



---

جبل عمر  
Jabal Omar



جدول أعمال الجمعية العامة



1. Voting on the Board of Directors' Report for the fiscal year ending on 31/12/2021 (attached)	١. التصويت على تقرير مجلس الإدارة للعام المالي المنتهي في ٣١/١٢/٢٠٢١م. (مرفق)
2. Voting on the Company's auditor's report for the fiscal year ending on 31/12/2021 (attached)	٢. التصويت على تقرير مراجع حسابات الشركة عن العام المالي المنتهي في ٣١/١٢/٢٠٢١م. (مرفق)
3. Voting on the financial statements for the fiscal year ending on 31/12/2021 (attached )	٣. التصويت على القوائم المالية عن العام المالي المنتهي في ٣١/١٢/٢٠٢١م. (مرفق)
4. Voting on discharging the members of the Board of Directors for the fiscal year ending on 31/12/2021	٤. التصويت على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في ٣١/١٢/٢٠٢١م.
5. Voting on appointment of the Company's external auditor from among the nominees recommended by the Audit Committee, to review and audit the financial statements for the Q3 for the fiscal year 2022 till Q1 for the fiscal year 2025 along with determining their fees.	٥. التصويت على تعيين مراجع حسابات الشركة من بين المرشحين بناء على توصية لجنة المراجعة، وذلك لفحص ومراجعة وتدقيق القوائم المالية الأولية والسنوية للفترة من الربع الثالث من العام المالي ٢٠٢٢م حتى الربع الأول من العام ٢٠٢٥م، وتحديد أتعابه.
6. Voting on the Board of Directors' decision to appoint Mr. Hesham Abdulaziz Alzaid as an (independent) member of the Board of Directors starting from the date of his appointment on 18/5/2022 to complete the Board's session until the end of the current session on 29/6/2024 to succeed the previous member, Mr. / Rayan Saleh Alrasheed - independent. (CV attached)	٦. التصويت على قرار مجلس الإدارة بتعيين الأستاذ / هشام عبد العزيز الزيد - عضو مستقل - بمجلس الإدارة ابتداءً من تاريخ ١٨/٥/٢٠٢٢م وحتى نهاية دورة المجلس الحالية بتاريخ ٢٩/٦/٢٠٢٤م، خلفاً للعضو الأستاذ ريان صالح الرشيد. (مرفق السيرة الذاتية)
7. Voting on the Board of Directors' decision to appoint Mr. Alma Saeed Almoter – a member from outside the Board – as a member of the Audit Committee, starting from 3/28/2022 AD until the end of the current committee's work period on 06/29/2024 AD, and this appointment is in accordance with the work regulations of the Audit Committee (CV attached)	٧. التصويت على قرار مجلس الإدارة بتعيين الأستاذ / ألمع سعيد آل مطير – عضو من خارج المجلس – عضواً في لجنة المراجعة ابتداءً من تاريخ تعيينه في ٢٠٢٢/٣/٢٨م وحتى نهاية فترة عمل اللجنة الحالية بتاريخ ٢٩/٦/٢٠٢٤م، وبأيٍ هذا التعيين وفقاً للائحة عمل لجنة المراجعة. (مرفق السيرة الذاتية)
8. Voting on amending the remuneration policy for the Board and its committees (attached)	٨. التصويت على تعديل سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه. (مرفق)



9. Voting on the payment of additional fees to the previous external auditor PwC, in the amount of \$ 6,500 for the additional work that falls outside the previously agreed scope of work to hire experts to review recently issued real estate valuation reports.	٩. التصويت على صرف أتعاب إضافية لمراجعة الحسابات الخارجي السابق شركة برايس ووتر هاوس كوبرز بقيمة ٦٥٠٠ دولار أمريكي مقابل أعمال إضافية خارج نطاق العمل المتفق عليه مسبقاً وهي مقابل الاستعانة بخبراء لمراجعة تقارير تقييم الممتلكات الصادرة مؤخراً.
10. Voting on the payment of additional fees to the current external auditor EY, in the amount of SAR 915.000 for the additional work that falls outside the previously agreed scope of work to preparing hypothetical financial statements for Jabal Omar Development Company's settlement of all rights and obligations related to the Alinma Fund and the issuance of shares for the benefit of the fund's unit owners.	١٠. التصويت على صرف أتعاب إضافية لمراجعة الحسابات الخارجي الحالي شركة إرنست وينونغ بقيمة ٩١٥ ألف ريال سعودي مقابل أعمال إضافية خارج نطاق العمل المتفق عليه مسبقاً متعلقة بإعداد القوائم المالية الإفتراضية المتعلقة بتسوية شركة جبل عمر للتطوير لجميع الحقوق والالتزامات المتصلة بصندوق الإنماء العقاري وإصدار أسهم لصالح ملاك وحدات الصندوق.
11. Voting on the business and contracts concluded between the company and SABB Bank and the Saudi National Bank, in which the Chairman of the Board, Mr. Saeed Alghamdi, has an indirect interest, as he is the managing director of the Saudi National Bank. The nature of the transaction is a restructuring of the terms of Islamic financing, as the total value of the financing before the restructuring is 4.7 billion riyals and the total value of the financing after the restructuring is 5.9 billion Saudi riyals, and the financing period before the restructuring is 12 years from the signing of the agreement in May 2015, and the financing period after the restructuring is 9 years from the signing of the restructuring agreement in October 2021 AD with an option to extend for an additional 3 years according to specific conditions. Note that there are no preferential conditions. (Attached)	١١. التصويت على الأعمال والعقود التي تمت بين الشركة وبنك سب وبنك الأهلي السعودي والتي لرئيس مجلس الإدارة الأستاذ / سعيد الغامدي مصلحة غير مباشرة فيها، باعتباره العضو المنتدب في البنك الأهلي السعودي وطبيعة التعامل هي عبارة عن إعادة هيكلة شروط التمويل الإسلامي، حيث أن إجمالي قيمة التمويل قبل إعادة الهيكلة هو ٤,٧ مليار ريال وإجمالي قيمة التمويل بعد إعادة الهيكلة هو ٥,٩ مليار ريال سعودي، ومدة التمويل قبل إعادة الهيكلة هي ١٢ سنة من توقيع الاتفاقية في مايو ٢٠١٥م، ومدة التمويل بعد إعادة الهيكلة ٩ سنوات من توقيع اتفاقية إعادة الهيكلة في أكتوبر ٢٠٢١م مع خيار التمديد لمدة ٣ سنوات إضافية وفقاً لشروط محددة. علماً بأنه لا يوجد شروط تفضيلية. (مرفق)
12. Voting on the business and contracts concluded between the Company and the Ministry of Finance, in which the Board member Mr. Thalib Ali Alshamrani has an indirect interest. The nature of the transaction is Conversion of SAR 1.5bn of the total Existing Loan amount into a new Shariah-compliant subordinated perpetual instrument (the "Perpetual"), in accordance to the terms agreed and Maturity extension of the remaining SAR 1.5bn (the "Amended Loan") to 31 March 2031, with bullet payment. Note that there are no preferential conditions. (Attached)	١٢. التصويت على الأعمال والعقود التي تمت بين الشركة ووزارة المالية والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ / ثالب الشمراني مصلحة غير مباشرة فيها، باعتباره أحد كبار التنفيذيين في وزارة المالية، وطبيعة التعامل هي عبارة عن إعادة هيكلة القرض المباشر المقدم من وزارة المالية البالغ ثلاثة مليارات ريال سعودي، حيث تم إعادة هيكلة مبلغ مليار وخمسمائة مليون ريال من إجمالي مبلغ القرض إلى أداة مالية ثانوية متوافقة مع الشريعة الإسلامية بأجل غير محدد وفقاً للشروط المتفق عليها، وإعادة جدولة المتبقي من القرض والبالغ مليار وخمسمائة مليون ريال ليكون تاريخ استحقاقه في ٣١/٣/٢٠٣١م تدفع دفعة واحدة. علماً بأنه لا يوجد شروط تفضيلية. (مرفق)



13. Vote on the participation of the Board of Directors' member, Dr. Abdulraouf Manna, in a competing activity to the company's business. (Attached)	١٣. التصويت على اشتراك عضو مجلس الإدارة الدكتور عبد الرؤوف مناع في عمل منافس لأعمال الشركة. (مرفق)
14. Vote on the participation of the Board of Directors' member, Mr. AbdulAziz Alrajhi, in a competing activity to the company's business. (Attached)	١٤. التصويت على اشتراك عضو مجلس الإدارة الأستاذ عبد العزيز الراجحي في عمل منافس لأعمال الشركة. (مرفق)
15. Voting on the amendment of Article (8) of the company's articles of association related to the Subscription to shares (Attached)	١٥. التصويت على تعديل المادة (٨) من نظام الشركة الأساس، المتعلقة بالاكتتاب في الأسهم (مرفق)
16. Voting on the amendment of Article (13) of the company's articles of association related to the Trading in Shares Owned by Awqaf (Attached)	١٦. التصويت على تعديل المادة (١٣) من نظام الشركة الأساس، المتعلقة بتداول الأسهم المملوكة للأوقاف أو الأربطة (مرفق)
17. Voting on the amendment of Article (30) of the company's articles of association related to the Call for Assemblies (Attached)	١٧. التصويت على تعديل المادة (٣٠) من نظام الشركة الأساس، المتعلقة بدعوة الجمعيات (مرفق)
18. Voting on the amendment of Article (31) of the company's articles of association related to the Assemblies Attendance Register (Attached)	١٨. التصويت على تعديل المادة (٣١) من نظام الشركة الأساس، المتعلقة بسجل حضور الجمعيات (مرفق)
19. Voting on the amendment of Article (39) of the company's articles of association related to the Financial documents (Attached)	١٩. التصويت على تعديل المادة (٣٩) من نظام الشركة الأساس، المتعلقة بالوثائق المالية (مرفق)
20. Voting on the amendment of Article (40) of the company's articles of association related to the Distribution of in-kind dividends (Attached)	٢٠. التصويت على تعديل المادة (٤٠) من نظام الشركة الأساس، المتعلقة بتوزيع أرباح الحصص العينية (مرفق)



# لجنة المراجعة

تقرير لجنة المراجعة للجمعية العمومية لعام ٢٠٢١م

يناير ٢٠٢٢م

## مقدمة:

تم إعداد هذا التقرير بناءً على متطلبات المادة الرابعة بعد المئة من نظام الشركات والمادة الحادية والتسعون من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية.

## إختصاصات و مهام لجنة المراجعة:

تحتفل لجنة المراجعة بمراقبة أعمال الشركة والتحقق من سلامة ونزاهة التقارير والقوائم المالية وأنظمة الرقابة الداخلية فيها وفقاً لمتطلبات المادة الخامسة والخمسون من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية.

## أبرز قرارات و توصيات اللجنة لعام ٢٠٢٣م:

- مراجعة وإعتماد التقرير السنوي لقطاع التدقيق الداخلي.
- ترشيح المراجعين الخارجيين لمراجعة القوائم المالية السنوية لعام ٢٠٢٣م والقوائم المالية الربع سنوية للفترة من الربع الثالث ٢٠٢٣م حتى الربع الثاني ٢٠٢٤م.
- مراجعة وإعتماد خطة المراجعين الخارجيين.
- مراجعة وإعتماد خطة عمل قطاع التدقيق الداخلي.
- مراجعة الموازنة التقديمية لقطاع التدقيق الداخلي والتوصية بها لمجلس الإدارة.
- مراجعة القوائم المالية السنوية لعام ٢٠٢٣م والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة.
- مراجعة القوائم المالية للربع الاول و الربع الثاني من عام ٢٠٢٣م والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة.
- مراجعة وإعتماد القوائم المالية للربع الثالث لعام ٢٠٢٣م بناءً على تفويض مجلس الإدارة.
- التوصية لمجلس الإدارة بتأجيل نشر القوائم المالية السنوية لعام ٢٠٢٤م.
- مراجعة طلبات الأتعاب الإضافية للمراجعين الخارجيين وتقديم مرئيات اللجنة بخصوصها لمجلس الإدارة.
- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين شركة لحصر الحصول الثابتة بمكاتب وفنادق الشركة وتحديد أي فروعات فيها.
- مراجعة السياسات المالية والتوصية بها لمجلس الإدارة.
- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين شركة لإجراء تحقيق إستقصائي في صفة صندوق الإنماء.
- التوصية للمجلس بتكوين لجنة لإدارة المخاطر وفقاً للمادة رقم ٧ من لائحة حوكمة الشركات.
- التوصية لمجلس الإدارة بالموافقة على لائحة عمل لجنة المراجعة والمخاطر المحدثة والرفع بها للجمعية العمومية لاعتمادها.
- التوصية لمجلس الإدارة بتنفيذ مرجعية إدارة المخاطر لتكون تابعة وظيفياً لجنة المراجعة والمخاطر وإدارياً إلى الرئيس التنفيذي للشركة.

## نتائج المراجعة السنوية لفعالية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة ورأي لجنة المراجعة عن مدى كفايتها:

تم مراجعة الإجراءات الرقابية في الشركة بشكل مستمر من قبل قطاع التدقيق الداخلي من خلال إتباع أسلوب منهجي ومنظم مستند على المخاطر للتأكد من كفاءة الإجراءات الرقابية في الحد من المخاطر التي قد تواجه الشركة وتقديم التوصيات الازمة لتحسينها في سبيل تعزيز وحماية قيمة الشركة ومساعدتها للوصول الى أهدافها ، وتنطلق لجنة المراجعة ومجلس الإدارة تقارير دورية عن نتائج المراجعة تتم مناقشتها مع الإدارة التنفيذية ومتتابعة تصحيح الملاحظات الواردة فيها ، ورغم بذل العناية المهنية الازمة الى الحد الأقصى المعقول إلا أنه لا يمكن التأكيد بشكل مطلق على شمولية عمليات الفحص لكافة أعمال وأنشطة الشركة بحكم أن عمليات المراجعة تم على أساس العينة التقديمية.

أظهرت أعمال المراجعة خلال العام عدد من الملاحظات الجوهرية التي تم رفعها إلى الإدارة التنفيذية ولجنة المراجعة ومجلس الإدارة وتم وضع إجراءات لمعالجتها ، وبالرغم من المجهودات التي تبذلها إدارة الشركة إلا أن لجنة المراجعة ترى أن نظام الرقابة الداخلية لازال يحتاج إلى تحسينات ضرورية.

وفي ظل التغيرات الهيكلية التي مرت بها الشركة خلال العام قام مجلس إدارة الشركة بإسناد مهام لجنة إدارة المخاطر للجنة المراجعة وستتولى اللجنة وضع إطار شامل لإدارة المخاطر والتأكد من قيام الإدارة التنفيذية بتطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقياس وإدارة المخاطر من خلال وضع تصور عام عن المخاطر التي قد تواجه الشركة وإنشاء بيئه ملهمة بثقافة إدارة المخاطر على مستوى الشركة، وطرحها بشفافية مع المجلس وأصحاب المصالح والأطراف ذات الصلة بالشركة وفقاً للمادة رقم ٦٢/ج من لائحة حوكمة الشركات.

مهند بن سعود الرشيد



رئيس لجنة المراجعة



---

جبل عمر  
Jabal Omar

البند الثاني والثالث

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل  
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

**الصفحة**

**المحتويات**

٦ - ١

تقرير المراجع المستقل

٨ - ٧

قائمة المركز المالي الموحدة

٩

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة

١٠

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

١٢ - ١١

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

٧٦ - ١٣

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

## تقرير المراجع المستقل إلى المساهمين في شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

### التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

#### الرأي المتحفظ

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لـ شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة" أو "الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، باستثناء التأثيرات المحتملة للأمر المبين ضمن فقرة أساس الرأي المتحفظ في تقريرنا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

#### أساس الرأي المتحفظ

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، تم الإفصاح عن صافي القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية (يشار إليها مجتمعة بـ "الموجودات") في قائمة المركز المالي الموحد للمجموعة بمبلغ ١٩,٣٦٩ مليون ريال سعودي ومبليغ ٥,٠٢٤ مليون ريال سعودي على التوالي. ونظراً للانخفاض الجوهري في النقد الناتج عن فنادق المجموعة والعمليات التجارية الأخرى، والتعطل في أعمال التطوير للمشاريع العقارية للمجموعة بصفة أساسية بسبب انتشار جائحة كوفيد-١٩، ووفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي ٣٦ "الانخفاض في قيمة الموجودات"، نفذت إدارة المجموعة تقديرية لانخفاض القيمة على موجوداتها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من خلال مقارنة القيم الدفترية للموجودات مع القيمة القابلة للاسترداد، التي تمثل - أيهما أعلى - القيمة العادلة ناقص تكفة البيع والقيمة قيد الاستخدام. وبالتالي، أشركت إدارة المجموعة مقيمين خارجيين لتحديد القيم العادلة للموجودات، ونفذت تقديرية لتحديد القيمة قيد الاستخدام. ونتيجة لتقييم إدارة المجموعة، توصلت إلى أنه لا توجد حاجة لتكوين مخصص انخفاض قيمة لموجوداتها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. قمنا بفحص واختبار الأحكام والافتراضات والتقديرات الجوهرية التي استخدمتها إدارة المجموعة بما في ذلك تحديد منهجيات التقييم الملائمة، ولاحظنا، في وجهة نظرنا، أن القيم القابلة للاسترداد لبعض الموجودات التي تضمنت الممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية بصفة دفترية بمبلغ ٩,٦٧٢ مليون ريال سعودي ومبليغ ٣٩١ مليون ريال سعودي على التوالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م تم تحديدها بشكل اساسي باستخدام طريقة التكفة، علماً بأنها طريقة تقييم مسموح بها وفقاً للمعايير المحاسبية المطبقة، لكن غير ملائمة بالنظر إلى طبيعة والاستخدام الحالي المتوقع للموجودات. كما لاحظنا أن بعض الافتراضات الجوهرية المستخدمة في احتساب القيمة قيد الاستخدام لبعض الموجودات والقيم العادلة باستخدام طريقة الدخل لم تدعم بأساس معقول. وفي حال أن إدارة المجموعة استخدمت منهجهية تقييم تتلاءم مع متطلبات الإطار المحاسبي المطبق، والافتراضات المدعمة بشكل معقول، وكانت قد تأثرت بعض العناصر في القوائم المالية الموحدة المرفقة والإيضاحات ذات الصلة بشكل جوهري. لم يتم تحديد التأثيرات على القوائم المالية الموحدة.

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بمحض تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجعة عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعة القوائم المالية الموحدة، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا المتحفظ.

#### عدم تيقن جوهري متعلق بمبدأ الاستمرارية

نفت الانتباه إلى الإيضاح ١ حول القوائم المالية الموحدة الذي يبين أن المطلوبات المتداولة للمجموعة تجاوزت موجوداتها المتداولة بمبلغ ٢,٢٨٠ مليون ريال سعودي وأنه لدى المجموعة خسائر متراكمة بمبلغ ١,١٧٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. وكما هو مبين في الإيضاح ١، تشير هذه الأحداث والظروف إضافة لأمور أخرى كما هو مبين في الإيضاح ١ إلى وجود حالة من عدم التيقن الجوهري قد تلقي بظلال من الشك حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إن رأينا غير معدل بخصوص هذا الأمر.

تقرير المراجعة المستقل إلى المساهمين في  
شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية) (تمهـة)

التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة(تمهـة)

**أمور المراجعة الرئيسية**

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية وقد تم تناول هذه الأمور في مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وفي سياق تكوين رأي المراجعة بهذا الصدد، كما أثنا لا نقدم رأياً مستقلاً حول هذه الأمور. إضافة إلى الأمور الموضحة في قسم أساس الرأي المتحفظ، حددنا أن الأمور المبينة أدناه أمور مراجعة رئيسية ويجب الإبلاغ عنها في مراجعتنا.

لقد استوفينا مسؤولياتنا المذكورة في قسم "مسؤوليات المراجعة عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" في تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبناءً عليه، تضمنت مراجعتنا تنفيذ الإجراءات التي صُممت للاستجابة لمخاطر التحريف الجوهرى في القوائم المالية الموحدة. توفر نتائج إجراءات المراجعة التي قمنا بها - بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور أدناه - أساساً لرأينا حول مراجعة القوائم المالية الموحدة المرفقة.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
<b>المحاسبة عن مطالبات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة")</b>	<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي نفذناها، من بين أمور أخرى، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ حصلنا على فهم لإجراءات الإدارة في تقدير مدى كفاية مخصص الزكاة للربوط القائمة.</li> <li>▪ قمنا بإشراك خبراء الزكاة الداخليين التابعين لنا لتقدير مدى ملائمة الافتراضات الرئيسية والاحكام المستخدمة من قبل إدارة الشركة واستشاري الزكاة الخارجي الخاص بالإدارة.</li> <li>▪ قمنا بفحص الخطابات والمراسلات بين المجموعة والهيئة لتحديد مبلغ الربوط الإضافية التي طالبت بها الهيئة.</li> <li>▪ قمنا بالمشاركة في اجتماعات مع المكلفين بالحكومة وإدارة المجموعة للحصول على آخر المستجدات في الأمور المتعلقة بالزكاة ونتائج التواصل مع اللجان ذات العلاقة التابعة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك.</li> <li>▪ قمنا أيضاً بتقييم مدى كفاية الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة المرفقة.</li> </ul> <p>اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي نظراً لجوهرية المبالغ الإضافية التي طالبت بها الهيئة وتحديد مخصص الزكاة الذي يتضمن تقديرات وأحكاماً جوهرية من الإدارة في احتساب الوعاء الزكوي والأرباح الخاضعة للزكاة وفقاً لأنظمة الزكاة وضريبة الدخل المعمول بها في المملكة العربية السعودية، والتي أيضاً قد تخضع لنفسيات مختلفة. وقد يختلف المبلغ النهائي للربط اختلافاً جوهرياً عن الإقرارات والاعتراضات التي قدمتها المجموعة.</p> <p>الرجاء الرجوع إلى الإيضاح ٤ حول القوائم المالية الموحدة لمزيد من التفاصيل حول السياسات المحاسبية الهامة، والإيضاح ٤-٢ فيما يتعلق بالتقديرات والاحكام المحاسبية الهامة، والإيضاح ٢١ فيما يتعلق بالافصاحات ذات الصلة.</p>

تقرير المراجع المستقل إلى المساهمين في  
شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية) (تمهـة)

التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة(تمهـة)

أمور المراجعة الرئيسية(تمهـة)

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي المحاسبة عن إعادة الهيكلة المالية
<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي نفذناها، من بين امور أخرى، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◀ فحصنا موافقة مجلس الإدارة بخصوص إعادة هيكلة القرض، واتفاقيات إعادة هيكلة القروض بما في ذلك الشروط وتتبعنا التعديلات الجوهرية المتعلقة ببنود وشروط القروض.</li> <li>◀ فحصنا بإشراف الأخذاني الداخلي لدينا لتقدير المعالجة المحاسبية التي قامت بها الإدارة بناء على التقييم الذي تم استلامه من الاستشاري الخارجي للإدارة لتقدير مدى ملائمة الافتراضات والاحكام الهامة بما في ذلك تقديرات معدلات السوق لقروض تجارية مماثلة ومعدلات الانحاء للسيبور والتدفقات النقدية المتوقعة.</li> <li>◀ قمنا بتقييم مدى كفاءة وقدرات موضوعية الاستشاري الخارجي للإدارة.</li> <li>◀ فحصنا ما إذا كانت التدفقات النقدية المتوقعة تتوافق مع الشروط في اتفاقيات إعادة هيكلة القرض.</li> <li>◀ حصلنا على تأكيدات بنكية لتأكيد بخصوص الشروط المعدلة للقروض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.</li> <li>◀ قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة المرفقة.</li> </ul>	<p>خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، أبرمت المجموعة اتفاقيتي إعادة هيكلة تتصل بقرض اسلامي تجمعي وقرض من وزارة المالية، في ٤ أكتوبر ٢٠٢١، و ١٤ نوفمبر ٢٠٢١ م على التوالي، بقيمة لمبلغ القرض الأساسي ٤,٧ مليارات ريال سعودي و ٣ مليارات ريال سعودي، على التوالي وعمولة مستحقة الدفع بمبلغ ٧٩ مليون ريال سعودي ومبلغ ٤٣٩ مليون ريال سعودي على التوالي بنسبة ٦٥ % من اجمالي القروض والاقتراضات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.</p> <p>تضمنت إعادة هيكلة القرض تعديلات جوهرية على شروط القرض مثل تمديد فترة الاستحقاق للقروض القائمة وحدود انتمان إضافية، والتنازل عن العمولة المستحقة، ورسملة العمولة لفترة محددة، وإدراج فترة إمهال لبداية السداد، وتعديل معدلات العمولة وتحويل جزء محدد من القرض القائم إلى اداة تابعة دائمة.</p> <p>تضمن المحاسبة عن إعادة هيكلة هذه القروض تقديرات جوهرية للإدارة واحكامًا بما في ذلك تقديرات معدلات السوق لقروض تجارية مماثلة ومعدلات الانحاء للسيبور والتدفقات النقدية المتوقعة. قامت المجموعة بإشراف استشاري خارجي حيث قام بتقييم المعالجة المحاسبية لإعادة هيكلة القرض مما ادى إلى الاعتراف بصفى مكسب نتيجة التعديلات بمبلغ ١,٣ مليار ريال سعودي في قائمة الربح او الخسارة الموحدة.</p> <p>اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي نتيجة لتعقيد المعالجة المحاسبية في إعادة هيكلة القرض، والاحكام والتقديرات الجوهرية التي طبقتها الإدارة، وحجم المكسب الناتج عن التعديلات المعترف بها في قائمة الربح او الخسارة الموحدة. إضافة إلى أن إعادة هيكلة القرض هي جزء من التدفقات النقدية المتوقعة للإدارة لدعم افتراض الاستمرارية للمجموعة.</p> <p>الرجاء الرجوع إلى الإيضاح ٤ حول القوائم الموحدة المالية لمزيد من التفاصيل حول السياسات المحاسبية الهامة، والإيضاح ٤-٢ فيما يتعلق بالتقديرات والاحكام المحاسبية الهامة، والإيضاح ١٥ فيما يتعلق بالتفاصيل الخاصة بالإفصاحات ذات الصلة.</p>

## تقرير المراجع المستقل إلى المساهمين في شركة جبل عمر التطوير (شركة مساهمة سعودية) (تنمية)

### التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تنمية)

#### أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م من قبل مراجع آخر والذي أبدى رأياً غير معدل حول تلك القوائم المالية في ٧ أبريل ٢٠٢١م (الموافق ٢٥ شعبان ١٤٤٢هـ).

#### المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢١م

ت تكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢١م، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجعة الخاص بنا. إن الإداراة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى في تقريرها السنوي. يتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢١م متاحاً لنا بعد تاريخ تقرير المراجعة.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، كما أننا لن نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدية بهذا الخصوص.

وفيما يتعلق بمراجعةنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا تتحصر في قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تكون متاحة، وللقيام بذلك نأخذ في الاعتبار إن كانت المعلومات الأخرى لا تتوافق بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها من المراجعة أو أنها تبدو محرفة بشكل جوهري.

عند قراءتنا للتقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢١م، إذا ما تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يجب علينا الإبلاغ عن هذا الأمر للمكلفين بالحكمة.

#### مسؤوليات الإداراة والمكلفين بالحكمة عن القوائم الموحدة المالية

إن الإداراة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ووفقاً لأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة الام، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكنها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري، سواءً بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإداراة 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 الإداراة لتضفي المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

المكلفين بالحكمة هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في المجموعة.

#### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة بكل خالية من تحريف جوهري سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكتشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهريّة إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجلها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

تقرير المراجع المستقل إلى المساهمين في  
شركة جبل عمر التطوير (شركة مساهمة سعودية) (تنمية)

التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تنمية)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تنمية)

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

▪ تحديد وتقييم مخاطر التحريرات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابة لذلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. وبعد خطر عدم اكتشاف أي تحرير جوهري ناتج عن الغش أعلى من الخطير الناتج عن الخطأ، لأن العش قى ينطوي على توافق أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.

▪ التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة الملائمة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.

▪ تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها والتي أعدتها 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 ذو علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكًّا كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ثبت لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتبعنا علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتبعنا علينا تعديل رأينا. ونستند 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، وهيكيل ومح토ى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبّر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.

▪ الحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة المجموعة والاشراف عليها وتنفيذها. ونطلب وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.

▪ ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقعاتها المخطط لها والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية تقوم باكتشافها أثناء مراجعتنا.

كم نقوم بتزويد المكلفين بالحكومة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وابлагهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بأنها تؤثر بشكل معقول على استقلاليتنا، ووسائل الحماية ذات العلاقة، حيثما يتطلب ذلك.

نَقْرِيرُ الْمَرَاجِعِ الْمُسْتَقْلَلِ إِلَى الْمُسَاهِمِينَ فِي  
شَرْكَةِ جَبَلُ عَمْرٍ لِلتَّطْوِيرِ (شَرْكَةٌ مُسَاهِمَةٌ سُعُودِيَّةٌ) (تَتْمِيم)

التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتميم)

مسؤليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتميم)  
ومن الأمور التي تم إبلاغها المكاففين بالحكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة  
للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تُعد الأمور الرئيسة للمراجعة. وتوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح  
العلني عن الأمر، أو عندما، في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر يتبعه إلا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أنه من المتوقع  
بشكل معقول أن تتفق التبعات السلبية لفعل ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن ارنست ويونغ للخدمات المهنية

أحمد إبراهيم رضا  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم ٣٥٦

جدة: ١٠ أبريل ٢٠٢٢ م  
٩ رمضان ١٤٤٣ هـ



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣١ ديسمبر  
٢٠٢٠  
بألاف الريالات  
السعودية

٣١ ديسمبر  
٢٠٢١  
بألاف الريالات  
السعودية

إيضاح

**الموجودات**

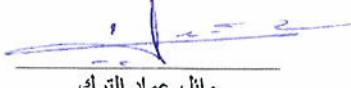
١٧,٨٧٥,١١٠	١٩,٣٦٩,٥١٦	٥	الموجودات غير المتداولة
٢,١١٢	٤,٦٤٦		ممتلكات وألات ومعدات
٥,٠٤١,٨٣١	٥,٠٢٤,٠٢٨	٦	موجودات غير ملموسة
١١٤,٥٩٠	١٢١,٧٦٢	٧	عقارات استثمارية
٣٠٤,٧١٠	٣٠٤,١٢٢	٨	الاستثمار في مشروع مشترك
٢٤٢,٥٩٠	٢٤٢,٥٩٠	٩	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٩,٩٤٤	١٨,٣٩٦	١٠	نقد محتجز
<b>٢٣,٦٠٠,٨٨٧</b>	<b>٢٥,٠٨٥,٠٦٠</b>		موجودات غير متداولة أخرى
<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>			

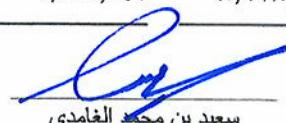
١,٤١٩,٠٤٤	٢٤,٨٠٦	١١	الموجودات المتداولة
٣٢,٢٢٢	٩٥,٢٣٠	١٠	ممتلكات للتطوير والبيع
١٠١,٥٢٨	٥٤٨,٠٦٠	١٢	موجودات متداولة أخرى
٦٧,٨٣٦	٢٤,٤٧٥	٨	ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى
٣٤٨,٣١٩	٧١٦,٥٢٠	٩	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥١,٢٢٥	٣٢٨,٤٤٧	٩	نقد محتجز - الجزء المتداول
<b>٢,٠٢٠,١٧٤</b>	<b>١,٧٣٧,٥١٨</b>		نقد وما في حكمه
<b>١١٥,٨٢١</b>	<b>-</b>		
<b>٢,١٣٥,٩٩٥</b>	<b>١,٧٣٧,٥١٨</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
<b>٢٥,٧٣٦,٨٨٢</b>	<b>٢٦,٨٢٢,٥٧٨</b>		<b>مجموع الموجودات</b>

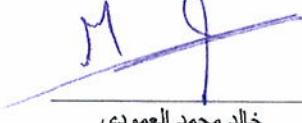
**حقوق الملكية والمطلوبات**

٩,٢٩٤,٠٠٠	٩,٢٩٤,٠٠٠	١-١٤	حقوق الملكية
١٠٨,٥٠٦	١٠٨,٥٠٦	٢-١٤	رأس المال
(٢,١٢٨,١٨٧)	(١,١٧٩,٤٩١)		احتياطي نظامي
(٢٨٧,٢٩٦)	(٢٨٥,٩٦٠)	٣-١٤	خسائر متراكمة
			احتياطي لدفعات مقدمة لبعض المساهمين المؤسسين
<b>٦,٩٨٧,٠٢٣</b>	<b>٧,٩٣٧,٠٥٥</b>		<b>حقوق الملكية العائدة لحملة حقوق الملكية في الشركة الأم قبل الأداة التابعة</b>
<b>-</b>	<b>٦٨٩,٦٦٨</b>		<b>الدائمة</b>
<b>٦,٩٨٧,٠٢٣</b>	<b>٨,٦٢٦,٧٢٣</b>		<b>أداة تابعة دائمة</b>
<b>١,٧١٩</b>	<b>١,٥٠٣</b>		<b>صافي حقوق الملكية العائد على حملة حقوق الملكية في الشركة الأم بعد</b>
<b>٦,٩٨٨,٧٤٢</b>	<b>٨,٦٢٨,٢٢٦</b>		<b>الأداة التابعة الدائمة</b>
			<b>حصة غير مسيطرة</b>

**مجموع حقوق الملكية**

  
وايل عماد الترك  
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي

  
سعید بن محمد الغامدي  
رئيس مجلس الإدارة

  
خالد محمد العمودي  
الرئيس التنفيذي

**شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)**

**قائمة المركز المالي الموحدة(نتمة)**

**كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	إيضاح
---	---	-------

**المطلوبات**

٨,٣٤٧,٨٨٠	٨,٠٤٢,٨٤٥	١٥
١٤,١٨١	١١,٣٠٩	١٦
٤,٦٤٤,٢٦٣	٤,٩٦٤,٢٤٤	٢٠
٣٣,٤٠٠	٢٧,٣٠٩	١٧
١,١٤٦,٧٩١	١,١٣١,٤٨٠	١٨
<b>١٤,١٨٦,٥١٥</b>	<b>١٤,١٧٧,١٨٧</b>	

**مجموع المطلوبات غير المتداولة**

**المطلوبات المتداولة**  
 قروض واقتراضات  
 التزامات مقابل عقد إيجار  
 ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار  
 مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين  
 مطلوبات غير متداولة أخرى

٢,٥٩٢,٢٠١	١,٧٦٦,٠٨٥	١٥
١,٤٨٣,٦٢٧	١,٥٣٩,٨٦٦	١٩
٤٠٦,١٩٩	٤٠٦,١٩٩	٢٠
١٠,٨٥٧	٣,٢٤٧	١٦
٦٨,٧٤١	٣٠١,٧٦٨	٢١
<b>٤,٥٦١,٦٢٥</b>	<b>٤,٠١٧,١٦٥</b>	
<b>١٨,٧٤٨,١٤٠</b>	<b>١٨,١٩٤,٣٥٢</b>	
<b>٢٥,٧٣٦,٨٨٢</b>	<b>٢٦,٨٢٢,٥٧٨</b>	

**مجموع المطلوبات المتداولة**

**المطلوبات المتداولة**  
 قروض واقتراضات - الجزء المتداول  
 ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى  
 ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار- الجزء المتداول  
 التزامات مقابل عقد إيجار - الجزء المتداول  
 زكاة مستحقة الدفع

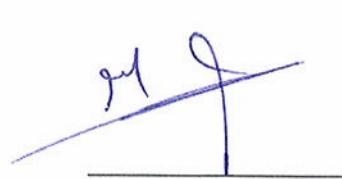
**مجموع المطلوبات**

**مجموع المطلوبات**

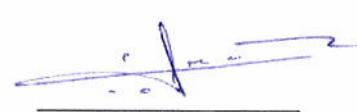
**مجموع حقوق الملكية والمطلوبات**



سعید بن محمد الغامدی  
رئيس مجلس الإدارة

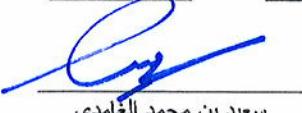
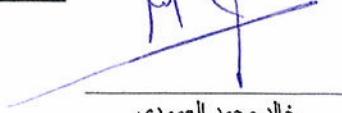
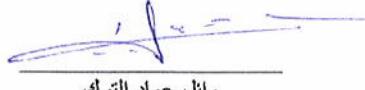


خالد محمد العمودي  
الرئيس التنفيذي



رashed عماد الترك  
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)  
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣١ ديسمبر م ٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر م ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	إيضاح	
١٧٦,٦٨٢	٣١٠,٣٥٩	٢٣	إيرادات
(٦٠١,٣٦٧)	(٥٣٤,٩٩٤)	٢٤	تكلفة الإيرادات
<u>(٤٢٤,٦٨٥)</u>	<u>(٤٢٤,٦٣٥)</u>		<b>اجمالي الخسارة</b>
(٦,٧٤٨)	(٤,١٤٣)	٢٥	مصروفات بيع وتسويق
(٢٤٣,١١٣)	(٢٣٧,٦٢٠)	١٢	مصروفات عمومية وإدارية
(٨٣,١٧٠)	٣٤,٠٣٦	٢٦	(عكـس) / مخصص خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية
١٨,٥٠٢	٧,٢٦٢	١٣	إيرادات تشغيلية أخرى
(٥١,٥٨٣)	(٣٣,٢٤٦)	١٥	مصروفات تشغيل أخرى
<u>(٧٩٠,٦٩٧)</u>	<u>(٤٥٨,٣٣٦)</u>		<b>الخسارة التشغيلية</b>
-	١,٠٦٨,٨٠٨	١٥	مكاسب من استبعاد موجودات غير مالية
-	١,٢٧٥,٥٨١	٢٧	صافي مكاسب من إعادة هيكلة قرض
(٤٨٨,٩٣٥)	(٧٣٦,٠٢٩)	٢٧	تكاليف تمويل
٩,١٥٧	٧,١٧٢		حصة في نتائج من الاستثمار في مشروع مشترك
<u>(١,٢٧٠,٤٧٥)</u>	<u>١,١٥٧,١٩٦</u>		الربح / (الخسارة) للسنة قبل الزكاة
(٦٨,٧٤١)	(٢١١,٢٠٦)	٢١	الزكاة
<u>(١,٣٣٩,٢١٦)</u>	<u>٩٤٥,٩٩٠</u>		<b>الربح / (الخسارة) للسنة</b>
<b>الدخل الشامل الآخر / (الخسارة)</b>			
بنود لن يعاد تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات			
اللاحقة:			
(١,٨٢٢)	٤,٤٩٠	١٧	خسائر إعادة قياس منافع نهاية الخدمة للموظفين
<u>(١,٣٤١,٠٣٨)</u>	<u>٩٤٨,٤٨٠</u>		<b>مجموع الدخل الشامل / (الخسارة) للسنة</b>
(١,٣٣٩,٠٠٥)	٩٤٦,٢٠٦		الربح / (الخسارة) للسنة العائدة إلى:
(٢١١)	(٢١٦)		المساهمين في الشركة الأم
<u>(١,٣٣٩,٢١٦)</u>	<u>٩٤٥,٩٩٠</u>		حصة غير مسيطرة
<b>مجموع الدخل الشامل / (الخسارة) للسنة</b>			
العائد إلى:			
المساهمين في الشركة الأم			
حصة غير مسيطرة			
(١,٣٤٠,٨٢٧)	٩٤٨,٦٩٦		ربحية / (خسارة) السهم:
(٢١١)	(٢١٦)		المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بألاف)
<u>(١,٣٤١,٠٣٨)</u>	<u>٩٤٨,٤٨٠</u>		ربحية / (خسارة) السهم العائدة إلى حملة الأسهم العادية في الشركة الأم
<u>٩٢٩,٤٠٠</u>	<u>٩٢٩,٤٠٠</u>	٢٨	( الأساسية والمختصة )
<u>(١,٤٤)</u>	<u>١,٠٢</u>	٢٨	
M J			
 سعید بن محمد الغامدي رئيس مجلس الإدارة	 خالد محمد العمودي الرئيس التنفيذي	 وائل عماد الترك الرئيس التنفيذي للقطاع المالي	

شكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٣ جزءاً لا يتجاوزها من هذه القوائم المالية الموحدة.

**شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)**

**قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة**

**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م**

صافي حقوق الملكية العام لحملة حقوق الملكية في الشركة الأم بعد الأداة ذاتية الدائمة	حقوق الملكية العادلة لحملة حقوق الملكية في الشركة الأم قبل الاداة ذاتية الدائمة	احتياطي لدفعات مقدمة لبعض المساهمين	احتياطي تظامي خسائر متراكمة بألاف الريالات	رأس المال بألاف الريالات
المجموع حقوق الملكية بالآلاف الريالات السعودية	حصص غير مسيطرة بألاف الريالات السعودية	الدائمة بألاف الريالات السعودية	الدائمة بألاف الريالات السعودية	الدائمة بألاف الريالات السعودية
٨,٣١٥,٠٠٤	٢,٣١٦	٨,٣١٢,٦٨٨	-	٨,٣١٢,٦٨٨
(١,٣٣٩,٢١٦)	(٢١١)	(١,٣٣٩,٠٠٥)	-	(١,٣٣٩,٠٠٥)
(١,٨٢٢)	-	(١,٨٢٢)	-	(١,٨٢٢)
(١,٣٤١,٠٣٨)	(٢١١)	(١,٣٤٠,٨٢٧)	-	(١,٣٤٠,٨٢٧)
(٣٨٦)	(٣٨٦)	-	-	-
١٥,١٦٢	-	١٥,١٦٢	١٥,١٦٢	١٥,١٦٢
٦,٩٨٨,٧٤٢	١,٧١٩	٦,٩٨٧,٠٢٢	-	٦,٩٨٧,٠٢٣
٩٤٥,٩٩٠	(٢١٦)	٩٤٦,٢٠٦	-	٩٤٦,٢٠٦
٢,٤٩٠	-	٢,٤٩٠	-	٢,٤٩٠
٩٤٨,٤٨٠	(٢١٦)	٩٤٨,٦٩٦	-	٩٤٨,٦٩٦
٦٨٩,٦٦٨	-	٦٨٩,٦٦٨	٦٨٩,٦٦٨	-
١,٣٣٦	-	١,٣٣٦	-	١,٣٣٦
٨,٦٢٨,٤٤٦	١,٥٠٣	٨,٦٢٦,٧٢٣	٦٨٩,٦٦٨	٧,٩٣٧,٥٥٥
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ م				
الخسارة للسنة الخسارة الشاملة الأخرى مجموع الخسارة الشاملة للسنة توزيعات أرباح مدفوعة لحصة غير مسيطرة مدفعات مستلمة مقابل دفعه مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين				
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م				
الربح للسنة الدخل الشامل الآخر مجموع الدخل الشامل للسنة اداة ذاتية دائمة مدفوعات مستلمة مقابل دفعه مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين				
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م				

سعید بن محمد الغامدي  
رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد العمودي  
الرئيس التنفيذي

وائل عاصم الترك  
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقية الموحدة

لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣١ ديسمبر م ٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر م ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	إيضاح
---	---	-------

(١,٢٧٠,٤٧٥) ١,١٥٧,١٩٦

الأنشطة التشغيلية  
الربح / ( الخسارة ) للسنة قبل الزكاة

تعديلات لنسوية الربح / ( الخسارة ) قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:

٢٧٩,٥٢٣	٤٤٢,٤٧٤	٥	استهلاك ممتلكات وألات ومعدات
٢٠,٠٢٠	٢٩,٠٩٥	٦	استهلاك عقارات استثمارية
١,١٩٠	١,٢٦٧		إطفاء موجودات غير ملموسة
٩,٨٨٤	٧,٦٩٤	١٧	مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين
٨٣,٠٧٠	(٣٤,٠٣٦)	١٢	عكس الانخفاض / ( خسارة ) في قيمة الموجودات المالية
-	(١,٢٧٥,٥٨١)	١٥	صافي مكسب من تعديل قرض
٢,٧٣٠	١,٦٠٢		خسارة من استبعاد ممتلكات وألات ومعدات
١٠,٦٤٠	-		شطب ممتلكات وألات ومعدات
(٩,١٥٧)	(٧,١٧٧)	٧	حصة في نتائج من الاستثمار في مشروع مشترك
٤٨٨,٩٣٥	٧٣٦,٠٢٩	٢٧	تكاليف مالية
-	(١,٠٦٨,٨٠٨)	١٣	مكسب من استبعاد موجودات غير متداولة
٢٣,٩٨٢	(٢٥٦)	٨	التغير في القيمة العادلة لاستثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال
(٣٤٨,٦٥٨)	(٢١٠,٤٩٦)		الربح أو الخسارة
٣,٣٤٧	١,٥٤٨		تعديلات رأس المال العامل:
٤,٢٥٨	(٨٢٠)		موجودات غير متداولة أخرى
(٧,٤٩٠)	(٦٣,٠٠٨)		ممتلكات للتطوير والبيع
٩٩,٣٧٣	(٢٦٢,٠٣٢)		موجودات متداولة أخرى
(١٢,٥٧٤)	(١٥,٣١١)		ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى
١٧,٧١٩	(١٥٢,٦٦١)		مطلوبات غير متداولة أخرى
(٢٤٤,٠٢٥)	(٧٠٢,٧٨٠)		ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى
(١٩,٥٣١)	(١١٠,٤٦٢)		النقد من / ( المستخدم في ) العمليات
(٧,٨٢٩)	(١١,٠٣٤)		تكاليف مالية مدفوعة
(٢٧١,٣٨٥)	(٨٢٤,٢٧٦)		منافع نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(٣٤٢,٢١٥)	(٤٥٤,٢٥٩)	٥	صافي النقد من / ( المستخدم في ) الأنشطة التشغيلية
-	١,٠٤٥,١٠٠		الأنشطة الاستثمارية
(١٣,٩٠٢)	-		إضافات إلى ممتلكات وألات ومعدات
-	(٣,٨٠١)		محصلات من استبعاد ممتلكات محتفظ بها للبيع
١٣٩,٩٩٩	٤٤,٢٠٥		إضافات إلى عقارات استثمارية
١٥٠,٤٤١	-		شراء موجودات غير ملموسة
٩٧,٩٢٥	(٣٦٨,٢٠١)		محصلات من استبعاد استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٢,٢٤٨	٢٦٢,٩٤٤		محصلات من استبعاد استثمار محتفظ به بالتكلفة المطفأة

سعيد بن محمد الغامدي  
رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد العمودي  
الرئيس التنفيذي

وائل عماد الترك  
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تنمية)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	إيضاح
---	---	-------

١٥,١٦٢	١,٣٣٦	مدفوعات مستلمة مقابل دفعه مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين
٧٧٣,١٥١	١,١٨٤,٤١١	قروض واقتراضات مسحوبة
(٥٣٣,١٠٦)	(٢٨٥,٨٣١)	سداد قروض واقتراضات
(٢٠٣,٦٠١)	(٥٠,٩٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار
(٣٨١)	-	توزيعات أرباح مدفوعة لحصة غير مسيطرة
-	(١٠,٤٨٢)	سداد عقد إيجار
<b>٥١,٢٢٠</b>	<b>٨٣٨,٥٣٤</b>	<b>صافي النقد من الأنشطة التمويلية</b>
<b>(١٨٧,٩١٧)</b>	<b>٢٧٧,٢٠٢</b>	<b>صافي النقص في النقد وما في حكمه</b>
<b>٢٣٩,١٤٢</b>	<b>٥١,٢٢٥</b>	<b>النقد وما في حكمه في بداية السنة</b>
<b>٥١,٢٢٥</b>	<b>٣٢٨,٤٢٧</b>	<b>النقد وما في حكمه في نهاية السنة</b>

معلومات إضافية غير نقدية:

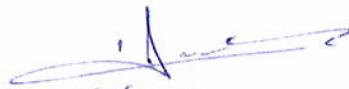
٥٧,٩٠٥	١١,٢٩٤	٦ (١)	رسملة تكالفة الإقراض لعقارات استثمارية
١١٧,٠٥٦	٤٧,٨٣٥	(٥) ٥	رسملة تكالفة الإقراض لممتلكات وألات ومعدات
-	١,٣٩٥,٠٥٨	٥	تحويل من ممتلكات التطوير إلى ممتلكات وألات ومعدات
٦١,٥٤٦	-	٥	تحويل من ممتلكات وألات ومعدات إلى ممتلكات التطوير والبيع
٥٤,٢٧٥	-	٦	تحويل من عقارات استثمارية إلى ممتلكات التطوير والبيع
١٨,٣٥٢	-	٥	إضافة إلى ممتلكات وألات ومعدات مقابل مستحق لجهة ذات علاقة



سعید بن محمد الغامدی  
رئيس مجلس الادارة



خالد محمد العمودي  
الرئيس التنفيذي



وائل عماد الترك  
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي

## ١- معلومات الشركة

شركة جبل عمر للتطوير ("الشركة" أو "الشركة الأم") هي شركة مساهمة سعودية تأسست وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب المرسوم الملكي رقم م/٦٣ بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠٠٦ (الموافق ٢٥ رمضان ١٤٢٧هـ). أعلن القرار الوزاري رقم ٢٥٣ / ق بتاريخ ٢٨ أكتوبر ٢٠٠٧ (الموافق ١٦ شوال ١٤٢٨هـ) عن تأسيس الشركة. الشركة مسجلة في مدينة مكة المكرمة بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٥١٨٣٨ بتاريخ ٢٥ نوفمبر ٢٠٠٧ (الموافق ١٥ ذي القعده ١٤٢٨هـ).

يتمثل نشاط الشركة الرئيسي وشركاتها التابعة ("المجموعة") في امتلاك منطقة جبل عمر المجاورة للجانب الغربي من الحرم المكي الشريف وتطويرها إلى قطع أراضي لإدارتها واستثمارها وبيعها وتأجيرها لصالح الشركة. بالإضافة إلى القيام بالعمليات اللازمة لإنشاء وصيانة وإدارة وهم ومسح وتأثيث الفنادق والمنشآت التجارية ومساكن الموظفين واستيراد وتصدير معدات وأثاث الفنادق وتشغيل الفنادق.

مبدأ الاستمرارية

تستخدم المجموعة التمويل بالاقراض لتمويل تطوير كل مرحلة من مراحل المشروع. إلا أن الإيرادات من الموجودات التشغيلية للمجموعة غير كافية لتلبية متطلبات الخدمة ولا سداد ديون المجموعة.

وعلاوة على ذلك، تفاقم هذا النقص بسبب تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩)، والذي تم تصنيفه كجائحة في مارس ٢٠٢٠م. أدى تفشي كوفيد-١٩ إلى انخفاض كبير في النقد الناتج من عمليات المجموعة الفندقية والمنطقة التجارية. تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٢,٢٨٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٢,٤٢٦ مليون ريال سعودي) ولدي المجموعة خسائر متراكمة تبلغ ١,١٢٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١,١٢٨ مليون ريال سعودي) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

وبالتالي، تعتمد المجموعة على النقد المولود من تمويل الديون وبيع بعض قطع الأرضي للوفاء بالالتزاماتها عند استحقاقها ولمواصلة عملياتها دون تقليل كبير. وتشير هذه الأحداث والظروف إلى وجود عدم تأكيد جوهري قد يثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

يلخص الجدول أدناه آجال استحقاق المطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة على أساس التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة:

المجموع بألاف الريالات ال سعودية	أكثر من ٥ سنوات بألاف الريالات ال سعودية	٥-٢ سنوات بألاف الريالات ال سعودية	٢-١ سنوات بألاف الريالات ال سعودية	خلال سنة واحدة بألاف الريالات ال سعودية	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
١٠,٨٦٠,٣٤٧	٥,٧٢٤,٦٤٥	١,٩٣٥,١٨٧	١,٨٠١,٥٥٧	١,٣٩٨,٩٥٨	القرض والأقراض نعم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين
٨,٦٤٤,٤٧٩	٥,٨٠١,٠٨٧	١,٢١٨,٥٩٦	٨١٢,٣٩٨	٨١٢,٣٩٨	في صندوق استثمار نعم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى
١,٥٣٩,٨٦٧	-	-	-	١,٥٣٩,٨٦٧	الالتزامات عقود إيجار نعم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين
١٥,٠٩٠	-	-	١١,٦٨٣	٣,٤٠٧	المطلوبات غير المتداولة الأخرى
١,٥٨٩,٧٤٠	٩٠٣,١٨٩	١٨٦,٧١٧	٤٣٧,٥٩٥	٦٢,٢٣٩	
<b>٢٢,٦٤٩,٥٢٣</b>	<b>١٢,٤٢٨,٩٢١</b>	<b>٣,٣٤٠,٥٠٠</b>	<b>٣,٠٦٣,٢٣٣</b>	<b>٣,٨١٦,٨٦٩</b>	

\* بما انه تم توحيد صندوق مكة الإنماء العقاري ("الصندوق") ونتيجة لتوحيد الصندوق. يستحق دفع التزام إلى حملة الوحدات المتبقين للصندوق. تضمن الالتزام فائدة الدفع على أساس نصف سنوي بنسبة ٩,٦% ومبلغ استرداد مستحق الدفع عند تصفية الصندوق. رهنت المجموعة المرحلة الأولى للصندوق للمقرض كضمان مقابل هذه المعاملة. الرجوع إلى الإيضاح ٦ لمزيد من التفاصيل. ونظراً لأن مالكي الوحدات يستلمون عوائد ثابتة وبمبلغ استرداد ثابت، تمت المحاسبة عن الالتزام بالتكلفة المطفأة.

لا يترتب على التزامات المجموعة للمقرضين والبنوك تعهدات مالية باستثناء ما يلي (انظر الإيضاح ١٥):

- تعهدات بخصوص قروض بمبلغ ٧٠ مليون ريال سعودي ومبلغ ٦٣٦ مليون ريال سعودي مدرجة ضمن المطلوبات المتداولة على التوالي.
- تعهدات بخصوص قرض تجميعي مع بنوك محلية بمبلغ ٤,٨٨٩ مليون ريال سعودي مدرج ضمن المطلوبات غير المتداولة.

**١- معلومات حول الشركة (نهاية)**

**مبدأ الاستمرارية (نهاية)**

و عند تقييم مدى ملائمة تطبيق مبدأ الاستمرارية عند اعداد القوائم المالية الموحدة، طورت إدارة المجموعة خطة لتمكن المجموعة من تأدية التزاماتها حال استحقاقها والاستمرار في أعمالها دون تقليص كبير على أساس الاستمرارية. تتكون الخطة من اخذ النتائج المحتملة للسيولة والتدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة في الاعتبار بشكل معقول على مدى ١٢ شهراً من تاريخ الموافقة على القوائم المالية الموحدة. تتضمن الخطة بشكل أسلس ما يلي:

١) في ٥ أكتوبر ٢٠٢١م، أعلنت المجموعة عن اتفاقيتها إعادة هيكلة قرض بمبلغ ٤,٧ مليار ريال سعودي بحد ائتماني إضافي بمبلغ ١,٢ مليار ريال سعودي للسحب واجمالي تمويل بقيمة ٥,٩ مليار ريال سعودي. قد تتطلب اتفاقية إعادة هيكلة القرض المجموعة بيع المرحلة الخامسة. عينت المجموعة وسيط عقاري لبيع قطع الأرضي التي تعود للمرحلة الخامسة. اجمالي مبلغ التسهيل غير المسحوب في تاريخ التقرير المالي للفترة هو ١ مليار ريال سعودي. النقد المتوقع تحقيقه من البيع سيتم استخدامه جزئياً لسداد القرض بمبلغ ١,٢ مليار ريال سعودي. يتوقع تحقيق مبلغ ١,٥ مليار ريال سعودي خلال ١٢ شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. ستدهب الاموال من التسهيل الإضافي إلى إكمال المرحلة الثانية والرابعة من الخطة الرئيسية للمجموعة. تم أخذ القرض في الاعتبار ضمن محفظة الاستحقاق وفقاً لخطة إعادة هيكلة السداد.

٢) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، أعلنت المجموعة عن تسهيل إعادة هيكلة القرض من وزارة المالية حيث تضمن التسهيل تعديلات جوهرية على شروط القرض مثل تمديد فترة الاستحقاق الفروع القائمة والتنازل عن العمولة المستحقة، ورسملة العمولة لفترة محددة لبداية السداد، وتعديل معدلات العمولة وتحويل جزء محدد من القرض القائم إلى اداة تابعة دائمة. تم اعتبار التزام التمويل المعدل غير متداول في محفظة الاستحقاق بينما لم يتم اعتبار الأداة التابعة الدائمة في المستقبل المنظور.

دعت وزارة المالية المجموعة بصفتها ضامن في اتفاقية التمويل الجديدة بمبلغ ١,٦ مليار ريال سعودي (إيضاح ١٥).

٣) كما تنوى المجموعة بيع قطع أراضي محددة في المرحلة السابعة وقطع أراضي تنتهي إلى المرحلة الخامسة (كما هو مذكور أعلاه) وتتوقع تحقيق تدفقات نقدية بإجمالي مبلغ ٣,٨ مليار ريال سعودي خلال فترة ١٢ شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، أبرمت المجموعة اتفاقية مع مشترين لبيع قطعة أرضي في المرحلة الخامسة والسابعة بمبلغ ١,٣٤٧ مليون ريال سعودي بتكلفة ٢٢٧ مليون ريال سعودي (إيضاح ١٣ )

٤) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، أبرمت المجموعة ترتيب تمويل بمبلغ ١,٦ مليار ريال سعودي مع مقرض لإكمال المرحلة الثالثة وسحبت مبلغ ٥٤٧ مليون ريال سعودي. بالنسبة للملبغ المتبقى من التسهيل ١,٠٥٣ مليون ريال سعودي من اجمالي مبلغ ٩٢٩ مليون ريال سعودي، تم التخطيط على أن يكون متاحاً خلال ١٢ شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

٥) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، حصلت المجموعة على موافقة من مقرض آخر لتدوير تسهيل قرض إلى ١ مليار ريال سعودي يستحق في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١م إلى ٢٣ فبراير ٢٠٢٢م. تم تدوير تسهيل القرض في الماضي، وبالتالي، فإن إدارة المجموعة واثقة من أنه سيتم تدوير التسهيل مرة أخرى. سيتم عكس التدفقات التعاقدية من ٥-١ سنوات بخلاف السنة الواحدة في جدول الاستحقاق أعلاه.

٦) في ٢٦ سبتمبر ٢٠٢١م، وقعت المجموعة تسهيلًا معدلاً مع مقرض آخر وفقاً لبنود اتفاقية التسويق بزيادة من ٦,٠ مليار ريال سعودي إلى ١ مليار ريال سعودي. يتوقع أن تتم السحبات المتبقية بمبلغ ٠,٤ مليار ريال سعودي خلال ١٢ شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة. ويستحق سداد التسهيل خلال ١٨ شهراً من اليوم الاول للسحب.

٧) خلال السنة، المجموعة في مرحلة متقدمة من المناوشات مع المقرض للحصول على تسهيل قرض جديد بمبلغ ٢٢٥ مليون ريال سعودي، والمجموعة على ثقة أن السحبات ستكون متاحة للبالغ المذكور خلال ١٢ شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

٨) في ١٣ سبتمبر ٢٠٢١م، أعلنت شركة جبل عمر للتطوير عن تقديم عرض غير ملزم لمدير صندوق الانماء مكة العقاري ("الصندوق") بتسوية كاملة للحقوق والالتزامات فيما يتعلق بموجودات الصندوق. عرضت شركة جبل عمر للتطوير على حاملي وحدات الصندوق ما مجموعه ١٩٣,٦٨,٩٦٦ من الأسهم الجديدة المملوكة حديثاً للشركة مقابل:

- تعتبر جميع التزامات السداد الخاصة بالمجموعة للصندوق / حاملي الوحدات تم تسويتها بشكل نهائي.
- يقوم الصندوق بتسلیم الشركة جميع الحقوق الخاصة بموجودات الشركة
- الإفراج عن جميع الضمانات المتوفّحة من شركة جبل عمر للتطوير للصندوق وإنهاها.

## ١- معلومات حول الشركة (نهاية)

بيان الاستمرارية (نهاية)

قامت الشركة بتعديل عرضها في ٢٣ ديسمبر ٢٠٢١ م بحيث يتوجب على الشركة اصدار عدد ١٦٢,١٣٤,٢٢٥ سهم جديد لحملة الوحدات في الصندوق بدلاً من ٩٦٦,٠٦٨,١٩٣ سهم.

ولاحقاً للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، استلمت الشركة بتاريخ ٩ يناير ٢٠٢٢ م اشعاراً من الصندوق يقوم بإبلاغ الشركة بموجبه بمكافحة حملة الوحدات في الصندوق على المعاملة في اجتماع الجمعية العمومية لحملة الوحدات. وبالتالي، سيتم تسوية الالتزام مستحق الدفع لحملة الوحدات من خلال اصدار الشركة لأسهم خاصة بها، ولن يؤدي هذا الالتزام إلى تدفقات نقية صادرة. إضافة إلى ذلك، لاحقاً نهاية السنة في ٢ أبريل ٢٠٢٢ م، نفذت المجموعة الاتفاقية مع مدير الصندوق لتسوية هذا الالتزام مقابل أسهم جيدة للشركة بعدد ١٣٤,١٦٢ سهم جديد. وفقاً لشروط الاتفاقية، اعتبرت المجموعة هذه المعاملة ملزمة وغير قابلة للإلغاء.

وبناءً على الخطة أعلاه، تشير التدفقات النقدية للتقديرية للمجموعة لفترة الاثني عشر شهراً من تاريخ التقرير إلى تحقيق صافي تدفقات نقدية موجبة. وعلى الرغم من وجود عدم تأكيد جوهري ناتج عن كوفيد-١٩ وتاثيره على القيد على السفر إضافة إلى التنفيذ الناجح للخطة ولانتهاء من الخطة أعلاه، تعتقد الإدارة أنه من الملائم الاستمرار في إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس الاستمرارية لأن الخطة أعلاه عملت على تخفيض النقص الذي قد ينتهي خلال ١٢ شهراً القادمة.

لدى الشركة سجلات تجارية فرعية لمزاولة في أنشطة الضيافة وفقاً لخطابات الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني السعودية (الهيئة). تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة نتائج أنشطة التشغيل المتعلقة بالفنادق التالية إضافة إلى فروعها ذات السجلات التجارية .١٠١٠٤٦٥٢٣٠، ٤٠٣٠١٠٩٧٨٨٣، ٤٠٣٠١٠٩٨٢٠٧، ٤٠٣٠٢٩١٠٥٦

الاسم	بيان التشغيل	رقم السجل التجاري	تاريخ التسجيل	رقم خطاب الهيئة العامة للسياحة والآثار	تاريخ خطاب الهيئة العامة للسياحة والآثار
أجنحة هيلتون مكة	١ يوليو ٢٠١٤ م (المواافق ٤ رمضان ١٤٣٥ هـ)	٤٠٣١٠٧٧٠٨١	٢٥ مايو ٢٠١٣ م (المواافق ١٥ رجب ١٤٣٤ هـ)	٣٤/٥٨٨٧	٤ مارس ٢٠١٣ م (المواافق ٢٢ ربيع الثاني ١٤٣٤ هـ)
حياة ريجنسي	٢٢ يونيو ٢٠١٥ م (المواافق ٥ رمضان ١٤٣٦ هـ)	٤٠٣١٠٨٧٥٤٧	٩ سبتمبر ٢٠١٤ م (المواافق ١٤ ذوالقعدة ١٤٣٥ هـ)	٨٩٥٧	٢٥ مايو ٢٠١٤ م (المواافق ٢٦ رجب ١٤٣٥ هـ)
كونراد	٣٠ يوليو ٢٠١٦ م (المواافق ٢٥ شعبان ١٤٣٧ هـ)	٤٠٣١٠٩١٦٣٦	٢٩ ابريل ٢٠١٥ م (المواافق ١٠ رجب ١٤٣٦ هـ)	٩٣٤٧	١٦ مارس ٢٠١٥ م (المواافق ٢٥ جمادي الاولى ١٤٣٦ هـ)
هيلتون للمؤتمرات	٣١ مارس ٢٠١٧ م (المواافق ٣ رجب ١٤٣٨ هـ)	٤٠٣١٠٩٧١٧٤	١٠ أغسطس ٢٠١٦ م (المواافق ٠٧ ذوالقعدة ١٤٣٧ هـ)	١٦٤٧٤	١٩ يوليو ٢٠١٦ م (المواافق ١٤ شوال ١٤٣٧ هـ)
دبليو تري من هيلتون	١١ أغسطس ٢٠١٩ م (المواافق ٢٩ ذو القعدة ١٤٤٠ هـ)	٤٠٣١٢١٤٨١٥	١٥ مايو ٢٠١٨ م (المواافق ٢٩ شعبان ١٤٣٩ هـ)	١٦٥١	١٤ مايو ٢٠١٨ م (المواافق ٢٨ شعبان ١٤٣٩ هـ)
ماريوت مكة	٢٢ يونيو ٢٠١٥ م (المواافق ٥ رمضان ١٤٣٦ هـ)	٤٠٣١٠٨٥٠٨٨	٧ مايو ٢٠١٤ م (المواافق ٨ رجب ١٤٣٥ هـ)	٣٥/٨٣٣٢	١٧ مارس ٢٠١٤ م (المواافق ١٦ جمادي الاولى ١٤٣٥ هـ)

إضافة إلى الفنادق العاملة أعلاه، لدى الشركة فنادق إضافيين بموجب سجلات تجارية رقم ٤٠٣١٢١٥١٠٠ ورقم ٤٠٣١٢٤٧٨٤٥ على التوالي إلا أن هذين الفنادقين لم يباشرها عملياتها بعد.

**١- معلومات حول الشركة (نهاية)**

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة": لا يوجد لدى الشركة الشركات التابعة التالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م. تأسست المجموعة في المملكة العربية السعودية باستثناء شركة جبل عمر للسكوك المحدودة التي تأسست في جزيرة كايمان. بالنسبة لصندوق الإنماء مكة العقاري، يتكون رأس المال للشركات التابعة المتبقية فقط من أسهم عادية محتفظ بها بواسطة المجموعة، ويتم الاحتفاظ بحصص الملكية بالتساوي وفقاً لحقوق التصويت بواسطة المجموعة.

اسم الشركة التابعة	رقم السجل	تاريخ السجل	حصة الملكية	السنة المنتهية في	الأنشطة الرئيسية
شركة شامخات للاستثمار والتطوير	٤٠٣٠٥٩٤٦٠٢	٩ أكتوبر ٢٠١٧ م الموافق ١٩٩ ١٤٣٩ هـ	%١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات الاستثمار والتطوير في القطاع العقاري
شركة ساحات لإدارة المرافق ("ساحات")	٤٠٣١٢١٠٤٩٩	٢٢ أكتوبر ٢٠١٧ م الموافق ٢٢٢ ١٤٣٩ هـ	%١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات عقارية
شركة وارفات للضيافة	٤٠٣٠٢٩٨٥٦٩	١ يناير ٢٠١٨ م الموافق ١٤٤ ١٤٣٩ هـ	%٩٠	٣١ ديسمبر	خدمات ضيافة
شركة اشرافات للخدمات اللوجستية	٤٠٣٠٣٠٣٥٠٩	٦ مايو ٢٠١٨ م الموافق ٢١ ١٤٣٩ هـ	%١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات لوجستية
شركة عاليات للتسويق	٤٠٣٠٣٢٦٢٢٠	٥ مارس ٢٠١٩ م الموافق ٢٧ جمادى الآخرة ١٤٤٠ هـ	%١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات تسويق
شركة راسيات	٤٠٣١٠٥١٨٣٨	٨ أغسطس ٢٠١٧ م الموافق ١٥ ذو القعدة ١٤٣٨ هـ	%١٠٠	٣١ ديسمبر	استثمار في مرافق البنية التحتية
خطاب هيئة السوق المالية رقم ٤٤٣٢٧/٣٥	٢٢ أغسطس ٢٠١٧ م الموافق ٣٠ ذو القعدة ١٤٣٨ هـ		%١٦,٤٢	٣١ ديسمبر	الاستحواذ على عدد من المولدة للإيرادات من الموجودات العقارية التي تقع ضمن المرحلة الأولى من مشروع جبل عمر بجانب المسجد الحرام في مكة المكرمة.
شركة جبل عمر للسكوك المحدودة	٣٣٤٢٠٩	١٢ مارس ٢٠١٨ م (الموافق ٢٤ جمادى الآخرة ١٤٣٩ هـ)	%١٠٠	٣١ ديسمبر	اصدار سكوك

**٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام****١-٢ أساس الإعداد**

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء البنود التالية المقاسة كما يلي:

البنود	أساس القياس
مخصصات منافع نهاية الخدمة للموظفين	القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة
استثمار محظوظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	القيمة العادلة

تم عرض القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالريال السعودي، والذي يمثل العملة الوظيفية للمجموعة. وكل شركة من الشركات التابعة، تقرر المجموعة عملتها التشغيلية والبنود التي تتضمنها القوائم المالية لكل شركة والتي تُقاس باستخدام العملة الوظيفية. تم تقرير كافة المبالغ إلى أقرب ألف ريال سعودي، مالم يرد خلاف ذلك.

- ٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام (نتمة)

٢-٢ بيان الالتزام

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

اختارت المجموعة عرض قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر منفردة وعرض مصروفاتها بحسب الوظيفة.

٣-٢ أساس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة الأم والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة في التأثير على العوائد من خلال ممارسة سلطاتها على الشركة المستثمر فيها. وبشكل خاص، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها وذلك فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- نفوذ على الشركة المستثمر بها (مثل: حقوق موجودة تعطي المجموعة القدرة الحالية لتوجيه النشاطات ذات الصلة بالشركة المستثمر بها).
  - التعرض لمخاطر، أو لديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.
  - المقدرة على استخدام نفوذها على المنشاة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.
- ويوجه عام، هناك افتراض بأنه ينتج عن أغلبية حقوق التصويت سيطرة. وتبيّناً لهذا الافتراض، فعندما يكون لدى المجموعة أقل من الأغلبية في حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف المتعلقة بذلك عند التأكيد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها، ويشمل ذلك:
- الترتيبات التعاقدية مع الآخرين من يحق لهم التصويت في الشركة المستثمر بها.
  - الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
  - حقوق التصويت وحقوق المحتملة للمجموعة.

تقوم المجموعة بإجراء إعادة تقييم للتأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها من عدمه وذلك عندما تشير الحقائق والظروف إلى وجود تغير في عنصر واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عند حصول المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتم التوقف عن عملية التوحيد عندما تفقد المجموعة هذه السيطرة على الشركة التابعة. تدرج موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ انقال السيطرة إلى المجموعة ولحين التوقف عن ممارسة مثل هذه السيطرة على الشركة التابعة.

يتم توزيع الربح أو الخسارة وكل عنصر من الدخل الشامل الآخر على حملة حقوق الملكية في المجموعة والحساب غير المسيطرة، حتى لو أن نتائج هذا التوزيع قد تؤدي إلى عجز في رصيد الحساب غير المسيطرة. عند اللزوم، يتم إجراء التعديلات على القوائم المالية للشركات التابعة من أجل التوفيق بين سياساتها المحاسبية والسياسات المالية للمجموعة. يتم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين شركات المجموعة بالكامل عند التوحيد.

يتم اعتبار أي تغير في حصة الملكية في الشركة التابعة، بدون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. وفيما إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة فإنها تقوم باستبعاد الموجودات (بما فيها الشهرة) والمطلوبات والحصة غير المسيطرة وأي مكونات أخرى لحقوق الملكية ويتم تسجيل أي ربح أو خسارة ناتجة عن زوال السيطرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم الاعتراف بالاستثمار المحافظ على القيمة العادلة.

٤- الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إجراء الأحكام والتقديرات والإفتراضات التي تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاحات المرفقة، والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. وقد يترتب عن عدم التأكيد من هذه الإفتراضات والتقديرات نتائج قد تطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة بذلك في الفترات المستقبلية.

تتضمن الإفصاحات الأخرى المتعلقة بposure الشركة إلى المخاطر وعدم التعيين ما يلي:

- الإفصاح عن تحليل الحساسية (الإيضاحات ٥ و ٦ و ١٧)
- إدارة مخاطر الأدوات المالية (الإيضاح ٣٠)
- إدارة رأس المال (الإيضاح ٣٠)

- ٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام(نهاية)

- ٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (نهاية)

**الأحكام**

أثناء تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة بإجراء الأحكام التالية التي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية الموحدة:

**تحديد مدة الإيجار للعقود ذات خيار التجديد والانهاء - المجموعة كمستأجر**

تقوم المجموعة بتحديد مدة عقد الإيجار على أنها مدة غير قابلة للإلغاء بالنسبة للعقد، مع أي فترات تتضمن خيار تمديد العقد فيما إذا كانت المجموعة متبقية بممارسة خيار التمديد، أو أي فترات تتضمن خيار انهاء عقد الإيجار فيما إذا كانت المجموعة متبقية بأنها لن تمارس خيار انهاء العقد بصورة معقولة.

لدى المجموعة عدة عقود إيجار تتضمن خيارات التمديد والانهاء. تقوم المجموعة بممارسة الأحكام في تقدير ما إذا كانت متبقية بشكل معقول من ممارسة خيار التجديد من عدمه أو إلغاء العقد. وبالتالي فالمجموعة تأخذ في الاعتبار جميع العوامل ذات العلاقة التي من شأنها خلق حافر اقتصادي لممارسة إما خيار التجديد أو الإلغاء. وبعد تاريخ بدء الإيجار، تقوم المجموعة بإعادة تقدير مدة عقد الإيجار في حالة وقوع حدث هام أو تغير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها وتؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الانهاء (على سبيل المثال، إنشاء التحسينات المهمة على المباني المستأجرة أو التخصيص المهم حسب الطلب للأصل المستأجر).

**الاعتراف بالإيرادات من الوحدات السكنية**

تمارس المجموعة أحكامها في تحديد ما إذا كان التزام (التزامات) الأداء المتضمنة في العقود لبيع عقارات للتطوير والبيع قد تم الوفاء بها في نقطة زمنية معينة أو بمرور الوقت. يتضمن ذلك دراسة متأنية للشروط ذات الصلة في كل اتفاقية بيع لتقدير ما إذا كان:

- أن يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء المجموعة ويستهلكها في نفس الوقت طالما قامت المجموعة بالأداء
- أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تحسين أصل (على سبيل المثال الأعمال قيد التنفيذ) يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه
- لا يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أصل ذات استخدام بديل لدى المجموعة، وأن المجموعة لها حق واجب النفاذ في استلام قيمة الأداء المكتمل حتى تاريخه

عندما تتحقق أحد أو أكثر من المعايير، تعرف المجموعة بالإيرادات مع مرور الوقت.

**تحديد أسعار المعاملات:**

يتبعن على المجموعة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكافة العقود المبرمة مع العملاء. وعند عمل مثل هذه الأحكام، تقوم المجموعة بتقدير وتأثير أي مقابل متغير في العقد بسبب الخصومات والغرامات والاعتبارات غير النقدية والعوائد المضمنة

إضافة إلى سعر البيع، يتضمن عقد البيع مقابلًا متغيراً على شكل غرامات تأخير حيث يتوجب على المجموعة دفعها في حال عدم تسليم الوحدات في الوقت المحدد وفقاً لشروط وبنود العقد. يتم تعديل غرامة التأخير هذه مقابل الإيرادات. وبهذا الخصوص، تقوم المجموعة بعمل حكم جوهري في حال عدم قدرتها على تسليم الوحدات في الوقت حيث تم تقدير غرامة التأخير باستخدام القيمة المتوقعة. وعند تقدير مبلغ غرامات التأخير الذي يجب الاعتراف به في تاريخ التقرير المالي، أصدرت الإدارة حكماً فيه يتعلق بزمن متى ستكون الوحدات متاحة للاستعداد التشغيلي للمشتري وبالتالي لن تكون ملزمة بهذه الدفعات.

**تخصيص تكلفة الأرض والإنشاء ومبنيات البنية التحتية إلى ممتلكات تشغيلية**

تمارس المجموعة حكمها في تحديد أساس معقول لتخصيص تكلفة الأرض ومبنيات البنية التحتية إلى ممتلكات تشغيلية لغرض تقدير انخفاض القيمة. يتضمن هذا الـاـخذ في الاعتبار العوامل مثل طبيعة بنود موجودات البنية التحتية المغطاة ومناطق البناء وقيم سوقية محددة.

**تقدير الترتيبات المشتركة**

توصلت المجموعة إلى أن الاستثمار في شركة تبريد المنطقة المركزية هو مشروع مشترك. تمارس المجموعة حكماً في تقديرها للترتيبات المشتركة وما إذا كان ينبغي تصنيف استثمار المجموعة في هذه الترتيبات كعملية مشتركة أو مشروع مشترك. عند ممارسة هذه الحكم، تأخذ المجموعة في الاعتبار ما إذا كانت الشركة المستثمر فيها منشأة قانونية منفصلة وما إذا كانت شروط الترتيب التعاقدية بين أطراف الترتيب المشترك تحدد أن للأطراف حقوق في موجودات والتزامات ممتلكات المطلوبات المتعلقة بهذا الترتيب. تنظر المجموعة ما إذا كان الترتيب ينشأ تخصيصاً للإيرادات والمصاريف على أساس الأداء ذو الصلة لكل طرف في الترتيب المشترك، وما إذا قام أطراف الترتيب المشترك ب تقديم أي ضمانات للحقوق والالتزامات كمشروعات مشتركة لأطراف المشروع المشترك.

- ٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام(تمهـة)

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تمهـة)

تقييم الترتيبات المشتركة (تمهـة)

صنفت المجموعة حصصها في المشاريع المشتركة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١١: المشاريع المشتركة - بعدأخذ كل من هيكل وشكل الترتيب، والشروط المنقولة عليها في الترتيب التعاقدى، وحقوق المجموعة والتزاماتها الناتجة عن الترتيب. ونتيجة لذلك، قامت بالمحاسبة عن استثماراتها وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

**مبدأ الاستمرارية**

تمارس المجموعة حكماً في تقييم قدرتها على الاستمرار كمنشأة مستمرة. لمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى الإيضاح (١).

**تحديد زمن ثبات المكتسب من بيع الموجودات غير المتداولة**

قيمت المجموعة 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 مجالات قضائية.

توصلت المجموعة بشكل عام أن العقود التي تتعلق ببيع كامل الموجودات غير الملموسة معترف بها في نقطة من الزمن عند نقل السيطرة. وفيما يتعلق بالتبادل غير المشروط للعقود، يتوقع انتقال السيطرة إلى العميل مع الملكية القانونية. وفيما يتعلق بالتبادل المشروط، يتوقع أن يحصل هذا حال استيفاء جميع الشروط الهامة.

**تصنيف الممتلكات العقارية**

تمارس المجموعة حكماً في تصنيف العقارات كممتلكات وألات ومعدات وعقارات استثمارية أو عقارات للتطوير والبيع. تأخذ المجموعة معايير الإثبات وفقاً لمعيار المحاسبة ذات الصلة الداعم مع نية الإدارة والخطة الفعالة. تعتبر الفنادق مأهولة من المالك ومحفظتها للاستخدام لتقديم خدمات بينما تصنف المراكز التجارية كعقارات استثمارية لأنها محفوظ بها لتأجير الآخرين. إن العقارات للتطوير هي العقارات التي يتم تطويرها بهدف البيع. تنشأ العقارات للتطوير التابعة للمجموعة عندما تشتري المجموعة الممتلكات بنية بيعها.

**الزكاة**

يتضمن تحديد مخصص الزكاة حكماً جوهرياً من الإداره ينطوي على احتساب الوعاء الزكوي والربح الخاضع للزكاة وفقاً لأنظمة الزكاة وضربيه الدخل المطبقة في المملكة العربية السعودية والتي تخضع للعديد من التفسيرات. قد يختلف المبلغ النهائي للربط الزكوي جوهرياً عن الإقرارات والاعتراضات التي قدمتها المجموعة. عند تحديد المبلغ مستحق الدفع إلى الهيئة، طبقت المجموعة حكمها وتفسيرها لمتطلبات هيئة الزكاة والضربيه والجمارك عند احتساب الزكاة.

**التقديرات والافتراضات**

تم أدناه عرض الافتراضات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكيد من التقديرات بتاريخ إعداد القوائم المالية، والتي لها تأثير جوهري يؤدي إلى إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. قامت المجموعة بإجراء الافتراضات والتقديرات بناء على المؤشرات المتاحة بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة. وعلى الرغم من ذلك، فإن الظروف والافتراضات القائمة المتعلقة بالتطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة للتغيرات في السوق أو ظروف خارجية عن سيطرة المجموعة. يتم عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها. يتم تضمين المعلومات بشأن الافتراضات وعدم التيقن الجوهري في المجالات التالية:

**الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية**

تقوم المجموعة بعمل تقييم عما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة لجميع الموجودات غير المالية في كل تاريخ تقرير مالي. يتم إجراء اختبار للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك حال وجود مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. ومن أجل تحديد القيمة القابلة للاسترداد، تستخدم المجموعة القيمة العادلة باستخدام طريقة السوق والقيمة قيد الاستخدام.

خلال السنة الحالية، تم تحديد وجود مؤشرات على الانخفاض على القيمة وتم تنفيذ تقييم مفصل لانخفاض القيمة. لمزيد من التفاصيل، الرجاء الرجوع إلى الإيضاح ٥ والإيضاح ٦ بخصوص اختبار انخفاض القيمة. يظهر انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدققة للقد القيمة القابلة للاسترداد باعتبارها القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو قيمتها قيد الاستعمال - أيهما أعلى. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد على أساس البيانات المتاحة لمعاملات البيع الملزمة، التي تمت بشروط تعامل عادل لموجودات مماثلة أو الأسعار القابلة لللاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لاستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة قيد الاستعمال على أساس نموذج التدفقات النقية المقحومة. يتم تحديد التدفقات النقية على أساس الموازنة التقديرية لمدة خمس سنوات قادمة ولا تشمل أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم بها المجموعة بعد أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي من شأنها تعزيز أداء الأصل للوحدة المدرة النقية الخاصة لاختبار الانخفاض في القيمة. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد بمعدل الخصم المستخدم في طريقة التدفقات النقية المقحومة وكذلك التدفقات النقية الواردة المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء. تتعلق هذه التقديرات كثيراً بالشهرة وال الموجودات غير الملموسة الأخرى التي ليس لها عمر إنتاجي محدد و المعترف بها من قبل المجموعة. إن الافتراضات الأساسية المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للوحدات المدرة للنقية المختلفة، بما في ذلك تحليل الحساسية، تم الإفصاح عنها وتوضيحها في الإيضاحين ٥ و ٦.

- ٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام(تمهـة)

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تمهـة)

الأعمار الإنتاجية والقيمة المتبقية للممتلكات والألات للممتلكات والمعدات والموارد غير الملوسة والعقارات الاستثمارية تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية التقديرية للممتلكات والمعدات الخاصة بها لأغراض حساب الاستهلاك والإطفاء. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في ال考慮 المتعلق للأصول وتأكلها المادي والتقادم الفني. تقوم الإدارة دورياً بمراجعة الأعمار الإنتاجية والقيمة المتبقية وطريقة الاستهلاك وطريقة الإطفاء للتأكد بأن طريقة وفترة الاستهلاك متوافقة مع النمط المتوقع لمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للممتلكات للتطوير والبيع

تظهر الممتلكات للتطوير بالتكلفة أو صافي القيمة للتحقق، أيهما أقل. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري ضمن دورة الأعمال العادية ناقصاً التكاليف التقديرية للإكمال والتكاليف التقديرية لإتمام البيع.

يتم تقييم القيمة القابلة للتحقق من خلال الرجوع إلى ظروف السوق والطريقة المستقبلية المخططة للاستبعاد والقيمة القابلة للاسترداد للممتلكات في تاريخ التقرير المالي وفقاً للطريقة المخططة للاستبعاد. ويتم تقييم القيمة القابلة للتحقق لهذه العقارات داخلياً من قبل المجموعة في ضوء معاملات السوق الأخيرة.

يتم تقدير سعر بيع قطعة الأرض من خلال الرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير المالي لممتلكات مماثلة بعد تعديل الفروقات في الموقع والحجم ووضع التطوير والجودة. يتم خصم التكاليف المقدرة لإتمام التطوير من سعر البيع المقدر لتصل إلى القيمة القابلة للتحقق.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية والنفقات المدنية الأخرى

تستخدم المجموعة مصفوفة المخصص لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود. يتم تحديد نسب المخصص بناءً على أيام التأخر في السداد لمجموعات مختلفة من قطاعات العملاء لها أنماط خسائر مماثلة (أي من حيث المنطقة الجغرافية ونوع المنتج ونوع العميل والسعر والتغطية بخطابات الاعتماد والأشكال الأخرى من ضمان الائتمان).

يتطلب تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى من المجموعة ان تأخذ في الاعتبار تقديرات معينة للعوامل المستقبلية عند احتساب احتمالية التغير في السداد. وقد تختلف هذه التقديرات عن الظروف الفعلية.

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

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية والنفقات المدنية الأخرى

حددت المجموعة معدل النمو في إجمالي الناتج المحلي الأكثر ارتباطاً بالعامل الاقتصادي الكلي للمعلومات المستقبلية أنها قد تؤثر على مخاطر الائتمان للعملاء وبالتالي تعديل الخسارة التاريخية بناء على التغيرات المتوقعة لهذا العامل باستخدام سيناريوهات مختلفة. إن تقييم الترابط بين معدلات التغير التاريخية الملوحظة والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة هو تقدير جوهري. إن مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة حساس للغاية تجاه التغيرات في الأحوال والظروف الاقتصادية المتوقعة كما أن خسائر الائتمان السابقة الخاصة بالمجموعة والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تكون مؤشراً على التغير الفعلي للعميل في المستقبل. وقد تم الإصلاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود الخاصة بالمجموعة في الإيضاح ١٢.

منافع نهاية الخدمة للموظفين

يتم تحديد تكلفة منافع نهاية الخدمة للموظفين والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييمات أكتوارية. يتضمن التقييم الأكتواري إجراء العديد من الافتراضات التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وهذا يتضمن تحديد معدلات الخصم ومعدلات زيادة الرواتب في المستقبل ومعدل الوفيات وحركة الموظفين (أي حركة التوظيف/انهاء الخدمات/الاستقالات). ونتيجة التعقيدات الخاصة بعملية التقييم وطبيعتها طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في تلك الافتراضات. تتم مراجعة جميع الافتراضات في نهاية كل سنة. إن المعيار الأكثر حساسية هو معدل الخصم وزيادة الرواتب المستقبلية. عند تحديد معدل الخصم الملائم، تأخذ الإدارة في الاعتبار أن عوائد السوق تستند إلى سندات الشركات / الحكومية عالية الجودة. تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأكاديمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف. يتم تحديد معدل الوفيات بناء على جداول الوفيات المتاحة للجمهور في الدول المعنية. تخضع جداول الوفيات هذه إلى التغيير فقط من وقت لآخر وفقاً للتغيرات الديموغرافية. تم تقديم تفاصيل إضافية حول التزامات منافع الموظفين في إيضاح (١٧).

- ٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام(تمهـة)

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تمهـة)

**قياس القيمة العادلة للأدوات المالية**

في حالة عدم إمكانية قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي على أساس الأسعار المتداولة في أسواق نشطة، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام طرق التقييم بما في ذلك التدفقات النقدية المخصومة. تؤخذ المدخلات لهذه الطرق من الأسواق القابلة لللحظة حيثما أمكن ذلك، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الأحكام لتحديد القيمة العادلة. تشمل الأحكام على اعتبارات خاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات. يمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه الأحكام على القيمة العادلة المصرح عنها للأدوات المالية. لمزيد من المعلومات انظر الإيضاح (١-٣٠).

**الربوط الزكوية**

كما هو مبين في الإيضاح ٢١ بخصوص الزكاة مستحقة الدفع، استلمت المجموعة ربطاً زكرياً من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لسنة ١٤٢٧ هـ ٢٠٢٠ م بمبلغ ٦٦٩ مليون ريال سعودي تقريباً وسجلت زكاة مستحقة الدفع بناء على الربط المستلم بقيمة ٢٧٤ مليون ريال سعودي. تقدمت المجموعة باعتراض على هذه الربوط القائمة.

- ٣- التغيرات في السياسات المحاسبية والافتراضات

١-٣- المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

تنماشى السياسات المحاسبية المطبقة وطرق الاحتساب المتتبعة مع تلك المستخدمة للسنة المالية السابقة، فيما عدا البنود التي تم الافتراض أدناه.

هناك العديد من التعديلات على المعايير الجديدة والتفسيرات التي تسرى لأول مرة في عام ٢٠٢١، لكنها لا تطبق على القوائم الموحدة المالية للمجموعة وليس لها أثر جوهري عليها. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت ولكن لم تدخل حيز التنفيذ. انظر ايضاح ٢-٣

إحلال سعر الفائدة المرجعي - المرحلة ٢: تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) ومعيار المحاسبة الدولي (٣٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٤) والمعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) تقدم التعديلات إعفاءات مؤقتة تتناول تأثيرات التقارير المالية عند استبدال سعر الفائدة بين البنك بسعر فائدة بديل خالي من المخاطر تقريباً. تتضمن التعديلات الطرق المساعدة التالية:

- ١) طريقة عملية تتطلب تغييرات تعاقدية أو تغييرات في التدفقات النقدية التي يتطلبها التعديل مباشرةً والتعامل معها كتغيرات على سعر الفائدة المتغير، وبما يمثل الحركة في أسعار الفائدة في السوق.
- ٢) بعمل التعديلات المطلوبة وفقاً لتعديل سعر الفائدة بين البنك لتخفيض التحوط وتوثيق التحوط دون توقف العلاقة التحوطية.
- ٣) اعفاء مؤقت للمنشآت من تحقيق المتطلبات المحددة بشكل منفصل عند تخصيص أداة سعر الفائدة الحالي من المخاطر كتحوط لعنصر التحوط.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة. تنوى المجموعة استخدام الطرق المساعدة في الفترات المستقبلية حال دخولها حيز التنفيذ.

امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢١ بحسب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ في ٢٨ مايو ٢٠٢٠ م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية امتيازات إيجار متصلة بكوفيد-١٩. - تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) "عقد الإيجار". وقدمت التعديلات إعفاء للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) بشأن محاسبة عقود الإيجار لامتيازات الإيجار الناشئة كنتيجة مباشرة لوباء كوفيد-١٩. كوسيلة عملية مساعدة، يمكن أن يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كانت امتيازات الإيجار المتعلقة بـ كوفيد-١٩ من المؤجر كتعديل لعقد الإيجار. يقوم المستأجر باستخدام هذا الاختيار المحاسبة عن أي تغيير في دفعات الإيجار الناتجة عن كوفيد-١٩ المتعلقة بامتيازات الإيجار بنفس طريقة المحاسبة عن أي تغيير بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)، في حال لم يكن التغيير تعديلاً في عقد الإيجار.

كان يتوجب تطبيق التعديل حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م لكن نتيجة استمرار تأثير جائحة كوفيد-١٩، في ٣١ مارس ٢٠٢١ م، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتمديد فترة تطبيق الطريقة المساعدة حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م. ينطبق التعديل على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ أبريل ٢٠٢١ او بعد هذا التاريخ. مع ذلك، لم تسلم المجموعة أي امتيازات تتعلق بـ كوفيد-١٩ لكنها تنوى تطبيق الطريقة المساعدة في حال دخلت حيز التنفيذ ضمن فترة السماح في التطبيق.

### - ٣- التغيرات في السياسات المحاسبية والافتراضات (تمهـة)

#### ٢-٣ المعايير الصادرة التي لم تدخل حيز التنفيذ بعد

تم الإفصاح أدناه عن المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة لكن لم تدخل حيز التنفيذ، حتى تاريخ اصدار القوائم المالية للمجموعة كما هو مبين أدناه والتي يتوقع ان يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للمجموعة. تعتبر المجموعة إتباع هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إذا ينطبق ذلك، عند سريانها.

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١): تصنيف المطلوبات كمتدولة أو غير متداولة**  
في يناير ٢٠٢٠، أصدر مجلس المعايير الدولي للمحاسبة تعديلات على الفقرات من ٦٩ إلى ٧٦ من معيار المحاسبة الدولي ١ لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة. توضح التعديلات:

- ما المقصود بالحق في تأجيل التسوية
- أي ان الحق في التأجيل يجب أن يتواجد في نهاية فترة التقرير المالي.
- وان ذلك التصنيف لم يتاثر باحتمالية ان تمارس المنشأة حق التأجيل.
- وذلك فقط عندما تكون الاداة المالية المشتقة متضمنة في التزام قابل للتحويل وهو في حد ذاته أداة حقوق ملكية وان شروط الالتزام لن تؤثر على التصنيف.

تنطبق التعديلات على فترات التقرير المالي السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣ م أو بعد هذا التاريخ ويجب أن تطبق بأثر رجعي. مع ذلك، في نوفمبر ٢٠٢١، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية مسودة تضمنت اقتراحًا لتأجيل تاريخ السريان ليس لأكثر من ١ يناير ٢٠٢٤.

**الإشارة إلى مفهوم الإطار العام - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣**  
في مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ - تجميع الأعمال - الإشارة إلى مفهوم الإطار العام. الغرض من التعديلات هو استبدال الإشارة إلى الإطار العام مكان إعداد وعرض القوائم المالية، الصادر في ١٩٨٩ م، مع الإشارة إلى مفهوم الإطار العام للتقرير المالي الصادر في مارس ٢٠١٨ م دون تغيير المتطلبات بشكل جوهري.

كما أضاف المجلس أيضاً استثناءً إلى مبادئ الاعتراف في المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ لتجنب مسألة مكاسب او خسائر "اليومين" المحتملة الناتجة عن المطلوبات والالتزامات المحتملة التي قد تقع ضمن معيار المحاسبة الدولي ٣٧ أو تفسير لجنة المعايير الدولية رقم ٢١ "الرسوم" حال تكبدتها بشكل منفصل.

في نفس الوقت، قرر المجلس توضيح التوجيهات الحالية في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) بخصوص الموجودات المحتملة التي لن تتاثر عند استبدال الإشارة إلى الإطار العام لإعداد وعرض القوائم المالية.

تنطبق التعديلات على فترات التقرير المالي السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢ م أو بعد هذا التاريخ ويجب أن تطبق بأثر مستقبلي. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على المجموعة.

**الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المرجو- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦**  
في مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس المعايير الدولي للمحاسبة الممتلكات والآلات والمعدات - عائدات قبل الاستخدام المنشود والذي يمنع المنتشأة الخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات ، واي عائدات من بيع السلع التي يتم انتاجها أثناء احضار ذلك الأصل إلى موقعه وحالته اللازمة للتشغيل بالطريقة التي تراها الإدارة ملائمة. وبدلاً من ذلك، تعرف المنشأة بالتحصلات من بيع مثل هذه السلع وتتكاليف انتاج تلك السلع في الربح او الخسارة.

تنطبق التعديلات على فترات التقرير المالي السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢ م أو بعد هذا التاريخ ويجب أن تطبق بأثر مستقبلي بنود الممتلكات والآلات والمعدات المتاحة للاستخدام في او بعد بداية اول فترة تم عرضها بها عندما تقوم المنشأة بتطبيق التعديل. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على المجموعة.

**العقود المتوقع خسارتها - تكاليف استيفاء العقد - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧**  
في مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ لتحديد أي التكاليف التي تحتاج المنشأة تضمينها لنفاذ ما إذا كان العقد مرهقاً أو أنه يؤدي إلى خسائر. تتطبق التعديلات على "طريقة التكاليف المباشرة". تتضمن التكاليف التي تتعلق بعقد تقديم بضائع او خدمات كلاً من التكاليف الإضافية وتخفيض التكاليف التي تتعلق مباشرة بأشطة العقد. لا تتعلق المصروفات العمومية والإدارية مباشرة بالعقد وستنثني مالم يتم تحديدها بشكل واضح على الطرف المقابل بموجب العقد.

تسري التعديلات على فترات التقارير المالية السنوية التي تبدأ في او بعد ١ يناير ٢٠٢٢ م. ستقوم المجموعة بتطبيق التعديلات على العقود التي لم تقم بعد بتأدية جميع التزاماتها في بداية فترة التقرير المالي التي يتم فيها تطبيق التعديلات لأول مرة. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على المجموعة.

- ٣- التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تمهـة)

٢-٣ المعايير الصادرة التي لم تدخل حيز التنفيذ بعد (تمهـة)

المعيار الدولي للتقرير المالي ٩: الأدوات المالية - فحص نسبة ١٠٪ المتعلق باستبعاد المطلوبات المالية

كجزء من التحسينات السنوية التي يجريها مجلس معايير المحاسبة الدولية للأعوام من ٢٠١٨-٢٠٢٠ على عملية إعداد المعايير الدولية للتقرير المالي، أصدر المجلس تعديلاً على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩). توضح التعديلات أن الأتعاب التي تدرجها المنشأة عند تقدير شروط التزام مالي إما جيد أو معدل تختلف بشكل جوهري عن شروط الالتزام الأصلي. تتضمن هذه الأتعاب فقط تلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المفترض والمفترض بحيث تتضمن الرسوم المدفوعة أو المستلمة بواسطة إما المفترض أو المفترض بالنيابة. تقوم المنشأة بتطبيق هذا التعديل على المطلوبات المالية المعدلة أو المبادلة في أو بعد بداية فترة التقرير المالي السنوية التي تقوم المنشأة فيها بتطبيق هذه التعديلات.

تطبق هذه التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢م، مع السماح بتطبيق المبكر لها. تقوم المجموعة بتطبيق هذه التعديلات على المطلوبات المالية المعدلة أو المبادلة في أو بعد بداية فترة التقرير المالي السنوية الأولى التي تقوم المنشأة فيها بتطبيق هذه التعديلات. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على المجموعة.

تعريف التقديرات المحاسبية- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨

في شهر فبراير ٢٠٢١م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨ حيث يقدم تعريفاً لـ "التقديرات المحاسبية". يوضح التعديل التمييز بين التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما يوضح كيفية استخدام المنشآت لأساليب التقييم والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

تسري التعديلات على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣م أو بعد هذا التاريخ وتنطبق على التغيرات في السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية الفترة. التطبيق المبكر مسموح لطالما تم الإفصاح عن هذه الحقيقة. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على المجموعة.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ والمعيار الدولي للتقرير المالي - بيان التطبيق ٢

في فبراير ٢٠٢١م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي والمعيار الدولي للتقرير المالي - بيان التطبيق ٢ "عمل الأحكام الهمامة" التي تقدم توجيهات وأمثلة للمنشآت حول الأحكام الهامة في الإفصاحات الخاصة بالسياسات المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على توفير إفصاحات السياسة المحاسبية التي تكون أكثر فائدة من خلال استبدال متطلبات المنشآت بالإفصاح عن سياستها المحاسبية "الهمامة" بمتطلب الإفصاح عن سياساتها المحاسبية المادية وإضافه إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الأهمية النسبية في اتخاذ القرارات بشأن الإفصاح عن السياسة المحاسبية.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ والمعيار الدولي للتقرير المالي - بيان التطبيق ٢

تنطبق تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١ على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣م أو بعد هذا التاريخ مع السماح بتطبيق المبكر. وبما أن التعديلات على بيان التطبيق ٢ تقدم توجيهات غير الزامية في تطبيق تعريف الجوهرية على معلومات السياسات المحاسبية، فإن تاريخ دخولها حيز التنفيذ غير الزامي.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات لتحديد التأثير على الإفصاحات في السياسات المحاسبية للمجموعة. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على المجموعة.

#### ٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تم تطبيق السياسات المحاسبية الهامة أدناه بشكل دائم في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت ولكن لم تدخل حيز التنفيذ.

##### ٤-١ تصنيف ما هو متداول إزاء ما هو غير متداول

###### الموجودات

تقوم المجموعة بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة، كمتداولة/غير متداولة. تعتبر الموجودات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع تتحققها أو ينوي بيعها أو استفادتها خلال دورة العمليات العادية.
- الاحتفاظ بالأصل بشكل رئيسي بغرض المتاجرة،
- عندما يتوقع تتحققها خلال اثنى عشر شهراً بعد الفترة المالية، أو
- كون الأصل نقداً أو في حكم النقد إلا إذا كان محظوظاً تبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال ١٢ شهراً على الأقل من تاريخ التقرير المالي.

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

###### المطلوبات

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتناصها بشكل أساسى لأغراض المتاجرة.
- عندما تستحق السداد خلال اثنى عشر شهراً بعد الفترة المالية، أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثنى عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي.

تصنف المجموعة كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

##### ٤-٢ الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

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

المشروع المشترك هو شكل من أشكال الترتيبات المشتركة وبموجبه يكون للأطراف التي لها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في صافي موجودات المشروع المشترك. تمثل السيطرة المشتركة المشاركة المتفق عليها تعاقيباً للسيطرة على ترتيب ما، وتتوارد فقط عندما يتطلب اتخاذ القرارات بشأن الأنشطة ذات العلاقة الموافقة للأطراف المشاركة في السيطرة بالإجماع.

إن الأمور المتخذة في الاعتبار لتحديد التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة تكون مماثلة لتلك الازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. تتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

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

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

يتم إظهار إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في صدر قائمة الربح أو الخسارة خارج ربح العمليات، ويتمثل الربح أو الخسارة بعد الزكاة وحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

#### ٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)

##### ٤-٢- الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (نهاية)

تعد القوائم المالية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك لنفس الفترة المالية للمجموعة. وعند الضرورة، يتم عمل تعديلات لموائمة السياسات المحاسبية مع تلك المستخدمة من المجموعة بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا ضرورياً الاعتراف بخسارة الانخفاض في قيمة استثمارها في الشركة الزميلة والمشروع المشترك. وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وعند وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمه الدفترية، وإثبات الخسارة كـ "حصة في ربح مشروع مشترك" في قائمة الربح أو الخسارة.

وعند فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة أو السيطرة المشتركة على المشروع المجموعة بقياس وإثبات الاستثمار المحافظ به بقيمتها العادلة. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك عند فقدان التأثير الهام أو السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المحافظ به وكذلك متطلبات الاستبعاد في الربح أو الخسارة.

يتم اختبار القيمة الدفترية للاستثمارات المحاسب عنها بطريقة حقوق الملكية لتحديد الانخفاض في القيمة وفقاً للسياسة المبينة في الإيضاح .<sup>٧</sup>

#### ٣- العملات الأجنبية

##### المعاملات والأرصدة

تسجل المعاملات التي تتم بعملات أجنبية مبدئياً عن طريق المجموعة بعملتها الوظيفية وبالسعر الفوري السائد في تاريخ المعاملة الأولى المؤهلة للاعتراف. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المفومه بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف الفورية للعملة الوظيفية السائدة في تاريخ التقرير المالي.

تدرج جميع الفروقات الناتجة عن تسوية أو تحويل بنود نقدية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ تحديد القيمة العادلة.

يتم التعامل مع الربح أو الخسارة الناتجة عن ترجمة البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للبند (أي، أن فروقات ترجمة البنود التي يتم إثبات ربح أو خسارة القيمة العادلة لها في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة، يتم إثباتها أيضاً في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة، على التوالي).

عند تحديد أسعار التحويل الفورية المستخدمة عند الإثبات الأولى للأصل ذو العلاقة أو المصاريض أو الدخل (أو جزء منه) عند التوقف عن إثبات الموجودات غير النقدية أو المطلوبات غير النقدية المتعلقة بالعوض المدفوع مثماً، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي قامت فيه الشركة في الأصل بإثبات الموجودات غير النقدية أو المطلوبات غير النقدية الناتجة من العوض المدفوع مثماً.

وفي حالة وجود دفعات متعددة مدفوعة أو مستلمة مقدماً، تقوم المجموعة بتحديد تاريخ المعاملة الذي تم فيه استلام أو سداد العوض.

#### ٤- الممتلكات والآلات والمعدات

##### الاعتراف والقياس

يتم إثبات الممتلكات والآلات والمعدات كموجودات وذكراً فقط عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية مصاحبة للممتلكات الممتلكات والآلات والمعدات إلى المجموعة، ويمكن قياس تكلفة الموجودات بشكل موثوق به. يتم إثبات الممتلكات والآلات والمعدات وقياسها في الأصل بالتكلفة. تشتمل التكلفة على القيمة العادلة للعوض المقدم للحصول على الأصل (صافي الخصومات والتخفيفات) وأي تكاليف متعلقة بصورة مباشرة مثل تكلفة إعداد الموقع، والتسليم، وتکاليف التركيب، والارتفاع المهني ذات العلاقة، والتكلفة المقدرة لتفكيك الأصل وإزالته، وإعادة الموقع إلى حالته (وناك بالقدر الذي يتم فيه إثبات هذه التكلفة كمحض).

وعندما تكون أجزاءً من الممتلكات والآلات الممتلكات والمعدات هامة من حيث التكلفة مقارنة بإجمالي تكلفة البند، وإذا كان مطلوباً استبدال مثل هذه الأجزاء التي لها عمر إنتاجي مختلف عن الأجزاء الأخرى، فإن المجموعة تقوم بإثبات هذه الأجزاء كموجودات بصورة مستقلة واستهلاكها وفقاً لذلك.

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (نتمة)

٤-٤ الممتلكات والآلات والمعدات (نتمة)

الاعتراف والقياس (نتمة)

قامت المجموعة بتطبيق طريقة التكلفة لقياس فئة الممتلكات والآلات والمعدات بأكملها. وبعد إثباته كأصل، يقيد أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة إن وجدت.

التكليف اللاحقة

يتم الاعتراف بتكلفة استبدال جزء من بند ممتلكات وأثاث ومعدات في القيمة الدفترية للبند إذا كان من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية الكامنة إلى المجموعة ويمكن قياس تلك التكليف بشكل موثوق. لا يتم الاعتراف بالقيمة الدفترية للبند المستبدل. يتم تسجيل تكاليف الخدمة اليومية للممتلكات والمعدات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند تكبدها.

الاستهلاك

يمثل الاستهلاك التخصيص المحدد لقيمة الأصل القابل للاستهلاك على مدى عمره الإنتاجي التقديرى. تمثل القيمة القابلة للاستهلاك تكلفة الأصل أو أي مبلغ آخر بديل للتكلفة ناقصاً قيمته المتبقية.

يتم الاعتراف بالاستهلاك في قائمة الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية التقديرية لكل جزء من الممتلكات والآلات والمعدات. الأراضي والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ لا تستهلك.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة لفترات المقارنة الحالية:

عدد السنوات	مباني
٨٥	نظام تبريد المنطقة المركزية
٣٠	معدات
٨٥ - ١٠	أثاث وتجهيزات
١٢ - ١٠	موجولات البنية التحتية
٨٥ - ٢٠	موجولات أخرى
٨ - ٤	

تم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية على الأقل مرة سنوياً، ويتم تعديلها عند الحاجة بأثر مستقبلي.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل فوراً إلى القيمة القابلة للاسترداد له في حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل عن القيمة القابلة للاسترداد المقدر له.

يتم التوقف عن إثبات الممتلكات والآلات والمعدات وذلك عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال أو الاستبعاد. يتم تحديد مكاسب وخسائر الاستبعاد بمقارنة المتحصلات مع القيم الدفترية. وُدرج ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة تحت "إيرادات أخرى" بالصافي في وقت الغاء الاعتراف.

يتم رسملة الموجولات قيد الإنشاء أو التطوير في حساب الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. يتم تحويل الموجولات تحت الإنشاء أو التطوير إلى الفئة الملائمة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات او الموجولات غير الملموسة (حسب طبيعة المشروع)، وذلك فور إحضار الأصل إلى الموقع و/ أو الحالة الازمة لتأهيله للعمل على النحو الذي تريده الإدارة.

تشتمل تكاليف كل بند من بنود الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ على سعر الشراء وتكلفة الإنشاء/ التطوير وأي تكاليف أخرى متعلقة مباشرة بإنشاء أو شراء بند من بنود الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ على النحو الذي تريده الإدارة. تقاس الأعمال الرأسية تحت التنفيذ بالتكلفة، ناقصاً أي انخفاض في القيمة تم إثباته. لا يتم استهلاك الأعمال الرأسية تحت التنفيذ. ولا يبدأ احتساب الاستهلاك إلا عندما تكون الموجولات جاهزة للعمل على النحو الذي تريده الإدارة، وفي تلك المرحلة يتم تحويلها إلى فئة الموجولات الملائمة.

تتضمن الممتلكات والآلات والمعدات موجولات النية التحتية مثل المرارات والطرق والتصريف وانظمة تزويد المياه ... إلخ التي لا تولد تدفقات نقدية مستقلة عن الممتلكات التشغيلية للمجموعة.

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)

٤-٤ الممتلكات والآلات والمعدات (نهاية)

**إلغاء الاعتراف**

يتم التوقف عن إثبات الممتلكات والآلات والمعدات وذلك عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال أو الاستبعاد. يتم تحديد مكاسب وخسائر الاستبعاد بمقارنة المتصلات مع القيم الدفترية.

وُدرج ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة تحت "إيرادات أخرى" بالصافي في وقت الغاء الاعتراف.

تتضمن الممتلكات والممتلكات موجودات البنية التحتية مثل الممرات والطرق والتصريف وانظمة تزويد المياه ... إلخ التي لا تولد تدفقات نقدية مستقلة عن الممتلكات التشغيلية للمجموعة.

**الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ**

تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ الموجودات تحت الإنشاء والتطوير للموجودات الحالية حيث تُسجل بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المترآكة - إن وجدت. تتضمن هذه التكاليف تكاليف المعدات والمواد والتکاليف الأخرى التي تعود مباشرة إلى إحضار الأصل إلى الموقع والغاية التي أعد من أجلها بغرض التشغيل وفقاً لما تراه الإداره. لا يتم استهلاك الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ. عندما تكون الموجودات جاهزة للاستعمال المرجو منها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ إلى فئة الممتلكات والمعدات المناسبة ويتم احتسابها وفقاً لسياسات المجموعة.

٤-٥ الموجودات غير الملموسة

تطأ الموجودات غير الملموسة التي تتضمن تراخيص البرامج للحاسوب التي لها عمر محدد على مدى فترة الأعمار الاقتصادية الإنتاجية على أساس القسط الثابت، ويتم مراجعتها للأذى من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عند وجود دليل يشير إلى حدوث هذا الانخفاض. يتم مراجعة فترة وطريقة إطفاء الموجودات غير الملموسة التي لها عمر إنتاجي محدد مرة واحدة على الأقل في نهاية كل فترة مالية. تتم معالجة أي تغيرات في العمر الإنتاجي التقديرى لنموذج استهلاك المنافع الاقتصادية كتغير في التقديرات المحاسبية.

يتم مراجعة فترة وطريقة إطفاء الموجودات غير الملموسة مرة واحدة على الأقل في نهاية كل فترة مالية. كما يتم إثبات مصروف الإطفاء على الموجودات غير الملموسة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم قياس أي أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات الأصل غير الملموس كفرق بين صافي متصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل ويتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند التوقف عن إثبات الأصل.

الأعمار الإنتاجية المقدرة لفترات المقارنة الحالية ٤ سنوات.

٦-٤ العقارات الاستثمارية

تُصنف الممتلكات المحافظ بها لعوائد طويلة الأجل أو تعظيم رأس المال أو كليهما والممتلكات المحافظ بها لاستخدام مستقبلي غير محدد لكن ليس بعرض البيع ضمن دورة الاعمال العادية وغير المأهولة كعقارات استثمارية. تتكون العقارات الاستثمارية من الأرض والمباني والمعدات والتجهيزات والتركيبات والمعدات المكتبية والأثاث التي تعتبر جزءاً أساسياً من المبني. تتضمن العقارات الاستثمارية أيضاً الممتلكات تحت البناء أو التي يتم تطويرها للاستخدام المستقبلي كعقارات استثمارية. تُقاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات ذات الصلة وتكلفة الاقتراض إذا اقتضى الأمر.

تحمل العقارات الاستثمارية ناقص الاستهلاك المترافق باستثناء الممتلكات تحت التطوير التي تدرج بالتكلفة. تتضمن التكلفة المصروفات التي تعود مباشرة إلى اقتناص الأصل. تدرج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو يتم إثباتها كأصل مستقل، حسبما هو ملائم، وذلك فقط في الحالات التي من المحتتم أن تتفق فيها المنافع الاقتصادية المستقبلية المصاحبة للاستخدام إلى المجموعة وأنه يمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق به. لا يتم الاعتراف بالقيمة الدفترية للبند المستبدل. تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ أعمال إنشاء المجموعة بما في ذلك الاستشارة والهدم وتسوية الموقع وقطع الصخور والاشراف واعمال البناء والتکاليف الأخرى العائدة للموجودات القابلة للنقل إلى الموقع والجاهزة للتشغيل للغرض المقصود منها.

يتم التوقف عن إثبات العقارات الاستثمارية إما عند استبعادها (أي عند انتقال السيطرة إلى الجهة المستلمة) أو سحبها بصورة دائمة من الاستخدام وعدم توقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يدرج الفرق بين صافي متصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في ربح أو خسارة الفترة التي يتم فيها التوقف عن الإثبات. عند تحديد سعر المعاملة المتعلقة بإلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية تأخذ المجموعة بعين الاعتبار الآثار المتعلقة بالعوض المتغير، ووجود مكونات تمويلية هامة، والعوض غير النقدي، والعوض المستحق للعميل (إن وجد).

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تمهـة)

٦-٤ العقارات الاستثمارية(تمهـة)

يتم قياس العقارات الاستثمارية التي يتم الحصول عليها من خلال عقد إيجار مبدئياً بمبلغ التزام الإيجار المعدل وأي مدفوعات إيجار يتم سدادها في أو قبل تاريخ البدء (نافضاً أي حواجز إيجار مستامة) وأي تكاليف مباشرة مبدئية يتم تكبدها من قبل المجموعة وتقدير التكاليف التي يتحملها المستأجر في تفكيره وإزالة الأصل الأساسي واستعادة الموقع الذي يقع عليه أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب شروط وأحكام عقد الإيجار. يتم عرض موجودات حق الاستخدام التي تفي بتعريف العقارات الاستثمارية ضمن العقارات الاستثمارية.

تصنف العقارات الاستثمارية على أنها "محفظ بها للبيع" عندما يكون من المتوقع استرداد القيمة الدفترية بشكل رئيسي من خلال البيع وليس الاستمرار في الاستخدام. لتحقق هذه الحالة، يجب أن تكون العقارات متاحة للبيع الفوري في حالتها الحالية وهو أمر خاضع فقط لشروط متعادة معترف عليها لبيعها كما يجب أن يكون بيعها محتملاً جداً.

عندما يتم بيع العقارات الاستثمارية، لا يتم إثبات أي إيرادات وتكاليف مباشرة / تشغيلية لبيع العقارات الاستثمارية. يتم إثبات أي ربح أو خسارة من استبعاد بيع العقارات الاستثمارية (المحتسب بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية) في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

الممتلكات المأهولة من المالك والمحفظ بها من قبل المالك أو الموجودات حق الاستخدام المتعلقة بالممتلكات المحفوظ بها بواسطة المستأجر، لاستخدامها في الانتاج أو تزويد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية . الممتلكات المأهولة من المالك والتي تستخدم مع موجودات أخرى للمنشأة مثل الآلات والمكان والمخزون. لا تولد تدفقات نقدية بشكل مستقل عن الموجودات الأخرى للمنشأة. تتم التحويلات إلى (من) العقارات الاستثمارية فقط عند وجود تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من العقارات الاستثمارية إلى العقارات التي يستحوذ عليها المالك، تعتبر التكلفة المفترضة بشأن المحاسبة اللاحقة بمثابة القيمة العادلة بتاريخ تغير الاستخدام. وعندما تصبح العقارات المشغولة من قبل المالك استثمارات عقارية، تقوم المجموعة بالمحاسبة بالمعايير طبقاً للسياسات المتتبعة بشأن الممتلكات والمعدات حتى تاريخ تغير الاستخدام.

يُحمل استهلاك الموجودات على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع تكاليفها على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة على النحو التالي:

عدد السنوات	مباني معدات	موجودات البنية التحتية
٨٥		
٢٠ - ٦		
٨٥ - ٢٠		

تحدد أرباح وخسائر الاستبعادات بمقارنة المتحصلات مع القيم الدفترية ويتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

٧-٤ الأدوات المالية - الاعتراف الأولى والقياس اللاحق

الأدوات المالية - الاعتراف الأولى والقياس اللاحق إن الأداة المالية هي عبارة عن عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

الموجودات المالية

الاعتراف الأولى والقياس

تصنف الموجودات المالية، عند الإثبات الأولى لها، كما تم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة ، وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتوقف تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف الأولى بها على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة لإدارتها. باستثناء الذمم المدينية التجارية التي لا تحتوي على مكون مالي جوهري أو طبقت المجموعة عليها طريقة عملية، فإن المجموعة مبدئياً تقوم بقياس الأصل المالي بقيمتها العادلة زائدأ، في حالة الأصل المالي غير المصنف بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل، تكاليف المعاملة. يتم قياس الذمم المدينية التجارية التي لا تحتوي عنصر مالي جوهري على سعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) "الإيرادات من العقود مع العملاء".

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

٤- الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تممة)

الموجودات المالية (تممة)

الاعتراف الأولي والقياس (تممة)

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

يشير إلى هذا التقويم بـ "اختبار الدفعات فقط من المبلغ الأصلي والعمولة"، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة المالية. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصرف النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال المجموعة الخاصة بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة هذه الموجودات المالية بهدف تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال بهدف اقتناص الموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، بينما يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن نموذج أعمال بهدف اقتناصها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

يتم الاعتراف بالمشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات في إطار زمني محدد بموجب لائحة أو اتفاقية في السوق (التجارة العادلة) في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

**القياس اللاحق**

لغرض القياس اللاحق، تم تصنيف الموجودات المالية ضمن الفئات التالية:

- **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مع إعادة تدوير الأرباح أو الخسائر المتراكمة (أدوات الدين).**
- **الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مع عدم إعادة تدوير الأرباح أو الخسائر المتراكمة عند التوقف عن الإثبات (أدوات حقوق الملكية).**
- **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**

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

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

تضمن الموجودات المالية للمجموعة التكلفة المطفأة على النقد والأرصدة البنكية والذمم المدينة التجارية وذمم الموظفين والذمم المدينة الأخرى.

**الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات الدين)**

بالنسبة لأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم إثبات دخل الفائدة وإعادة تقييم تحويل العملات الأجنبية وخسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وتحسب بنفس طريقة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات تغيرات القيمة العادلة المتبقية في الدخل الشامل الآخر. وعند التوقف عن الاعتراف بها، يتم إعادة تدوير تغير القيمة العادلة المتراكم المدرج في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة.

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

عند الاعتراف الأولي، يمكن للمجموعة أن تختار تصنيف استثماراتها في حقوق الملكية بشكل غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي (٣٢) الأدوات المالية: "العرض وعدم الاحتفاظ بها للمتاجرة". يحدد التصنيف على أساس كل أداه على حده.

لا يعاد تدوير الأرباح أو الخسائر الناتجة عن هذه الموجودات المالية مطلقاً إلى الربح أو الخسارة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كأيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند الإقرار بأحقية دفعها، إلا إذا كانت المجموعة تستفيد من هذه المتطلبات كاسترداد جزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، تقييد هذه الأرباح في الدخل الشامل الآخر. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لتقدير الانخفاض في القيمة. حالياً، لا يوجد لدى المجموعة أي أدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

#### ٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)

##### ٤- الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (نهاية)

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

تقيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة، ويدرج صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة.

تشتمل هذه الفئة على الأدوات المالية المشتقة والاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة التي لم تقم المجموعة بشكل لا رجعة فيه، بتصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. كما يتم إثبات توزيعات الأرباح الناتجة عن الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة كإيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة عند الإقرار بالأحقيّة في دفعها.

###### إلغاء الاعتراف

يتم التوقف عن إثبات أصل مالي (أو جزء منه أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متشابهة، حيثما ينطبق ذلك) (أي استبعاده من قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة) عند:

- انتهاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الأصل، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق "ترتيبات تمرير" وإذا ما (أ) قامت المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من أصل ما أو الدخول في ترتيبات تمرير، فإنها تقوم بتقدير ما إذا كانت، وإلى أي مدى، احتفظت بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية. وفي الحالات التي لا يتم فيها تحويل أو الإبقاء على معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل أو لم يتم فيها تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل بقدر ارتباط الشركة المستمرة بها. وفي تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بإثبات المطلوبات المصاحبة لها. يتم قياس الموجودات المحولة والمطلوبات المصاحبة لها وفق نفس الأساس الذي يعكس الحقوق والالتزامات التي أبقت عليها المجموعة. يتم قياس الارتباط المستمر الذي يكون على شكل ضمان على الموجودات المحولة بالقيمة الدفترية الأصلية للموجودات أو الحد الأقصى للمبلغ الذي يجب على المجموعة دفعه، أيهما أقل.

###### الانخفاض في القيمة

تقوم المجموعة بإثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن كافة أدوات الدين غير المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها، مخصوصة بما يقارب معدل الفائدة الفعلي الأصلي. تشتمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحظوظ بها والتعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم إثبات خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للتعرضات الائتمانية التي لم تزداد مخاطر الائتمان الخاصة بها بشكل جوهري منذ الإثبات الأولى لها، يجب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لقاء الخسائر الائتمانية التي تنتج عن حالات التغير المحتملة خلال الـ ١٢ شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً). أما التعرضات الائتمانية التي تزداد مخاطر الائتمان الخاصة بها بشكل جوهري منذ الإثبات الأولى لها، فإنه يجب تجنب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقى للتعرض للمخاطر بصرف النظر عن وقت التغير (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر). بالنسبة للذمم المدينة التجارية، تستخدم المجموعة الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. عليه، لا تقوم المجموعة بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن تقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على مدى العمر بتاريخ كل تقرير مالي. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها وفقاً للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

###### القياس اللاحق

تعتبر المجموعة الأصل المالي متغيراً عندما تكون الدفعات التعاقدية متاخرة السداد لمدة ٩٠ يوماً. لكن في بعض الحالات، يمكن للمجموعة أيضاً اعتبار الأصل المالي متغيراً عندما تشير المعلومات الداخلية والخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تستلم المجموعة المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل أن تأخذ بالاعتبار آية تعزيزات ائتمانية محفظتها بها من قبل المجموعة. يتم شطب الأصل المالي عند عدم وجود توقعات معقولة لاسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

**٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تممة)**

**٤- الأدوات المالية - الاعتراف الأولى والقياس اللاحق (تممة)**

**المطلوبات المالية**

**الاعتراف الأولى والقياس**

تصنف المطلوبات المالية عند الاعتراف الأولى كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والقروض والاقرارات والنجم الدائنة حسب مقتضى الحال. يتم الاعتراف بجميع المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وبعد خصم التكاليف العائدة مباشرة إلى المعاملات في حال الاقرارات والنجم الدائنة. تشمل المطلوبات المالية للمجموعة النجم الدائنة والبالغ المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى المستحق للجهات ذات العلاقة.

**القياس اللاحق**

لغرض القياس اللاحق، تم تصنيف المطلوبات المالية ضمن الفئات التالية:

- **المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**
- **المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة (القروض والاقرارات)**

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

تشتمل المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على المطلوبات المالية المقتناة لأغراض المتاجرة والمطلوبات المالية المخصصة عند الإثبات الأولى لها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تصنف المطلوبات المالية كـ "مقتنة لأغراض المتاجرة" في حالة شراءها لغرض بيعها في المستقبل القريب.

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر المطلوبات المقتناة لأغراض المتاجرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم تخصيص المطلوبات المالية الموزعة عند الإثبات الأولى لها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بتاريخ الاعتراف الأولى، وذلك فقط في حالة الوفاء بالمعايير التي نص عليها المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). لم تحدد المجموعة أي التزام مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

**المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة (القروض والاقرارات)**

هذه هي الفئة الأكثر أهمية للمجموعة. بعد الاعتراف الأولى، تناقص القروض المرتبطة بفائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. ويتم الاعتراف بالمكاسب والخسائر في الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات، وكذلك من خلال عملية إطفاء بطريقة معدل الفائدة الفعالة. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعالة.

ويدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة. تطبق هذه الفئة عموماً على القروض التي يترتب عليها فائدة. لمزيد من المعلومات انظر الإيضاح ١٥.

**الغاء الاعتراف**

يتم التوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل المطلوبات المالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً أو بتعديل شروط المطلوبات الحالية، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات المطلوبات الأصلية وإثبات مطلوبات جديدة. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة ودخل الشامل الآخر الموحدة.

**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 المسجلة وتتوفر النية لدى الشركة لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

#### ٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)

##### تعديل الموجودات والمطلوبات المالية

عندما يتم التفاوض على أصل أو التزام مالي أو تعديله ولا يؤدي هذا التعديل أو إعادة التفاوض إلى الغاء الاعتراف بذلك الأداة، تقوم المجموعة بإعادة احتساب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي والاعتراف بمكاسب أو خسارة التعديل في الربح أو الخسارة تحت "مكاسب على تعديل قرض". ويتم إعادة احتساب إجمالي القيمة الدفترية للأداة المالية كقيمة حالية للتدفقات النقدية المتداولة علىيها أو المعدلة المخصومة وفقاً لسعر الفائدة الأصلي الفعال للأداة المالية (سعر الفائدة الائتماني المعدل الفعال للموجودات المالية المشترأة أو المنشأ ذات القيمة الائتمانية المنخفضة). أي تكاليف أو أتعاب يتم تكبدها تقوم بتعديل القيمة الدفترية للأداة المالية المعدلة وتطفأ على مدى العمر المتبقى للأداة المالية المعدلة.

ويشكل جلياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن العوض مع مفرض أداة الدين ذات الشروط المختلفة جوهرياً كإطفاء للالتزام المالي والاعتراف بالالتزام المالي الجديد، وبالمقابل، أي تعديل جوهري في بنود الالتزام المالي القائم أو جزء منه (بسبب الصعوبات المالية للمفترض) يتم احتسابه كإطفاء للالتزام المالي الأصلي والاعتراف بالالتزام المالي الجديد.

تعتبر المعايير الدولية للتقرير المالي أن بنود الدين المتبدل أو المعدل مختلفة جوهرياً في حال أن القيمة الحالية للتدفقات النقدية وفقاً للبنود (بما فيها أي أتعاب مدفوعة ناقص أي أتعاب مستلمة) مخصومة وفقاً لسعر الفائدة الأصلي الفعال على الأقل بنسبة ١٠٪ من القيمة الحالية المخصومة للتدفقات النقدية المتبقية لأداة الدين الأصلي. وفي حال غياب هذا الفرق، يمكن اعتبار الشروط على أنها مختلفة جوهرياً في حال كانت جوهرياً مختلفة عن شروط ما قبل التعديل.

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

يتم اجراء اختبار للموجودات الناكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. يتم الاعتراف بالخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة للأصل ناقص تكاليف البيع أو القيمة الحالية، أيهما أعلى. ولأغراض تحديد الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات إلى أدنى مستوى لها بحيث يتواجد بشأنها تدفقات نقدية قابلة للتحديد بصورة منفصلة (وحدات مدرة للنقدية). يتم توزيع خسائر الانخفاض في القيمة الدفترية لموجودات الوحدة المدرة للنقد (مجموعة الوحدات) على أساس أساس القيمة الدفترية لكل من موجودات الوحدة (مجموعة الوحدات). يعامل هذا الانخفاض في القيم الدفترية كخسائر انخفاض في القيمة لكل من الموجودات على حده ويتم إثباته. يتم فحص الموجودات غير المالية بخلاف الشهرة التي حصل بها انخفاض في القيمة لعمل عكس قيد محتمل للانخفاض في القيمة في تاريخ كل تقرير مالي. وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة العادلة القابلة للاسترداد له، على الا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زراعتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة المدرة في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. لا يتم عكس قيد خسائر الناتجة عن انخفاض القيمة في الشهرة.

##### ٤-٥ عقود الإيجار

تقوم المجموعة عند بداية العقد بتقييم ما إذا كان العقد، أو يتضمن، عقد إيجار. إذا ما تم بموجب العقد تحويل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة محددة نظير مقابل لذلك.

##### المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة واحدة لإثبات وقياس كافة عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. تقيام المجموعة بإثبات التزامات الإيجار لسداد دفعات الإيجار وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات المعنية.

##### الموجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإدراج الموجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (تاريخ توافر الأصل حق استعمال الموجودات). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المترافق وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها نتيجة إعادة قياس التزامات الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات الإيجار المثبتة، والتکاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصاً أي حواجز إيجار مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار والأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات، أيهما أقصر.

في حالة نقل ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية مدة عقد الإيجار أو أن التكلفة تظهر ممارسة خيار الشراء، فإنه يتم احتساب الاستهلاك على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل. تخضع موجودات حق الاستخدام أيضاً للانخفاض في القيمة. يرجى الرجوع إلى القسم ٤-٨ في السياسات المحاسبية المتعلقة بالانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد الخاص بها بتاريخ بدء الإيجار نظراً لأن معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. وبعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة قيمة التزامات الإيجار لتعكس زيادة الفائدة، وتخفض لتعكس دفعات الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في دفعات الإيجار (أي تغيير دفعات الإيجار المستقبلية نتيجة التغير في المؤشر أو المعدل المستخدم في تحديد تلك الدفعات)، أو وجود تغير في التقييم الخاص بخيار شراء الأصل الأساسي.

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

٩-٤ عقود الإيجار (تممة)

**الالتزامات بالإيجار**

في بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإدراج التزامات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار طوال مدة الإيجار. تشمل دفعات الإيجار على دفعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حواجز إيجار مدينة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل دفعات الإيجار أيضاً على سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد بصورة معقولة أن تمارسه الشركة ودفعات الغرامات الخاصة بإنها عقد الإيجار، إذا كانت فترة الإيجار تظهر ممارسة المجموعة لخيار الإنماء.

يتم إدراج دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف (مالم تكون متکدة لإنتاج البضاعة) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى الدفع.

**المجموعة كمؤجر**

يتم إثبات الإيرادات من عقود الإيجار التشغيلي التي تكون فيها المجموعة مؤجراً ضمن الدخل وذلك بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. (انظر الإيضاح ١٩، ٤). يتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية المتکدة عند الحصول على عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل الأساسي ويتم إثباتها كمصاريف على مدى فترة عقد الإيجار وفق نفس الأساس كدخل إيجار. وتدرج الموجودات المؤجرة في قائمة المركز المالي وفقاً لطبيعتها. اختارت المجموعة إثبات إيرادات الإيجار للمدفوعات المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل على أساس القسط الثابت. في تاريخ البدء، تقوم المجموعة بتقدير ما إذا كان المستأجر متذلل بشكل معقول من ممارسة خيار تمديد عقد الإيجار أو شراء الأصل الأساسي أو عدم ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار. تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة التي تخلق حافزاً اقتصادياً للمستأجر لممارسة الخيار، بما في ذلك أي تغيرات متوقعة في الحقائق والظروف من تاريخ البدء وحتى تاريخ ممارسة الخيار.

**عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة**

تمثل عقود الإيجار قصيرة الأجل عقود الإيجار مدة إيجار ١٢ شهراً أو أقل. تتمثل الموجودات منخفضة القيمة تلك البند التي لا تبلغ حد الرسملة لدى المجموعة، وتعتبر غير جوهرية بالنسبة لقائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة ككل. ويتم إثبات الدفعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت في قائمة الربح أو الخسارة.

**٤-٥ عقارات التطوير**

إن العقارات للتطوير هي العقارات التي يتم تطويرها بهدف البيع. تنشأ العقارات التطوير بالمجموعة عندما تقوم المجموعة بشراء العقارات بهدف البيع أو عندما يكون هناك تغيير في استخدام العقارات الاستثمارية التي يتضح من خلال بدء التطوير بهدف البيع. يتم إعادة تصنيف العقارات الاستثمارية كعقارات للتطوير بالقيمة الدفترية في تاريخ إعادة تصنيفها. ويتم قيدها لاحقاً على أساس التكالفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع التقديرى خلال سياق العمل الاعتيادي التكاليف حتى الإنجاز وإعادة التطوير ناقصاً مصاريف البيع.

**٤-٦ الموجودات غير المتداولة المعدة للبيع**

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة (بصفة أساسية العقارات الاستثمارية) ومجموعات الاستبعاد كمحفظتها بها للبيع في حالة استرداد قيمتها الدفترية بشكل أساسي عن طريق معاملة البيع وليس من خلال الاستخدام المستمر لها. تقاس الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد المصنفة كمحفظتها للبيع (باستثناء العقارات الاستثمارية المقاسة بالقيمة العادلة) بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. تتمثل تكاليف البيع التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة باستبعاد الأصل (مجموعة الاستبعاد)، باستثناء تكاليف التمويل ومصروف ضريبة الدخل.

يتم الوفاء بمعايير تصنيف الموجودات المعدة للبيع فقط عندما تكون عملية البيع محتملة بشكل كبير وأن يكون الأصل أو مجموعة الاستبعاد متاحة للبيع فوراً بحالتها الحالية. يجب أن تشير الإجراءات المطلوبة لإتمام عملية البيع إلى أنه من غير المحتمل حدوث تغيرات هامة على عملية البيع أو الغاء قرار البيع. يجب على الإدارة أن تكون ملتزمة بخطوة بيع الأصل والذي يتوقع أن يتم خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

يتم الاستمرار في قياس العقارات الاستثمارية المحفوظ بها للبيع بالقيمة العادلة. يتم عرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحفظتها بها للبيع بشكل منفصل في قائمة المركز المالي.

#### ٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)

##### ٤-١٢-٤ النقد وما في حكمه

لعرض قائمة المركز المالي، يتكون النقد وما في حكمه من نقد في الصندوق وودائع تحت الطلب لدى بنوك واستثمارات أخرى قصيرة الأجل ذات سيولة عالية بمواعيد استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل ويمكن تحويلها إلى نقد بمبالغ معلومة مباشرة وتخضع لمخاطر غير جوهري في التغير في القيمة.

لعرض عرض قائمة التدفقات النقية، يتكون النقد وما في حكمه من نقد في الصندوق وودائع تحت الطلب لدى بنوك واستثمارات أخرى قصيرة الأجل ذات سيولة عالية بمواعيد استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل ويمكن تحويلها إلى نقد بمبالغ معلومة مباشرة وتخضع لمخاطر غير جوهري في التغير في القيمة. تُعرض تسهيلات السحب على المكتشوف البنكي إن وجدت ضمن القروض في المطلوبات المتداولة في قائمة المركز المالي.

##### ٤-١٣-٤ النقد المحتجز

النقد المحتجز هو الذي يخضع إلى قيود معينة وغير متاح للاستخدام العام من قبل المجموعة، ولذلك لا يشكل جزءاً من النقد وما في حكمه. يعتمد تصنيف النقد المحتجز المتداول إزاء غير المتداول على اتفاقية ذات صلة. في حال الدفعات عند الطلب، يتم الافتتاح عن النقد المحتجز كمتداول.

#### ٤-٤ منافع الموظفين

##### منافع الموظفين قصيرة الأجل

يتم إدراج منافع الموظفين قصيرة الأجل كمصاريف عند تقديم الخدمات ذات العلاقة. ويرجع الالتزام بالمبلغ المتوقع أن يتم دفعه في حال وجود التزام قانوني أو ضمني على المجموعة بدفع هذا المبلغ كنتيجة لخدمة سابقة تم تقديمها بواسطة الموظف ويمكن تقدير الالتزام بطريقة موثوقة بها.

##### منافع ما بعد الخدمة

يتم احتساب الالتزام على المجموعة بموجب برنامج منافع نهاية الخدمة للموظفين كبرنامج محددة غير ممولة ويتم احتسابها من خلال تقدير مبلغ المنافع المستقبلية الذي تم اكتسابه خلال الفترات الحالية والسابقة وخصم ذلك المبلغ. يتم احتساب التزامات المنافع المحددة سنوياً من قبل مختصين مؤهلين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. يتم إدراج إعادة قياس صافي التزام المنافع المحددة والذي يتكون من الأرباح والخسائر الاكتوارية مباشرة في الدخل الشامل الآخر. تقوم المجموعة بتحديد صافي مصروف الفائدة على صافي التزام المنافع المحددة للفترة من خلال تطبيق معدل الخصم المستخدم لقياس التزام المنافع المحددة في بداية الفترة السنوية مقابل صافي التزام المنافع المحددة اللاحقة، وكذلك الأخذ بالاعتبار أي تغيرات في صافي التزام المنافع المحددة خلال الفترة نتيجة لدفعات المنافع. يدرج صافي مصروف الفائدة والمصروفات الأخرى المرتبطة ببرامج المنافع المحددة ضمن تكاليف الموظفين في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

تستخدم المجموعة العوائد المتاحة من سندات الصكوك لشركات ذات جودة عالية كافتراض معقول مقابل معدل الخصم.

##### ٤-٥-٤ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات (قانونية أو متوقعة) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحمول ان يتطلب الأمر استخدام موارد تتطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به. وحيثما تتوقع المجموعة سداد بعض أو جميع المخصصات، يقدر تأمين على سبيل المثال، فيتم تسجيل السداد كأصل مستقل ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكدًا فعليًا. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة بعد خصم أي مبالغ مستردة.

وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقد جوهريًا، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي والذي يعكس، عندما يكون ملائماً، المخاطر المتعلقة بالالتزام. عند استخدام الخصم يتم تسجيل الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

##### ٤-٦-٤ مستحق الدفع إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار

لدى المجموعة التزام مطلوبات إلى مالكي الوحدات المتبقية عندما يتم توحيد الاستثمار في صندوق استثماري. يتم إثبات الالتزام مبدئياً بالقيمة الحالية لمبلغ الاسترداد. يتم الاعتراف بأي تغيير لاحق في مبلغ الالتزام في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يشمل الالتزام على الفوائد المستحقة و مطلوبات مبلغ الاسترداد كما في الشروط والأحكام المتعلقة بالصندوق الاستثماري. ملاك الوحدات الآخرين يستلموا عائد ثابت و مبلغ الاسترداد ثابت وبالتالي يتم الاعتراف بالالتزام بالتكلفة المطفأة.

##### ٤-٧-٤ الزكاة

تخضع الشركة وشركتها التابعة في المملكة العربية السعودية للزكاة وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة"). تم تحويل مخصص للزكاة المتعلقة بملكية الشركة في الشركة السعودية التابعة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم المحاسبة عن المبالغ الإضافية المستحقة الدفع، إن وجدت، عند إنهاء الربط النهائي، ويكون ذلك عند تحديد تلك المبالغ. تقوم المجموعة باستقطاع ضرائب عن معاملات محددة مع أطراف غير مقيمة في المملكة العربية السعودية، كما يتطلب نظام ضريبة الدخل السعودي.

#### ٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)

##### ٤-٤ إيرادات

تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات من العقود مع العملاء وفق طريقة مكونة من خمس خطوات والمبنية في المعيار الدولي للتقرير المالي :١٥

- الخطوة (١): تحديد العقد مع العميل: يتم تعريف العقد كاتفاق بين طرفين أو أكثر حيث ينتج عنه حقوق والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعيار الذي يجب أن تكون عليه العقود.
- الخطوة (٢): تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو الوعد الذي يتم تحديده في العقد مع العميل لنقل البضائع أو الخدمات للعميل.
- الخطوة (٣): تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.
- الخطوة (٤): توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقود التي تتضمن على أكثر من التزام أداء واحد، ستقسم المجموعة بتخصيص سعر العاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة (٥): الاعتراف بالإيرادات عند (أو حال) الوفاء بالتزام الأداء.

تقوم المجموعة بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى زمني، إذا تم الوفاء بأحد الضوابط:

- حصول العميل على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة واستهلاك تلك المنافع في ذات الوقت، أو
- أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه، أو
- لا يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أصل ذات استخدام بديل لدى المجموعة، وأن المجموعة لها حق واجب النفاذ في استلام قيمة الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الأداء فيها. عندما تقوم المجموعة باستيفاء التزام الأداء من خلال تسليم البضائع أو تقديم الخدمات الموعودة، فإن المجموعة تقوم بإنشاء أصل تعاقدي بناءً على قيمة الثمن أو العوض المكتسب من الأداء. وحيثما كان المبلغ المفوتر المقدم للعميل أعلى من مبلغ الإيرادات المعترف بها، فإن هذا من شأنه أن يرفع من قيمة التزامات العقد.

##### بيع العقارات للتطوير

يشمل بيع العقارات التطوير عقارات متعددة الوحدات في المشاريع السكنية أو الفندقيه. عادةً ما تستغرق هذه التطويرات عدداً من السنوات حتى الاكتمال. يتم الاعتراف بالإيرادات المتعلقة ببيع هذه الوحدات من خلال الشروط والأحكام التعاقدية لكل ترتيب.

##### الالتزامات الأداء

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

##### سعر المعاملة وتخصيص سعر المعاملة

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

##### تحقق الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات من بيع العقارات للتطوير عندما يتم نقل السيطرة على العقارات إلى العميل، وفي بعض الظروف بناء على مرور الوقت، بينما يتم استيفاء الشروط وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي الفقرة ١٥ الفقرة ٣٥ وفي ظروف أخرى يتم الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية معينة، عندما يتم نقل السيطرة إلى العميل ويكون قادراً على الاستخدام المباشر للعقارات، يكون هذا عادةً عندما يكون قد استحوذ العميل على العقار.

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

١٨-٤ الإيرادات (تممة)

**العقود بمرور الوقت**

مع ذلك، فقد قررت المجموعة، بالنسبة لعقودها النموذجية للعقار متعدد الوحدات، أن أدائها لا ينبع عنه أصل له استخدام بديل للمجموعة، واستنتجت أنه في جميع الأوقات، لديها حق قبل التنفيذ 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 المتکبدة للوفاء بالتزام الأداء (على سبيل المثال، الموارد المستهلكة أو ساعات العمل المنجزة أو التكاليف المتکدة أو الوقت المستغرق أو ساعات عمل الآلات المستخدمة) بالنسبة لمجموع المدخلات المتوقعة لإنجاز العقارات.

تستبعد المجموعة تأثير أي تكاليف متکدة لا تسهم في أداء المجموعة في نقل السيطرة على السلع أو الخدمات إلى العميل (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المهدورة أو العمالة أو الموارد الأخرى) وتعديل طريقة الإدخال لأية تكاليف متکدة التي لا تناسب مع وتيرة أداء المجموعة في الوفاء بالتزام الأداء (مثل المواد غير المثبتة).

**العقود عند نقطة زمنية معينة**

في حالة عدم استيفاء شروط الاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت، يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقطة زمنية معينة، فقط عندما يتم استيفاء شروط السيطرة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ الفقرة ٣٨. عادة ما يتم الحصول على السيطرة من قبل العملاء عندما يكونون قادرين على الحصول على منافع اقتصادية من العقارات، وهذا عادة ما يكون عند تسليم العقارات. من أجل أن تكون العقارات جاهزة للتسليم، يجب أن تكون جميع الوعود الفردية في العقد كاملة، وسيشمل ذلك العقارات التي تتطلب أن تكون الوحدات متاحة للاستعداد التشغيلي، مثل الوحدات الفندقية.

**عنصر التمويل الهام**

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

**دخل إيجار العقارات الاستثمارية**

يتم إثبات إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار. عندما تقدم المجموعة حواجز لعملائها على شكل فترة إيجار مجانية، يتم إثبات الحافز كتحفيض لمجموع إيرادات الإيجار على مدى طول فترة الإيجار، على أساس القسط الثابت.

**إيرادات إيجار الخدمات الفندقية**

ت تكون إيرادات من الغرف والأطعمة والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة التي يتم تقديمها. يتم إثبات صافي الإيرادات من الخصم والضرائب المطبقة ورسوم البلدية على أساس الاستحقاق عند تقديم الخدمات. يتم الوفاء بالتزامات الأداء بمرور الوقت، ويتم إثبات إيرادات من الخدمات الفندقية على أساس يومي، حيث يتم شغل الغرف وت تقديم الخدمات.

**٤-٩-٤ مصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية**

تشتمل مصاريف إيرادات والتسويق المصارييف العمومية والإدارية على التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تشكل على وجه التحديد جزءاً من تكلفة الإيرادات وفقاً لمتطلبات المبادئ المحاسبية المتعارف عليها. يتم التوزيع بين مصاريف البيع والتوزيع والمصارييف العمومية والإدارية وتكلفة الإيرادات، عند الضرورة، وفق أسس ثابتة.

**٤-١٠-٤ تكاليف الاقتراض**

ترسم تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بشراء أو إنشاء أو إنتاج مخزون 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 المرسلة عندما: (١) تتكبد المجموعة مصروفات للأصل (٢) تتكبد المجموعة تكاليف اقتراض (٣) تتكلف المجموعة بالأنشطة الضرورية لإعداد الأصل للغرض المنشود أو البيع. تقييد كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف خلال الفترة التي تتكبد فيها. تكون تكاليف الاقتراض من العمولات والتكاليف الأخرى التي تتكبد بها المنشأة فيما يتعلق بالحصول على القروض. يتم تسجيل تكاليف الاقتراض المتکدة بخصوص العقارات الاستثمارية قيد التطوير حال تكبدها.

يتم احتساب الفائدة المرسلة باستخدام تكلفة المتوسط المرجح للقروض الخاصة بالمجموعة بعد تعديلاها بشأن القروض المتعلقة بأعمال التطوير المحددة. عندما تتعلق الاقتراضات بتطوير محدد، فإن المبلغ المرسل هو عبار عن إجمالي الفائدة على تلك الاقتراضات نافذ إيرادات الاستثمار الناتجة عن الاستثمار المؤقت. ويتم رسملة الفائدة اعتباراً من بدء أعمال التطوير حتى تاريخ الإتمام الفعلي، واتكمال جميع أعمال التطوير بشكل جوهري. وتعلّق رسملة تكاليف التمويل في حال وجود فترات طويلة عند توقف نشاط التطوير. وكذلك ترسمل الفائدة على تكلفة شراء موقع العقار الذي تم اقتناه بشكل محدد للتطوير لكن فقط عندما تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للتطوير تحت التنفيذ.

#### ٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)

##### ٤-١ إيرادات التمويل وتكاليف التمويل

يتم إثبات إيرادات ومصاريف التمويل ضمن إيرادات التمويل وتكاليف التمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، باستثناء تكاليف الاقتراض المتعلقة بال موجودات المؤهلة والتي تتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل.

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة حساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتوزيع إيرادات التمويل أو مصاريف التمويل على الفترة المتعلقة بها. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يطرح على وجه التحديد المدفوعات النقدية المستقبلية المقديرية 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 الاحتساب جميع الرسوم والنفقات المدفوعة أو المستلمة بين الأطراف المتعاقدة وهي جزء لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكليف المعاملة وعلاوات الاصدار أو الخصومات.

##### ٤-٢ المعلومات القطاعية

تم إدراج القطاعات التشغيلية بطريقة تتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة إلى مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي (يشار إليهم مجتمعين بمسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية). وهو الذي يتولى تقييم الأداء المالي والمركز المالي للمجموعة، واتخاذ القرارات الاستراتيجية.

إن القطاع التشغيلي هو مجموعة من الموجودات والعمليات التي:

- تعمل في أنشطة تدر إيرادات؛
- تقوم الإدارة بتحليل نتائج عملائها باستمرار من أجل اتخاذ القرارات التي تتعلق بتوزيع الموارد وتقييم الأداء، و
- تتوفّر عنها معلومات مالية بشكل منفصل.

##### ٤-٣ موجودات العقود ومطلوبات العقود

اصل العقد هو الحق في ثمن مقابل البضائع او الخدمات المحولة للعميل عندما يكون الحق مشروعًا على شيء بخلاف مرور الوقت، فعلى سبيل المثال، تتطلب الفواتير المرحلية موافقة العميل. عند استلام موافقة العميل، يدرج المبلغ كموجودات عقود ويتم إعادة تصنيفه كخدمات تجارية. تخضع موجودات العقود لتقدير الانخفاض القيمة على نفس الأساس للموجودات المالية ضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي<sup>٩</sup> - راجع "الانخفاض في القيمة" في الإيضاح ١٢.

تمثل مطلوبات العقود الالتزامات المتعلقة بتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العملاء، والتي استلمت المجموعة مقابلها العوض (أو أن العوض كان مستحقًا) من العميل. تدرج التزامات العقود كإيرادات عندما تقوم المجموعة بموجب العقد بتأدية التزامها (أي نقل السيطرة على البضائع والخدمات ذات العلاقة إلى العميل). بخلاف الطريقة المستخدمة لإثبات إيرادات العقود المتعلقة ببيع العقار المكتمل، تستند المبالغ المفوتة للعميل مقابل بيع العقار للتطوير على تحقيق عدة أمور موجودة في العقد. ولا يشترط توافق المبلغ المعترف به كإيراد لفترة معينة بالضرورة مع المبالغ المفوتة والتي يوافق عليها العميل. في حال تجاوزت العقود التي يتم فيها تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل المبلغ المفوت ذات الصلة والذي وافق عليه العميل، يدرج الفرق (أصل عقد) ويعرض في قائمة المركز المالي تحت "موجودات العقود"، بينما في العقود التي يتم فيها تحويل الموجودات والعقود أقل من المبلغ المفوت للعميل والذي وافق عليه العميل (أي عندما تستحق الدفع أو استلام الدفعة قبل تحويل المجموعة للبضائع والخدمات المتبقية)، يدرج الفرق (كالتراكم عقد) ويعرض في قائمة المركز المالي ضمن "مطلوبات عقود".

## ٥- الممتلكات والآلات والمعدات

المجموع بألاف الريالات السعودية	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بألاف الريالات السعودية	موجودات البنية التحتية بألاف الريالات السعودية	أثاث وتجهيزات وموجودات أخرى بألاف الريالات السعودية	نظام تبريد الم منطقة المركزية بألاف الريالات السعودية	معدات بألاف الريالات السعودية	مباني بألاف الريالات السعودية	أراضي بألاف الريالات السعودية
١٨,٣٩٩,٨٠٩	٧,٥٦٤,٥٥٨	٤٢٩,٠٥٧	٧٦٧,٢٦٣	١,٩٦٨,٥١٣	٥٠٥,٠٢٥	٤,٢٠٧,٨٤٧	٢,٩٥٧,٥٤٦
٤٥٩,٢٧٠	٤٥٢,٠٥٧	-	٦,٥٠٢	٧١١	-	-	-
(٥,١٦٤)	-	-	(٥,١٦٤)	-	-	-	-
١٦,٩٩٦	-	-	١٦,٩٩٦	-	-	-	-
(٢٦,٦٠٠)	-	-	(٢٦,٦٠٠)	-	-	-	-
-	(٥٠٢,١٢٩)	-	-	-	٥٠٢,١٢٩	-	-
<b>(٦١,٥٤٦)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(٦١,٥٤٦)</b>
<b>١٨,٧٨٢,٧٦٥</b>	<b>٧,٥١٤,٤٨٦</b>	<b>٤٢٩,٠٥٧</b>	<b>٧٥٨,٩٩٧</b>	<b>١,٩٦٩,٢٢٤</b>	<b>١,٠٠٧,١٥٤</b>	<b>٤,٢٠٧,٨٤٧</b>	<b>٢,٨٩٦,٠٠٠</b>
-	(١١,٨٦٨)	-	-	-	١١,٨٦٨	-	-
<b>١,٣٩٥,٥٥٨</b>	<b>١,٢٥٩,٦١</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>١٣٥,٩٩٧</b>
<b>٤٥٤,٢٥٩</b>	<b>٤٤٩,٠٧٧</b>	<b>-</b>	<b>٤,١٥١</b>	<b>١,٠٣١</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>(٢٠,٨٢٥)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(٢٠,٨٢٥)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>(١١٠,٨٣٥)</b>	<b>(٥٦,٢٧٨)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(٥٤,٥٥٧)</b>
-	(٤١,١٠٣)	-	-	-	-	-	٤١,١٠٣
<b>٢٠,٥٠٠,٤٢٢</b>	<b>٩,١١٣,٣٧٥</b>	<b>٤٢٩,٠٥٧</b>	<b>٧٤٢,٣٢٣</b>	<b>١,٩٧٠,٢٥٥</b>	<b>١,٠١٩,٠٢٢</b>	<b>٤,٢٠٧,٨٤٧</b>	<b>٣,٠١٨,٥٤٣</b>
<b>٦٤٥,٥٢٧</b>	<b>-</b>	<b>٢٩,٨٥٣</b>	<b>٢٣٩,٥١٤</b>	<b>١٦٩,٠٧٢</b>	<b>٧٥,٨٣٨</b>	<b>١٣١,٢٥٠</b>	<b>-</b>
<b>٢٧٩,٥٢٣</b>	<b>-</b>	<b>٧,٩٨٥</b>	<b>٩٢,٤٧٣</b>	<b>٨١,٩١١</b>	<b>٤٣,٦١٦</b>	<b>٥٣,٥٣٨</b>	<b>-</b>
<b>(١,٤٣٥)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(١,٤٣٥)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>(١٥,٩٦٠)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(١٥,٩٦٠)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>٩٠٧,٦٥٥</b>	<b>-</b>	<b>٣٧,٨٣٨</b>	<b>٣١٤,٥٩٢</b>	<b>٢٥٠,٩٨٣</b>	<b>١١٩,٤٥٤</b>	<b>١٨٤,٧٨٨</b>	<b>-</b>
<b>٢٤٢,٤٧٤</b>	<b>-</b>	<b>٧,٩٨٤</b>	<b>٦٨,٨٣٨</b>	<b>٨١,٥٥٢</b>	<b>٣٤,٢٢٧</b>	<b>٤٩,٨٧٣</b>	<b>-</b>
<b>(١٩,٢٢٣)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(١٩,٢٢٣)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>١,١٣٠,٩٠٦</b>	<b>-</b>	<b>٤٥,٨٢٢</b>	<b>٣٦٤,٢٠٧</b>	<b>٣٣٢,٥٣٥</b>	<b>١٥٣,٦٨١</b>	<b>٢٣٤,٦٦١</b>	<b>-</b>
<b>١٩,٣٦٩,٥١٦</b>	<b>٩,١١٣,٣٧٥</b>	<b>٣٨٣,٢٣٥</b>	<b>٣٧٨,١١٦</b>	<b>١,٦٣٧,٧٢٠</b>	<b>٨٦٥,٣٤١</b>	<b>٣,٩٧٣,١٨٦</b>	<b>٣,٠١٨,٥٤٣</b>
<b>١٧,٨٧٥,١١٠</b>	<b>٧,٥١٤,٤٨٦</b>	<b>٣٩١,٢١٩</b>	<b>٤٤٤,٤٠٥</b>	<b>١,٧١٨,٢٤١</b>	<b>٨٨٧,٧٠٠</b>	<b>٤,٠٢٣,٠٥٩</b>	<b>٢,٨٩٦,٠٠٠</b>

التكلفة:

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ م

إضافات خلال السنة

استبعادات خلال السنة

إعادة قياس

شطب

محول من الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ

تحويل إلى موجودات غير متداولة مصنفة

محفظتها للبيع (إيضاح ٥ "ب")

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

محول من الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ

محول إلى عقارات التطوير (إيضاح ١١)

إضافات خلال السنة

استبعادات / شطب خلال السنة

تحويل إلى محفظتها للبيع (إيضاح ١٣)

إعادة تصنيف

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

الاستهلاك المترافق:

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ م

استهلاك للسنة

متعلق باستبعادات خلال السنة

شطب

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

استهلاك للسنة

استبعاد

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

صافي القيمة الدفترية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

## ٥- الممتلكات والآلات والمعدات (تممة)

اعادة المجموعة تصنيف بعض الوحدات السكنية من ممتلكات التطوير والبيع إلى ممتلكات وآلات ومعدات نتيجة للاستخدام المحدد للأصل.

(ا) وقعت المجموعة اتفاقية ("الاتفاقية") مع شركة تبريد المنطقة المركزية ("شركة التبريد")، تمثل الاتفاقية مشروع مشترك لإنشاء وتشغيل وصيانة نظام التبريد المركزي ("نظام التبريد") لمدة ٢٦,٥ سنة من تاريخ بدء تشغيل نظام تبريد المنطقة الذي أصبح سارياً في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤. تم رهن نظام التبريد مقابل قرض حصلت عليه شركة تبريد المنطقة المركزية. يحق للمجموعة الحصول على جميع المنافع الاقتصادية من نظام التبريد خلال العمر التشغيلي لنظام التبريد بالكامل وبالتالي تعرف المجموعة بنظام التبريد من بدء الإنشاء بواسطة شركة تبريد المنطقة المركزية.

(ب) تمثل هذه المبالغ، المبالغ المحولة إلى الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحفظتها للبيع والمتعلقة بموجودات تحددها الإدارة ليتم استردادها بشكل رئيسي من خلال معاملة بيع بدلاً من استمرار الاستخدام. انظر الإيضاح (١٣).

(ج) تمثل الأرض ("الأرض") قطع أرض واقعة في منطقة جبل عمر، استلمتها الشركة من المساهمين المؤسسين ("الملاك") مقابل إصدار أسهمها بقيمة اسمية بمبلغ ١٠ ريال سعودي للسهم بموجب مرسوم ملكي ("المرسوم") (الإيضاح رقم ١). تم إعداد تقييم الأرضي واعتماده من قبل هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة. تم الانتهاء من الإجراءات النظامية لنقل سندات صكوك الملكية من المالك. تعزز الشركة إكمال إجراءات تحويل أي صكوك ملكية متبقية باسم الشركة وإصدار الأسهم المقابلة، عندما يستكمل مالكوها الوثائق النظامية والقانونية ذات الصلة ("الوثائق").

لكن، نظراً للموقع الفعلي للمشروع والخصائص المرتبطة بملكية الأرض حول منطقة الحرم، كانت هناك بعض قطع الأراضي دون صكوك ملكية محددة. وعليه، ظل مساهمو قطع الأرضي البالغة قيمتها ٣٥٩ مليون ريال سعودي غير قادرین على استكمال الوثائق حتى بعد مرور عدة سنوات من تأسيس الشركة. وفقاً لذلك، خلال ٢٠١٦، قامت إدارة الشركة بإثبات هذه الأرضي غير المسجلة المتبقية في قوائمها المالية الموحدة، مع مراعاة ما يلي:

- لم يتم تقديم أي صكوك ملكية في السنتين الأخيرتين.
- فيما يتعلق بالمالك الذين لم يتمكنوا من تقديم سندات الملكية القانونية الخاصة بهم، وفقاً لاتفاقية نقل الملكية، قامت شركة مكة للإنشاء والتعمير بالاكتتاب في أسهم الشركة نيابة عن هؤلاء المالك. تمت المصادقة على هذه الآلية بموجب المرسوم الملكي رقم ٦٣ بتاريخ ٢٥/٩/٢٢٧هـ (الموافق ١٨ أكتوبر ٢٠٠٦) وبالتالي فإن الملكية القانونية للأرض هي للمجموعة.
- تمتلك الشركة حقوقاً أساسية لاستخدام الأرض بالكامل وفقاً للمرسوم.
- كانت المجموعة مستحوذة على الأرض على مدى السنوات العديدة الماضية وبدأت في البناء عليها، و
- أصدرت الجهات المختصة خلال عام ٢٠٢٠ صك ملكية موحد باسم الشركة لكامل مساحة مشروع المجموعة بمساحة ٢٣٥,٨٦٩,١١ متر مربع.

علاوةً على ذلك، ومقابل حقيقة أن شركة مكة للإنشاء والتعمير اكتسبت في الأسهم نيابة المالك الذين لم يتمكنوا من تقديم سندات الملكية القانونية عن الخاصة بهم، تم إثبات المبلغ المقابل كمطلوبات لشركة مكة للإنشاء والتعمير. سيتم تسوية مستحق الدفع لشركة مكة للإنشاء والتعمير عندما يتمكن المالكون الذين لم يتمكنوا من تقديم صكوك الملكية الخاصة بهم في وقت سابق، من القيام بذلك، مع إعادة توزيع مقابل في الملكية بين شركة مكة للإنشاء والتعمير وهذا المالك. تتوقع الإدارة تسوية الالتزام عند الطلب وبالتالي سجلته كالالتزام متداول.

(د) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تمت رسملة مبلغ ٤٧,٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١١٧ مليون ريال سعودي) كتكاليف اقتراض لأنشاء الممتلكات والآلات والمعدات المستخدم لتحديد مبلغ تكاليف الاقتراض التي سيتم رسملتها هو متوسط سعر الفائدة المرجح المطبق على القروض والاقتراضات العامة للمجموعة خلال الفترة، في هذه الحالة ٣,٦٢٪ سنوياً (٢٠٢٠: ٤,٢٦٪ سنوياً).

(هـ) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تم رهن ممتلكات وآلات ومعدات المجموعة بقيمة دفترية بمبلغ ٢,٥٣٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٢,٥٣٢ مليون ريال سعودي) كضمادات مقابل قروض واقتراضات ومطلوبات إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار.

و. تتضمن الممتلكات والآلات والمعدات اصل تحت موجودات حق الاستخدام كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بألاف الريالات ال سعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بألاف الريالات ال سعودية	أثاث وتجهيزات وموارد أخرى
١٠,٤٩٠	١٥,٨٤٠	كما في ١ يناير
١٦,٩٩٦	-	إعادة قياس
(١١,٦٤٦)	(١,٦٧٣)	الاستهلاك
<u>١٥,٨٤٠</u>	<u>١٤,١٦٧</u>	كما في ٣١ ديسمبر

## ٥- الممتلكات والآلات والمعدات (تمهـة)

ز. أدى تفشي كوفيد-١٩ إلى انخفاض كبير في النقد الناتج من عمليات المجموعة الفندقية والمنطقة التجارية. كما أدى ذلك أيضاً إلى توقف الأعمال في مشاريع المجموعـة. نتيجة لذلك، اعترفت الإدارـة أن هنـاك مؤشرات على انخفاض القيمة. وهناك مؤشر على انخفاض القيمة الدفترية للموجودـات غير المالية، والفنادق والعـارات التجارية ("العـارات") المرتبطة بعمليـات المجموعة أعلى من المبالغ القابلة للاستـراد.

لـغرض اختبار الانـخفاض في الـقيمة للموجودـات غير المـالية، يتم تـجميع المـوجودـات الأساسية معـاً في أـصغر مـجموعـة من المـوجودـات التي تـولـد تـدفـقات نـقدـية وارـدة من الاستـخدام المستـمر والتي تكون مـسـتقـلة إلى حدـ كـبـير عن التـدـفـقات النـقدـية الوارـدة من المـوجودـات الأخرى أو وـحدـات تـولـيد النـقدـ. حـدـدت المـجموعـة المـبالغ القـابلـة لـلاستـراد لـكل وـحدـة تـولـيد نـقدـ من خـلـال تقـيـيم الـقيـمة العـادـلة نـاقـصـاً تـكـلفـة الـاستـبعـاد من المـوجودـات الأساسية والـقيـمة قـيد الـاستـخدام (أـيـها أـعـلـى). يـعـتـبر التـقـيـيم عـلـى أـنه ضـمـنـ المـسـتـوى ٣ في التـسلـسل الـهرـمي لـالـقيـمة العـادـلة بـسـبـبـ المـدخـلات غير القـابلـة لـلـرـصدـ المـسـتـخدـمة في التـقـيـيمـ. استـنـادـاً إـلـى التـقـيـيمـ، لمـ يـتمـ تحـديـدـ انـخفـاضـ فيـ الـقيـمةـ.

فيـما يـليـ منهـجـيةـ التـقـيـيمـ والمـدخـلاتـ الـهـامـةـ والـافتـراضـاتـ ذاتـ الـصلةـ المـسـتـخدـمةـ منـ قـبـلـ المـقـيـمـينـ فيـ تـقـيـيمـ صـافـيـ الـقيـمةـ القـابلـةـ لـلاـسـتـرادـ:

### منـهجـيةـ التـقـيـيمـ:

فـامـتـ المـجمـوعـ باـشـراكـ خـبـراءـ تـقـيـيمـ مـسـتقـلـينـ مـهـنيـينـ مـؤـهـلينـ، هـمـ "دورـتشـيسـترـ"ـ، وـ"ـسـكـويرـ مـيـترـ"ـ مـعـتمـدينـ منـ قـبـلـ الـهـيـئةـ السـعـودـيـةـ لـالـمـقـيـمـينـ وـفقـاًـ لـمـعاـيـرـ مـحـلـ مـعـاـيـرـ التـقـيـيمـ الدـولـيـةـ وـذـكـلـ الـأـنـظـمـةـ الصـادـرـةـ عنـ الـهـيـئةـ السـعـودـيـةـ لـمـقـيـمـينـ مـعـتمـدينـ (ـتـقـيـيمـ). لـدـىـ شـركـتـيـ دورـتشـيسـترـ وـ سـكـويرـ مـيـترـ لـلـتـقـيـيمـ العـقـارـيـ خـبـرةـ حـيـثـ بـالـمـعيـارـ الدـولـيـ لـلـتـقـرـيرـ المـالـيـ ١٣ـ، لـتـحـديـدـ الـقيـمةـ العـادـلةـ لـلـعـاراتـ فـيـ الـمـوـاـقـعـ وـالـقـطـاعـاتـ الـتـيـ تـقـعـ بـهـاـ عـقـاراتـ المـجمـوعـةـ.

تـضـمـنـ الإـدـارـةـ الـمـالـيـةـ لـلـمـجمـوعـةـ فـريـقاـ يـقـومـ بـمـراـجـعـةـ التـقـيـيمـاتـ الـتـيـ يـقـومـ بـهاـ المـقـيـمـونـ الـمـسـتـقـلـونـ لـأـغـرـاضـ إـعـادـةـ التـقـارـيرـ المـالـيـةـ. يـقـدمـ هـذاـ فـرـيقـ تـقـارـيرـهـ مـباـشـرةـ إـلـىـ الرـئـيـسـ التـنـفـيـذـيـ لـلـقـطـاعـ الـمـالـيـ وـرـئـيـسـ إـدـارـةـ الـمـخـاطـرـ الـمـجمـوعـةـ. تـعـدـ مـنـاقـشـاتـ عـلـىـ التـقـيـيمـ وـالـنـاتـاجـ بـيـنـ الرـئـيـسـ التـنـفـيـذـيـ لـلـقـطـاعـ الـمـالـيـ، وـرـئـيـسـ إـدـارـةـ الـمـخـاطـرـ، وـفـرـيقـ التـقـيـيمـ وـخـبـيرـ التـقـيـيمـ الـمـسـتـقـلـ مـرـةـ وـاحـدةـ عـلـىـ الـأـقـلـ كـلـ رـبـعـ سـنـةـ، بـمـاـ يـتـمـاشـيـ مـعـ تـارـيخـ التـقـارـيرـ الـرـبـعـ السـنـوـيـ لـلـمـجمـوعـةـ.

لـمـ تـطـرأـ أيـ تـغـيـراتـ عـلـىـ طـرـقـ التـقـيـيمـ خـلـالـ السـنـةـ.

تـقـومـ الإـدـارـةـ الـمـالـيـةـ فـيـ نـهاـيـةـ كـلـ سـنـةـ مـالـيـةـ:

- التـحـقـقـ منـ جـمـيعـ الـمـدـخـلاتـ الـرـئـيـسـيـةـ لـتـقـرـيرـ التـقـيـيمـ الـمـسـتـقـلـ؛
- تـقـيـيمـ حـرـكـاتـ تـقـيـيمـ الـعـقـارـاتـ عـنـ مـقـارـنـتهاـ بـتـقـرـيرـ التـقـيـيمـ لـلـسـنـةـ السـابـقةـ. وـ
- إـجـراءـ مـنـاقـشـاتـ مـعـ الـمـقـيـمـ الـمـسـتـقـلـ.

يـتـمـ تـحلـيلـ التـغـيـراتـ فـيـ الـقـيـمـ الـعـادـلةـ مـنـ الـمـسـتـوىـ ٢ـ وـ ٣ـ فـيـ تـارـيخـ كـلـ تـقـرـيرـ خـلـالـ مـنـاقـشـاتـ التـقـيـيمـ الـرـبـعـ السـنـوـيـ بـيـنـ الرـئـيـسـ التـنـفـيـذـيـ الـقـطـاعـ الـمـالـيـ، وـرـئـيـسـ إـدـارـةـ الـمـخـاطـرـ وـفـرـيقـ التـقـيـيمـ. كـجزـءـ مـنـ هـذـهـ الـمـنـاقـشـةـ، يـقـدمـ فـرـيقـ تـقـرـيرـاـ يـشـرـحـ أـسـبـابـ تـحـركـاتـ الـقـيـمـ الـعـادـلةـ.

لـدـىـ الـمـجمـوعـةـ عـدـدـ مـنـ الـفـنـادـقـ الـمـشـغـلـةـ وـالـفـنـادـقـ تـحـتـ الـإـنـشـاءـ. يـعـتـبرـ كـلـ فـنـدقـ وـحدـةـ تـولـيدـ نـقدـ مـنـفـصـلـةـ بـغـرـضـ اـختـبارـ انـخفـاضـ فـيـ الـقـيـمةـ. عـنـ تـحـديـدـ الـقـيـمةـ الـعـادـلةـ، اـسـتـخـدـمـ الـمـقـيـمـ طـرـيقـ الـدـخـلـ وـالـقـيـمةـ الـمـتـبـقـيةـ وـطـرـيقـةـ الـتـكـلـفةـ وـفـيـ بـعـضـ الـحـالـاتـ لـلـمـتوـسطـ الـمـرـجـعـ لـهـذـهـ الـطـرـقـ. فـيـ حـالـةـ الـمـوـجـودـاتـ غـيرـ التـشـغـلـيـةـ الـتـيـ تـكـوـنـ مـنـ قـطـعـ الـأـرـاضـيـ فـقـطـ، اـسـتـخـدـمـ الـمـقـيـمـ أـسـلـوبـ طـرـيقـةـ الـقـيـمـ الـمـقارـنـةـ. لـدـىـ الـمـجمـوعـةـ أـيـضاـ عـدـدـ مـنـ الـمـراـكـزـ الـتـجـارـيـةـ وـيـعـتـبرـ كـلـ مـرـكـزـ تـجـارـيـ وـحدـةـ تـولـيدـ نـقدـ مـنـفـصـلـةـ. اـسـتـخـدـمـ الـمـقـيـمـ أـسـلـوبـ طـرـيقـةـ الـدـخـلـ عـنـ تـقـيـيمـ الـمـراـكـزـ الـتـجـارـيـةـ وـالـمـراـكـزـ الـتـجـارـيـةـ تـحـتـ الـإـنـشـاءـ.

طـرـيقـةـ الـدـخـلـ: بـمـوجـبـ هـذـهـ النـهـجـ، حـصـلـ الـمـقـيـمـونـ عـلـىـ إـيجـارـ الـعـقـارـ ذـيـ الـصـلـةـ وـالـتـدـفـقـاتـ الـنـقدـيـةـ الـوـارـدـةـ الـمـسـتـقـبـلـةـ. يـتـمـ خـصـمـ التـدـفـقـاتـ الـنـقدـيـةـ الـوـارـدـةـ لـلـإـيجـارـاتـ الـمـسـتـقـبـلـةـ إـلـىـ تـارـيخـ التـقـيـيمـ، مـاـ أـدـىـ إـلـىـ الـقـيـمةـ الـحـالـيـةـ لـلـعـقـارـ الـاسـتـثـمـاريـ ذـيـ الـصـلـةـ. حـيـثـ أـنـ هـذـهـ التـقـيـيمـاتـ تـسـتـنـدـ إـلـىـ مـدـخـلاتـ هـامـةـ لـاـ يـمـكـنـ رـصـدـهـاـ، فـقـدـ تـمـ تـصـنـيفـ قـيـاسـ الـقـيـمةـ الـعـادـلةـ ضـمـنـ الـمـسـتـوىـ ٣ـ.

طـرـيقـةـ الـتـكـلـفةـ: فـيـ تـقـيـيمـ طـرـيقـةـ الـتـكـلـفةـ، يـكـوـنـ سـعـرـ السـوقـ لـلـعـقـارـ مـساـوـيـاـ لـلـقـيـمةـ الـعـادـلةـ لـلـأـرـضـ بـإـضـافـةـ إـلـىـ تـكـلـفةـ الـبـنـاءـ، نـاقـصـ الـإـسـتـهـلاـكـ، حـيـثـ أـنـ هـذـهـ التـقـيـيمـاتـ تـسـتـنـدـ إـلـىـ مـدـخـلاتـ هـامـةـ لـاـ يـمـكـنـ رـصـدـهـاـ، فـقـدـ تـمـ تـصـنـيفـ قـيـاسـ الـقـيـمةـ الـعـادـلةـ ضـمـنـ الـمـسـتـوىـ ٣ـ.

طـرـيقـةـ الـقـيـمـ الـمـقارـنـةـ وـالـقـيـمةـ الـمـتـبـقـيةـ: فـيـ ظـلـ هـذـهـ الـطـرـقـ، حـصـلـ الـمـقـيـمـ عـلـىـ أـسـعـارـ الـأـرـاضـيـ فـيـ الـمـنـاطـقـ الـمـجاـوـرـةـ وـقـامـ بـتـعـديـلـهـاـ مـنـ أـجـلـ الـاـخـتـلـافـ فـيـ موـاـصـفـاتـ عـقـارـاتـ الـمـجمـوعـةـ. إـنـ هـذـهـ الـقـيـمـ مـبـنـيـةـ عـلـىـ مـدـخـلاتـ هـامـةـ لـاـ يـمـكـنـ رـصـدـهـاـ وـتـمـ تـصـنـيفـ قـيـاسـ الـقـيـمةـ الـعـادـلةـ عـنـ الـمـسـتـوىـ ٣ـ.

٥- الممتلكات والآلات والمعدات (نتمة)

حددت الإدارة الطرق والمناهج المذكورة أعلاه عن طريق الافتراضات الرئيسية المذكورة أدناه على النحو التالي:

الافتراضات	الطريقة المستخدمة لتحديد القيم
معدل المتوسط اليومي	استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات ومدعومة بتحليل المنحنى التاريخي وإيجارات الغرف المعتمدة و معدلات الإيجار بما يشتمل على التأثيرات المتوقعة للتضخم.
معدل الاشغال التقديري	بناء على ظروف السوق الحالية والتاريخية والمتوقعة في المستقبل.
قيمة الأرضي المطورة بالتجزئة	أسعار قطع الأراضي السكنية والتجارية للمتر المربع في المناطق المجاورة.
معدلات الخصم	تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم التأكيد من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية.
معدل الرسملة	تعتمد على الموقع الفعلي وحجم ونوعية العقارات مع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم.
تكليف الانجاز	تنتوافق إلى حد كبير مع الميزانيات الداخلية التي أعدتها الإدارة لدى المجموعة، بناء على خبرة الإدارة ومعرفة ظروف السوق.

يقدم تحليل الحساسية أدناه نسبة التغير في القيمة العادلة نتيجة للافتراضات الرئيسة التي تمت ملاحظتها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

## ٥- الممتلكات والآلات والمعدات (نتمة)

يوضح الجدول التالي تحليل الحساسية لتغير نسب القيمة العادلة بحسب تغير الافتراضات الرئيسية لوحدات توليد النقد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م:

وحدة توليد النقد	طرق التقييم	معدل الخصم التقديرى	معدل الاشغال	متوسط الإيجار اليومي / معدل الإيجار للمتر المربع	تكاليف الانجاز	المطورة للمتر المربع	قيمة الأرضي	معدل الرسمة	الحساسية	التغيير في	التغيير في	%	%	%	
<b>التغيير في معدل الخصم</b>															
٦٧	٨١,٤٢	٪٧	طريقة الدخل	٦٩٠ للاجنبية	-	-	-	-	-	٣٥٠ إلى ٣٤٠٠	من ٣٥٠ إلى ٣٤٠٠	٣٤٠٠	٣٥٠	٣٥٠	٣٤٠٠
٪٣	٪٨٨,٤٣	٪٧	طريقة الدخل	حياة ريجنسي	-	-	-	-	-	٣٧٥ إلى ٣٧٠٠	من ٣٧٥ إلى ٣٧٠٠	٣٧٠٠	٣٧٥	٣٧٥	٣٧٠٠
٪٨-	٪٧٨,٦٠	٪٧	طريقة الدخل	فندق كونراد	-	-	-	-	-	٦٧٥ إلى ٦٤٠٠	من ٦٧٥ إلى ٦٤٠٠	٦٤٠٠	٦٧٥	٦٧٥	٦٤٠٠
٪١٨-	٪٥٨,٦٧	٪٧	طريقة الدخل	فندق ماريوت	-	-	-	-	-	٣٥٠ إلى ١,٧٠٠	من ٣٥٠ إلى ١,٧٠٠	١,٧٠٠	٣٥٠	٣٥٠	١,٧٠٠
<b>التغيير في معدل الرسمة</b>															
٪١	٪٧٨,٦٠	٪٧	طريقة الدخل	حياة ريجنسي	-	-	-	-	-	٣٧٥ إلى ٣٧٠٠	من ٣٧٥ إلى ٣٧٠٠	٣٧٠٠	٣٧٥	٣٧٥	٣٧٠٠
٪٣	٪٧٨,٦٠	٪٧	طريقة الدخل	فندق كونراد	-	-	-	-	-	٦٧٥ إلى ٦٤٠٠	من ٦٧٥ إلى ٦٤٠٠	٦٤٠٠	٦٧٥	٦٧٥	٦٤٠٠
٪٨-	٪٥٨,٦٧	٪٧	طريقة الدخل	فندق ماريوت	-	-	-	-	-	٣٥٠ إلى ١,٧٠٠	من ٣٥٠ إلى ١,٧٠٠	١,٧٠٠	٣٥٠	٣٥٠	١,٧٠٠
٪١٨-	٪٥٨,٦٧	٪٧	طريقة الدخل	فندق ماريوت	-	-	-	-	-	١,٧٠٠ إلى ٢١٤,٢٨٦	من ١,٧٠٠ إلى ٢١٤,٢٨٦	٢١٤,٢٨٦	١,٧٠٠	١,٧٠٠	٢١٤,٢٨٦
<b>التغيير في معدن الرسمة</b>															
٪١	٪٧٨,٦٠	٪٧	طريقة الدخل	حياة ريجنسي	-	-	-	-	-	٣٧٥ إلى ٣٧٠٠	من ٣٧٥ إلى ٣٧٠٠	٣٧٠٠	٣٧٥	٣٧٥	٣٧٠٠
٪٣	٪٧٨,٦٠	٪٧	طريقة الدخل	فندق كونراد	-	-	-	-	-	٦٧٥ إلى ٦٤٠٠	من ٦٧٥ إلى ٦٤٠٠	٦٤٠٠	٦٧٥	٦٧٥	٦٤٠٠
٪٨-	٪٥٨,٦٧	٪٧	طريقة الدخل	فندق ماريوت	-	-	-	-	-	٣٥٠ إلى ١,٧٠٠	من ٣٥٠ إلى ١,٧٠٠	١,٧٠٠	٣٥٠	٣٥٠	١,٧٠٠
٪١٨-	٪٥٨,٦٧	٪٧	طريقة الدخل	فندق ماريوت	-	-	-	-	-	(٢١٤,٢٨٦ - ١,٧٦١)	١,٧٦١	١,٧٦١	٢١٤,٢٨٦	٢١٤,٢٨٦	١,٧٦١

# شركة جبل عمر التطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

## ٥- الممتلكات والآلات والمعدات (تتمة)

وحدة توليد النقد	طرق التقييم	معدل الخصم	معدل الأشغال	التقديرى	متوسط الإيجار اليومي / معدل الإيجار للمتر المربع ريال سعودي	تكليف الانجاز للمتر المربع	قيمة الأرضي المطورة	معدل الرسملة	الحساسية	التغيير في	معدل الرسملة	التغيير في	التغيير في	التغيير في
هيلتون للمؤتمرات	المتوسط المرجح لطريقة التكلفة وطريقة الدخل	%٧٣,٨٧	-	من ٤,٥٠٠ إلى ٣٥٠	-	-	-	-	السعر لكل متر مربع (ريال سعودي لكل متر مربع) ٢١٤,٢٨٦-٢,٣٢٩	التغيير في معدل الرسملة				
سوق الخليل (S1 & S2)	طريقة الدخل	%٨٧,٥	%٩٧,٥	%٩٧,٥	٧,٠٠٠ ٣,٧٧٦٥	-	-	-	-	التغيير في معدل الرسملة				
فندق ديل تري	طريقة الدخل	%٧٣,٠١	١,٨٠٠-٤٠٠	-	-	-	-	-	-	التغيير في معدل الرسملة				
المنطقة التجارية - N3	طريقة الدخل	%١٠٠	٣,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	التغيير في معدل الرسملة				

**شركة جبل عمر التطوير (شركة مساهمة سعودية)**

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)**

**في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م**

**٥- الممتلكات والآلات والمعدات (تنمية)**

وحدة توليد النقد	طرق التقييم	معدل الخصم	معدل الاشغال	المقديري	متوسط الإيجار اليومي / معدل الإيجار للمتر المربع ريال سعودي	تكليف الانجاز للметр المربع	قيمة الأراضي المطورة	معدل الرسملة	التغير في	الحساسية	النسبة
المرحلة ٢ - جميرة (تحت) الإنشاء)	المتوسط المرجح لطريقة التكلفة و طريقة القيمة المبنية	%٨,٥	%٧٨,٠١	٢,٢٠٠٥٠٠	٤٢٢,٣٩٩	(٤٢٢,٣٩٩ مربع)	السعر لكل متر مربع (ريال سعودي لكل متر مربع)	%٤	التغير في	معدل الرسملة	%١-
المرحلة ٢ - التجاري ٢ (تحت) الإنشاء)	المرحلة ٢ - المول طريقة الدخل	%٨	%١٠٠	٢,٨٠٠	-	-	السعر لكل متر مربع (ريال سعودي لكل متر مربع)	%٥,٥	التغير في	معدل الرسملة	%١-
المرحلة ٣ - العنوان H١ (تحت) الإنشاء)	طريقة التكلفة	%٨,٥	%٧٥,٠٨	٢,٠٠٠٤٥٠	٢٩٥,٥٥٥	(٢٩٥,٥٥٥ مربع)	السعر لكل متر مربع (ريال سعودي لكل متر مربع)	%٤	تكليف الانجاز /- +	ان نسبة % تؤدي إلى تغير بالقيمة العادلة بنسبة (١,١%) و(١,١%) على التوالي.	
المرحلة ٣ - المول التجاري ٣ (تحت) الإنشاء)	المرحلة ٣ - المول طريقة الدخل	%٨	%١٠٠	٢,٣٠٠	-	-	السعر لكل متر مربع (ريال سعودي لكل متر مربع)	%٥,٥	التغير في	معدل الرسملة	%١-
					٢١٤,٢٨٦-١٥,٧٤١						

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

### ٥. الممتلكات والآلات والمعدات (تنمية)

طرق التقديم

معدل الخصم

معدل الاشغال

التقديرى

وحدة توليد النقد

المرحلة ٤ - فنادق

تحت الإنشاء

طريقة التكالفة

المرحلة ٤ -

المول

طريقة الدخل

التجاري ٤ (تحت

الإنشاء)

المرحلة ٥ - قطع

أرضي

طريقة المقارنة

المرحلة ٦ - قطع

أرضي

طريقة المقارنة

المرحلة ٧ - قطع

أرضي

طريقة المقارنة

فندق ديل تري

في حال زيادة معدل الرسملة ومعدل الخصم بنسبة ١٪، قد يؤدي ذلك إلى انخفاض قيمة بمبلغ ٣,٧ مليون ريال سعودي

فندق ديل تري

في حال زيادة معدل الخصم بنسبة ١٪، قد يؤدي ذلك إلى انخفاض قيمة بمبلغ ٤,٤ مليون ريال سعودي.

في حال زيادة معدل الرسملة ومعدل الخصم بنسبة ١٪، قد يؤدي ذلك انخفاض قيمة بمبلغ ١٢٥,٢

مليون ريال سعودي.

الحساسية	تكلفة الانجاز	متوسط الإيجار اليومي / معدل الإيجار للمتر المربع	قيمة الأراضي المطورة للمتر المربع	معدل الرسملة	معدل الاشغال	طرق التقديم	وحدة توليد النقد
تكلفة الانجاز -/+ ان نسبة ٥٪ تؤدي إلى تغير بالقيمة العادلة بنسبة (٠,٧٪) و(٠,٧٪) على التوالي.	%٤	السعر لكل متر مربع (ريال سعودي لكل متر مربع) من ٣٠٠ إلى ٢,٠٠٠ ٢١٤,٢٨٦-٢٠٠٠	١,٠٤٥,٨٥٨	٢,٠٠٠	%٧٥,٠٨	%٨,٥	المرحلة ٤ - فنادق تحت الإنشاء طريقة التكالفة
التغير في معدل الخصم	%١	التغيير في معدل الرسملة	%٤	-	-	%١٠٠	المرحلة ٤ - المول طريقة الدخل
%٣-	%١٢	%٣٥	%١-	-	-	%٧	التجاري ٤ (تحت الإنساء)
%١٣-	%٠	%٢١	%٠	-	-	-	المرحلة ٥ - قطع أرضي
%٢١-	%١٠-	%٨	%١	-	-	-	المرحلة ٦ - قطع أرضي
السعر لكل متر مربع -/+ ١٠٪ يؤدي إلى ٢٢٧ مليون ريال سعودي (٢٢٧) مليون ريال سعودي	-	السعر لكل متر مربع %١٠-/+	-	-	-	-	المرحلة ٧ - قطع أرضي
السعر لكل متر مربع -/+ ١٠٪ يؤدي إلى ٢٢٥ مليون ريال سعودي (٢٢٥) مليون ريال سعودي	-	السعر لكل متر مربع %١٠-/+	-	-	-	-	القيم المقارنة
السعر لكل متر مربع -/+ ١٠٪ يؤدي إلى ٦٦٣,٦ مليون ريال سعودي و(٦٦٣,٦) مليون ريال سعودي	-	السعر لكل متر مربع %١٠-/+	-	-	-	-	القيم المقارنة

لا توجد تغيرات محتملة في أي من الافتراضات الرئيسية التي قد تؤدي إلى انخفاض في قيمة الوحدات المولدة للنقد في حال كان التأثير جوهرياً بشكل أكبر في الافتراضات الرئيسية والتقديرات فيما يلي النتائج كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

### N٣ المنطقة التجارية -

في حال زيادة معدل الرسملة ومعدل الخصم بنسبة ١٪، قد يؤدي ذلك إلى انخفاض قيمة بمبلغ ٣,٧ مليون ريال سعودي

فندق ديل تري في حال زيادة معدل الخصم بنسبة ١٪، قد يؤدي ذلك إلى انخفاض قيمة بمبلغ ٤,٤ مليون ريال سعودي. في حال زيادة معدل الرسملة ومعدل الخصم بنسبة ١٪، قد يؤدي ذلك انخفاض قيمة بمبلغ ١٢٥,٢ مليون ريال سعودي.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

-٦ العقارات الاستثمارية

المجموع بألاف الريالات السعودية	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ بألاف الريالات السعودية	موجودات البنية التحتية بألاف الريالات السعودية	معدات بألاف الريالات السعودية	مباني بألاف الريالات السعودية	أرض بألاف الريالات السعودية	التكلفة: الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ م إضافات خلال السنة تحويل إلى موجودات غير متداولة مصنفة كمحفظة بها للبيع (إيضاح ٦ (ج))
٥,١٥٤,٩٦٧	٢,٤٢٣,٥٩٩	٩٢,٣٣٥	٣٦٥,١٠٢	٨٧٩,٩٨٣	١,٣٩٣,٩٤٨	
٧١,٨٠٧	٦٩,٦٩٤	-	٢,١١٣	-	-	
(٥٤,٢٧٥)	-	-	-	-	(٥٤,٢٧٥)	
<b>٥,١٧٢,٤٩٩</b>	<b>٢,٤٩٣,٢٩٣</b>	<b>٩٢,٣٣٥</b>	<b>٣٦٧,٢١٥</b>	<b>٨٧٩,٩٨٣</b>	<b>١,٣٣٩,٦٧٣</b>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
<b>١١,٢٩٢</b>	<b>١١,٢٩٢</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	إضافات خلال السنة
<b>٥,١٨٣,٧٩١</b>	<b>٢,٥٠٤,٥٨٥</b>	<b>٩٢,٣٣٥</b>	<b>٣٦٧,٢١٥</b>	<b>٨٧٩,٩٨٣</b>	<b>١,٣٣٩,٦٧٣</b>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
<hr/>						
١٠٠,٦٤٨	-	١٦,١٧٥	٥٦,١٧٩	٢٨,٢٩٤	-	الاستهلاك المترافق:
٣٠,٠٢٠	-	١,٩٢٤	١٧,٠٣٨	١١,٠٥٨	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ م استهلاك للسنة
<b>١٣٠,٦٦٨</b>	<b>-</b>	<b>١٨,٠٩٩</b>	<b>٧٣,٢١٧</b>	<b>٣٩,٣٥٢</b>	<b>-</b>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م استهلاك للسنة
<b>٢٩,٠٩٥</b>		<b>١,٩٢٥</b>	<b>١٦,٥٥٧</b>	<b>١٠,٦١٣</b>		
<b>١٥٩,٧٦٣</b>	<b>-</b>	<b>٢٠,٠٢٤</b>	<b>٨٩,٧٧٤</b>	<b>٤٩,٩٦٥</b>	<b>-</b>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
<b>٥,٠٢٤,٠٢٨</b>	<b>٢,٥٠٤,٥٨٥</b>	<b>٧٢,٣١١</b>	<b>٢٧٧,٤٤١</b>	<b>٨٣٠,٠١٨</b>	<b>١,٣٣٩,٦٧٣</b>	صافي القيمة الدفترية:
<b>٥,٠٤١,٨٣١</b>	<b>٢,٤٩٣,٢٩٣</b>	<b>٧٤,٢٣٦</b>	<b>٢٩٣,٩٩٨</b>	<b>٨٤٠,٦٣١</b>	<b>١,٣٣٩,٦٧٣</b>	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
						في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

## ٦- العقارات الاستثمارية (نتمة)

(أ) تشمل العقارات الاستثمارية مراكز تجارية وموافق سيارات وعقارات تحت التطوير. تدر المراكز التجارية وموافق السيارات المطورة دخلاً من خلال عقود إيجار. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تمت رسمة مبلغ ١١,٣ مليون ريال سعودي كتكاليف اقتراض لبناء عقارات استثمارية مدرجة ضمن أعمال رأسمالية تحت التنفيذ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٥٧,٩ مليون ريال سعودي). علاوة على ذلك، فإن معدل الرسمة المستخدم لتحديد مبلغ تكاليف الاقتراض التي سيتم رسملتها هو متوسط سعر الفائدة المرجح المطبق على القروض والاقتراضات العامة للمجموعة خلال الفترة، في هذه الحالة ٣,٦٢٪ سنوياً (٢٠٢٠: ٤,٢٦٪ سنوياً).

(ب) تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ موجودات تحت الإنشاء متعلقة بالمراكز التجارية وأعمال تطوير البنية التحتية في الأرض.

(ج) تمثل هذه المبالغ، المبالغ المحولة إلى الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحفظة بها للبيع والمتعلقة بموجودات تحددها الإدارة ليتم استردادها بشكل رئيسي من خلال معاملة بيع بدلاً من استمرار الاستخدام (الرجوع إلى الإيضاح ١٣).

(د) تم توزيع مخصص الاستهلاك للسنة على تكاليف مبيعات.

(هـ) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تم رهن الأرض والعقارات الاستثمارية للمجموعة بقيمة دفترية بمبلغ ١,٠١٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١,٠١٨ مليون ريال سعودي) كضمادات مقابل قروض واقتراضات إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار. انظر أيضاً الإيضاح (١).

(و) الرجاء الرجوع أيضاً إلى الإيضاح ٥ (ز) بخصوص الاقتراضات الرئيسية والمعلومات حول إعادة قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات لا يمكن رصدها.

(ز) فيما يلي بيان المبالغ المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر بشأن العقارات الاستثمارية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	دخل إيجار من عقود تشغيل مصالح تشغيلية مباشرة على العقارات مدرة لإيرادات الإيجار
٢٦,٣٠٢	٣٤,٣٣٤	دخل إيجار من عقود تشغيل
(٧٨,٩٠٧)	(٣٠,٣٢٢)	مصالح تشغيلية مباشرة على العقارات مدرة لإيرادات الإيجار

لا توجد مصروفات تشغيل مباشرة على العقارات الاستثمارية لا تدر دخل إيجار (تحت التطوير) خلال ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ م.

(ح) فيما يلي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية التي تحفظ بها المجموعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	إيرادات إيجار
٨,٣٩٩,٠٩٦	١١,٣٤٠,٠٠٠	

جميع العقارات الاستثمارية التي تحفظ بها المجموعة هي لغرض توليد دخل إيجار ولا يوجد عقارات استثمارية غير محددة الاستخدام.

تتولد الإيرادات من عدد كبير من المستأجرين لا يوجد مستأجر واحد يزيد عن ٢٠٪ من إيرادات المجموعة.

(ط) ترتيبات عقود الإيجار العقارات الاستثمارية التي تؤجر إلى مستأجرين تكون بموجب عقود الإيجار التشغيلية مع الإيجارات المستحقة على أساس شهري. يحمل عقد إيجار المجموعة مدفوعات إيجارية ثابتة في طبيعتها، ولا توجد مدفوعات متغيرة تعتمد على النسب المئوية للبيع.

## ٦ - العقارات الاستثمارية (نهاية)

ي) حدثت المجموعة المبالغ القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية من خلال تقييم القيمة العادلة ناقصاً تكلفة الاستبعاد من الموجودات الأساسية. لم يتم تحديد انخفاض في القيمة.

ك) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، ليس لدى المجموعة أي التزامات تعاقدية مقابل الاصلاحات المستقبلية والصيانة ولم يتم اثباتها كالالتزام.

ل) فيما يتعلق بجميع العقارات لاستثمارية، الاستخدام الحالي هو في أقصى درجاته وأفضلها.

## ٧ - الاستثمار في مشروع مشترك

يمثل استثمار المجموعة بنسبة ٤٠٪ في ترتيب مشروع مشترك في شركة تبريد المنطقة المركزية ("شركة التبريد")، والتي تعمل بشكل رئيسي في مجال تقديم خدمات نظام تبريد المنطقة المركزية. لدى شركة تبريد رئيس مال ي تكون فقط من الأسهم العادية، والتي تحفظ بها المجموعة مباشرة ونسبة حقوق الملكية هي نفسها نسبة حقوق التصويت المملوكة. شركة التبريد غير مدرجة في البورصة. أبرمت المجموعة اتفاقية مع شركة التبريد لإنشاء وتشغيل وصيانة نظام تبريد المنطقة ("نظام التبريد"). مكان العمل الرئيسي للمشروع المشترك هو مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية. يتم المحاسبة عن حصة المجموعة في شركة التبريد باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية الموحدة. تعكس المعلومات المفصحة عنها المبالغ المعروضة في القوائم المالية الموحدة للمشروع المشترك. لقد تم 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 وتسويه القيمة الدفترية للاستثمار في القوائم المالية الموحدة.

فيما يلي ملخص قائمة المركز المالي لشركة التبريد:

٣١ ديسمبر م ٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر م ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	الموجودات المتداولة موجودات غير متداولة مطلوبات متداولة المطلوبات غير المتداولة صافي الموجودات
١٣٠,٧٢٢	١٨٣,٧٩٩	
٨١١,٥٨٩	٧٩٦,٤٧٩	
(١٤٨,٠٤٢)	(١٧٥,٠٧٩)	
(٤٦٠,٦٧٢)	(٤٤٨,٥٦٥)	
<hr/>	<hr/>	
٣٣٣,٥٩٧	٣٥٦,٦٣٤	
<hr/>	<hr/>	

قائمة الربح أو الخسارة لشركة التبريد:

٣١ ديسمبر م ٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر م ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	الإيرادات مصرفوفات تضمن الزكاة
٨٠,٣٥٨	٨١,٠٤٨	
(٦١,٥٠٧)	(٦٣,١١٩)	
<hr/>	<hr/>	
١٨,٨٥١	١٧,٩٢٩	
-	-	
<hr/>	<hr/>	
١٨,٨٥١	١٧,٩٢٩	المجموع الدخل الشامل للسنة
<hr/>	<hr/>	

## ٧- الاستثمار في مشروع مشترك (نهاية)

## تسوية مقابل القيمة الدفترية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بالآلاف الريالات السعودية	في بداية السنة مساهمة إضافية في حقوق الملكية الربح للسنة التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة لتحولات التدفق النقدي
٢٩٥,٥٥٩	٣٣٣,٥٩٧	
١٨,٣٥٢	٥,١٠٨	
١٨,٨٥١	١٧,٩٢٩	
٨٣٥	-	
٣٣٣,٥٩٧	٣٥٦,٦٣٤	
٪٤٠	٪٤٠	
١٣٣,٤٣٩ (١٨,٨٤٩)	١٤٢,٦٥٤ (٢٠,٨٩٢)	
١١٤,٥٩٠	١٢١,٧٦٢	

## ٨- استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

## ٨-١ استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالآلاف الريالات السعودية	القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بالآلاف الريالات السعودية	إيضاح ٢٠٢١ م ٢٠٢٠ م بالآلاف الريالات السعودية	موجودات غير متداولة صندوق البلاد للصيافة في مكة المكرمة
(٢٦,٢٩٠)	(٥٨٨)	٣٠٤,٧١٠	٣٠٤,١٢٢
٢,٣٠٨	٨٤٤	٦٧,٨٣٦	٢٤,٤٧٥

(أ) يمثل هذا الاستثمار ٢٠ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢٠ مليون وحدة) من الكيان المستثمر فيه وهو صندوق استثماري عقاري مغلق خاص، مقره في المملكة العربية السعودية وتديره شركة البلاد للاستثمار. الهدف من الكيان المستثمر فيه هو الحصول على حصة في عقارات تقع في مكة المكرمة من أجل توليد الدخل ونمو رأس المال. تمثل الموجودات الرئيسية للكيان المستثمر فيه في العقارات الاستثمارية. يقوم الكيان المستثمر فيه بإعداد ونشر القوائم المالية على أساس نصف سنوي والتي تُدرج فيها صافي قيمة الموجودات للصندوق بناءً على القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية، كما هو محدد من قبل أكثر من مقيم من المقيمين المستقلين (يشار إليه بـ "صافي قيمة الموجودات الاستثمارية"). تعتقد الإدارة أن صافي قيمة الموجودات الاستثمارية هي تقريب معقول للقيمة العادلة للشركة المستثمر بها. وفقاً للقوائم المالية المدققة للشركة المستثمر بها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، فإن صافي قيمة الموجودات الاستثمارية للوحدة تقدر بمبلغ ١٥,٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١٥,٤ ريال سعودي) والذي تم استخدامه على أساس التقييم لاستثمار المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

(ب) يمثل هذا استثماراً في صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي وهو صندوق استثمار عام مقره المملكة العربية السعودية وتديره شركة الإنماء للاستثمار. الهدف من الكيان المستثمر فيه هو الاستثمار في عقود المراقبة التي تتوافق مع الشريعة الإسلامية.

## ٨- استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تنمية)

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

(د) تشمل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استثمارات في الصناديق. توضح الجداول التالية طرق تقييم مستخدمة في قياس القيم العادلة للأدوات المالية في قائمة المركز المالي، بالإضافة إلى المدخلات الهامة التي لا يمكن ملاحظتها المستخدمة.

## قياس القيمة العادلة باستخدام

مدخلات جوهرية غير قابلة للملحوظة (المستوى ٢) المستوى ٣ بألاف الريالات ال سعودية	الأسعار المدرجة قابلة للملحوظة في أسواق نشطة (المستوى ١): بألاف الريالات ال سعودية	الإجمالي بألاف الريالات ال سعودية	تاريخ التقييم ٣٢٨,٥٩٧	استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
- ٣٠٤,١٢٢	٢٤,٤٧٥	٣٢٨,٥٩٧		استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
٣٠٤,٧١٠	٦٧,٨٣٦	٣٧٢,٥٤٦		

## ٨-٢ المبلغ المدرج في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بألاف الريالات ال سعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بألاف الريالات ال سعودية	(خسارة) القيمة العادلة المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
(٢٦,٢٩٠)	(٥٨٨)	مكاسب القيمة العادلة المدرج في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

٨-٣ القيمة العادلة والتعرض للمخاطر  
معلومات حول الطرق والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة كما هو في الإيضاح ٣٠.

## ٩- النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بألاف الريالات ال سعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بألاف الريالات ال سعودية	النقد في الصندوق النقد لدى البنوك (انظر الإيضاحات "أ" و"ب" و"ج" أدناه) ودائع أجل أقل من ثلاثة شهور (انظر الإيضاح "أ" أدناه)
٤٦٢ ٣٣٥,٧٤٧ ٣٠٥,٩٢٥	٨٥ ٩٨١,٥٢٧ ٣٠٥,٩٢٥	
٦٤٢,١٣٤ (٢٤٢,٥٩٠) (٣٤٨,٣١٩)	١,٢٨٧,٥٣٧ (٢٤٢,٥٩٠) (٧١٦,٥٢٠)	ناقص: نقد محتجز - غير متداول (انظر الإيضاح "أ" أدناه) ناقص: نقد محتجز - متداول (انظر الإيضاح "أ" أدناه)
٥١,٢٢٥	٣٢٨,٤٢٧	

## ٩- النقد وما في حجمه (تنمية)

(أ) يتضمن هذا البند ودائع مرابحة محتفظ بها لدى بنوك تجارية بفترة استحقاق أصلية لمدة ثلاثة، وتحقق أرباحاً بمعدلات السوق السائدة. ومع ذلك، فإن ودائع المرابحة محتفظة بموجب حسابات احتياطي وفقاً للاتفاقيات بموجب الترتيبات ذات الصلة مع البنوك التجارية. يعتمد التصنيف على الترتيب التعاقي ويصنف كمتداول عند استحقاق الدفع.

(ب) يبلغ الرصيد في الحسابات البنكية مع الكيانات التي لها إدارة مشتركة مع المجموعة ١,٥ مليون ريال سعودي كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٥٠,٣ مليون ريال سعودي).

(ج) يتم الاحتفاظ بالنقد في الحسابات لدى البنوك التي لها تصنيفات ائتمانية جيدة. تقارب القيمة العادلة للنقد وما في حجمه و النقد المحتجز يقارب القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

## ١٠- الموجودات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	إجمالي الموجودات غير المتدالوة لإيجار مستحق
١٩,٩٤٤	١٨,٣٩٦	إجمالي الموجودات الأخرى
١١,١٩٤	٨,٣٦٢	مصاريف مدفوعة مقدماً
١٦,٤٦٨	٣٧,٥٣٩	الذمم المدينة الأخرى للفنادق
٤,٥٦٠	٤٩,٣٢٩	أخرى
<u>٣٢,٢٢٢</u>	<u>٩٥,٢٣٠</u>	الإجمالي

يتم تسوية الجزء المتدالول للإيجار المستحق والذمم المدينة الأخرى على ١٢ شهراً من تاريخ التقرير. وبالتالي يتم اعتبار القيمة الدفترية كمئات للقيمة العادلة.

## ١١- عقارات التطوير والبيع

تمثل هذه العقارات عقارات يتم تطويرها لبيعها كوحدات سكنية تحددها الإدارية لاستخدامها للبيع المستقبلي في سياق عمليات المجموعة الاعتبادية.

كانت الحركة خلال السنة المنتهية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	الرصيد الافتتاحي تحويلات (إيضاح ٥ وإيضاح ٤-١١) إضافات
١,٤٢٣,٣٠٢	١,٤١٩,٠٤٤	نافق: المحمول على تكلفة الإيرادات
-	(١,٣٩٥,٥٥٨)	
<u>١١,٧٧١</u>	<u>٨٢٠</u>	
١,٤٣٥,٠٧٣	٢٤,٨٠٦	
(١٦,٠٢٩)	-	
<u>١,٤١٩,٠٤٤</u>	<u>٢٤,٨٠٦</u>	

## ١١- عقارات للتطوير والبيع (نهاية)

١١-١ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، تم رهن العقارات للتطوير للمجموعة والبالغة لا شئ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٤٦ مليون ريال سعودي) كضمان لبنك تجاري محلي وحاملي صندوق الاستثمار.

١١-٢ يتم إدراج العقارات للتطوير والبيع المثبتة كمصرف خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بقيمة لا شئ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ١٦ مليون ريال سعودي) ضمن تكفة عقارات للتطوير مباعة.

١١-٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، فإن صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات يتم تقييمها على أنها أعلى من القيمة الدفترية.

١١-٤ وافق مجلس الإدارة على تغيير الاستخدام للممتلكات التطوير والبيع إلى ممتلكات التملك والتشغيل. إن التغيير في التصنيف واستراتيجية الاعمال من التشغيل بسبب التغير في الاستخدام وجاء أساساً نتيجة لتطبيق خطة إعادة الهيكلة.

**وحدات سكنية**  
أجرت إدارة المجموعة دراسة حول تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات السكنية الخاصة بها. تشمل هذه الدراسة على تحديد نموذج الاستبعاد المطبق وتقدير المتغيرات الهامة مثل سعر البيع المقدر بناء على نموذج الاستبعاد المطبق والتكلفة المقدرة للبيع والتكلفة المقدرة لتجهيز الأصل للبيع. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، فإن صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات السكنية يتم تقييمها على أنها أعلى من القيمة الدفترية.

## ١٢- الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بألاف الriالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بألاف الriالات السعودية
٣٦,٦٧٩	١٦,٧٥٧
٥٣,٣٨٢	١٥٦,٣٤٢
١٧,٥٣٢	-
٦٩,٩٩٦	٥٦,٥٥٠
٦,٥٣٨	١٥٢,٩٠٤
١٤,٥٧١	١٤,٥٧١
٧,١٢٧	٢١١,٦٤٥
(١٠٤,٢٩٧)	(٦٠,٦٨٩)
<hr/> <u>١٠١,٥٢٨</u>	<hr/> <u>٥٤٨,٠٦٠</u>

الذمم المدينة من العقود مع العملاء  
ذمم مدينة من إيرادات الإيجار وبيع أراضي  
ذمم مدينة متعلقة بعقارات التطوير والبيع  
موجودات العقد  
دفعات مقدمة للموردين  
الهامش والودائع الأخرى  
ذمم مدينة أخرى  
ناقص: صافي خسارة الانخفاض في القيمة للموجودات المالية

الذمم المدينة التجارية هي عبارة عن موجودات مالية غير مشتقة مقاسة بالتكلفة المطफأة وتستحق بشكل عام على فترات من ٩٠ إلى ١٨٠ يوماً. قد تتأثر القيمة الدفترية بالتغييرات في مخاطر الائتمان للأطراف المقابلة. ليس من سياسة المجموعة الحصول على ضمانات مقابل الذمم المدينة التجارية لدى الأطراف الخارجية، وبالتالي فإن هذه الأرصدة بدون ضمانات. تتركز الذمم المدينة التجارية للمجموعة في المملكة العربية السعودية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، استحوذ أكبر خمسة عملاء بنسبة ٧١٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٣٦٪) للذمم المدينة القائمة. لقصر أجل الذمم المدينة التجارية، تعد قيمها الدفترية مقاربة لقيمها العادلة.

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

مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بألاف الriالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بألاف الriالات السعودية
٢٦,٥٧١	٩,٨٨٤
٤٧,٧٤٩	٤١,٩٢١
١٧,٥٣٢	-
١٢,٤٤٥	٨,٨٨٦
<hr/> <u>١٠٤,٢٩٧</u>	<hr/> <u>٦٠,٦٨٩</u>

الذمم المدينة من العقود مع العملاء  
ذمم مدينة من إيرادات الإيجار  
ذمم مدينة متعلقة بعقارات التطوير والبيع  
موجودات العقد

١٢- الدعم المديني التجاري والدعم المديني الأخرى (نهاية)

١-١٢ فيما يلي الحركة في مخصص انخفاض قيمة جميع الدعم المديني:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بالآلاف الريالات السعودية	
٢١,٢٢٧	١٠٤,٢٩٧	الرصيد الافتتاحي المخصص للسنة
٨٣,٠٧٠	-	عكس قيد خلال السنة
-	(٣٤,٠٣٦)	شطب مخصص مقابل دعم مدينة
-	(٩,٥٧٢)	
<b>١٠٤,٢٩٧</b>	<b>٦٠,٦٨٩</b>	<b>الرصيد الختامي</b>

تعلق موجودات العقود ذات الصلة بمباني العقارات على الخارطة لغرض التطوير والبيع يتم الاعتراف بموجودات العقود مبدئياً للإيرادات المكتسبة من العقارات تحت التطوير المقدمة للعملاء ولكن لم يتم إصدار فواتير بها. عند إصدار الفاتورة، يتم إعادة تصنيف المبالغ المعترف بها كموجودات عقود إلى دعم مدينة تجارية. اعترفت المجموعة بمخصص خسارة لموجودات عقود وفقاً للمعيار (٩).

١٣- مكسب من استبعاد موجودات غير متداولة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بالآلاف الريالات السعودية	
-	١١٥,٨٢١	الرصيد الافتتاحي
١١٥,٨٢١	١١٠,٨٣٥	محول من ممتلكات وألات ومعدات
-	(٢٢٦,٦٥٦)	موجودات غير متداولة مباعة خلال السنة
<b>١١٥,٨٢١</b>	<b>-</b>	<b>الرصيد الختامي</b>
<b>-</b>	<b>١,١٤٥,٠٠٠</b>	<b>متحصلات من استبعاد موجودات غير متداولة</b>
<b>-</b>	<b>١,٠٦٨,٨٠٨</b>	<b>مكسب من استبعاد موجودات غير متداولة</b>

وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تم بيع قطع الأراضي التالية:

١) قطعة أرض بمساحة ٢,٥٧٢ متر مربع، تقع في المرحلة ٧ من مشروع المجموعة من خلال نقل الملكية القانونية إلى المشتري. وبلغت قيمة البيع ٨٣٠ مليون ريال حيث تم تأجيل ٥٢ مليون ريال سعودي من إجمالي المبلغ وسيتم الاعتراف بها عند استيفاء التزام الأداء.

٢) قطعة أرض بمساحة ٢,٦٠٠ متر مربع، تقع في المرحلة ٥ من مشروع المجموعة عن طريق نقل ملكية قطعة الأرض إلى المشتري دون شروط قابلة للإلغاء. تتوقع إدارة المجموعة نقل الملكية كبند احترازي دون وجود التزام أداء إضافي.

## ٤-١ رأس المال والاحتياطيات

## ٤-١-١ رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، يتكون رأس المال الشركة من ٩٢٩,٤٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي.

## ٤-١-٢ الاحتياطي النظامي

طبقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يجب تحويل ١٠٪ من صافي دخل السنة (بعد تحمل الخسائر المتراكمة) إلى الاحتياطي النظامي. يجوز للمجموعة أن تقرر التوقف عن إجراء مثل هذه التحويلات عندما يبلغ إجمالي الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع. بما أن الشركة لديها خسائر متراكمة حتى نهاية العام، لم يتم أي تحويل إلى الاحتياطي النظامي

## ٤-٣-١ احتياطي لدفعتات مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين

يمثل ذلك مبالغ إلى بعض المؤسسين ("المؤسسين") في السنوات السابقة، ومعتمدة من المساهمين على النحو الواجب والمنصوص عليه في النظام وتوقفت لاحقاً من خلال قرار المساهمين في اجتماع جمعيتهم العمومية غير العادية بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٦ م (الموافق ١٩ جمادى الآخر ١٤٣٧ هـ). السلف قابلة للتعديل مقابل توزيعات الأرباح المستقبلية من قبل الشركة وأو عائدات بيع أسهم الشركة المحافظ عليها من المؤسسين.

## ٥-١ القروض والأقساط

فيما يلي تفاصيل القروض والأقساط الخاصة بالمجموعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	القروض والأقساط عمولات مستحقة عن قرض لأجل ناقص: نفقات مالية مؤجلة
١٠,٥٢٩,٧٤٨ ٤٣٣,٣٧٤ (٢٣,٠٤١)	٩,٦٣٢,٨٧٢ ٢٤١,٣٢٠ (٦٥,٢٦٢)	الجزء المتداول الجزء غير المتداول
١٠,٩٤٠,٠٨١ (٢,٥٩٢,٢٠١)	٩,٨٠٨,٩٣٠ (١,٧٦٦,٠٨٥)	
<u>٨,٣٤٧,٨٨٠</u>	<u>٨,٠٤٢,٨٤٥</u>	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	الجزء غير المتداول
٣,٠٠٠,٠٠٠ ٣١٨,٣٠٠ ٣,٥٨٧,٦٩٩ -	١,٣٢٦,٠٨٨ - ٤,٨٨٩,٠٢٨ ٢٠١,٩٨٠	قرض حكومي (الإيضاح "أ" أدناه) عمولة مستحقة الدفع قرض مشترك (الإيضاح "ب" أدناه) عمولة مستحقة الدفع
٣٣١,٧٧٠ ٢,٨٧٣ -	- -	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح "ج" أدناه) عمولة مستحقة الدفع
٦٠٠,٠٠٠ ١٥,٨٥٦ ٥٠٦,٢٥٠ -	٢٩,١٥٠ ٦٠٠,٠٠٠ ٥٠٦,٢٥٠ ٥٤٧,٥٥٠	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح "و" أدناه) تسهيل من بنك محلي (الإيضاح "ز" أدناه) عمولة مستحقة الدفع السكوك الثانوية (الإيضاح "ح" أدناه) تسهيل من بنك محلي (الإيضاح "ط" أدناه)
<u>٨,٣٦٢,٧٤٨ (١٤,٨٦٨)</u>	<u>٨,١٠٠,٠٤٦ (٥٧,٢٠١)</u>	<u>ناقص: تكاليف مالية مؤجلة</u>
<u>٨,٣٤٧,٨٨٠</u>	<u>٨,٠٤٢,٨٤٥</u>	

## ٥- القروض والاقتراضات (نهاية)

## الجزء المتداول

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بالألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بالألاف الريالات السعودية	
-	-	قرض حكومي (الإيضاح "أ" أدناه)
٤٢,٤٢١	-	عمولة مستحقة الدفع
٩٥٧,٠٢٩	-	قرض مشترك (الإيضاح "ب" أدناه)
٨٤٠	-	عمولة مستحقة الدفع
٢٧٢,٩٧٣	٦٣٥,٦٥٦	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح "ج" أدناه)
١١,٨٥١	٩,٤٩٦	عمولة مستحقة الدفع
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح "د" أدناه)
٢٨,٥٥٣	٣,١٧١	عمولة مستحقة الدفع
١٣٥,٧٥٣	٧٠,٠٠٠	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح "ه" أدناه)
١,٧٥٧	١,٠٩٩	عمولة مستحقة الدفع
١٣٨,٢٧٤	٢٩,١٥٠	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح "و" أدناه)
٩٦٩	٤٢٠	عمولة مستحقة الدفع
٣,٥٦٠	١٥,٤٤٥	العمولة المستحقة (الإيضاح "ز" أدناه)
٦,٣٩٤	٨,٣١٨	العمولة المستحقة (الإيضاح "ح" أدناه)
-	١,٣٨١	العمولة المستحقة (الإيضاح "ط" أدناه)
<hr/> ٢,٦٠٠,٣٧٤	<hr/> ١,٧٧٤,١٤٦	نافص: تكاليف مالية مؤجلة
(٨,١٧٣)	(٨,٠٦١)	
<hr/> ٢,٥٩٢,٢٠١	<hr/> ١,٧٦٦,٠٨٥	الجزء المتداول

## قرض لأجل

١) في ١٣ ديسمبر ٢٠١١ م (الموافق ١٨ محرم ١٤٣٣ هـ)، وقعت المجموعة اتفاقية مع وزارة المالية، منشأة حكومية، للحصول على قرض بمبلغ ٣ مليارات ريال سعودي. تم تخصيص القرض لتطوير المرحلة الثالثة من مشروع المجموعة في البداية، كان المبلغ مستحقاً للتسوية على ستة أقساط نصف سنوية تبدأ من ١ يناير ٢٠١٤ م. لا توجد تعهدات دين مالية لهذا التسهيل.

خلال ٢٠١٦ م، حصلت المجموعة على تمديد في تاريخ بدء التسوية حتى ١ يناير ٢٠١٩ م.

خلال ٢٠١٨ م، حصلت المجموعة على موافقة من المقرض لإعادة جدولة القرض لسداده على ثلاثة أقساط متساوية سنويًا، بدءاً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، مع فائدة بسعر سايبور زائد ١١,٧٥٪.

خلال ٢٠٢٠ م، حصلت المجموعة على موافقة من المقرض لتأجيل سداد جميع الأقساط التي كانت مسحقة في أو قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. رهنت المجموعة بالمرحلة الثالثة للمقرض كرهن عقاري مقابل مبلغ القرض.

وخلال سنة ٢٠٢١ م، أبرمت المجموعة اتفاقية إعادة هيكلة للقرض مع وزارة المالية والتي تتضمن تعديلات كبيرة على شروط القرض مثل التنازل عن العمولة المستحقة ورسملة العمولة لجزء لفترة معينة لبداية السداد ، وتعديل معدلات العمولة وتحويل جزء معين من القرض الحالي إلى أداة دائمة تابعة. وتمديد الاستحقاق لمبلغ متبقى مضمون بقيمة ١,٥ مليار ريال سعودي إلى ٣١ مارس ٢٠٣١ م كدفعة واحدة.

فيما يلي السمات الرئيسية للأداة الدائمة التابعة التي تبلغ ١,٥ مليار ريال سعودي:

- التنازل عن كامل المبالغ المستحقة والربح غير المدفوع بقيمة ٤٥٧ مليون ريال سعودي.
- لا تحمل الأداة الدائمة استحقاقاً تعاقدياً ولا تملك الجهة الحكومية حقاً تعاقدياً في الاسترداد أو السداد في السياق العادي لأعمال المجموعة.

١٥ - القروض والاقتراضات (نتمة)

قرصون لأجل (نتمة)

علاوة على ذلك، يجوز للمجموعة اختيار عدم سداد أي دفعات ربح دفع باستثناء في حالة توزيع الأرباح على المساهمين العاديين، ولا يجوز أن يتراكم عدم سداد الأرباح أو يعتبر حالة تخلف عن السداد.

قامت المجموعة بتحليل الأداة الدائمة التابعة التي لها مميزات أداة حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي (٣٢) وبالتالي تم تصنيفها ضمن حقوق الملكية بقيمتها العادلة في تاريخ تحويل الدين (الإطفاء).

سيتم سداد الدفعة الواحدة من القرض من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦ م على ستة أقساط نصف سنوية إلى موعد الاستحقاق النهائي في ٣١ مارس ٢٠٣١ م. يترتب ربح سنوي يبدأ مباشرة بعد إعادة الهيكلة. بعض التحديات على الضمانات المقدمة مقابل قرض سداد لدفعه واحدة.

ونظراً لاستلام وثيقة الشروط الملزمة من وزارة المالية وتأكيد الوكيل البنكي وموافقة مجلس الإدارة على شروط الوثيقة، ألغت المجموعة الاعتراف بالتسهيل السابق واعترفت بالتسهيلات الجديدة. تتضمن التغييرات في شروط القرض الأصلي لوزارة المالية تعديلات جوهرية وبالتالي، تم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية لقرض ما قبل إعادة الهيكلة والقيمة العادلة للأداة الدائمة والقرض الذي يسدد على دفعه واحدة البالغ ٤,١ مليار ريال سعودي، كصافي مكسب على قرض إعادة الهيكلة القرض في قائمة الربح أو الخسارة و الدخل الشامل الآخر. إدارة المجموعة حالياً بصدد الإجراءات النهائية لتوقيع اتفاقية التسهيلات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

ب) بتاريخ ١٨ مايو ٢٠١٥ م (الموافق ٢٩ رجب ١٤٣٦ هـ) تم توقيع اتفاقية قرض إسلامي مشترك بنظام الإجارة بحد ائتماني قدره ٨ مليار ريال سعودي مع بنكين محللين. تم استخدام هذا القرض في سداد جميع الالتزامات البنكية الخاصة بالمراحل ٢ و ٤ و ٥ بما في ذلك قرض من بنك محلي بحد ائتماني قدره ٢ مليار ريال سعودي (تم دفعه) والتزام آخر قصير الأجل، بالإضافة إلى استكمال إنشاء المرحلة ٢ والمرحلة ٤، وكذلك تنفيذ المرحلة ٥. يستحق سداد تمويل القرض الإسلامي المشترك على مدى ١٢ سنة من تاريخ توقيع الاتفاقية بواقع دفعات ربع سنوية تنتهي في سبتمبر ٢٠٢٧ م. سُحبت المجموعة مبلغ ٤,٥ مليار ريال سعودي بموجب التسهيل ويحمل ربحاً بمعدل سايبور زائد نسبة. خلال ٢٠٢٠ م، تألفت المجموعة خطاباً بتأجيل السداد المستحق حتى ٣١ مارس ٢٠٢١ م.

قدمت المجموعة مقابل هذا التسهيل الضمانات التالية:

- ٠ بلغ رهن صكوك الأراضي والممتلكات للمراحل المذكورة أعلاه مع القيمة الدفترية مبلغ ٧,٢٨٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.
- ٠ سند أمر من قبل المجموعة لقرض البالغ ٦,١ مليار ريال سعودي.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، أكملت المجموعة إعادة هيكلة تسهيلات قرض مشترك مع التغييرات الرئيسية التالية:

- ٠ ١,٢ مليار ريال سعودي إضافية من الحد المتاح لعمليات السحب المستقبلية.
- ٠ تمديد الاستحقاق النهائي للقرض المشترك لمدة ٣ سنوات من تاريخ الاستحقاق الأصلي مع خيار التمديد لمدة ٣ سنوات أخرى، مع مراعاة بعض الشروط المتفق عليها مسبقاً
- ٠ جدول سداد منظم بناء على التدفقات النقية للمشاريع الأساسية
- ٠ ستبدأ عمليات السداد المجدولة بعد فترة سماح مدتها ٣ سنوات
- ٠ نطاق التخفيض في معدل الربح بناء على التقدم المحرز في المرحلتين ٢ و ٤ من المشروع وتخفيف التسهيل

وقد أعادت المجموعة شروط التفاوض وحددت التغييرات لعرض تعديلات غير جوهرية. وبناء على ذلك، تم الاعتراف بخسارة التعديل الناتجة بقيمة ١٧٣ مليون ريال سعودي كصافي ربح من إعادة هيكلة القرض المعروضة في قائمة الربح أو الخسارة و الدخل الشامل الآخر.

## ١٥- القروض والاقتراضات (تممة)

## قرصون لأجل (تممة)

ج) وقعت المجموعة بتاريخ ٢٠١٧ مارس ٢٠١٧ (الموافق ٢١ جمادى الآخرة ١٤٣٨ هـ) اتفاقية تسهيل قرض طويل الأجل غير مضمون مع بنك محلي له إدارة مشتركة مع الشركة (إيضاح ١٩) بحد التسهيل ٨٤٢ مليون ريال سعودي لغرض سداد بعض المطلوبات القائمة على المجموعة، حيث سيتم سداد القرض على

مدى أربع سنوات. وبالتالي، وفقاً لشروط السداد، فإن القرض يستحق السداد على سبعة أقساط نصف سنوية متتساوية، واستحق القسط الأول في ٢٠ مارس ٢٠١٨ م (الموافق ٣ رجب ١٤٣٩ هـ) بينما استحق القسط الأخير في ٢٠ مارس ٢٠٢١ (الموافق ٧ شعبان ١٤٤٢ هـ). يحمل القرض تكاليف الاقتراض وفقاً لمعدل سايبور زائد ٥٪. في ٢١ مارس ٢٠١٩ (الموافق ١٤ ربى ١٤٤١ هـ)، أبرمت المجموعة اتفاقية معدلة / معاً هيكلتها تتعلق بتسهيل للبالغ المستحق من القرض كما في تاريخ إعادة الهيكلة. وبينما عليه، ووفقاً للشروط المعدلة، يتم سداد القرض على تسعه أقساط، القسط الأول المستحق في ١٨ أغسطس ٢٠١٩ (الموافق ١٧ ذو الحجة ١٤٤٠ هـ) والدفعة الأخيرة المستحقة في ١٩ سبتمبر ٢٠٢٣ (الموافق ٤ ربى الأول ١٤٤٥ هـ). خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تلقت المجموعة تأجيلاً قصيراً للأجل على القسط المستحق في مارس ٢٠٢٠ م وسبتمبر ٢٠٢٠ م حتى تاريخ استحقاق القسط التالي في مارس ٢٠٢١

وس يتم سداد المبلغ المتبقى حتى سبتمبر ٢٠٢٣ بناءً على جدول سداد الإيجار نصف السنوي. بسبب إعادة الهيكلة في الدفعات الحالية، قامت المجموعة بإثبات خسائر تعديل بمبلغ ٤,٩ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م. خلال ٢٠٢١ م، تلقت المجموعة تأجلاً قصيراً للأجل للقسط المستحق في مارس ٢٠٢١ م حتى يوليو ٢٠٢١ م. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، استخدمت المجموعة مبلغ ٦٣٦ مليون ريال سعودي. لاحقاً نهاية السنة، تم سداد القرض بالكامل. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

(د) وقعت المجموعة بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠١٧ (الموافق ٢٢ شوال ١٤٣٨ هـ) اتفاقية تسهيل غير مضمونة مع بنك محلي بمبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي لغرض سداد بعض المطلوبات القائمة للمجموعة. يحمل القرض تكاليف اقتراض بال معدلات التجارية ويستحق السداد بعد ستة أشهر (مع وجود خيار تمديد الفترة ستة أشهر أخرى). يستحق سداد القرض في ٣١ أغسطس ٢٠١٨ (الموافق ٢٠ ذو الحجة ١٤٣٩ هـ). بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٧ (الموافق ٢٦ محرم ١٤٣٩ هـ)، أعادت المجموعة القروض ووقع اتفاقية لتحويل التسهيل غير المضمون القائم من خلال تسهيل مضمون بمبلغ إضافي وقدره ٥٠٠ مليون ريال سعودي ليزيد مبلغ التسهيلات إلى ١ مليار ريال سعودي لتغطية المطلوبات القائمة للمجموعة. إن التسهيل الجديد مضمون بقيمة ١ مليار ريال سعودي بوحدات مشتركة فيها لشركة جيل عمر للتطوير في حصة الشركة التابعة للمجموعة، صندوق الإنماء مكة العقاري، وكانت مستحقة الدفع في ٣١ مارس ٢٠١٨ م. يحمل القرض تكاليف اقتراض وفقاً للأسعار التجارية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، أنهت المجموعة شروط إعادة الهيكلة للتسهيلات وبالتالي تم تمديد فترة الاستحقاق حتى نوفمبر ٢٠٢١ م مع تكاليف اقتراض مع معدل سايبور زائد ٣٪. قامت المجموعة بإثبات خسائر تعديل تبلغ ٣٦,٢ مليون ريال سعودي نتيجة إعادة جدولة التسهيلات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

(ه) وقعت المجموعة بتاريخ ١٧ يناير ٢٠١٨ (الموافق ٣٠ ربى الآخر ١٤٣٩ هـ) تسهيل غير مضمون وغير ممول مع بنك محلي بمبلغ ٣٠٠ مليون ريال سعودي بغرض فتح خطابات اعتماد وخطابات ضمان من قبل المجموعة. تم تجديد التسهيل بقيمة ٢٠٩,٨ مليون ريال سعودي مع تاريخ انتهاء في ٣٠ يناير ٢٠٢٠ م. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، تم تمديد التسهيل. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، استغلت المجموعة مبلغ ٧٠ مليون ريال سعودي لتسوية بعض المطلوبات القائمة بمعدل سايبور زائد ٢,٥٪. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٠ م، وبموجب تسهيلات الاقتراض، يتغير على المجموعة الامتنال للتعهد المالي لنسبة الدين إلى نسبة حقوق الملكية التي لا تتجاوز ٢,٥٪.

(و) وقعت المجموعة بتاريخ ١٦ أغسطس ٢٠١٧ (الموافق ٢٤ ذو القعدة ١٤٣٨ هـ) تسهيل غير مضمون وغير ممول مع بنك محلي بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودي بغرض فتح خطابات اعتماد وخطابات ضمان من قبل المجموعة. وتحمل التسهيلات تكاليف الاقتراض بمعدلات تجارية وتم ترحيل التسهيلات حتى ١٧ سبتمبر ٢٠٢٢ (الموافق ٢١ صفر ١٤٤٤ هـ). تحمل التسهيلات تكاليف الاقتراض وفقاً لمعدل سايبور. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، استخدمت المجموعة مبلغ ٧٦ مليون ريال سعودي لتسوية بعض المطلوبات القائمة. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

(ز) في ٣٠ يناير ٢٠١٩ (الموافق ٢٤ جمادى الأولى ١٤٤٠ هـ)، وقعت المجموعة اتفاقية مع بنك محلي بمبلغ ٦٠٠ مليون ريال سعودي لغرض تمويل متطلبات الفنادق العامة لمشروع المرحلة الثالثة والتزامات مالية أخرى. كان القرض مستحق السداد في ٢٧ فبراير ٢٠٢٠ م. قدمت المجموعة فندقاً كضمان مقابل مبلغ القرض. يحمل التسهيل تكاليف اقتراض بأسعار تجارية بسعر سايبور زائد ٢٪. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، أنهت المجموعة شروط إعادة الهيكلة للتسهيلات وبالتالي تم تمديد فترة الاستحقاق حتى ديسمبر ٢٠٢٥ م. خلال ٢٠٢٠ م، اعترفت المجموعة بخسائر معدلة بقيمة ١٨,٥ مليون ريال سعودي نتيجة إعادة الجدولة خلال سنة ٢٠٢٠ م. سيتم ربط الدفعات المؤجلة بالتدفقات النقدية التشغيلية المخصصة للفندق. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

## ١٥- القروض والاقتراضات (نتمة)

## قرصون لأجل (نتمة)

(ح) بتاريخ ١٢ نوفمبر ٢٠١٨م، أصدرت المجموعة صكوكاً خاصة غير مضمونة وثانوية متواقة مع الشريعة بمبلغ ٥٠٦ مليون ريال سعودي بتاريخ استحقاق ١٥ نوفمبر ٢٠٢٣م. تم إصدار الصكوك تحت اسم شركة تابعة مملوكة بالكامل "جيل عمر للصكوك المحدودة" بالدولار الأمريكي. يتم سداد المبلغ الأساسي المستحق على دفعات واحدة تستحق في تاريخ الاستحقاق. تحمل الصكوك معدل عمولة ثابت ٩,٨٥٪ سنوياً. لا توجد تعهادات دين مالية متعلقة بالصكوك.

لاحقاً نهاية السنة، تعلن الشركة عن الاسترداد الجزئي المبكر للصكوك بقيمة ٦٧,٥٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي كمبلغ إجمالي اسمي لشهاداتها (من إجمالي المبلغ الاسمي البالغ ١٣٥,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي) والتي تم إصدارها في ١٥ نوفمبر ٢٠١٨م وتاريخ استحقاقها الأصلي هو ١٥ نوفمبر ٢٠٢٣م.

(ط) خلال المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، دخلت المجموعة في ترتيب تمويل مضمون بقيمة ١,٦ مليار ريال سعودي مع مقرض لاستكمال المرحلة الثالثة من مشروع المجموعة. تم سحب ٤٧٥ مليون ريال سعودي الذي تم استخدامه لتسوية بعض الالتزامات المتعلقة بالمرحلة ٣. وسيتم إجراء عمليات السحب المتبقية من هذا التسهيل خلال اثنى عشر شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. تكلفة الاقتراض هي سايبور زائد ٩,٠٪ سنوياً. لا توجد تعهادات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

## ١٦- مطلوبات مقابل عقود الإيجار

فيما يلي تفاصيل المطلوبات مقابل عقود الإيجار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بألاف الريالات السعودية	إجمالي مدفوعات الإيجار بموجب عقود الإيجار تكليف تمويل
٢٧,٠٦١ (٢,٠٢٣)	١٥,٠٩٠ (٥٣٤)	
٢٥,٠٣٨ (١٠,٨٥٧)	١٤,٥٥٦ (٣,٢٤٧)	ناقص: الجزء المتداول
١٤,١٨١	١١,٣٠٩	الجزء غير المتداول

خلال سنة ٢٠٢١م، سجلت المجموعة إضافة بمبلغ لا شيء (١٦ مليون ريال سعودي) كإعادة قياس بسبب التغيير في مدة عقد الإيجار بناء على ممارسة خيار التمديد.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ أقل من سنة بين سنة إلى خمس سنوات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ أقل من سنة بين سنة إلى خمس سنوات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ أقل من سنة بين سنة إلى خمس سنوات
٣,٢٤٧ (١١,٣٠٩)	(١٦٠) (٣٧٤)	٣,٤٠٧ ١١,٦٨٣
١٤,٥٥٦ (٥٣٤)		١٥,٠٩٠
١٠,٨٥٧ ١٤,١٨١	(٧٣١) (١,٢٩٢)	١١,٥٨٨ ١٥,٤٧٣
٢٥,٠٣٨ (٢,٠٢٣)		٢٧,٠٦١

## ١٧ - مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بتشغيل برنامج المنافع المحددة بموجب متطلبات قانون العمل في المملكة العربية السعودية. تستند مدفوعات منافع نهاية الخدمة بموجب البرنامج على أساس الرواتب النهائية والبدلات وسنوات الخدمة التراكمية في تاريخ انتهاء خدمة الموظفين، كما هو محدد بالشروط الموضوعة في قانون العمل في المملكة العربية السعودية. إن برنامج منافع نهاية الخدمة للموظفين هي غير ممولة ويتم استيفاء التزام دفع المنافع حال استحقاقها عند إنهاء خدمة الموظف. يلخص الجدول أدناه مكونات صافي مصروف المنافع المعترف بها في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة، والمبالغ المعترف بها في قائمة المركز المالي الموحدة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بألاف الريالات ال سعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بألاف الريالات ال سعودية
---	---

٢٩,٥٢٣	٣٣,٤٠٠
--------	--------

١٠,٩٦٨	٧,٩٩٢
٧٨٥	٤٥٩
(١,٨٦٩)	(٧٥٧)
٩,٨٨٤	٧,٦٩٤

التزام المنافع المحددة في بداية السنة

المدرج في الربح أو الخسارة

تكلفة الخدمة الحالية

تكلفة الفائدة

مكسب التقليص

٢,٨٧٥	(١,٢٣٦)
(١,٠٥٣)	(١,٢٥٤)
١,٨٢٢	(٢,٤٩٠)

(٧,٨٢٩)	(١١,٠٣٤)
-	(٢٦١)
(٧,٨٢٩)	(١١,٢٩٥)

التزام المنافع المحددة في نهاية السنة

آخرى

منافع مدفوعة

التزام محول

٣٣,٤٠٠	٢٧,٣٠٩
--------	--------

=====	=====
-------	-------

افتراضات الاكتوارية  
فيما يلي افتراضات الاكتوارية الرئيسية المطبقة في تاريخ التقرير المالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
------------------------	------------------------

٪ ١,٦٥	٪ ٢,٤
٪ ٢,٣٠	٪ ٢,٢٥

معدل الخصم (%)

معدل الزيادة المستقبلية في الرواتب (%)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، بلغ متوسط الفترة المرجحة للتزام المنافع المحددة ٦ سنوات (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٥,٥٥ سنوات).

يتم خصم الدفعات المستقبلية المتوقعة باستخدام عوائد السوق في نهاية فترة التقرير المالي لسندات الشركات العالية السيولة مع الشروط والعملات التي تتوافق قدر الإمكان مع التدفقات النقدية التقديرية لخارج الشركة المستقبلية.

## ١٧- مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين (تممة)

## تحليل الحساسية

إن التغيرات المحتملة المعقولة في تاريخ التقرير لأحد الافتراضات الاكتوارية ذات الصلة، مع الاحتفاظ بافتراضات أخرى ثابتة، قد تؤثر على التزام المنافع المحددة بالمبالغ المبينة أدناه:

		٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
		زيادة	نقص	زيادة	نقص
		بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات
	ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية
٢,٠٨٢	(١,٨٤٨)	١,٨٣٣	(١,٦٠٠)	٢,٢١٩	(١,٧٤٢)
٢,٠٠٩		١,٩٥٨			
		معدل الخصم (حركة٪ ١)		زيادة الرواتب المستقبلية (حركة٪ ١)	

تم تحديد تحليل الحساسية أعلاه وفقاً لطريقة يتم بموجبها توقع الأثر على التزام المنافع المحددة نتيجة التغيرات المعقولة في الافتراضات الأساسية التي تحدث في نهاية الفترة المالية. تستند تحليل الحساسية إلى تغير في الافتراض الجوهري والمحافظة على إبقاء جميع الافتراضات الأخرى ثابتة. قد لا تكون تحليل الحساسية مماثلة للتغير الفعلي في التزام منافع الموظفين نظراً لأنه من غير المحتمل بأن التغيرات في الافتراضات ستحدث بمعزل عن بعضها البعض.

فيما يلي المدفوعات المتوقعة غير المخصومة لبرنامج المنافع المحددة في السنوات المستقبلية:

		٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
		بألاف الريالات	ال سعودية
٤,٦٣١	٤,٤٥٨		خلال ١٢ شهراً التالية (فترة التقرير المالي السنوية التالية)
١٤,٣٨٤	١١,٣٧٠		ما بين ١ و ٥ سنوات
٩,٩٩٠	٧,٠٧٠		ما بين ٥ و

## ١٨- المطلوبات غير المتداولة الأخرى

		إيضاح ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	إيضاح ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
		بألاف الريالات	ال سعودية
٧٦٢,٥٩٥	٧٤١,٢٠٥	٢٢	مستحق الدفع إلى شركة تبريد المنطقة المركزية (انظر إيضاح "ب" أدناه)
٣٥٨,٩٢٦	٣٧٠,٣٦٣		محتجزات دائنة - غير متداولة
٦,٠٩٦	٦,٤٥٧		ودائع قابلة للاسترداد (انظر الإيضاح "أ" أدناه)
١٩,١٧٤	١٣,٤٥٥		أخرى
١,١٤٦,٧٩١	١,١٣١,٤٨٠		

أ) يتم استلام الودائع القابلة للاسترداد مقابل المراكز التجارية التي يجب تسويتها في نهاية العقد.

ب) بموجب الترتيب مع شركة تبريد المنطقة المركزية لإنشاء مرافق تبريد وتقديم خدمة التبريد للمجموعة والعملاء الآخرين ضمن منطقة مشروع التطوير. تحدد اتفاقية الامتياز معادلة الأسعار لبيع الخدمات إلى المجموعة والعملاء بمعدل ثابت يخضع لسعة التبريد المتعاقد عليها ونوعية خدمات التبريد.

## ١٩ - الدم الدائنة والمطلوبات المتداولة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بألاف الريالات السعودية	
٥٦٧,٢٧٦	٣٣٤,١٥٢	أرصدة المتعاقدين مستحقة الدفع
٨,٠٠٠	١٩,١١٧	محتجزات دائنة - متداولة
٥٥,٩٨٥	٥٧٨,٢٧٢	مصاريف مستحقة الدفع وخصصات أخرى
٢٤٧,٧٦٥	١٨٨,٩٤١	دفعات مقدمة من العملاء
١٥٩,٢٥٥	١٤١,٠٧١	دم دائنة
٤٤٥,٣٤٦	٢٧٨,٣١٣	المبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة والجهات المنسبة الأخرى (الإيضاح ٢٢)
<b>١,٤٨٣,٦٢٧</b>	<b>١,٥٣٩,٨٦٦</b>	

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

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

## ٢٠ - دم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار

كما هو مبين، وبموجب التقديرات والأحكام الهامة (الإيضاح ٤-٢)، تم توحيد صندوق الإنماء مكة العقاري ("الصندوق"). ونتيجة لتوحيد الصندوق، يستحق دفع الالتزامات إلى بقية مالكي الوحدات في الصندوق. تضمن الالتزام فائدة مستحقة الدفع على أساس نصف سنوي بنسبة ٩,٦ % ومبلاًغ استرداد مستحق الدفع عند تصفية الصندوق. رهنت المجموعة المرحلة الأولى للصندوق للمقرض كضمان مقابل هذه المعاملة. الرجوع إلى الإيضاح ٦ لمزيد من التفاصيل. ونظراً لأن مالكي الوحدات يستلمون عوائد ثابتة ومبلاًغ استرداد ثابت، تمت المحاسبة عن الالتزام بالتكلفة المطفأة.

## ٢١. زكاة مستحقة الدفع

تم احتساب الزكاة بنسبة ٥٪ من الإيرادات الخاضعة للزكاة أو الوعاء الزكوي - أيهما أعلى. وبالتالي، تم احتساب الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م على أساس الوعاء الزكوي، وفيما يلي مكوناتها الهامة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بألاف الريالات السعودية	
٨,٣١٢,٦٨٨	٧,٩٠٣,٢١٤	حقوق الملكية
١٧,١٦٢,٥٩٢	٨,٢٢٦,١٦٨	مخصصات أول المدة وتسويات أخرى
(٢٥,٣٦٨,٢٥٠)	(٢٦,١١٢,٥٨٨)	القيمة الدفترية للموجودات طويلة الأجل
١٠٧,٠٣٠	(٩,٩٨٣,٢٠٦)	
<b>(١,٠٦٧,٣١٧)</b>	<b>١,١٢٥,٥٦٧</b>	دخل / (خسار) معدلة
<b>(١,١٧٤,٣٤٧)</b>	<b>(١,٦٨٠,٢٢٧)</b>	الوعاء الزكوي
<b>(١,٠٦٧,٣١٧)</b>	<b>١,١٢٥,٥٦٧</b>	الوعاء الزكوي أعلى من أ و ب

تم تعديل بعض البنود وفقاً لقانون الزكاة وضريبة الدخل السعودي للتوصّل إلى الوعاء الزكوي.

**٢١ - زكاة مستحقة الدفع (نهاية)**

كانت الحركة في مخصص الزكاة للسنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
بألاف الريالات	السعودية

**٦٨,٧٤١**

-	٢٩,٠١٧	
٦٨,٧٤١	١٨٢,١٨٩	
<b>٦٨,٧٤١</b>	<b>٢١١,٢٠٦</b>	
-	٢١,٨٢١	
<b>٦٨,٧٤١</b>	<b>٣٠١,٧٦٨</b>	

تحويل من مبالغ مستحقة الدفع

**الرصيد الختامي**

**مخصص محمل للسنة**

محمل زكاة متداول - السنة الحالية

محمل زكاة متداول - الفترة السابقة

**الربوط الزكوية**

خلال سنة ١٤٤٣ هـ، أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") ربطاً زكرياً للفترة الفاصلة بين ٢٣ رمضان ١٤٢٧ هـ و ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠ هـ، ونتج عن ذلك فرض مبلغ زكاة إضافي يبلغ ٣٠,٤ مليون ريال سعودي. قدمت شركة جبل عمر للتطوير استثنافاً ضد ربوط الهيئة وقدمت ضماناً بنكياً قدره ٢٩,١ مليون ريال سعودي. خلال ٢٠١٦ م، أصدرت لجنة الاستئناف العليا لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قرارها بتخفيض التزام الزكاة لمبلغ ٢١,٨ مليون ريال سعودي. قدمت شركة جبل عمر للتطوير استثناف آخر لديوان المظالم ضد قرار لجنة الاستئناف العليا. وما زال هذا الاستئناف قيد التقديم وبانتظار قرار الأمانة العامة للجان الضريبية. وتتوقع الإدارة نتيجة إيجابية. خلال سنة ٢٠٢١ م، سجلت شركة جبل عمر للتطوير زكاة إضافية مستحقة الدفع بمبلغ ١٧ مليون ريال سعودي للربوط ذات الصلة.

وخلال سنة ١٤٣٥ هـ، أصدرت الهيئة ربوطاً زكرياً وضريبة استقطاع وطالبة بزكاة وضريبة استقطاع إضافية بمبلغ ٢٦,٨ مليون ريال سعودي للسنوات المنتهية من ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ إلى ١٤٣٣ هـ. قدمت شركة جبل عمر للتطوير استثنافاً ضد ربوط الهيئة وقدمت ضماناً بنكياً قدره ١٤,٦ مليون ريال سعودي. وتتوقع الإدارة نتيجة إيجابية.

قدمت المجموعة عائداتها الزكوية للسنوات المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٤ هـ إلى ١٤٣٧ هـ بالإضافة إلى الفترات المنتهية في ١٥ رجب ١٤٣٨ هـ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، وحصلت على شهادة زكوية محددة بالسنوات المذكورة. لم تُتم الهيئة مراجعة العائدات الزكوية ولم تُصدر ربوطاً بالسنوات المذكورة. وبالإضافة إلى ذلك، قدمت المجموعة خلال عام ٢٠١٧ م عائدات زكوية معدلة للسنوات من ١٤٣٤ هـ إلى ١٤٣٦ هـ، والتي تم اقرارها من قبل الهيئة وما زالت تنتظر اصدار الربوط. قامت المجموعة باستلام ربوط زكوية من قبل الهيئة للسنوات حتى ٢٠١٨ م بمبلغ يبلغ تقريباً ٤٢ مليون ريال سعودي، وسجلت زكاة مستحقة الدفع بناءً على الربوط المعدلة بقيمة ١٣٣,١ مليون ريال سعودي، وقدمت استثنافاً ضد الربوط المفتوحة.

أصدرت الهيئة خلال سنة ٢٠٢١ م ربوطاً زكرياً للسنوات ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م نتج عنها التزام زكاة إضافي بمبلغ ٢٠٩ مليون ريال سعودي وسجلت مبلغ الزكاة مستحقة الدفع بمبلغ ١٠٢ مليون ريال سعودي. قدمت المجموعة اعتراضاً ضد الربوط المذكورة. ويتم حالياً مراجعة الاعتراض من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

**٢٢ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصتها**

تمثل الجهات ذات العلاقة المساهمين وكبار موظفي الإدارة بالمجموعة والمنشآت الخاضعة للسيطرة أو السيطرة المشتركة، أو التي يمارس عليها تأثيراً هاماً من قبل هذه الجهات. يتم اعتماد أسعار وشروط هذه التعاملات من قبل إدارة المجموعة. فيما يلي بيان بمعاملات المجموعة مع الجهات ذات العلاقة وأرصتها.

**العلاقة**

مشروع مشترك  
جهة منتبة  
الشركة المستثمر فيها  
مساهم

**الجهة ذات العلاقة**

شركة تبريد المنطقة المركزية  
بنك البلاد  
صندوق البلاد للضيافة في مكة المكرمة  
شركة مكة للإنشاء والتعمير

## ٢٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدتها (نهاية)

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

٣١ ديسمبر م٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر م٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
٣٣,٩٧٩	٢٨,٢٩١	تكلفة تمويل على قرض من بنك محلي	بنك البلاد - جهة مناسبة
٣,٧٥٢	٦,٧١٤	- منافع موظفين قصيرة الأجل	موظفي الإدارة العليا
١٥٢	١٥٠	- منافع ما بعد التوظيف	
٥٨٥	٥٥٧	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة	
٤٣,١٩٠	٧٤,٥٣٠	رسوم تبريد ودفعات إيجار (الإيضاح ٥ (أ)) أعمال إنشائية تحت التنفيذ مستحوذ عليها من قبل	شركة تبريد المنطقة المركزية - مشروع مشترك
٢٢٩	-	شركة تبريد المنطقة المركزية	
٧,١٧٥	٧,٩٩٣	رسم الامتياز٪	
٥,٢٨٠	٣٥٣	أخرى	

يشمل موظفي الإدارة الرئيسيين التنفيذي ورؤساء الأقسام. يشمل تعويض كبار موظفي الإدارة بالمجموعة على الرواتب والمنافع غير النقدية والاشتراكات في برنامج المنافع المحددة لما بعد الخدمة.

## فيما يلي الأرصدة الناشئة عن المعاملات مع الجهات ذات العلاقة:

٣١ ديسمبر م٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر م٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	العلاقة	الجهة ذات العلاقة
٧٦٢,٥٩٥	٧٤١,٢٠٥	مطلوبات غير متداولة أخرى	شركة تبريد المنطقة المركزية الشركة مشروع مشترك
٦١٩,٤٦٨	٦٤٢,٢٧٧	قرصون واقتراءات الدسم الدائنة ومطلوبات متداولة أخرى	بنك البلاد شركة تبريد المنطقة المركزية الشركة
١٢٠,٢٥٦	٢٠٨,٨١٧	الدسم الدائنة و مطلوبات متداولة أخرى	صندوق البلاد للضيافة في مكة المكرمة
١١٢,٥١٩	٦٩,٤٩٦	ذمم مدينة وندم مدينة أخرى	شركة تبريد المنطقة المركزية الشركة
(٥,٢٨٠)	(١١,٤٦٧)	ذمم مدينة وندم مدينة أخرى	شركة مكة للإنشاء والتعمير
٣٠٩,٥٦٥	٣٠٩,٥٦٥	مطلوبات متداولة أخرى	

يمثل المبلغ المستحق لشركة مكة للإنشاء والتعمير النقد المدفوع من قلهم مقابل الأسهم النقدية المصدرة مقابل الأرض التي لم يتمكن ملاكها تقديم صكوكها النظمية والقانونية. انظر الإيضاح ٥ لمزيد من التفاصيل. تم تسوية المبلغ المدفوع لشركة مكة للإنشاء والتعمير خلال السنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٦ هـ (١٤٣٦ م) والبالغ ٥٠ مليون ريال سعودي مقابل الالتزام المسجل خلال سنة ١٤٣٧ هـ.

## ٢٣- الإيرادات

٣١ ديسمبر م٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر م٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	إيضاح	إيرادات من العقود المبرمة مع العملاء إيرادات من دخل الإيجار
١٥٠,٣٨٠	٢٧٦,٠٢٥	أ	
٢٦,٣٠٢	٣٤,٣٣٤	ب	
<b>١٧٦,٦٨٢</b>	<b>٣١٠,٣٥٩</b>		

**شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)**

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)**

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

**٢٣ - الإيرادات (تنمية)**

**أ) تفصيل إيرادات من العقود المبرمة مع العملاء**  
فيما يلي الإيرادات المفصلة حسب نوع الإيرادات وتوفيق إثبات الإيرادات: ويتضمن الجدول أيضاً تسوية الإيرادات المفصلة والتقارير القطاعية للمجموعة. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على إيرادات المجموعة في المملكة العربية السعودية.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر									
		٢٠٢١		٢٠٢٠		٢٠٢١		٢٠٢٠	
المجموع		عقارات للتطوير والبيع		المرافق التجارية		تشغيل الفنادق		نوع الإيرادات	
بـالآف الريالات	السعودية	بـالآف الريالات	السعودية	بـالآف الريالات	السعودية	بـالآف الريالات	السعودية	بـالآف الريالات	السعودية
٣١,٠٤٣	٩٦,٩٠٩	٣١,٠٤٣	٩٦,٩٠٩	-	-	-	-	-	-
٩١,٠٠٢	١٤٢,١١١	-	-	-	-	٩١,٠٠٢	١٤٢,١١١		بيع عقارات للتطوير والبيع
٢٨,٣٣٥	٣٧,٠٠٥	-	-	-	-	٢٨,٣٣٥	٣٧,٠٠٥		عمليات الفندق
١٥٠,٣٨٠	٢٧٦,٠٢٥	٣١,٠٤٣	٩٦,٩٠٩	-	-	١١٩,٣٣٧	١٧٩,١١٦		- إيجار الغرف
٢٨,٣٣٥	٣٧,٠٠٥	-	-	-	-	٢٨,٣٣٥	٣٧,٠٠٥		- خدمات أخرى
١٢٢,٠٤٥	٢٣٩,٠٢٠	٣١,٠٤٣	٩٦,٩٠٩	-	-	٩١,٠٠٢	١٤٢,١١١		
١٥٠,٣٨٠	٢٧٦,٠٢٥	٣١,٠٤٣	٩٦,٩٠٩	-	-	١١٩,٣٣٧	١٧٩,١١٦		
<b>مجموع الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء</b>									

**بـ. إيرادات إيجار**

٢٠٢٠		٢٠٢١		٢٠٢٠		٢٠٢١		٢٠٢٠	
بـالآف الريالات	السعودية	بـالآف الريالات	السعودية	بـالآف الريالات	السعودية	بـالآف الريالات	السعودية	بـالآف الريالات	السعودية
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٢,٤٤٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٢٣,٨٦٢	٣٤,٣٣٤	-	-	٢٣,٨٦٢	٣٤,٣٣٤	-	-	٢,٤٤٠	-
٢٦,٣٠٢	٣٤,٣٣٤	-	-	٢٣,٨٦٢	٣٤,٣٣٤	-	-	٢,٤٤٠	-
<b>مجموع الإيرادات من عقود الإيجار</b>									

**شركة جيل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)**

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نتمة)**

**في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م**

**٢٤ - تكلفة الإيرادات**

٣١ ديسمبر  
م ٢٠٢٠  
بألاف الريالات  
السعودية

٣١ ديسمبر  
م ٢٠٢١  
بألاف الريالات  
السعودية

٧١,٧٠٥  
٣٨,٩٠٧

٨٧,٦١٦  
٢٩,٥٤٨

٤٠١,٣٨٨  
٤٠,٠٠٠  
٤٩,٣٦٧

٣٧٥,١١٣  
٣٩,٥٧٢  
٣,١٤٥

**٦٠١,٣٦٧**

**٥٣٤,٩٩٤**

- تكلفة عقارات للتطوير والبيع  
تكلف تشغيل مركز تجاري  
تكلفة الفندق  
- تكلفة التشغيل  
- تكلفة متعلقة بعقود الإيجار  
تكلف أخرى

**٢٥ - المصاريف العمومية والإدارية**

٣١ ديسمبر  
م ٢٠٢٠  
بألاف الريالات  
السعودية

٣١ ديسمبر  
م ٢٠٢١  
بألاف الريالات  
السعودية

١٠٤,٧٩١  
٩١,٤٩٨  
١٠٠,٧٥  
٧,٦٧٣  
٧٣٥  
٥١٨  
٢٧,٨٢٣

١٣٦,٧٥٣  
٥١,١٨١  
٣,٣٧٨  
١٦,٥٥٤  
٥٩٤  
١,٦٦٨  
٢٧,٤٩٢

**٢٤٣,١١٣**

**٢٣٧,٦٢٠**

تكلف متعلقة بالموظفين ومصاريف السفر  
استهلاك وإطفاء  
ضرائب استقطاع  
أتعاب مهنية واستشارية  
أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة  
مصاريف ما قبل افتتاح الفنادق  
أخرى

**٢٦ - إيرادات تشغيلية أخرى**

٣١ ديسمبر  
م ٢٠٢٠  
بألاف الريالات  
السعودية

٣١ ديسمبر  
م ٢٠٢١  
بألاف الريالات  
السعودية

٤,٥٢٢

١,٨٢١

٢,٣٠٨

٨٤٤

٢,٠٧٨

١,٠٩٧

٩,٥٩٤

٣,٥٠٠

**١٨,٥٠٢**

**٧,٢٦٢**

إيرادات استثمار مراحة  
مكسب القيمة العادلة من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو  
الخسارة (راجع الإيضاح ٨)  
رسوم الامتياز  
أخرى

## ٢٧ - تكاليف تمويل

٣١ ديسمبر م ٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر م ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	
١٧٤,٦٩٢	٤٢٦,١٥٩	نفقات الفائدة والنفقات المالية المدفوعة / مستحقة الدفع مقابل المطلوبات المالية
٤٨٩,٢٠٤	٣٦٨,٩٩٧	التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<hr/> ٦٦٣,٨٩٦	<hr/> ٧٩٥,١٥٦	تكلفة الاقتراض التقليدية
(١٧٤,٩٦١)	(٥٩,١٢٧)	 مبلغ تم رسمته (إيضاحان ٥ و ٦)
<hr/> ٤٨٨,٩٣٥	<hr/> ٧٣٦,٠٢٩	

٤) تكون تكلفة الاقتراض التقليدية تعديلات خسارة بقيمة ٤٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠ م: ٦٩ مليون ريال سعودي) تم اثباتها خلال ٢٠٢١ م.

## ٢٨ - ربحية / (خسارة) السهم

تم احتساب ربحية / (خسارة) السهم الأساسية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بقسمة ربح / خسارة السنة العائدة إلى مساهمي الشركة على عدد الأسهم القائمة خلال هذه السنة. ونظراً للعدم وجود أسهم مخففة قائمة، فإن الخسائر الأساسية المخففة للسهم الواحد متطابقة.

٣١ ديسمبر م ٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر م ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	
<hr/> (١,٣٣٩,٠٠٥)	<hr/> ٩٤٦,٢٠٦	ربح/(خسارة) السنة العائدة إلى المساهمين في الشركة
<hr/> ٩٢٩,٤٠٠	<hr/> ٩٢٩,٤٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (العدد بالألاف)
<hr/> (١,٤٤)	<hr/> ١,٠٢	ربحية / (خسارة) السهم (ريال سعودي) – الأساسية والمخصصة

## ٢٩ - التقارير القطاعية

## أساس تصنيف القطاعات

لدى المجموعة الأقسام الاستراتيجية الخمسة التالية التي تمثل قطاعاتها التشغيلية التي يتم التقرير عنها. تقدم هذه الأقسام منتجات وأو خدمات مختلفة وتدار بشكل منفصل. يبين الملاخص التالي عمليات كل قطاع.

النشاطات	القطاعات التابعة
تشمل تأجير الغرف وبيع الأطعمة والمشروبات ("الفنادق").	تشغيل الفنادق
تشمل تشغيل وتأجير مراكز التسوق التجارية ("المراكز التجارية").	المراكز التجارية
يشمل إنشاء وتطوير العقارات وبيع الوحدات السكنية الجاهزة.	عقارات التطوير والبيع
تشمل أنشطة البناء والتطوير التي تقوم بها الفنادق في جميع المراحل.	عقارات قيد الإنشاء
أنشطة المركز الرئيسي للشركة بما في ذلك البيع والتسيير.	الشركة (المركز الرئيسي)

## ٢٩- التقارير القطاعية (تتمة)

## للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

## عقارات

المجموع بألاف الريالات السعودية	شركة للتطوير والبيع بألاف الريالات السعودية	مراكز تجارية بألاف الريالات السعودية	تشغيل الفنادق بألاف الريالات السعودية	الموجودات المتداولة ممتلكات ومعدات عقارات استثمارية موجودات غير متداولة أخرى مجموع الموجودات
١,٧٣٧,٥١٨	١,٤٠٦,٤٣٢	٦٧,٦٧٤	٣٨,٩٦١	٢٢٤,٤٥١
١٩,٣٦٩,٥١٦	١٥,١٨٣	-	٤٤,٩٣٠	١٩,٣٠٩,٤٠٣
٥,٠٢٤,٠٢٨	-	-	٣,٤١٢,٧٢٢	١,٦١١,٣٠٦
٦٩١,٥١٦	٦٩١,٥٦١	-	-	٤٥٥
٢٦,٨٢٢,٥٧٨	٢,١١٢,٦٧٦	٦٧,٦٧٤	٣,٤٩٦,٦١٣	٢١,١٤٥,٦١٥
١٨,١٩٤,٣٥٢	١٧,٩٠٣,٧٥٠	١٤٩,٠٠٥	٦,٤٧٠	١٣٥,١٢٧
٣١٠,٣٥٩	-	٩١,١٩٠	٣٤,٣٣٤	١٨٤,٨٣٥
٢٧٢,٨٣٦	٥١,٢٠٢	-	١٥,٣٣٦	٢٠٦,٢٩٨
٢١١,٢٠٦	٢١١,٢٠٦	-	-	-
٧,١٧٢	٧,١٧٢	-	-	-
٧٣٦,٠٢٩	١٦٩,٣٢١	-	٢١٥,٣٥٣	٣٥١,٣٥٥
٩٤٨,٤٨٠	١,٧٢٨,٧١٧	٩,٢٩٣	(٢١٠,٢٠٥)	(٥٧٩,٣٢٥)

## للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

## عقارات للتطوير

المجموع بألاف الريالات السعودية	شركة بألاف الريالات السعودية	والبيع بألاف الريالات السعودية	مراكز تجارية بألاف الريالات السعودية	تشغيل الفنادق بألاف الريالات السعودية	الموجودات المتداولة ممتلكات ومعدات عقارات استثمارية موجودات غير متداولة أخرى مجموع الموجودات
٢,١٣٥,٩٩٥	٤٢٤,٩١٧	١,٥٠٣,٧٤٤	٨٣,١٨٩	١٢٤,١٤٥	١٢٤,١٤٥
١٧,٨٧٥,١١٠	٨٨,٦٥٢	-	-	١٧,٧٨٦,٤٥٨	١٧,٧٨٦,٤٥٨
٥,٠٤١,٨٣١	-	-	٤,٤٨٢,٨٩٧	٥٥٨,٩٣٤	٥٥٨,٩٣٤
٦٨٣,٩٤٦	٦٨٣,٩٤٦	-	-	-	-
٢٥,٧٣٦,٨٨٢	١,١٩٧,٥١٥	١,٥٠٣,٧٤٤	٤,٥٦٦,٠٨٦	١٨,٤٦٩,٥٣٧	١٨,٤٦٩,٥٣٧
١٨,٧٤٨,١٤٠	١٧,٣٢٥,٤١٠	٢٠٨,٨٣٧	٢٧٢,٧٣٦	٩٤١,١٥٧	٩٤١,١٥٧
١٧٦,٦٨٢	-	٣١,٠٤٣	٢٦,٣٠٢	١١٩,٣٣٧	١١٩,٣٣٧
٣١٦,٠٥٤	-	١٩,٢٨٦	١٦,٨١٣	٢٧٩,٩٥٥	٢٧٩,٩٥٥
٦٨,٧٤١	٦٨,٧٤١	-	-	-	-
٩,١٥٧	٩,١٥٧	-	-	-	-
(٤٨٨,٩٣٥)	(٤٨٨,٩٣٥)	-	-	-	-
(١,٣٤١,٠٣٨)	(٧١٣,٥١٦)	(٤٠,٦٦٣)	(٩٢,٦٤٦)	(٤٩٤,٢١٣)	(٤٩٤,٢١٣)

### ٣٠- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

ت تكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من قروض واقتراضات وذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى. يتمثل الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية في تمويل عمليات المجموعة. تشتمل الموجودات المالية الرئيسية الخاصة بالمجموعة على الذمم المدينة التجارية والنقد والودائع قصيرة الأجل التي تنشأ مباشرة من عملياتها. تحفظ المجموعة أيضاً باستثمارات في أدوات حقوق الملكية.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر 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 المسؤولية الكاملة عن إنشاء ومراقبة إطار إدارة مخاطر المجموعة. وتتولى المراجعة الداخلية مساعدة لجنة المراجعة بالمجموعة في دورها الإشرافي. يقوم التدقير الداخلي بالمراجعة الدورية وغير الدورية لضوابط وإجراءات الإدارة والنتائج التي يتم إطلاع الإدارة عليها. تراقب المجموعة باستمرار السيناريو المتتطور وأي تغييرات في سياسات إدارة المخاطر سينعكس في فترات التقارير المستقبلية.

#### مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق. تشتمل مخاطر السوق على ثلاثة أنواع وهي: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملة ومخاطر الأسعار.

#### مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نظراً للتغيرات في أسعار الفائدة في السوق. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغير في معدل الفائدة في السوق بشكل أساسي بالالتزامات الدين طبولة الأجل التي لها معدلات فائدة متغيرة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الفائدة من خلال المراقبة المنتظمة لمواعيد استحقاق الفائدة على أدواتها المالية التي تحمل فائدة. إن المطلوبات المرتبطة بالعمولة الخاصة بالمجموعة والتي تتمثل بصورة رئيسية في القروض البنكية، مرتبطة بعمولة عائمة، والتي تخضع لتجديد الأسعار. تقوم الإدارة بمراقبة التغيرات في أسعار العمولات وتعتقد بأن القيمة العادلة ومخاطر أسعار العمولات المتعلقة بالتدفقات النقدية الخاصة بالمجموعه تتغير غير جوهريه. تتكون الموجودات المالية التي تحمل فائدة من ودائع مربحة قصيرة الأجل بأسعار فائدة ثابتة. ولذلك، لا تتعرض لمخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية ومخاطر أسعار الفائدة على القيمة العادلة.

فيما يلي بيان معدل الفائدة للأدوات المالية المرتبطة بالعمولة الخاصة بالمجموعة والمفصح عنها إلى إدارة المجموعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعوية	السعوية
٩,٨٨٧,٧٤٥	٩,٠٦٨,٣٢٢

المطلوبات المالية - بشكل رئيسي الاقتراضات

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعوية	السعوية
٩٨,٨٧٧	٩٠,٦٨٣
(٩٨,٨٧٧)	(٩٠,٦٨٣)

زيادة معدل الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس  
نقص معدل الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس

#### مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات الأجنبية المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبية. تتم معاملات المجموعة بصفة أساسية بالريال السعودي والدولار الأمريكي. تعتقد الإدارة أنه لا توجد مخاطر عملة ناشئة عن المعاملات المقومة بعملات مربوطة بالريال السعودي. تعرّض المجموعة لمخاطر العملة الناشئة عن العملات المقومة غير المرتبطة بالريال السعودي لا يعد جوهرياً في هذه القوائم المالية الموحدة.

#### مخاطر السعر

مخاطر الأسعار هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق (بخلاف الناشئة عن مخاطر أسعار العمولات أو مخاطر العملة) سواء كانت تلك التغيرات بسبب عوامل محددة للأدوات المالية الفردية أو جهتها المصدرة أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المالية المماثلة المتداولة في السوق.

## ٣٠- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تمهـة)

**مخاطر السعر (تمهـة)**

ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر سعر الوحدة من الاستثمارات التي تحفظ 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.

الأثر على الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر
٢٠٢٠	٢٠٢١
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات
السعودية	السعودية
١٨,٦٢٧	١٥,٢٠٦
(١٨,٦٢٧)	(١٥,٢٠٦)

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

**مخاطر الائتمان**

مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم وفاء طرف بالتزام ما يوجب أداة مالية أو عقد مع عميل والتبسيب في تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. تثير المجموعة مخاطر الائتمان من خلال تقييم الملاعة 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 المدينية القائمة وإيرادات الإيجار المستحقة وموجودات العقود.

يتم إدارة مخاطر الائتمان على أساس المجموعة. بالنسبة للذمم المدينية 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 تعين حدود المخاطر الفردية وفقاً للحدود التي تحددها الإدارة. يتم مراقبة الالتزام بحدود الائتمان من قبل العملاء بشكل منتظم من قبل الإدارة.

الحد الأقصى لعرض المجموعة لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ يعادل القيم الدفترية المعنية كما تم الإفصاح عن ذلك في الإيضاحين ٩ و ١٢.

يتم إيداع النقد لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني مرتفع. تعتبر الذمم المدينية 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، فإنه لا يوجد أي مخصص مطلوب فيما يتعلق بهذه الأرصدة لجميع السنوات المعروضة.

بالنسبة للذمم المدينية التجارية وإيرادات الإيجار المستحقة وموجودات العقود، تطبق المجموعة النهج البسيط لرصد مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩، والذي يسمح باستخدام مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر لجميع الذمم المدينية التجارية، إيرادات الإيجارات المستحقة وموجودات العقود على أساس مصفوفة المخصص. من أجل قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تجميع الذمم المدينية التجارية، إيرادات الإيجار المستحقة وموجودات العقود بناءً على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وأيام التأخير في السداد. تتعلق موجودات العقود وإيرادات الإيجار المستحقة بأعمال قيد التنفيذ غير مفتوحة. علاوة على ذلك، تتضمن الخسائر الائتمانية المتوقعة المعلومات المستقبلية.

تأخذ مصفوفة المخصصات في الاعتبار خبرة الخسارة الائتمانية التاريخية (فترة ٤٨ شهراً) وتعديلها وفقاً لمتوسط معدلات الاسترداد التاريخية. يتم أخذ معدلات الخسائر السابقة أيضاً بعين الاعتبار لعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على مقدرة العملاء على سداد الذمم المدينية. حددت 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.

**ننم مدينة المستأجر**

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 بناءً على بطاقة أداء جودة الائتمان الشاملة في وقت إبرام اتفاقية الإيجار. ويتم مراقبة الذمم المدينية القائمة على المستأجر بصورة منتظمة. يتم إجراء تحليل للانخفاض في القيمة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، على أساس فردي للمستأجرين الرئيسيين. يمثل الحد الأقصى للعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية.

## ٣٠.- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تممة)

## مخاطر الائتمان (تممة)

ننم مدينة ناتجة عن بيع مخزون الممتلكات والعقارات للتطوير 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.

يقدم الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان والخسائر المتوقعة للذمم المدينة:

المجموع	أكثر من ٢٧٠ يوماً متجاوزة موعد استحقاقها	أكثر من ٩٠ يوماً متجاوزة موعد استحقاقها	متوسط مخاطر الأدوات	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
%٢٥ ٢٣٨,٤٧٢	%٤٨ ٩٨,٦٥٥	%٥٩ ١١,٩٠٨	%٢٧ ٢٥,٤٤٦	معدل الخسارة المتوقعة إجمالي القيمة الدفترية
<u>٦٠,٦٨٩</u>	<u>٤٦,٩٣١</u>	<u>٧,٠٠٦</u>	<u>٦,٥٧٢</u>	<u>-</u> مخصص الخسارة
المجموع	أكثر من ٢٧٠ يوماً متجاوزة موعد استحقاقها	أكثر من ٩٠ يوماً متجاوزة موعد استحقاقها	متوسط مخاطر الأدوات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
%٥٩ ١٧٧,٥٨٦	%٥٩ ١٦٥,٣٠٧	%٨٩ ٦,٨٠٢	%٢٩ ٥,٢٠٢	معدل الخسارة المتوقعة إجمالي القيمة الدفترية
<u>١٠٤,٢٩٧</u>	<u>٩٦,٧٧٨</u>	<u>٦,٠٢٦</u>	<u>١,٤٩٣</u>	<u>-</u> مخصص الخسارة

## ٣٠.- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تممة)

## مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المنشأة في توفير الأموال للفاء بالالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. مخاطر السيولة قد تنتج عن عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة بقيمة قريبة من قيمته العادلة. تتم إدارة مخاطر السيولة على أساس منتظم عن طريق التأكد من توفر أموال كافية من خلال التسهيلات الائتمانية لمقابلة اية التزامات مستقبلية. وهذا يشمل النظر في توقعات التدفقات النقدية المستقبلية، المعدة باستخدام افتراضات حول طبيعة وتوفيق ونوع المعاملات المستقبلية، والمسار المخطط للإجراءات والتدفقات النقدية الأخرى التي يمكن اعتبارها معقوله وقابلة للتحقق في ظروف المجموعة. قامت إدارة المجموعة بوضع خطة لتمكين المجموعة من الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها ومواصلة عملياتها، دون تفليس كبير، كمنشأة مستمرة.

الاستحقاق المتوقع للتدفقات النقدية غير المخصومة للمطلوبات المالية كما يلي:

المجموع بـالآلاف الريالات السعودية	أكبر من سنتين وأقل من ٥ سنوات	من ٥ سنوات بـالآلاف الريالات السعودية	أكبر من سنة واحدة وأقل من سنتين بـالآلاف الريالات السعودية	حتى سنة واحدة بـالآلاف الريالات السعودية	إجمالي القيمة غير المخصومة بـالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
١٠,٨٦٠,٣٤٧	٥,٧٢٤,٦٤٥	١,٩٣٥,١٨٧	١,٨٠١,٥٥٧	١,٣٩٨,٩٥٨	١٠,٨٦٠,٣٤٧	قرص واقتراضات
٨,٦٤٤,٤٧٩	٥,٨٠١,٠٨٧	١,٢١٨,٥٩٦	٨١٢,٣٩٨	٨١٢,٣٩٨	٨,٦٤٤,٤٧٩	نهم دائنة لحامل الوحدة
١,٥٣٩,٨٦٧	-	-	-	١,٥٣٩,٨٦٧	١,٥٣٩,٨٦٧	نهم دائنة وأخرى
١٥,٠٩٠	-	-	١١,٦٨٣	٣,٤٠٧	١٥,٠٩٠	الالتزامات عقود إيجار
١,٥٨٩,٧٤٠	٩٠٣,١٨٩	١٨٦,٧١٧	٤٣٧,٥٩٥	٦٢,٢٣٩	١,٥٨٩,٧٤٠	مطلوبات غير متداولة أخرى
<b>٢٢,٦٤٩,٥٢٣</b>	<b>١٢,٤٢٨,٩٢١</b>	<b>٣,٣٤٠,٥٠٠</b>	<b>٣,٠٦٣,٢٣٣</b>	<b>٣,٨١٦,٨٦٩</b>	<b>٢٢,٦٤٩,٥٢٣</b>	

المجموع بـالآلاف الريالات السعودية	أكبر من سنتين وأقل من ٥ سنوات	من ٥ سنوات بـالآلاف الريالات السعودية	أكبر من سنة واحدة وأقل من سنتين وأقل من ٥ سنوات	حتى سنة واحدة وأقل من ٥ سنوات بـالآلاف الريالات السعودية	إجمالي القيمة غير المخصومة بـالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
١٢,٤٧٨,٠٧١	٨١٤,٨٧٠	٣,١٠٣,٢٣١	٥,٧٦٦,٢١١	٢,٧٩٣,٧٥٩	١٢,٤٧٨,٠٧١	قرص واقتراضات
٨,١٢٣,٠٥٥	٥,٥٤٣,٦٩٣	١,٢١٨,٥٩٦	٨١٢,٣٩٨	٥٤٨,٣٦٨	٨,١٢٣,٠٥٥	نهم دائنة لحامل الوحدة
١,٢٣٥,٨٦٣	-	-	-	١,٢٣٥,٨٦٣	١,٢٣٥,٨٦٣	نهم دائنة وأخرى
٢٧,٠٦٠	-	٨,٩٧٨	٦,٤٩٤	١١,٥٨٨	٢٧,٠٦٠	الالتزامات عقود إيجار
١,٦٨٠,٨٧١	٨٩٨,٠٠٢	٢١١,٩٨٨	٥٠٨,٦٤٢	٦٢,٢٣٩	١,٦٨٠,٨٧١	مطلوبات غير متداولة أخرى
<b>٢٣,٥٤٤,٩٢٠</b>	<b>٧,٢٥٦,٥٦٥</b>	<b>٤,٥٤٢,٧٩٣</b>	<b>٧,٠٩٣,٧٤٥</b>	<b>٤,٦٥١,٨١٧</b>	<b>٢٣,٥٤٤,٩٢٠</b>	

## الالتزامات تجاه حاملي الوحدات

تسدد الشركة الدفعات إلى الصندوق على أساس نصف سنوي بقيمة ٢٧٠ مليون ريال سعودي ولكن يمكن تأجيل المدفوّعات لمدة عامين. على هذا النحو، يجب على الشركة بموجب العقد، سداد مدفوّعات نقدية للصندوق.

توزيعات الأرباح المستحقة الدفع لمالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق هي دفعتين نصف سنويتين في السنة بحيث المبلغ الإجمالي لا يقل عن ٩٠٪ من صافي الأرباح القابلة للتوزيع سنويًا (الأرباح غير متوفرة). تم توحيد الصندوق من قبل المجموعة على الأساس المبين في الإيضاح رقم ٢٠ على هذا النحو تم إظهار توزيعات الأرباح المستحقة الدفع في الفترات بناءً على أحكام وشروط الصندوق.

تتم إدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة توفر الأموال الكافية والتسهيلات البنكية والائتمانية الأخرى بصورة منتظمة للفاء بالالتزامات المستقبلية الخاصة بالمجموعة. راجع الإيضاح رقم ١٥ للتسهيلات الائتمانية غير المستخدمة والإيضاح رقم ٩ لإغلاق المركز النقدي للمجموعة.

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

## ٣٠- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تممة)

## مخاطر السيولة (تممة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	الموجودات المالية
٢١,٠٢٨	٩٥,٢٣٠	موجودات متداولة أخرى
١٩٩,٢٨٧	٤٥٥,٨٤٥	ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى
٦٧,٨٣٦	٢٤,٤٧٥	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٤٨,٣١٩	٧١٦,٥٢٠	نقد محتجز
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	المطلوبات المالية
٢,٥٩٢,٢٠١	١,٧٦٦,٠٨٥	قرض واقتراضات - الجزء المتداول
٤٠٦,١٩٩	٤٠٦,١٩٩	ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار
١٠,٨٥٧	٣,٢٤٧	التزامات مقابل عقد إيجار - الجزء المتداول
١,٢٣٥,٨٦٢	١,٥٣٩,٨٦٧	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

يوضح الجدول التالي القيم الدفترية للموجودات المالية غير المشتقة والمطلوبات المالية المتوفّع استردادها أو تسويتها بعد أكثر من ١٢ شهراً من تاريخ التقرير المالي.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	الموجودات المالية
٣٠٤,٧١٠	٣٠٤,١٢٢	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٤٢,٥٩٠	٢٤٢,٥٩٠	نقد محتجز
١٩,٩٤٤	١٨,٣٩٦	موجودات غير متداولة أخرى
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بألف ريال السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بألف ريال السعودية	المطلوبات المالية
٨,٣٤٧,٨٨٠	٨,٠٤٢,٨٤٥	قرض واقتراضات
٤,٦٤٤,٢٦٣	٤,٩٦٤,٢٤٤	ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار
١٤,١٨١	١١,٣٠٩	التزامات مقابل عقد إيجار - الجزء المتداول
١,١٤٦,٧٩١	١,١٣١,٤٨٠	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

## إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي الذي تسعى إليه المجموعة من إدارة رأس المال هو حماية قدرة المجموعة على الاستثمار 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 لتنقليل تكلفة رأس المال. ويتضمن هيكل رأس المال كافة مكونات حقوق المساهمين وقدرها ٨,٦٢٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٦,٩٨٨ مليون ريال سعودي). تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وتقوم بعمل التعديلات عليه على ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. وللحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل دفع توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو إعادة رأس المال إليهم أو إصدار أسهم جديدة.

تقوم الإدارة بتوقع التدفقات النقدية ومراقبة التوقعات المتعلقة بمتطلبات السيولة للشركة للتأكد من توافر سيولة كافية لتلبية الاحتياجات التشغيلية مع الاحتفاظ بالقدر الكافي من التسهيلات الائتمانية الملزمه بها وغير المسحوبة في جميع الأوقات بحيث لا تخالف الشركة سقوف الاقتراض أو التعهادات (كما اقتضى الأمر) على أي من تسهيلات الاقتراضات. تراقب الإدارة وضع رأس المال النقدي للشركة وهي عملية النظر في هيكل رأس المال العام. تم تحديد بعض هذه المبادرات في إيضاح الاستثمارية (إيضاح ١).

لدى المجموعة تعهد مالي متعلق بتسهيلات اقتراض بأصل قائم بقيمة ٧٠ مليون ريال سعودي. التزمت المجموعة بمتطلبات التعهد المالي خلال سنتي ٢٠٢١م و ٢٠٢٠م للتقرير المالي. وبموجب شروط تسهيل الاقتراض، يتعين على المجموعة الامتثال للتعهد المالي لنسبة الدين إلى حقوق الملكية التي لا تتجاوز ٢,٥:١.

## ٣٠- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

## إدارة رأس المال (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	اقتراضات التزامات عقود الإيجار ذمم دائنة لحاملي الوحدة نافقاً: النقد وما في حكمه نافقاً: نقد محتجز
١٠,٩٤٠,٠٨١	٩,٨٠٨,٩٣٠	
٢٥,٠٣٨	١٤,٥٥٦	
٥,٠٥٠,٤٦٢	٥,٣٧٠,٤٤٣	
(٥١,٢٢٥)	(٣٢٨,٤٢٧)	
(٥٩٠,٩٠٩)	(٩٥٩,١١٠)	
<hr/>	<hr/>	
١٥,٣٧٣,٤٤٧	١٣,٩٠٦,٣٩٢	صافي الدين (أ)
<hr/>	<hr/>	
٦,٩٨٨,٧٤٢	٨,٦٢٨,٢٢٦	حقوق المساهمين (ب)
<hr/>	<hr/>	
٢٢,٣٦٢,١٨٩	٢٢,٥٣٤,٦١٨	مجموع رأس المال (أ + ب)
<hr/>	<hr/>	
٠,٦٩	٠,٦٢	نسبة الرفع المالي (أ / (أ + ب))
<hr/>	<hr/>	
(أ) صافي الدين		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	اقتراضات التزامات عقود الإيجار ذمم دائنة لحاملي الوحدة نافقاً: النقد وما في حكمه نافقاً: نقد محتجز
١٠,٩٤٠,٠٨١	٩,٨٠٨,٩٣٠	
٢٥,٠٣٨	١٤,٥٥٦	
٥,٠٥٠,٤٦٢	٥,٣٧٠,٤٤٣	
(٥١,٢٢٥)	(٣٢٨,٤٢٧)	
(٥٩٠,٩٠٩)	(٩٥٩,١١٠)	
<hr/>	<hr/>	
١٥,٣٧٣,٤٤٧	١٣,٩٠٦,٣٩٢	صافي الدين (أ)
<hr/>	<hr/>	
٥,٥٦٦,٨٩٨	٥,٣٨٤,٩٩٩	اجمالي الديون - معدلات أسعار الفائدة الثابتة
١٠,٤٤٨,٦٨٣	٩,٨٠٨,٩٣٠	اجمالي الديون - معدلات أسعار الفائدة المتغيرة
(٦٤٢,١٣٤)	(١,٢٨٧,٥٣٧)	النقد واستثمارات قابلة للسيولة
<hr/>	<hr/>	
١٥,٣٧٣,٤٤٧	١٣,٩٠٦,٣٩٢	صافي الدين (أ)
<hr/>	<hr/>	

## ٣٠ - أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (نهاية)

## إدارة رأس المال (نهاية)

## (ب) صافي تسوية الدين

المجموع	التزامات عقود الإيجار بآلاف الريالات السعودية	مستحقة الدفع لحاملي الوحدات بآلاف الريالات السعودية	اقتراضات بآلاف الريالات السعودية	نقد متاح بآلاف الريالات السعودية	النقد وما في حكمه بآلاف الريالات السعودية	١ يناير ٢٠٢٠ م
(١٤,٣٨٩,٨٠٠)	(٧٠,٨٢)	(٥٠,٩٩,٨٦١)	(١٠,٢١٠,٨٣٣)	٦٨٨,٨٣٤	٢٣٩,١٤٢	تكلفة تمويل / أخرى
(٦٤٤,٣٦٦)	(٩٦٠)	(١٥٤,٢٠٢)	(٤٨٩,٢٠٤)	-	-	إعادة القياس
(١٦,٩٩٦)	(١٦,٩٩٦)	-	-	-	-	تدفقات نقدية، صافي
(٣٢٢,٢٨٥)	-	٢٠٣,٦٠١	(٢٤٠,٠٤٤)	(٩٧,٩٢٥)	(١٨٧,٩١٧)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
<u>(١٥,٣٧٣,٤٤٧)</u>	<u>(٢٥,٠٣٨)</u>	<u>(٥,٠٥٠,٤٦٢)</u>	<u>(١٠,٩٤٠,٠٨١)</u>	<u>٥٩٠,٩٠٩</u>	<u>٥١,٢٢٥</u>	<u>تكلفة تمويل / أخرى</u>
(٧١٧,١٦٥)	-	(٣١٩,٩٨٠)	(٣٩٧,١٨٥)	-	-	إعادة القياس
١,٥١٠,٤٨٢	١٠,٤٨٢	-	١,٥٠٠,٠٠٠	-	-	تدفقات نقدية، صافي
٦٧٣,٧٣٩	-	-	٢٨,٣٣٦	٣٦٨,٢٠١	٢٧٧,٢٠٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
<u>(١٣,٩٠٦,٣٩١)</u>	<u>(١٤,٥٥٦)</u>	<u>(٥,٣٧٠,٤٤٢)</u>	<u>(٩,٨٠٨,٩٣٠)</u>	<u>٩٥٩,١١٠</u>	<u>٣٢٨,٤٢٧</u>	

## ١-٣٠ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

## قياس القيمة العادلة المثبتة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية والموجودات غير المالية كاستثمارات عقارية بالقيمة العادلة في تاريخ قائمة المركز المالي

- إن القيمة العادلة هي السعر الذي يتم استلامه عند بيع أصل ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى الافتراض بأن بيع الأصل أو تحويل الالتزام سيتم إما:
- من خلال السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام، أو
  - من خلال السوق الأكثر منفعة للأصل أو الالتزام في ظل غياب السوق الرئيسية. إن الأسواق الرئيسية أو الأسواق الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل المجموعة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستعمال الافتراضات التي يستخدمها أطراف السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام على افتراض أن أطراف السوق يعلمون بما يحقق أفضل صالح اقتصادية لهم. يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الحسبان قدرة أطراف السوق على تحقيق منافع اقتصادية باستخدام الأصل فيما يتحقق أفضل منفعة منه أو ببيعه إلى طرف آخر من أطراف السوق لاستخدامه فيما يتحقق أفضل منفعة منه.

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

- جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم من أجلها قياس القيمة العادلة أو الافتراض عنها في القوائم المالية تصنف في نطاق الهيكل الهرمي للقيم العادلة المبين أدناه استناداً إلى معطيات المستوى الأدنى الذي يعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل:
- المستوى ١ : الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
  - المستوى ٢ : طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهمامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
  - المستوى ٣ : طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهمامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إدراجها في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهمامة لقياس القيمة العادلة كل) في نهاية كل فترة مالية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م تم تقييم القيم العادلة للأدوات المالية للمجموعة لتقرير قيمها الدفترية.

## ٣٠- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تممة)

## ٣٠- قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تممة)

## السلسل الهرمي لقيمة العادلة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

المستوى ٣ بألف الريالات السعودية	المستوى ٢ بألف الريالات السعودية	المستوى ١ بألف الريالات السعودية	المجموع بألف الريالات السعودية	تكلفة مطفأة بألف الريالات السعودية	العادلة من خلال الربح او بألف الريالات السعودية	صنفه بالقيمة العادلة من خلال الربح او بألف الريالات السعودية	الموجودات المالية
٣٢٨,٤٢٧	-	-	٣٢٨,٤٢٧	٣٢٨,٤٢٧	-	٣٢٨,٤٢٧	النقد وما في حكمه
٩٥٩,١١٠	-	-	٩٥٩,١١٠	٩٥٩,١١٠	-	٩٥٩,١١٠	نقد متحجز
٥٣٧,٦٢٨	-	-	٥٣٧,٦٢٨	٥٣٧,٦٢٨	-	٥٣٧,٦٢٨	ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى
٩٥,٢٣٠	-	-	٩٥,٢٣٠	٩٥,٢٣٠	-	٩٥,٢٣٠	اجمالي الموجودات الأخرى
-	٣٠٤,١٢٢	٢٤,٤٧٥	٣٢٨,٥٩٧	-	٣٢٨,٥٩٧	٣٢٨,٥٩٧	استثمارات محفوظة بقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<b>١,٩٢٠,٣٩٥</b>	<b>٣٠٤,١٢٢</b>	<b>٢٤,٤٧٥</b>	<b>٢,٢٤٨,٩٩٢</b>	<b>١,٩٢٠,٣٩٥</b>	<b>٣٢٨,٥٩٧</b>		

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

المستوى ٣ بألف الريالات السعودية	المستوى ٢ بألف الريالات السعودية	المستوى ١ بألف الريالات السعودية	المجموع بألف الريالات السعودية	تكلفة مطفأة بألف الريالات السعودية	العادلة من خلال الربح او بألف الريالات السعودية	صنفه بالقيمة العادلة من خلال الربح او بألف الريالات السعودية	الموجودات المالية
٥١,٢٢٥	-	-	٥١,٢٢٥	٥١,٢٢٥	-	٥١,٢٢٥	النقد وما في حكمه
٥٩٠,٩٠٩	-	-	٥٩٠,٩٠٩	٥٩٠,٩٠٩	-	٥٩٠,٩٠٩	نقد متحجز
١٠٧,٥٩٣	-	-	١٠٧,٥٩٣	١٠٧,٥٩٣	-	١٠٧,٥٩٣	ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى
٣٢,٢٢٣	-	-	٣٢,٢٢٣	٣٢,٢٢٣	-	٣٢,٢٢٣	اجمالي الموجودات الأخرى
-	٣٠٤,٧١٠	٦٧,٨٣٦	٣٧٢,٥٤٦	-	٣٧٢,٥٤٦	٣٧٢,٥٤٦	استثمارات محفوظة بقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
<b>٧٨١,٩٥٠</b>	<b>٣٠٤,٧١٠</b>	<b>٦٧,٨٣٦</b>	<b>١,١٥٤,٤٩٦</b>	<b>٧٨١,٩٥٠</b>	<b>٣٧٢,٥٤٦</b>		

لا توجد تحويلات بمستويات القيمة العادلة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

تشتمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على استثمارات في الصناديق. توضح الجداول التالية أساليب التقييم المستخدمة في قياس القيم العادلة للأدوات المالية للمستوى ٣ للأدوات المالية في قائمة المركز المالي، بالإضافة إلى المدخلات الهامة المستخدمة التي لا يمكن رصدها.

## طريقة التقييم

## النوع

أسعار السوق المدرجة

استثمار في صناديق عامة

صافي قيمة الموجودات الإرشادية للصندوق بناء على القيمة العادلة للموجودات الأساسية للصندوق.

استثمار في صناديق غير عامة

تحليل التدفقات النقدية المخصومة

الأدوات المالية الأخرى

يعتبر كل من القروض والاقراضات، المطلوبات مقابل عقود الإيجار، والمبالغ مستحقة الدفع لحاملي الوحدات الأخرى في صندوق الاستثمار والمطلوبات الأخرى هي المطلوبات المالية للمجموعة. تقاس جميع المطلوبات المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالتكلفة المطفأة باستثناء المطلوبات لمالكي الوحدات الأخرى في صندوق الاستثمار. تقارب القيم الدفترية للمطلوبات المالية بموجب التكلفة المطفأة قيمها العادلة.

تقارب القيم الدفترية لجميع الموجودات المالية المصنفة كتكلفة مطفأة إلى قيمتها العادلة في تاريخ كل تقرير مالي.

## ٣٠. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (نهاية)

قياسات القيمة العادلة باستخدام المدخلات الهامة التي لا يمكن رصدها (المستوى ٣)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بألاف الريالات السعودية	الرصيد الافتتاحي الخسارة المثبتة في الربح أو الخسارة
٣٣١,٠٠٠ (٢٦,٢٩٠)	٣٠٤,٧١٠ (٥٨٨)	
<b>٣٠٤,٧١٠</b> <b>=====</b>	<b>٣٠٤,١٢٢</b> <b>=====</b>	الرصيد الختامي

## عملية التقسيم

تماشياً مع تواريخ التقارير ربع السنوية للمجموعة، تحدد الإدارة المالية للمجموعة القيمة العادلة لتقديرات الأدوات المالية المطلوبة لأغراض إعداد التقرير المالي، بما في ذلك المستوى ٣ من القيم العادلة. يقدم هذا الفريق تقاريره مباشرة إلى الرئيس التنفيذي للقطاع المالي ومسؤول شؤون المخاطر. راجع أيضاً الإيضاح ٩ للحصول على تفاصيل حول مدخلات المستوى ٣ الرئيسية المستخدمة من قبل المجموعة.

## ٣١. التعهادات والالتزامات المحتملة

- (أ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، بلغت التزامات رأس المال المتعلق فيما يتعلق بالمشروع ٤,٢٩٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٢,٧٧٨ مليون ريال سعودي).
- (ب) الالتزامات بموجب عقود الإيجار التشغيلي غير هامة.
- (ج) راجع الإيضاح ٢٢ للمطلوبات المحتملة للزكاة والضريبة.
- (د) لدى المجموعة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، خطابات ائتمانية بنكية بـ٥٦,٢٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٢١,٥ مليون ريال سعودي) صادرة عن بنك محلي في المملكة العربية السعودية.
- (هـ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، بلغت الالتزامات المحتملة لخطابات ضمان صادرة نيابة عن المجموعة ما قيمته ٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٥٠ مليون ريال سعودي).

## ٣٢. الأحداث اللاحقة

فيما يلي الأحداث اللاحقة لنهاية السنة:

- أعلنت الشركة عن الاسترداد المبكر الجزائري لصكوك بـ٦٧,٥٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي بجمالي قيمة دفترية لشهادتها (من إجمالي مبلغ ١٣٥,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي) تم إصدارها في ١٥ نوفمبر ٢٠١٨ م وتاريخ استحقاقها الأصلي هو ١٥ نوفمبر ٢٠٢٣ م وتاريخ استحقاقها الأصلي هو ١٥ نوفمبر ٢٠٢٢ م.

- في ٩ يناير ٢٠٢٢، استلمت الشركة اشعاراً من الصندوق يتم إبلاغها بموجبه عن موافقة حاملي الوحدات على المعاملة في اجتماع الجمعية العمومية لحملة الوحدات. نتيجة لذلك، سيتم تسويية الالتزام لحملة الوحدات عن طريق اصدار الشركة لأسهم، ولن يؤدي هذا الالتزام على أي تدفقات نقدية صادرة. إضافة إلى ذلك، لاحقاً نهاية السنة في ٢ إبريل ٢٠٢٢ م، أبرمت المجموعة اتفاقية مع مدير الصندوق لتسوية التزام مقابل أسهم جديدة من الشركة بـ٢٢٥,١٣٤,١٦٢ سهم. ووفقاً لشروط الاتفاقية، تعتبر المعاملة ملزمة وغير قابلة للإلغاء.

## ٣٣. الموافقة على القوائم المالية الموحدة

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الموحدة واعتماد إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢ م (الموافق ٢٨ شعبان ١٤٤٣ هـ).



---

جبل عمر  
Jabal Omar

البند السادس

نموذج رقم (١) السيرة الذاتية

البيانات الشخصية للعضو المرشح

هشام بن عبدالعزيز بن عبدالله الزيد	الاسم الرباعي
8/4/1987	تاريخ الميلاد

المؤهلات العلمية للعضو المرشح

#	المؤهل	التخصص	تاريخ الحصول على المؤهل	اسم الجهة المانحة
١	بكالوريوس	إدارة مالية	٢٠١١-٢	جامعة الملك فهد للبترول والمعادن

الخبرات العملية للعضو المرشح

#	الفترة	مجالات الخبرة
٢٠١٥ - ٢٠١١	شركة كي بي أم جي السعودية - هيكلة الصفقات ، الاندماج والاستحواذ ، التقييم ، دراسات الجدوى ، دراسات أفضل استخدام للأراضي ،	شركة كي بي أم جي السعودية - هيكلة الصفقات ، الاندماج والاستحواذ ، التقييم ، دراسات الجدوى ، دراسات أفضل استخدام للأراضي ،
٢٠١٨ - ٢٠١٥	شركة الانماء للاستثمار - هيكلة وإدارة الصناديق العقارية	شركة الانماء للاستثمار - هيكلة وإدارة الصناديق العقارية
٢٠١٩ - الان	شركة أوقاف للاستثمار الذراع الاستثماري للهيئة العامة للأوقاف - المدير التنفيذي للاستثمار العقاري	شركة أوقاف للاستثمار الذراع الاستثماري للهيئة العامة للأوقاف - المدير التنفيذي للاستثمار العقاري

العضوية الحالية في مجالس إدارات شركات مساهمة أخرى (مدرجة أو غير مدرجة) أو أي شركة أخرى أياً كان شكلها القانوني أو اللجان المنبثقة منها

#	اسم الشركة	النشاط الرئيس	صفة العضوية (تنفيذي، غير تنفيذي، مستقل )	طبيعة العضوية (بصفته الشخصية، مثل عن شخصية اعتبارية)	عضوية اللجان	الشكل القانوني للشركة
١	صندوق بنيان ريت	صندوق عقاري متداول	مستقل	شخصية	-	صندوق عقاري
٢	صندوق أي.إن.بي.آي البوابة الاقتصادية	صندوق عقاري	مستقل	شخصية	-	صندوق عقاري
٣	شركة نمو المالية	شركة مالية	مستقل	شخصية	المراجعة	مساهمة مقلدة
٤	شركة برج المدينة العقارية	شركة عقارية	غير تنفيذي	ممثل عن شركة أوقاف للاستثمار	اللجنة التنفيذية	شركة ذات مسؤولية محدودة



---

جبل عمر  
Jabal Omar

البند السابع



## نموذج رقم (١) السيرة الذاتية

## ١. البيانات الشخصية للعضو المرشح

الاسم الرباعي	المع سعيد محمد آل مطير
الجنسية	سعودي

## ٢. المؤهلات العلمية للعضو المرشح

المؤهل	التخصص	تاريخ الحصول على المؤهل	اسم الجهة المانحة
ماجستير في التجارة	محاسبة مهنية	٢٠٠٧	جامعة جريفيث - استراليا
بكالوريوس	محاسبة	١٩٩٤	جامعة الملك عبد العزيز
CRMA	مخاطر	٢٠٢١	الجمعية السعودية للمراجعين الداخلين
CFE	مالية	٢٠٢١	جمعية المحققين المعتمدين للاحتيال
CIA	مراجعة	٢٠٢٠	الجمعية السعودية للمراجعين الداخلين
COSO- ERM	مخاطر	٢٠٢٢	COSO

## ٣. الخبرات العملية للعضو المرشح

الفترة	مجالات الخبرة
فبراير ٢٠٢٠	الرئيس التنفيذي للمراجعة - إس تي سي حلول
مارس ٢٠١٥ - فبراير ٢٠٢٠	مدير عام مراجعة الشركات والأعمال - إس تي سي
مارس ٢٠١٥ - فبراير ٢٠١٥	مدير عام مراجعة الاستثمار والعمليات - إس تي سي
أكتوبر ٢٠١١ - مارس ٢٠١٥	مدير إدارة مراجعة الاستثمار والتكتيكات الخاصة - إس تي سي
نوفمبر ١٩٩٥ - أكتوبر ٢٠١١	مدير أول لعملية التحول والاستدامة - شركة المياه الوطنية
نوفمبر ١٩٩٥ - أكتوبر ٢٠١١	مدير أول الجودة والامتثال قسم الإدارة التنفيذية للتميز في الأعمال - شركة المياه الوطنية

## ٤. العضوية الحالية في مجالس إدارات شركات مساهمة أخرى (مدرجة أو غير مدرجة) أو أي شركة أخرى أياً كان شكلها القانوني أو اللجان المنبثقة منها:

م	اسم الشركة	النشاط الرئيس	صفة العضوية (صفته)	الشخصية، مثل عن شخصية اعتبارية (تنفيذي، غير تنفيذي، مستقل)	طبيعة العضوية (تصنيفه)	عضوية اللجان	الشكل القانوني للشركة
١	شركة سماما القابضة	خدمات	مستقل	شخصية	لجنة مراجعة	مساهمة مقلدة	
٢	البنك السعودي للاستثمار	البنوك	مستقل	شخصية	لجنة مراجعة	مساهمة عامة	



جبل عمر  
Jabal Omar



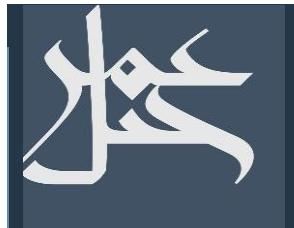


## سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه الحالية



---

جبل عمر  
Jabal Omar



شركة جبل عمر للتطوير

سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه

الإصدار رقم ٣



## المادة الأولى: الفرض من السياسة

- تهدف هذه السياسة إلى وضع معايير واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه وفرق العمل وتحديد جميع المكافآت المستحقة لهم وبدلات المصاريف والنفقات التي تحملها الشركة عن الأعضاء لفرض تأدية أعمالهم.
- تم إعداد هذه السياسة من قبل لجنة الترشيحات والمكافآت وفقاً لأحكام نظام الشركات ونظام السوق المالية ولوائحهما التنفيذية وأفضل الممارسات المعمول بها. ويتم مراجعتها وتحديثها حسب تقدير اللجنة أو عند حدوث أي تغييرات في المتطلبات التنظيمية ذات الصلة.

## المادة الثانية: نطاق التطبيق

- تطبق هذه السياسة على أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه، بما في ذلك أعضاء لجنة المراجعة، والأعضاء من خارج المجلس.
- تطبق هذه السياسة على موظفي شركة جبل عمر للتطوير ممن لديهم عضوية في اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة.

## المادة الثالثة: تعريفات

تدل الكلمات والعبارات الآتية على المعاني الموضحة أمامها ما لم يقتضي السياق خلاف ذلك:

- **المجلس:** مجلس إدارة شركة جبل عمر للتطوير.
- **اللجنة:** يشكل مجلس الإدارة لجاناً متخصصة حسب حاجة الشركة وظروفها وأوضاعها بما يمكنها من تأدية مهامها بفعالية وذلك وفقاً لإجراءات عامة يضعها المجلس تتضمن تحديد مهمة كل لجنة ومدة عملها والصلاحيات المخولة لها خلال هذه المدة وكيفية رقابة مجلس الإدارة عليها.
- **ورش العمل:** لقاء أعضاء مجلس الإدارة مع الإدارة التنفيذية وأو المختصين من خارج المجلس لمناقشة موضوع أو أكثر بفرض تبادل الآراء والخبرات والمعلومات والاقتراحات حولها.
- **فرق العمل:** هو فريق مكون من عضو أو أكثر من أعضاء مجلس الإدارة، يقوم المجلس بتشكيله وتحديد مدة عمله والصلاحيات المخولة له وذلك لدراسة موضوع محدد وعلى فريق العمل تزويد المجلس بنتائج تلك الدراسة. كما يمكن أن يتضمن فريق العمل أعضاء من خارج المجلس.
- **العضو التنفيذي:** عضو مجلس الإدارة الذي يكون متفرغاً في الإدارة التنفيذية للشركة ويشارك في الأعمال اليومية لها.
- **العضو غير التنفيذي:** عضو مجلس الإدارة الذي لا يكون متفرغاً لإدارة الشركة ولا يشارك في الأعمال اليومية لها.
- **العضو المستقل:** عضو مجلس إدارة غير تنفيذي يتمتع بالاستقلال التام في مركزه وقراراته، ولا تطبق عليه أي من عوارض الاستقلال المنصوص عليها في لائحة حوكمة الشركات.
- **أعضاء اللجان وفرق العمل من خارج المجلس:** الخبراء والمختصين من خارج الشركة.
- **المكافآت:** المبالغ والبدلات والأرباح وما في حكمها، والمكافآت الدورية أو السنوية المرتبطة بالأداء، والخطط التحفيزية قصيرة أو طويلة الأجل، وأى مزايا عينية أخرى، باستثناء النفقات والمصاريف الفعلية المعقولة التي تحملها الشركة عن عضو مجلس الإدارة لفرض تأدية عمله.
- **اجتماع:** أي اجتماع للأعضاء ويشمل ذلك اجتماعات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه وفرق وورش العمل والجمعية العمومية.



#### المادة الرابعة: معايير تحديد المكافآت

يراعى عند تحديد المكافآت المعايير التالية:

١. أن تكون المكافآت عادلة ومتنااسبة مع اختصاصات العضو والأعمال والمسؤوليات التي يقوم بها وينتظرها، بالإضافة إلى الأهداف المحددة من قبل مجلس الإدارة المراد تحقيقها خلال السنة المالية.
٢. أن تكون المكافآت متتناسبة مع نشاط الشركة والمهارة الالزمة لإدارتها.
٣. انسجامها مع حجم وطبيعة درجة المخاطر لدى الشركة.
٤. أن تكون المكافأة كافية بشكل معقول لاستقطاب أعضاء مجلس ذوي كفاءة وخبرة مناسبة وتحفيزهم والإبقاء عليهم.
٥. الأخذ في الاعتبار ممارسات الشركات الأخرى في السوق في تحديد المكافآت، مع تفادي ما قد ينشأ عن ذلك من ارتفاع غير مبرر للمكافآت وبدل المصاروفات.
٦. الأخذ بعين الاعتبار القطاع الذي تعمل فيه الشركة وحجمها.
٧. الأخذ بعين الاعتبار خبرة أعضاء مجلس الإدارة ومهاراتهم ومؤهلاتهم العلمية.
٨. أن تتم بالتنسيق مع لجنة الترشيحات والمكافآت عند التعيينات الجديدة.
٩. أن يكون احتساب المكافآت وصرفها وفقاً لهذه السياسة.

#### المادة الخامسة: قواعد وقيود عامة

١. يجوز لعضو مجلس الإدارة وأعضاء اللجان المنبثقة منه الحصول على تعويض أو مكافأة منفصلة نظير أي أعمال فنية أو إدارية أو استشارية مقدمة للشركة، شريطة أن تقدم تلك الأعمال بموجب ترخيص مهني.
٢. يجوز لعضو مجلس الإدارة الحصول على مكافأة مقابل عضويته في لجنة المراجعة المشكّلة من قبل الجمعية العامة للمساهمين، وذلك بالإضافة إلى المكافأة التي يمكن أن يحصل عليها بصفته عضواً في مجلس الإدارة واللجان الأخرى المنبثقة منه.
٣. يجوز أن تكون مكافآت أعضاء مجلس الإدارة متفاوتة المقدار بحيث تعكس مدى خبرة العضو واحتياطاته والمهام المنوطة به واستقلاله وعدد الجلسات التي يحضرها وغيرها من الاعتبارات.
٤. يجوز صرف مكافأة إضافية لعضو مجلس الإدارة وعضو اللجان المنبثقة من المجلس في حال تم تكليفه بمهام إضافية أخرى وذلك بناء على توصية من لجنة الترشيحات والمكافآت وبعدأخذ موافقة مجلس الإدارة على ذلك.
٥. لا يحق لأعضاء مجلس الإدارة التصويت على بند مكافأة أعضاء مجلس الإدارة في اجتماع الجمعية العامة للمساهمين.
٦. لا يجوز أن يتجاوز مجموع ما يحصل عليه عضو مجلس الإدارة من مكافآت وبدلات ومزايا عن عضويته في المجلس واللجان وفرق العمل مبلغ (٠٠٠,٥٠٠) خمسمائة ألف ريال سعودي سنوياً.

#### المادة السادسة: تفاصيل المكافآت وبدل المصاروفات

فيما يلي تفاصيل المكافآت وبدل المصاروفات:

١. تقدم الشركة مكافأة سنوية لرئيس مجلس الإدارة بقيمة (٣٠٠,٠٠٠) ريال.
٢. تقدم الشركة مكافأة سنوية لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة بقيمة (٣٠٠,٠٠٠) ريال.
٣. تقدم الشركة مكافأة سنوية لكل عضو من أعضاء اللجان المنبثقة من المجلس بقيمة (١٠٠,٠٠٠) ريال.



## جبل عمر Jabal Omar

٤. تقدم الشركة مكافأة مقطوعة لكل عضو من أعضاء فرق العمل، يتم تحديدها بناءً على توصية لجنة الترشيحات والمكافآت وموافقة مجلس الإدارة، بعد الأخذ في الاعتبار المهام المنوطه بفريق العمل وعدد الاجتماعات والمخرجات بحيث لا تتجاوز قيمة المكافأة (٣٠٠,٠٠) ريال سنويًا.
٥. تقدم الشركة مكافأة بدل حضور للعضو عن كل اجتماع مبلغ وقدره (٣٠٠,٣) ريال، ويشمل ذلك الاجتماع من خلال وسائل الاتصال المرئية الحديثة على سبيل المثال المحادثة الجماعية.
٦. تقوم الشركة بتأمين تذاكر السفر للأعضاء المقيمين خارج المنطقة التي يعقد فيها الاجتماع للرحلات الداخلية أو الخارجية على درجة رجال الأعمال أو الدرجة الأولى (في حال عدم توفر مقعد على درجة رجال الأعمال). وفي حال تم شراء التذكرة من قبل العضو فيتم دفع بدل مصروف للعضو على النحو التالي:
- مبلغ (٣٠٠,٢) ريال عن الرحلات الداخلية.
  - مبلغ (٥٠٠,٠) ريال للرحلات إلى أحد دول مجلس التعاون الخليجي أو الدول العربية.
  - مبلغ (١٠٠,٠) ريال للرحلات إلى أي دولة أخرى.
- يتم احتساب البدل المذكور أعلاه مرة واحدة عن كل الاجتماعات المنعقدة في يوم واحد أو خلال أيام متتالية ويشمل ذلك اجتماعات كافة الخارج الأخرى.
٧. تقوم الشركة بتوفير الإقامة للأعضاء المقيمين خارج المنطقة التي يعقد فيها الاجتماع في غرفة تنفيذية أو جناح صغير (في حال عدم توفر غرفة تنفيذية) بفندق فئة الخمس نجوم لمدة ليلة واحدة عن كل اجتماع، سواءً كان الاجتماع داخل المملكة أو خارجها، وفي حال تم تأمين الإقامة من قبل العضو فيتم دفع بدل مصروف له ولمدة ليلة واحدة عن كل اجتماع على النحو التالي:
- مبلغ (١٠٠,١) ريال في حال كان الاجتماع داخل المملكة.
  - مبلغ (٢٠٠,٠) ريال في حال كان الاجتماع خارج المملكة.
- ولفرض احتساب البدل المذكور في هذه الفقرة، تعد كل الاجتماعات المنعقدة في يوم واحد على أنها اجتماع واحد ويشمل ذلك اجتماعات كافة الخارج الأخرى.
٨. يتم دفع بدل مصروف ضيافة للأعضاء المقيمين خارج المنطقة التي يعقد فيها الاجتماع، على النحو التالي:
- مبلغ (٥٠٠,٠) ريال عن كل اجتماع داخل المملكة.
  - مبلغ (٨٠٠,٠) ريال عن كل اجتماع خارج المملكة.
- ولفرض احتساب البدل المذكور في هذه الفقرة، تعد كل الاجتماعات المنعقدة في يوم واحد على أنها اجتماع واحد ويشمل ذلك اجتماعات كافة الخارج الأخرى.
٩. يتم دفع بدل مصروف انتقال للأعضاء المقيمين خارج المنطقة التي يعقد فيها الاجتماع، على النحو التالي:
- مبلغ (٧٠٠,٠) ريال عن كل اجتماع داخل المملكة.
  - مبلغ (١٠٠,٠) ريال عن كل اجتماع خارج المملكة.
- ولفرض احتساب البدل المذكور في هذه الفقرة، تعد كل الاجتماعات المنعقدة في يوم واحد على أنها اجتماع واحد ويشمل ذلك اجتماعات كافة الخارج الأخرى. ولا يتم احتساب البدل المذكور في حال قامت الشركة بتأمين المواصلات لكافة تنقلات العضو خلال فترة إقامته.
١٠. تصرف مكافأة لأمين السر مبلغ مقطوع وقدره (٣٠٠,٣) ريال عن كل اجتماع.



#### المادة السابعة: الاستحقاق وآلية وأوقات صرف المكافآت

١. يستحق العضو المكافأة اعتباراً من تاريخ بداية دورة المجلس واللجان المنبثقة منه أو من تاريخ صدور قرار انضم العضو للمجلس أو اللجنة أو فريق العمل وحتى نهاية تلك الدورات أو من تاريخ صدور قرار الموافقة على استقالة العضو أو عزله.
٢. يتم إعداد إجراءات صرف المكافآت وبدل المصروفات من قبل قطاع الحكومة والالتزام على أن يتم اعتماد أمر صرفها من قبل الرئيس التنفيذي.
٣. يجوز صرف بدل الحضور وبدل المصروفات بشكل ربع سنوي.
٤. يتم صرف المكافأة السنوية الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه وفرق العمل بشكل ربع سنوي.
٥. يتم صرف مستحقات العضو دون تأخير في حال انتهاء عضويته.
٦. تكون آلية احتساب المكافآت السنوية لأعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه وفرق العمل في حال انضمائهم أو انتهاء عضويتهم أثناء الدورة على النحو التالي:  
$$\text{قيمة المكافأة السنوية للعضو} \div \text{عدد أيام السنة الميلادية} \times \text{عدد الأيام الفعلية}$$

يقصد بعدد الأيام الفعلية هو عدد أيام فترة العضوية المستحقة صرف المكافأة عنها.

#### المادة الثامنة: حالات إيقاف صرف المكافآت والبدلات أو استردادها

يتم إيقاف صرف المكافأة والبدلات أو استردادها في الحالات التالية:

١. إذا تبين للشركة أو للجنة المراجعة أو الهيئة أن المكافآت التي صرفت لأي من الأعضاء مبنية على معلومات غير صحيحة أو مضللة تم عرضها على الجمعية العامة أو تضمنها تقرير مجلس الإدارة فيجب إعادةتها للشركة، ويحق للشركة طالبته بردتها.
٢. إذا قررت الجمعية العامة إنهاء عضوية من تغيب من أعضاء مجلس الإدارة بسبب عدم حضوره ثلاثة اجتماعات متتالية للمجلس دون عذر مشروع. فلا يستحق العضو مكافآت عن الفترة التي تلي آخر اجتماع حضره، ويجب عليه إعادة جميع المكافآت التي صرفت له عن تلك الفترة.

#### المادة التاسعة: الإفصاح عن المكافآت والبدلات

يتم الإفصاح في تقرير مجلس الإدارة السنوي عن تفاصيل المكافآت وبدل المصروفات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه، وبيان أي انحراف جوهري عن هذه السياسة.

#### المادة الحادية عشرة: النفاذ

تكون هذه السياسة نافذة من تاريخ اعتمادها من قبل الجمعية العامة للمساهمين.



## سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه المحدثة



جبل عمر  
Jabal Omar



شركة جبل عمر للتطوير

## سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه

الإصدار رقم ٤

المادة الأولى: الغرض من السياسة





- تهدف هذه السياسة إلى وضع معايير واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه وتحديد جميع المكافآت المستحقة لهم وبدلات المصاريف والنفقات التي تحملها الشركة عن الأعضاء لفرض تأدية أعمالهم.
- تم إعداد هذه السياسة من قبل لجنة الترشيحات والمكافآت وفقاً لأحكام نظام الشركات ونظام السوق المالية ولوائحهما التنفيذية وأفضل الممارسات المعمول بها. ويتم مراجعتها وتحديثها حسب تغير اللجنة أو عند حدوث أي تغييرات في المتطلبات التنظيمية ذات الصلة.

#### المادة الثانية: نطاق التطبيق

تنطبق هذه السياسة على أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه، بما في ذلك أعضاء لجنة المراجعة، والأعضاء من خارج المجلس.

#### المادة الثالثة: تعريفات

تدل الكلمات والعبارات الآتية على المعاني الموضحة أمامها ما لم يقتضي السياق خلاف ذلك:

- **المجلس:** مجلس إدارة شركة جبل عمر للتطوير.
- **اللجنة:** يشكل مجلس الإدارة لجاناً متخصصة حسب حاجة الشركة وظروفها وأوضاعها بما يمكنها من تأدية مهامها بفعالية وذلك وفقاً لإجراءات عامة يضعها المجلس تتضمن تحديد مهمة كل لجنة ومدة عملها والصلاحيات المخولة لها خلال هذه المدة وكيفية رقابة مجلس الإدارة عليها.
- **ورش العمل:** لقاء أعضاء مجلس الإدارة مع الإدارة التنفيذية وأو المختصين من خارج المجلس لمناقشة موضوع أو أكثر بفرض تبادل الآراء والخبرات والمعلومات والاقتراحات حولها.
- **العضو التنفيذي:** عضو مجلس الإدارة الذي يكون متفرغاً في الإدارة التنفيذية للشركة ويشارك في الأعمال اليومية لها.
- **العضو غير التنفيذي:** عضو مجلس الإدارة الذي لا يكون متفرغاً لإدارة الشركة ولا يشارك في الأعمال اليومية لها.
- **العضو المستقل:** عضو مجلس إدارة غير تنفيذي يتمتع بالاستقلال التام في مركزه وقراراته، ولا تنطبق عليه أي من عوارض الاستقلال المنصوص عليها في لائحة حوكمة الشركات.
- **أعضاء اللجان من خارج المجلس:** الخبراء والمحترفين من خارج الشركة.
- **المكافآت:** المبالغ والبدلات والأرباح وما في حكمها، والمكافآت الدورية أو السنوية المرتبطة بالأداء، والخطط التحفيزية قصيرة أو طويلة الأجل، وأي مزايا عينية أخرى، باستثناء النفقات والمصاريف الفعلية المعقولة التي تحملها الشركة عن عضو مجلس الإدارة لفرض تأدية عمله.
- **اجتماع:** أي اجتماع للأعضاء ويشمل ذلك اجتماعات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه والجمعية العمومية.

#### المادة الرابعة: معايير تحديد المكافآت





يراعى عند تحديد المكافآت المعايير التالية:

١. أن تكون المكافآت عادلة ومتنااسبة مع اختصاصات العضو والأعمال والمسؤوليات التي يقوم بها ويتحملها، بالإضافة إلى الأهداف المحددة من قبل مجلس الإدارة المراد تحقيقها خلال السنة المالية.
٢. أن تكون المكافآت متتناسبة مع نشاط الشركة والمهارة الالزمة لإدارتها.
٣. انسجامها مع حجم وطبيعة ودرجة المخاطر لدى الشركة.
٤. أن تكون المكافأة كافية بشكل معقول لاستقطاب أعضاء مجلس ذوي كفاءة وخبرة مناسبة وتحفيزهم والإبقاء عليهم.
٥. الأخذ في الاعتبار ممارسات الشركات الأخرى في السوق في تحديد المكافآت، مع تفادي ما قد ينشأ عن ذلك من ارتفاع غير مبرر للمكافآت وبدل المصروفات.
٦. الأخذ بعين الاعتبار القطاع الذي تعمل فيه الشركة وحجمها.
٧. الأخذ بعين الاعتبار خبرة أعضاء مجلس الإدارة ومهاراتهم ومؤهلاتهم العلمية.
٨. أن تتم بالتنسيق مع لجنة الترشيحات والمكافآت عند التعينات الجديدة.
٩. أن يكون احتساب المكافآت وصرفها وفقاً لهذه السياسة.

#### المادة الخامسة: قواعد وقيود عامة

١. يجوز لعضو مجلس الإدارة وأعضاء اللجان المنبثقة منه الحصول على تعويض أو مكافأة منفصلة نظير أي أعمال فنية أو إدارية أو استشارية إضافية مقدمة للشركة، شريطة أن تقدم تلك الأعمال الإستشارية بموجب ترخيص مهني. ويتم تحديد تلك المكافأة بناء على توصية لجنة الترشيحات والمكافآت وموافقة مجلس الإدارة.
٢. يجوز أن تكون مكافآت أعضاء مجلس الإدارة متفاوتة المقدار بحيث تعكس مدى خبرة العضو واحتياطاته والمهام المنوطة به واستقلاله وعدد الجلسات التي يحضرها وغيرها من الاعتبارات.
٣. لا يحق لأعضاء مجلس الإدارة التصويت على بند مكافأة أعضاء مجلس الإدارة في اجتماع الجمعية العامة للمساهمين.
٤. لا يجوز أن يتجاوز مجموع ما يحصل عليه عضو مجلس الإدارة من مكافآت مبلغ (٠٠٠,٠٠٠) خمسمائة ألف ريال سعودي سنوياً. ويستثنى من ذلك المكافآت التي يحصل عليها نظير عضويته في لجنة المراجعة وكذلك المكافآت المشار لها في الفقرة (١) أعلاه.

#### المادة السادسة: تفاصيل المكافآت

فيما يلي تفاصيل المكافآت:

١. تقدم الشركة مكافأة سنوية لرئيس مجلس الإدارة بقيمة (٣٥٠,٠٠٠) ريال.
٢. تقدم الشركة مكافأة سنوية لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة بقيمة (٣٥٠,٠٠٠) ريال.
٣. تقدم الشركة مكافأة سنوية لكل عضو من أعضاء لجنة المراجعة بقيمة (١٢٥,٠٠٠) ريال.
٤. تقدم الشركة مكافأة سنوية للعضو - من خارج المجلس - في اللجان الأخرى المنبثقة من مجلس الإدارة بقيمة (١٢٥,٠٠٠) ريال.
٥. تصرف مكافأة لأمين السر مبلغ مقطوع وقدره (٣,٠٠٠) ريال عن كل اجتماع ويستثنى من ذلك في حال كان أمين السر موظفاً في الشركة.

#### المادة السابعة: الاستحقاق وآلية وأوقات صرف المكافآت





١. يستحق العضو المكافأة اعتباراً من تاريخ بداية دورة المجلس واللجان المنبثقة منه أو من تاريخ صدور قرار انضمام العضو للمجلس أو اللجنة وحتى نهاية تلك الدورات أو من تاريخ صدور قرار الموافقة على استقالة العضو أو عزله.
٢. يتم إعداد إجراءات صرف المكافآت وبدل المصروفات من قبل قطاع الحكومة والالتزام على أن يتم اعتماد أمر صرفها من قبل الرئيس التنفيذي.
٣. يتم صرف المكافأة السنوية الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه بشكل ربع سنوي.
٤. يتم صرف مستحقات العضو دون تأخير في حال انتهاء عضويته.
٥. تكون آلية احتساب المكافآت السنوية لأعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه في حال انضمامهم أو انتهاء عضويتهم أثناء الدورة على النحو التالي:

(قيمة المكافأة السنوية للعضو ÷ عدد أيام السنة الميلادية × عدد الأيام الفعلية).

يقصد بعدد الأيام الفعلية هو عدد أيام فترة العضوية المستحق صرف المكافأة عنها.

#### المادة الثامنة: حالات إيقاف صرف المكافآت أو استردادها

يتم إيقاف صرف المكافأة أو استردادها في الحالات التالية:

١. إذا تبين للشركة أو للجنة المراجعة أو الهيئة أن المكافآت التي صرفت لأي من الأعضاء مبنية على معلومات غير صحيحة أو مضللة تم عرضها على الجمعية العامة أو تضمنها تقرير مجلس الإدارة فيجب إعادةها للشركة، ويحق للشركة مطالبة بردها.
٢. إذا قررت الجمعية العامة إنهاء عضوية من تغيب من أعضاء مجلس الإدارة بسبب عدم حضوره ثلاثة اجتماعات متتالية للمجلس دون عذر مشروع، فلا يستحق العضو مكافآت عن الفترة التي تلي آخر اجتماع حضره، ويجب عليه إعادة جميع المكافآت التي صرفت له عن تلك الفترة.

#### المادة التاسعة: الإفصاح عن المكافآت

يتم الإفصاح في تقرير مجلس الإدارة السنوي عن تفاصيل المكافآت لأعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه، وبيان أي انحراف جوهري عن هذه السياسة.

#### المادة العاشرة: النفاذ

تكون هذه السياسة نافذة من تاريخ اعتمادها من قبل الجمعية العامة للمساهمين.



---

جبل عمر  
Jabal Omar

البند الحادي عشر والثاني عشر

## تقرير تأكيد محدود للمراجع المستقل إلى المساهمين في شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

### النطاق:

لقد تم تعيننا من قبل شركة جبل عمر للتطوير ("الشركة") لتنفيذ "ارتباط تأكيد محدود" كما هو مبين في المعايير الدولية لارتباطات التأكيد المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والذي يشار إليه فيما بعد بـ "الارتباط" للتقرير عن التبليغ المرفق في (الملحق ١) المقدم من رئيس مجلس إدارة الشركة إلى اجتماع الجمعية العمومية العادية، عن الأعمال والعقود التي يكون لأي من أعضاء مجلس إدارة الشركة مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة فيها، والتي حدثت خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ("الموضوع")، وذلك للالتزام بمتطلبات المادة (٧١) من نظام الشركات الصادر عن وزارة التجارة ("الوزارة") (١٤٣٧هـ - ٢٠١٥م).

### الضوابط التي طبقتها الشركة:

عند إعداد الموضوع، طبقت الشركة الضوابط التالية "الضوابط" وقد تم تصميم هذه الضوابط تحديداً للالتزام بمتطلبات المادة (٧١) من نظام الشركات، وبالتالي، قد لا تكون معلومات الموضوع ملائمة لأي غرض آخر.

١. المادة رقم (٧١) من نظام الشركات الصادر عن وزارة التجارة ("الوزارة") (١٤٣٧هـ - ٢٠١٥م).
٢. التبليغ المقدم من رئيس مجلس إدارة الشركة في اجتماع الجمعية العمومية العادية (الملحق ١).
٣. الإقرارات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الشركة عن الأعمال والعقود التي يكون لأحد أعضاء مجلس إدارة الشركة مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة.
٤. السجلات المحاسبية للشركة لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

### مسؤوليات الإدارة:

إن إدارة الشركة هي المسئولة عن اختيار الضوابط وعرض الموضوع وفقاً للضوابط من كافة النواحي الجوهرية. تتضمن هذه المسؤولية إنشاء والحفظ على أنظمة الرقابة الداخلية، والاحتفاظ بسجلات ملائمة وعمل التقديرات المتعلقة بإعداد الموضوع، بحيث يكون خالي من أي تحريف جوهري سواء ناتج عن غش أو خطأ.

### مسؤوليات أرنست ويبونغ:

إن مسؤوليتنا هي تقديم استنتاج حول عرض الموضوع أعلاه بناء على الأدلة التي حصلنا عليها.

تقرير تأكيد محدود للمراجع المستقل  
إلى المساهمين في شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية) (تنمية)

مسؤوليات أرنست ولينج: (تنمية)

قمنا بتنفيذ الارتباط وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات التأكيد (٣٠٠٠ المعدل) "ارتباطات التأكيد الأخرى بخلاف عمليات مراجعة أو فحص المعلومات المالية التاريخية"، المعتمد في المملكة العربية السعودية، والشروط والاحكام المتعلقة بهذا الارتباط التي تم الاتفاق عليها مع الشركة بتاريخ ٢١ ابريل ٢٠٢٢م. تتطلب منا تلك المعايير أن نقوم بتحقيقه وتتفق ارتباطنا لإبداء استنتاج فيما لو أن هناك حاجة لعمل تعديلات جوهرية بحسب علمنا على الموضوع حتى يكون متواافقاً مع الضوابط، والإصدار التقريري. يعتمد كل من طبيعة وتوقيت ومدى الإجراءات المختارة على حكمنا بما في ذلك تقييم مخاطر التحرير الجوهرى الناتج سواء عن احتيال أو أخطاء.

وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء استنتاج تأكيد محدود.

الاستقلالية ورقابة الجودة:

لقد التزمنا باستقلاليتنا ونؤكد بأننا استوفينا متطلبات قواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، كما لدينا الكفاءة والخبرة اللازمة لتنفيذ ارتباط التأكيد هذا.

كما تقوم شركة أرنست ولينج بتطبيق المعيار الدولي لرقابة الجودة (١) "رقابة الجودة للمكاتب التي تنفذ ارتباطات مراجعة وفحص للقواعد المالية وارتباطات التأكيد الأخرى وارتباطات الخدمات ذات العلاقة" وبالتالي فإننا نحافظ على نظام شامل لرقابة الجودة بما في ذلك السياسات والإجراءات الموثقة بشأن الالتزام بالمتطلبات الأخلاقية والمعايير المهنية والمتطلبات النظامية والتنظيمية السائدة.

وصف الإجراء المنفذة:

إن الإجراءات المطبقة في ارتباط التأكيد المحدود تختلف في طبيعتها وتوقيتها وأقل في مداها عن تلك المطبقة في ارتباط التأكيد المعقول. ونتيجةً لذلك، فإن مستوى التأكيد الذي يتم الحصول عليه في ارتباط التأكيد المحدود أقل بكثير من التأكيد الذي قد يتم الحصول عليه فيما لو قمنا بإجراء ارتباط تأكيد معقول. لقد صُمم إجراءاتنا للحصول على مستوى محدود من التأكيد لتوفير أساس لإبداء استنتاجنا، وعليه، لم نقدم جميع الأدلة التي كان من الممكن أن تكون مطلوبة لتوفير مستوى معقول من التأكيد.

وعلى الرغم من أننا أخذنا في الاعتبار فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية التي تتبعها الإداره عند تحديد طبيعة ومدى إجراءاتنا، لم يكن ارتباطنا مصمماً لن تقديم تأكيد حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية. لم تتضمن إجراءاتنا اختبار الانظمة الرقابية أو تنفيذ إجراءات تتعلق بالتحقق من اجمالي أو احتساب البيانات في أنظمة تقنية المعلومات.

**تقرير تأكيد محدود للمراجع المستقل  
إلى المساهمين في شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية) (تنمية)**

**وصف الإجراء المنفذة: (تنمية)**

يتضمن ارتباط التأكيد المحدود توجيه الاستفسارات بصفة أساسية إلى الأشخاص المسؤولين عن إعداد الموضوع والمعلومات ذات الصلة وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات أخرى ملائمة.

تضمنت إجراءاتنا:

- الحصول على التبليغ المقدم من رئيس مجلس الإدارة والذي يشتمل على المعلومات المالية للأعمال والعقود التي يكون لأحد أعضاء مجلس إدارة الشركة مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وذلك وفقاً لمتطلبات المادة (٧١) من نظام الشركات (ملحق ١).
- مراجعة قرار مجلس الإدارة الذي يشير إلى تبليغ أعضاء مجلس الإدارة المجلس بالأعمال والعقود التي يقومون بها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.
- الحصول على الإقرارات المقدمة من مجلس إدارة الشركة بالأعمال والعقود التي يكون لأي من أعضاء مجلس إدارة الشركة مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة فيها.
- مقارنة المعلومات المالية الواردة في الملحق ١ مع سجلات الشركة المحاسبية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

كما قمنا بتنفيذ إجراءات أخرى التي رأيناها ضرورية في ظل هذه الظروف.

**أمور أخرى:**

تم ختم "الملحق (١)" المرفق من قبلنا لأغراض التعريف فقط.

**الاستنتاج:**

بناءً على الإجراءات التي قمنا بها والأدلة التي حصلنا عليها، لم يلفت انتباها الحاجة لعمل أي تعديلات جوهرية على الموضوع أعلاه للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م كي تتطابق مع الضوابط.

عن ارنست و يونغ للخدمات المهنية



أحمد إبراهيم رضا  
محاسب قانوني  
رقم الترخيص ٣٥٦

جدة: ١١ شوال ١٤٤٣ هـ  
١٢ مايو ٢٠٢٢ م





## Dear Jabal Omar Development Company Shareholders

With reference to the provisions of Article 71 of the Companies Law, which requires the Chairman of the company to notify the General Assembly of any businesses or contracts that Board members have interest in.

Accordingly, I would like to notify you of the businesses and contracts which was entered by the company during the year 2021 and members of the board had an interest in, as follows:

- 1-The transactions and contracts that were executed between JODC and SAMBA (the Saudi National Bank currently) and SAABB, in which the Chairman, Mr. Saeed Al-Ghamdi, has an indirect interest in, being the Managing Director of the Saudi National Bank. The nature of the transaction is restructuring the Islamic financing terms provided to JODC. The total financing limit before restructuring was SR 4.7 billion and after restructuring SR 5.9 billion. The tenor of the restructured financing before restructuring was 9 years from the date of signing the agreement in May 2015, and after restructuring is 9 years from the date of signing the agreement to restructure the facility on October 2021; with an option to extend by a further 3 years subject to certain pre-agreed conditions.
- 2-The transactions and contracts executed between JODC and the Ministry of Finance, in which the Deputy Chairman, Mr. Thalib Al-Shamrani has an indirect interest in, being a senior executive in the Ministry of Finance. The nature of the transaction is restructuring the existing loan amounting to SR 3 billion by converting SR 1.5 billion of the total loan amount into a new Shariah-compliant subordinated perpetual instrument with no maturity date, in accordance with the terms agreed, and extending the maturity of the remaining total loan amount of SR 1.5 billion to 31 March 2031, with a bullet payment.

I would like also to inform you that the Board has taken the necessary measures to ensure that there is no preferences, for the aforementioned parties nor the Chairman or Deputy Chairman, and that the applicable policies and procedures and the rules and regulations of the Capital Market Authority were followed.

Best Regards,

م سعيد بن محمد القامدي  
رئيس مجلس الإدارة



السادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير

بالإشارة إلى متطلبات المادة الحادية والسبعين من نظام الشركات والتي تقتضي بأن يبلغ رئيس مجلس الإدارة الجمعية العامة عند انعقادها عن الأعمال والمقدور التي يكون لأحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحة فيها.

عليه أود إبلاغكم عن تفاصيل الأعمال والمقدور الذي تمت لحساب الشركة ويوجد بها مصلحة لأحد أعضاء مجلس الإدارة، وهي على النحو التالي:

١- الأعمال والمقدور التي تمت بين الشركة وبنك سايب والبنك الأهلي السعودي والتي يوجد لرئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ سعيد القامدي مصلحة غير مباشرة فيها، باعتباره العضو المنتدب في البنك الأهلي السعودي، وطبيعة التعامل هي عبارة عن إعادة هيكلة شروط التمويل الإسلامي المقدم للشركة، حيث أن إجمالي قيمة التمويل قبل إعادة هيكلة هي ٤,٧ مليار ريال وإجمالى قيمة التمويل بعد إعادة هيكلة هي ٥,٩ مليار ريال، ومدة التمويل قبل إعادة هيكلة هي ١٢ سنة من توقيع الاتفاقية في مايو ٢٠١٥، ومدة التمويل بعد إعادة هيكلة هي ٩ سنوات من توقيع الاتفاقية إعادة هيكلة في أكتوبر ٢٠٢١، مع خيار التمديد لمدة ٣ سنوات إضافية وفقاً لشروط محددة.

٢- الأعمال والمقدور التي تمت بين الشركة ووزارة المالية والتي يوجد لنائب رئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ ثالث الصقراني مصلحة غير مباشرة فيها، باعتباره أحد كبار التنفيذيين في وزارة المالية، وطبيعة التعامل هي عبارة عن إعادة هيكلة الفرض المباشر المقدم من وزارة المالية البالغ ثلاثة مليارات ريال، حيث تم إعادة هيكلة مبلغ مليون وخمسمائة مليون ريال من إجمالي مبلغ القرض إلى أدلة عائلة لذويه متوافقة مع الشريعة الإسلامية بأجل غير محدد وفقاً لشروط المتفق عليها، وإعادة جدولة المتبقي من القرض وبالنوع مليون وخمسمائة مليون ريال ليكون تاريخ استحقاقه في ٣١/٣/٢٠٣١ م دفع دفعة واحدة.

كما أود إفادتكم بأن المجلس قد اتخذ الإجراءات النظامية الازمة للتأكد بأنه لا يوجد تحويل للجهات الملكية أو رئيس أو نائب رئيس مجلس الإدارة في المقدور المشار لها، وأنها تمت وفقاً للسياسات والإجراءات المعتمدة وانظمة ولوائح هيئة السوق المالية.

ونبهوا خالص التحية والتقدير،



---

جبل عمر  
Jabal Omar

البند الثالث عشر

## **شركة إيلاف**

هي شركة رائدة في قطاع السياحة والسفر والفنادق، وتقوم بتشغيل سلسلة معروفة من الفنادق فئة الثلاث وأربع وخمس نجوم، كما تقدم برامج رحلات سياحية داخلية وخارجية، وهي شريك لعدد من منظمي رحلات الحج والعمرة حول العالم.

## **شركة سليمان الراجحي للاستثمارات العقارية**

تقديم الشركة الخدمات والحلول المبتكرة في مجال الاستثمار العقاري ، وتقوم الشركة بإدارة العديد من الفنادق في جميع أنحاء المملكة، وكذلك تعمل الشركة على إنشاء عدة مشاريع فندقية



---

جبل عمر  
Jabal Omar

البند الرابع عشر

**شركة سليمان الراجحي للاستثمارات العقارية**

تقديم الشركة الخدمات والحلول المبتكرة في مجال الاستثمار العقاري ، وتقوم الشركة بإدارة العديد من الفنادق في جميع أنحاء المملكة، وكذلك تعمل الشركة على إنشاء عدة مشاريع فندقية



---

جبل عمر  
Jabal Omar

البند الخامس عشر وحتى العشرون

## بيان بالتعديلات على مواد النظام الأساسي لشركة جبل عمر للتطوير

جبل عمر  
Jabal Omar

#	المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل	ملاحظات
١	<p><b>المادة الثامنة: الاكتتاب في الأسهم</b></p> <p>أولاً:</p> <p>اكتتب المؤسرون في (٤٧٠,٠٠٠,٠٠٠) أربعين مليون سهماً على النحو التالي:</p> <p>أ- (٤١١,٨٤٣,٥١٤) أربعين مليوناً و壹مائه وأحد عشر مليوناً وثمانمائة وأربعمائة وأربعة عشر سهماً عينياً قيمتها (٤١٨,٤٣٥,١٤٠) أربع مiliارات ومائة وثمانية عشر مليوناً و壹مائه وأربعمائة وخمسة وثلاثون ألفاً ومائة وأربعون ريال مقابل أراض وعقارات تم تقييمها بمعرفة اللجنة الحكومية لتقدير العقارات الموقعة والمعتمدة من الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة برقم (٢/١١٠) هـ وتاريخ ٢٢٧/١٢/١٤٢٥ هـ</p> <p>ب- (٥٨,١٥٦,٤٨٦) ثمانية وخمسون مليوناً و壹مائه ستة وخمسون ألفاً وأربعين مليوناً وثمانون سهماً نقدياً قيمتها (٥٨١,٥٦٤,٨٦٠) خمسماية وواحد وثمانون مليوناً وخمسمائة وأربعة وستون ألفاً وثمانمائة وستون ريال باسم شركة مكة للإنشاء والتعمير ويمثل هذا المبلغ مساهمة ملاك عقارات في الموقع تم تقييمها طبقاً لتقدير اللجنة المشار إليها في الفقرة (أ) من البند (أولاً) من هذه المادة، وسوف تسجل هذه الأسهم بأسمائهم بعد استكمال وثائقهم الشرعية والتنظيمية بحيث لا يتجاوز استكمال تلك الوثائق مدة ثلاثة سنوات، وتلتزم مجلس إدارة الشركة بعرض المتبقى من الأسهم النقدية على الجمعية العامة العادية لشركة جبل عمر للتطوير وتوصياته في شأنها، بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة والأنظمة ذات العلاقة. وتلتزم شركة مكة للإنشاء والتعمير بما تقره الجمعية العامة العادية للشركة حيال المتبقى من الأسهم النقدية.</p> <p>وقد تم التمديد لملك العقارات في الموقع الذين لم يستكملا وثائقهم الشرعية والتنظيمية والذين اكتتبوا بهم شركة مكة للإنشاء والتعمير بحصة نقدية وذلك لمدة سنة إضافية أخرى لحين تسوية أوضاعهم.</p>	<p><b>المادة الثامنة: الاكتتاب في الأسهم</b></p> <p>أولاً:</p> <p>اكتتب المؤسرون في (٤٧٠,٠٠٠,٠٠٠) أربعين مليون سهماً على النحو التالي:</p> <p>أ- (٤١١,٨٤٣,٥١٤) أربعين مليوناً و壹مائه وأحد عشر مليوناً وثمانمائة وأربعمائة وأربعة عشر سهماً عينياً قيمتها (٤١٨,٤٣٥,١٤٠) أربع مiliارات ومائة وثمانية عشر مليوناً و壹مائه وأربعمائة وخمسة وثلاثون ألفاً ومائة وأربعون ريال مقابل أراض وعقارات تم تقييمها بمعرفة اللجنة الحكومية لتقدير العقارات الموقعة والمعتمدة من الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة برقم (٢/١١٠) هـ وتاريخ ٢٢٧/١٢/١٤٢٥ هـ</p> <p>ب- (٥٨,١٥٦,٤٨٦) ثمانية وخمسون مليوناً و壹مائه ستة وخمسون ألفاً وأربعين مليوناً وثمانون سهماً نقدياً قيمتها (٥٨١,٥٦٤,٨٦٠) خمسماية وواحد وثمانون مليوناً وخمسمائة وأربعة وستون ألفاً وثمانمائة وستون ريال باسم شركة مكة للإنشاء والتعمير ويمثل هذا المبلغ مساهمة ملاك عقارات في الموقع تم تقييمها طبقاً لتقدير اللجنة المشار إليها في الفقرة (أ) من البند (أولاً) من هذه المادة، وسوف تسجل هذه الأسهم بأسمائهم بعد استكمال وثائقهم الشرعية والتنظيمية بحيث لا يتجاوز استكمال تلك الوثائق مدة ثلاثة سنوات، وتلتزم مجلس إدارة الشركة بعرض المتبقى من الأسهم النقدية على الجمعية العامة العادية لشركة جبل عمر للتطوير وتوصياته في شأنها، بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة والأنظمة ذات العلاقة. وتلتزم شركة مكة للإنشاء والتعمير بما تقره الجمعية العامة العادية للشركة حيال المتبقى من الأسهم النقدية.</p>	<p>تم إضافة النص المضليل باللون الأصفر لتوضيح المستجدات بشأن الحصة النقدية</p>



#	المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل	ملاحظات
١	وقد تم التمديد مللاك العقارات في الموقع الذين لم يستكملا وثائقهم الشرعية والنظامية والذين اكتتبوا عنهم شركة مكة للإنشاء والتعمير بحصة نقدية وذلك لمدة سنة إضافية أخرى لحين تسوية أوضاعهم.	في تاريخ ٢٤ جمادى الثاني ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٣ مارس ٢٠١٧م، وافقت الجمعية العامة على شراء شركة جبل عمر للتطوير للحصة النقدية المتبقية لشركة مكة للإنشاء والتعمير والتي كانت تحتفظ بها نيابة عن مللاك العقارات الذين لم يستكملا وثائقهم الشرعية والنظامية. وهي حصة تمثل (٣٥٩,٥٦٤,٤٩٥) سهماً نقدياً قيمتها (٣٥٩,٥٦٤,٩٥٠) ريال وتفوض مجلس الإدارة بتحديد آلية السداد لاحقاً	
٢	المادة الثالثة عشرة: تداول الأسماء المملوكة للأوقاف أو الأربطة يراعي في تداول الأسماء المملوكة للأوقاف أو الأربطة جميع القواعد والتعليمات الشرعية السارية فيما يتعلق بالتصريف في الملكيات العقارية الموقوفة ويؤشر على الأسماء الممثلة لها بذلك.	المادة الثالثة عشرة: تداول الأسماء المملوكة للأوقاف أو الأربطة يراعي في تداول الأسماء المملوكة للأوقاف أو الأربطة جميع القواعد والتعليمات الشرعية السارية فيما يتعلق بالتصريف في الملكيات العقارية الموقوفة ويؤشر على الأسماء الممثلة لها بذلك.	تم تحديد المادة لإلغاء القيود على الأسماء المملوكة للهيئة العامة للأوقاف وذلك استناداً إلى خطاب محافظ الهيئة العامة للأوقاف رقم ٤٢٩٠٠٤٢٤ وتاريخ ١٤٤٢/١١/٣ المنضمن طلب معالجة موضوع إلغاء القيود المشار لها في النظام الأساسي لشركة جبل عمر.
٣	المادة الثلاثون: دعوة الجمعيات • تنشر الدعوة لانعقاد الجمعية العامة في موقع السوق المالية (تداول) وموقع الشركة الإلكتروني وصحيفة يومية توزع في المنطقة التي فيها مركز الشركة الرئيس قبل المועד المحدد لانعقاد الجمعية العامة بواحد وعشرين يوماً على الأقل. ومع ذلك يجوز الاكتفاء بتوجيه الدعوة إلى جميع المساهمين بخطابات مسجلة. وترسل صورة من الدعوة وجدول الأعمال إلى الجهات المختصة، وذلك خلال المدة المحددة للنشر. وينتقل ترسيل صورة إلى هيئة السوق المالية، وذلك خلال المدة المحددة للنشر.	المادة الثلاثون: دعوة الجمعيات • تنشر الدعوة لانعقاد الجمعية العامة في صحيفة يومية توزع في المنطقة التي فيها مركز الشركة الرئيس قبل المועד المحدد لانعقاد الجمعية العامة بواحد وعشرين يوماً على الأقل. ومع ذلك يجوز الاكتفاء بتوجيه الدعوة إلى جميع المساهمين بخطابات مسجلة. وترسل صورة من الدعوة وجدول الأعمال إلى وزارة التجارة، وكذلك ترسل صورة إلى هيئة السوق المالية، وذلك خلال المدة المحددة للنشر.	تم تحديد المادة لتنماشى مع أنظمة هيئة السوق المالية
٤	المادة الحادية والثلاثون: سجل حضور الجمعيات يسجل المساهمون الذين يرغبون في حضور الجمعية العامة أو الخاصة أسمائهم في مركز الشركة الرئيسي أو في مكان انعقاد الجمعية قبل الوقت المحدد لانعقاد الجمعية كما يجوز للشركة تسجيل المساهمين الذين يرغبون في حضور الجمعيات والتصويت على قراراتها عبر وسائل التقنية الحديثة.	المادة الحادية والثلاثون: سجل حضور الجمعيات يسجل المساهمون الذين يرغبون في حضور الجمعية العامة أو الخاصة أسمائهم في مركز الشركة الرئيسي أو في مكان انعقاد الجمعية قبل الوقت المحدد لانعقاد الجمعية.	تم تحديد المادة لإتاحة تسجيل المساهمين إلكترونياً في اجتماعات الجمعية العامة.

#	المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل	ملاحظات
٥	<p><b>المادة التاسعة والثلاثون: الوثائق المالية</b></p> <p>يجب على مجلس الإدارة في نهاية كل سنة مالية للشركة أن يعد القوائم المالية للشركة وتقريراً عن نشاطها ومركزها المالي عن السنة المالية المنقضية، ويضمن هذا التقرير الطريقة المقترنة لتوزيع الأرباح. ويضع المجلس هذه الوثائق تحت تصرف مراجع الحسابات قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة بخمسة وأربعين يوماً على الأقل.</p> <p>يجب أن يوقع رئيس مجلس إدارة الشركة ورئيسها التنفيذي ومديرها المالي الوثائق المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة، وتودع نسخ منها في مركز الشركة الرئيس تحت تصرف المساهمين قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة بوحدة وعشرين يوماً على الأقل.</p> <p>على رئيس مجلس الإدارة أن ينشر القوائم المالية للشركة، وتقرير مجلس الإدارة، وتقرير مراجع الحسابات على موقع السوق المالية (تداول)، و تزويـد الجهات الرقابـية المختصـة بنسخـة مـهـا، وذلـك خـلال المـدة النـظامـية المـحدـدة.</p>	<p><b>المادة التاسعة والثلاثون: الوثائق المالية</b></p> <p>يجب على مجلس الإدارة في نهاية كل سنة مالية للشركة أن يعد القوائم المالية للشركة وتقريراً عن نشاطها ومركزها المالي عن السنة المالية المنقضية، ويضمن هذا التقرير الطريقة المقترنة لتوزيع الأرباح. ويضع المجلس هذه الوثائق تحت تصرف مراجع الحسابات قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة بخمسة وأربعين يوماً على الأقل.</p> <p>يجب أن يوقع رئيس مجلس إدارة الشركة ورئيسها التنفيذي ومديرها المالي الوثائق المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة، وتودع نسخ منها في مركز الشركة الرئيس تحت تصرف المساهمين قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة بوحدة وعشرين يوماً على الأقل.</p> <p>على رئيس مجلس الإدارة أن يزود المساهمين بالقوائم المالية للشركة، وتقرير مجلس الإدارة، وتقرير مراجع الحسابات، <b>بالمـنـشرـةـيـةـتـوـزعـفـيـ</b> <b>مـركـزـالـشـرـكـةـالـرـئـيـسـيـ</b> <b>وـعـلـىـأـيـضـأـأنـيـرسـلـصـورـةـمـنـهـذـهـالـوـثـقـيـةـإـلـىـوـزـارـةـ</b> <b>الـتجـارـةـ،ـوـكـذـلـكـيـرسـلـصـورـةـإـلـىـهـيـثـةـالـمـوـقـعـالـمـالـيـةـ</b>،ـوـذـلـكـخـلالـمـدـدـةـالـنـظـامـيـةـ</p> <p><b>المـحدـدةـفـيـنـظـامـالـشـرـكـاتـ.</b></p>	<p>تم تحديث المادة لتنماشى مع أنظمة هيئة السوق المالية</p>
٦	<p><b>المادة الأربعون: توزيع أرباح الحصص العينية</b></p> <p>يوزع مبلغ ثابت على أصحاب الحصص العينية العقارية يوازي ما كانت تدره عليهم عقاراتهم من إيرادات بشرط أن لا تتجاوز حصة كل منهم في ذلك المبلغ ما يعادل نسبة (٥%) من قيمة حصصهم العينية في رأس مال الشركة عن كل عام، وذلك لمدة من قيمة حصصهم العينية في رأس مال الشركة عن كل عام، وذلك لمدة سنتين من تاريخ تسلم العقار منهم بعد صدور قرار معالي وزير التجارة بالإعلان تأسيس الشركة.</p> <p>ويسترد هذا المبلغ من الأرباح المستحقة لأصحاب الحصص العينية في حال تحققها، أما في حالة عدم تحقق أرباح صافية تكفي لدفع المبلغ المذكور بغير ما يقتضيه المساهمون من مسروقات تأسيس الشركة ويشتمل أول أرباح بالطريقة التي يعيها نظام الشركة.</p>	<p><b>المادة الأربعون: توزيع أرباح الحصص العينية</b></p> <p>يوزع مبلغ ثابت على أصحاب الحصص العينية العقارية يوازي ما كانت تدره عليهم عقاراتهم من إيرادات بشرط أن لا تتجاوز حصة كل منهم في ذلك المبلغ ما يعادل نسبة (٥%) من قيمة حصصهم العينية في رأس مال الشركة عن كل عام، وذلك لمدة من قيمة حصصهم العينية في رأس مال الشركة عن كل عام، وذلك لمدة سنتين من تاريخ تسلم العقار منهم بعد صدور قرار معالي وزير التجارة بالإعلان تأسيس الشركة.</p> <p>ويسترد هذا المبلغ من الأرباح المستحقة لأصحاب الحصص العينية في حال تتحققها، أما في حالة عدم تتحقق أرباح صافية تكفي لدفع المبلغ المذكور بغير ما يقتضيه المساهمون من مسروقات تأسيس الشركة ويشتمل أول أرباح بالطريقة التي يعيها نظام الشركة.</p>	<p>تم إعادة صياغة النص المضلل بالأصفار لتأكيد تصنيف تلك المبالغ على أنها التزامات واجبة الدفع للشركة، وتوضيح الخيارات الممكنة لشنطها أو استردادها من قبل الشركة.</p> <p>ويعتبر هذا المبلغ إلتزام على أصحاب الحصص العينية واجب الاسترداد، وللشركة حجز جزء من أسهمهم تساوي قيمة الأسمية قيمة المبالغ الموزعة. ويرفع الحجز عن تلك الأسهم في حال سداد المبلغ أو خصمها من الأرباح المستحقة للمساهم أو خصمها بأي طريقة أخرى يقرها مجلس الإدارة.</p>