,٠٣٤	٥٤,٣٧٥	٣٧١,٨١٠	٣٦٢,٠٨٤	١٥٣,٦٨١	٣٨٤,٩٢٢	--
٢٣٢,٨١١	--	٧,٩٨٤	٥٩,١٣٠	٨١,٥٩٧	٣٤,٢٢٧	٤٩,٨٧٣	--
(١٦٥,٦٥٢)	--	--	(١٦٥,٦٥٢)	--	--	--	--
(١,١١٣)	--	--	(١,١١٣)	--	--	--	--
١,٨٩٦,٩٥٢	٥٠٤,٠٣٤	٦٢,٣٥٩	٢٦٤,١٧٥	٤٤٣,٦٨١	١٨٧,٩٠٨	٤٣٤,٧٩٥	--
٧١,١٦٦	٨٠,١٦٦	--	(٣٤٩)	(١,٣٥٧)	--	(٧,٢٩٤)	--
٢٦٢,٧٦٧	--	٨,٤٢٣	٥٦,٧١٢	٩٦,٧٤٤	٣٤,٨٥٦	٦٦,٠٣١	--
(٤٥٧)	--	--	(٤٥٧)	--	--	--	--
٩٧,٠٣٥	--	٧,٥١٨	--	٥٧,٩٣٦	--	٣١,٥٨١	--
٢,٣٢٧,٤٦٣	٥٨٤,٢٠٠	٧٨,٣٠٠	٣٢٠,٠٨٢	٥٩٧,٠٠٤	٢٢٢,٧٦٤	٥٢٥,١١٣	--
٢١,٣٥٦,٦٣٢	٧,٢٣٠,٠٩٧	٣٨٩,١٢٨	٦٣٠,٩٥٩	٣,٠٠٥,٠٠٢	٨١٥,١١٩	٧,٣٢١,٨٨٩	١,٩٦٤,٤٣٨
١٩,٥٠١,٥٣٩	٩,٨٨٦,٩١٦	٣٦٦,٦٩٨	٢٢٧,٨٣٦	١,٥٢٨,١٢٩	٨٣١,١١٤	٣,٧٧٣,٠٥٢	٢,٨٨٧,٧٩٤
٢٠,٢٠١,٥٣٩	١٠,٣٩٠,٩٥٠	٣٧٥,٢٥١	٢٣٥,٤٣٩	١,٥٥٧,٦٧٨	٨٣١,١١٤	٣,٩٢٣,٣١٣	٢,٨٨٧,٧٩٤

التكلفة:  
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م  
الإضافات خلال السنة (الإيضاح ٥-هـ)  
استيعادات / شطب خلال السنة  
المحوّل إلى أصل محتفظ به للبيع (الإيضاح ٥-ب)  
المحوّل إلى عقارات استثمارية وممتلكات بغرض البيع والتطوير  
(الإيضاح ٦ و ١١)

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
الإضافات خلال السنة (إيضاح ٥-هـ)  
استيعادات خلال السنة  
المحوّل من الاعمال الرأسمالية تحت التنفيذ (إيضاح ٥-ز)  
المحوّل إلى المحوّل إلى الموجودات المحتفظ بها بغرض البيع  
(الإيضاح ٥-ب)  
المحوّل إلى العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (الإيضاح ١١)  
المحوّل من عقارات استثمارية (الإيضاح ٥-ج)  
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة:  
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م، كما تم إدراجه سابقاً  
تعديل الانخفاض في القيمة (الإيضاح ٢٩)  
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م (معدلة)  
استهلاك للسنة (الإيضاحين ٢١ و ٢٢)  
استيعادات / شطب خلال السنة  
المحوّل إلى عقارات استثمارية (الإيضاح ٦)

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
(عكس) / الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات  
(الإيضاح ٢٢)  
استهلاك للسنة (الإيضاحين ٢١ و ٢٢)  
استيعادات خلال السنة  
المحوّل من عقارات استثمارية (إيضاح ٥-ج)  
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

صافي القيمة الدفترية:  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (معدلة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، كما تم إدراجه سابقاً

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٥. الممتلكات والآلات والمعدات (يتبع)

أ. قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية ("الاتفاقية") مع شركة تبريد المنطقة المركزية ("شركة التبريد") - مشروع - لبناء وتشغيل وصيانة نظام تبريد المنطقة ("نظام التبريد") لمدة ٢٦,٥ سنة من تاريخ جاهزية النظام لتقديم الخدمة الفعلية اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ م. وقد تم رهن نظام تبريد المنطقة مقابل قرض حصلت عليه شركة تبريد المنطقة المركزية. ويحق للمجموعة الحصول على جميع المنافع الاقتصادية من نظام تبريد المنطقة خلال حياتها بالكامل وبالتالي تثبت نظام تبريد المنطقة منذ بدء الإنشاء من قبل شركة تبريد المنطقة المركزية.

ب. كما في تاريخ التقرير، تم عرض بعض قطع الأراضي التي تستوفي معايير تصنيفها كأصول محتفظ بها للبيع بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٥ كموجودات محتفظ بها للبيع في هذه القوائم المالية الموحدة (إيضاح ٢,٤ (أ)). الحركة في الموجودات المحتفظ بها للبيع هي كما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
--	١٣٠,٧٤٩	الرصيد الافتتاحي لموجودات المحتفظ بها للبيع
١٣٠,٧٤٩	٩٢٣,٣٥٦	المحوّل إلى أصل محتفظ به للبيع (الإيضاح ٥)
--	(١٣٠,٧٤٩)	المباع خلال السنة (الإيضاح ٢٣ (أ))
١٣٠,٧٤٩	٩٢٣,٣٥٦	الرصيد الختامي لموجودات المحتفظ بها للبيع

ج. خلال السنة، تم تحويل بعض الموجودات من العقارات الاستثمارية إلى الممتلكات والآلات والمعدات بسبب التغيير في الاستخدام من أغراض الإيجار إلى الموجودات التي يديرها المالك.

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

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

- فيما يتعلق بأصحاب الأراضي الذين لم يتمكنوا من تقديم صكوك ملكية وفقاً لاتفاقية نقل الملكية، اكتتبت شركة مكة للإنشاء والتعمير في أسهم في الشركة بالنيابة عن مالكي هذه الأراضي. تمت المصادقة على هذه الآلية بموجب المرسوم (الإيضاح ١)، وبالتالي الملكية القانونية للأراضي تكون للمجموعة؛ و
- أصدرت الجهات المختصة خلال سنة ٢٠٢٠ م صك ملكية موحد باسم الشركة لكامل مساحة مشروع المجموعة والتي تبلغ ٢٣٥,٨٦٩,١١ متر مربع.

علاوة على ذلك، وفي وجود حقيقة أن شركة مكة للإنشاء والتعمير اكتتبت في أسهم في المجموعة بالنيابة عن مالكي هذه الأراضي الذين لم يتمكنوا من تقديم صكوك ملكيتهم القانونية، تم إثبات مبلغ مستحق الدفع إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير. كان من المقرر في البداية تسوية المبلغ المستحق الدفع إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير عندما يقوم الملاك، الذين لم يتمكنوا من تقديم صكوك ملكيتهم في وقت سابق، بتقديم تلك الصكوك، مع إعادة تخصيص مقابل في الملكية بين شركة مكة للإنشاء والتعمير والمالك. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، قرر مجلس إدارة الشركة تسوية المبلغ المتبقي المستحق لشركة مكة للإنشاء والتعمير البالغة ٣٠٩ مليون ريال سعودي من خلال إصدار رأس المال. تتوقع الإدارة أن يتم تنفيذ الصفقة بعد السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م،

**٥. الممتلكات والآلات والمعدات (يتبع)**

٥. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، كان هناك مبلغ ٥٢٣,٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١٠٦,١ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لإنشاء ممتلكات وآلات ومعدات مدرجة في أعمال رأسمالية تحت التنفيذ. علاوة على ذلك، فإن معدل الرسملة المستخدم لتحديد مبلغ تكلفة الاقتراض التي سيتم رسملتها هو متوسط سعر الفائدة المرجح المطبق على الاقتراض العام للمجموعة خلال السنة، في هذه الحالة ٨٪ سنوياً (٢٠٢٢ م: ٥٪ سنوياً).

و. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، بلغت القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات المجموعة ١٥,٣٧٢ مليون ريال سعودي كضمان مقابل القروض والسلف.

ز. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، بدأ فندق جبل عمر جميرا وعنوان جبل عمر البوابة مكة العمليات. وبناءً على ذلك، تم نقل الأصول من أعمال رأسمالية تحت التنفيذ إلى فئات الأصول ذات الصلة.

ح. وعضاً عن الأمور المحددة في الإيضاح ٢-٤، حددت الإدارة وجود مؤشرات على الانخفاض في القيمة وأجرت اختبار انخفاض قيمة العقارات المحتفظ بها كجزء من الممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية في الفترات الحالية وكذلك في الفترات السابقة. كجزء من هذا التقييم، قامت الإدارة بتعيين خبراء تقييم معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) لتحديد القيمة المستخدمة والقيمة العادلة ناقصاً تكلفة الاستبعاد ("القيم العادلة") للوحدات المولدة للنقد ذات الصلة التي تتوافق معها ممتلكاتها. وأخذت الإدارة في الاعتبار هذه القيم العادلة والقيمة قيد الاستخدام لتقدير المبالغ القابلة للاسترداد للممتلكات والتي تم مقارنتها مع القيم الدفترية ذات الصلة للوحدات المولدة للنقد (ممثلة بمناطق مختلفة في حالة القيمة العادلة ناقصاً تكلفة الاستبعاد وفي حالة القيمة المستخدمة والفنادق والمراكز التجارية). عند تحديد القيم العادلة، أخذت الإدارة في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام العقارات في أفضل استخدام لها وأفضلها أو عن طريق بيعها إلى مشارك آخر في السوق يستخدم العقارات في تحقيق أفضل منفعة منها. ويأخذ تقييم الاستخدام الأعلى والأفضل هذا في الاعتبار الاستخدامات الممكنة للممتلكات الممكنة مادياً والمسموح بها قانوناً والممكنة مالياً. علاوة على ذلك، فإن أي تكاليف ثانوية أو مرتبطة بالاستخدام المحتمل يتم تقديرها وأخذها في الاعتبار في التقييم.

وعلى هذا النحو، كما في تاريخ التقرير، قررت الإدارة أن القيم العادلة لبعض الممتلكات / الوحدات المولدة للنقد يتم تعظيمها في حالة بيع الأرض المرتبطة ناقصاً أي تكلفة مرتبطة بهدم المباني المجاورة. وبناءً عليه، في حين أن المناطق المختلفة (الإيضاح ١) قد تشمل عقاراً واحداً أو أكثر قادر على توليد تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير، إلا أنه من منظور الاستخدام الأعلى والأفضل، فقد تم تحديد أن وحدات مولدة للنقد ذات صلة يتم تمثيلها بمناطق مميزة حيث تمثل هذه المناطق المميزة قطعة / مخطط أرض محددة قد يتم أو لا يتم البناء عليها وتكون هذه المناطق منفصلة مادياً عن طريق البنية التحتية المحيطة مثل الطرق والممرات وما إلى ذلك. وذلك لأن أي هياكل يتم تشييدها فوق هذه المناطق التي تشمل عمليات التطوير بما في ذلك الفنادق والمراكز التجارية تعتبر مترابطة مادياً. علاوة على ذلك، حددت الإدارة أن موجودات البنية التحتية التي تم إنشاؤها والموجودة في جميع المراحل / المناطق غير قابلة للتخصيص بشكل معقول إلى أي منطقة محددة لأنها توفر مزايا منتشرة بجميع مناطق الشركة. وعلى هذا النحو، لأغراض اختبار الانخفاض في القيمة، تم تقييم هذه البنية التحتية على أساس إجمالي.

تم تصنيف قياس القيمة العادلة لجميع الممتلكات والآلات والمعدات على أنه من المستوى ٣ بناءً على مدخلات أسلوب التقييم المستخدم.

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٥. الممتلكات والآلات والمعدات (يتبع)

م.	بيان الوحدات المولدة للنقد	القيمة الدفترية ٢٠٢٣ م	الانخفاض في قيمة المتراكم ٢٠٢٣ م	طريقة التقييم	الافتراض الرئيسي
		ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
١	فندق ومركز تجاري	١,٨٦٢,٠١٥	١٥٣,٣٧٠	طريقة السوق - المبلغ القابل للاسترداد على أساس البيع الفوري للأراضي بموجب القيمة العادلة ناقصاً تكلفة طريقة الاستبعاد.	المعاملات المقارنة ذات الصلة والتعديلات المطبقة والأوزان المخصصة للمعاملة المقارنة الوضع العام للسوق والنمو تكافؤ الهدم
٢	عاملان	٦,١١٢,٧٨٨	٣٢٠,١٩١	طريقة الدخل - المبلغ القابل للاسترداد على أساس أسلوب الدخل ونموذج التدفق النقدي المخصوم.	معدل الخصم معدل متوسط الإشغال المعدل اليومي المتوسط الربح قبل الفائدة والضريبة والاستهلاك والإطفاء في الميزانية التقديرية التكلفة حتى الإنجاز معدل الإيجار التجاري للمتر المربع معدل نمو التدفقات النقدية، بما في ذلك معدل النمو النهائي
٣	فندق عامل	٣,٥٢٦,٩٢٧	٣٥٠,٨٩٠		

طريقة التقييم	وصف المدخلات / الافتراض	القيمة	الحساسية
طريقة السوق	معدل تكلفة الهدم للمتر المربع (بالريال السعودي) المعاملات المقارنة ذات الصلة (المعاملات الفعلية) * التعديلات المطبقة على المعاملات المقارنة	١٣٠	-/+ ٠,٥%
طريقة الدخل	معدل الخصم * معدل متوسط الإشغال * المعدل اليومي المتوسط (بالريال السعودي) * الربح قبل الفائدة والضريبة والاستهلاك والإطفاء * معدل الإيجار التجاري للمتر المربع (بالريال السعودي) معدل نمو التدفقات النقدية وقيمة الأرض عند الاستبعاد الوضع العام للسوق والنمو	١٧٠,٠٠٠ ريال سعودي للمتر المربع إلى ٣٢٣,٠٠٠ ريال سعودي للمتر المربع يتم تطبيق تعديلات مختلفة على أساس التشابه / الاختلاف بين العقارات الخاضعة للمقارنة	لا ينطبق -/+ ٥%
		٨,١١%	-/+ ١%
		٩١,٧% - ١٠%	-/+ ١%
		٣,٠٠٣ - ٦٤٢	-/+ ٥%
		٥٤% - ٤٤%	-/+ ١%
		٣٩,٥٤٦ - ١٤٧,٦٥٨	-/+ ١%
		٢%	-/+ ١%
		١٥% - ٠	-/+ ٥%

\* يمثل الافتراضات الحساسة

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٦. العقارات الاستثمارية

التكلفة:	الأراضي	المباني	المعدات	موجودات البنية التحتية	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢م	١,٣٣٩,٦٧٣	٨٧٩,٩٨٣	٣٦٧,٢١٥	٩٢,٣٣٥	٢,٥٠٤,٥٨٥	٥,١٨٣,٧٩١
المحول من ممتلكات وآلات ومعدات (الإيضاح ٥)	--	--	٢,٦٣٨	--	--	٢,٦٣٨
إضافات خلال السنة	--	--	٤٨٣	--	٥١,٤٣١	٥١,٩١٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	١,٣٣٩,٦٧٣	٨٧٩,٩٨٣	٣٧٠,٣٣٦	٩٢,٣٣٥	٢,٥٥٦,٠١٦	٥,٢٣٨,٣٤٣
المحول إلى الممتلكات والآلات والمعدات (الإيضاح ٥ (ج))	--	(٣٩٤,٢٣٧)	(١٨٨,٩٦١)	(٣٨,٣٧١)	(١,٠٨٣,٢٨٢)	(١,٧٠٤,٨٥١)
إضافات خلال السنة	--	--	--	--	٨٨,٤٤٣	٨٨,٤٤٣
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	١,٣٣٩,٦٧٣	٤٨٥,٧٤٦	١٨١,٣٧٥	٥٣,٩٦٤	١,٥٦١,١٧٧	٣,٦٢١,٩٣٥
الاستهلاك المتراكم:						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢م	--	٤٩,٩٦٥	٨٩,٧٧٤	٢٠,٠٢٤	--	١٥٩,٧٦٣
المحول من الممتلكات والآلات والمعدات (الإيضاح ٥)	--	--	١,١١٣	--	--	١,١١٣
استهلاك للسنة (الإيضاح ٢١ و ٢٢)	--	١٠,٦١٣	١٧,٠٨٨	١,٩٢٥	--	٢٩,٦٢٦
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	--	٦٠,٥٧٨	١٠٧,٩٧٥	٢١,٩٤٩	--	١٩٠,٥٠٢
المحول إلى الممتلكات والآلات والمعدات (الإيضاح ٥ (ج))	--	(٣١,٥٨١)	(٥٧,٩٣٦)	(٧,٥١٨)	--	(٩٧,٠٣٥)
استهلاك للسنة (الإيضاح ٢١ و ٢٢)	--	٧,٧٨٨	١١,٤٠٦	١,٤٨٧	--	٢٠,٦٨١
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	--	٣٦,٧٨٥	٦١,٤٤٥	١٥,٩١٨	--	١١٤,١٤٨
صافي القيمة الدفترية:						
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	١,٣٣٩,٦٧٣	٤٤٨,٩٦١	١١٩,٩٣٠	٣٨,٠٤٦	١,٥٦١,١٧٧	٣,٥٠٧,٧٨٧
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	١,٣٣٩,٦٧٣	٨١٩,٤٠٥	٢٦٢,٣٦١	٧٠,٣٨٦	٢,٥٥٦,٠١٦	٥,٠٤٧,٨٤١

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٦. العقارات الاستثمارية (يتبع)

أ. تشمل العقارات الاستثمارية مراكز تجارية. وتدر المراكز التجارية المطورة دخلاً من خلال عقود الإيجار. خلال السنة المنتهية في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٣ م، تم رسملة مبلغ ٨٨,٤ مليون ريال سعودي كتكاليف اقتراض لبناء عقارات استثمارية مدرجة في الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ (٢٠٢٢ م: ٥١,٤ مليون ريال سعودي). علاوة على ذلك، فإن معدل الرسملة المستخدم لتحديد مبلغ تكاليف الاقتراض التي سيتم رسملتها هو متوسط سعر الفائدة المرجح المطبق على الاقتراض العام للمجموعة خلال الفترة، في هذه الحالة ٨٪ سنوياً (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٥٪ سنوياً).

ب. تمثل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ الموجودات تحت الإنشاء المتعلقة بالمراكز التجارية وأعمال تطوير البنية التحتية على الأرض.

ج. تم توزيع مصروف الاستهلاك المحملة للسنة على تكلفة الإيرادات.

د. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، بلغت القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات المجموعة ١,٥٤٦ مليون ريال سعودي كضمان مقابل القروض والسلف.

هـ. راجع الإيضاح ٥ (ح) للمعلومات حول عمليات التقييم فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية.

و. فيما يلي بيان المبالغ المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة بشأن العقارات الاستثمارية:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٨٩,٢٨٤	١٢١,١٠١	دخل الإيجارات من عقود الإيجار التشغيلي
(٣٨,٧٨٧)	(٦٨,٢٢١)	المصروفات التشغيلية المباشرة من العقارات التي تحقق إيرادات الإيجار

لا توجد مصروفات تشغيل مباشرة على العقارات الاستثمارية لا تدر دخل إيجار (تحت التطوير) خلال ٢٠٢٣ م و ٢٠٢٢ م.

ز. فيما يلي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية التي تحتفظ بها المجموعة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٠,٥١٣,٣٣٦	٤,٤٤٧,٨٩٠	القيمة العادلة

تم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مقيّم عقاري مستقل، لدى الهيئة السعودية للمقيّم المعتمد (تقييم) لديه مؤهلات احترافية ملائمة وخبرات سابقة في الموقع ونوعية العقارات التي جرى تقييمها. يقدم المقيّم المستقل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كل ستة أشهر.

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٦. العقارات الاستثمارية (يتبع)

تم تصنيف قياس القيمة العادلة لجميع العقارات الاستثمارية ضمن المستوى ٣ من هرمية القيم العادلة استناداً إلى معطيات أسلوب التقييم والمدخلات المستخدمة (راجع إيضاح ٢-٥ و ٥(ح) على التوالي). بالنسبة لجميع العقارات الاستثمارية، يعتبر الاستخدام الحالي للعقار هو الأعلى والأفضل.

ح. جميع العقارات الاستثمارية التي تحتفظ بها المجموعة هي لغرض توليد دخل إيجار ولا يوجد عقارات استثمارية غير محددة الاستخدام في المستقبل.

ط. تتولد الإيرادات من عدد كبير من المستأجرين لا يوجد مستأجر واحد والذي يمثل ما يزيد عن ١٠٪ من إيرادات المجموعة.

ي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، لا يوجد التزام تعاقدي على المجموعة بخصوص عمليات الإصلاح والصيانة المستقبلية والتي لم يتم إثباتها كمطلوبات.

٧. الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

يمثل هذا استثمار المجموعة بنسبة ٤٠٪ في اتفاقية مشروع مشترك في شركة تبريد المنطقة المركزية التي تعمل أساساً في مجال تقديم خدمات نظام تبريد المناطق المركزية. ولدى شركة تبريد المنطقة المركزية رأس مال يتكون فقط من الأسهم العادية، والتي تحتفظ بها المجموعة مباشرة ونسبة حقوق الملكية هي نفسها نسبة حقوق التصويت المملوكة. ولم يتم إدراج شركة تبريد المنطقة المركزية علناً، وقد أبرمت المجموعة اتفاقية مع شركة تبريد المنطقة المركزية لبناء وتشغيل وصيانة نظام تبريد المنطقة (الإيضاح ٥(أ)). والمكان الرئيسي لممارسة أعمال المشروع المشترك هو مكة المكرمة في المملكة العربية السعودية. ويتم المحاسبة عن حصة المجموعة في شركة تبريد المنطقة المركزية في القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وتعكس المعلومات المفصّل عنها المبالغ المعروضة في القوائم المالية الموحدة للمشروع المشترك. وتم تعديلها لتعكس التعديلات التي أجرتها المجموعة عند استخدام طريقة حقوق الملكية، بما في ذلك تعديلات القيمة العادلة والتعديلات على الاختلافات في السياسة المحاسبية. فيما يلي معلومات مالية مختصرة للمشروع المشترك وتسوية القيمة الدفترية للاستثمار في القوائم المالية الموحدة.

فيما يلي ملخص قائمة المركز المالي لشركة تبريد المنطقة المركزية:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
	الموجودات المتداولة (بما فيها النقد وما في حكمه)
٢٥٩,٧٤٧	٢٧٦,٦٨١
٧٦٤,٨٧٧	٧٥٧,٩٠٦
	الموجودات غير المتداولة
	المطلوبات المتداولة (بما فيها المطلوبات المالية المتداولة)
(٢٢٦,٠٥٧)	(٢٥٠,٤٩٥)
	المطلوبات غير المتداولة (بما فيها المطلوبات المالية المتداولة -
(٤٢٩,٧٠٧)	(٤١١,٩٠٨)
	٢٠٢٣ م: لا شيء، ٢٠٢٢ م: لا شيء)
٣٦٨,٨٦٠	٣٧٢,١٨٤
	صافي الموجودات (١٠٠٪)

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٧. الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (يتبع)

تسوية القيم الدفترية:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٤٧,٥٤٤	١٤٨,٨٧٤	حصة المجموعة في صافي الموجودات (٤٠٪)
(٢٠,٨٩٢)	(٢٠,٨٩٢)	الاستبعادات
١٢٦,٦٥٢	١٢٧,٩٨٢	القيمة الدفترية

قائمة الربح أو الخسارة لشركة تبريد المنطقة المركزية:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٨٥,٤٠١	٩٤,٦٢٥	الإيرادات
(١,٨٦٢)	(١,٨٦٢)	استهلاك وإطفاء
(٢٧,٣٦٢)	(٤٠,٩٥٠)	التكاليف التمويلية
(٥,١٤٦)	(٦,٢٢٠)	مصروف الزكاة وضريبة الدخل
(٣٨,٨٠٥)	(٣٣,٠٩٢)	مصروفات أخرى
--	(٩,١٧٧)	تسوية ربح السنة السابقة في السنة الحالية
١٢,٢٢٦	٣,٣٢٤	ربح السنة
١٢,٢٢٦	٣,٣٢٤	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٤,٨٩٠	١,٣٣٠	حصة المجموعة في إجمالي الدخل الشامل (٤٠٪)

٨. الاستثمارات المالية

١-٨ يمثل هذا الاستثمار في صندوق البلاد مكة للضيافة المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

<u>(خسارة) غير محققة *</u>		<u>القيمة الدفترية</u>		<u>الإيضاح</u>
٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
(٢٠,٣٦٠)	--	٢٨٣,٧٦٢	--	أ
				الموجودات غير المتداولة
				صندوق البلاد مكة للضيافة
--	(١٦,٥٠٣)	--	٢٦٧,٢٥٩	أ
				الموجودات المتداولة
				صندوق البلاد مكة للضيافة

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٨. الاستثمارات المالية (يتبع)

٨-١ استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (يتبع)

(أ) يتمثل ذلك في الاستثمار في ٢٠ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٢٠ مليون وحدة) من صندوق البلاد مكة للضيافة ("المنشأة المستثمر فيها") وهو صندوق استثماري عقاري مقفل خاص مقره في المملكة العربية السعودية وتديره شركة البلاد للاستثمار. ويتمثل الهدف من الكيان المستثمر فيه في الحصول على حصة في العقارات الموجودة في مكة المكرمة من أجل توليد الدخل ونمو رأس المال. وتتمثل الموجودات الرئيسية للكيان المستثمر فيه في عقارات استثمارية. ويقوم الكيان المستثمر فيه بإعداد ونشر قوائم مالية على أساس نصف سنوي يتم بموجبها الإفصاح عن صافي قيمة موجودات الصندوق بناءً على القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية، على النحو الذي يحدده مقيمان مستقلان (يشار إليها بـ "صافي قيمة الموجودات الاستثمارية") بالقيمة العادلة باستخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة للمستوى الثالث. ونظراً لأن وحدات الصندوق يتم تداولها بالرجوع إلى صافي قيمة الموجودات الإرشادية المذكورة، تعتقد الإدارة أنها تقرب معقول للقيمة العادلة للمنشأة المستثمر فيها لأن صافي قيمة الموجودات الإرشادية هذه يستند إلى القيمة العادلة للموجودات الأساسية للمنشأة المستثمر فيها. وفقاً للقوائم المالية المقدمة من الإدارة للشركة المستثمر فيها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، يبلغ صافي قيمة الموجودات الاستثمارية لكل وحدة ١٣,٤ ريال سعودي للوحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١٤,٢ ريال سعودي للوحدة)، والذي تم استخدامه كأساس لتقييم استثمارات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

راجع الإيضاح ٢٧ للحصول على معلومات حول الطرق والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة بما في ذلك طرق التقييم المستخدمة في قياس القيم العادلة للأدوات المالية.

لا توجد تحويلات بمستويات القيمة العادلة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

٩. النقد وما في حكمه

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢,٧١٠	١,٥٤٥	النقد في الصندوق
٦٩٥,١٢٧	٥٩٣,٨٩٩	النقد لدى البنوك
٢٣١,٤٢٥	١٠٩,٩٥٠	الودائع لأجل (الإيضاح (أ))
٩٢٩,٢٦٢	٧٠٥,٣٩٤	
(٢٤٢,٥٩٠)	(١٠٩,٩٥٠)	يخصم: النقد المقيد - غير المتداول (الإيضاح (أ) و (ب))
(٣٤٦,٢٨٨)	(٢٩٦,٥٩٦)	يخصم: النقد المقيد - المتداول (إيضاح (ب))
٣٤٠,٣٨٤	٢٩٨,٨٤٨	

(أ) يتضمن هذا البند الودائع المودعة في ودائع مرابحة لدى البنوك التجارية بفترة استحقاق أصلية لمدة ثلاثة أشهر، وتحقق إيرادات تمويل بمبلغ ١٤,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٥,١ مليون ريال سعودي). وعلاوة على ذلك، فإن ودائع المرابحة هذه مقيدة بموجب حسابات الاحتياطي وفقاً للاتفاقيات بموجب الترتيبات ذات الصلة مع بنوك تجارية.

(ب) يتم الاحتفاظ بالنقدية في حسابات لدى بنوك ذات تصنيفات ائتمانية جيدة. وتقارب القيمة العادلة للنقد وما في حكمه وتقريبات النقد المحتجز القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٠. الموجودات أخرى

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٧,٤٥٣	١٦,٥٠٩	الموجودات غير المتداولة الأخرى
		إيجار مستحق
١٠,٣١٥	١٢,١١٤	الموجودات المتداولة الأخرى
٤,٠٢٧	--	المصروفات المدفوعة مقدماً
٤٩,٥٩٥	١,٦٢٩	الذمم المدينة الأخرى للفنادق
		أخرى
٦٣,٩٣٧	١٣,٧٤٣	الإجمالي

١١. العقارات للتطوير والبيع

تمثل هذه العقارات عقارات يتم تطويرها لبيعها كوحدة سكنية تحددتها الإدارة لاستخدامها للبيع المستقبلي في سياق عمليات المجموعة الاعتيادية. فيما يلي الحركة خلال السنة المنتهية:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢٤,٨٠٦	٢١,٠٦٩	الرصيد الافتتاحي
٣٧,٥٥٧	٦,٨٤٥	المحول من الممتلكات والآلات والمعدات (الإيضاح ٥)
٦٢,٣٦٣	٢٧,٩١٤	
(٤١,٢٩٤)	(٦,٨٤٥)	يخصم: المحمل على تكلفة الإيرادات (١-١١)
٢١,٠٦٩	٢١,٠٦٩	

١-١١ إن العقارات المُحتفظ بها للتطوير والبيع محملة على قائمة الربح أو الخسارة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بمبلغ ٦,٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٤١,٣ ريال سعودي) يتم تحميلها على تكلفة الإيرادات ضمن "تكلفة العقارات المُحتفظ بها للتطوير والبيع".

٢-١١ قامت إدارة المجموعة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لوحداتها السكنية. تضمنت هذه العملية تحديد طريقة تخطط الاستبعاد وتقدير بعض المتغيرات الجوهرية مثل سعر البيع المقدر بناء على طريقة الاستبعاد المخطط لها، تكلفة البيع المقدر والتكلفة المقدر لجعل الأصل جاهزاً للبيع. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات المُحتفظ بها للتطوير والبيع بأعلى من قيمتها الدفترية.

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٢. الذمم المدينة التجارية والأخرى

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٣٦,٩٥٦	٢٦,٨٧٤	ذمم مدينة من عقد مع عملاء
٢٠٥,٩٨٥	١٠٦,٠٦١	الذمم المدينة من إيرادات الإيجار وبيع الأراضي (١-١٢)
١٢,٥١٩	٢٤,٦٨٣	موجودات العقود (٣-١٢)
١٣٢,٥٦٥	٧٥,٥٣٨	الدفعات المقدّمة للموردين
١٠١,٤١٠	١٥٦,٨٤٨	الذمم المدينة الأخرى
(٩٩,٨٠١)	(٤٧,٣٩٦)	يخصم: مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة (٢-١٢)
٣٨٩,٦٣٤	٣٤٢,٦٠٨	

١-١٢ يشمل هذا البند مبلغ لا شيء (٢٠٢٢م: ٤٨ مليون ريال سعودي) يتعلق ببيع بعض العقارات في فترات سابقة.

الذمم المدينة التجارية هي عبارة عن موجودات مالية غير مشتملة مقاسة بالتكلفة المضافة وتستحق بشكل عام على فترات من ٩٠ إلى ١٨٠ يوماً. وقد تتأثر القيمة الدفترية بالتغيرات في مخاطر الائتمان لدى الأطراف المقابلة. وليس من ممارسات المجموعة الحصول على ضمانات على الذمم المدينة التجارية لطرف ثالث، وبالتالي فهي غير مضمونة. وتتركز الذمم المدينة التجارية للمجموعة في المملكة العربية السعودية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، مثل أكبر خمسة عملاء ٦٨٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٥٤٪) من الذمم المدينة القائمة. وبسبب قصر آجال الذمم المدينة التجارية، تم اعتبار قيمها الدفترية مقارنة بقيمتها العادلة.

تشمل الدفعات المقدمة للموردين بشكل رئيسي الدفعات المقدمة المتعلقة بإصلاح وصيانة أعمال البنية التحتية.

فيما يلي مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٠,٦٥١	١٥,٣٢٦	ذمم مدينة من عقد مع عملاء
٧٨,٦٤٩	٣٢,٠٧٠	ذمم مدينة من إيرادات الإيجار
٨,٤٧٨	--	ذمم مدينة متعلقة بعقارات للتطوير والبيع
٢,٠٢٣	--	موجودات العقود (٣-١٢)
٩٩,٨٠١	٤٧,٣٩٦	

٢-١٢ فيما يلي الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية مقابل الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٦٠,٦٨٩	٩٩,٨٠١	الرصيد الافتتاحي
٤٩,٠٧٩	(٤٧,٧٩٠)	(عكس) / المحمل للسنة
(٩,٩٦٧)	(٤,٦١٥)	شطب خلال السنة
٩٩,٨٠١	٤٧,٣٩٦	رصيد الإقفال

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٢. الذمم المدينة التجارية والأخرى (يتبع)

٣-١٢ تتعلق موجودات العقود ذات الصلة بمبيعات العقارات على الخارطة لغرض التطوير والبيع، لم يتم إصدار فواتير بها للعملاء. والإيجارات غير المفوترة من المركز التجاري، عند إصدار الفاتورة، يتم إعادة تصنيف المبالغ المثبتة كموجودات عقود إلى ذمم مدينة تجارية. وأثبتت المجموعة أيضاً مخصص خسارة لموجودات عقود وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

١٣. رأس المال والاحتياطيات

١-١٣ رأس المال

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٩٢٩,٤٠٠	١,١٥٤,٥٣٤	عدد الأسهم ما لم يذكر خلاف ذلك (بآلاف الأسهم)
٢٢٥,١٣٤	--	عند الإصدار في ١ يناير - المدفوع بالكامل / المكتتب به
		إصدار أسهم مقابل اتفاقية مقايضة
١,١٥٤,٥٣٤	١,١٥٤,٥٣٤	عند الإصدار في ٣١ ديسمبر - المدفوع بالكامل / المكتتب به
١١,٥٤٥,٣٤٢	١١,٥٤٥,٣٤٢	القيمة الاسمية المصرح بها ١٠ ريال سعودي

٢-١٣ علاوة الإصدار

بناءً على تحويل الدين إلى حقوق ملكية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، تم تسجيل احتياطي علاوة الإصدار بمبلغ ٢,٩١٨ مليون ريال سعودي، وفيما يلي التغيير في احتياطي علاوة الإصدار:

٢٠٢٣ م	
ألف ريال سعودي	
٢,٩١٧,٧٣٩	علاوة الإصدار المثبتة بموجب اتفاقية المقايضة في ٢٠٢٢ م
(١,٥٩٠,١٤٣)	الخسائر المتراكمة المعدلة ٢٠٢٢ م (إيضاح ٢-٤)
١,٣٢٧,٥٩٦	رصيد علاوة الإصدار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(٧٠٠,٠٠٠)	تعديل الخسارة المتراكمة الإضافية (الإيضاح ٢٩)
٦٢٧,٥٩٦	

٣-١٣ الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، يجوز للمساهمين اتخاذ قرار بتكوين احتياطيات إلى الحد الذي يخدم مصلحة الشركة أو يضمن، قدر الإمكان، التوزيع المتسق لأرباح الأسهم على المساهمين. إن الاحتياطي غير متاح للتوزيع، إلا إذا قرر المساهمين خلال اجتماع الجمعية العامة توزيعه أو تحويله مرة أخرى إلى الأرباح المبقاة. الاحتياطي النظامي حالياً هو احتياطي تم تكوينه بموجب متطلبات اللوائح السابقة.

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٣. رأس المال والاحتياطيات (يتبع)

١٣-٤ احتياطي سلف لبعض المساهمين المؤسسين

يمثل ذلك مدفوعات مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين ("المؤسسين") في السنوات السابقة، ومعتمدة من المساهمين على النحو الواجب والمنصوص عليه في نظام الشركة الأساسي، ولاحقا توقفت من خلال قرار المساهمين في اجتماع جمعيتهم العمومية غير العادية بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٦م (الموافق ١٩ جمادى الآخرة ١٤٣٧هـ). إن المبالغ المدفوعة مقدما قابلة للتعديل مقابل توزيعات الأرباح المستقبلية من قبل الشركة على المؤسسين و / أو مقابل منحصلات استبعاد أسهم الشركة المحتفظ بها من قبل المؤسسين. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، استلمت الشركة ٠,٣ مليون ريال سعودي مقابل الدفعات المقدمة من بعض المؤسسين.

١٤. القروض والسلف

تبين الإيضاحات التالية معلومات بشأن الشروط التعاقدية لقروض وسلف المجموعة المحملة بفوائد والتي تقاس بالتكلفة المطفأة. للحصول على معلومات حول مدى تعرض المجموعة لمخاطر معدلات الفائدة ومخاطر السيولة راجع الإيضاح ٢٧.

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٠,٦٨٢,٤٣٣	١١,٤٣٣,٤٧٠	قروض وسلف
٣٦١,٦٢٣	٣٤٥,٢٣٨	عمولة مستحقة
(٦٣,٠١١)	(٥٢,١٩٨)	يخصم: مصروفات تمويلية مؤجلة
١٠,٩٨١,٠٤٥	١١,٧٢٦,٥١٠	
(٤٧٨,٦٢١)	(٦٧٨,٥٠٣)	الجزء المتداول
١٠,٥٠٢,٤٢٤	١١,٠٤٨,٠٠٧	الجزء غير المتداول

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٤. القروض والسلف (يتبع)

فيما يلي ملخص لترتيبات القروض والسلف الخاصة بالشركة بالإضافة إلى تفاصيل أي ضمانات مرتبطة بها:

القيمة الدفترية للضمان	الضمانات	دورة السداد	فترة السداد	تاريخ آخر إعادة هيكلة	حد التسهيلات	الجزء المتداول*	الجزء غير المتداول*	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
ألف ريال سعودي					ألف ريال سعودي			
٦,٤٥١,٤٧٤	راجع الإيضاح (أ)	دفعة واحدة	٣١ مارس ٢٠٣١م	١٤ نوفمبر ٢٠٢١م	١,٥٠٠,٠٥٧	--	١,٥٠٠,٠٥٧	القروض البنكية المضمونة
٨,٣٢٣,٠١٦	راجع الإيضاح (ب)	ربع سنوية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٣٠م	٢٣ أكتوبر ٢٠٢١م	٥,٨٩٨,٨٩٠	٢٢٥,٩٨٨	٥,٨٩١,٨١١	القرض الحكومي (الإيضاح (أ))
٣٠٤,١٣٩	راجع الإيضاح (ج)	نصف سنوية	٢١ يناير ٢٠٢٣م إلى ٢٧ يناير ٢٠٣٠م	--	١,٠٠٠,٠٠٠	١٧٦,٢٣٤	٧٨٥,٨٠٠	القرض المشترك (الإيضاح (ب))
١,٨٣٩,٨٧٢	راجع الإيضاح (د)	نصف سنوية	٢٨ فبراير ٢٠٢٤م إلى ٢٨ أغسطس ٢٠٢٧م	٢٨ أغسطس ٢٠٢٢م	١,٦٠٠,٠٠٠	٢١٦,٠٧٧	١,٤٦٣,٠٠٠	التسهيل من البنك المحلي (الإيضاح (ج))
--	--	نصف سنوية	٣ نوفمبر ٢٠٢٤م إلى ٣ مايو ٢٠٣٦م	--	١,٦٠٠,٠٠٠	٦٨,٣٨٠	١,٤٥١,٣٦١	التسهيل من البنك المحلي (الإيضاح (د))
						٦٨٦,٦٧٩	١١,٠٩٢,٠٢٩	القروض البنكية غير المضمونة
						(٨,١٧٦)	(٤٤,٠٢٢)	التسهيل من البنك المحلي (الإيضاح (ز))
						٦٧٨,٥٠٣	١١,٠٤٨,٠٠٧	يخصم: مصروفات تمويلية مؤجلة
القيمة الدفترية للضمان	الضمانات	دورة السداد	فترة السداد	تاريخ آخر إعادة هيكلة	حد التسهيلات	الجزء المتداول*	الجزء غير المتداول*	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
ألف ريال سعودي					ألف ريال سعودي			
٦,٣٠٠,٦٢٥	راجع الإيضاح (أ)	دفعة واحدة	٣١ مارس ٢٠٣١م	١٤ نوفمبر ٢٠٢١م	١,٥٠٠,٠٥٧	--	١,٣٧٨,٩٥١	القروض البنكية المضمونة
٨,٤٣١,٣٤٥	راجع الإيضاح (ب)	ربع سنوية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٣٠م	٢٣ أكتوبر ٢٠٢١م	٥,٨٩٨,٨٩٠	--	٥,٦١٣,١٩٦	القرض الحكومي (الإيضاح (أ))
٢٩٩,٤٥٣	راجع الإيضاح (ج)	نصف سنوية	٢١ يناير ٢٠٢٣م إلى ٢٧ يناير ٢٠٣٠م	--	١,٠٠٠,٠٠٠	٩٥,٦١٦	٩٢٨,٦٠٠	القرض المشترك (الإيضاح (ب))
١,٩٠٢,١٣٣	راجع الإيضاح (د)	نصف سنوية	٢٨ فبراير ٢٠٢٤م إلى ٢٨ أغسطس ٢٠٢٧م	٢٨ أغسطس ٢٠٢٢م	١,٦٠٠,٠٠٠	٩٥,٩٢٠	١,٦٠٠,٠٠٠	التسهيل من البنك المحلي (الإيضاح (ج))
--	--	دفعة واحدة	٥ أكتوبر ٢٠٢٣م	--	٥٥,٣٨٥	٢٧,١٦٠	٢٩,١٥٠	التسهيل من البنك المحلي (الإيضاح (د))
--	--	دفعة واحدة	١١ نوفمبر ٢٠٢٣م	--	٢٥٣,١٢٥	٢٥٧,٤٧٣	--	التسهيل من البنك المحلي (الإيضاح (هـ))
--	--	نصف سنوية	٣ نوفمبر ٢٠٢٤م إلى ٣ مايو ٢٠٣٦م	--	١,٦٠٠,٠٠٠	١٠,٥١٣	١,٠٠٧,٤٧٧	صكوك مساندة (الإيضاح (و))
						٤٨٦,٦٨٢	١٠,٥٥٧,٣٧٤	التسهيل من البنك المحلي (الإيضاح (ز))
						(٨,٠٦١)	(٥٤,٩٥٠)	يخصم: مصروفات تمويلية مؤجلة
						٤٧٨,٦٢١	١٠,٥٠٢,٤٢٤	

\* تتضمن هذه الأرصدة العمولات المستحقة

#### ١٤. القروض والسلف (يتبع)

أ) خلال سنة ٢٠٢١م، أبرمت المجموعة اتفاقية إعادة هيكلة قرض مع وزارة المالية تضمنت تعديلات جوهرية على شروط القرض، بما في ذلك التنازل عن العمولة المستحقة، ورسملة العمولة لفترة معينة قبل بدء السداد، ومراجعة أسعار العمولات وتحويل ١,٥ مليار ريال سعودي من إجمالي مبلغ القرض الحالي إلى أداة تابعة دائمة غير مضمونة متوافقة مع الشريعة الإسلامية ("الأداة الدائمة")، وتمديد أجل استحقاق المبلغ المتبقي المضمون البالغ ١,٥ مليار ريال سعودي حتى ٣١ مارس ٢٠٢١م، بدفعة واحدة ("القرض المسدد على دفعة واحدة").

تشتمل الأداة الدائمة بقيمة ١,٥ مليار ريال سعودي على الميزات الرئيسية التالية:

١. التنازل عن كامل الربح المستحق وغير المدفوع والبالغ ٤٥٧ مليون ريال سعودي.  
٢. ليس للأداة الدائمة أجل استحقاق تعاقدية ولا تحتفظ الجهة الحكومية بحق تعاقدية للاسترداد أو السداد في السياق العادي لأعمال المجموعة.

علاوة على ذلك، يجوز للمجموعة أن تختار عدم سداد أي من مدفوعات الأرباح، إلا في حالة توزيع أرباح على المساهمين العاديين، ولا يعتبر عدم دفع الأرباح تراكماً ولا حالة تخلف عن السداد.

قامت المجموعة بتحليل الأداة التابعة التي تحتوي على ميزات لأداة حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي ٣٢، وبالتالي صنفت الأداة ضمن حقوق الملكية بقيمتها العادلة في تاريخ تحويل الدين.

بناءً على استلام كشوف الشروط الملزمة من وزارة المالية، والمصادقة من وكيل التسهيلات وموافقة مجلس الإدارة على تلك الشروط، ألغت المجموعة إثبات التسهيل القديم وقامت بإثبات التسهيلات الجديدة خلال سنة ٢٠٢١م.

تعهدت المجموعة بممتلكاتها في المرحلتين الثالثة والسابعة للمقرض كرهن عقاري مقابل القرض. ولا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

ب) تعهدت المجموعة بممتلكاتها من المرحلة الثانية والمرحلة الرابعة والمرحلة الخامسة للمقرض كرهن عقاري مقابل القرض. علاوة على ذلك، أصدرت المجموعة سند لأمر لصالح المقرض بمبلغ ٦,١ مليار ريال سعودي.

يتضمن التسهيل أعلاه تعهدات مالية؛ إلا أن المجموعة ملتزمة بهذه التعهدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

ج) تعهدت المجموعة بقطع أرض في المرحلة السابعة للمقرض كرهن عقاري مقابل القرض. يتضمن التسهيل أعلاه تعهدات مالية؛ والمجموعة ملتزمة بهذه التعهدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

د) خلال فترة السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، قامت المجموعة بإعادة هيكلة التسهيلات المذكورة أعلاه من بنك محلي بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي و ٦٠٠ مليون ريال سعودي، على التوالي، وبموجب إعادة الهيكلة هذه، دخلت المجموعة في اتفاقية تسهيل جديدة بمبلغ ١,٦٠٠ مليون ريال سعودي من خلال تعديل التسهيلات التي تم الحصول عليها سابقاً. وسجلت المجموعة خسائر تعديل بلغت ٧٩,٢ مليون ريال سعودي نتيجة إعادة جدولة التسهيلات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

تعهدت المجموعة واحدة من عقاراتها في المرحلة الأولى للمقرض كرهن عقاري مقابل القرض.

يتضمن التسهيل أعلاه تعهدات مالية؛ إلا أن المجموعة ملتزمة بهذه التعهدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

هـ) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قامت المجموعة بسداد مبلغ القرض بالكامل.

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٤. القروض والسلف (يتبع)

و) في ١٢ نوفمبر ٢٠١٨م، أصدرت المجموعة صكوكًا خاصة مساندة غير مضمونة متوافقة مع الشريعة بمبلغ ٥٠٦ مليون ريال سعودي بتاريخ استحقاق ١٥ نوفمبر ٢٠٢٣م. وتم إصدار الصكوك بموجب شركة تابعة مملوكة بالكامل "جبل عمر للصكوك المحدودة" (الإيضاح ١) بالدولار الأمريكي. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قامت المجموعة بسداد مبلغ الصكوك بالكامل.

ز) هذا القرض مضمون بضمان تقدمه الحكومة للمقرض. ولا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

ح) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بلغ إجمالي المبالغ المسحوبة على القروض والسلف ٧٥١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢م: ١,٩٩٣ مليون ريال سعودي) و ٣٨٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢م: ٩٦٩ مليون ريال سعودي) حيث بلغ إجمالي التكاليف التمويلية ٩٥٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢م: ٥٤٥ مليون ريال سعودي).

١٥. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تطبق المجموعة خطة منافع محددة تتماشى مع متطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية. تستند مدفوعات مكافأة نهاية الخدمة بموجب الخطة إلى الرواتب والبدايات النهائية للموظفين وسنوات الخدمة التراكمية في تاريخ انتهاء خدمتهم على النحو المحدد في الشروط المنصوص عليها في أنظمة العمل بالمملكة العربية السعودية. إن خطط مكافأة نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير مموله ويتم الوفاء بالتزامات سداد المنافع عندما تستحق بعد إنهاء التوظيف. يلخص الجدول التالي مكونات صافي مصروفات المنافع المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والمبالغ المثبتة في قائمة المركز المالي الموحدة.

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٢٧,٣٠٩	٣٢,٦٧٥
٧,١٢٤	٨,٩٥٦
٦٠١	١,٢٧٢
(٨٨٨)	١١
٦,٨٣٧	١٠,٢٣٩

الرصيد في ١ يناير  
المدرج في الربح أو الخسارة  
تكلفة الخدمة الحالية  
تكلفة الفائدة  
خسارة / (ربح) التخفيضات

المدرج ضمن الدخل الشامل الأخر

(ربح) / خسارة إعادة القياس:  
- (الربح) / الخسارة الإكتوارية الناتجة من:  
• افتراضات ديموغرافية  
• الافتراضات المالية  
• تعديل بناءً على الخبرة

٣١٠	(٤٩٥)
٣٤١	--
٢,٥٠٥	٢,١٥٣
٣,١٥٦	١,٦٥٨

أخرى

المنافع المدفوعة

(٤,٦٢٧)	(٣,٦١٣)
(٤,٦٢٧)	(٣,٦١٣)
٣٢,٦٧٥	٤٠,٩٥٩

الرصيد في ٣١ ديسمبر

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٥. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (يتبع)

الافتراضات الإكتوارية

فيما يلي الافتراضات الإكتوارية الرئيسية التي جرى تطبيقها في تاريخ التقرير:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
٤,١٣%	٤,٦١%	معدل الخصم (%)
٤,١٢%	٤,٤١%	نمو الرواتب المستقبلية (%)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، كانت مدة المتوسط المرجح للالتزام المنافع المحددة ٦,٤٤ سنوات (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٦,٥٨ سنوات).

يتم خصم الدفعات المستقبلية المتوقعة باستخدام عوائد السوق في نهاية السنة التي أعدت عنها القوائم المالية للسندات الحكومية العالية السيولة مع الشروط والعملات التي تتوافق قدر الإمكان مع التدفقات النقدية الخارجة التقديرية المستقبلية إلى خارج الشركة.

تحليل الحساسية

قد تؤثر التغييرات المحتملة بشكل معقول في تاريخ التقرير، مع ثبات الافتراضات الأخرى، على أحد الافتراضات الإكتوارية ذات الصلة بخطة المنافع المحددة بمقدار المبالغ المبينة أدناه.

٢٠٢٢م		٢٠٢٣م		
النقص	الزيادة	النقص	الزيادة	
ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	
سعودي	سعودي	سعودي	سعودي	
٢,٠٧٢	(٢,١٩٦)	٢,٨١٩	(٢,٤٢٨)	معدل الخصم (١٪ حركة)
(٢,٣٣١)	٢,١٨١	(٢,٦٠٠)	٢,٩٦١	نمو الرواتب المستقبلية (١٪ حركة)

تم تحديد تحليل الحساسية أعلاه على أساس طريقة تقوم باستقراء التأثير على التزام المنافع المحددة نتيجة للتغيرات المعقولة في الافتراضات الرئيسية التي تحدث في نهاية فترة التقرير. قد لا يكون تحليل الحساسية ممثلاً عن التغيير الفعلي في التزام المنافع المحددة حيث أنه من غير المحتمل حدوث تغيير في الافتراضات بعيداً عن بعضها البعض.

الدفعات غير المخصومة التالية متوقعة لخطة المزايا المحددة في السنوات المقبلة:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٤,٨٩٩	٦,١٩٩	خلال الـ ١٢ شهرا القادمة (فترة التقرير السنوي القادمة)
١٣,٩٠٩	١٧,٨٦٢	بين ١ إلى ٥ سنوات
٢٥,٨١١	٣٣,٩١٠	أكثر من ٥ سنوات

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
١٦. المطلوبات غير المتداولة الأخرى

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٧١٦,٢٣٢	٧٣٤,٤١٢	المستحق الدفع إلى شركة تبريد المنطقة المركزية (إيضاح (أ))
١٩٣,٥٠١	٨٣,٦٩٤	المحتجزات الدائنة- غير المتداولة (الإيضاح ١٧ (أ))
٧,٩٧٩	٦,٣٦٧	ودائع التأمين المستردة (الإيضاح (ب))
١٦,٣٦٦	١٠,٣٠٩	أخرى
<u>٩٣٤,٠٧٨</u>	<u>٨٣٤,٧٨٢</u>	

(أ) يمثل هذا المبلغ المستحق إلى شركة تبريد المنطقة المركزية بدلاً من إنشاء وتشغيل محطة التبريد (لتوفير مرافق التبريد) للمجموعة بالمعدلات المنفق عليها مسبقاً.

(ب) يتم استلام الودائع القابلة للاسترداد مقابل بتأجير المراكز التجارية التي يجب تسويتها في نهاية عقد الإيجار المقابل.

١٧. الذمم الدائنة التجارية والمطلوبات المتداولة الأخرى

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١,٠٣٧,٧٨٩	١,٠١١,٢٧١	أرصدة مستحقة للمقاولين ومصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٩٧,٨٣٩	١٤٨,١٢٦	المحتجزات الدائنة - المتداولة (الإيضاح (أ))
٢٣٦,٠٢٢	١٦٢,٠٠٧	الدفعات المقدمة من العملاء (الإيضاح (ب))
١٢١,٢٥٣	١٥٠,٥٣٧	الذمم الدائنة التجارية
<u>١,٥٩٢,٩٠٣</u>	<u>١,٤٧١,٩٤١</u>	

(أ) تتكون المحتجزات الدائنة من المبلغ الواجب تسويته للمتعاقدين بناءً على شروط متفق عليها. تم تصنيف المبلغ كمتداول وغير متداول بحسب التاريخ المتوقع للتسوية.

(ب) تشمل الدفعة المقدمة من العملاء على المبالغ المستلمة مقدماً مقابل بيع الوحدات السكنية والمبالغ المدفوعة مقدماً مقابل إيجار المراكز التجارية.

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
١٨. الزكاة المستحقة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، سجلت المجموعة مصروف زكاة بمبلغ ٢٢١ مليون ريال سعودي للفترة الحالية والفترات السابقة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: لا شيء ريال سعودي).

فيما يلي حركة مخصص الزكاة للسنة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٣٠١,٧٦٨	٢٨٥,٠٥٨	الرصيد الافتتاحي
		<b>المحمل للسنة</b>
--	٣٣,٠٠٥	مصروفات الزكاة - السنة الحالية
--	١٨٨,٣٧٨	التغير في تقديرات تتعلق بالفترة السابقة
--	٢٢١,٣٨٣	
--	(٢٠,٧٥٥)	نسوية الدفعات المقدمة
(١٦,٧١٠)	--	مدفوعات خلال السنة
٢٨٥,٠٥٨	٤٨٥,٦٨٦	رصيد الإقفال

فيما يلي أهم مكونات الوعاء الزكوي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٤,٠٨١,٧٦٢	١٢,٩٧١,١١٢	حقوق الملكية
١٢,٦٠٣,٣٤٠	١٣,٥٨٢,٨٥٩	مخصصات افتتاحية وتعديلات أخرى
(٢٦,٧٢٠,٠٦٧)	(٢٥,٥٤٥,٦٩٢)	القيمة الدفترية للموجودات طويلة الأجل
(٢٠٨,٣١٧)	٢٧٢,٩١٤	أ دخل معدل
(٢٤٣,٢٨٢)	١,٢٨١,١٩٣	ب الوعاء الزكوي
--	١,٢٨١,١٩٣	الوعاء الزكوي ("أ" أو "ب" أيهما أعلى)
--	٣٢,٨١٣	الزكاة للسنة @ ٢,٥%
--	١٩٢	الزكاة عن الاستثمار في الصندوق

تم تعديل بعض البنود وفقاً للوائح المنطبقة للوصول إلى الوعاء الزكوي. يتم احتساب الزكاة بواقع ٢,٥٪ المطبق على مبلغ صافي الربح المعدل أو الوعاء الزكوي، أيهما أعلى.

موقف الربوط

قدمت المجموعة إقرارات الزكاة عن جميع الفترات / السنوات وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

## ١٨. الزكاة المستحقة (يتبع)

### موقف الربوط (يتبع)

في الفترة السابقة، رفعت الهيئة مطالبية زكوية إضافية بمبلغ ٤٢١ مليون ريال سعودي تتعلق بالسنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٤هـ (الموافق ٤ نوفمبر ٢٠١٣م) حتى ١٤٣٧هـ (الموافق ٢٠١٦م) إلى جانب الفترات المنتهية في ١٥ رجب ١٤٣٨هـ (الموافق ١٢ أبريل ٢٠١٧م) و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. قدمت المجموعة استئنافاً ضد الطلب الإضافي، حيث أصدرت اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إشعاراً بخصوص مراجعة استئناف مطالبية الزكاة لتصبح ٣٥٤ مليون ريال سعودي. وقدمت المجموعة طلب إعادة نظر إلى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، رفضت اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية اعتراض إعادة النظر بسبب عدم الاختصاص، ما أدى إلى التزام الشركة بدفع مبلغ الزكاة الذي جرى تقديره للسنوات المذكورة، وعليه، تم إنهاء الربوط الزكوية للسنوات من ١٤٣٤هـ (الموافق ٢٠١٣م) إلى ٢٠١٨م وكونت المجموعة المخصص المطلوب خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، قامت الهيئة بإصدار الربوط عن سنتي ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م وطالبت بالتزام زكاة إضافي بمبلغ ٢٠٩ مليون ريال سعودي. وقدمت المجموعة استئنافاً بشأن الربوط السابقة، بحيث أصدرت اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية قرارها بشأن استئناف المجموعة بتعديل مطالبية الزكاة الإضافية لتصبح ١٨٩ مليون ريال سعودي. ولاحقاً، ألغت الهيئة الربط لسنة ٢٠١٩م ووافقت المجموعة على إلغاء الهيئة وأرسلت خطاب قبول إلى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. بالنسبة لسنة ٢٠٢٠م، قدمت المجموعة استئنافاً إلى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية ضد قرار لجان حل الخلافات والنزاعات الضريبية. وكما في تاريخ التقرير، لا زال رد اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية في هذا الصدد قيد الانتظار. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قدمت الشركة عرض تسوية إلى لجنة التسوية لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وتم عقد جلسة استماع في ديسمبر ٢٠٢٣م. بعد السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قدمت الشركة المعلومات التي طلبتها لجنة التسوية ولا تزال القضية قيد النظر حالياً.

علاوة على ذلك، وعضواً عن التطورات المذكورة أعلاه، في حين أن اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية من خلال قرارها بشأن الربوط الزكوية للسنوات من ١٤٣٤هـ (الموافق ٢٠١٣م) إلى ٢٠١٨م قد رفضت الخصومات المتعلقة ببعض الأرصدة بما في ذلك الرصيد النقدي المقيد والاستثمار في الصناديق وغيرها من الأمور المماثلة، إلا أن الإدارة ترى أنه بالنظر إلى أساس/ أسباب الرفض، لدى الشركة أسباب كافية للطعن بنجاح في أي ارتباطات زكوية محتملة ناشئة عن السنوات قيد النظر حالياً لدى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية وكذلك للسنوات التي لم يصدر ربوط بشأنها. ومع ذلك، وبناء على أفضل تقدير للإدارة، تم تكوين مخصصات كافية لأي تعرضات لا يمكن الطعن فيها.

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قامت الإدارة بإثبات مخصص يمثل أفضل تقييم لها للمبلغ المطلوب لتسوية جميع المطالبات الزكوية، بما في ذلك الربوط والاستئنافات المعلقة ضدها بما في ذلك وحتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. ومع ذلك، فإن الربوط قيد النظر لدى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية للسنتين ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م وكذلك للسنوات التي لم تصدر ربوط بشأنها، لا تزال تمثل ارتباطات محتملة زكوية نظراً لحالات عدم اليقين المرتبط بتوقيت و / أو مبلغ التسوية النهائية.

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٩. معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

تشمل الأطراف ذات العلاقة موظفي الإدارة العليا في المجموعة والكيانات التي تخضع للسيطرة المشتركة تسيطر عليها تلك الأطراف أو التي تخضع للسيطرة أو للسيطرة المشتركة أو تتأثر بتلك الأطراف. ويتم اعتماد أسعار وشروط هذه التعاملات من قبل مجلس إدارة المجموعة ويتم تنفيذ المعاملات مع الأطراف ذات الصلة وفقا لشروط متفق عليها. فيما يلي قائمة ببعض المعاملات الرئيسية مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدة المجموعة.

يتكون موظفو الإدارة العليا الرئيس التنفيذي ورؤساء الأقسام. تشتمل مكافأة موظفي الإدارة العليا بالشركة على الرواتب والمنافع غير النقدية والمساهمات في خطة المنافع المحددة لما بعد انتهاء التوظيف.

العلاقة

الطرف ذو العلاقة

مشروع مشترك  
مسؤولون عن تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة الكيان

شركة تبريد المنطقة المركزية  
موظفو الإدارة العليا

إضافة إلى المعاملات مع الجهات ذات العلاقة المفصّل عنها في الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة فيما يلي المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة خلال دورة الأعمال العادية والمدرجة ضمن القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر والأرصدة الناشئة عنها:

<u>طرف ذو علاقة</u>	<u>طبيعة المعاملة</u>	<u>٢٠٢٣ م</u> ألف ريال سعودي	<u>٢٠٢٢ م</u> ألف ريال سعودي
موظفو الإدارة العليا تعويضات	- منافع موظفين قصيرة الأجل - منافع ما بعد التوظيف	١٧,٧٥١ ٤١٨	١٦,٥٥٢ ٣٧٦
شركة تبريد المنطقة المركزية	مصروفات تبريد رسوم تنازل مستحقة الدفع متعلقة بالتمويل إيرادات إيجارية	٤١,٠٦٢ ٤٤,٤١٠ ٤,٠٥٧	٢٢,٧٩٨ ٣٨,٤٧٤ ٤,٠٥٧

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٩. معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

فيما يلي بيان بالأرصدة الناتجة من المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

<u>طرف ذو علاقة</u>	<u>طبيعة الأرصدة</u>	٢٠٢٣م ألف ريال سعودي	٢٠٢٢م ألف ريال سعودي
شركة تبريد المنطقة المركزية	مطلوبات غير متداولة أخرى (الإيضاح ١٦) الموجودات غير المتداولة الأخرى (الإيضاح ١٠) ذمم مدينة تجارية وأخرى (الإيضاح ١٢) الذمم الدائنة التجارية والمطلوبات المتداولة الأخرى (الإيضاح ١٧) *	٧٣٤,٤١٢	٧١٦,٢٣٢
		١٦,٥٠٩	١٧,٤٥٣
		٢٧,٧٦٣	١٥,٨٦٨
		٢٥٩,٨٤٨	٢٧٢,٣٩٥

\* خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قرر مجلس إدارة الشركة تسوية المبلغ المستحق لشركة تبريد المنطقة المركزية البالغ ٢٣٧ مليون ريال سعودي من خلال إصدار رأس المال. تتوقع الإدارة أن يتم تنفيذ الصفقة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

<u>الوصف</u>	<u>طبيعة المعاملة</u>	٢٠٢٣م ألف ريال سعودي	٢٠٢٢م ألف ريال سعودي
مجلس الإدارة	مكافآت حضور اجتماعات (الإيضاح ٢٢)	٢,٤٣٢	١,٧٢٤

٢٠. الإيرادات

	٢٠٢٣م ألف ريال سعودي	٢٠٢٢م ألف ريال سعودي
إيرادات من العقود مع العملاء	١,٢٠٥,٦٢٢	٧٦٠,٢١٧
إيرادات من إيرادات إيجارية	١٢١,١٠١	٨٩,٢٨٤
	١,٣٢٦,٧٢٣	٨٤٩,٥٠١

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٠. الإيرادات (يبيع)

١-٢٠ تفصيل الإيرادات

فيما يلي الإيرادات مقسمة حسب نوع الإيرادات وتوقيت إثبات الإيرادات. ويتضمن الجدول أيضاً تسوية الإيرادات المصنفة حسب قطاعات المجموعة المقرر عنها. علاوة على ذلك، فإن إيرادات المجموعة مصدرها المملكة العربية السعودية.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

الإجمالي		العقارات المُحتفظ بها بغرض التطوير والبيع		المراكز التجارية		الفنادق العاملة		الإيرادات من العقود مع العملاء: بيع العقارات المُحتفظ بها بغرض التطوير والبيع عمليات الفندق: - إيجار الغرف - خدمات أخرى إيرادات الإيجار: إيجار المركز التجاري
٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	٢٠٢٣م ألف ريال سعودي	٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	٢٠٢٣م ألف ريال سعودي	٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	٢٠٢٣م ألف ريال سعودي	٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	٢٠٢٣م ألف ريال سعودي	
٦٢,٦٨٠	٦٣,٨١٥	٦٢,٦٨٠	٦٣,٨١٥	--	--	--	--	
٥٤٢,١٥٧	٨٨٤,٣٩٢	--	--	--	--	٥٤٢,١٥٧	٨٨٤,٣٩٢	
١٥٥,٣٨٠	٢٥٧,٤١٥	--	--	--	--	١٥٥,٣٨٠	٢٥٧,٤١٥	
٨٩,٢٨٤	١٢١,١٠١	--	--	٨٩,٢٨٤	١٢١,١٠١	--	--	
٨٤٩,٥٠١	١,٣٢٦,٧٢٣	٦٢,٦٨٠	٦٣,٨١٥	٨٩,٢٨٤	١٢١,١٠١	٦٩٧,٥٣٧	١,١٤١,٨٠٧	
١٥٥,٣٨٠	٢٥٧,٤١٥	--	--	--	--	١٥٥,٣٨٠	٢٥٧,٤١٥	توقيت إثبات الإيرادات: وقت محدد
٦٩٤,١٢١	١,٠٦٩,٣٠٨	٦٢,٦٨٠	٦٣,٨١٥	٨٩,٢٨٤	١٢١,١٠١	٥٤٢,١٥٧	٨٨٤,٣٩٢	على مدى العمر
٨٤٩,٥٠١	١,٣٢٦,٧٢٣	٦٢,٦٨٠	٦٣,٨١٥	٨٩,٢٨٤	١٢١,١٠١	٦٩٧,٥٣٧	١,١٤١,٨٠٧	إجمالي الإيرادات

٢-٢٠ عملاء الفنادق العاملة ممثلين بمجموعة متنوعة من الجمهور العام من جميع أنحاء العالم. وعملاء المراكز التجارية ممثلين بمالكي المحال في المملكة العربية السعودية. بينما عملاء مشروعات التطوير ممثلين بشكل كبير بالجمهور العام. ولا يوجد تركيز كبير للإيرادات لعملاء محددین في أي من القطاعات.

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

**٢١. تكلفة الإيرادات**

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٧٤,٢٣١	١١,١٨٣	تكلفة العقارات المُحتفظ بها للتطوير والبيع
٢٢,٣٩٢	٥٤,٤١٨	تكاليف تشغيل مركز تجاري
٤٦٨,٠٦٨	٥٩٢,٧٢٩	تكلفة تشغيل الفندق
٢٤٧,٦٣٢	٢٦٧,٣٤٣	الاستهلاك والإطفاء
٧,٧١١	--	تكاليف أخرى
<u>٨٢٠,٠٣٤</u>	<u>٩٢٥,٦٧٣</u>	

**٢٢. مصروفات عمومية وإدارية**

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	الإيضاح
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥٣,٤٥٦	٥٩,٦٠٨	تكاليف موظفين ومصروفات سفر
١٩,٠٤٣	١٦,٦٢٩	الاستهلاك والإطفاء
--	٧١,١٦٦	٥ الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات، صافي
٣,٣٦٤	٣,٨١٢	ضرائب استقطاع
٣٨,٠٧١	١٨,٨٨٧	أتعاب مهنية واستشارية
١,٧٢٤	٢,٤٣٢	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة
٣,٣٢٣	١٩,٩٨٩	مصروفات ما قبل التشغيل للفنادق
٣٦,٠٨٥	٢٥,٦٦٥	أخرى
<u>١٥٥,٠٦٦</u>	<u>٢١٨,١٨٨</u>	

**٢٣. إيرادات التشغيل الأخرى**

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
--	٣٩٠,٤٢٧	أرباح من استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع (راجع الإيضاح (أ))
١٣,٩٨٤	٧,٢٨٦	أخرى
<u>١٣,٩٨٤</u>	<u>٣٩٧,٧١٣</u>	

(أ) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قامت المجموعة ببيع قطعة أرض بمساحة ٣,٠٦٦ متر مربع تقع في المرحلة الخامسة مقابل ٥٢١ مليون ريال سعودي، والتي تبلغ قيمتها الدفترية ١٣١ مليون ريال سعودي.

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

**٢٤. التكاليف التمويلية**

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥٤٥,٠٥١	٩٥٣,٨٢٨	تكلفة تمويل اتفاقية قرض (الإيضاح ١٤)
٣٨,٤٨٣	٤٤,٤١٠	تكلفة تمويل مطلوبات غير متداولة أخرى (الإيضاح ١٦)
٥٨٣,٥٣٤	٩٩٨,٢٣٨	
(١٥٧,٥٦٤)	(٦١٢,٢٩٦)	تكلفة تمويل تمت رسملتها (الإيضاحين ٥ و ٦)
٤٢٥,٩٧٠	٣٨٥,٩٤٢	

**٢٥. ربحية / (خسارة) السهم**

تم احتساب ربحية / (خسارة) السهم الأساسية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وللفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بقسمة ربح / (خسارة) السنة العائدة إلى مساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال هذه السنة. ونظراً لعدم وجود أسهم مخفضة قائمة، فإن الخسائر الأساسية المخففة للسهم الواحد متطابقة.

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
(٣٥٢,٣٧٣)	٣٧,٤٨٠	ربح / (خسارة) السنة العائدة إلى مساهمي الشركة الأم
١,٠٠٤,٤٤٥	١,١٥٤,٥٣٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (العدد بالآلاف) (الإيضاح ٢٥-١)
(٠,٣٥)	٠,٠٣	ربحية / (خسارة) السهم (بالريال السعودي) - الأساسية والمخفضة
		٢٥-١ المتوسط المرجح لعدد الأسهم

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٩٢٩,٤٠٠	١,١٥٤,٥٣٤	الأسهم بالألف
٧٥,٠٤٥	--	أسهم صادرة في ١ يناير
١,٠٠٤,٤٤٥	١,١٥٤,٥٣٤	تأثير الأسهم صادرة خلال السنة
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم في ٣١ ديسمبر

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٦. التقارير القطاعية

لدى المجموعة القطاعات الاستراتيجية الثلاثة التالية والتي تعتبر قطاعاتها التشغيلية التي يتم رفع التقارير بشأنها. تقدم هذه الأقسام منتجات و/أو خدمات مختلفة وتدار بشكل منفصل لأنها تتطلب استراتيجيات تشغيلية وتسويقية مختلفة. يراقب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة نتائج عمليات المجموعة بغرض اتخاذ القرارات بشأن تخصيص الموارد وتقييم الأداء. وهم مجتمعين يمثلون صناع القرار التشغيلي الرئيسيين للمجموعة. يوضح الملخص التالي عمليات كل قطاع.

القطاعات المقرر عنها	العمليات
الفنادق العاملة	يشمل تأجير الغرف ومواقف السيارات وبيع المأكولات والمشروبات ("الفنادق").
المراكز التجارية	ينمثل في تشغيل وتأجير الأسواق التجارية ("الأسواق التجارية")
عقارات مُحفظ بها للتطوير والبيع	يشمل تطوير الأراضي والبناء عليها وبيع الوحدات السكنية الجاهزة.

تقع الموجودات غير المتداولة للمجموعة في المملكة العربية السعودية.

يمثل الجدول التالي المعلومات القطاعية لفترة السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

كما في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

التفاصيل	الفنادق العاملة	المراكز التجارية	العقارات المُحتفظ بها للتطوير والبيع	إجمالي القطاعات المقرر عنها	المبالغ غير المخصصة الأخرى	إجمالي التوحيد
	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
الممتلكات والآلات والمعدات	٢١,٢٢٤,٦٠٠	٤٥,١٦١	--	٢١,٢٦٩,٧٦١	٨٦,٨٧١	٢١,٣٥٦,٦٣٢
العقارات الاستثمارية	--	٣,٥٠٧,٧٨٧	--	٣,٥٠٧,٧٨٧	--	٣,٥٠٧,٧٨٧
موجودات محتفظ بها للبيع	--	--	--	--	٩٢٣,٣٥٦	٩٢٣,٣٥٦
الموجودات غير المتداولة الأخرى (الإجمالي)	٢٥٧	--	--	٢٥٧	٢٥٤,٥٤٣	٢٥٤,٨٠٠
الموجودات المتداولة الأخرى (الإجمالي)	٤٤٦,٢٣٥	٤٣,٤٨٧	١٧,٨٠٦	٥٠٧,٥٢٨	٧٣٢,٥٩٥	١,٢٤٠,١٢٣
الموجودات القطاعية	٢١,٦٧١,٠٩٢	٣,٥٩٦,٤٣٥	١٧,٨٠٦	٢٥,٢٨٥,٣٣٣	١,٩٩٧,٣٦٥	٢٧,٢٨٢,٦٩٨
المطلوبات القطاعية	٢١٦,٨٥٦	٢٧,٤٨٣	١٧٠,٩٦٥	٤١٥,٣٠٤	١٤,١٤٤,٥٧٤	١٤,٥٥٩,٨٧٨

فيما يلي بنود قائمة الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م:

التفاصيل	الفنادق العاملة	المراكز التجارية	العقارات المُحتفظ بها للتطوير والبيع	إجمالي القطاعات المقرر عنها	المبالغ غير المخصصة الأخرى	إجمالي التوحيد
	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
إيرادات - عملاء خارجيين	١,١٤١,٨٠٧	١٢١,١٠١	٦٣,٨١٥	١,٣٢٦,٧٢٣	--	١,٣٢٦,٧٢٣
تكلفة الإيرادات	(٨٤٦,٢٦٩)	(٦٨,٢٢١)	(١١,١٨٣)	(٩٢٥,٦٧٣)	--	(٩٢٥,٦٧٣)
ربح / (خسارة) قطاعية	٦٦٦,٩٣٦	٥٣,٨٨٩	٥٢,٦٣٢	٧٧٣,٥٨٧	(٧٣٧,٧٦٥)	٣٥,٨٢٢

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٦. التقارير القطاعية (يتبع)

كما في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (معدلة)						
التفاصيل	الفنادق العاملة	المراكز التجارية	العقارات المُحتفظ بها للتطوير والبيع	إجمالي القطاعات المقرر عنها	المبالغ غير المخصصة الأخرى	إجمالي التوحيد
	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
الممتلكات والآلات والمعدات	١٩,٤٥١,٢٠٦	٤٤,٩٣٠	--	١٩,٤٩٦,١٣٦	٥,٤٠٣	١٩,٥٠١,٥٣٩
العقارات الاستثمارية	١,٦١٤,٦٩٦	٣,٤٣٣,١٤٥	--	٥,٠٤٧,٨٤١	--	٥,٠٤٧,٨٤١
موجودات محتفظ بها للبيع	١٣٠,٧٤٩	--	--	١٣٠,٧٤٩	--	١٣٠,٧٤٩
موجودات غير متداولة أخرى (الإجمالي)	٢٢٠	--	--	٢٢٠	٦٧٠,٨١٠	٦٧١,٠٣٠
الموجودات المتداولة الأخرى (الإجمالي)	٤٠٤,٥٦٣	٧١,٤٥٥	٣٣,٥٨٩	٥٠٩,٦٠٧	٦٥١,٧٠٥	١,١٦١,٣١٢
موجودات قطاعية	٢١,٦٠١,٤٣٤	٣,٥٤٩,٥٣٠	٣٣,٥٨٩	٢٥,١٨٤,٥٥٣	١,٣٢٧,٩١٨	٢٦,٥١٢,٤٧١
مطلوبات قطاعية	١٤٢,٤٧٨	٣٨,٩٨٢	١١٩,٣٣١	٣٠٠,٧٩١	١٣,٥٢٤,٩٦٨	١٣,٨٢٥,٧٥٩

فيما يلي بنود قائمة الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م:

التفاصيل	الفنادق العاملة	المراكز التجارية	العقارات المُحتفظ بها للتطوير والبيع	إجمالي القطاعات المقرر عنها	المبالغ غير المخصصة الأخرى	إجمالي التوحيد
	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
إيرادات من العمليات - عملاء خارجيين	٦٩٧,٥٣٧	٨٩,٢٨٤	٦٢,٦٨٠	٨٤٩,٥٠١	--	٨٤٩,٥٠١
تكلفة الإيرادات	(٧٠٦,٩٩٨)	(٣٨,٧٨٧)	(٧٤,٢٤٩)	(٨٢٠,٠٣٤)	--	(٨٢٠,٠٣٤)
(خسارة)/ربح القطاع	(١٨,٩٩٣)	٤٦,٤٤٤	(١١,٥٥١)	١٥,٩٠٠	(٣٧١,٤٢٩)	(٣٥٥,٥٢٩)

يتم تحقيق الإيرادات من قطاع الأعمال التشغيلية من المملكة العربية السعودية فقط.

٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة

٢٧-١ تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من قروض واقتراضات وذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى. يتمثل الهدف الرئيسي من هذه المطلوبات المالية تمويل عمليات المجموعة. تشمل الموجودات المالية الرئيسية الخاصة بالمجموعة على الذمم المدينة التجارية والنقد والودائع قصيرة الأجل التي تنشأ مباشرة من عملياتها. تحتفظ المجموعة أيضاً باستثمارات في أدوات حقوق الملكية.

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية والناجمة عن الأدوات المالية:

- مخاطر السوق؛
- مخاطر الائتمان؛ و
- مخاطر السيولة

**٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)**

**إطار إدارة المخاطر**

تشرف إدارة المجموعة على كيفية مراقبة الإدارة للالتزام بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة ومراجعة مدى ملاءمة إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي واجهتها المجموعة. يتحمل مجلس الإدارة كامل المسؤولية عن تأسيس إطار المخاطر في المجموعة والإشراف عليه. وتتولى المراجعة الداخلية مساعدة لجنة المراجعة بالمجموعة في دورها الإشرافي. تقوم المراجعة الداخلية بالفحص المنتظم والمؤقت لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر والنتائج المصرح عنها الإدارة. تراقب المجموعة باستمرار السيناريو المتطور وأي تغييرات في سياسات إدارة المخاطر سينعكس في فترات التقارير المستقبلية.

**مخاطر السوق**

تتمثل مخاطر السوق في تعرض القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية للتذبذب نتيجة التغير في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاث أنواع من المخاطر: مخاطر الفائدة ومخاطر العملات ومخاطر الأسعار.

**مخاطر أسعار الفائدة**

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو قيمة التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة التغير في أسعار الفائدة السائدة بالسوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة في السوق يتعلق بشكل أساسي بالتزامات الديون طويلة الأجل للمجموعة بأسعار فائدة متغيرة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الفائدة عن طريق المراقبة المنتظمة لأسعار الفائدة لأدواتها المالية المحملة بفائدة. ترتبط المطلوبات المرتبطة بالعمولة الخاصة بالمجموعة والتي تتمثل بصورة رئيسية في القروض البنكية، بعمولة عائمة، والتي تخضع لإعادة التسعير. تراقب الإدارة التغيرات في أسعار الفوائد وتعتقد أن مخاطر القيمة العادلة وأسعار الفوائد والتدفقات النقدية التي تتعرض لها المجموعة جوهرياً. تتكون الموجودات المالية التي تحمل فائدة من ودائع مريحة قصيرة الأجل بأسعار فائدة متغيرة. ولذلك، تسببت في التعرض لمخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية ومخاطر معدلات الفائدة على القيمة العادلة.

فيما يلي ملخص أسعار الفائدة المتغيرة على الأدوات المالية للمجموعة التي تحمل أسعار فائدة بحسب ما تم إبلاغ إدارة المجموعة به:

<u>٢٠٢٢م</u>	<u>٢٠٢٣م</u>	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٠,٣٧٤,٤٦٣	١١,٤٣٣,٤٧٠	المطلوبات المالية

يتأثر الربح أو الخسارة بمصروف فائدة أعلى / أقل على الافتراضات نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة. يوضح الجدول التالي الحساسية لأي تغيير محتمل معقول في تغير سعر الفائدة لأرباح المجموعة قبل الضريبة، من خلال أثر معدل الافتراضات مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى:

<u>٢٠٢٢م</u>	<u>٢٠٢٣م</u>	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٩٩,٢٦٢	١١١,٠٢٠	زيادة معدل الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس
(٩٩,٢٦٢)	(١١١,٠٢٠)	نقص معدل الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس

**٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)**

**مخاطر العملات**

مخاطر العملات الأجنبية هي المخاطر المتمثلة في أن القيمة العادلة أو التدفقات النقدية للتعرض للمخاطر ستتذبذب بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتم معاملات المجموعة بصورة أساسية بالريال السعودي والدولار الأمريكي. تعتقد الإدارة أنه لا توجد مخاطر عملة ناشئة عن المعاملات المقومة بعملات مربوطة بالريال السعودي. تعرض المجموعة لمخاطر العملة الناشئة عن العملات المقومة غير المرتبطة بالريال السعودي لا يعد جوهرياً في هذه القوائم المالية الموحدة.

**مخاطر الأسعار**

مخاطر الأسعار هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق، بخلاف تلك الناشئة عن مخاطر أسعار العمولة الخاصة (يشار إليها أيضاً بمخاطر أسعار الفائدة أو مخاطر أسعار العمولة) أو مخاطر العملات، سواء كانت هذه التغيرات ناتجة عن عوامل خاصة بالأدوات المالية الفردية أو جهة إصدارها، أو العوامل التي تؤثر على جميع الأدوات المالية المماثلة المتداولة في السوق.

ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر سعر الوحدة من الاستثمارات التي تحتفظ بها المجموعة والمصنفة في قائمة المركز المالي الموحدة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تراقب المجموعة الأسعار عن كثب من أجل إدارة مخاطر الأسعار الناتجة عن الاستثمارات في الصندوق.

يلخص الجدول أدناه أثر ارتفاع/ انخفاض صافي قيمة الموجودات للوحدات على حقوق ملكية المجموعة. يستند التحليل على افتراض أن صافي قيمة الموجودات للوحدات قد ارتفع أو انخفض بنسبة ٥٪ مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة وأن الوحدات للمجموعة قد تحركت وفقاً لأسعار السوق.

**التأثير على الربح أو الخسارة كما في**

<u>٣١ ديسمبر</u>	
<u>٢٠٢٢م</u>	<u>٢٠٢٣م</u>
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
١٤,١٨٨	١٣,٣٦٣
(١٤,١٨٨)	(١٣,٣٦٣)

صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات - زيادة بنسبة ٥٪  
صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات - نقص بنسبة ٥٪

**مخاطر الائتمان**

تتمثل مخاطر الائتمان خسارة مالية تتعرض لها المجموعة في حال إخفاق عميل أو طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية، مما يؤدي إلى خسارة مالية. تدير المجموعة مخاطر الائتمان من خلال تقييم الملاءة الائتمانية للأطراف المقابلة قبل إبرام أي معاملات وكذلك مراقبة أي تعرضات قائمة بصورة مستمرة لضمان التسوية في الوقت المناسب. تنشأ مخاطر الائتمان من النقد وما في حكمه والنقد المقيد ومخاطر الائتمان للعملاء، بما في ذلك الذمم المدينة القائمة وإيرادات الإيجار المستحقة وموجودات العقود.

يتم إدارة مخاطر الائتمان على أساس المجموعة. بالنسبة للذمم المدينة التجارية، إيرادات الإيجار المستحقة وموجودات العقود، يقوم قسم الرقابة على المخاطر الداخلية بتقييم الجودة الائتمانية للعملاء، مع الأخذ في الاعتبار مركزه المالي وخبراته السابقة وعوامل أخرى. يتم تعيين حدود المخاطر الفردية وفقاً للحدود التي تحددها الإدارة. يتم مراقبة الالتزام بحدود الائتمان من قبل العملاء بشكل منتظم من قبل الإدارة.

الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م يعادل القيم الدفترية المعنية كما تم الإفصاح عن ذلك في الإيضاحين ٩ و ١٢.

٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)

مخاطر الائتمان (يتبع)

النقد لدى البنوك مودع في بنوك محلية ودولية ذات تصنيف ائتماني جيد. وتعتبر الذمم المدينة الأخرى ذات مخاطر ائتمان منخفضة، وبالتالي تم استخدام نموذج الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهراً لتقييم الانخفاض في القيمة. بناءً على تقييم الإدارة للانخفاض في القيمة، لا يوجد مخصص مطلوب فيما يتعلق بهذه الأرصدة لكل السنوات المعروضة.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية وموجودات العقود، تطبق المجموعة النهج المبسط لرصد مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، والذي يسمح باستخدام مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر لجميع الذمم المدينة التجارية، إيرادات الإيجارات المستحقة وموجودات العقود على أساس مصفوفة المخصص. ولقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تجميع الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود بناءً على الخصائص المشتركة لمخاطر الائتمان وعدد أيام تجاوز الاستحقاق. وتتعلق موجودات العقود وإيرادات الإيجار المستحقة بأعمال تحت التنفيذ. وتتعلق موجودات العقود بأعمال تحت التنفيذ غير مفوترة.

تأخذ مصفوفة المخصصات في الاعتبار خبرة الخسارة الائتمانية التاريخية ويتم تعديلها وفقاً لمتوسط معدلات الاسترداد التاريخية. وتؤخذ بالاعتبار معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. وحددت المجموعة معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي باعتباره أهم عوامل الاقتصاد الكلي ذات الصلة بالمعلومات المستقبلية، وبالتالي تعدل معدلات الخسارة التاريخية بناءً على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

نعم مستأجرين مدينة

يتم تقويم المستأجرين وفقاً لمعايير المجموعة قبل إبرام عقود الإيجار. تتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال مطالبة المستأجرين بسداد الإيجارات وتقديم الخدمات للمستأجرين مقدماً. يتم تقييم الجودة الائتمانية للمستأجر، وفق برنامج تصنيف ائتماني مبني على النقاط، عند إبرام عقد الإيجار. عادة ما يتم مراقبة ذمم المستأجرين المدينة القائمة بشكل منتظم. يتم إجراء تحليل للانخفاض في القيمة بتاريخ كل تقرير على أساس فردي للمستأجرين الرئيسيين. يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان، بتاريخ التقرير، القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية.

الذمم المدينة الناتجة عن بيع مخزون الممتلكات والعقارات قيد التطوير وموجودات العقود

تتم إدارة مخاطر الائتمان للعملاء من خلال مطالبة العملاء بدفعات مقدمة قبل تحويل الملكية، وبالتالي التخلص بشكل كبير من مخاطر الائتمان للمجموعة فيما يتعلق بهذا الأمر.

يعرض الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان و الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة والموجودات المتداولة:

	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ١٢٠ يوم	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ٩٠ يوم	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ٣٠ يوم	المتداول	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
الإجمالي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
	%٥,٦٥	%٦,٦٥	%٤,٧٤	%٠,١٢	معدل الخسائر المتوقعة
	٨٣٩,٠٩٣	٤,٩٠٧	١٤,٩٥١	٧٤٧,٠٥٢	مجملة القيمة الدفترية
	٤٧,٣٩٦	٣٢٧	٧٠٨	٩٢٦	مخصص الخسارة

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)

مخاطر الائتمان (يتبع)

الإجمالي ألف ريال سعودي	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ١٢٠ يوم ألف ريال سعودي	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ٩٠ يوم ألف ريال سعودي	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ٣٠ يوم ألف ريال سعودي	المتداول ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
٣٦٪ ٢٧٣,٤٦٠	٢٪ ١٨٧,٩١٩	٢٪ ٤,٣٣٧	٢٪ ٢٨,٦٦٣	٢٪ ٥٢,٥٤١	معدل الخسائر المتوقعة مجملة القيمة الدفترية
٩٧,٣٣٥	٩٥,٩١٤	٨٤	٥٤٥	٧٩٢	مخصص الخسارة

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في مخاطر مواجهة المشروع لصعوبة عند الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بمطلوباتها المالية التي تتم تسويتها عن طريق السداد نقداً أو من خلال موجودات مالية أخرى. يتمثل هدف المجموعة عند إدارة السيولة في ضمان أنها سيكون لديها دائماً، قدر الإمكان، السيولة الكافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، تحت الظروف العادية والاضطرارية، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بسمعة المجموعة. وتدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة للتأكد من توفر السيولة الكافية من خلال التسهيلات الائتمانية المتعهد بها لتلبية أي التزامات مستقبلية. يتضمن ذلك النظر في توقعات التدفقات النقدية المستقبلية، التي تم إعدادها باستخدام افتراضات حول طبيعة وتوقيت ومقدار المعاملات المستقبلية، ومسار الإجراءات المخطط له والتدفقات النقدية الأخرى المتعهد بها والتي يمكن اعتبارها معقولة وقابلة للتحقيق في ظروف المجموعة. قامت إدارة المجموعة بوضع خطة لتمكين المجموعة من الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها ومواصلة عملياتها، دون تقليص كبير، كمنشأة مستمرة (راجع الإيضاح ٢-٤).

الاستحقاق المتوقع للتدفقات النقدية غير المخصومة للمطلوبات المالية كما يلي:

أكثر من ٥ سنوات ألف ريال سعودي	من سنتين وحتى ٥ سنوات ألف ريال سعودي	من سنة وحتى سنتين ألف ريال سعودي	حتى سنة ألف ريال سعودي	مجملة القيمة غير المخصومة حتى سنة واحدة ألف ريال سعودي	القيمة الدفترية ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
١٠,٠٠٥,٨١٤	٤,٩١٣,٠٨٥	١,٢٥٢,٤٤٨	١,١٩٦,٧٥٦	١٧,٣٦٨,١٠٣	١١,٧٢٦,٥١٠	قروض وسلف الذمم الدائنة والمطلوبات
--	--	--	١,١٩٨,٨٦٩	١,١٩٨,٨٦٩	١,١٩٨,٨٦٩	المتداولة الأخرى المطلوبات غير المتداولة الأخرى
٩٨١,١٣٥	٢٧٧,٥٦٧	٩٦,١٥١	--	١,٣٥٤,٨٥٣	٨٣٤,٧٨٢	
١٠,٩٨٦,٩٤٩	٥,١٩٠,٦٥٢	١,٣٤٨,٥٩٩	٢,٣٩٥,٦٢٥	١٩,٩٢١,٨٢٥	١٣,٧٦٠,١٦١	

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)

مخاطر السيولة (يتبع)

أكثر من ٥ سنوات ألف ريال سعودي	من سنتين وحتى ٥ سنوات ألف ريال سعودي	من سنة وحتى سنتين ألف ريال سعودي	حتى سنة ألف ريال سعودي	مجمّل القيمة غير المخصومة حتى سنة واحدة ألف ريال سعودي	القيمة الدفترية ألف ريال سعودي	
٦,٧٩٦,٢٧٩	٢,٧٣٢,٢٨٥	١,٥١٥,٦١٨	٥٤٠,١٦١	١١,٥٨٤,٣٤٣	١٠,٩٨١,٠٤٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
--	--	--	١,٣٥٧,٣٢٧	١,٣٥٧,٣٢٧	١,٣٥٦,٨٨١	قروض وسلف الذمم الدائنة والمطلوبات
٩٠٣,١٨٩	١٨٦,٧١٧	٢٦١,٧١٤	٣٧,٢٦٦	١,٣٨٨,٨٨٦	٩٣٣,٦٧٠	المتداولة الأخرى المطلوبات غير المتداولة الأخرى
٧,٦٩٩,٤٦٨	٢,٩١٩,٠٠٢	١,٧٧٧,٣٣٢	١,٩٣٤,٧٥٤	١٤,٣٣٠,٥٥٦	١٣,٢٧١,٥٩٦	

تتم إدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة توفر الأموال الكافية والتسهيلات البنكية والائتمانية الأخرى بصورة منتظمة للوفاء بالالتزامات المستقبلية الخاصة بالمجموعة. راجع الإيضاح ١٤ للتسهيلات الائتمانية غير المستخدمة والإيضاح ٩ المركز النقدي للمجموعة.

يوضح الجدول التالي القيم الدفترية للموجودات المالية غير المشتقة والمطلوبات المالية المتوقع استردادها أو تسويتها بعد أقل من ١٢ شهرًا من تاريخ التقرير المالي.

ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
--	٢٦٧,٢٥٩	الموجودات المالية
٥٣,٦٢٢	١,٦٢٩	استثمارات مالية
٣٤٤,٣٥١	١٣٢,٩٣٥	الموجودات المتداولة الأخرى
٣٤٠,٣٨٤	٢٩٨,٨٤٨	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٣٤٦,٢٨٨	٢٩٦,٥٩٦	النقد وما في حكمه
		النقد المحتجز

ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٤٧٨,٦٢١	٦٧٨,٥٠٣	المطلوبات المالية
١,٣٥٦,٨٨١	١,١٩٨,٨٦٩	قروض وسلف - غير المتداول
		ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى

يوضح الجدول التالي القيم الدفترية للموجودات المالية غير المشتقة والمطلوبات المالية المتوقع استردادها أو تسويتها بعد أقل من ١٢ شهرًا من تاريخ التقرير المالي.

ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢٨٣,٧٦٢	--	الموجودات المالية
٢٤٢,٥٩٠	١٠٩,٩٥٠	استثمارات مالية
١٧,٤٥٣	١٦,٥٠٩	النقد المحتجز
		موجودات غير متداولة أخرى
١٠,٥٠٢,٤٢٤	١١,٠٤٨,٠٠٧	المطلوبات المالية
٩٣٣,٦٧٠	٨٣٤,٧٨٢	قروض وسلف
		مطلوبات غير متداولة أخرى

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)

مخاطر السيولة (يتبع)

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي الذي تسعى إليه المجموعة من إدارة رأس المال هو حماية قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها، والحفاظ على قاعدة قوية تمكنها من المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والحفاظ على التنمية المستقبلية للأعمال؛ لتوفير عوائد للمساهمين؛ ولتحسين هيكل رأس المال لتقليل تكلفة رأس المال. ويتضمن هيكل رأس المال كافة مكونات حقوق المساهمين وقدرها ١٢,٧٢٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١٣,٣٨٧ مليون ريال سعودي). تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات عليه وبما يتفق مع التغيرات في الظروف الاقتصادية. وللحفاظ على رأس المال وتعديله يمكن أن تقوم المجموعة بتعديل دفعة توزيعات الأرباح للمساهمين وإعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

يتم وضع توقعات التدفقات النقدية من قبل الإدارة، التي تقوم بمراقبة التوقعات الدورية لمتطلبات السيولة للشركة للتأكد من أن لديها نقداً كافياً لتلبية الاحتياجات التشغيلية مع الحفاظ على قدر كافٍ من تسهيلات الاقتراض الملزم بها غير المسحوبة في جميع الأوقات بحيث لا تقوم الشركة بمخالفة حدود أو تعهدات الاقتراض (حيثما ينطبق ذلك) على أي من تسهيلات الاقتراض الخاصة بها. تراقب الإدارة وضع رأس المال النقدي للشركة وهي عملية النظر في الهيكل العام لرأس المال. تم تحديد بعض هذه المبادرات في إيضاح الاستمرارية (الإيضاح ٢-٤).

يقوم قسم الخزينة بالمجموعة بمراقبة رأس المال على أساس نسبة الرفع المالي. يتم احتساب هذه النسبة على أساس صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال.

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٠,٩٨١,٠٤٥	١١,٧٢٦,٥١٠	قروض
(٣٤٠,٣٨٤)	(٢٩٨,٨٤٨)	يخصم: النقد وما في حكمه
(٥٨٨,٨٧٨)	(٤٠٦,٥٤٦)	يخصم: النقد المقيد
١٠,٠٥١,٧٨٣	١١,٠٢١,١١٦	صافي الدين (أ)
١٣,٣٨٦,٧١٢	١٢,٧٢٢,٨٢٠	حقوق الملكية (ب)
٢٣,٤٣٨,٤٩٥	٢٣,٧٤٣,٩٣٦	إجمالي رأس المال (أ + ب)
٠,٤٣	٠,٤٦	نسبة الرفع المالي (أ / (أ + ب))

## شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

#### ٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)

##### مخاطر السيولة (يتبع)

##### إدارة رأس المال (يتبع)

##### (أ) صافي تسوية الدين

النقد وما في حكمه	النقد المقيد	القروض والسلف	المستحق	الإجمالي	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٣٢٨,٤٢٧	٩٥٩,١١٠	(٩,٨٠٨,٩٣٠)	(٥,٣٧٠,٤٤٢)	(١٣,٨٩١,٨٣٥)	١ يناير ٢٠٢٢ م
--	--	(٥٣٨,١٩١)	٥,٣٧٠,٤٤٢	٤,٨٣٢,٢٥١	تكلفة تمويلية / أخرى
١١,٩٥٧	(٣٧٠,٢٣٢)	(٦٣٣,٩٢٤)	--	(٩٩٢,١٩٩)	تدفقات نقدية، بالصافي
٣٤٠,٣٨٤	٥٨٨,٨٧٨	(١٠,٩٨١,٠٤٥)	--	(١٠,٠٥١,٧٨٣)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
--	--	(٩٠٠,٣٨٦)	--	(٩٠٠,٣٨٦)	تكلفة تمويلية / أخرى
(٤١,٥٣٦)	(١٨٢,٣٣٢)	١٥٤,٩٢١	--	(٦٨,٩٤٧)	تدفقات نقدية، بالصافي
٢٩٨,٨٤٨	٤٠٦,٥٤٦	(١١,٧٢٦,٥١٠)	--	(١١,٠٢١,١١٦)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

#### ٢٧-٢ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

##### قياس القيمة العادلة المثبتة

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

- في السوق الرئيسية للأصل أو المطلوبات؛ أو
- في أفضل سوق مناسبة للأصل أو الالتزام في غياب سوق رئيسية. يجب أن يكون السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة متاحاً للمجموعة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي تستخدمها الأطراف العاملة في السوق حال تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن هذه الأطراف تسعى لتحقيق أكبر منفعة اقتصادية لها. يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الحسبان قدرة أطراف السوق على توليد منافع اقتصادية باستخدام الأصل فيما يحقق أفضل منفعة منه أو بيعه إلى طرف آخر من أطراف السوق لاستخدامه من أجل تحقيق أفضل منفعة منه.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة للظروف والتي تتوفر بها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتثبت استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة ويقلل من استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

## شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

#### ٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)

#### ٢٧-٢ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

#### قياس القيمة العادلة المثبتة (يتبع)

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، كما هو موضح على النحو التالي، بناءً على أدنى مستوى دخل مهم لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١ - الأسعار المتداولة (بدون تعديل) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة
- المستوى ٢ - أساليب التقييم التي يكون فيها الحد الأدنى من المدخلات الجوهرية ملحوظا بصورة مباشرة أو غير مباشرة لقياس القيمة العادلة
- المستوى ٣ - تقنيات التقييم التي يمكن عندها ملاحظة أدنى مستوى دخل هام لقياس القيمة العادلة

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المعترف بها في القوائم المالية الموحدة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان التحويل قد حدث بين المستويات في التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الهامة إلى قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية فترة التقرير. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، تم تقدير القيم العادلة للأدوات المالية للمجموعة على أنها مقاربة لقيمتها الدفترية.

#### تسلسل القيمة العادلة

#### للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

					القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	الإجمالي	التكلفة المطفاة	ألف ريال سعودي	
ألف ريال سعودي						
--	--	--	--	٢٩٨,٨٤٨	--	الموجودات المالية
--	--	--	--	٤٠٦,٥٤٦	--	النقد وما في حكمه
--	--	--	--	١٣٢,٩٣٥	--	النقد المحتجز
--	--	--	--	١,٦٢٩	--	الذمم المدينة التجارية والأخرى
--	--	--	--	--	--	الموجودات المتداولة الأخرى
٢٦٧,٢٥٩	--	--	٢٦٧,٢٥٩	--	٢٦٧,٢٥٩	الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٦٧,٢٥٩	--	--	٢٦٧,٢٥٩	٨٣٩,٩٥٨	٢٦٧,٢٥٩	

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)

٢٧-٢ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

تسلسل القيمة العادلة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

				القيمة العادلة	
				من خلال	
				الربح أو	
				الخسارة	
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	الإجمالي	التكلفة	المطفاة
ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال
سعودي	سعودي	سعودي	سعودي	سعودي	سعودي
					موجودات مالية
					النقد وما في حكمه
--	--	--	--	٣٤٠,٣٨٤	--
--	--	--	--	٥٨٨,٨٧٨	--
--	--	--	--	٣٤٤,٣٥١	--
--	--	--	--	٥٣,٦٢٢	--
٢٨٣,٧٦٢	--	--	٢٨٣,٧٦٢	--	٢٨٣,٧٦٢
٢٨٣,٧٦٢	--	--	٢٨٣,٧٦٢	١,٣٢٧,٢٣٥	٢٨٣,٧٦٢

لا توجد تحويلات بمستويات القيمة العادلة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

تتكون الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من استثمارات في الصناديق. توضح الجداول التالية تقنيات التقييم المستخدمة في قياس القيم العادلة من المستوى ٣ للأدوات المالية في قائمة المركز المالي، بالإضافة إلى المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة المستخدمة.

أسلوب التقييم

النوع

استثمار صناديق في صناديق غير عامة صافي قيمة الموجودات الإرشادية للصندوق على أساس القيمة العادلة للموجودات ذات الصلة بالصندوق

قياسات القيمة العادلة باستخدام المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة (المستوى ٣)

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٣٠٤,١٢٢	٢٨٣,٧٦٢	الرصيد الافتتاحي
(٢٠,٣٦٠)	(١٦,٥٠٣)	الخسارة المثبتة في الربح أو الخسارة
٢٨٣,٧٦٢	٢٦٧,٢٥٩	رصيد الإقبال

عملية التقييم

تماشياً مع تواريخ التقارير ربع السنوية للمجموعة، تحدد الإدارة المالية للمجموعة القيمة العادلة لتقييمات الأدوات المالية المطلوبة لأغراض إعداد التقرير المالي، بما في ذلك المستوى ٣ من القيم العادلة. يقدم هذا الفريق تقاريره مباشرة إلى المدير المالي. راجع الإيضاح ٨ للحصول على تفاصيل حول مدخلات المستوى ٣ الرئيسية المستخدمة من قبل المجموعة.

**٢٨. الالتزامات والارتباطات المحتملة**

أ. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، بلغت الالتزامات الرأسمالية القائمة فيما يتعلق بتطوير المشروع مبلغ ٢,٥٣٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٣,٦٠٧ مليون ريال سعودي).

ب. راجع الإيضاح ١٨ للارتباطات المحتملة للزكاة.

ج. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، لا يوجد المجموعة خطابات اعتماد بنكية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٥,٥ مليون ريال سعودي) صادرة من بنك محلي في المملكة العربية السعودية.

د. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، بلغت الالتزامات المحتملة مقابل خطابات الضمان من البنوك الصادرة نيابة عن المجموعة مبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٥٠ مليون ريال سعودي).

هـ. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، تم رفع دعوى قضائية من قبل عميل ضد الشركة بطلب بمبلغ ١٠١ مليون ريال سعودي في المحكمة العليا بمكة المكرمة ("الهيئة")، فيما يتعلق بالبيع على الخارطة للوحدة المباعة في عام ٢٠١٤ م. وقد أحالت الهيئة هذه القضية إلى التسوية التحكيمية.

بدأ العميل إجراءات التحكيم ضد الشركة حيث قدم طلبًا للاسترداد الكامل لسعر الشراء بالإضافة إلى مطالبات أخرى فيما يتعلق بتكلفة الفرصة البديلة. وقد طعنت الشركة في هذه المطالبة بدفاع قوي ورفعت مطالبات مضادة ضد الطرف المقابل. ولا يمكن تقدير الأثر المالي للنزاع، إن وجد، في الوقت الحاضر. إن الشركة، بعد مراجعة المطالبات المقدمة ضدها والتشاور مع مستشارها القانوني، واثقة بشكل معقول من التوصل إلى نتيجة لصالحها.

**٢٩. التعديلات للفترة السابقة**

٢٩-١ بالإضافة إلى الأمور التي تم الإفصاح عنها في الإيضاح ٥، أجرت الإدارة تقييمًا تفصيليًا للنتائج التشغيلية لممتلكاتها (الفنادق والمراكز التجارية) بالإضافة إلى تحليل الاتجاه في القيمة السوقية لأراضيها على مدار الـ ١٢ شهرًا الماضية، بعد رفع قيود كوفيد ١٩ التي فرضت محليًا وعالميًا والتي أثرت على عمليات المجموعة. وبناءً على التقييم والتحليل السابقين، حددت الإدارة أن بعض العقارات تتطلب تعديل انخفاض في القيمة قدره ٠,٧ مليار ريال سعودي كما في ١ يناير ٢٠٢٢ م. وبناءً عليه، أقرت الإدارة بهذا التعديل من خلال تعديل الأرصدة المقابلة للممتلكات والآلات والمعدات والخسائر المتركمة اعتبارًا من ذلك التاريخ، دون أي تأثير مقابل في قائمة الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

٢٩-٢ علاوة على ذلك، قامت الإدارة أيضًا بتعديل الرصيد المعلن عنه سابقًا لعلاوة إصدار الأسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م بمبلغ ٠,٧ مليار ريال سعودي (يمثل المبلغ الذي ستزيد به الخسائر المتركمة نتيجة لتأثير تعديل انخفاض القيمة المذكور أعلاه في الإيضاح ٢٩-١). وقد تم هذا على أساس قرار مجلس الإدارة الصادر خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، حيث قرر مجلس الإدارة مقاصة الرصيد المتاح من علاوة الأسهم مقابل الخسائر المتركمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (الإيضاح ٢-١٣). وقد تم تمديد / إعادة تأكيد القرار السابق فيما يتعلق بمقاصة الخسائر المتركمة مقابل علاوة إصدار الأسهم نتيجة لتأثير تعديل انخفاض القيمة المذكور أعلاه (الإيضاح ٢٩-١) من قبل مجلس الإدارة من خلال الاجتماع الذي انعقد بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٣ م. وبناءً عليه، فقد تم تعديل رصيد علاوة إصدار الأسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م بمبلغ ٠,٧ مليار ريال سعودي.

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٩. التعديلات للفترة السابقة (يتبع)

٢٩-٣ يلخص الجدول أدناه تأثير التعديلات المذكورة أعلاه:

١ يناير ٢٠٢٢م (معدلة)	تعديل (الإيضاح ٢٩-١)	١ يناير ٢٠٢٢م (كما تم إدراجه سابقاً)	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٨,٦٦٩,٥١٦	(٧٠٠,٠٠٠)	١٩,٣٦٩,٥١٦	قائمة المركز المالي:
٢٤,٣٨٥,٠٦٠	(٧٠٠,٠٠٠)	٢٥,٠٨٥,٠٦٠	الممتلكات والآلات والمعدات
٢٦,١٢٢,٥٧٨	(٧٠٠,٠٠٠)	٢٦,٨٢٢,٥٧٨	إجمالي الموجودات غير المتداولة
			إجمالي الموجودات
(١,٨٧٩,٤٩١)	(٧٠٠,٠٠٠)	(١,١٧٩,٤٩١)	الخسائر المتراكمة
٧,٩٢٨,٢٢٦	(٧٠٠,٠٠٠)	٨,٦٢٨,٢٢٦	إجمالي حقوق الملكية
٢٦,١٢٢,٥٧٨	(٧٠٠,٠٠٠)	٢٦,٨٢٢,٥٧٨	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة)	تعديل (الإيضاح ٢٩-٢)	تعديل (الإيضاح ٢٩-١)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (كما تم إدراجه سابقاً)	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٩,٥٠١,٥٣٩	--	(٧٠٠,٠٠٠)	٢٠,٢٠١,٥٣٩	قائمة المركز المالي:
٢٥,٢٢٠,٤١٠	--	(٧٠٠,٠٠٠)	٢٥,٩٢٠,٤١٠	الممتلكات والآلات والمعدات
٢٦,٥١٢,٤٧١	--	(٧٠٠,٠٠٠)	٢٧,٢١٢,٤٧١	إجمالي الموجودات غير المتداولة
				إجمالي الموجودات
٦٢٧,٥٩٦	(٧٠٠,٠٠٠)	--	١,٣٢٧,٥٩٦	علاوة الإصدار
--	٧٠٠,٠٠٠	(٧٠٠,٠٠٠)	--	الخسائر المتراكمة
١٢,٦٨٦,٧١٢	--	(٧٠٠,٠٠٠)	١٣,٣٨٦,٧١٢	إجمالي حقوق الملكية
٢٦,٥١٢,٤٧١	--	(٧٠٠,٠٠٠)	٢٧,٢١٢,٤٧١	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

٣٠. الأحداث اللاحقة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قرر مجلس إدارة الشركة تسوية المبلغ المستحق لشركة مكة للإنشاء والتعمير وشركة تبريد المنطقة المركزية بمبلغ ٢٣٧ مليون ريال سعودي و ٣٠٩ مليون ريال سعودي على التوالي، عن طريق إصدار رأس المال. تتوقع الإدارة أن يتم تنفيذ الصفقة بعد السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م كما هو مبين في الإيضاح ٥ (د) والإيضاح ١٩ على التوالي حول هذه القوائم المالية الموحدة.

بالإضافة إلى ذلك، وبعد السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، أبرمت المجموعة ترتيبات مرابحة بمبلغ ١,٩ مليار ريال سعودي مع بنك محلي كما هو مفصّل عنه في الإيضاح ٢-٤ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

**٣١. إعادة التصنيف في السنة السابقة**

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قامت المجموعة بإعادة تصنيف بعض المبالغ المقارنة لتتوافق مع تصنيف السنة الحالية. ويُلخص الجدول أدناه التأثيرات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة:

قائمة المركز المالي الموحدة:

تأثير إعادة التصنيف		حساب المدرج		الإيضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
حساب المعاد	التعديلات	سابقاً	حساب المعاد		
تصنيفه	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
	٣٤٠,٣٨٤	--	٣٤٠,٣٨٤	١-٣١	النقد وما في حكمه

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة:

تأثير إعادة التصنيف		حساب المدرج		الإيضاح	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
حساب المعاد	التعديلات	سابقاً	حساب المعاد		
تصنيفه	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
(٨٢٠,٠٣٤)	(٢٢,٢٩٤)	(٧٩٧,٧٤٠)	٢-٣١		تكلفة الإيرادات
٢٩,٤٦٧	(٢٢,٢٩٤)	٥١,٧٦١			مجمّل الربح
(١٥٥,٠٦٦)	٢٢,٢٩٤	(١٧٧,٣٦٠)	٢-٣١		المصروفات العمومية والإدارية
١٣,٩٨٤	(٥,١٠٦)	١٩,٠٩٠	٣-٣١		الإيرادات التشغيلية الأخرى
(١٢,٨٦٤)	٢٠,٣٦٠	(٣٣,٢٢٤)	٤-٣١		المصروفات التشغيلية الأخرى
(١٧٥,٦٥٧)	١٥,٢٥٤	(١٩٠,٩١١)			الخسارة التشغيلية
٥,١٠٦	٥,١٠٦	--	٣-٣١		إيرادات تمويلية
(٢٠,٣٦٠)	(٢٠,٣٦٠)	--	٤-٣١		صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية
(٣٥٢,٣٧٣)	--	(٣٥٢,٣٧٣)			خسارة السنة قبل الزكاة
(٣٥٢,٣٧٣)	--	(٣٥٢,٣٧٣)			خسارة السنة
(٣٥٢,٥٢٩)	--	(٣٥٢,٥٢٩)			إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

لا تؤثر إعادة التصنيف على صافي ربح المجموعة، وبالتالي لا يوجد تأثير على ربحية السهم الأساسية أو المخفضة وإجمالي التدفقات النقدية التشغيلية أو الاستثمارية أو التمويلية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

١-٣١ يمثل هذا البند إعادة تصنيف مبلغ ٢,٦ مليون ريال سعودي من الأرصدة النقدية لدى البنوك إلى النقد في الصندوق.

٢-٣١ ويمثل هذا البند إعادة تصنيف مصروفات الاستهلاك بمبلغ ٢٢,٣ مليون ريال سعودي من المصروفات العمومية والإدارية إلى تكلفة الإيرادات.

٣-٣١ يمثل هذا البند إعادة تصنيف مبلغ ٥,١ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م يمثل إيرادات التمويل من إيرادات التشغيل الأخرى إلى بند منفصل بعنوان إيرادات التمويل.

٤-٣١ يمثل هذا البند إعادة تصنيف مبلغ ٢٠,٤ مليون ريال سعودي يمثل خسارة استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م من المصاريف التشغيلية الأخرى إلى بند منفصل بعنوان صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية.

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

---

٣٢. اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم الموافقة على هذه القوائم المالية الموحدة واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة في ٢٤ مارس ٢٠٢٤ م، الموافق ١٤ رمضان ١٤٤٥ هـ.