

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة

مع

تقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

الصفحة	الفهرس
٥ - ١	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٧ - ٦	قائمة المركز المالي الموحدة
٨	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٩	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
١١ - ١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٨٥ - ١٢	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير مراجع الحسابات المستقل للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير

الرأي المتحفظ

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة جبل عمر للتطوير ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، والقوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، باستثناء التأثيرات للأمر المبين في فقرة أساس الرأي المتحفظ، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي المتحفظ

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، يشتمل إجمالي موجودات المجموعة على ممتلكات وآلات ومعدات وعقارات استثمارية (يشار إليها معاً باسم "الممتلكات") بمبلغ ٢٠,٢٠٢ مليون ريال سعودي و ٥,٠٤٨ مليون ريال سعودي على التوالي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ١٩,٣٧٠ مليون ريال سعودي و ٥,٠٢٤ مليون ريال سعودي على التوالي). ونظراً لوجود مؤشرات انخفاض في القيمة، فقد تم إجراء عملية انخفاض في القيمة لمقارنة القيم الدفترية لهذه العقارات مع المبالغ القابلة للاسترداد المقابلة لها (وهي أعلى من بين القيمة العادلة أو القيمة قيد الاستخدام) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. وفقاً لإجراءات المراجعة التي قمنا بها فيما يتعلق بتحديد الإدارة للمبالغ القابلة للاسترداد، والتي تضمنت تقييماً مفصلاً لمنهجية التقييم والنهج المستخدم من قبل خبراء التقييم المعيّنين من قبل الإدارة، وبعض الافتراضات والأحكام الهامة (مثل ما يتعلق بمعدل النمو المستخدم بخصوص التدفقات النقدية للاستبعاد) المستخدمة من قبل الإدارة في تحديد المبالغ القابلة للاسترداد لبعض العقارات، لم نجدها معقولة ومناسبة في سياق طبيعة ونوع وموقع هذه العقارات.

في حال استخدمت الإدارة افتراضات معقولة ومناسبة، فإن المبالغ القابلة للاسترداد لهذه العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م قد قدرت بأقل من قيمتها الدفترية بنحو ٠,٧ مليار ريال سعودي، وبالتالي، اعتباراً من ذلك التاريخ، فإن القيم الدفترية للعقارات وإجمالي حقوق ملكية المجموعة كانت أقل بمقدار نفس المبلغ. ويتضمن التقييم المذكور للمبالغ القابلة للاسترداد عناصر مختلفة مثل النظر في الاستخدام الأعلى والأفضل من وجهة نظر المشاركين في السوق وكذلك استخدام الافتراضات المناسبة وتطبيق الحكم من قبل الإدارة والذي يمثل تقديراً في وقت ما وهو شديد الحساسية تجاه الأمور الموضحة بشكل أكبر في الإيضاح ٥، مثل إمكانية استخدام سيناريوهات الاستخدام الأعلى والأفضل، وتحديد المعاملات القابلة للمقارنة والتعديلات عليها، بالإضافة إلى التطورات التي تم الإفصاح عنها في الإيضاح ٢-٤. لذلك، فإن مثل هذه الأمور والأحكام والافتراضات والتطورات السابقة، أو التغييرات فيها، قد يكون لها تأثير جوهري على المبالغ المقدرة القابلة للاسترداد.

تم تنفيذ عملية الانخفاض في القيمة المماثلة أيضاً في فترات سابقة وكما هو موضح في فقرة أمر آخر، فإن الرأي الذي أبداه المراجع السابق حول القوائم المالية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م والاستنتاج المعبر عنه في القوائم المالية للمجموعة للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢م و ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م كانت رأياً واستنتاجاً متحفظاً على التوالي حيث رأى المراجع السابق أن أسلوب التقييم غير مناسب وأن بعض الافتراضات الهامة ليست معقولة. وتقريرنا عن السنة الحالية متحفظ أيضاً بسبب تأثير هذه الأمور على إمكانية مقارنة أرقام السنة الحالية والأرقام المقابلة بالإضافة إلى تأثيرها على مبالغ الفترة الحالية المدرجة في القوائم المالية الأولية الموحدة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير

أساس الرأي المتحفظ (يتبع)

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

عدم التأكد الجوهرى المتعلق بالاستمرارية

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم ١ من القوائم المالية الموحدة، والذي يشير إلى أن المجموعة قد تكبدت صافي خسارة قدرها ٣٥٢ مليون ريال سعودي وحقت تدفقات نقدية تشغيلية سلبية بلغت ١٦٤ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وحتى ذلك التاريخ، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ١,٠٦٥ مليون ريال سعودي. وكما هو مذكور في الإيضاح رقم ٢-٤، تشير هذه الأحداث والظروف، إلى جانب أمور أخرى مبينة في هذا الإيضاح، إلى وجود عدم تأكد جوهرى قد يثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

أمر المراجعة الرئيسي

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

تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير

كفاية مخصص الزكاة

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا	أمر مراجعة رئيسي
<ul style="list-style-type: none"> الحصول على فهم لعملية الإدارة في تقدير مخصص الزكاة للسنوات الحالية والسابقة بما في ذلك الربوط المفتوحة. إشراك خبراء الزكاة لدينا لتقييم الافتراضات والأحكام الهامة المستخدمة من قبل إدارة الشركة ومستشار الزكاة الخارجي. مراجعة المراسلات بين المجموعة والهيئة لتحديد مبلغ الربوط الإضافية التي تطالب بها الهيئة. تقييم مدى كفاية إجمالي المخصص المثبت من قبل الإدارة فيما يتعلق بكل من السنوات الحالية والسابقة (خاصة عند النظر في الربوط التي أصدرتها الهيئة). 	<p>كما هو مفصل في الإيضاح ٢٠ من القوائم المالية الموحدة، قدمت المجموعة إقرارات زكوية لجميع الفترات / السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. تم الانتهاء من الربوط الزكوية مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (الهيئة) للسنوات من ١٤٢٧هـ إلى ١٤٣٣هـ. وفي الفترات السابقة، رفعت الهيئة مطالبات زكاة إضافية فيما يتعلق ببعض السنوات السابقة التي قدمت المجموعة ضدها طعوناً لدى السلطات المختصة وفي انتظار النتيجة.</p> <p>وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، قامت الإدارة بإثبات مخصص يمثل أفضل تقدير للمبلغ المطلوب لتسوية جميع المطالبات الزكوية، بما في ذلك الربوط المعلقة والاستئنافات ضدها حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي بسبب الأهمية النسبية للمبالغ الإضافية التي تطالب بها الهيئة، كما أن تحديد مخصص الزكاة يتضمن تقديرات وأحكام هامة من الإدارة تتضمن حساب وعاء الزكاة والأرباح التي تجب عليها الزكاة وفقاً لأنظمة الزكاة وضريبة الدخل المطبقة في المملكة العربية السعودية، والتي قد تخضع لتفسيرات مختلفة. وقد يختلف المبلغ النهائي للربوط اختلافاً جوهرياً عن الإقرارات والاعتراضات التي قدمتها المجموعة.</p>

أمر آخر

تمت مراجعة / فحص القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م والقوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للفترات المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢م و ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م من قبل مراجع حسابات آخر والذي أبدى رأياً متحفظاً / استنتاجاً بشأن تلك القوائم المالية في ١٠ أبريل ٢٠٢٢م و ٣١ مايو ٢٠٢٢م و ٢٨ أغسطس ٢٠٢٢م على التوالي بسبب استخدام نهج وافتراضات غير مناسبة في تحديد المبالغ القابلة للاسترداد للممتلكات.

معلومات أخرى

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

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

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

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

تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

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

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

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

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية الموحدة، سواءً كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالمجموعة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.
- الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء عملية المراجعة للمجموعة. ونظّل الجهة الوحيدة المسؤولة عن رأينا في المراجعة.

تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (يتبع)

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لشركة جبل عمر للتطوير ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة").

كما زدنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، والإجراءات المتخذة للقضاء على التهديدات والإجراءات الوقائية، إذا تطلب ذلك.

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

كي بي إم جي للاستشارات المهنية



إبراهيم عبود باعشن
رقم الترخيص ٣٨٢



جدة، في ٩ أبريل ٢٠٢٣ م
الموافق ١٨ رمضان ١٤٤٤ هـ

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

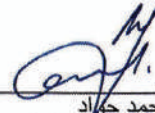
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ألف ريال سعودي	الإيضاح
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
١٩,٣٦٩,٥١٦	٢٠,٢٠١,٥٣٩	٥ الممتلكات والألات والمعدات
٤,٦٤٦	٥٧٣	موجودات غير ملموسة
٥,٠٢٤,٠٢٨	٥,٠٤٧,٨٤١	٦ عقارات استثمارية
١٢١,٧٦٢	١٢٦,٦٥٢	٧ شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٣٠٤,١٢٢	٢٨٣,٧٦٢	٨ استثمارات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٤٢,٥٩٠	٢٤٢,٥٩٠	٩ النقد المحتجز
١٨,٣٩٦	١٧,٤٥٣	١٠ موجودات غير متداولة أخرى
<u>٢٥,٠٨٥,٠٦٠</u>	<u>٢٥,٩٢٠,٤١٠</u>	إجمالي الموجودات غير المتداولة
		الموجودات المتداولة
٢٤,٨٠٦	٢١,٠٦٩	١١ عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع
٩٥,٢٣٠	٦٣,٩٣٧	١٠ الموجودات المتداولة الأخرى
٥٤٨,٠٦٠	٣٨٩,٦٣٤	١٢ ذمم مدينة تجارية وأخرى
٢٤,٤٧٥	--	٨ استثمارات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧١٦,٥٢٠	٣٤٦,٢٨٨	٩ نقد محتجز - الجزء المتداول
٣٢٨,٤٢٧	٣٤٠,٣٨٤	٩ النقد وما في حكمه
--	١٣٠,٧٤٩	٤-٢ موجودات محتفظ بها للبيع
<u>١,٧٣٧,٥١٨</u>	<u>١,٢٩٢,٠٦١</u>	إجمالي الموجودات المتداولة
<u>٢٦,٨٢٢,٥٧٨</u>	<u>٢٧,٢١٢,٤٧١</u>	إجمالي الموجودات
		حقوق الملكية والمطلوبات
		حقوق الملكية
٩,٢٩٤,٠٠٠	١١,٥٤٥,٣٤٢	١-١٤ رأس المال
--	١,٣٢٧,٥٩٦	٢-١٤ علاوة إصدار
١٠٨,٥٠٦	١٠٨,٥٠٦	٣-١٤ الاحتياطي النظامي
(١,١٧٩,٤٩١)	--	خسائر مترجمة
(٢٨٥,٩٦٠)	(٢٨٥,٩٦٠)	٤-١٤ احتياطي سلف لبعض المساهمين المؤسسين
<u>٧,٩٣٧,٠٥٥</u>	<u>١٢,٦٩٥,٤٨٤</u>	حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة الأم قبل الأداة
٦٨٩,٦٦٨	٦٨٩,٦٦٨	١٥) التابعة الدائمة
		أداة تابعة دائمة
<u>٨,٦٢٦,٧٢٣</u>	<u>١٣,٣٨٥,١٥٢</u>	صافي حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة الأم بعد الأداة
١,٥٠٣	١,٥٦٠	الحصة غير المسيطرة
<u>٨,٦٢٨,٢٢٦</u>	<u>١٣,٣٨٦,٧١٢</u>	إجمالي حقوق الملكية



سعيد محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة



خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي



محمد جواد
القائم بأعمال المدير المالي

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة (يتبع)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

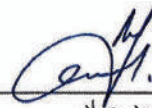
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	الإيضاح	المطلوبات
٨,٠٤٢,٨٤٥	١٠,٥٠٢,٤٢٤	١٥	المطلوبات غير المتداولة
١١,٣٠٩	٤٠٨	١٦	القروض والسلف
٤,٩٦٤,٢٤٤	--	١٦-٤	التزامات عقود إيجار
٢٧,٣٠٩	٣٢,٦٧٥	١٧	ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١,١٣١,٤٨٠	٩٣٣,٦٧٠	١٨	مطلوبات غير متداولة أخرى
١٤,١٧٧,١٨٧	١١,٤٦٩,١٧٧		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
١,٧٦٦,٠٨٥	٤٧٨,٦٢١	١٥	المطلوبات المتداولة
١,٥٣٩,٨٦٦	١,٥٩١,٥١٨	١٩	قروض وسلف - الجزء المتداول
٤٠٦,١٩٩	--	١٦-٤	ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى
٣,٢٤٧	١,٣٨٥	١٦	مستحق لمالكي وحدات صندوق الاستثمار الآخرين - الجزء المتداول
٣٠١,٧٦٨	٢٨٥,٠٥٨	٢٠	التزامات عقود الإيجار - الجزء المتداول
٤,٠١٧,١٦٥	٢,٣٥٦,٥٨٢		الزكاة المستحقة
			إجمالي المطلوبات المتداولة
١٨,١٩٤,٣٥٢	١٣,٨٢٥,٧٥٩		إجمالي المطلوبات
٢٦,٨٢٢,٥٧٨	٢٧,٢١٢,٤٧١		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات



سعيد محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة



خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي



محمد جواد
القائم بأعمال المدير المالي

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

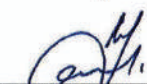
الإيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي
الإيرادات	٣١٠,٣٥٩	٨٤٩,٥٠١
تكاليف المبيعات	(٥٣٤,٩٩٤)	(٧٩٧,٧٤٠)
مجمول الربح / (الخسارة)	(٢٢٤,٦٣٥)	٥١,٧٦١
مصروفات البيع والتسويق	(٤,١٣٣)	(٢,٠٩٩)
المصروفات العمومية والإدارية	(٢٣٧,٦٢٠)	(١٧٧,٣٦٠)
مصروفات / (عكس) مخصص خسائر انتمائية متوقعة	٣٤,٠٣٦	(٤٩,٠٧٩)
الإيرادات التشغيلية الأخرى	٧,٢٦٢	١٩,٠٩٠
مصروفات تشغيلية أخرى	(٣٣,٢٤٦)	(٣٣,٢٢٤)
الخسارة التشغيلية	(٤٥٨,٣٣٦)	(١٩٠,٩١١)
صافي الربح من إطفاء قرض والتزامات عقد إيجار	١,٢٧٥,٥٨١	٢٥٩,٦١٨
ربح من استبعاد موجودات غير متداولة	١,٠٦٨,٨٠٨	--
صافي التكاليف التمويلية	(٧٣٦,٠٢٩)	(٤٢٥,٩٧٠)
الحصة في نتائج شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	٧,١٧٢	٤,٨٩٠
(خسارة) / ربح السنة قبل الزكاة	١,١٥٧,١٩٦	(٣٥٢,٣٧٣)
الزكاة	(٢١١,٢٠٦)	--
(خسارة) / ربح السنة	٩٤٥,٩٩٠	(٣٥٢,٣٧٣)
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر		
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في القترات اللاحقة:		
(خسارة) / ربح إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٢,٤٩٠	(٣,١٥٦)
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة	٩٤٨,٤٨٠	(٣٥٥,٥٢٩)
(خسارة) / ربح السنة العائد إلى:		
الشركاء في الشركة الأم	٩٤٦,٢٠٦	(٣٥٢,٤٣٠)
الحصة غير المسيطرة	(٢١٦)	٥٧
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة العائد إلى:	٩٤٥,٩٩٠	(٣٥٢,٣٧٣)
الشركاء في الشركة الأم	٩٤٨,٦٩٦	(٣٥٥,٥٨٦)
الحصة غير المسيطرة	(٢١٦)	٥٧
(خسارة) / ربحية السهم:		
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (العدد بالآلاف)	٩٢٩,٤٠٠	١,٠٠٤,٤٤٥
(خسارة) / ربحية السهم العائدة إلى مالكي وحدات الشركة الأم	١,٠٢	(١,٣٥)
(الأساسية والمخفضة)		



سعيد محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة



خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي



محمد جواد
القائم بأعمال المدير المالي

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

حقوق الملكية العادية للمساهمين في الشركة الأم

إجمالي حقوق الملكية ألف ريال سعودي	حصص غير مسيطرة ألف ريال سعودي	صافي حقوق الملكية العادية للمساهمين في الشركة الأم بعد الأداة التابعة الدائمة ألف ريال سعودي		حقوق الملكية العادية للمساهمين في الشركة الأم قبل الأداة التابعة الدائمة ألف ريال سعودي		احتياطي سلف لبعض المساهمين المؤسسين ألف ريال سعودي		الاحتياطي النظامي ألف ريال سعودي		علاوة الإصدار ألف ريال سعودي		رأس المال ألف ريال سعودي	
		١,٧١٩ (٢١٦)	١,٩٨٧,٠٢٣ ٩٤٦,٢٠٦ ٢,٤٩٠	١,٩٨٧,٠٢٣ ٩٤٦,٢٠٦ ٢,٤٩٠	(٢٨٧,٢٩٦) -- --	(٢,١٢٨,١٨٧) ٩٤٦,٢٠٦ ٢,٤٩٠	١٠٨,٥٠٦ -- --	١٠٨,٥٠٦ -- --	-- -- --	-- -- --	٩,٢٩٤,٠٠٠ -- --		
٦,٩٨٨,٧٤٢	١,٧١٩	١,٩٨٧,٠٢٣	١,٩٨٧,٠٢٣	(٢٨٧,٢٩٦)	(٢,١٢٨,١٨٧)	١٠٨,٥٠٦	١٠٨,٥٠٦	--	--	٩,٢٩٤,٠٠٠		الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١م	
٩٤٥,٩٩٠	(٢١٦)	٩٤٦,٢٠٦	٩٤٦,٢٠٦	--	٩٤٦,٢٠٦	--	--	--	--	--	--	ربح السنة	
٢,٤٩٠	--	٢,٤٩٠	٢,٤٩٠	--	٢,٤٩٠	--	--	--	--	--	--	الدخل الشامل الآخر	
٩٤٨,٤٨٠	(٢١٦)	٩٤٨,٢٩٦	٩٤٨,٢٩٦	--	٩٤٨,٢٩٦	--	--	--	--	--	--	إجمالي الدخل الشامل للسنة	
٦٨٩,٦٦٨	--	٦٨٩,٦٦٨	٦٨٩,٦٦٨	--	٦٨٩,٦٦٨	--	--	--	--	--	--	أداة تابعة دائمة	
١,٣٣٦	--	١,٣٣٦	١,٣٣٦	١,٣٣٦	--	--	--	--	--	--	--	منفوعات مستلمة مقدما لبعض المساهمين المؤسسين	
٨,٦٢٦,٧٢٣	١,٥٠٣	٨,٦٢٦,٧٢٣	٨,٦٢٦,٧٢٣	(٢٨٥,٩٦٠)	(١,١٧٩,٤٩١)	١٠٨,٥٠٦	١٠٨,٥٠٦	--	--	--	--	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
(٣٥٢,٣٧٣)	٥٧	(٣٥٢,٤٣٠)	(٣٥٢,٤٣٠)	--	(٣٥٢,٤٣٠)	--	--	--	--	--	--	خسارة السنة	
(٣,١٥٦)	--	(٣,١٥٦)	(٣,١٥٦)	--	(٣,١٥٦)	--	--	--	--	--	--	الدخل الشامل الآخر	
(٣٥٥,٥٢٩)	٥٧	(٣٥٥,٥٨٦)	(٣٥٥,٥٨٦)	--	(٣٥٥,٥٨٦)	--	--	--	--	--	--	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	
٥,١٦٩,٠٨١	--	٥,١٦٩,٠٨١	٥,١٦٩,٠٨١	--	٥,١٦٩,٠٨١	--	--	--	--	٢,٩١٧,٧٣٩	٢,٢٥١,٣٤٢	إصدار رأس مال بموجب مقايضة دين بحقوق ملكية (الإيضاح ٤-٢)	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	مقاصة الخسائر المترتبة مقابل علاوة إصدار الأسهم (الإيضاح ٢-١٤)	
(٥٥,٠٦٦)	--	(٥٥,٠٦٦)	(٥٥,٠٦٦)	--	(٥٥,٠٦٦)	--	--	--	--	(١,٥٩٠,١٤٣)	--	إصدار شركة تابعة	
١٣,٣٨٦,٧١٢	١,٥٦٠	١٣,٣٨٥,١٥٢	١٣,٣٨٥,٤٨٤	(٢٨٥,٩٦٠)	(٢٨٥,٩٦٠)	١٠٨,٥٠٦	١٠٨,٥٠٦	١,٣٢٧,٥٩٦	١,٥٤٥,٣٤٢	--	--	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	

محمد جواد
القائم بأعمال المدير المالي

إدراك محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

سعيد محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

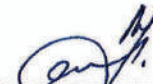
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	الإيضاح	
١,١٥٧,١٩٦	(٣٥٢,٢٧٣)		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			(خسارة) / ربح السنة قبل الزكاة
			التعديلات لـ:
٢٤٢,٤٧٤	٢٣٢,٨١١	٥	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
٢٩,٠٩٥	٢٩,٦٢٦	٦	استهلاك عقارات استثمارية
١,٢٦٧	٤,٢٣٨		إطفاء وشطب موجودات غير ملموسة
٧,٦٩٤	٦,٨٣٧	١٧	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٣٤,٠٣٦)	٤٩,٠٧٩	١٠-١٢	مصرفات / (عكس) مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
١,٦٠٢	٧٥,٦٥٠		الخسارة من شطب / استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(٧,١٧٢)	(٤,٨٩٠)	٧	الحصة في نتائج شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٧٣٦,٠٢٩	٤٢٥,٩٧٠	٢٦	تكاليف تمويلية
(١,٢٧٥,٥٨١)	(٢٥٩,٦١٨)	١٥ و ٤-٢	صافي الربح من إطفاء قرض والتزامات عقد إيجار
(١,٠٦٨,٨٠٨)	--	١٣	ربح من استبعاد موجودات غير متداولة
			التغير في الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو
			الخسارة
(٢٥٦)	٢٠,٣٦٠		
(٢١٠,٤٩٦)	٢٢٧,٦٩٠		
			التغييرات في:
١,٥٤٨	٩٤٣		موجودات غير متداولة أخرى
(٨٢٠)	٤١,٢٩٤		عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع
(٦٣,٠٠٨)	٣١,٢٩٣		الموجودات المتداولة الأخرى
(٢٦٢,٠٣٢)	(١٢٢,٥٩٦)		ذمم مدينة تجارية وأخرى
(١٥,٣١١)	(١٧٢,٨٣٧)		مطلوبات غير متداولة أخرى
(١٥٢,٦٦١)	٢٤٧,٨٠٤		ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى
(٧٠٢,٧٨٠)	٢٥٣,٥٩١		النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(١١٠,٤٦٢)	(٣٩٦,٧٤٦)		تكاليف تمويلية مدفوعة
--	(١٦,٧١٠)	٢٠	الزكاة المدفوعة
(١١,٠٣٤)	(٤,٦٢٧)	١٧	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة
(٨٢٤,٢٧٦)	(١٦٤,٤٩٢)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٤٥٤,٢٥٩)	(١,٢١٥,٥٠٥)		إضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات
١,٠٤٥,٠٠٠	--		المتحصلات من استبعاد موجودات غير متداولة
--	(٤٨٣)	٦	الإضافات للعقارات الاستثمارية
(٣,٨٠١)	(١٦٥)		إضافات إلى موجودات غير ملموسة
٤٤,٢٠٥	--		المنحصل من استبعاد استثمارات مالية محتفظ بها بالقيمة العادلة
(٣٦٨,٢٠١)	٣٧٠,٢٣٢		من خلال الربح أو الخسارة
			صافي التغير في أرصدة نقدية محتجزة
٢٦٢,٩٤٤	(٨٤٥,٩٢١)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية



سعيد محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة



خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي



محمد جواد
القائم بأعمال المدير المالي

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	الإيضاح
١,٣٢٦	--	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١,١٨٤,٤١١	١,٩٩٢,٩٠٧	مدفوعات مستلمة مقدما لبعض المساهمين المؤسسين
(٢٨٥,٨٣١)	(٩٦٩,٠٩٧)	متحصلات من قروض وسلف
(٥٠,٩٠٠)	--	سداد قروض وسلف
(١٠,٤٨٢)	(١,٤٤٠)	توزيعات أرباح مدفوعة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار
		٢٩ (ب) مدفوعات التزامات عقود إيجار
٨٣٨,٥٣٤	١,٠٢٢,٣٧٠	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٢٧٧,٢٠٢	١١,٩٥٧	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
٥١,٢٢٥	٣٢٨,٤٢٧	النقد وما في حكمه كما في ١ يناير
٣٢٨,٤٢٧	٣٤٠,٣٨٤	النقد وما في حكمه كما في ٣١ ديسمبر
		معاملات غير نقدية هامة:
١١,٢٩٢	٥١,٤٣١	٦ (أ) رسملة تكاليف الاقتراض على العقارات الاستثمارية
٤٧,٨٣٥	١٠٦,١٣٣	٥ (د) رسملة تكاليف الاقتراض على الممتلكات والألات والمعدات
١,٣٩٥,٠٥٨	--	٥ تحويل من عقارات تحت التطوير إلى ممتلكات وآلات ومعدات المحول إلى موجودات محتفظ بها للبيع من الممتلكات والألات والمعدات
--	١٣٠,٧٤٩	٥ المحول من ممتلكات وآلات ومعدات إلى عقارات استثمارية
--	٤٠,١٩٥	٥ عقارات بغرض التطوير والبيع



سعيد محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة



خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي



محمد جواد
القائم بأعمال المدير المالي

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١. معلومات عن الشركة

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

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة والشركات التابعة لها في امتلاك منطقة جبل عمر المجاورة للحرم المكي من الناحية الغربية وتطويرها إلى قطع أراضي لغرض إدارتها واستثمارها وبيعها وتأجيرها لصالح الشركة والقيام بجميع الأعمال اللازمة للإنشاء والصيانة وإدارة وهدم ومسح وتأثيث الفنادق والمرافق التجارية وسكن الموظفين واستيراد وتصدير معدات وأثاث الفنادق وتشغيل الفنادق.

لدى الشركة سجلات تجارية فرعية لممارسة أنشطة الضيافة بموجب خطابات الهيئة العامة للسياحة والآثار. تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة نتائج الأنشطة التشغيلية ذات الصلة بالفنادق التالية إضافة إلى فروعها الأربع التي تحمل السجلات التجارية رقم ٤٠٣٠٢٩١٠٥٦ و ٤٠٣٠١٠٩٧٨٨٣ و ٤٠٣٠١٠٩٨٢٠٧ و ٤٠٣٠١٠٤٦٥٢٣٠.

الاسم	بداية التشغيل	رقم التسجيل	تاريخ التسجيل	رقم خطاب الهيئة العامة للسياحة والآثار	تاريخ خطاب الهيئة العامة للسياحة والآثار
فندق أجنحة هيلتون جبل عمر (أجنحة هيلتون مكة)	١ يوليو ٢٠١٤م (الموافق ٤ رمضان ١٤٣٥هـ)	٤٠٣١٠٧٧٠٨١	٢٥ مايو ٢٠١٣م (الموافق ١٥ رجب ١٤٣٤هـ)	AVM/٥٨٨٧/٣٤	٤ مارس ٢٠١٣م (الموافق ٢٢ ربيع الثاني ١٤٣٤هـ)
فندق حياة ريجنسي جبل عمر (حياة ريجنسي)	٢٢ يونيو ٢٠١٥م (الموافق ٥ رمضان ١٤٣٦هـ)	٤٠٣١٠٨٧٥٤٧	٩ سبتمبر ٢٠١٤م (الموافق ١٤ ذو القعدة ١٤٣٥هـ)	٨٩٥٧	٢٥ مايو ٢٠١٤م (الموافق ٢٦ رجب ١٤٣٥هـ)
فندق كونراد جبل عمر (كونراد)	٣٠ يوليو ٢٠١٦م (الموافق ٢٥ شعبان ١٤٣٧هـ)	٤٠٣١٠٩١٦٣٦	٢٩ أبريل ٢٠١٥م (الموافق ١٠ رجب ١٤٣٦هـ)	٩٣٤٧	١٦ مارس ٢٠١٥م (الموافق ٢٥ جمادى الأولى ١٤٣٦هـ)
فندق هيلتون جبل عمر (هيلتون للمؤتمرات)	٣١ مارس ٢٠١٧م (الموافق ٣ رجب ١٤٣٨هـ)	٤٠٣١٠٩٧١٧٤	١٠ أغسطس ٢٠١٦م (الموافق ٧ ذو القعدة ١٤٣٧هـ)	١٦٤٧٤	١٩ يوليو ٢٠١٦م (الموافق ١٤ شوال ١٤٣٧هـ)
دبل تري جبل عمر من هيلتون (دبل تري من هيلتون)	٠١ أغسطس ٢٠١٩م (الموافق ٢٩ ذو القعدة ١٤٤٠هـ)	٤٠٣١٢١٤٨١٥	١٥ مايو ٢٠١٨م (الموافق ٢٩ شعبان ١٤٣٩هـ)	١٦٥١	١٤ مايو ٢٠١٨م (الموافق ٢٨ شعبان ١٤٣٩هـ)
فندق ماريوت جبل عمر	٢٢ يونيو ٢٠١٥م (الموافق ٥ رمضان ١٤٣٦هـ)	٤٠٣١٠٨٥٠٨٨	٧ مايو ٢٠١٤م (الموافق ٨ رجب ١٤٣٥هـ)	AVM/٨٣٣٢/٣٥	١٧ مارس ٢٠١٤م (الموافق ١٦ جمادى الأولى ١٤٣٥هـ)

بالإضافة إلى الفنادق العاملة المذكورة أعلاه، تمتلك الشركة فندقين إضافيين، لم تبدأ عملياتهما بعد، ويحملان رقم السجل التجاري ٤٠٣١٢٤٧٨٤٥ و ٤٠٣١٢١٥١٠٠ على التوالي.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١. معلومات الشركة (يتبع)

تتكون هذه القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها (يشار إليها معا بـ "المجموعة"). لدى الشركة الشركات التابعة التالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. وتم تأسيس المجموعة في المملكة العربية السعودية باستثناء شركة جبل عمر للصكوك المحدودة والتي تم تأسيسها في جزيرة كايمان.

اسم الشركة التابعة	رقم التسجيل	تاريخ التسجيل	حصة الملكية	نهاية السنة المالية	الأنشطة الرئيسية
شركة شامخات للاستثمار والتطوير	٤٠٣٠٥٩٤٦٠٢	٩ أكتوبر ٢٠١٧م الموافق ١٩ محرم ١٤٣٩هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات الاستثمار والتطوير في القطاع العقاري
شركة ساحات لإدارة المرافق	٤٠٣١٢١٠٤٩٩	٢٢ أكتوبر ٢٠١٧م الموافق ٢ صفر ١٤٣٩هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات عقارية
شركة وارفانت للضيافة	٤٠٣٠٢٩٨٥٦٩	١ يناير ٢٠١٨م الموافق ١٤ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ	٪٩٠	٣١ ديسمبر	خدمات ضيافة
شركة إشراقات للخدمات اللوجستية	٤٠٣٠٣٠٣٥٠٩	٦ مايو ٢٠١٨م الموافق ٢١ شعبان ١٤٣٩هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات لوجستية
شركة أليات للتسويق	٤٠٣٠٣٢٦٢٢٠	٥ مارس ٢٠١٩م الموافق ٢٧ جمادى الأخرة ١٤٤٠هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات تسويقية
شركة راسيات	٤٠٣١٠٥١٨٣٨	٨ أغسطس ٢٠١٧م الموافق ١٥ ذو القعدة ١٤٣٨هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	استثمارات في مرافق البنية التحتية
شركة جبل عمر للصكوك المحدودة	٣٣٤٢٠٩	١٢ مارس ٢٠١٨م الموافق ٢٤ جمادى الأخرة ١٤٣٩هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	إصدار صكوك

تمت تصفية صندوق الإنماء مكة العقاري، وهو شركة تابعة بحصة ملكية بنسبة ١٦,٤٢٪، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (راجع الإيضاح ٢-٤).

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢. أسس الإعداد وبيان الالتزام

١-٢ أسس الإعداد

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

البنود أسس القياس

مخصصات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
القيمة الحالية للالتزام بالمزايا المحددة باستخدام طريقة
وحدة الائتمان المتوقعة
استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة القيمة العادلة

تم عرض القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالريال السعودي، والذي يمثل العملة الوظيفية للشركة وجميع مكوناتها. بالنسبة لكل منشأة، تقوم المجموعة بتحديد العملة الرئيسية ويتم قياس بنود كل منشأة في القوائم المالية الموحدة باستخدام عملة النشاط المحددة. تم تقريب جميع الأرقام لأقرب ألف ريال سعودي، ما لم يُشر إلى خلاف ذلك.

٢-٢ بيان الالتزام

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

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

٣-٢ أساس توحيد القوائم المالية

تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة الأم والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. تقوم المجموعة بالمحاسبة عن تجميعات الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ عندما تفي مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها بتعريف الأعمال ويتم تحويل السيطرة إلى المجموعة. تتحقق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لديها حق في الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال تحكمها في الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها، فقط إذا كان لدى المجموعة:

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

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

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢. أسس الإعداد وبيان الالتزام (يتبع)

٢-٣ أساس توحيد القوائم المالية (يتبع)

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

يعود الربح أو الخسارة وكل مكون من مكونات الدخل الشامل الآخر إلى مالكي الشركة الأم للمجموعة وإلى الحصص غير المسيطرة، حتى لو نتج عن ذلك وجود عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة. يتم إجراء تعديلات، متى ما لزم ذلك، على القوائم المالية للشركة التابعة لتضبط سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة.

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

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

٢-٤ مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة

تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس الاستمرارية والذي يفترض أن المجموعة ستكون قادرة على الوفاء بالتزاماتها بما في ذلك شروط السداد الإلزامية للتسهيلات المصرفية كما هو مبين في الإيضاح ١٥. تستخدم المجموعة تمويل الديون لتمويل تطوير كل مرحلة من مراحل المشروع قيد الإنشاء. إلا أن الإيرادات من الموجودات التشغيلية للمجموعة والتي تتكون أساساً من الفنادق والمراكز التجارية لم تكن كافية لتلبية متطلبات الخدمة لهيكل ديون المجموعة، وبالتالي كان على المجموعة الدخول في اتفاقيات إعادة هيكلة قروض مختلفة في السنوات الحالية والسابقة.

وقد تفاقم هذا النقص الناتج من الفجوة بين الإيرادات التشغيلية والتكاليف التشغيلية بسبب تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد - ١٩) الذي حدث في الماضي القريب. وأدى تفشي كوفيد - ١٩ إلى انخفاض كبير في النقد المتولد من عمليات الفنادق والمنطقة التجارية بالمجموعة في السنوات السابقة بسبب القيود والتدابير الاحترازية للسلامة التي وضعتها الحكومة في المملكة العربية السعودية للحد من انتشار الفيروس.

تكبدت المجموعة صافي خسارة بمبلغ ٣٥٢ مليون ريال سعودي وحقت تدفقات نقدية تشغيلية سلبية بمبلغ ١٦٤ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وحتى ذلك التاريخ، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ١,٠٦٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر) ٢٠٢١م: ٢,٢٨٠ مليون ريال سعودي) ولدى المجموعة خسائر متراكمة تبلغ ١,٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ١,٢ مليار ريال سعودي) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م قبل إجراء المقاصة مع علاوة الإصدار (راجع الإيضاح ١٤-٢).

وبالتالي، تعتمد المجموعة بشكل حاسم على النقد الذي سيتم إنتاجه من تمويل الديون وإعادة هيكلة الدين وبيع بعض قطع الأراضي للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها ومواصلة عملياتها دون تقليص كبير. تشير هذه الأحداث إلى وجود عدم تأكد جوهري قد يؤثر بشكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، مما قد يؤثر سلباً على قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها والوفاء بالتزاماتها في سياق الأعمال العادية.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢. أسس الإعداد وبيان الالتزام (يتبع)

٢-٤ مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة (يتبع)

يلخص الجدول أدناه قائمة استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	خلال ١ سنة ألف ريال سعودي	٢-١ سنة ألف ريال سعودي	٥-٢ سنة ألف ريال سعودي	أكثر من ٥ سنوات ألف ريال سعودي	الإجمالي ألف ريال سعودي
القروض والسلف	٥٤٠,١٦١	١,٥١٥,٦١٨	٢,٧٣٢,٢٨٥	٦,٧٩٦,٢٧٩	١١,٥٨٤,٣٤٣
ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة	١,٣٥٥,٤٩٦	--	--	--	١,٣٥٥,٤٩٦
أخرى	١,٤٤٠	٣٩١	--	--	١,٨٣١
التزامات عقود إيجار	٣٧,٢٦٦	٢٦١,٧١٤	١٨٦,٧١٧	٩٠٣,١٨٩	١,٣٨٨,٨٨٦
مطلوبات غير متداولة أخرى					
	١,٩٣٤,٣٦٣	١,٧٧٧,٧٢٣	٢,٩١٩,٠٠٢	٧,٦٩٩,٤٦٨	١٤,٣٣٠,٥٥٦

تحمل التزامات المجموعة تجاه المقرضين والبنوك التعهدات المالية المبينة في الإيضاح ١٥.

عند تقييم مدى ملاءمة تطبيق مبدأ الاستمرارية في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة، قامت إدارة المجموعة بتطوير خطة لتمكين المجموعة من الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها واستمرار عملياتها كمنشأة مستمرة دون تقليص كبير. وتشتمل الخطة على سيولة المجموعة والتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ في الاعتبار النتائج المحتملة المعقولة على مدى فترة ١٢ شهراً من تاريخ الموافقة على هذه القوائم المالية الموحدة. تتضمن هذه الخطة بشكل أساسي ما يلي:

- تنوي المجموعة بيع بعض قطع الأراضي غير المطورة (كما هو مذكور أعلاه) وتتوقع تحقيق عائد نقدي إجمالي قدره ٤,١ مليار ريال سعودي خلال ١٢ شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، أجرت المجموعة مزاداً ("المزاد") لقطعة أرض معينة بمساحة مغطاة تبلغ ٣,٠٦٦ متراً مربعاً وتلقت عروضاً من مقدمي العطاءات، وكلها كانت أعلى من القيمة الدفترية للأرض ذات الصلة. كما في تاريخ التقرير، فإن قطعة الأرض هذه تفي بمعايير التصنيف كأصل محتفظ به بغرض البيع بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٥، وبالتالي تم عرضها على هذا النحو في هذه القوائم المالية الموحدة (راجع الإيضاح ٥). علاوة على ذلك، وفقاً للمزاد، بدأت الإدارة عملية تنفيذ بيع الأرض المعروضة مع أحد مقدمي العطاءات. وكما في تاريخ التقرير، كان هذا البيع في مرحلة متقدمة من المفاوضات ومن المتوقع تنفيذه في الوقت المناسب.
- في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م، أبرمت الشركة اتفاقية مقايضة ("اتفاقية المقايضة") مع شركة الإنماء للاستثمار ("مدير الصندوق") نيابة عن صندوق الإنماء العقاري ("الصندوق") الشركة المستثمر فيها من قبل المجموعة وكذلك المؤجر بالنسبة للالتزام عقد إيجار تمويلي تم الدخول فيه لتسوية كامل التزامات الإيجار التي تحتفظ بها الشركة تجاه الصندوق مقابل إصدار أسهم لمالكي الوحدات في الصندوق وإطفاء استثمار المجموعة في الصندوق. وفيما يلي بيان الأحداث التي أدت إلى تنفيذ اتفاقية المقايضة:

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢. أسس الإعداد وبيان الالتزام (يتبع)

٢-٤ مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة (يتبع)

في ١٣ سبتمبر ٢٠٢١م (الموافق ٦ صفر ١٤٤٣هـ) قدمت الشركة عرضاً غير ملزم إلى مدير الصندوق فيما يتعلق بالتسوية الكاملة للحقوق والالتزامات المتعلقة بالتزامات عقد الإيجار. ولاحقاً لذلك، قامت الشركة بإجراء تغييرات على العرض وأصدرت إعلانات في تداول. وفي ٢ أبريل ٢٠٢٢م (الموافق ١ رمضان ١٤٤٣هـ) تم إبرام اتفاقية بين الشركة ومدير الصندوق لتسوية جميع التزامات دفع الإيجار والمطلوبات الأخرى المستحقة على الشركة للصندوق، وبالنسبة للصندوق، التنازل عن جميع حقوقهم في الموجودات، بما في ذلك حقوق الملكية التي سيتم نقلها إلى الشركة، مقابل تسليم الأسهم الجديدة إلى مالكي الوحدات وفقاً لشروط الاتفاقية. في ٢١ أبريل ٢٠٢٢م (الموافق ٢٠ رمضان ١٤٤٣هـ) أعلنت الشركة أن مجلس الإدارة أوصى بزيادة رأس مال الشركة عن طريق تسوية التزامات الإيجار.

وافق مساهمو الشركة في ٢٥ أغسطس ٢٠٢٢م (الموافق ٢٧ محرم ١٤٤٤هـ) على توصية مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة من ٩,٢٩٤ مليون ريال سعودي إلى ١١,٥٤٥ مليون ريال سعودي في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية، وهو ما يمثل زيادة بنسبة ٢٤,٢٢٪. في رأس مال الشركة الحالي، لغرض تحويل كامل التزام عقد الإيجار المستحق على الشركة تجاه الصندوق عن طريق إصدار ٢,٢ مليون سهم جديد في الشركة إلى مالكي وحدات الصندوق لكل وحدة يمتلكونها في الصندوق بمعدل صرف متفق عليه قدره ٠,٤٤٢ لكل وحدة من وحدات الصندوق وفقاً للمادة (١٣٨) (ب) من قانون الشركات، المادة (٥٦) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، ووفقاً لشروط وأحكام الاتفاقية المقابلة بعلاوة إصدار تبلغ القسط ٢,٩ مليار ريال سعودي. وبناءً على ذلك، تم الانتهاء من اتفاقية المقايضة وتم تحويل الدين إلى حقوق ملكية في ١ سبتمبر ٢٠٢٢م (الموافق ٥ صفر ١٤٤٤هـ) حيث تمت تسوية التزامات عقد الإيجار مقابل الاستثمار الذي قامت به الشركة في الصندوق من خلال إصدار الأسهم الجديدة والتي نتج عنها ربح بقيمة ٢٥٩ مليون ريال سعودي والذي تم إثباته في قائمة الربح أو الخسارة للفترة الحالية تحت الدخل غير التشغيلي. علاوة على ذلك، تم عكس مصروفات التمويل المستحقة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والبالغة ٣١٥ مليون ريال سعودي وتم عكس هذا المبلغ ضمن تكاليف التمويل. وفي ١ سبتمبر ٢٠٢٢م (الموافق ٥ صفر ١٤٤٤هـ) أعلن مدير الصندوق انتهاء مدة الصندوق.

استناداً إلى ما سبق، جنباً إلى جنب مع بعض عمليات إعادة هيكلة الديون الأخرى كما هو مبين في الإيضاح ١٥، تشير توقعات التدفقات النقدية للمجموعة لفترة ١٢ شهراً من تاريخ التقرير إلى توقع صافي تدفقات نقدية إيجابية. وبناءً عليه، تعتقد الإدارة أن المجموعة تستمر في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية وأن القوائم المالية الأولية الموحدة قد تم إعدادها على هذا الأساس.

٢-٥ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الجوهرية

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة استخدام المجموعة لبعض التقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الإيرادات، المصروفات، الموجودات والمطلوبات، والإفصاحات المرفقة عن المطلوبات المحتملة. يؤدي عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقدير إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

تشمل الإفصاحات الأخرى المتعلقة بتعرض المجموعة للمخاطر والشكوك ما يلي:

- إفصاح تحليلات الحساسية (الإيضاح ١٧)
- إدارة مخاطر الأدوات المالية وقياس القيمة العادلة (الإيضاح ٢٩)
- إدارة رأس المال (الإيضاح ٢٩)

٢. أسس الإعداد وبيان الالتزام (يتبع)

٢-٥ الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الأحكام والتفديرات

عند إعداد هذه القوائم المالية الموحدة، قامت الإدارة باستخدام الأحكام والتفديرات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالمجموعة وعلى المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التفديرات.

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

وفي عملية إعداد هذه القوائم المالية الموحدة، اتخذت الإدارة أحكاماً واستخدمت افتراضات. الأحكام الهامة والافتراضات المستخدمة موضحة أدناه:

تصنيف الممتلكات العقارية

تمارس المجموعة حكماً في تصنيف العقارات كممتلكات وآلات ومعدات وعقارات استثمارية أو عقارات للتطوير والبيع. وتأخذ المجموعة معايير الإثبات في الاعتبار وفقاً للمعيار المحاسبي ذي الصلة مدعوماً بنية الإدارة وخطتها النشطة. وتعتبر الفنادق مأهولة من المالك ومحفوظاً بها للاستخدام لتقديم خدمات بينما تصنف المراكز التجارية كعقارات استثمارية لأنها محتفظ بها للتأجير للغير. والعقارات تحت التطوير هي عقارات يجري إعادة تطويرها بهدف بيعها. وتنشأ العقارات للتطوير التابعة للمجموعة عندما تشتري المجموعة عقارات بنية بيعها.

تخصيص تكلفة الأراضي والبناء وموجودات البنية التحتية للعقارات التشغيلية

تمارس المجموعة الحكم في تحديد أساس معقول لتخصيص تكلفة الأراضي والإنشاء وموجودات البنية التحتية للعقارات التشغيلية لغرض تقييم الانخفاض في القيمة. يتضمن هذا الأخذ في الاعتبار عوامل مثل طبيعة بنود موجودات البنية التحتية المغطاة ومناطق البناء وقيم سوقية محددة.

تحديد توقيت إثبات المكاسب والعرض عند بيع الموجودات غير المتداولة

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

توصلت المجموعة بشكل عام إلى أن العقود التي تتعلق ببيع كامل الموجودات غير الملموسة يتم إثباتها عند نقطة من الزمن عند نقل السيطرة. وفيما يتعلق بالتبادل غير المشروط للعقد، يتوقع انتقال السيطرة إلى العميل مع صك الملكية. وفيما يتعلق بالتبادل المشروط، يتوقع أن يحصل هذا حال استيفاء جميع الشروط الهامة. تمارس المجموعة أحكامها في تحديد العرض المناسب للأرباح / الخسائر عند استبعاد الموجودات غير المتداولة. الربح / الخسارة من بيع الموجودات غير المتداولة التي تقع خارج سياق العمل العادي ولا تشكل جزءاً من خطة العمل الشاملة طويلة الأجل المعتمدة (أي عمليات الاستبعاد التي تتم على أساس مخصص واستثنائي لتلبية احتياجات العمل الملحة) مصنفة كجزء من الدخل / المصروفات غير التشغيلية.

الاستمرارية

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

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات للانخفاض في قيمة جميع الموجودات غير المالية في تاريخ كل تقرير مالي. ويتم اختبار الموجودات غير المالية لتحديد الانخفاض في القيمة في حال وجود مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيم الدفترية. ولتحديد القيمة القابلة للاسترداد، تستخدم المجموعة القيمة العادلة باستخدام طريقة السوق والقيمة قيد الاستخدام.

٢. أسس الإعداد وبيان الالتزام (يتبع)

٢-٥ الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (يتبع)

خلال السنة الحالية، تم تحديد وجود مؤشرات على الانخفاض في القيمة وتم تنفيذ تقييم مفصل لانخفاض القيمة. الرجاء الرجوع إلى الإيضاح ٥ والإيضاح ٦ بخصوص اختبار انخفاض القيمة. يظهر الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد القيمة القابلة للاسترداد باعتبارها القيمة العادلة ناقصا تكاليف الاستبعاد أو قيمتها قيد الاستعمال أيهما أعلى. ويستند احتساب القيمة العادلة ناقصا تكاليف الاستبعاد على البيانات المتاحة من معاملات المبيعات الملزمة، والتي تتم على أساس تجاري، للموجودات المماثلة أو أسعار السوق القابلة للملاحظة ناقصا التكاليف الإضافية لاستبعاد الأصل. يستند حساب القيمة قيد الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تأتي التدفقات النقدية من الميزانية للسنوات الخمس القادمة ولا تشمل أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم بها المجموعة بعد أو استثمارات مستقبلية مهمة من شأنها أن تعزز أداء موجودات الوحدة المولدة للنقد الجاري اختبارها. إن القيمة القابلة للاسترداد حساسة تجاه معدل الخصم المستخدم في نموذج التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الداخلة المتوقعة مستقبلاً ومعدل النمو المستخدم لأغراض استقرار المستقبل. تعتبر هذه التقديرات أكثر صلة بالشهرة والموجودات الأخرى غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة والمثبتة من قبل المجموعة. تم الإفصاح عن الافتراضات الأساسية المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للوحدات المولدة للنقد المختلفة، بما في ذلك تحليل الحساسية، وتوضيحها في الإيضاحين ٥ و ٦.

الأعمار الإنتاجية والقيمة المتبقية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة والعقارات الاستثمارية

تقوم إدارة المجموعة بتحديد العمر الإنتاجي التقديري لممتلكاتها ومعداتنا لاحتساب الاستهلاك والإطفاء. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستعمال المتوقع للأصل أو التلف الطبيعي والتقدم الفني. تقوم الإدارة بمراجعة الأعمار الإنتاجية والقيمة المتبقية وطريقة احتساب الاستهلاك والإطفاء بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتوافق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير والبيع

تظهر الممتلكات للتطوير بالتكلفة أو صافي القيمة للتحقق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق من خلال حساب سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي بعد خصم التكاليف المقدرة للاستكمال والتكاليف اللازمة لإتمام عملية البيع.

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى ظروف السوق وطريقة البيع المستقبلية المخططة والقيمة القابلة للاسترداد للعقار في تاريخ القوائم المالية وفقاً لطريقة استبعاد المخططة. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لهذه العقارات داخلياً من قبل المجموعة في ضوء آخر معاملات السوق.

يتم تقدير سعر بيع قطع الأرض من خلال الرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير المالي لعقارات 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.

الانخفاض في قيمة خسائر الائتمانية المتوقعة في الذمم المدينة التجارية والأخرى

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية وموجودات العقود. تستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام تجاوز تاريخ الاستحقاق لمجموعات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة متماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع المنتج ونوع العميل والتصنيف وتغطية خطابات الاعتماد أو غيرها من أشكال التأمين على الائتمان).

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

٢. أسس الإعداد وبيان الالتزام (يتبع)

٥-٢ الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الانخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة في الذمم المدينة التجارية والأخرى (يتبع)

يعتمد سجل المخصص مبدئيًا على معدلات التعثر في السداد التاريخية للمجموعة والتي يتم ملاحظتها. ستقوم المجموعة بحساب المصفوفة بشكل دقيق لتعديل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية مع المعلومات التي تتسم بالنظرة المستقبلية. أي إذا كان من المتوقع أن تتراجع الأوضاع الاقتصادية (أي الناتج المحلي الإجمالي) خلال السنة المقبلة، مما قد يؤدي إلى زيادة عدد حالات التخلف عن السداد في قطاع الصناعات التحويلية، يتم تعديل معدلات التخلف عن السداد التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر التاريخية التي تم ملاحظتها، ويتم تحليل التغييرات في التفديرات المستقبلية.

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 التغييرات المتوقعة لهذا العامل باستخدام سيناريوهات مختلفة. يعتبر تقييم العلاقة بين معدلات التخلف عن السداد التاريخية التي تم ملاحظتها، والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة من التقييمات الهامة. ويعتبر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة حساساً للتغيرات في الظروف والأحوال الاقتصادية المتوقعة. وقد لا تمثل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية وتوقعات الظروف الاقتصادية الخاصة بالمجموعة التعثر الفعلي في السداد للعميل في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية وموجودات العقد الخاصة بالمجموعة في إيضاح ١٢.

الزكاة

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

خطة مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يتم تحديد تكلفة منافع نهاية الخدمة للموظفين والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييمات اکتوارية. يتضمن التقييم اکتواري وضع العديد من الافتراضات المتنوعة التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وهذا يتضمن تحديد معدل الخصم وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدل الوفيات ومعدل دوران الموظفين. ونتيجة التعديلات الخاصة بعملية التقييم وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغييرات في هذه الافتراضات. يتم فحص جميع الافتراضات في نهاية كل سنة. إن معايير القياس الأكثر حساسية هي معدل الخصم وزيادة المستقبلية للرواتب. عند تحديد معدل الخصم الملائم، تعتمد الإدارة على العائد السوقي على سندات الشركات / السندات الحكومية العالية الجودة. وتعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف. يستند معدل الوفيات إلى جداول الوفيات المتاحة والخاصة بالدولة. تميل جداول الوفيات هذه إلى التغيير فقط على فترات استجابةً للتغيرات الديموغرافية. توجد تفاصيل أكثر حول التزامات منافع الموظفين في الإيضاح ١٧.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عند عدم إمكانية قياس القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي على أساس الأسعار المدرجة في أسواق نشطة، فإنه يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام طرق التقييم بما في ذلك نموذج التدفقات النقدية المخصومة. وتؤخذ المدخلات في هذه النماذج من الأسواق القابلة للملاحظة، عند إمكانية ذلك، وتتطلب درجة من الحكم عند تحديد القيم العادلة إذا كان ذلك غير قابل للتحقق. وتشتمل التفديرات على الاعتبارات الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان ومخاطر تقلبات الأسعار. إن التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المقرر عنها للأدوات المالية. راجع الإيضاح ٢٩-١ لمزيد من الإفصاحات.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢. أسس الإعداد وبيان الالتزام (يتبع)

٢-٥ الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

إثبات الإيرادات من بيع وحدات سكنية

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

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

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

تحديد أسعار المعاملات

يجب على المجموعة تحديد أسعار المعاملات فيما يتعلق بكل عقد من عقودها مع العملاء. وعند عمل مثل هذه الأحكام، تقوم المجموعة بتقييم وتقدير تأثير أي مقابل متغير في العقد بسبب الخصومات والعمولات والاعتبارات غير النقدية والعوائد المضمونة.

إضافةً إلى سعر البيع، يتضمن عقد البيع مقابلاً 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 تقييم مبلغ غرامات التأخير الذي يجب إثباته في تاريخ التقرير المالي، أصدرت الإدارة حكماً فيما يتعلق بتوقيت وزمن إتاحة الوحدات للجاهزية التشغيلية للمشتري وبالتالي لن تكون ملزمة بهذه الدفعات.

٣. التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

٣-١ التعديلات على المعايير والمعايير الصادرة والمعايير الصادرة لكنها غير سارية بعد

التعديلات على المعايير

لم تصدر و / أو تطبق معايير جديدة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وليس لتطبيق التعديلات التالية على المعايير الحالية أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة المختصرة للشركة في الفترة الحالية أو الفترات السابقة ومن المتوقع ألا يكون لها تأثير كبير في الفترات المستقبلية.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٣. التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (يتبع)

٣-١ التعديلات على المعايير والمعايير الصادرة والمعايير الصادرة لكنها غير سارية بعد (يتبع)

التعديلات على المعايير (يتبع)

المعيار / التفسير	الوصف	ساري اعتباراً من الفترات التي تبدأ من أو بعد التاريخ التالي
معيار المحاسبة الدولي ٣٧	عقود غير مجدبة - تكلفة إنجاز عقد (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧)	١ يناير ٢٠٢٢م
التحسينات السنوية	التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقرير المالي - دورة ٢٠١٨م - ٢٠٢٠م	١ يناير ٢٠٢٢م
معيار المحاسبة الدولي ١٦	الممتلكات والآلات والمعدات: متحصلات قبل الاستخدام المحدد (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦)	١ يناير ٢٠٢٢م
المعيار الدولي للتقرير المالي ٣	إشارة إلى إطار المفاهيم (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣)	١ يناير ٢٠٢٢م

المعايير والتعديلات الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

هناك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير التي يسري مفعولها للفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٣م مع السماح بالتطبيق المبكر لها. إلا أن الشركة لم تقم بالتطبيق المبكر لأي من المعايير الجديدة أو المعدلة في إعداد هذه القوائم المالية المختصرة الموحدة، ولا يتوقع أن يكون لهذه الإصدارات أي تأثير مادي على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

المعيار / التفسير	الوصف	ساري اعتباراً من الفترات التي تبدأ من أو بعد التاريخ التالي
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧	عقود التأمين والتعديلات	١ يناير ٢٠٢٣م
معيار المحاسبة الدولي ١	تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)	١ يناير ٢٠٢٣م
معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقرير المالي ٢	الإفصاحات عن السياسات المحاسبية (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقرير المالي ٢)	١ يناير ٢٠٢٣م
معيار المحاسبة الدولي ٨	تعريف التقديرات المحاسبية (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨)	١ يناير ٢٠٢٣م
معيار المحاسبة الدولي ١٢	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة منفردة - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢ ضرائب الدخل	١ يناير ٢٠٢٣م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨)	متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تم تطبيق السياسات المحاسبية الهامة المبينة أدناه بشكل ثابت في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صدر ولكن لم يدخل حيز التنفيذ.

١-٤ تصنيف المتداول مقابل تصنيف غير المتداول

الموجودات

تبوب المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة كمتداولة وغير متداولة. يعتبر الأصل متداولاً عندما يكون:

- من المتوقع تحققه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في دورة التشغيل العادية؛
- محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة؛
- من المتوقع تحققه خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير؛ أو
- نقد وما في حكمه ما لم تكن مقيدة من التبادل أو الاستخدام لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

المطلوبات

تعتبر المطلوبات متداولة عندما تكون:

- من المتوقع تسويتها في دورة التشغيل العادية؛
- محتفظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة؛
- مستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير؛ أو
- لا يوجد حق غير مشروع بتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير المالي.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

٢-٤ الاستثمار في الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة

الشركة الزميلة هي التي يكون للمجموعة تأثيراً كبيراً عليها. يتمثل النفوذ الهام في القدرة على المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسة التشغيلية والمالية للشركة المستثمر فيها، ولكن بدون سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات.

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

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

بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم الإثبات الأولي للاستثمارات في الشركات الزميلة أو المشروع المشترك. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة أو المشروع المشترك في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم فحص الانخفاض في القيمة بشكل منفصل.

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٢ الاستثمار في الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة (يتبع)

تعكس قائمة الربح أو الخسارة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. ويتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للشركات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة على ذلك عندما يكون هناك تغيير مدرج مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة أو المشروع المشترك تقوم المجموعة ببيع حصتها في أي تغييرات، عندما ينطبق، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة أو المشروع المشترك بمقدار الحصة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

يظهر إجمالي حصة المجموعة في الربح أو الخسارة في شركة زميلة ومشروع مشترك في بداية قائمة الربح أو الخسارة خارج الربح التشغيلي ويمثل الربح أو الخسارة بعد الزكاة وحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

تعد القوائم المالية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك في نفس فترة التقرير المالي للمجموعة. وعند الضرورة، يتم عمل تعديلات لموائمة السياسات المحاسبية مع تلك المستخدمة من المجموعة بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا ضروريا إثبات خسارة الانخفاض في قيمة استثماراتها في الشركة الزميلة والمشروع المشترك. تحدد المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي ما إذا كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. في حالة وجود مثل هذا الدليل، تحتسب الشركة مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ القابل للاسترداد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمتها الدفترية ثم تدرج المبلغ في "الحصة في ربح مشروع مشترك" في قائمة الربح أو الخسارة.

عند فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة أو السيطرة المشتركة على المشروع المشترك، تقوم المجموعة بقياس أي استثمار متبقي وتسجيله بقيمته العادلة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك عند فقدان التأثير الهام أو السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من الاستبعاد في قائمة الربح أو الخسارة.

يتم اختبار القيمة الدفترية للاستثمارات المحتسبة بطريقة حقوق الملكية لتحديد الانخفاض في القيمة عند تحديد مؤشرات للانخفاض في القيمة.

٤-٣ العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

يتم قيد المعاملات بالعملات الأجنبية بالأصل من قبل المجموعة بالقيمة الفورية لعملة نشاطها في التاريخ الذي تستحق فيه المعاملة الأولى المعدة للإثبات. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف الفورية للعملة التشغيلية السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي.

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

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة لعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي جرى فيه تحديد القيمة العادلة.

يتم التعامل مع الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية التي تقاس بالقيمة العادلة بنفس طريقة إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة للبنود (أي أن فروق التحويل للبنود التي يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن قيمتها العادلة في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة تسجل كذلك ضمن الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة، على التوالي).

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٣ العملات الأجنبية (يتبع)

المعاملات والأرصدة (يتبع)

عند تحديد سعر الصرف الفوري لاستخدامه عند الإثبات الأولي للأصل ذو العلاقة أو المصروف أو الإيراد (أو جزء منه) عند التوقف عن إثبات أصل غير نقدي أو التزام غير نقدي يتعلق بمقابل مقدم، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المجموعة بالإثبات الأولي للأصل غير النقدي أو الالتزام غير النقدي الناتج من المقابل المقدم.

في حالة وجود مدفوعات أو إيصالات متعددة مقدماً، تحدد المجموعة تاريخ المعاملة لكل دفعة أو استلام للمقابل المدفوع مقدماً.

٤-٤ الممتلكات والآلات والمعدات

الإثبات والقياس

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

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

تتبنى المجموعة نموذج التكلفة لقياس فئة الممتلكات والآلات والمعدات بأكملها. بعد إثبات الأصل، يتم إدراج بند الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة، بعد خصم أي استهلاك متراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

التكاليف اللاحقة

يتم إثبات تكلفة استبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات ضمن القيمة الدفترية لذلك الأصل عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية من ذلك الجزء من الأصل للمجموعة، وعندما يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق. ويتم إيقاف إثبات القيمة الدفترية للجزء المستبدل. يتم إثبات تكلفة الخدمة اليومية للممتلكات والمعدات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند تكبدها.

الاستهلاك

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

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٤ الممتلكات والآلات والمعدات (يتبع)

الاستهلاك (يتبع)

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

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

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

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل فوراً إلى قيمته القابلة للاسترداد إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أكبر من قيمته التقديرية القابلة للاسترداد.

يتم التوقف عن إثبات الممتلكات والآلات والمعدات عندما يتم استبعادها أو عندما لا يتوقع أن تنشأ منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو استبعادها. يتم تحديد مكاسب وخسائر الاستبعاد بمقارنة المتحصلات مع القيمة الدفترية. وتُدرج ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة تحت "إيرادات أخرى" بالصافي في وقت إلغاء الإثبات.

يتم رسملة الموجودات تحت الإنشاء أو التطوير في حساب الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ. يتم تحويل الأصل تحت الإنشاء أو التطوير إلى الفئة المناسبة في الممتلكات والآلات والمعدات أو الموجودات غير الملموسة (اعتماداً على طبيعة المشروع)، بمجرد أن يكون الأصل في موقع و / أو حالة لازمة لجعله قادراً على العمل بالطريقة التي تريدها الإدارة.

تشتمل تكلفة 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. وتقاس الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة، ناقصاً أي انخفاض في القيمة تم إثباته. لا يتم استهلاك الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ. يبدأ الاستهلاك عندما تكون الموجودات قادرة على العمل بالشكل الذي تحدده الإدارة بعد تحويلها إلى الفئة المناسبة من الموجودات.

تشتمل الممتلكات والآلات والمعدات على موجودات بنية تحتية مثل الممرات والطرق وأنظمة الصرف والإمداد بالمياه وأعمدة الإنارة إلخ التي عادة لا تدر تدفقات نقدية مستقلة في الممتلكات التشغيلية للمجموعة ولكنها مملوكة للمجموعة.

إلغاء الإثبات

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

وتُدرج ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة تحت "إيرادات أخرى" بالصافي في وقت إلغاء الإثبات.

تشتمل الممتلكات والآلات والمعدات على موجودات بنية تحتية مثل الممرات والطرق وأنظمة الصرف والإمداد بالمياه وأعمدة الإنارة إلخ التي عادة لا تدر تدفقات نقدية مستقلة في الممتلكات التشغيلية للمجموعة.

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٤ الممتلكات والآلات والمعدات (يتبع)

أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ الموجودات تحت الإنشاء والتحسينات على الموجودات الحالية، مسجلة بالتكلفة ناقصًا خسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. وتتضمن هذه التكاليف تكلفة المعدات والمواد والتكاليف الأخرى التي ترتبط مباشرة بإحضار الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة لجعله قادرًا على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة. ولا يتم استهلاك الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ. عندما تكون الموجودات جاهزة للاستخدام المحدد له، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى فئة الممتلكات والمعدات المناسبة ويتم المحاسبة عنها وفقًا لسياسات المجموعة.

٥-٤ الموجودات غير الملموسة

تتكون الموجودات غير الملموسة من تراخيص البرامج لأجهزة الكمبيوتر، والتي لها أعمار محدودة ويتم إطفؤها على مدار فترة عمرها الإنتاجي على أساس القسط الثابت ويتم اختبارها لتحديد الانخفاض في القيمة كلما كان هناك مؤشر على أن الأصل غير الملموس قد تنخفض قيمته. يتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذي العمر الإنتاجي المحدد في نهاية كل فترة تقرير مالي. يتم التعامل مع أي تغييرات في العمر الإنتاجي المقدر أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية كتغيير في التقديرات المحاسبية.

تتم مراجعة العمر الإنتاجي للأصل غير الملموس على الأقل في نهاية كل فترة تقرير. يتم إثبات مصروف الإطفاء للموجودات غير الملموسة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم قياس الربح أو الخسارة الناتجة عن إلغاء إثبات الأصل غير الملموس على أساس الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل ويتم الإدراج في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند إلغاء إثبات الأصل.

الأعمار الإنتاجية المقدرة لفترات المقارنة الحالية هي ٤ سنوات.

٦-٤ العقارات الاستثمارية

يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها من أجل عائدات تأجير طويلة الأجل أو لتحقيق مكاسب رأسمالية أو كليهما وكذلك تلك المحتفظ بها للاستخدام المستقبلي غير المحدد ولكن ليس للبيع في سياق الأعمال العادية، والتي لا تشغيلها المجموعة كعقارات استثمارية. تشتمل العقارات الاستثمارية على أراضي ومباني ومعدات وتجهيزات وتركيبات ومعدات مكتبية والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من المباني. كما تشتمل العقارات الاستثمارية على العقارات التي يتم تشييدها أو تطويرها ليتم استخدامها في المستقبل كعقارات استثمارية. تُفاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات ذات الصلة وتكلفة الاقتراض إذا اقتضى الأمر.

تدرج العقارات الاستثمارات بالتكلفة ناقص الاستهلاك المتراكم باستثناء الممتلكات تحت التطوير التي تدرج بالتكلفة. وتتضمن التكلفة النفقات العائدة مباشرة لاقتناء الموجودات. يتم إدراج التكاليف اللاحقة ضمن القيمة الدفترية للأصل أو تحقق كأصل مستقل، حسبما هو ملائم، فقط إذا كان من المحتمل أن تدرج المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالأصل إلى المجموعة وإذا أمكن تحديد تكلفة الأصل بشكل موثوق. ويتم إيقاف إثبات القيمة الدفترية للجزء المستبدل. تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ أعمال الإنشاء في مشروع المجموعة بما في ذلك الاستشارات والهدم وتسوية الموقع وقطع الصخور والإشراف وأعمال الإنشاء والتكاليف الأخرى العائدة للموجودات القابلة للنقل للموقع وجاهزيتها للعمل للغرض المحدد لها.

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٦ العقارات الاستثمارية (يتبع)

يتم التوقف عن إثبات العقارات الاستثمارية عندما يتم استبعادها (في التاريخ الذي يحصل فيه المستلم على السيطرة) أو سحبها بصورة دائمة من الاستخدام بحيث لا توجد أي منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من استبعادها. يتم إثبات الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في الربح أو الخسارة للفترة التي يتم فيها التوقف عن الإثبات. عند تحديد مبلغ المقابل المالي الناتج عن التوقف عن إثبات العقارات الاستثمارية، تأخذ المجموعة في الاعتبار تأثيرات المقابل المتغير ووجود عنصر تمويلي جوهري والمقابل غير النقدي والمقابل المستحق للمشتري (إن وجد).

يتم قياس العقارات الاستثمارية التي يتم الحصول عليها من خلال عقد إيجار مبدئيًا بمبلغ التزام الإيجار المعدل وأي مدفوعات إيجار يتم سدادها في أو قبل تاريخ البدء (ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة) وأي تكاليف مباشرة مبدئية يتم تكبدها من قبل المجموعة وتقدير للتكاليف التي يتحملها المستأجر في تفكيك وإزالة الأصل الأساسي واستعادة الموقع الذي يقع عليه أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب شروط وأحكام عقد الإيجار. ويتم عرض موجودات حق الاستخدام التي نفي بتعريف العقارات الاستثمارية ضمن العقارات الاستثمارية.

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية "كمتاحة للبيع" عندما يكون من المتوقع استرداد قيمتها الدفترية بشكل أساسي من خلال البيع وليس من الاستخدام المستمر. وفي هذه الحالة، يجب أن تكون العقارات متاحة للبيع الفوري في حالتها الراهنة بناءً على الشروط المعتادة والمتوافق عليها عند بيع مثل هذه العقارات وأن يكون احتمالية بيعها عالية.

عند 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 المؤهلة من المالك والمحتفظ بها من قبل المالك أو الموجودات حق الاستخدام المتعلقة بالممتلكات المحتفظ بها بواسطة المستأجر، لاستخدامها في الإنتاج أو تزويد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية. الممتلكات المؤهلة من الملاك والتي تستخدم مع موجودات أخرى للمنشأة مثل الآلات والماكينات والمخزون. لا تولد تدفقات نقدية بشكل مستقل عن الموجودات الأخرى للمنشأة. تتم التحويلات إلى (أو من) العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المفترضة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة المستخدمة في تاريخ التغيير. وإذا أصبحت العقارات المشغولة من قبل المالك عقارات استثمارية، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذه العقارات وفقاً للسياسة المبينة بموجب الممتلكات والآلات 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 المقدر على النحو التالي:

عدد السنوات

٨٥

٢٠ - ١٦

٨٥ - ٢٠

- المباني
- المعدات
- موجودات بنية تحتية

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٧-٤ الأدوات المالية - التسجيل الأولي والقياس اللاحق

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

الموجودات المالية

الإثبات الأولي والقياس

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

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

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

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

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

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

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية ضمن الفئات التالية:

- موجودات مالية بالتكلفة المطفأة (أدوات دين)
- موجودات مالية بالقائمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مع تدوير الأرباح والخسائر الإكتوارية (أدوات الدين)
- موجودات مالية المصنفة بالقائمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مع عدم تدوير الأرباح والخسائر التراكمية عند إلغاء الاعتراف (أدوات حقوق الملكية)
- الموجودات المالية بالقائمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٧-٤ الأدوات المالية – الإثبات الأولي والقياس اللاحق (يتبع)

الموجودات المالية (يتبع)

القياس اللاحق (يتبع)

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة (أدوات دين)

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

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

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

بالنسبة لأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، يتم إثبات إيرادات الفائدة وإعادة تقييم تحويل العملات الأجنبية وخسائر الانخفاض في القيمة أو قيم العكس في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة واحتسابها بنفس الطريقة كتلك المستخدمة للموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. تدرج تغيرات القيمة العادلة المتبقية في الدخل الشامل الأخر. وبعد التوقف عن الإثبات، يتم إعادة توزيع التغير المتراكم للقيمة العادلة المثبت في الدخل الشامل الأخر على الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (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 الأخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي (٣٢) الأدوات المالية: العرض" ولا يتم الاحتفاظ بها للمتاجرة. تم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يتم إعادة تدوير الأرباح والخسائر في هذه الموجودات المالية إلى الربح أو الخسارة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند نشوء الحق في الدفعة، إلا إذا كانت المجموعة تستفيد من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الموجودات المالية، فعندئذ يتم تسجيل هذه الأرباح في الدخل الشامل الأخر. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر غير معرضة لتقييم انخفاض القيمة. حالياً، ليس لدى المجموعة أي أداة حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

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 مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة.

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٧ الأدوات المالية – الإثبات الأولي والقياس اللاحق (يتبع)

الموجودات المالية (يتبع)

إلغاء الإثبات

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

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

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من أصل أو تبرم اتفاقية تجاوز، فإنها تقوم بتقييم ما إذا كانت وإلى أي مدى قد احتفظت بمخاطر ومزايا من الملكية. عند عدم قيام المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بما يقارب كافة المخاطر والمنافع الجوهرية للأصل ولم يتم بتحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في إثبات الأصل المحول بقدر مشاركتها المستمرة. وفي مثل هذه الحالة، تقوم المجموعة بإثبات مطلوبات مصاحبة للأصل. ويقاس الالتزام المرتبط والأصل المحول على أساس يعكس الحقوق والمطلوبات التي احتفظت بها المجموعة. ويقاس استمرار العلاقة الذي يتخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل وأقصى مبلغ يمكن مطالبة المجموعة بسداده - أيهما أقل.

الانخفاض في القيمة

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

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

القياس اللاحق

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٧ الأدوات المالية – الإثبات الأولي والقياس اللاحق (يتبع)

المطلوبات المالية

الإثبات الأولي والقياس

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

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، تم تصنيف المطلوبات المالية ضمن الفئتين التاليتين:

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

المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشمل المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المطلوبات المالية المحتفظ بها للمتاجرة، والمطلوبات المالية المخصصة عند الإثبات المبدئي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تصنف المطلوبات المالية كمطلوبات محتفظ بها بغرض المتاجرة عند الحصول عليها بغرض إعادة شرائها في المستقبل القريب.

يتم إثبات أرباح أو خسائر المطلوبات المقتناة لأغراض المتاجرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم تعيين المطلوبات المالية المحددة عند الإثبات المبدئي للقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في تاريخ الإثبات الأولي، فقط إذا تم استيفاء الضوابط الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩. لم تحدد المجموعة أي مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة (القروض والسلف)

تتعلق هذه الفئة كثيراً بالمجموعة. بعد الإثبات الأولي، يتم القياس اللاحق للقروض والسلف المحملة بفائدة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات المطلوبات وكذلك من خلال إطفاء معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من طريقة معدل الفائدة الفعال.

يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويلي في قائمة الربح أو الخسارة. وعادة ما يتم تطبيق هذه الفئة على القروض والسلف المحملة بفائدة. لمزيد من المعلومات، يرجى الرجوع إلى الإيضاح ١٥.

إلغاء الإثبات

يتم إلغاء إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو إلغائها أو انقضاء مدتها. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيم الدفترية ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل 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 المدرجة وتوافر النية لدى الشركة لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد. لم تتم مقاصة أي موجودات مالية ومطلوبات مالية كما في تاريخ التقرير.

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٧ الأدوات المالية – الإثبات الأولي والقياس اللاحق (يتبع)

تعديل الموجودات والمطلوبات المالية

عندما يتم إعادة التفاوض بشأن التدفقات النقدية التعاقدية لأصل مالي / مطلوبات مالية أو تعديلها بطريقة أخرى، ولا تؤدي إعادة التفاوض أو التعديل إلى استبعاد تلك الأداة، تعيد المجموعة حساب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي وتقوم بإثبات أرباح أو خسارة تعديل في الربح أو الخسارة. يتم إعادة احتساب إجمالي القيمة الدفترية للأداة المالية على أنه القيمة الحالية للتدفقات النقدية التعاقدية المعاد التفاوض عليها أو المعدلة والتي يتم خصمها بسعر الفائدة الفعلي للأداة المالية (أو معدل الفائدة الفعلي المعدل بالائتمان للموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية المشتراة أو التي نشأت). تقوم أي تكاليف أو رسوم يتم تكبدها بتعديل القيمة الدفترية للأداة المالية المعدلة ويتم إطفائها على مدار المدة المتبقية للأداة المالية المعدلة.

وعلى العكس من ذلك، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن عملية تبادل مع مقرض لأدوات الدين بشروط "مختلفة اختلافاً جوهرياً" يتم المحاسبة عنها على أنها إطفاء المطلوبات المالية الأصلية وإثبات التزام مالي جديد. وبشكل مماثل، فإن أي تعديل جوهري في بنود التزام مالي قائم أو جزء منه (بسبب الصعوبات المالية للمقترض) يتم احتسابه كإطفاء للمطلوبات المالية الأصلية وإثبات للمطلوبات المالية الجديدة.

تعتبر المعايير الدولية للتقرير المالي أن بنود الدين المتبادل أو المعدل مختلفة جوهرياً في حال كانت 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 الأصلية. وفي حال غياب هذا الفرق، يمكن اعتبار الشروط على أنها مختلفة جوهرياً في حال كانت مختلفة جوهرياً عن شروط ما قبل التعديل.

تقوم المجموعة بالمحاسبة عن التعديلات المتعلقة بأداة الدين التي ينتج عنها استيفاء الأداة لتعريف أداة حقوق الملكية بما يتوافق مع ما سبق.

٤-٨ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٩-٤ عقود الإيجار

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

المجموعة كمستأجر

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

موجودات حق الاستخدام

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

إذا كانت ملكية الأصل المستأجر تنتقل إلى المجموعة في نهاية مدة الإيجار أو أن التكلفة تعكس ممارسه خيار الشراء، فيتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل. بالإضافة إلى ذلك، يتم تخفيض أصل حق الاستخدام بشكل دوري عن طريق خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت، وتعديلها بسبب بعض عمليات إعادة قياس التزامات عقود الإيجار. تخضع موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة. راجع السياسات المحاسبية في القسم ٤-٨ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية.

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

التزامات عقود الإيجار

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٩-٤ عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمؤجر

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

يتم إثبات إيرادات الإيجار من عقود التأجير التشغيلي التي تكون المجموعة فيها كمؤجر ضمن الإيرادات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. راجع الإيضاح ٤-١٨. ويتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في الحصول على عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل الأساسي ويتم إثباتها كمصروفات على مدى فترة الإيجار على نفس أساس إيرادات الإيجار. ويتم إدراج الموجودات المؤجرة ذات الصلة في قائمة المركز المالي وفقاً لطبيعتها. اختارت المجموعة إثبات إيرادات الإيجار للمدفوعات المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل على أساس القسط الثابت. في تاريخ بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان المستأجر متأكداً بصورة معقولة من تطبيق خيار تمديد عقد الإيجار أو شراء الأصل محل العقد، أو عدم ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار. تأخذ المجموعة في الحسبان كافة الوقائع والظروف ذات الصلة التي توجد حافزاً اقتصادياً للمستأجر لممارسة الخيار أو عدم ممارسته بما في ذلك أي تغييرات متوقعة في الوقائع والظروف من تاريخ بداية عقد الإيجار حتى تاريخ ممارسة الخيار.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل. والموجودات منخفضة القيمة هي بنود لا تلي حد الرسملة للمجموعة وتعتبر غير مهمة لقائمة المركز المالي الموحد للمجموعة ككل. يتم إثبات مدفوعات الإيجارات قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

١٠-٤ العقارات تحت التطوير

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

١١-٤ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-١١ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع (يتبع)

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

يستمر قياس العقارات الاستثمارية المحتفظ بها للبيع بالقيمة العادلة. يتم عرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها للبيع بشكل منفصل في قائمة المركز المالي.

٤-١٢ النقد وما في حكمه

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

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

٤-١٣ النقد المحتجز (لدى البنك)

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

٤-١٤ منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

يتم احتساب منافع الموظفين قصيرة الأجل كمصروفات عند تقديم الخدمات ذات الصلة. يتم إثبات الالتزام للمبلغ المتوقع دفعه إذا كان لدى المجموعة التزام قانوني حالي أو ضمني لدفع هذا المبلغ نتيجة خدمة سابقة قدمها الموظف ويمكن تقدير الالتزام بشكل موثوق.

منافع ما بعد التوظيف

يتم احتساب التزامات المجموعة وفقاً لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين كخطة منافع محددة غير ممولة ويتم حسابها عن طريق تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظفون في الفترة الحالية والفترات السابقة وتخفيض هذا المبلغ. ويتم احتساب التزامات المنافع المحددة سنوياً من قبل خبير إكتواري مؤهل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. ويتم إثبات إعادة قياس صافي التزام المنافع المحددة والمكون من الأرباح والخسائر الإكتوارية مباشرة في قائمة الدخل الشامل الأخر. تقوم المجموعة بتحديد صافي مصروفات الفوائد على مطلوبات المنافع المحددة عن الفترة بتطبيق معدل الخصم المستخدم لقياس التزام المنافع المحددة في بداية الفترة السنوية إلى صافي مطلوبات المنافع المحددة في ذلك التاريخ، مع الأخذ في الاعتبار أي تغييرات في صافي مطلوبات المنافع المحددة خلال الفترة كنتيجة للمنافع المدفوعة. يتم إثبات صافي مصروف الفائدة والمصروفات الأخرى المتعلقة بخطة المنافع المحددة في تكاليف الموظفين في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-١٥ المخصصات

تُدرج المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام (قانوني أو ضمني) ناشئ عن حدث سابق ويكون هناك احتمال أن يُطلب من المجموعة سداد هذا الالتزام من خلال تدفقات نقدية للموارد إلى خارج المجموعة تجسد منافع اقتصادية ويكون بالإمكان إجراء تقدير يعتد به لمبلغ الالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد بعض أو كل المخصص، على سبيل المثال، بموجب عقد تأمين يتم إثبات الاسترداد كأصل منفصل، ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكداً بالفعل. ويتم عرض المصروفات المرتبطة بمخصص في قائمة الربح أو الخسارة بعد خصم أي تعويضات.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود كبيراً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي، متي كان ذلك مناسباً، المخاطر المحددة للالتزام. عند استخدام الخصم، تُسجّل الزيادة في المخصص نظراً لمرور الوقت كتكلفة تمويل.

٤-١٦ المستحق الدفع إلى مالكي وحدات صندوق الاستثمار

يمثل ذلك حصة ملكية مالكي الوحدات الآخرين في صندوق الإنماء مكة العقاري ("الصندوق") والذي تم عرضه كجزء من المطلوبات في هذه القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بسبب محدودية عمر الصندوق. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تم إلغاء إثبات هذا الرصيد بالكامل بموجب تصفية الصناديق (الإيضاح ٢-٤).

٤-١٧ الزكاة

تخضع الشركة والشركات السعودية التابعة لها للزكاة الشرعية وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة"). يتم تحميل مخصص الزكاة للشركة والذكاة التي تتعلق بملكية الشركة في الشركات التابعة في المملكة العربية السعودية على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. ويتم تسجيل المبالغ الإضافية المستحقة، إن وجدت، عند استكمال الربوط النهائية عند تحديدها. تقوم الشركة باستقطاع ضرائب على المعاملات مع الأطراف غير المقيمة في المملكة العربية السعودية بموجب أنظمة ضريبة الدخل في المملكة العربية السعودية.

٤-١٨ الإيرادات

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

- الخطوة ١. تحديد العقد (العقود) مع عميل: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتعهّدات وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها.
- الخطوة ٢. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو تقديم خدمات إلى العميل.
- الخطوة ٣. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه نظير نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف أخرى.
- الخطوة ٤. تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة ٥. إثبات الإيراد متى (أو عندما) تفي المنشأة بالتزام أداء.

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-١٨ الإيرادات (يتبع)

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

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

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

مبيعات العقارات تحت التطوير

يشمل بيع العقارات للتطوير عقارات متعددة الوحدات في المشاريع السكنية أو الفندقية. وعادةً ما تستغرق هذه المشاريع عدداً من السنوات حتى الاكتمال. يتم إثبات الإيرادات المتعلقة ببيع هذه الوحدات من خلال الشروط والأحكام التعاقدية لكل ترتيب.

التزامات الأداء

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

سعر المعاملة وتخصيص سعر المعاملة

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

إثبات الإيرادات

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

العقود بمرور الوقت

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-١٨ الإيرادات (يتبع)

مبيعات العقارات تحت التطوير (يتبع)

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

العقود عند نقطة زمنية معينة

في حالة عدم استيفاء شروط للاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت، يتم إثبات الإيرادات 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.

التمويل الجوهري

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

إيرادات إيجارية من عقارات استثمارية

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

إيجار من الخدمات الفندقية

تتكون من إيرادات من الغرف والطعام والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة. ويتم إثبات الإيرادات بعد الخصومات والضريبة المطبقة ورسوم الخدمات البلدية على أساس الاستحقاق عند تقديم تلك الخدمات. ويتم استيفاء التزامات الأداء بمرور الوقت، ويتم إثبات الإيرادات من الخدمات الفندقية على أساس يومي، عند شغل الغرف وتقديم الخدمات.

٤-١٩ مصروفات بيع وتسويق وعمومية وإدارية

تشتمل مصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية على التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تكون بالضرورة جزءاً من تكلفة البيع وفقاً لمبادئ المحاسبة المتعارف عليها. يتم توزيع المصروفات المشتركة بين تكلفة البيع ومصروفات البيع والتسويق والعمومية والإدارية، عند الاقتضاء، على أساس ثابت.

٤-٢٠ تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة 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 الرسملة عندما: (١) تتكبد المجموعة مصروفات للأصل (٢) تتكبد المجموعة تكاليف اقتراض (٣) تتكفل المجموعة بالأنشطة الضرورية لإعداد الأصل للغرض المنشود أو البيع. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تحدث فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها المنشأة فيما يتعلق باقتراض أموال.

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٢٠ تكاليف الاقتراض (يتبع)

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

٤-٢١ الإيرادات التمويلية والتكاليف التمويلية

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

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

٤-٢٢ المعلومات القطاعية

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

القطاع التشغيلي هو مجموعة من الموجودات والعمليات:

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٢٣ موجودات العقود ومطلوبات العقود

موجودات العقد هي الحق في ثمن مقابل البضائع أو الخدمات المحولة للعميل عندما يكون الحق مشروطاً على شيء بخلاف مرور الوقت، كأن تتطلب الفواتير المرحلية موافقة العميل مثلاً. عند استلام موافقة العميل، يدرج المبلغ كموجودات عقود ويتم إعادة تصنيفه كذمم مدينة تجارية. تخضع موجودات العقود لتقييم الانخفاض القيمة على نفس الأساس للموجودات المالية ضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ - راجع "الانخفاض في القيمة" في الإيضاح ١٢.

إن التزام العقد هو التزام بتحويل سلع أو خدمات إلى عميل حصلت المجموعة لقائه على مقابل من العميل (أو أن يكون مبلغ المقابل مستحقاً). يتم إثبات مطلوبات العقد كإيراد عندما تعمل المجموعة بموجب العقد (أي، نقل السيطرة على السلع أو الخدمات ذات الصلة إلى العميل). بخلاف الطريقة المستخدمة لإثبات إيرادات العقود المتعلقة ببيع العقار المكتمل، تستند المبالغ المفوترة للعميل مقابل بيع العقار للتطوير على تحقيق عدة أمور موجودة في العقد. ولا يشترط توافق المبلغ المعترف به كإيراد لفترة معينة بالضرورة مع المبالغ المفوترة والتي يوافق عليها العميل. في حال تجاوزت العقود التي يتم فيها تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل المبلغ المفوتر ذات الصلة والذي وافق عليه العميل، يدرج الفرق (كأصل عقد) ويعرض في قائمة المركز المالي تحت "موجودات العقود"، بينما في العقود التي يتم فيها تحويل الموجودات والعقود أقل من المبلغ المفوتر للعميل والذي وافق عليه العميل (أي عندما تستحق الدفعة أو استلام الدفعة قبل تحويل المجموعة للبضائع والخدمات المتبقية)، يدرج الفرق (كالتزام عقد) ويعرض في قائمة المركز المالي ضمن "مطلوبات عقود".

٤-٢٤ الربح / الخسارة التشغيلية

ربح/ خسارة التشغيل هو ناتج النشاطات الإنتاجية الرئيسية المستمرة للمجموعة بالإضافة إلى مصروفات الدخل الأخرى ذات الصلة بالنشاطات الإنتاجية. يستثنى ربح / خسارة التشغيل بنوداً مثل صافي تكلفة التمويل، وحصّة من ربح الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية، والذكاة، وصافي الربح / الخسارة عند تعديل / إلغاء إثبات القروض وعقود الإيجار، وبعض المكاسب / الخسائر الاستثنائية عند استبعاد الموجودات غير المتداولة (الإيضاح ٢-٥).

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٥. الممتلكات والآلات والمعدات

الإجمالي ألف ريال سعودي	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ ألف ريال سعودي	موجودات البنية التحتية ألف ريال سعودي	الأثاث والتجهيزات والموجودات الأخرى ألف ريال سعودي	المعدات ألف ريال سعودي	نظام تبريد المنطقة المركزية ألف ريال سعودي	المباني ألف ريال سعودي	الأراضي ألف ريال سعودي
١٨,٧٨٢,٧٦٥	٧,٥١٤,٤٨٦	٤٢٩,٠٥٧	٧٥٨,٩٩٧	١,٩٦٩,٢٢٤	١,٠٠٧,١٥٤	٤,٢٠٧,٨٤٧	٢,٨٩٦,٠٠٠
٤٥٤,٢٥٩	٤٤٩,٠٧٧	--	٤,١٥١	١,٠٣١	--	--	--
(٢٠,٨٢٥)	--	--	(٢٠,٨٢٥)	--	--	--	--
١,٣٩٥,٠٥٨	١,٢٥٩,٠٦١	--	--	--	١١,٨٦٨	--	١٣٥,٩٩٧
--	(١١,٨٦٨)	--	--	--	--	--	--
(١١٠,٨٣٥)	(٥٦,٢٧٨)	--	--	--	--	--	(٥٤,٥٥٧)
--	(٤١,١٠٣)	--	--	--	--	--	٤١,١٠٣
٢٠,٥٠٠,٤٢٢	٩,١١٣,٣٧٥	٤٢٩,٠٥٧	٧٤٢,٣٢٣	١,٩٧٠,٢٥٥	١,٠١٩,٠٢٢	٤,٢٠٧,٨٤٧	٣,٠١٨,٥٤٣
١,٣٢١,٨٨٢	١,٣١٥,١٣٢	--	٥,١٩٥	١,٥٥٥	--	--	--
(٢٥٢,٨٦٩)	--	--	(٢٥٢,٨٦٩)	--	--	--	--
(١٣٠,٧٤٩)	--	--	--	--	--	--	(١٣٠,٧٤٩)
(٤٠,١٩٥)	(٣٧,٥٥٧)	--	(٢,٦٣٨)	--	--	--	--
٢١,٣٩٨,٤٩١	١٠,٣٩٠,٩٥٠	٤٢٩,٠٥٧	٤٩٢,٠١١	١,٩٧١,٨١٠	١,٠١٩,٠٢٢	٤,٢٠٧,٨٤٧	٢,٨٨٧,٧٩٤
٩٠٧,٦٥٥	--	٣٧,٨٣٨	٣١٤,٥٩٢	٢٥٠,٩٨٣	١١٩,٤٥٤	١٨٤,٧٨٨	--
٢٤٢,٤٧٤	--	٧,٩٨٤	٦٨,٨٣٨	٨١,٥٥٢	٣٤,٢٢٧	٤٩,٨٧٣	--
(١٩,٢٢٣)	--	--	(١٩,٢٢٣)	--	--	--	--
١,١٣٠,٩٠٦	--	٤٥,٨٢٢	٣٦٤,٢٠٧	٣٣٢,٥٣٥	١٥٣,٦٨١	٢٣٤,٦٦١	--
٢٣٢,٨١١	--	٧,٩٨٤	٥٩,١٣٠	٨١,٥٩٧	٣٤,٢٢٧	٤٩,٨٧٣	--
(١٦٥,٦٥٢)	--	--	(١٦٥,٦٥٢)	--	--	--	--
(١,١١٣)	--	--	(١,١١٣)	--	--	--	--
١,١٩٦,٩٥٢	--	٥٣,٨٠٦	٢٥٦,٥٧٢	٤١٤,١٣٢	١٨٧,٩٠٨	٢٨٤,٥٣٤	--
٢٠,٢٠١,٥٣٩	١٠,٣٩٠,٩٥٠	٣٧٥,٢٥١	٢٣٥,٤٣٩	١,٥٥٧,٦٧٨	٨٣١,١١٤	٣,٩٢٣,٣١٣	٢,٨٨٧,٧٩٤
١٩,٣٦٩,٥١٦	٩,١١٣,٣٧٥	٣٨٣,٢٣٥	٣٧٨,١١٦	١,٦٣٧,٧٢٠	٨٦٥,٣٤١	٣,٩٧٣,١٨٦	٣,٠١٨,٥٤٣

التكلفة:

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م
إضافات خلال السنة
أستبعادات / شطب خلال السنة
المحول من عقارات تحت التطوير (الإيضاح ١١)
المحول من أعمال رأسمالية تحت التنفيذ
المحول إلى موجودات غير متداولة مصنفة كمحتفظ
بها للبيع (الإيضاح ٥ (ب))
إعادة التصنيف

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
إضافات خلال السنة
أستبعادات / شطب خلال السنة
المحول إلى أصل محتفظ به للبيع (الإيضاح ٢-٤)
المحول إلى عقارات استثمارية وممتلكات للبيع
والتطوير (الإيضاح ٦ و ١١)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الاستهلاك المتراكم:

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م
استهلاك للسنة (الإيضاح ٢٣ و ٢٤)
أستبعادات / شطب خلال السنة

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
استهلاك للسنة (الإيضاح ٢٣ و ٢٤)
أستبعادات / شطب خلال السنة
المحول إلى عقارات استثمارية وممتلكات للبيع
والتطوير (الإيضاح ٦ و ١١)

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

صافي القيمة الدفترية:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٥. الممتلكات والآلات والمعدات (يتبع)

* أعادت المجموعة تصنيف بعض الوحدات السكنية من ممتلكات للتطوير والبيع إلى ممتلكات وآلات ومعدات نتيجة للاستخدام المحدد للأصل.

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

ب. تمثل هذه المبالغ، المبالغ المحوّلة إلى الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها للبيع والمتعلقة بموجودات تحدها الإدارة ليتم استردادها بشكل رئيسي من خلال معاملة بيع بدلاً من استمرار الاستخدام (راجع الإيضاح ١٣).

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

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

- لم يتم تقديم صكوك ملكية أراضي عن السنتين السابقتين؛
- فيما يتعلق بأصحاب الأراضي الذين لم يتمكنوا من تقديم صكوك ملكية وفقاً لاتفاقية نقل الملكية، اكتتبت شركة مكة للإنشاء والتعمير في أسهم في الشركة بالنيابة عن مالكي هذه الأراضي. تمت المصادقة على هذه الآلية بموجب المرسوم الملكي م/٦٣ بتاريخ ١٤٢٧/٩/٢٥ هـ (الموافق ١٨ أكتوبر ٢٠٠٦م) وبالتالي الملكية القانونية للأراضي تكون للمجموعة؛
- تمتلك الشركة حقوقاً جوهرية لاستخدام كامل الأرض بموجب المرسوم؛
- كانت المجموعة حائزة للأرض خلال السنوات الماضية وبدأت بإنشاء مباني عليها؛ و
- أصدرت الجهات المختصة خلال سنة ٢٠٢٠م صك ملكية موحد باسم الشركة لكامل مساحة مشروع المجموعة والتي تبلغ ٢٣٥,٨٦٩,١١ متر مربع.

علاوة على ذلك، وفي وجود حقيقة أن شركة مكة للإنشاء والتعمير اكتتبت في أسهم في المجموعة بالنيابة عن مالكي هذه الأراضي الذين لم يتمكنوا من تقديم صكوك ملكيتهم القانونية، تم إثبات مبلغ مستحق الدفع إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير. وسيتم تسوية المبلغ المستحق الدفع إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير عندما يقوم المالك، الذين لم يتمكنوا من تقديم صكوك ملكيتهم في وقت سابق، بتقديم تلك الصكوك، مع إعادة تخصيص مقابل في الملكية بين شركة مكة للإنشاء والتعمير وهذا المالك. وتتوقع الإدارة تسوية الالتزام عند الطلب ومن ثم تسجيله كمطلوبات متداولة.

٥. الممتلكات والآلات والمعدات (يتبع)

د. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، كان هناك مبلغ ١٠٦,١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٤٧,٨ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لإنشاء ممتلكات وآلات ومعدات مدرجة في أعمال رأسمالية تحت التنفيذ. علاوة على ذلك، فإن معدل الرسملة المستخدم لتحديد مبلغ تكلفة الاقتراض التي سيتم رسملتها هو متوسط سعر الفائدة المرجح المطبق على الاقتراض العام للمجموعة خلال السنة، في هذه الحالة ٥,١٠٪ سنوياً (٢٠٢١م: ٣,٦٢٪ سنوياً).

ه. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، كانت أرض المجموعة ضمن عقارات استثمارية بقيمة دفترية قدرها ٣,٨٩٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٢,٥٣٢ مليون ريال سعودي) تم رهنها كضمان مقابل القروض والسلفيات.

و. يشمل الأثاث والتجهيزات والموجودات الأخرى موجودات حق الاستخدام على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٥,٨٤٠	١٤,١٦٧	كما في ١ يناير
--	(١١,٣٢٣)	إعادة قياس
(١,٦٧٣)	(١١٤)	الاستهلاك
<u>١٤,١٦٧</u>	<u>٢,٧٣٠</u>	كما في ٣١ ديسمبر

بالإضافة إلى العوامل الموضحة في الإيضاح ٢-٤، أدى تفشي كوفيد - ١٩ إلى انخفاض كبير في النقد الناتج من عمليات المجموعة النقدية والمنطقة التجارية. كما أنه أوقف تطوير مشاريع المجموعة. ونتيجة لذلك، حددت الإدارة وجود مؤشرات على الانخفاض في القيمة وأجرت اختبار انخفاض قيمة العقارات المحفوظ بها كجزء من الممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية. كجزء من هذا التقييم، قامت الإدارة بتعيين خبراء تقييم معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) لتحديد القيمة العادلة ناقصاً تكلفة بيع الوحدات المولدة للنقد ذات الصلة التي تتوافق معها ممتلكاتها. وأخذت الإدارة في الاعتبار هذه القيم العادلة والقيمة قيد الاستخدام لتقدير المبالغ القابلة للاسترداد للممتلكات والتي تم مقارنتها مع القيم الدفترية ذات الصلة للوحدات المولدة للنقد (ممثلة بمناطق مختلفة). عند تحديد القيم العادلة، أخذت الإدارة في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام العقارات في أفضل استخدام لها وأفضلها أو عن طريق بيعها إلى مشارك آخر في السوق يستخدم العقارات في تحقيق أفضل منفعة منها. ويأخذ تقييم الاستخدام الأعلى والأفضل هذا في الاعتبار الاستخدامات الممكنة للممتلكات الممكنة مادياً والمسموح بها قانوناً والممكنة مالياً. علاوة على ذلك، فإن أي تكاليف ثانوية أو مرتبطة بالاستخدام المحتمل يتم تقديرها وأخذها في الاعتبار في التقييم. وعلى هذا النحو، كما في تاريخ التقرير، قررت الإدارة أن القيم العادلة للممتلكات / الوحدات المولدة للنقد يتم تعظيمها في حالة بيع الأرض المرتبطة ناقصاً أي تكلفة مرتبطة بهدم المباني المجاورة، إما على أساس ما هو عليه أو في المستقبل بعد تشغيل أي عقارات مرتبطة لفترة معينة. وبناءً عليه، في حين أن المناطق المختلفة قد تشمل وحدات معينة قادرة على توليد تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير، إلا أنه من منظور الاستخدام الأعلى والأفضل، فقد تم تحديد أن وحدات مولدة للنقد ذات صلة يتم تمثيلها بمناطق مميزة وفقاً لصك الملكية الرئيس المعتمد من قبل هيئة تطوير مكة المكرمة (حيث تمثل هذه المناطق المميزة قطعة / مخطط أرض محددة قد يتم أو لا يتم البناء عليها وتكون هذه المناطق منفصلة مادياً عن طريق البنية التحتية المحيطة مثل الطرق والممرات وما إلى ذلك). وذلك لأن أي هياكل يتم تشييدها فوق هذه المناطق التي تشمل هذه الفنادق والمراكز التجارية تعتبر مترابطة مادياً. علاوة على ذلك، حددت الإدارة أن موجودات البنية التحتية التي تم إنشاؤها والموجودة في جميع المراحل / المناطق غير قابلة للتخصيص بشكل معقول إلى أي منطقة محددة لأنها توفر مزايا منتشرة بجميع مناطق الشركة. وعلى هذا النحو، لأغراض اختبار الانخفاض في القيمة، تم تقييم هذه البنية التحتية على أساس إجمالي.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٥. الممتلكات والآلات والمعدات (يتبع)

فيما يلي تفاصيل التقييم السابق:

الوحدة المولدة للنقد	القيمة الدفترية للعقارات المقابلة للمنطقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	المبلغ القابل للاسترداد من الوحدة المولدة للنقد بناءً على أعلى وأفضل استخدام من وجهة نظر المشاركين في السوق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (الإيضاح ٢)
١	٢,٢٢٧,٠٤٣	٤,٧٦٩,٥٤٠
٢	١,٢٧٣,٢٦٩	١,٩٧١,٢٢٢
٣	٩٨٠,٧١٧	١,١٠٢,٧٩٩
٤	٢,٠٠٣,٣٧٧	٢,٠٩١,٢٧٧
٥	٣,٥٢٨,٧٨١	٣,٩٢٤,٧٦٧
٦	٦,٠٨١,٦٢٠	٧,٢٨٦,٧١١
٧	١,٨١٩,٠٥١	٢,٢٣٩,٤٥٧
٨	٣,١٤٥,٥٧٦	٣,٧٣٣,٤٦٤
٩	٢٥٩,٥٤٩	٨٥٧,٢٣٨
١٠	٢٢٤,١٩٩	٩٧٢,٦٣٢
١١	٢٧٢,٩٨٤	١,٣٤٣,٤٠٩
١٢	٣٦٢,٥٨٩	٧٦٢,٤٢٣
١٣	١١٨,٠٠٥	٨٧١,٤٤٨
١٤	١١٥,١٣٣	٧٤٧,٢٠٠
١٥	١١٤,٤٣٤	٥٤٢,٧٢٥
١٦	٩١,٧٩٧	٦٠٥,٦٣٧
١٧	١٠٢,٩٢٩	٤٣٤,٢٧٨
١٨	٧٦,٢٤٠	٤٣٠,١٢٣
١٩	٧٦,١٤٠	٤٤٩,٠٧٩
٢٠	٨٣,٩٦٦	٧٢٦,٩٦٤
٢١	١٣٩,٣٤٧	٣٠٥,٣٠١
٢٢	١٨,٧٠٥	٤,٧٦٩,٥٤٠

فيما يلي تفاصيل طرق التقييم والافتراضات الرئيسية:

طريقة التقييم

طريقة الدخل مع قيمة التخارج على أساس بيع الأرض

- يمثل ذلك المبلغ القابل للاسترداد بناءً على وجهة نظر المشاركين في السوق والقدرة على تعظيم القيمة العادلة بناءً على أعلى وأفضل استخدام.
- معدل الخصم
- متوسط معدل الإشغال
- متوسط الإيجار اليومي
- تكلفة الإنجاز
- الإيجار التجاري للمتر المربع
- معدل نمو التدفقات النقدية وقيمة الأرض عند الاستبعاد
- تكلفة الهدم

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٥. الممتلكات والآلات والمعدات (يتبع)

المدخلات والافتراضات الرئيسية المستخدمة

طريقة التقييم

طريقة السوق على أساس القيمة الفورية للأراضي

- تمثل المبلغ القابل للاسترداد بناءً على وجهة نظر المشارك في السوق وقدرته على تعظيم القيمة العادلة بناءً على البيع الفوري للأراضي الواقعة في المناطق المختلفة بعد هدم أي مباني / منشآت مقامة على هذه الأراضي.
- المعاملات المقارنة ذات الصلة
- التعديلات المطبقة والأوزان المخصصة للمعاملة المقارنة
- الوضع العام للسوق والنمو
- تكلفة الهدم

فيما يلي حساسية القيم العادلة للوحدات المولدة النقد فيما يتعلق بالافتراضات الهامة المختارة:

طريقة الدخل

وصف المدخلات / الافتراض	القيمة	الحساسية
معدل الخصم	٧,٦%	+/- ١%
متوسط معدل الإشغال	٦٥% - ٨٠%	+/- ١%
متوسط الإيجار اليومي (بالريال السعودي)	٦٠٠ - ٣٥٠	+/- ٥%
الإيجار التجاري للمتر المربع (بالريال السعودي)	٦٥,٠٠٠ - ١١٤,٠٠٠	+/- ١%
معدل نمو التدفقات النقدية وقيمة الأرض عند الاستبعاد	٣,٥%	+/- ١%
تكلفة الهدم	١%	+/- ٠,٥%

طريقة السوق

وصف المدخلات / الافتراض	القيمة	الحساسية
المعاملات المقارنة ذات الصلة (المعاملات الفعلية)	١٩٩,٠٠٠ ريال للمتر المربع إلى ٣٢٢,٦٨٨ ريال للمتر المربع	لا ينطبق
التعديلات المطبقة على المعاملات المقارنة	يتم تطبيق تعديلات مختلفة على أساس التشابه / الاختلاف بين العقارات الخاضعة للمقارنة	+/- ٥%
الوضع العام للسوق والنمو	٠ - ١٥%	+/- ٥%
تكلفة الهدم	١%	+/- ٠,٥%

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٦. العقارات الاستثمارية

الإجمالي	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	موجودات البنية التحتية	المعدات	المباني	الأراضي	التكلفة:
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥,١٧٢,٤٩٩	٢,٤٩٣,٢٩٣	٩٢,٣٣٥	٣٦٧,٢١٥	٨٧٩,٩٨٣	١,٣٣٩,٦٧٣	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
١١,٢٩٢	١١,٢٩٢	--	--	--	--	إضافات خلال السنة
٥,١٨٣,٧٩١	٢,٥٠٤,٥٨٥	٩٢,٣٣٥	٣٦٧,٢١٥	٨٧٩,٩٨٣	١,٣٣٩,٦٧٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢,٦٣٨	--	--	٢,٦٣٨	--	--	المحول من ممتلكات وآلات ومعدات (الإيضاح ٥)
٥١,٩١٤	٥١,٤٣١	--	٤٨٣	--	--	إضافات خلال السنة
٥,٢٣٨,٣٤٣	٢,٥٥٦,٠١٦	٩٢,٣٣٥	٣٧٠,٣٣٦	٨٧٩,٩٨٣	١,٣٣٩,٦٧٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
١٣٠,٦٦٨	--	١٨,٠٩٩	٧٣,٢١٧	٣٩,٣٥٢	--	الاستهلاك المتراكم:
٢٩,٠٩٥	--	١,٩٢٥	١٦,٥٥٧	١٠,٦١٣	--	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
١٥٩,٧٦٣	--	٢٠,٠٢٤	٨٩,٧٧٤	٤٩,٩٦٥	--	استهلاك للسنة (الإيضاح ٢٣ و ٢٤)
١,١١٣	--	--	١,١١٣	--	--	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
٢٩,٦٢٦	--	١,٩٢٥	١٧,٠٨٨	١٠,٦١٣	--	المحول من ممتلكات وآلات ومعدات (الإيضاح ٥)
١٩٠,٥٠٢	--	٢١,٩٤٩	١٠٧,٩٧٥	٦٠,٥٧٨	--	استهلاك للسنة (الإيضاح ٢٣ و ٢٤)
٥,٠٤٧,٨٤١	٢,٥٥٦,٠١٦	٧٠,٣٨٦	٢٦٢,٣٦١	٨١٩,٤٠٥	١,٣٣٩,٦٧٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
٥,٠٢٤,٠٢٨	٢,٥٠٤,٥٨٥	٧٢,٣١١	٢٧٧,٤٤١	٨٣٠,٠١٨	١,٣٣٩,٦٧٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٦. العقارات الاستثمارية (يتبع)

- أ. تشمل العقارات الاستثمارية مراكز تجارية ومواقف سيارات وعقارات تحت التطوير. وتدر المراكز التجارية ومواقف السيارات المطورة دخلاً من خلال عقود الإيجار. خلال السنة المنتهية في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٢م، تم رسملة مبلغ ٥١,٤ مليون ريال سعودي كتكاليف اقتراض لبناء عقارات استثمارية مدرجة في الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ (٢٠٢١م: ١١,٣ مليون ريال سعودي). علاوة على ذلك، فإن معدل الرسملة المستخدم لتحديد مبلغ تكاليف الاقتراض التي سيتم رسملتها هو متوسط سعر الفائدة المرجح المطبق على القروض العامة للمجموعة خلال الفترة، في هذه الحالة ٥,١٠٪ سنويًا (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٣,٦٢٪ سنويًا).
- ب. تمثل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ الموجودات تحت الإنشاء المتعلقة بالمراكز التجارية وأعمال تطوير البنية التحتية على الأرض.
- ج. تم توزيع مصروف الاستهلاك المحملة للسنة على تكلفة المبيعات.
- د. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، كانت أرض المجموعة ضمن عقارات استثمارية بقيمة دفترية قدرها ٧٥٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ١,٠١٨ مليون ريال سعودي) كضمان مقابل القروض والسلفيات.
- هـ. راجع الإيضاح ٥ (ز) للافتراضات الرئيسية والمعلومات حول قياسات القيمة العادلة باستخدام مدخلات هامة غير ملحوظة.
- و. فيما يلي بيان المبالغ المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر بشأن العقارات الاستثمارية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	دخل الإيجارات من عقود الإيجار التشغيلي
٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤	
		المصروفات التشغيلية المباشرة من العقارات التي تحقق إيرادات الإيجار
(٣٠,٣٢٢)	(٣٨,٧٨٧)	

لا توجد مصروفات تشغيل مباشرة على العقارات الاستثمارية لا تدر دخل إيجار (تحت التطوير) خلال ٢٠٢٢م و ٢٠٢١م.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	القيمة العادلة
١١,٣٤٠,٠٠٠	١٠,٥١٣,٣٣٦	

جميع العقارات الاستثمارية التي تحتفظ 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 ١٠٪ من إيرادات المجموعة.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٦. العقارات الاستثمارية (يتبع)

ح. للحصول على تفاصيل بشأن تقييم انخفاض القيمة فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية كما تم إجراؤها من قبل الإدارة، يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٥.

ط. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، لا يوجد التزام تعاقدي على المجموعة بخصوص عمليات الإصلاح والصيانة المستقبلية والتي لم يتم إثباتها كمطلوبات.

ي. بالنسبة لجميع العقارات الاستثمارية، يعتبر الاستخدام الحالي للعقار هو الأعلى والأفضل.

٧. الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

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

فيما يلي ملخص قائمة المركز المالي لشركة تبريد المنطقة المركزية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٨٣,٧٩٩	٢٥٩,٧٤٧	موجودات متداولة
٧٩٦,٤٧٩	٧٦٤,٨٧٧	الموجودات غير المتداولة
(١٧٥,٠٧٩)	(٢٢٦,٠٥٧)	المطلوبات المتداولة
(٤٤٨,٥٦٥)	(٤٢٩,٧٠٧)	المطلوبات غير المتداولة
<u>٣٥٦,٦٣٤</u>	<u>٣٦٨,٨٦٠</u>	صافي الموجودات

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٧. الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (يتبع)

قائمة الربح أو الخسارة لشركة تبريد المنطقة المركزية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	
٨١,٠٤٨ (٦٣,١١٩)	٨٥,٤٠١ (٧٣,١٧٥)	الإيرادات مصروفات تضمن الزكاة
١٧,٩٢٩	١٢,٢٢٦	ربح السنة
١٧,٩٢٩	١٢,٢٢٦	إجمالي الدخل الشامل للسنة
%٤٠ ٧,١٧٢	%٤٠ ٤,٨٩٠	حصة المجموعة بالـ % حصة المجموعة في إجمالي الدخل الشامل
تسوية القيم الدفترية:		
٣٣٣,٥٩٧ ٥,١٠٨ ١٧,٩٢٩	٣٥٦,٦٣٤ -- ١٢,٢٢٦	في بداية السنة المساهمة الإضافية في حقوق الملكية ربح السنة
٣٥٦,٦٣٤	٣٦٨,٨٦٠	الرصيد الختامي لصافي الموجودات
%٤٠	%٤٠	حصة المجموعة بالـ %
١٤٢,٦٥٤ (٢٠,٨٩٢)	١٤٧,٥٤٤ (٢٠,٨٩٢)	حصة المجموعة في صافي الموجودات (٤٠%) الاستيعادات
١٢١,٧٦٢	١٢٦,٦٥٢	القيمة الدفترية

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٨. الاستثمارات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

(الخسارة)/الربح غير المحقق كما في		القيمة الدفترية كما في		الإيضاح	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي		
(٥٨٨)	(٢٠,٣٦٠)	٣٠٤,١٢٢	٢٨٣,٧٦٢	أ	الموجودات غير المتداولة صندوق البلاد مكة للضيافة
٨٤٤	--	٢٤,٤٧٥	--	ب	الموجودات المتداولة صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي

(أ) يتمثل ذلك في الاستثمار في ٢٠ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٢٠ مليون وحدة) من الكيان المستثمر فيه وهو صندوق استثماري عقاري مقلد خاص مقره في المملكة العربية السعودية وتديره شركة البلاد للاستثمار. ويتمثل الهدف من الكيان المستثمر فيه في الحصول على حصة في العقارات الموجودة في مكة المكرمة من أجل توليد الدخل ونمو رأس المال. وتتمثل الموجودات الرئيسية للكيان المستثمر فيه في عقارات استثمارية. ويقوم الكيان المستثمر فيه بإعداد ونشر قوائم مالية على أساس نصف سنوي يتم بموجبها الإفصاح عن صافي قيمة موجودات الصندوق بناءً على القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية، على النحو الذي يحدده مقيمان مستقلان (يشار إليها بـ "صافي قيمة الموجودات الاسترشادية"). وتعتقد الإدارة أن صافي قيمة الموجودات الاسترشادية هو تقدير تقريبي معقول للقيمة العادلة للشركة المستثمر فيها نظرًا لأن صافي قيمة الموجودات الاسترشادية هذا يعتمد على القيمة العادلة للموجودات الأساسية للشركة المستثمر فيها والتي تمثل جزءًا كبيرًا من صافي موجوداتها. وفقًا للقوائم المالية مراجعة للشركة المستثمر فيها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، يبلغ صافي قيمة الموجودات الاسترشادية لكل وحدة ١٤,٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ١٥,٢ ريال سعودي)، والذي تم استخدامه كأساس لتقييم استثمارات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. علاوة على ذلك، بما أن صافي قيمة الموجودات الاسترشادية لا يعتمد على مدخلات يمكن ملاحظتها، فإن القيمة العادلة للشركة المستثمر فيها يتم تصنيفها تحت المستوى ٣ من تسلسل القيمة العادلة.

(ب) يمثل هذا استثمارا في صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي وهو صندوق استثمار عام مقره المملكة العربية السعودية وتديره شركة الإنماء للاستثمار. والهدف من الشركة المستثمر فيها هو الاستثمار في عقود المرابحة التي تتوافق مع الشريعة الإسلامية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، دخلت الشركة في اتفاقية مقايضة وتمت تصفية الاستثمار في الصندوق، وبالتالي لم يعد استثمار الصندوق جزءًا من القوائم المالية الموحدة للشركة.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٨. الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (يتبع)

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

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

قياس القيمة العادلة باستخدام				تاريخ التقييم	استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(المستوى ٣)	(المستوى ٢)	(المستوى ١)	الإجمالي		
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
٢٨٣,٧٦٢	--	--	٢٨٣,٧٦٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٠٤,١٢٢	--	٢٤,٤٧٥	٣٢٨,٥٩٧	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٨-٢ المبالغ المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
(٥٨٨)	(٢٠,٣٦٠)	(خسارة) القيمة العادلة المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٨٤٤	--	مكسب 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 ٢٩.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٩. النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٨٥	٧٠	النقد في الصندوق
٩٨١,٥٢٧	٦٩٧,٧٦٧	النقد لدى البنوك (راجع الإيضاحات (أ) و (ب) و (ج) أدناه)
٣٠٥,٩٢٥	٢٣١,٤٢٥	ودائع لأجل (الإيضاح (أ) أدناه)
١,٢٨٧,٥٣٧	٩٢٩,٢٦٢	
(٢٤٢,٥٩٠)	(٢٤٢,٥٩٠)	يخصم: نقد محتجز - غير المتداول (راجع الإيضاح (أ) أدناه)
(٧١٦,٥٢٠)	(٣٤٦,٢٨٨)	يخصم: نقد محتجز - غير المتداول (راجع الإيضاح (أ) أدناه)
٣٢٨,٤٢٧	٣٤٠,٣٨٤	

(أ) يتضمن هذا البند ودائع مرابحة محتفظ بها لدى بنوك تجارية بفترة استحقاق أصلية لمدة ثلاثة أشهر، وتحقق أرباحاً بمعدلات السوق السائدة. وعلاوة على ذلك، فإن ودائع المرابحة هذه مقيدة بموجب حسابات الاحتياطي وفقاً للاتفاقيات بموجب الترتيبات ذات الصلة مع بنوك تجارية.

(ب) يبلغ الرصيد في الحسابات البنكية لدى الكيانات التي لديها إدارة مشتركة مع المجموعة لا شيء ريال سعودي كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ١,٥ مليون ريال سعودي).

(ج) يتم الاحتفاظ بالنقدية في حسابات لدى بنوك ذات تصنيفات ائتمانية جيدة. وتقارب القيمة العادلة للنقد وما في حكمه وتقريبات النقد المحتجز القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

١٠. الموجودات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٨,٣٩٦	١٧,٤٥٣	الموجودات غير المتداولة الأخرى
		إيجار مستحق
٨,٣٦٢	١٠,٣١٥	الموجودات المتداولة الأخرى
٣٧,٥٣٩	٤,٠٢٧	المصروفات المدفوعة مقدماً
٤٩,٣٢٩	٤٩,٥٩٥	الذمم المدينة الأخرى للفنادق
		أخرى
٩٥,٢٣٠	٦٣,٩٣٧	الإجمالي

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١١. العقارات للتطوير والبيع

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١,٤١٩,٠٤٤	٢٤,٨٠٦	رصيد افتتاحي
(١,٣٩٥,٠٥٨)	٣٧,٥٥٧	تحويلات (الإيضاح ٥)
٨٢٠	--	إضافات
٢٤,٨٠٦	٦٢,٣٦٣	
--	(٤١,٢٩٤)	يخصم: المحمل على تكلفة المبيعات
٢٤,٨٠٦	٢١,٠٦٩	

١-١١ تبلغ العقارات تحت التطوير والمبيعات المثبتة كمصروفات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م مبلغ ٤١,٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: لا شيء ريال سعودي) ضمن تكلفة عقارات تحت التطوير مباعاً.

٢-١١ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، تم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق للممتلكات بأعلى من قيمتها الدفترية.

الوحدات السكنية

قامت إدارة المجموعة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لوحداتها السكنية. تضمنت هذه العملية تحديد طريقة تخطط الاستبعاد وتقدير بعض المتغيرات الجوهرية مثل سعر البيع المقدر بناء على طريقة الاستبعاد المخطط لها، تكلفة البيع المقدرة والتكلفة المقدرة لجعل الأصل جاهزاً للبيع. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، تم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات السكنية بأعلى من قيمتها الدفترية.

١٢. الذمم المدينة التجارية والأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٦,٧٥٧	٣٦,٩٥٦	ذمم مدينة من عقد مع عملاء
١٥٦,٣٢٢	٢٠٥,٩٨٥	ذمم مدينة من إيرادات الإيجار وبيع الأراضي (الإيضاح ١٢-١)
٥٦,٥٥٠	١٢,٥١٩	موجودات العقود
١٥٢,٩٠٤	١٣٢,٥٦٥	دفعات مقدما إلى موردين
١٤,٥٧١	--	تأمين وودائع أخرى
٢١١,٦٤٥	١٠١,٤١٠	ذمم مدينة أخرى
(٦٠,٦٨٩)	(٩٩,٨٠١)	يخصم: مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة
٥٤٨,٠٦٠	٣٨٩,٦٣٤	

١-١٢ يشمل ذلك مبلغ ٤٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢١ م: ٤٨ مليون ريال سعودي) يتعلق ببيع بعض العقارات في فترات سابقة. وتمت تسوية المبلغ بالكامل لاحقاً لتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٢. الذمم المدينة التجارية والأخرى (يتبع)

الذمم المدينة التجارية هي عبارة عن موجودات مالية غير مشتقة مقاسة بالتكلفة المطفأة وتستحق بشكل عام على فترات من ٩٠ إلى ١٨٠ يوماً. وقد تتأثر القيمة الدفترية بالتغيرات في مخاطر الائتمان لدى الأطراف المقابلة. وليس من ممارسات المجموعة الحصول على ضمانات على الذمم المدينة التجارية لطرف ثالث، وبالتالي فهي غير مضمونة. وتتركز الذمم المدينة التجارية للمجموعة في المملكة العربية السعودية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، مثل أكبر خمسة عملاء ٥٤٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٧١٪) من الذمم المدينة القائمة. وبسبب قصر آجال الذمم المدينة التجارية، تم اعتبار قيمها الدفترية مقارنة لقيمها العادلة.

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٩,٨٨٢	١٠,٦٥١	ذمم مدينة من عقد مع عملاء
٤١,٩٢١	٧٨,٦٤٩	ذمم مدينة من إيرادات الإيجار
--	٨,٤٧٨	ذمم مدينة متعلقة بعقارات للتطوير والبيع
٨,٨٨٦	٢,٠٢٣	موجودات العقود
<u>٦٠,٦٨٩</u>	<u>٩٩,٨٠١</u>	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٠٤,٢٩٧	٦٠,٦٨٩	رصيد افتتاحي
(٣٤,٠٣٦)	٤٩,٠٧٩	محمل/ (عكس) للسنة
(٩,٥٧٢)	(٩,٩٦٧)	شطب مخصص مقابل ذمم مدينة
<u>٦٠,٦٨٩</u>	<u>٩٩,٨٠١</u>	رصيد الإقفال

تتعلق موجودات العقود ذات الصلة بمبيعات العقارات على الخارطة لغرض التطوير والبيع. يتم الاعتراف بموجودات العقود مبدئيًا للإيرادات المكتسبة من العقارات تحت التطوير المقدمة للعملاء ولكن لم يتم إصدار فواتير بها. عند إصدار الفاتورة، يتم إعادة تصنيف المبالغ المثبتة كموجودات عقود إلى ذمم مدينة تجارية. وأثبتت المجموعة أيضاً مخصص خسارة لموجودات عقود وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٣. الربح من استبعاد الموجودات غير المتداولة

يبلغ الربح من بيع أرض لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ١,٠٦٨ مليون).

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١١٥,٨٢١	--	رصيد افتتاحي
١١٠,٨٣٥	--	المحول من ممتلكات وآلات ومعدات
(٢٢٦,٦٥٦)	--	موجودات غير متداولة مباعه خلال السنة
--	--	رصيد الإقفال
١,٠٤٥,٠٠٠	--	المتحصلات من استبعاد موجودات غير متداولة
١,٠٦٨,٨٠٨	--	ربح من استبعاد موجودات غير متداولة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، 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. ومن بين ٨٣٠ مليون ريال سعودي، يتم تأجيل مبلغ ٥٢ مليون ريال سعودي ليتم إثباته عند الوفاء بالتزامات الأداء ذات الصلة.

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

١٤. رأس المال والاحتياطات

١-١٤ رأس المال

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
٩٢٩,٤٠٠	٩٢٩,٤٠٠	الأسهم بالألف
--	٢٢٥,١٣٤	عند الإصدار في ١ يناير ٢٠٢٢م - المدفوع بالكامل / المساهم به
٩٢٩,٤٠٠	١,١٥٤,٥٣٤	إصدار أسهم مقابل اتفاقية مقايضة (راجع الإيضاح ٢-٤)
		عند الإصدار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م - المدفوع بالكامل / المساهم به
٩,٢٩٤,٠٠٠	١١,٥٤٥,٣٤٢	القيمة الاسمية المصرح بها ١٠ ريال سعودي

٢-١٤ علاوة الإصدار

بناء على تسوية التزام عقد الإيجار كما هو مذكور في الإيضاح ٢-٤، تم تسجيل احتياطي علاوة إصدار بقيمة ٢,٩١٨ مليون ريال سعودي.

في ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٢م، وفقاً لما تسمح به اللوائح المعمول بها، قرر مجلس إدارة الشركة الموافقة على طلب / مقاصة رصيد علاوة الأسهم المتاح مقابل الخسائر المتراكمة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. وبناءً عليه، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، يجب عمل مقاصة لرصيد علاوة إصدار بمبلغ ١,٥٩٠ مليون ريال سعودي على هذا النحو.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٤. رأس المال والاحتياطيات (يتبع)

٣-١٤ الاحتياطي النظامي

طبقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يجب تحويل ١٠٪ من صافي دخل السنة (بعد تحمل الخسائر المتراكمة) إلى الاحتياطي النظامي. يمكن للمجموعة أن تقرر التوقف عن تحويل الاحتياطي النظامي متى ما بلغ ذلك الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. وهذا الاحتياطي النظامي غير متاح للتوزيع. ونظراً لأن الشركة تكبدت خسارة صافية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، لم يتم إجراء أي تحويل إلى الاحتياطي النظامي خلال السنة المنتهية بذلك التاريخ.

٤-١٤ احتياطي سلف لبعض المساهمين المؤسسين

يمثل ذلك مدفوعات مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين ("المؤسسين") في السنوات السابقة، ومعتمدة من المساهمين على النحو الواجب والمنصوص عليه في نظام الشركة الأساسي، ولاحقاً توقفت من خلال قرار المساهمين في اجتماع جمعيتهم العمومية غير العادية بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٦م (الموافق ١٩ جمادى الآخرة ١٤٣٧هـ). إن المبالغ المدفوعة مقدماً قابلة للتعديل مقابل توزيعات الأرباح المستقبلية من قبل الشركة على المؤسسين و / أو مقابل منحصلات استبعاد أسهم الشركة المحتفظ بها من قبل المؤسسين.

١٥. القروض والسلف

فيما يلي تفاصيل قروض وسلف المجموعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف ريال سعودي	
٩,٦٣٢,٨٧٢	١٠,٦٨٢,٤٣٣	القروض والسلف
٢٤١,٣٢٠	٣٦١,٦٢٣	عمولة مستحقة
(٦٥,٢٦٢)	(٦٣,٠١١)	يخصم: مصروفات تمويلية مؤجلة
٩,٨٠٨,٩٣٠	١٠,٩٨١,٠٤٥	
(١,٧٦٦,٠٨٥)	(٤٧٨,٦٢١)	الجزء المتداول
٨,٠٤٢,٨٤٥	١٠,٥٠٢,٤٢٤	الجزء غير المتداول
		الجزء غير المتداول
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف ريال سعودي	
١,٣٢٦,٠٨٨	١,٣٧٨,٩٥١	قرض حكومي (الإيضاح (أ) أدناه)
٤,٨٨٩,٠٢٨	٥,٣٨٨,٠٣٥	قرض مشترك (الإيضاح (ب) أدناه)
٢٠١,٩٨٠	٢٢٥,١٦١	عمولة مستحقة
--	٩٢٨,٦٠٠	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (ج) أدناه)
٢٩,١٥٠	٢٩,١٥٠	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (و) أدناه)
٦٠٠,٠٠٠	١,٦٠٠,٠٠٠	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (د) أدناه)
٥٠٦,٢٥٠	--	صكوك مساندة (الإيضاح (ز) أدناه)
٥٤٧,٥٥٠	١,٠٠٧,٤٧٧	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (ح) أدناه)
٨,١٠٠,٠٤٦	١٠,٥٥٧,٣٧٤	
(٥٧,٢٠١)	(٥٤,٩٥٠)	يخصم: تكاليف تمويلية مؤجلة
٨,٠٤٢,٨٤٥	١٠,٥٠٢,٤٢٤	

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٥. القروض والسلف (يتبع)

الجزء المتداول

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	
٦٣٥,٦٥٦	٧١,٤٠٠	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (ج) أدناه)
٩,٤٩٦	٢٤,٢١٦	عمولة مستحقة
١,٠٠٠,٠٠٠	--	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (د) أدناه)
٣,١٧١	--	عمولة مستحقة
٧٠,٠٠٠	--	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (هـ) أدناه)
١,٠٩٩	--	عمولة مستحقة
٢٩,١٥٠	٢٦,٢٣٥	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (و) أدناه)
٤٢٠	٩٢٥	عمولة مستحقة
١٥,٤٥٥	٩٥,٩٢٠	عمولة مستحقة (الإيضاح (د) أدناه)
--	٢٥٢,٥٨٥	صكوك مساندة (الإيضاح (ز) أدناه)
٨,٣١٨	٤,٨٨٨	عمولة مستحقة (الإيضاح (ز) أدناه)
١,٣٨١	١٠,٥١٣	عمولة مستحقة (الإيضاح (ح) أدناه)
١,٧٧٤,١٤٦	٤٨٦,٦٨٢	
(٨,٠٦١)	(٨,٠٦١)	يخصم: تكاليف تمويلية مؤجلة
١,٧٦٦,٠٨٥	٤٧٨,٦٢١	الجزء المتداول

(أ) في ١٣ ديسمبر ٢٠١١م (الموافق ١٨ محرم ١٤٣٣هـ)، وقعت المجموعة اتفاقية مع وزارة المالية، وهي جهة حكومية، للحصول على قرض بمبلغ ٣ مليارات ريال سعودي. وتم تخصيص القرض لتطوير المرحلة الثالثة من مشروع المجموعة. وفي البدء، كان المبلغ مستحقاً للتسوية على ستة أقساط نصف سنوية تبدأ من ١ يناير ٢٠١٤م. ولا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

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

خلال سنة ٢٠١٨م، حصلت المجموعة على موافقة من المقرض لإعادة جدولة القرض لسداده على ثلاثة أقساط متساوية سنوياً، بدءاً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بسعر فائدة سايبور زائد ١,٧٥٪.

خلال سنة ٢٠٢٠م، حصلت المجموعة على موافقة من المقرض لتأجيل سداد جميع الأقساط المستحقة في أو قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢م.

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

١٥. القروض والسلف (يتبع)

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

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

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

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

القرض المسدد على دفعة واحدة البالغ قيمته ١,٥ مليار ريال سعودي يستحق السداد على أساس نصف سنوي بدءًا من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦م مع تاريخ استحقاق نهائي في ٣١ مارس ٢٠٣١م. والقروض المسددة على دفعة واحدة محملة بربح مستحق الدفع سنويًا بدءًا من تاريخ إعادة الهيكلة.

بناءً على استلام كشوف الشروط الملزمة من وزارة المالية، والمصادقة من وكيل التسهيلات وموافقة مجلس الإدارة على تلك الشروط، ألغت المجموعة إثبات التسهيل القديم وقامت بإثبات التسهيلات الجديدة. تشكل التغييرات في شروط القرض الأصلي لوزارة المالية تعديلاً جوهرياً، وبناءً عليه، تم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للقرض ما قبل إعادة الهيكلة والقيمة العادلة للأداة الدائمة والقرض الذي يسدد على دفعة واحدة البالغ ١,٤ مليار ريال سعودي كصافي ربح على عملية إعادة هيكلة القرض في قائمة الربح أو الخسارة. إدارة المجموعة حالياً بصدد الإجراءات النهائية لتوقيع اتفاقية التسهيلات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

تعهدت المجموعة بقطع أرض في المرحتين الثالثة والسابعة بقيمة دفترية قدرها ٧٢٧,٤ مليون ريال سعودي للمقرض كرهن عقاري مقابل القرض.

(ب) في ١٨ مايو ٢٠١٥م (الموافق ٢٩ ذو الحجة ١٤٣٦ هـ) وقعت المجموعة اتفاقية قرض مشترك إسلامي بنظام الإجارة الإسلامية بحد ائتماني قدره ٨ مليار ريال سعودي مع بنكين محليين. تم استخدام هذا القرض في سداد جميع الالتزامات البنكية الخاصة بالمراحل ٢ و ٤ و ٥ المتمثلة في قرض من بنك محلي بحد ائتماني قدره ٢ مليار ريال سعودي (تم دفعه) والتزام آخر قصير الأجل، بالإضافة إلى استكمال بناء المرحلة (٢) والمرحلة (٤)، وكذلك تنفيذ المرحلة ٥. والقرض المشترك الإسلامي مستحق السداد على مدار ١٢ سنة من تاريخ توقيع الاتفاقية على دفعات ربع سنوية تنتهي في سبتمبر ٢٠٢٧م. وقامت المجموعة بسحب مبلغ ٤,٥ مليار ريال سعودي بموجب التسهيل، ويحمل أرباحاً بسعر زائد سايبور. خلال ٢٠٢٠م، تلقت المجموعة خطاباً بتأجيل السداد المستحق حتى ٣١ مارس ٢٠٢١م.

١٥. القروض والسلف (يتبع)

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، أكملت المجموعة إعادة هيكلة تسهيل القرض المشترك بالتغييرات الرئيسية التالية:

- ١,٢ مليار ريال سعودي إضافي من الحد المتاح للسحوبات المستقبلية.
- تمديد أجل الاستحقاق النهائي للقرض المشترك لمدة ٣ سنوات من تاريخ الاستحقاق الأصلي مع خيار التمديد لمدة ٣ سنوات أخرى، وفقاً لشروط معينة متفق عليها مسبقاً
- جدول السداد المجدول على أساس التدفقات النقدية للمشاريع الأساسية
- تبدأ عمليات السداد المجدولة بعد فترة سماح مدتها ٣ سنوات
- نطاق الخفض في معدل الربح بناءً على التقدم المحرز في المرحلتين ٢ و ٤ من المشروع وتقليل مديونية التسهيل

قامت المجموعة بتحليل الشروط المعاد التفاوض عليها وتحديد التغييرات لتمثل تعديلاً غير جوهري. وبناءً على ذلك، تم إثبات خسارة التعديل الناتجة بقيمة ١٧٣ مليون ريال سعودي كصافي ربح من إعادة هيكلة القرض المعروضة في قائمة الربح أو الخسارة و الدخل الشامل الآخر.

تعهدت المجموعة بقطع أرض من المرحلة الثانية والمرحلة الرابعة والمرحلة الخامسة بقيمة دفترية قدرها ١٦١٦,٩ مليون ريال سعودي للمقرض كرهن عقاري مقابل القرض. علاوة على ذلك، أصدرت المجموعة سنداً لأمر لصالح الاتحاد بمبلغ ٦,١ مليار ريال سعودي.

يتضمن التسهيل أعلاه تعهدات مالية؛ إلا أن المجموعة ملتزمة بهذه التعهدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

(ج) في ٢٠ مارس ٢٠١٧م (الموافق ٢١ جمادى الثانية ١٤٣٨هـ)، وقعت المجموعة اتفاقية تمويل لقرض طويل الأجل غير مضمون مع أحد البنوك المحلية، وحد التسهيل ٨٤٢ مليون ريال سعودي لغرض تسوية بعض الالتزامات القائمة على المجموعة، والتي بموجبها يتم سداد القرض على مدى أربع سنوات. وبالتالي، وفقاً لشروط السداد المعدلة فإن القرض كان مستحق السداد على سبعة أقساط نصف سنوية متساوية، واستحق القسط الأول في ٢٠ مارس ٢٠١٨م (الموافق ٣ رجب ١٤٣٩هـ) بينما استحق القسط الأخير في ٢٠ مارس ٢٠٢١م (الموافق ٧ شعبان ١٤٤٢هـ). ويحمل القرض تكاليف اقتراض بسعر سايبور زائد ٥٪. وفي ٢١ مارس ٢٠١٩م (الموافق ١٤ رجب ١٤٤١هـ)، دخلت المجموعة في اتفاقية معدلة / معاد هيكلتها تتعلق بتسهيلات للمبلغ المستحق من القرض كما في تاريخ إعادة الهيكلة. وبناءً عليه، ووفقاً للشروط المعدلة، يتم سداد القرض على تسعة أقساط؛ القسط الأول المستحق في ١٨ أغسطس ٢٠١٩م (الموافق ١٧ ذو الحجة ١٤٤٠هـ) والدفعة الأخيرة المستحقة في ١٩ سبتمبر ٢٠٢٣م (الموافق ٤ ربيع الأول ١٤٤٥م). وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، استلمت المجموعة تأجيل قصير الأجل للدفعة المستحقة في مارس ٢٠٢٠م وسبتمبر ٢٠٢٠م حتى تاريخ استحقاق القسط التالي في مارس ٢٠٢١م والمبلغ المتبقي يتم سداه حتى سبتمبر ٢٠٢٣م على أساس جدول أقساط نصف سنوية. وبسبب إعادة الهيكلة في الدفعات الجارية، أقرت المجموعة خسائر تعديل بمبلغ ٤,٩ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. خلال سنة ٢٠٢١م، حصلت المجموعة على تأجيل قصير الأجل للدفعة المستحقة في مارس ٢٠٢١م حتى يوليو ٢٠٢١م. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، استخدمت المجموعة ٦٣٦ مليون ريال سعودي. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، قامت المجموعة بسداد القرض بالكامل.

علاوة على ذلك، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، انتهت المجموعة من توقيع اتفاقية تمويل لقرض جديد بحد أقصى ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي لغرض تسوية بعض المطلوبات القائمة على المجموعة، حيث سيتم سداد القرض على مدى فترة زمنية محددة تبلغ ثماني سنوات. وبناءً عليه، ووفقاً لشروط السداد، يُسدد القرض على ثمانية أقساط نصف سنوية متساوية؛ يستحق القسط الأول في ٣١ يوليو ٢٠٢٣م ويستحق القسط الأخير في ٣١ يناير ٢٠٣٠م.

١٥. القروض والسلف (يتبع)

ويحمل القرض تكاليف اقتراض بسعر سايبور زائد ٢,٢٥٪.

تعهدت المجموعة بقطع أرض في المرحلة السابعة بقيمة دفترية قدرها ٢٢٩,٥ مليون ريال سعودي للمقرض كرهن عقاري مقابل القرض.

يتضمن التسهيل أعلاه تعهدات مالية؛ والمجموعة ملتزمة بهذه التعهدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

(د) في ١٧ يوليو ٢٠١٧م (الموافق ٢٢ شوال ١٤٣٨هـ) وقعت المجموعة اتفاقية تسهيلات غير مضمونة مع بنك محلي بمبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي لغرض سداد بعض المطلوبات القائمة على المجموعة. ويحمل القرض تكاليف اقتراض بالمعدلات التجارية ويستحق السداد بعد ستة أشهر (مع وجود خيار لتمديد الفترة ستة أشهر أخرى). ويستحق سداد القرض في ٣١ أغسطس ٢٠١٨م (الموافق ٢٠ ذو الحجة ١٤٣٩هـ). وفي ١٦ أكتوبر ٢٠١٧م (الموافق ٢٦ محرم ١٤٣٩هـ)، أعادت المجموعة التفاوض بخصوص التسهيلات مع توقيع اتفاقية لتحويل التسهيلات غير المضمونة القائمة بتسهيلات مضمونة بمبلغ إضافي مقداره ٥٠٠ مليون ريال سعودي ليزيد مبلغ التسهيلات إلى ١ مليار ريال سعودي لتغطية المطلوبات القائمة على المجموعة. وهذا التسهيل الجديد مضمون بمبلغ ١ مليار ريال سعودي من الوحدات المكتتب بها في شركة جبل عمر للتطوير في الحصة التابعة للمجموعة، صندوق إنماء مكة العقاري، وكان مستحق السداد في ٣١ مارس ٢٠١٨م. يحمل القرض تكاليف اقتراض بأسعار تجارية. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، انتهت المجموعة من شروط وأحكام إعادة هيكلة التسهيلات وبناءً عليه تم تمديد موعد الاستحقاق حتى نوفمبر ٢٠٢١م بتكلفة اقتراض سايبور زائد ٣٪. وسجلت المجموعة خسائر تعديل بلغت ٣٦,٢ مليون ريال سعودي نتيجة إعادة جدولة التسهيلات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. ولا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيلات. وتسهيل القرض له تاريخ تجديد في الماضي وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، حصلت المجموعة على موافقة من المقرض لتجديد تسهيل قرض بمبلغ ١ مليار ريال سعودي حتى ٢٨ أغسطس ٢٠٢٢م.

قامت المجموعة بتاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩م (الموافق ٢٤ جمادى الأولى ١٤٤٠هـ) بالتوقيع على تسهيلات مع بنك محلي بمبلغ ٦٠٠ مليون ريال سعودي لغرض تمويل المتطلبات العامة الحالية للمرحلة ٣ والتزامات مالية أخرى. القرض كان مستحق السداد في ٢٧ فبراير ٢٠٢٠م. ويحمل التسهيل تكاليف اقتراض بأسعار تجارية بسعر سايبور زائد ٢٪. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، أنهت المجموعة أحكام وشروط إعادة هيكلة التسهيلات وبالتالي تم تمديد أجل الاستحقاق حتى ديسمبر ٢٠٢٥م. وخلال سنة ٢٠٢٠م، سجلت المجموعة خسائر تعديل بلغت ١٨,٥ مليون ريال سعودي نتيجة إعادة الجدولة خلال سنة ٢٠٢٠م. سيتم ربط المدفوعات المؤجلة بالتدفقات النقدية التشغيلية المخصصة للفندق. ولا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

خلال فترة السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، قامت المجموعة بإعادة هيكلة التسهيلات المذكورة أعلاه من البنك بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي و ٦٠٠ مليون ريال سعودي على التوالي وبموجب إعادة الهيكلة هذه، دخلت المجموعة في تسهيل جديد بمبلغ ١,٦٠٠ مليون ريال سعودي من خلال تعديل التسهيلات التي تم الحصول عليها سابقاً. ويحمل القرض المعاد هيكلته معدل اقتراض بسعر سايبور زائد ٢,٣٪. وسجلت المجموعة خسائر تعديل بلغت ٧٩,٢ مليون ريال سعودي نتيجة إعادة جدولة التسهيلات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. تم التوقيع عليه لاحقاً لنهاية السنة. يتم سداد التسهيل على ستة أقساط ربع سنوية متساوية تبدأ من ٢٤ فبراير ٢٠٢٣م بدفعتين كاملتين في ٢٨ أغسطس ٢٠٢٦م و ٢٨ أغسطس ٢٠٢٧م على التوالي.

تعهدت المجموعة بأحد ممتلكاتها في المرحلة الأولى بقيمة دفترية ٢ مليار ريال سعودي للمقرض كرهن عقاري مقابل القرض.

يتضمن التسهيل أعلاه تعهدات مالية؛ إلا أن المجموعة ملتزمة بهذه التعهدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٥. القروض والسلف (يتبع)

هـ) بتاريخ ١٧ يناير ٢٠١٨م (الموافق ٣٠ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ)، وقعت المجموعة تسهيلات غير مضمونة وغير ممولة مع بنك محلي بحدود ٣٠٠ مليون ريال سعودي بغرض فتح خطابات اعتماد وخطابات ضمان من قبل المجموعة. وتم تجديد التسهيلات بمبلغ ٢٠٩,٨ مليون ريال سعودي وتاريخ انتهاء صلاحيتها في ٣٠ يناير ٢٠٢٠م. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تم تمديد التسهيل. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، استخدمت المجموعة مبلغ ٧٠ مليون ريال سعودي لتسوية بعض المطلوبات القائمة بسعر سايبور زائد ٢,٥٪. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، قامت المجموعة بسداد مبلغ القرض بالكامل.

و) بتاريخ ١٦ أغسطس ٢٠١٧م (الموافق ٢٤ ذو القعدة ١٤٣٨هـ)، وقعت المجموعة تسهيلات غير مضمونة وغير ممولة 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 ٥ أكتوبر ٢٠٢٣م (الموافق ٢١ صفر ١٤٤٤هـ). في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، استخدمت المجموعة مبلغ ٥٥,٤ مليون ريال سعودي لتسوية بعض المطلوبات القائمة. ولا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

ز) في ١٢ نوفمبر ٢٠١٨م، أصدرت المجموعة صكوكا خاصة مساندة غير مضمونة متوافقة مع الشريعة بمبلغ ٥٠٦ مليون ريال سعودي بتاريخ استحقاق ١٥ نوفمبر ٢٠٢٣م. وتم إصدار الصكوك بموجب شركة تابعة مملوكة بالكامل "جبل عمر للصكوك المحدودة" بالدولار الأمريكي. ويتم سداد أصل المبلغ المستحق على دفعة واحدة مستحقة في تاريخ الاستحقاق. وتحمل الصكوك سعر عمولة ثابت يبلغ ٩,٨٥٪ سنويًا. ولا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالصكوك.

خلال فترة السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، أعلنت المجموعة وقامت بإجراء استرداد جزئي مبكر للصكوك بقيمة ٦٧,٥٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي في إجمالي المبلغ الاسمي لشهاداتها (من إجمالي المبلغ الاسمي ١٣٥,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي) التي صدرت في ١٢ نوفمبر ٢٠١٨م وتاريخ الاستحقاق الأصلي هو ١٥ نوفمبر ٢٠٢٣م.

ح) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، دخلت المجموعة في ترتيب تمويل مضمون بمبلغ ١,٦ مليار ريال سعودي مع أحد المقرضين لإكمال المرحلة الثالثة من مشروع المجموعة. وتم سحب ٥٤٧ مليون ريال سعودي والتي تم استخدامها لتسوية بعض المطلوبات المتعلقة بالمرحلة الثالثة. سيتم إجراء السحوبات المتبقية من هذا التسهيل خلال ثمانية عشر شهرًا اعتبارًا من ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. تكلفة الاقتراض هي سايبور زائد ٠,٩٪ سنويًا. ووفقًا لشروط السداد، يتم سداد القرض على أربعة وعشرين قسطًا نصف سنوي متساوي. ويستحق القسط الأول بعد ٢٤ شهرًا من تاريخ انتهاء فترة الإتاوة الأولية بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤م.

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

ط) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بلغ إجمالي المبالغ المسحوبة على القروض والسلف ١,٩٩٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: ١,١٨٤ مليون ريال سعودي) و ٩٦٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: بلغت تكاليف إصدار الصكوك ٥٤٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: ٣٦٩ مليون ريال سعودي).

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٦. التزامات عقود الإيجار

التزامات عقود الإيجار كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	
١٥,٠٩٠ (٥٣٤)	١,٨٣١ (٣٨)	إجمالي المطلوبات تكاليف تمويلية
١٤,٥٥٦ (٣,٢٤٧)	١,٧٩٣ (١,٣٨٥)	يخصم: الجزء المتداول
١١,٣٠٩	٤٠٨	الجزء غير المتداول

يوضح الجدول أدناه تحليل استحقاق التزامات الإيجار المقسمة في إيجارات عقود الإيجار ومصرفات التمويل غير المطفأة، والتي يتعين دفعها بعد تاريخ التقرير.

التزامات عقود الإيجار ألف ريال سعودي	مصرفات تمويلية غير مطفأة ألف ريال سعودي	إيجارات العقود المستقبلية ألف ريال سعودي	
١,٣٨٥ ٤٠٨	(٣٨) --	١,٤٢٣ ٤٠٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م أقل من سنة واحدة من سنة إلى خمس سنوات
١,٧٩٣	(٣٨)	١,٨٣١	
٣,٢٤٧ ١١,٣٠٩	(١٦٠) (٣٧٤)	٣,٤٠٧ ١١,٦٨٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م أقل من سنة واحدة من سنة إلى خمس سنوات
١٤,٥٥٦	(٥٣٤)	١٥,٠٩٠	

١٧. مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١٧. مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٣٣,٤٠٠	٢٧,٣٠٩

مطلوبات المنافع المحددة في بداية السنة
المدرج في الربح أو الخسارة
تكلفة الخدمة الحالية
تكلفة الفائدة
ربح تخفيض مدة

٧,٩٩٢	٧,١٢٤
٤٥٩	٦٠١
(٧٥٧)	(٨٨٨)
٧,٦٩٤	٦,٨٣٧

المدرج ضمن الدخل الشامل الأخر

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

--	٣١٠
(١,٢٣٦)	٣٤١
(١,٢٥٤)	٢,٥٠٥
(٢,٤٩٠)	٣,١٥٦

(١١,٠٣٤)	(٤,٦٢٧)
(٢٦١)	--
(١١,٢٩٥)	(٤,٦٢٧)
٢٧,٣٠٩	٣٢,٦٧٥

أخرى

منافع مدفوعة
مطلوبات محولة

مطلوبات المنافع المحددة في نهاية السنة

الافتراضات الإكتوارية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
%٢,٤	%٤,١٣
%٢,٢٥	%٤,١٢

معدل الخصم (%)
نمو الرواتب المستقبلية (%)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، كانت مدة المتوسط المرجح لالتزام المنافع المحددة ٦,٥٨ سنة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٣,٣٦ سنة).

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

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٧. مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (يتبع)

تحليل الحساسية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م		معدل الخصم (١٪ حركة)	نمو الرواتب المستقبلية (١٪ حركة)
النقص	الزيادة	النقص	الزيادة		
ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال		
سعودي	سعودي	سعودي	سعودي		
١,٨٣٣	(١,٦٠٠)	٢,٠٧٢	(٢,١٩٦)		
(١,٧٤٢)	١,٩٥٨	(٢,٣٣١)	٢,١٨١		

تم تحديد تحليل الحساسية أعلاه على أساس طريقة تقوم باستقراء التأثير على التزام المنافع المحددة نتيجة للتغيرات المعقولة في الافتراضات الرئيسية التي تحدث في نهاية فترة التقرير المالي. يستند تحليل الحساسية إلى أساس التغير في الافتراضات الرئيسية مع بقاء جميع الافتراضات الأخرى ثابتة. قد لا يكون تحليل الحساسية ممثلاً عن التغير الفعلي في التزام المنافع المحددة حيث أنه من غير المحتمل حدوث تغير في الافتراضات بعيداً عن بعضها البعض.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	خلال الـ ١٢ شهراً القادمة (فترة التقرير السنوي القادمة) بين ١ و ٥ سنوات بين ٥ و ١٠ سنوات
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٤,٤٥٨	٤,٨٩٩	
١١,٣٧٠	١٣,٩٠٩	
٧,٠٧٠	٢٥,٨١١	

١٨. المطلوبات غير المتداولة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	الإيضاح
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٧٤١,٢٠٥	٧١٦,٢٣٢	٢١ مستحق الدفع إلى شركة تبريد المنطقة المركزية (انظر إيضاح (ب) أدناه)
٣٧٠,٣٦٣	١٩٣,٥٠١	محتجزات دائنة - غير متداولة
٦,٤٥٧	٧,٩٧٩	ودائع مستردة (راجع إيضاح (أ) أدناه)
١٣,٤٥٥	١٥,٩٥٨	أخرى
١,١٣١,٤٨٠	٩٣٣,٦٧٠	

(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.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١٩. الذمم الدائنة التجارية والمطلوبات المتداولة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٦٠٢,٨٥٩	٣٨٤,٧٢٦	أرصدة مستحقة للمقاولين ومصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٩,١١٧	١٩٧,٨٣٩	محتجزات دائنة - متداولة
١٨٨,٩٤١	٢٣٦,٠٢٢	دفعات مقدمة من عملاء
١٤١,٠٧١	١٢١,٢٥٣	الذمم الدائنة التجارية
٥٨٧,٨٧٨	٦٥١,٦٧٨	المستحق لأطراف ذات علاقة (الإيضاح ٢١)
<u>١,٥٣٩,٨٦٦</u>	<u>١,٥٩١,٥١٨</u>	

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

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

٢٠. الزكاة المستحقة

يتم احتساب الزكاة بنسبة ٢,٥٪ من الدخل الخاضع للزكاة أو الوعاء الزكوي، أيهما أعلى. ومن ثم فإن تستحق الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م على الوعاء الزكوي، والتي تتمثل مكوناتها الهامة فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٧,٩٠٣,٢١٤	١٤,٠٨١,٧٦٢	حقوق الملكية
٨,٢٢٦,١٦٨	١٢,٦٠٣,٣٤٠	مخصصات افتتاحية وتعديلات أخرى
(٢٦,١١٢,٥٨٨)	(٢٦,٧٢٠,٠٦٧)	القيمة الدفترية للموجودات طويلة الأجل
<u>١,١٢٥,٥٦٧</u>	<u>(٢٠٨,٣١٧)</u>	أ دخل معدل
<u>(١,٦٨٠,٢٢٧)</u>	<u>(٢٤٣,٢٨٢)</u>	ب الوعاء الزكوي
<u>١,١٢٥,٥٦٧</u>	--	الوعاء الزكوي ("أ" أو "ب" أيهما أعلى)

تم تعديل بعض البنود وفقاً لنظام الزكاة وضريبة الدخل السعودي للوصول إلى الوعاء الزكوي.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٠. الزكاة المستحقة (يتبع)

فيما يلي حركة مخصص الزكاة للسنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	
٦٨,٧٤١	٣٠١,٧٦٨	رصيد افتتاحي المحمل للسنة
٢٩,٠١٧	--	محمل زكاة متداول - السنة الحالية
١٨٢,١٨٩	--	محمل زكاة متداول - الفترة السابقة
٢١١,٢٠٦	--	
--	(١٦,٧١٠)	مدفوعات
٢١,٨٢١	--	المحول من المستحقات
٣٠١,٧٦٨	٢٨٥,٠٥٨	رصيد الإقفال

موقف الربوط

قدمت المجموعة إقرارات الزكاة عن جميع الفترات / السنوات وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. تم الانتهاء من الربوط الزكوية مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (الهيئة) للسنوات من ١٤٢٧هـ إلى ١٤٣٣هـ.

في الفترة السابقة، رفعت الهيئة مطالبة زكوية إضافية بمبلغ ٤٢١ مليون ريال سعودي تتعلق بالسنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٧هـ إلى جانب الفترات المنتهية في ١٥ رجب ١٤٣٨هـ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وقدمت المجموعة استئنافاً ضد المطالبة الإضافية. وأصدرت اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية إخطارات بخصوص مراجعة استئناف مطالبة الزكاة لتصبح ٣٥٤ مليون ريال سعودي. وقدمت المجموعة طلب إعادة نظر إلى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية. وكما في تاريخ التقرير، لا زال رد اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية في هذا الصدد قيد الانتظار.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، قامت الهيئة بإصدار الربوط عن سنتي ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م وطالبت بالتزام زكاة إضافي بمبلغ ٢٠٩ مليون ريال سعودي. وقدمت المجموعة استئنافاً بخصوص الربوط السابقة. وأصدرت اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية قرارها بشأن استئناف المجموعة بتعديل مطالبة الزكاة الإضافية لتصبح ١٨٩ مليون ريال سعودي. والمجموعة بصدد تقديم استئناف إلى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية ضد قرار لجان حل الخلافات والنزاعات الضريبية. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، قامت الإدارة بإثبات مخصص يمثل أفضل تقييم لها للمبلغ المطلوب لتسوية جميع المطالبات الزكوية، بما في ذلك الربوط والاستئنافات المعلقة ضدها بما في ذلك وحتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢١. معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

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

العلاقة	طرف ذو علاقة
مشروع مشترك	شركة تبريد المنطقة المركزية
شركة مستثمر فيها	صندوق البلاد مكة للضيافة
شريك	شركة مكة للإنشاء والتعمير
مسؤولون عن تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة الكيان	موظفو الإدارة العليا

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

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	طبيعة المعاملة	طرف ذو علاقة
٢٠٢١م	٢٠٢٢م		
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
٢٨,٢٩١	--	التكلفة التمويلية	بنك البلاد
٦,٧١٤	٧,٢٠٠	- منافع موظفين قصيرة الأجل	مكافآت موظفي الإدارة العليا
١٥٠	١٥٠	- منافع ما بعد التوظيف	
٥٥٧	١,٦٤٠	- أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة	شركة تبريد المنطقة المركزية - مشروع مشترك
١٢,٩٧٨	٢٢,٧٩٨	مصروفات تبريد	
		رسوم امتياز مستحقة الدفع متعلقة بالتمويل	
٣٩,٦١٤	٣٨,٤٧٤	مدفوعات امتياز	
٢٢,٦٢٥	٢٣,٧٦٥	إيرادات إيجارية	
٤,٠٥٧	٤,٠٥٧		

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢١. معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

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

الطرف ذو العلاقة	العلاقة	المدرج تحت	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي
شركة تبريد المنطقة المركزية	مشروع مشترك	مطلوبات غير متداولة أخرى	٧١٦,٢٣٢	٧٤١,٢٠٥
		ذمم مدينة تجارية وأخرى	١٥,٨٦٨	١١,٤٦٧
		ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى	٢٧٢,٣٩٥	٢٠٨,٨١٧
بنك البلاد	شركة شقيقة	القروض والسلف	--	٦٤٢,٢٧٧
صندوق البلاد للضيافة في مكة المكرمة	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى	٦٩,٧١٨	٦٩,٤٩٦
شركة مكة للإنشاء والتعمير (راجع الإيضاح ٥ ج)	شريك	ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى	٣٠٩,٥٦٥	٣٠٩,٥٦٥

٢٢. الإيرادات

الإيرادات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي
إيرادات من العقود مع العملاء	٧٦٠,٢١٧	٢٧٦,٠٢٥
إيرادات من إيرادات إيجارية	٨٩,٢٨٤	٣٤,٣٣٤
	<u>٨٤٩,٥٠١</u>	<u>٣١٠,٣٥٩</u>

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٢. الإيرادات (يتبع)

٢٢-١ تفصيل الإيراد من العقود مع العملاء

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م
		العقارات المُحتفظ بها للتطوير					
الإجمالي		البيع		المراكز التجارية		الفنادق العاملة	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	--	--	--	--
نوع الإيرادات:							
بيع عقارات للتطوير والبيع							
عمليات الفندق							
- إيجار الغرف							
- خدمات أخرى							
١٤٢,١١١	٥٤٢,١٥٧	--	--	--	--	١٤٢,١١١	٥٤٢,١٥٧
٣٧,٠٠٥	١٥٥,٣٨٠	--	--	--	--	٣٧,٠٠٥	١٥٥,٣٨٠
٢٧٦,٠٢٥	٧٦٠,٢١٧	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	--	--	١٧٩,١١٦	٦٩٧,٥٣٧
توقيت إثبات الإيرادات:							
وقت محدد							
على مدى العمر							
٣٧,٠٠٥	١٥٥,٣٨٠	--	--	--	--	٣٧,٠٠٥	١٥٥,٣٨٠
٢٣٩,٠٢٠	٦٠٤,٨٣٧	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	--	--	١٤٢,١١١	٥٤٢,١٥٧
٢٧٦,٠٢٥	٧٦٠,٢١٧	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	--	--	١٧٩,١١٦	٦٩٧,٥٣٧

إجمالي الإيراد من العقود مع العملاء

٢٢-٢ الإيرادات الإيجارية (على مدى زمني)

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤	--	--	٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤	--	--
٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤	--	--	٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤	--	--

مركز تجاري
إجمالي الإيرادات من إيرادات الإيجار

٢٢-٣ عملاء الفنادق العاملة ممثلين بمجموعة متنوعة من الجمهور العام من جميع أنحاء العالم. وعملاء المراكز التجارية ممثلين بملكي المحال في المملكة العربية السعودية. بينما عملاء مشروعات التطوير ممثلين بشكل كبير بالجمهور العام. ولا يوجد تركيز كبير للإيرادات لعملاء محددین في أي من القطاعات.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٣. تكلفة المبيعات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	
٨٧,٦١٦	٧٤,٢٣١	تكلفة عقارات للتطوير والبيع
٢٩,٥٤٨	٣٨,٢٥٨	تكاليف تشغيل مركز تجاري
١٥٣,٤٥٨	٤١٥,٧٦١	تكلفة تشغيل الفندق
٢٢١,٦٥٥	٢٢٥,٣٣٨	استهلاك وإطفاء
٣٩,٥٧٢	٤١,٥٣٦	- تكلفة متعلقة بعقد إيجار الفندق
٣,١٤٥	٢,٦١٦	تكاليف أخرى
٥٣٤,٩٩٤	٧٩٧,٧٤٠	

٢٤. المصروفات العمومية والإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	
١٣٦,٧٥٣	٥٣,٤٥٦	تكاليف موظفين ومصروفات سفر
٥١,١٨١	٤١,٣٣٧	استهلاك وإطفاء
٣,٣٧٨	٣,٣٦٤	ضرائب استقطاع
١٦,٥٥٤	٣٨,٠٧١	أتعاب مهنية واستشارية
٥٩٤	١,٧٢٤	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة
١,٦٦٨	٣,٣٢٣	مصروفات ما قبل افتتاح الفنادق
٢٧,٤٩٢	٣٦,٠٨٥	أخرى
٢٣٧,٦٢٠	١٧٧,٣٦٠	

٢٥. إيرادات التشغيل الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	
١,٨٢١	٥,١٠٦	دخل استثمارات مرابحة
٨٤٤	--	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (راجع الإيضاح ٨)
١,٠٩٧	١,٦٠٢	رسم امتياز
٣,٥٠٠	١٢,٣٨٢	أتعاب الصيانة وغيرها
٧,٢٦٢	١٩,٠٩٠	

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٦. صافي التكاليف التمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ألف ريال سعودي	
٤٢٦,١٥٩	٣٨,٤٨٣	تكلفة تمويل ترتيبات إيجار ومطلوبات أخرى متداولة
٣٦٨,٩٩٧	٥٤٥,٠٥١	تكلفة تمويلية على اتفاقية قرض (أ)
٧٩٥,١٥٦	٥٨٣,٥٣٤	
(٥٩,١٢٧)	(١٥٧,٥٦٤)	مبلغ تم رسملته (الإيضاحان ٥ و ٦)
٧٣٦,٠٢٩	٤٢٥,٩٧٠	

(أ) يشمل ذلك تعديلات خسارة بقيمة ٧٩,٩١ مليون ريال سعودي (٢٠٢١ م: ٤٩ مليون ريال سعودي) تم إثباتها خلال ٢٠٢٢ م.

٢٧. (خسارة) / ربحية السهم

تم احتساب (خسارة) / ربحية السهم الأساسية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م وللفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بقسمة (خسارة) / ربح السنة العائدة إلى مساهمي الشركة على عدد الأسهم القائمة خلال هذه السنة. ونظرا لعدم وجود أسهم مخففة قائمة، فإن الخسائر الأساسية المخففة للسهم الواحد متطابقة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ألف ريال سعودي	
٩٤٦,٢٠٦	(٣٥٢,٤٣٠)	(خسارة) / ربح السنة العائد على مساهمي الشركة
٩٢٩,٤٠٠	١,٠٠٤,٤٤٥	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (العدد بالآلاف) (راجع الإيضاح ٢٧-١)
١,٠٢	(٠,٣٥)	(خسارة) / ربحية السهم (بالريال السعودي) - الأساسية والمخففة

١-٢٧ المتوسط المرجح لعدد الأسهم

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٩٢٩,٤٠٠	٩٢٩,٤٠٠	الأسهم بالألف
--	٧٥,٠٤٥	أسهم صادرة في ١ يناير
٩٢٩,٤٠٠	١,٠٠٤,٤٤٥	تأثير الأسهم صادرة خلال السنة
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم في ٣١ ديسمبر

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٨. التقارير القطاعية

أساس تصنيف القطاعات

لدى المجموعة الأقسام الاستراتيجية الخمس التالية التي تمثل قطاعاتها التشغيلية التي يتم التقرير عنها. تقدم هذه الأقسام منتجات و/أو خدمات مختلفة وتدار بشكل منفصل. يراقب رئيس المجموعة والرئيس التنفيذي للمجموعة والمدير المالي نتائج عمليات المجموعة بغرض اتخاذ القرارات بشأن تخصيص الموارد وتقييم الأداء. وهم مجتمعين يمثلون صناع القرار التشغيلي الرئيسيين للمجموعة. يوضح الملخص التالي عمليات كل قطاع.

القطاعات المقرر عنها	العمليات
الفنادق العاملة	يشمل تأجير الغرف وبيع المأكولات والمشروبات ("الفنادق").
المراكز التجارية	يتمثل في تشغيل وتأجير الأسواق التجارية ("الأسواق التجارية").
عقارات مُحتفظ بها للتطوير والبيع	يشمل تطوير الأراضي والبناء عليها وبيع الوحدات السكنية الجاهزة
الشركة (المركز الرئيسي)	أنشطة المركز الرئيسي للشركة بما في ذلك البيع والتسويق.

كما في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

العقارات المُحتفظ بها للتطوير والبيع	المراكز التجارية	الفنادق العاملة	شركات	الإجمالي	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٣٣,٥٨٩	٧١,٤٥٥	٤٠٤,٥٦٣	٦٥١,٧٠٥	١,١٦١,٣١٢	موجودات متداولة
--	٤٤,٩٣٠	٢٠,١٥١,٢٠٦	٥,٤٠٣	٢٠,٢٠١,٥٣٩	الممتلكات والألات والمعدات
--	٣,٤٣٣,١٤٥	١,٦١٤,٦٩٦	--	٥,٠٤٧,٨٤١	عقارات استثمارية
--	--	١٣٠,٧٤٩	--	١٣٠,٧٤٩	موجودات محتفظ بها للبيع
--	--	٢٢٠	٦٧٠,٨١٠	٦٧١,٠٣٠	موجودات غير متداولة أخرى
٣٣,٥٨٩	٣,٥٤٩,٥٣٠	٢٢,٣٠١,٤٣٤	١,٣٢٧,٩١٨	٢٧,٢١٢,٤٧١	إجمالي الموجودات
١١٩,٣٣١	٣٨,٩٨٢	١٤٢,٤٧٨	١٣,٥٢٤,٩٦٨	١٣,٨٢٥,٧٥٩	إجمالي المطلوبات

بنود قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م كما يلي:

العقارات المُحتفظ بها للتطوير والبيع	المراكز التجارية	الفنادق العاملة	شركات	الإجمالي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٦٢,٦٨٠	٨٩,٢٨٤	٦٩٧,٥٣٧	--	٨٤٩,٥٠١	إيرادات من العمليات
(١١,٥٥١)	٤٦,٤٤٤	(١٨,٩٩٣)	(٣٧١,٤٢٩)	(٣٥٥,٥٢٩)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٨. المعلومات القطاعية (يتبع)

الإجمالي ألف ريال سعودي	شركات ألف ريال سعودي	العقارات المُحتفظ بها للتطوير والبيع ألف ريال سعودي	المراكز التجارية ألف ريال سعودي	الفنادق العاملة ألف ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
١,٧٣٧,٥١٨	١,٤٠٦,٤٣٢	٦٧,٦٧٤	٣٨,٩٦١	٢٢٤,٤٥١	موجودات متداولة
١٩,٣٦٩,٥١٦	١٥,١٨٣	--	٤٤,٩٣٠	١٩,٣٠٩,٤٠٣	ممتلكات ومعدات
٥,٠٢٤,٠٢٨	--	--	٣,٤١٢,٧٢٢	١,٦١١,٣٠٦	عقارات استثمارية
٦٩١,٥١٦	٦٩١,٠٦١	--	--	٤٥٥	موجودات غير متداولة أخرى
٢٦,٨٢٢,٥٧٨	٢,١١٢,٦٧٦	٦٧,٦٧٤	٣,٤٩٦,٦١٣	٢١,١٤٥,٦١٥	إجمالي الموجودات
١٨,١٩٤,٣٥٢	١٧,٩٠٣,٧٥٠	١٤٩,٠٠٥	٦,٤٧٠	١٣٥,١٢٧	إجمالي المطلوبات

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م:

الإجمالي ألف ريال سعودي	شركات ألف ريال سعودي	العقارات المُحتفظ بها للتطوير والبيع ألف ريال سعودي	المراكز التجارية ألف ريال سعودي	الفنادق العاملة ألف ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣١٠,٣٥٩	--	٩١,١٩٠	٣٤,٣٣٤	١٨٤,٨٣٥	إيرادات من العمليات
٩٤٨,٤٨٠	١,٧٢٨,٧١٧	٩,٢٩٣	(٢١٠,٢٠٥)	(٥٧٩,٣٢٥)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل

٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

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

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية والناجمة عن الأدوات المالية:

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

إطار إدارة المخاطر

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

مخاطر السوق

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

٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

مخاطر أسعار الفائدة

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	المطلوبات المالية
٩,٠٦٨,٣٢٢	١٠,٣٧٤,٤٦٣	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	زيادة معدل الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس	نقص معدل الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس
٩٠,٦٨٣	٩٩,٢٦٢		
(٩٠,٦٨٣)	(٩٩,٢٦٢)		

مخاطر العملات

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

مخاطر الأسعار

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

٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

مخاطر الأسعار (يتبع)

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

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

التأثير على الربح أو الخسارة	
٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر
٢٠٢١م	٢٠٢٢م
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
١٥,٢٠٦	١٤,١٨٨
(١٥,٢٠٦)	(١٤,١٨٨)
	صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات - زيادة بنسبة ٥٪
	صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات - نقص بنسبة ٥٪

مخاطر الائتمان

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

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

الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م يعادل القيم الدفترية المعنية كما تم الإفصاح عن ذلك في الايضاحين ٩ و ١٢.

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

بالنسبة للذمم المدينة التجارية وإيرادات الإيجار المستحقة وموجودات العقود، تطبق المجموعة النهج المبسط 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 المدينة التجارية، إيرادات الإيجارات المستحقة وموجودات العقود على أساس مصفوفة المخصص. ولقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تجميع الذمم المدينة التجارية إيرادات الإيجار المستحقة وموجودات العقود بناءً على الخصائص المشتركة لمخاطر الائتمان وعدد أيام تجاوز الاستحقاق. وتتعلق موجودات العقود وإيرادات الإيجار المستحقة بأعمال تحت التنفيذ. وتتعلق موجودات العقود وإيرادات الإيجار المستحقة بأعمال تحت التنفيذ غير مفوترة.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

مخاطر الائتمان (يتبع)

تأخذ مصفوفة المخصصات في الاعتبار خبرة الخسارة الائتمانية التاريخية (فترة ٤٨ شهراً) ويتم تعديلها وفقاً لمتوسط معدلات الاسترداد التاريخية. وتؤخذ بالاعتبار معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. وحددت المجموعة معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي باعتباره أهم عوامل الاقتصاد الكلي ذات الصلة بالمعلومات المستقبلية، وبالتالي تعدل معدلات الخسارة التاريخية بناءً على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

نعم مستأجرين مدينة

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

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

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

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

	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ١٢٠ يوم	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ٩٠ يوم	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ٣٠ يوم	المتداول	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
الإجمالي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
معدل الخسائر المتوقعة مجمّل القيمة الدفترية	٢٪	٢٪	٢٪	٢٪	٥٢,٥٤١
مخصص الخسارة	٩٥,٩١٤	٨٤	٥٤٥	٧٩٢	٩٧,٣٣٥
	٢٧٣,٤٦٠	٤,٣٣٧	٢٨,٦٦٣		٣٦٪
	٩٧,٣٣٥	٨٤	٥٤٥	٧٩٢	
	٩٥,٩١٤	٨٤	٥٤٥	٧٩٢	
	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ٢٧٠ يوم	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ٩٠ يوم	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ٣٠ يوم	المتداول	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
الإجمالي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
معدل الخسائر المتوقعة مجمّل القيمة الدفترية	٤٨٪	٥٩٪	٢٦٪	٠٪	١٠٢,٤٦٣
مخصص الخسارة	٤٧,١١١	٧,٠٠٦	٦,٥٧٢	--	٦٠,٦٨٩
	٢٣٨,٤٧٢	١١,٩٠٨	٢٥,٤٤٦		٢٥٪
	٦٠,٦٨٩	٧,٠٠٦	٦,٥٧٢	--	
	٤٧,١١١	٧,٠٠٦	٦,٥٧٢	--	

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

مخاطر السيولة

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

الاستحقاق المتوقع للتدفقات النقدية غير المخصومة للمطلوبات المالية كما يلي:

مجموع القيمة غير المخصومة حتى سنة واحدة ألف ريال سعودي	أكثر من سنة واحدة ألف ريال سعودي	أكثر من ١ سنة وأقل من سنتين ألف ريال سعودي	أقل من ٥ سنوات ألف ريال سعودي	أكثر من ٥ سنوات ألف ريال سعودي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م				
١١,٥٨٤,٣٤٣	٥٤٠,١٦١	١,٥١٥,٦١٨	٢,٧٣٢,٢٨٥	٦,٧٩٦,٢٧٩
--	--	--	--	--
١,٣٥٥,٤٩٦	١,٣٥٥,٤٩٦	--	--	--
١,٨٣١	١,٤٤٠	٣٩١	--	--
١,٣٨٨,٨٨٦	٣٧,٢٦٦	٢٦١,٧١٤	١٨٦,٧١٧	٩٠٣,١٨٩
١٤,٣٣٠,٥٥٦	١,٩٣٤,٣٦٣	١,٧٧٧,٧٢٣	٢,٩١٩,٠٠٢	٧,٦٩٩,٤٦٨

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

مخاطر السيولة (يتبع)

مجمّل القيمة غير المخصومة حتى سنة واحدة ألف ريال سعودي	أكثر من سنة واحدة ألف ريال سعودي	أكثر من ١ سنة وأقل من سنتين ألف ريال سعودي	أقل من ٥ سنوات ألف ريال سعودي	أكثر من ٥ سنوات ألف ريال سعودي
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م				
القروض والسلف	١٠,٨٦٠,٣٤٧	١,٣٩٨,٩٥٨	١,٨٠١,٥٥٧	٥,٧٢٤,٦٤٥
المستحق لمالك الوحدة	٨,٦٤٤,٤٧٩	٨١٢,٣٩٨	٨١٢,٣٩٨	٥,٨٠١,٠٨٧
ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى	١,٣٥٠,٩٢٥	١,٣٥٠,٩٢٥	--	--
التزامات عقود إيجار	١٥,٠٩٠	٣,٤٠٧	١١,٦٨٣	--
مطلوبات غير متداولة أخرى	١,٥٨٩,٧٤٠	٦٢,٢٣٩	٤٣٧,٥٩٥	٩٠٣,١٨٩
	٢٢,٤٦٠,٥٨١	٣,٦٢٧,٩٢٧	٣,٠٦٣,٢٣٣	١٢,٤٢٨,٩٢١

تتم إدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة توفر الأموال الكافية والتسهيلات البنكية والائتمانية الأخرى بصورة منتظمة للوفاء بالتزامات 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 شهرا من تاريخ التقرير المالي.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	الموجودات المالية
٨٦,٨٦٨	٥٣,٦٢٢	الموجودات المتداولة الأخرى
٤٥٥,٨٤٥	٣٤٤,٣٥١	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٢٤,٤٧٥	--	استثمارات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٢٨,٤٢٧	٣٤٠,٣٨٤	النقد وما في حكمه
٧١٦,٥٢٠	٣٤٦,٢٨٨	النقد المحتجز

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	المطلوبات المالية
١,٧٦٦,٠٨٥	٤٧٨,٦٢١	قروض وسلف - الجزء المتداول
٤٠٦,١٩٩	--	ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار
٣,٢٤٧	١,٣٨٥	التزامات عقود الإيجار - الجزء المتداول
١,٣٥٠,٩٢٥	١,٣٥٥,٤٩٦	ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

مخاطر السيولة (يتبع)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	
		الموجودات المالية
٣٠٤,١٢٢	٢٨٣,٧٦٢	استثمارات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٤٢,٥٩٠	٢٤٢,٥٩٠	النقد المحتجز
١٨,٣٩٦	١٧,٤٥٣	موجودات غير متداولة أخرى
		المطلوبات المالية
٨,٠٤٢,٨٤٥	١٠,٥٠٢,٤٢٤	القروض والسلف
٤,٩٦٤,٢٤٤	--	نمذ دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار
١١,٣٠٩	٤٠٨	التزامات عقود إيجار - الجزء غير المتداول
١,١٣١,٤٨٠	٩٣٣,٦٧٠	مطلوبات غير متداولة أخرى

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي الذي تسعى إليه المجموعة من إدارة رأس المال هو حماية قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها، والحفاظ على قاعدة قوية تمكنها من المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والحفاظ على التنمية المستقبلية للأعمال؛ لتوفير عوائد للمساهمين؛ ولتحسين هيكل رأس المال لتقليل تكلفة رأس المال. ويتضمن هيكل رأس المال كافة مكونات حقوق المساهمين وقدرها ١٣,٣٨٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٨,٦٢٨ مليون ريال سعودي). تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات عليه وبما يتفق مع التغيرات في الظروف الاقتصادية. وللحفاظ على رأس المال وتعديله يمكن أن تقوم المجموعة بتعديل دفعة توزيعات الأرباح للمساهمين وإعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

مخاطر السيولة (يتبع)

إدارة رأس المال (يتبع)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	
٩,٨٠٨,٩٣٠	١٠,٩٨١,٠٤٥	قروض
١٤,٥٥٦	١,٧٩٣	التزامات عقود إيجار
٥,٣٧٠,٤٤٣	--	المستحق لمالكي الوحدات
(٣٢٨,٤٢٧)	(٣٤٠,٣٨٤)	يخصم: النقد وما في حكمه
(٩٥٩,١١٠)	(٥٨٨,٨٧٨)	يخصم: النقد المقيد
١٣,٩٠٦,٣٩٢	١٠,٠٥٣,٥٧٦	صافي الدين (أ)
٨,٦٢٨,٢٢٦	١٣,٣٨٦,٧١٢	حقوق الملكية (ب)
٢٢,٥٣٤,٦١٨	٢٣,٤٤٠,٢٨٨	إجمالي رأس المال (أ + ب)
٠,٦٢	٠,٤٣	نسبة الرفع المالي (أ / (أ + ب))

(أ) صافي الدين

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	
٩,٨٠٨,٩٣٠	١٠,٩٨١,٠٤٥	قروض
١٤,٥٥٦	١,٧٩٣	التزامات عقود إيجار
٥,٣٧٠,٤٤٣	--	المستحق لمالكي الوحدات
(٣٢٨,٤٢٧)	(٣٤٠,٣٨٤)	يخصم: النقد وما في حكمه
(٩٥٩,١١٠)	(٥٨٨,٨٧٨)	يخصم: النقد المقيد
١٣,٩٠٦,٣٩٢	١٠,٠٥٣,٥٧٦	صافي الدين (أ)
٥,٣٨٤,٩٩٩	٣٠٩,٧٦٣	إجمالي الدين - معدلات فائدة ثابتة
٩,٨٠٨,٩٣٠	١٠,٦٧٣,٠٧٥	إجمالي الدين - معدلات فائدة متغيرة
(١,٢٨٧,٥٣٧)	(٩٢٩,٢٦٢)	النقد واستثمارات سائلة
١٣,٩٠٦,٣٩٢	١٠,٠٥٣,٥٧٦	صافي الدين (أ)

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

مخاطر السيولة (يتبع)

إدارة رأس المال (يتبع)

(ب) صافي تسوية الدين

النقد وما في حكمه	النقد المحتجز	القروض	المستحق	التزامات عقود	الإجمالي
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٥١,٢٢٥	٥٩٠,٩٠٩	(١٠,٩٤٠,٠٨١)	(٥,٠٥٠,٤٦٢)	(٢٥,٠٣٨)	(١٥,٣٧٣,٤٤٧)
--	--	(٣٩٧,١٨٥)	(٣١٩,٩٨٠)	--	(٧١٧,١٦٥)
--	--	١,٥٠٠,٠٠٠	--	١٠,٤٨٢	١,٥١٠,٤٨٢
٢٧٧,٢٠٢	٣٦٨,٢٠١	٢٨,٣٣٦	--	--	٦٧٣,٧٣٩
٣٢٨,٤٢٧	٩٥٩,١١٠	(٩,٨٠٨,٩٣٠)	(٥,٣٧٠,٤٤٢)	(١٤,٥٥٦)	(١٣,٩٠٦,٣٩١)
--	--	(٥٣٨,١٩١)	٥,٣٧٠,٤٤٢	--	٤,٨٣٢,٢٥١
--	--	--	--	١١,٣٢٣	١١,٣٢٣
١١,٩٥٧	(٣٧٠,٢٣٢)	(٦٣٣,٩٢٤)	--	١,٤٤٠	(٩٩٠,٧٥٩)
٣٤٠,٣٨٤	٥٨٨,٨٧٨	(١٠,٩٨١,٠٤٥)	--	(١,٧٩٣)	(١٠,٠٥٣,٥٧٦)

٢٩-١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

قياس القيمة العادلة المثبتة

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

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

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

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

٢٩-١ قياسات القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

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

- المستوى ١ - أسعار السوق المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة.
- المستوى ٢ - أساليب التقييم التي يكون فيها الحد الأدنى من المدخلات الجوهرية ملحوظا بصورة مباشرة أو غير مباشرة لقياس القيمة العادلة
- المستوى ٣ - أساليب التقييم التي يكون فيها الحد الأدنى من المدخلات الجوهرية غير ملحوظا لقياس القيمة العادلة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المعترف بها في القوائم المالية الموحدة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان التحويل قد حدث بين المستويات في التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الهامة إلى قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية فترة التقرير. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، تم تقدير القيم العادلة للأدوات المالية للمجموعة على أنها مقاربة لقيمتها الدفترية.

تسلسل القيمة العادلة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

				القيمة العادلة		
				من خلال		
				الربح أو		
				الخسارة		
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	الإجمالي	التكلفة	المطفاة	
ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	
سعودي	سعودي	سعودي	سعودي	سعودي	سعودي	
						الموجودات المالية
--	--	--	--	٣٤٠,٣٨٤	--	النقد وما في حكمه
--	--	--	--	٥٨٨,٨٧٨	--	النقد المحتجز
--	--	--	--	٣٤٤,٣٥١	--	ذمم مدينة تجارية وأخرى
--	--	--	--	٥٣,٦٢٢	--	الموجودات المتداولة الأخرى
٢٨٣,٧٦٢	--	--	٢٨٣,٧٦٢	--	٢٨٣,٧٦٢	استثمارات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٨٣,٧٦٢	--	--	٢٨٣,٧٦٢	١,٣٢٧,٢٣٥	٢٨٣,٧٦٢	

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

٢٩-١ قياسات القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

المستوى ٣ ألف ريال سعودي	المستوى ٢ ألف ريال سعودي	المستوى ١ ألف ريال سعودي	الإجمالي ألف ريال سعودي	القيمة العادلة	
				التكلفة المطفاة ألف ريال سعودي	من خلال الربح أو الخسارة ألف ريال سعودي
					الموجودات المالية
--	--	--	--	٣٢٨,٤٢٧	النقد وما في حكمه
--	--	--	--	٩٥٩,١١٠	النقد المحتجز
--	--	--	--	٥٣٧,٦٢٨	ذمم مدينة تجارية وأخرى
--	--	--	--	٩٥,٢٣٠	الموجودات المتداولة الأخرى
					استثمارات مالية مدرجة بالقيمة
٣٠٤,١٢٢	--	٢٤,٤٧٥	٣٢٨,٥٩٧	--	القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ٣٢٨,٥٩٧
٣٠٤,١٢٢	--	٢٤,٤٧٥	٣٢٨,٥٩٧	١,٩٢٠,٣٩٥	٣٢٨,٥٩٧

لا توجد تحويلات بمستويات القيمة العادلة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

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

أسلوب التقييم

النوع

أسعار السوق المدرجة

استثمار في صناديق عامة

صافي قيمة الموجودات الإرشادية للصندوق على أساس القيمة العادلة للموجودات ذات الصلة بالصندوق

استثمار أرصدة في صناديق غير عامة

تقارب القيم الدفترية للمطلوبات المالية بموجب التكلفة المطفاة قيمها العادلة. تقارب القيمة الدفترية لجميع الموجودات المالية المصنفة كتكلفة مطفاة إلى قيمتها العادلة في تاريخ كل تقرير مالي.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	
٣٠٤,٧١٠ (٥٨٨)	٣٠٤,١٢٢ (٢٠,٣٦٠)	رصيد افتتاحي الخسارة المثبتة في الربح أو الخسارة
٣٠٤,١٢٢	٢٨٣,٧٦٢	رصيد الإقفال

عملية التقييم

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

٣٠. الالتزامات والارتباطات المحتملة

- (أ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بلغت الالتزامات الرأسمالية المستحقة فيما يتعلق بتطوير المشروع ٣,٦٠٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٤,٢٩٧ مليون ريال سعودي).
- (ب) راجع الإيضاح ٢٠ للارتباطات المحتملة للزكاة والضريبة.
- (ج) كما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٢م، لدى المجموعة خطابات ائتمان بنكية بمبلغ ٥,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٥٦,٢ مليون ريال سعودي) صادر من بنك محلي في المملكة العربية السعودية.
- (د) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بلغت الالتزامات المحتملة لخطابات ضمان صادرة نيابة عن المجموعة ما قيمته ٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٥٠ مليون ريال سعودي).

٣١. الأحداث اللاحقة

دخل نظام الشركات الجديد الصادر بالمرسوم الملكي م / ١٣٢ بتاريخ ١٤٤٣/١٢/١هـ (الموافق ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م) (المشار إليه فيما يلي باسم "النظام") حيز التنفيذ في ١٤٤٤/٦/٢٦هـ (الموافق ١٩ يناير ٢٠٢٣م). وفيما يتعلق ببعض أحكام النظام، من المتوقع الالتزام الكامل في موعد لا يتجاوز سنتين اعتباراً من ١٤٤٤/٦/٢٦هـ (الموافق ١٩ يناير ٢٠٢٣م). وتعمل الإدارة على تقييم تأثير نظام الشركات الجديد وستقوم بتعديل نظامها الأساسي وفقاً لأي تغييرات لمواءمة المواد مع أحكام النظام.

٣٢. اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة

تم الموافقة على هذه القوائم المالية الموحدة واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة في ٣٠ مارس ٢٠٢٣م (الموافق ٩ رمضان ١٤٤٤هـ).